



## Nota van Inlichtingen

**Openbare verkoop bij inschrijving Teylerspark  
fase II Nieuwveen**

projectnummer 0479138.100  
definitief  
22 juni 2023

## Nota van Inlichtingen inschrijvingsfase

projectnummer 0479138.100

22 juni 2023

datum vrijgave  
22 juni 2023

beschrijving revisie  
definitief

gecontroleerd  
L. Bijvoet

vrijgave  
T. Vleeschhouwer

# Inhoudsopgave

	<b>Blz.</b>	
<b>1</b>	<b>Algemene Inlichtingen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Gestelde vragen</b>	<b>1</b>
2.1	Gestelde vragen op TenderNed met antwoorden	1
<b>3</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>24</b>

# 1 Algemene Inlichtingen

Met de meest gunstige inschrijver zal op woensdag 5 april tussen 15.00 en 16.30 uur een afspraak worden ingepland op de projectlocatie. Wij verzoeken u deze datum alvast te reserveren in uw agenda.

## 2 Gestelde vragen

### 2.1 Gestelde vragen op TenderNed met antwoorden

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Ontvangen op	Antwoord
1	Proces	KerncompetentieFormulier Technische bekwaamheid	<p>Deze tender heeft betrekking tot een opgaven van 61 woningen. U vraagt bij technische bekwaamheid (bijlage 14) om een referentie van een van een project van minimaal 100 woningen.</p> <p>Dit is ons inziens enigszins buitenproportioneel. Hier voor verwijst ik graag naar de gids proportionaliteit. Zie voorschrift 3.5.G. uit de gids proportionaliteit (blz 49). Hier staat beschreven dat de aanbestedende dienst niet om referenties mag vragen die een waarde hebben die groter is dan 60% van de raming van onderhavige project.</p> <p>Graag willen wij u verzoeken om de kerncompetentie te verlagen naar een project van 37 woningen (+- 60% van 61).</p>	26-5-2023	<p>De gemeente wijst erop dat de Gids Proportionaliteit handvatten geeft om het proportionaliteitsbeginsel bij aanbestedingen in te vullen. De gemeente voelt zich dus ook niet geroepen om aan te sluiten bij de uitgangspunten van de Gids Proportionaliteit. Tegelijkertijd is het wel zo dat de gemeente zich als bestuursorgaan aan het gelijkheidsbeginsel heeft te houden. De gemeente is daarom bereid om de referentie waarmee de inschrijver zijn technische bekwaamheid aantoont, als volgt te wijzigen:</p> <p>"De inschrijver, of een samenwerkingsverband waar inschrijver deel van uitmaakte, dient in de vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van inschrijving voor de openbare verkoop door de gemeente Nieuwkoop van Teylerspark fase II, naar behoren en op vakkundige wijze een woningbouwproject te hebben gerealiseerd met minimaal 40 woningen, dan wel hiertoe voor eigen rekening opdracht hebben verleend."</p>
2	Inhoud	Bestemmings-/Stedenbouwkundigplan	Het bestemmingsplan geeft iets meer ruimte dan het stedenbouwkundig plan, wat is de status van het stedenbouwkundig plan en mag hiervan afgeweken worden binnen de kaders van het bestemmingsplan?	9-6-2023	Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan is bindend en heeft een juridische status, het stedenbouwkundig plan is slechts richtinggevend.

3	Inhoud	Leidraad - buitenruimtes	Voor de appartementen zouden wij graag buitenruimtes maken ondanks dat dit niet verplicht is gezien de afmeting. Is er een mogelijkheid om meer dan 75cm uit te kragen?	9-6-2023	Het is mogelijk om balkons te maken die dieper zijn dan 0,75 m., echter moeten de balkons dan wel geheel binnen het bouwvlak liggen. Als je het gebouw zou projecteren op de verbeelding van het bestemmingsplan en de balkons blijken de bouwvlakken te overschrijden (en de balkons zijn daarbij dieper dan 0.75 m), dan ben je buiten het bouwvlak aan het bouwen en moet er voor de vergunning afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Balkons dieper dan 0.75 m. tellen overigens ook mee voor het bepalen van het bebouwingspercentage op een perceel.
4	Proces	Planning	In de verkoopbrochure onder 2.3 staat dat na de opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst, op 1 september 2023 de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning(en) voor het bouwprogramma moeten zijn ingediend. In bijlage 18, Procesplanning staat op 1 september de start van taak 11) voorbereiden traject omgevingsvergunning met een duur van 60 dagen en opvolgend taak 12) Wabo Omgevingsvergunning (afgifte) welke 120 dagen duurt.  Kunt u duidelijkheid geven over de beoogde Wabo-procedure en de te nemen stappen daarbij in relatie tot de geleverde procesplanning bijlage 18. Wat is de rede van de zeer snelle indiening van de aanvraag omgevingsvergunning?	9-6-2023	Zoals in artikel 11, lid 5 van de overeenkomst en onder paragraaf 2.3 van de verkoopbrochure vermeld is, moet de aanvraag voor een omgevingsvergunning op 1 september 2023 ingediend zijn bij de gemeente. De in de bijlage 18 genoemde stappen omtrent de omgevingsvergunning betreffen interne stappen die de gemeente zet om de aanvraag van de omgevingsvergunning te behandelen. De uiterste indieningsdatum is 1 september 2023.
5	Proces	Toetsing	Klopt het dat er geen toetsing is aan beeldkwaliteit.	9-6-2023	Dat is juist.
6	Inhoud	Afmetingen	In het stedenbouwkundigplan is voor de afmeting van de woningen per type een range vierkante meters opgenomen. Kunnen wij ervanuit gaan dat dit gemiddeld wordt gemeten per type in gebouw BVO's.	9-6-2023	In het stedenbouwkundig plan is een bandbreedte opgenomen voor het aantal vierkante meters. Gemiddeld gezien zijn dit GBO's, waarbij uiteindelijk geldt dat het bestemmingsplan leidend is. Dat betekent dat de BVO's binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan dienen te passen. De bandbreedtes uit het stedenbouwkundig plan zijn een indicatie in een voorfase van de planvorming waarvan afgeweken mag worden.

7	Juridisch	Zelfbewoningsplicht	Hoe wordt door de gemeente controle uitgevoerd op het anti-speculatie beding en de zelfbewoningsplicht? En hoe legt de gemeente dan boetes op aan de nieuwbouwkoper (of hun opvolgers) ?	9-6-2023	Een anti-speculatiebeding dient te worden overgenomen in de verkoopovereenkomst van een woning. Bij doorverkoop binnen de geldende termijn van het beding dient de notaris hier scherp op te zijn. Om ook verhuur te voorkomen in geval van een zelfbewoningsplicht wordt ook handhaving ingezet. Wordt een woning tegen de regels in verhuurd of verkocht door de koper/bewoner, dan volgt aan de verkoper een boete van standaard € 50.000, te betalen aan de gemeente Nieuwkoop. Er is sprake van steekproefsgewijze controle en de bedingen gelden enkel voor nieuwbouwwoningen met een V.O.N.-prijs tot aan de NHG-grens. De controles worden uitgevoerd door Toezicht en Handhaving.
8	Contract	Zelfbewoningsplicht	In de beleidsregels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht is de verplichting opgenomen om 'zelf met eventuele gezinsleden de woning te bewonen'. Dit betekent dat de woningen ook gekocht kunnen worden door ouders om hun kinderen in te kunnen laten wonen.	9-6-2023	Hoewel dit geen vraag betreft, maar een veronderstelling, kan de gemeente opmerken dat deze stelling niet juist is. In de Beleidsregel is een verplichting opgenomen om de woning zelf met eventuele gezinsleden te bewonen. Indien een ouder de woning aanschaf met het doel om de kinderen (of willekeurig welke ander) in te laten wonen, zal deze ouder zich niet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie. Dat vormt dan ook het uitgangspunt om te onderzoeken of wel voldaan wordt aan de regels uit de Beleidsregel. Wel kan een schriftelijke ontheffing verleend worden.
9	Inhoud	Nuts	In opdracht van de gemeente worden voor de start van de bouw de nutsleidingen aangebracht en de locatie bouwrijp gemaakt. Ontwikkelaar moet hiervoor tijdig gegevens aanleveren. Mogen wij ervanuit gaan dat deze werkzaamheden gereed zijn voor de afname van de grond en indien dit niet is afgerond opschortend werkt voor de afname van de grond.	9-6-2023	De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de nuts en het aanleveren van de juiste info richting de netbeheerders (zie Bijlage 8) . Op basis hiervan kan de gemeente bouwrijp maken conform de bouwrijp tekening en het nutstracé verzorgen. Hierna volgt afname grond. De netbeheerder heeft zijn eigen vastgestelde termijnen voor de uiteindelijke levering.
10	Inhoud	Referentie	Artikel 5 van Bijlage 1 'Voorwaarden inschrijving Teylerspark fase II' -> De gemeente behoudt zich het recht voor om de opgegeven referentie bij een opgegeven opdrachtgever te verifiëren voor de start van de in-	9-6-2023	Hoewel geen sprake is van een gefaseerde inschrijving, behoudt de gemeente zich het recht voor de opgegeven referenties te verifiëren.

			schrijvingsfase. Kunnen wij ervanuit gaan dat dit vervalt aangezien het niet gaat om een gefaseerde inschrijvingsprocedure.		
11	Juridisch	Afname grond	Koper dient de grond af te nemen uiterlijk 4 weken na verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Kunnen wij ervanuit gaan dat dit nooit eerder is dan 21-05-2024 zoals opgenomen in bijlage 18 Procesplanning start bouwtijd.	9-6-2023	De procesplanning betreft een planning en is daarmee indicatief. Leidend is artikel 5, lid 5 van de overeenkomst waarin de datum van juridische levering op 4 weken na verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning wordt gezet.
12	Contract	Aanvullende voorwaarden verkoop grond	Artikel 1.12 van de aanvullende voorwaarden verkoop grond: kan dit artikel wederkerig worden gemaakt?	12-6-2023	Het college van burgemeester en wethouders heeft de aanvullende voorwaarden voor verkoop van grond vastgesteld om in alle gevallen van grondverkoop zoveel mogelijk dezelfde bepalingen te hanteren. De gemeente ziet dan ook geen reden om daar in dit geval van af te wijken.
13	Contract	Aanvullende voorwaarden verkoop grond	Artikel 1.1 van de aanvullende voorwaarden verkoop grond: "eventueel nadien nog bekend gemaakte lasten en beperkingen ... verlangd mag worden" deze passage is niet gebruikelijk en ook niet evenwichtig, kan dit artikel worden aangepast?	12-6-2023	Het college van burgemeester en wethouders heeft de aanvullende voorwaarden voor verkoop van grond vastgesteld om in alle gevallen van grondverkoop zoveel mogelijk dezelfde bepalingen te hanteren. Het artikel is vooral bedoeld om discussie te voorkomen over lasten en beperkingen die niet in de koopovereenkomst vermeld staan, maar wel kenbaar zouden moeten zijn voor de koper, bijvoorbeeld omdat zij zijn ingeschreven in de openbare registers. Artikel 7:15 lid 2 BW beschermt de koper tegen lasten en beperkingen die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin niet zijn ingeschreven ten tijde van de koop. Artikel 1.1 van de aanvullende voorwaarden wijkt niet af van die wettelijke bescherming. De gemeente ziet dan ook geen reden om de bepaling aan te passen.
14	Contract	Aanvullende voorwaarden verkoop grond	Artikel 1.1 van de aanvullende voorwaarden verkoop grond: eerste regel van dit artikel is onduidelijk en lijkt in strijd met de concept koopovereenkomst, duidelijk moet zijn in welke staat de grond wordt geleverd? Waarin zich het momenteel bevindt of in bouwrijpe staat?	12-6-2023	Zoals in het laatste gedeelte van de eerste volzin van artikel 1.1 van de aanvullende voorwaarden is opgenomen, wordt het verkochte geleverd in de staat waarin het zich bevindt, <u>tenzij uit de koopovereenkomst het tegendeel voortvloeit</u> . Zoals in de koopovereenkomst is opgenomen, wordt de grond in bouwrijpe staat opgeleverd.
15	Contract	Concept Koopovereenkomst	Artikel 11.5 van de concept koopovereenkomst: kan aan dit artikel worden toegevoegd dat de Koper eerst in gebreke moet worden gesteld voordat er kan worden ontbonden?	12-6-2023	De gemeente ziet geen reden om eerst een ingebrekestelling te sturen. Uit alle stukken is duidelijk dat aanvraag voor de omgevingsvergunning op 1 september 2023 moet zijn ingediend.

16	Contract	Concept Koopovereenkomst	Artikel 11.1 van de concept koopovereenkomst: wat gebeurt er als de Omgevingsvergunning onverhoopt niet wordt verkregen (ondanks dat het bestemmingsplan al passend is)?	12-6-2023	Zoals de vraagsteller opmerkt, is het onwaarschijnlijk dat geen omgevingsvergunning zal worden verleend. Indien dat toch het geval is, kan worden teruggevallen op artikel 13, lid 2 van de overeenkomst, waarin is geregeld dat in onvoorziene omstandigheden partijen de overeenkomst kunnen wijzigen of beëindigen.
17	Contract	Concept Koopovereenkomst	Artikel 10.1 van de concept koopovereenkomst: kunt u concreet aangeven aan wat voor situaties hier wordt gedacht?	12-6-2023	Het artikel is bewust niet limitatief geformuleerd, omdat de gemeente de aansprakelijkheid voor schade als gevolg van werkzaamheden van het Bouwprogramma bij de koper wil leggen.
18	Contract	Concept Koopovereenkomst	Artikel 8.4 van de concept koopovereenkomst: kan de direct opeisbare boete van €1000 per kalenderdag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, worden gemaximeerd (bijvoorbeeld tot €50.000)?	12-6-2023	De gemeente hecht veel waarde aan een eerlijke woningmarkt en heeft daarom regels opgesteld om speculatie en bewoning door anderen tegen te gaan. Artikel 8.4 zorgt ervoor dat deze regels in opvolgende koopovereenkomsten worden opgenomen. Een maximering van de boete zou ertoe kunnen leiden dat iemand deze bepalingen 'afkoopt'. De boete wordt daarom niet gemaximeerd.
19	Inhoud	Concept Koopovereenkomst	Kan historie van de locatie gedeeld worden? Zoals wat voor activiteiten/functie(s) op het huidige perceel hebben plaats gevonden?	12-6-2023	De historie van de locatie is vrij beperkt, het huidige perceel is onbebouwd en heeft in het verleden ook geen andere functie gehad. De bebouwing en uitbreiding van Nieuwveen is vanaf 1960 in de richting van dit plangebied gegaan. De onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan (o.a. cultuurhistorie en bodem) bevestigen deze historie.
20	Contract	Concept Koopovereenkomst	Artikel 5.5 van de concept koopovereenkomst: kan aan dit artikel worden toegevoegd (naast dat de levering plaatsvindt uiterlijk vier weken nadat de Omgevingsvergunning voor het Bouwprogramma onherroepelijk is geworden) + de levering plaatsvindt nadat de gemeente bouwrijp heeft gemaakt?	12-6-2023	De werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten vrijwel direct na de gunning. Het is daarom onwaarschijnlijk dat, op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, de grond nog niet in bouwrijpe staat verkeert. Mocht dat toch het geval zijn, dan zullen partijen daar conform artikel 13 van de overeenkomst over in overleg treden.
21	Contract	Concept Koopovereenkomst	Artikel 4.2 van de concept koopovereenkomst: kunt u concreet aangeven op welke andere financiële verplichtingen hier wordt bedoeld?	12-6-2023	Het gaat hier om andere financiële verplichtingen die direct of indirect voortvloeien uit de overeenkomst, zoals leges, kosten voor de notaris en kadastraal recht.
22	Juridisch	Bouwrijp	Kan de gemeente bevestigen dat de gemeente de grond in bouwrijpe staat is gemaakt voorafgaand aan de notariële levering?	12-6-2023	Zoals in artikel 11, lid 3 van de overeenkomst en in paragraaf 4.6 van de verkoopbrochure is aangegeven, wordt de grond in bouwrijpe staat geleverd.

23	Inhoud	Installaties	Stelt de gemeente eisen inzake open- of gesloten systemen t.b.v. warmtepompen?	12-6-2023	De gemeente volgt hierin de technische eisen die gelden in het Bouwbesluit. Beide systemen zijn mogelijk, waarbij de voorkeur uitgaat naar één collectief open systeem i.p.v. allerlei individuele gesloten bodemlussen bij elkaar (met het oog op interferentie en drukte in de ondergrond). Voor open systemen is toestemming van de provincie nodig (vanwege grondwateronttrekking). Voor gesloten systemen geldt een meldingsplicht. Deze moeten worden aangemeld bij de Omgevingsdienst West-Holland.
24	Inhoud	Installaties	Stelt de gemeente eisen op installatie technisch gebied? Zijn zowel een collectief als individueel warmtesysteem akkoord?	12-6-2023	De gemeente stelt geen aanvullende eisen op technisch gebied ten opzichte van het Bouwbesluit. Zie ook antwoord op vraag 24.
25	Uitvoering	Warmtenet	Op warmteatlas.nl staat aangegeven dat op de locatie Teylerspark een warmtenet (stadsverwarming) aanwezig is. Kan de gemeente bevestigen dat een warmtenet op deze locatie aanwezig is en de woningen hierop aangesloten kunnen/mogen worden?	12-6-2023	Het bedrijventerrein Schoterhoek II, tegenover de locatie Teylerspark, beschikt over een warmtenet op basis van restwarmte vanuit de waterzuivering (AWZI). Parallel aan de planvorming voor deze locatie is de mogelijkheid tot aansluiten onderzocht, onder voorbehoud van voldoende restcapaciteit en technische en financiële haalbaarheid. Dit uitsluitend met goedkeuring van de Coöperatie Schoterhoek II. Begin dit jaar hebben zij, om diverse redenen, besloten om geen warmte te leveren aan Teylerspark. De woningen kunnen dus niet aangesloten worden op dit netwerk.
26	Uitvoering	Bouwrijp	In de stukken m.b.t. het bouwrijp maken staat aangegeven dat het maaiveld 250 mm onder toekomstig vloerpeil van de woningen wordt aangeleverd. Kan deze hoogte in tijdig overleg met de gemeente nog kosteloos worden gewijzigd/afgestemd?	12-6-2023	De gewenste aanpassingen zijn op kosten van de ontwikkelaar. Het terrein wordt overgedragen conform de tekening in Bijlage 8-3.

27	Inhoud	Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022	De Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 is zoals de titel aangeeft uit het jaar 2022. Mogen de genoemde verkoopprijzen dus vanaf 1-1-2022 worden geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek?	12-6-2023	De gemeente heeft de verkoopprijzen volgens de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 geïndexeerd. Zie tabel.
28	Inhoud	Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022	De Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 is zoals de titel aangeeft uit het jaar 2022. Kan worden geconcludeerd en bevestigd dat de verordening en de verkoopprijzen van d.d. en prijspeil 1-1-2022 zijn?	12-6-2023	Zie beantwoording van vraag 27.
29	Proces	Bijlage 1	In bijlage 1 wordt aangegeven dat 'De Gemeente zich het recht behoudt voor om, zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, de inschrijfprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of te beëindigen en niet tot gunning over te gaan'. Dit ondanks dat er een geschikte partij is gevonden die voldoet aan de voorwaarden en het hoogste bod heeft ingediend. Wat kunnen redenen zijn voor de Gemeente om de aanbesteding op te schorten of niet tot gunning over te gaan?	12-6-2023	De gemeente wijst erop dat zij geen aanbestedingsprocedure organiseert, maar een verkoopprocedure die niet aan het aanbestedingsrecht onderworpen is. Er wordt dus een 'gewone' koopovereenkomst voorbereid. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente contractsvrijheid heeft en ook kan besluiten om geen overeenkomst te sluiten. Op voorhand kan geen limitatieve lijst gegeven worden van redenen waarom de gemeente geen overeenkomst zou willen sluiten.
30	Uitvoering	Verkoopbrochure	Verkoopbrochure, pagina 10: gemeente benoemt dat zij zorg dragen voor de aanleg van de parkeerplaatsen binnen en buiten het plangebied en dat zij zorg dragen voor de inrichting van de openbare ruimte met groen. Vallen hier ook zaken zoals de wegen, voetpaden en verlichting e.d. onder? Ofwel, draagt de gemeente zorg voor het volledig woonrijp maken van de locatie?	12-6-2023	Ja, de gemeente zorgt voor het volledig woonrijp maken van de openbare ruimte van de locatie. De aanleg van de nuts is voor de ontwikkelaar
31	Uitvoering	Verkoopbrochure	Verkoopbrochure, pagina 9: de bestaande weg naar Teylerspark wordt aangevuld met een lus om het zuidelijk deel van het plangebied te ontsluiten. Onduidelijk is welke partij deze lus realiseert. Dit behoort tot het woonrijp maken dus naar verwachting de gemeente Nieuwkoop, kan dit worden bevestigd?	12-6-2023	De gemeente maakt het gehele openbaar gebied woonrijp, inclusief de extra 'lus' voor de ontsluiting.

32	Contract	Concept Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst is opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het gehele plan op uiterlijk 1 september 2023 aangevraagd dient te worden. Gezien de uitslag van de tender halverwege juli plaatsvindt, waarna ook nog een stand-still periode is tot eind juli, kan de overeenkomst daarna pas ondertekend worden, op zijn vroegst eind juli/begin augustus. Ook moet het College van burgemeester en wethouders nog instemmen met het besluit, naar verwachting in de vergadering van 15 augustus 2023. Dit zou betekenen dat na 15 augustus officieel gestart kan worden met het project, ofwel het starten met de uitwerking van alle tekeningen/berekeningen e.d. voor de omgevingsvergunningsaanvraag, evenals het uitvoeren van diverse onderzoeken en o.a. de beoordeling en overleggen met de Welstandscommissie e.d.. Ons inziens is dit onmogelijk en niet haalbaar binnen 2 weken. Hierbij het verzoek en de vraag of deze deadline aangepast kan worden? Bij voorkeur naar 1-4-2024. Is dit mogelijk en akkoord?	12-6-2023	De gemeente kan zich vinden in deze zorgen. De termijn voor het indienen van de omgevingsvergunning wordt verplaatst van 1 september naar 1 november. Dit is in de conceptovereenkomst ook aangepast.
33	Inhoud	Beeldkwaliteitsplan	Is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld/aanwezig voor de locatie Teylerspark? Zo ja, kan deze gedeeld worden?	12-6-2023	Voor deze locatie geldt er geen beeldkwaliteitsplan.
34	Contract	Concept Koopovereenkomst	Kan naast de concept koopovereenkomst ook al door de gemeente Nieuwkoop een concept anterieure (exploitatie)overeenkomst worden gedeeld?	12-6-2023	Er zal geen concept anterieure (exploitatie) overeenkomst gedeeld worden. In de concept koopovereenkomst zijn de financiële afspraken ten aanzien van het bouwprogramma opgenomen.
35	Contract	Bankgarantie	Vervalt de bankgarantie direct nadat levering en betaling hebben plaatsgehad?	12-6-2023	Zoals in bijlage 15 (Model bankgarantie) is aangegeven, vervalt de bankgarantie pas indien de koper aan alle verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst heeft voldaan.
36	Contract	Bankgarantie	Is het akkoord om een concerngarantie i.p.v. bankgarantie (zie koopovereenkomst) te overleggen?	12-6-2023	De concerngarantie biedt niet dezelfde bescherming als de bankgarantie. De gemeente handhaaft daarom de eis van een bankgarantie.
37	Inhoud	Sonderingen	Zijn er sonderingen op de locatie uitgevoerd? Zo ja, kunnen deze gedeeld worden?	12-6-2023	Er zijn geen sonderingen uitgevoerd.

38	Inhoud	Asbest	Is een asbest onderzoek in de bodem/grond uitgevoerd? Zo ja, kan dit rapport gedeeld worden?	12-6-2023	De locatie is geen verdachte locatie voor asbest. Naast de nieuw aangebrachte verharding voor het asfalt zijn er geen verhardingen op de locatie.
39	Contract	Bodemgeschiedheid	Kan de gemeente Nieuwkoop bevestigen dat de bodem/grond schoon en geschikt is voor woningbouw en dus geschikt is voor de beoogde ontwikkeling?	12-6-2023	Uit de bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwbouwoontwikkeling van deze locatie (zie Bijlage 12 en Bijlage 8- 3a t/m 3c van de Verkoopbrochure).
40	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 4 lid 4: bent u bereid een andere vorm van zekerheid te accepteren bijv. een waarborgsom, een concerngarantie?	12-6-2023	Zie ten aanzien van de concergarantie het antwoord op vraag 36. Wel is de gemeente bereid een waarborgsom te accepteren ter hoogte van hetzelfde bedrag als waarvoor de bankgarantie zou moeten worden afgegeven. Dit is aangepast in de conceptovereenkomst.
41	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 4 lid 4: een onvoorwaardelijke bankgarantie kan door ons niet zondermeer gesteld worden. Bent u bereid daarvoor een model met tussenkomst te accepteren?	12-6-2023	De gemeente gebruikt een gebruikelijk model bankgarantie en ziet geen aanleiding om deze aan te passen.
42			Verkoopbrochure Teylerspark II, § 4.4 Het Programma. Hierin wordt voor het stedenbouwkundige programma verwezen naar bijlage 9. Graag de verwijzing aanpassen naar bijlage 10. (2x in dezelfde paragraaf van toepassing)		Dit is aangepast.
43			Verkoopbrochure Teylerspark II, § 4.5 Ontsluiting, parkeren en openbare ruimte. Bij de onderdelen openbare ruimte en parkeren staat duidelijk vermeld dat dit door de gemeente zal worden verzorgd. Bij het onderdeel ontsluiting komt dit niet naar voren. Zal de ontsluiting door de gemeente worden voorzien, of dient ontwikkelaar dit in haar plan mee te ontwikkelen en uit te voeren?		De gemeente maakt het gehele openbaar gebied woonrijp, inclusief de ontsluiting.

44			Verkoopbrochure Teylerspark II, § 4.6 Bouwrijp. In deze paragraaf wordt verwezen naar de omschrijving van het bouwrijp maken in bijlage 8. Dienen wij de beschrijving van bouwrijp maken, als opgenomen in Programma van Eisen openbare ruimte Nieuwkoop (bijlage 5 - § 1.2.6) buiten beschouwing te laten?		De gemeente ziet geen reden om het risico van tegenvallende verkoop bij de gemeente te laten.
45			Verkoopbrochure Teylerspark II, § 4.5 Ontsluiting, parkeren en openbare ruimte. Hier wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie van de openbare ruimte. In de stukken hebben wij niet teruggevonden dat klimaatadaptatie van toepassing is bij de te bouwen woningen en appartementen. Is dit correct? Indien bovenstaande niet correct, kunt u toelichten in welke mate/vorm u klimaatadaptatie voor de woningen en/of de privé-percelen in het plan terug wilt zien?		Uit de openbare registers blijkt slechts van een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten name van Gasunie Transport Services B.V.
46			Tijdpad. In het tijdpad is weeknummer 22 opgenomen voor het indienen van de vragen. Gezien de datum betreft dit week 24		Dit is juist. Gezien het feit dat de vragen reeds gesteld zijn, wordt dit niet meer aangepast.
47			Weeknummers in relatie tot datums. Daar waar weeknummers en datums staan benoemd, gaan wij ervan uit dat de data voorrang hebben op de weeknummers, indien hier omissies in zijn. Is dit correct?		Dat is niet zonder meer het geval.
48			Bijlage 8 – Projectdocument Teylerspark 2 NV1 - § planning concept. Hier staat “Duur bouwrijp maken is 8 na overeenkomst met ontwikkelaar.” Wordt hier 8 weken bedoeld?		In dit document wordt 8 maanden bedoeld, dit wordt aangevuld in het document.
49			Bijlage 8 – Projectdocument Teylerspark 2 NV1 - § uitgangspunten voor ontwikkelaar bij aankoop. Hier staat dat de huisaansluitingen (riolering) nog optioneel zijn. Elders in de documenten staat beschreven dat de uitlopers van de gemeente op 1 meter uit de erfgrans liggen. Is het correct aangenomen dat de gemeente (of een door haar aangestelde civiel aannemer) ervoor zorgt dat op moment dat grond bouwrijp ter beschikking wordt gesteld aan ontwikkelaar, de uitlopers van de riolering, waarop de ontwikkelaar moet aansluiten, op 1 meter uit de erfgrans zijn aangelegd?		De riool aansluiting wordt aangebracht conform riool aansluitverordening Nieuwkoop. Dit betekent dat de aansluiting 0,5 m op de kavel komt. De specifieke locatie wordt aangegeven door ontwikkelaar voor bouwrijp maken.

50			<p>Bijlage 8 – Projectdocument Teylerspark 2 NVI - § uitgangspunten voor ontwikkelaar bij aankoop. “Er vindt een nulmeting plaats ..... om de paal heen..”</p> <p>- Met hoeveel lichtmasten dienen we rekening te houden dat deze op deze manier afgeschermd moeten worden?</p> <p>- Geldt dit alleen voor de bouwtijd van de aannemer (deel onder contract ontwikkelaar) of dient dit voor een langere periode te geschieden. Indien dit laatste kunt u aangeven vanaf welk moment en tot welk moment?</p>		Er dient rekening gehouden te worden met 5 lichtmasten. Dit is voor de duur van start bouw tot aan oplevering van de woningen.
51			Het percentage sociale woningen in het plan geeft aan 21,3 woningen. Wordt deze naar boven of beneden gesteld?		Voor het programma en bijbehorende prijscategorie wordt verwezen naar de conceptovereenkomst. Onder artikel 1 'Definities' en dan onder 'Woningen'.
52			Zijn we verplicht de sociale huur aan te bieden aan de plaatselijke corporatie (zoals het Rijnland model) of mag dat ook in eigen beheer en wat is gestelde termijn voor het programma sociaalwoningen?		Het project Teylerspark fase 2 heeft geen sociale huur. Teylerspark fase 1 bevat reeds gerealiseerde sociale huurwoningen.
53			Het type “grotere woningen” vallen in de in de vrije sector en deze prijzen vrij te bepalen?		De 'grotere woningen' waar in de verkoopbrochure naar gerefereerd wordt vallen conform de concept-overeenkomst (artikel 1, onder de definitie 'Woningen') onder de categorie Sociale koopwoningen 2.
54	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 5 lid 4: kunt u een nadere toelichting geven op het besluit samenloop 2017, het is voor ons onduidelijk wat u hiermee bedoelt? Wij gaan ervan uit dat de Wet omzetbelasting 1968 van toepassing is (alleen heffing BTW).	12-6-2023	Hoewel de gemeente verwacht dat deze levering btw-plichtig is, is het uiteindelijk aan de inspecteur van de belastingdienst om een aanslag voor btw en/of overdrachtsbelasting op te leggen. Het artikel maakt duidelijk dat het het risico van de koper is om alle verschuldigde belasting te voldoen. Het genoemde besluit geeft extra duidelijkheid over de gevallen waarin op grond van de wet geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, maar btw.
55	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 5 lid 5: Bent u bereid het afname moment te koppelen aan een voorverkooppercentage 70%? In dat geval ligt het moment van leveren en doorleveren dicht bij elkaar en weten wij zeker dat we overgaan tot de bouw van het bouwprogramma.	12-6-2023	De gemeente ziet geen reden om het risico van tegenvallende verkoop bij de gemeente te laten.

56	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	Arikel 5 lid 8: heeft u een overzicht van ons van bekende lasten en beperkingen (bijv. uit oude akten)? Zo, ja kunt u deze verstrekken?	12-6-2023	Uit de openbare registers blijkt slechts van een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten name van Gasunie Transport Services B.V.
57	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	Arrikel 5 lid 9: nu de gemeente de locatie Bouwrijp maakt (en alleen de kavels uitgeeft aan koper) gaan wij ervan uit dat de gemeente voor het Bouwprogramma geschikte grond levert zonder dat daarvoor aanvullende (sanerings-)werkzaamheden moeten worden uitgevoerd is dat correct? Wij kunnen niet het bodemrisico zomaar overnemen.	12-6-2023	Uit de bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwbouwontwikkeling van deze locatie (zie Bijlage 12 en Bijlage 8- 3a t/m 3c van de Verkoopbrochure).
58	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	Artikel 5 lid 9: kunt u in de overeenkomst opnemen dat de locatie geschikt is voor de bestemming Wonen zonder extra (sanerings) maatregelen/kosten door Koper?	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 57
59	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	Artrikel 6 sub c. Is het correct dat deze sub verwijderd moet worden?Er wordt niet eerder gesproken over 4 maanden. Gezien de huidige markt werkt dit te verkoopbeperkend de voorang is al in sub a geregeld.	12-6-2023	Het is juist dat de termijn van vier maanden in artikel 6, sub c, niet eerder genoemd wordt. De gemeente wil toch vasthouden aan het vereiste om de inwoners van de gemeente Nieuwkoop gedurende vier maanden voorrang te verlenen bij de verkoop, om pas daarna aan andere belangstellenden aan te bieden. De conceptovereenkomst is gewijzigd door het woord 'genoemde' te vervangen door 'een'. De inhoudelijke betekenis is daarmee niet gewijzigd.

60	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	Artikel 9 lid 1: u spreekt hier over gebruiksbeperkingen. Welke zijn dat en kunt u dat nader toelichten?	12-6-2023	<p>Op grond van artikel 10 van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan geldt het volgende:</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20 Ke-zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van:</p> <p>woningen die in het bestaand stads- en dorpsgebied liggen; nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:</p> <p>woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003;</p> <p>de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;</p> <p>de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen; het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.</p>
61	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 10 lid 1: wij kunnen alleen maar verantwoordelijk worden gehouden voor directe schade. Indirecte schade is niet verzekeraar. Bent u bereid het woordje "directe" voor schade toe te voegen?	12-6-2023	De gemeente is akkoord met het wijzigen van deze bepaling zodat de Koper alleen aansprakelijk is voor directe schade. Dit is in de concept koopovereenkomst aangepast.
62	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 11 lid 3: er wordt hier gesproken over diverse onderzoeken (flora, fauna, archeologie, stikstof). Wij zijn alleen bekend met een aantal bodemonderzoeken. Kunt u de andere onderzoeken met ons delen en kunnen wij daar nog vragen over stellen?	12-6-2023	Deze onderzoeken zijn als bijlage van het bestemmingsplan opgenomen, deze zijn te vinden via ruimtelijkeplannen.
63	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 11 lid 5: vergunning indienen 1 september a.s. is dat niet te optimistisch met de aankomende bouwvak. Het plan moet nog geheel uitgewerkt worden binnen de kaders. De gevolgen van ontbinding kunnen groot zijn Bent u bereid in goed overleg de datum aan te passen en het artikel te nuanceren?	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 32.
64	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 13 lid 1 bent u bereid om hier een gefixeerde boete van te maken danwel een cap op te nemen op het aanvullend schadeverhaal? Dit om het risico beheersbaar te maken.	12-6-2023	Aangezien niet van tevoren ingeschat kan worden hoeveel schade de gemeente kan lijden, kan dit niet gemaximeerd worden. De boete is wel gemaximeerd op 10% van de koopprijs.

65	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	artikel 13 algemeen: bent u bereid een ontbindende voorwaarde op te nemen voor het geval dat de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt?	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 20.
66	Juridisch	Concept Koopovereenkomst	Artikel 10.3: Hetgeen wat hier staat is niet correct omdat artikel 7.1 hier nog in verwerkt moet worden. Bent u bereid dit aan te passen?	12-6-2023	Deze vraag is de gemeente onduidelijk. In de koopovereenkomst is geen artikel 10.3 opgenomen.
67	Juridisch	Bijlage 15 model bankgarantie	Algemeen: Bent u bereid de reguliere UAV tekst te hanteren (model met tussenkomst) het is bij ons niet zondermeer mogelijk een ondemand garantie te verstrekken.	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 41.
68	Juridisch	Bijlage 15 model bankgarantie	de garantie kent geen concrete einddatum, dit wordt wel gevraagd door financiers. Komt deze te vervallen na juridische levering (betaling koopsom) of na aanvraag vergunning?	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 35.
69	Juridisch	Bijlage 16 beleidsregel	artikel 5/6 zelfbewoningsplicht: Is het mogelijk om de woning te verkopen met doorlegging van de zelfwoningplicht in de periode van de eerste 5 jaar of mag de woning alleen maar verkocht worden als er een ontheffing is als bedoeld in artikel 6?	12-6-2023	Ten aanzien van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding geldt dat deze binnen vijf jaar steeds als kettingbeding dienen te worden opgenomen in de overeenkomst. Van die bepalingen kan slechts worden afgeweken middels een ontheffing als bedoeld in artikel 6 van de Beleidsregel
70	Inhoud	Bijlage 11 Verordening	artikel 3 lid 2 en lid 4: de verordening dateert van 2022 (tot en met heden) is het correct dat genoemde maximale prijs dan al op 1-1-23 geïndexeerd kan worden voor het eerst?	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 27
71	Inhoud	Bijlage 8 Projectdocument BOR	blz 2: inschrijver gaat ervan uit dat ze alleen de huisaansluitingen moet verzorgen is dat correct?	12-6-2023	Gemeente brengt de hoofdriolering aan, de kosten voor de huisaansluiting zijn voor de ontwikkelaar. Dit is conform de Riolaansluitverordening Gemeente Nieuwkoop.
72	Inhoud	Bijlage 8 Projectdocument BOR	blz 3. Er staat hier dat alle voorzieningen op terrein van ontwikkelaar worden aangebracht (bijv. wamtenet, onderhoudspaden). Er worden alleen maar uitgifbare kavels uitgegeven en ontwikkelaar zorgt alleen voor de opstalontwikkeling. Is dit dan wel correct?	12-6-2023	De woningen moeten op het uitgegeven gebied kunnen worden onderhouden.
73	Juridisch	Bijlage 9 Aanvullende voorwaarden verkoop grond	artikel 1 lid 9: in de overeenkomst is een ander moment van levering overeengekomen en wordt niet gesproken over rente vergoeding. Kan dit artikellid geschrapt worden? of wordt hier dan het moment van levering in de koop gelezen worden?	12-6-2023	In afwijking van artikel 1.7 van de Aanvullende voorwaarden, is voor een ander moment van levering gekozen. Artikel 1.9 van de Aanvullende voorwaarden blijft van kracht, met dien verstande dat de in dat artikel uiterste datum van overdracht gesteld wordt op de datum als bedoeld in artikel 5 lid 5 van de overeenkomst.

74	Juridisch	Bijlage 18 Pro-ces-planning	Wat is de status van deze planning (geen contract-stuk)? Wij gaan ervan uit dat deze geen contractuele status heeft. Indien de planning wel status heeft willen we in goed overleg de planning kunnen aanpassen (herzien) bent u daartoe bereid?	12-6-2023	Het betreft een indicatief tijdsplan om voortgang te houden in het proces en niet vrijblijvend. Van de ontwikkelaar wordt immers verwacht dit zoveel mogelijk na te streven of in samenspraak met de gemeente aan te passen waar nodig.
75	Inhoud	bestemmings-plan	Is een alternatieve invulling van het stedenbouwkun-dig plan denkbaar mits passend binnen het bestem-mingsplan?	12-6-2023	Het stedenbouwkundig plan is richtinggevend voor het gewenste programma en wij zijn van mening dat een alternatieve uitwerking beperkt is en de ontwikkelaar zich inspant hierbinnen te blijven. Het bestemmingsplan is echter bepalend en juridisch bindend. Hierbinnen kan de ruimte voor uitwerking gezocht worden.
76	Inhoud	Bijlage 12 Ver-kennende Bo-demonder-zoeken	de bodemonderzoeken zijn al vrij oud beschikt u over recentere onderzoeken?	12-6-2023	Er is in 2012 en 2018 een verkennend bodemonderzoek uitge-voerd (zie Bijlage 12), en in 2021 is er aanvullend een keuring uit-gevoerd van de grond in het plangebied (zie Bijlage 8- 3 a,b en c).
77	Inhoud	Bijlage 12 Ver-kennende Bo-demonder-zoeken	het bodemrapport ziet alleen op de kwaliteit van de bovengrond (0,5 meter) heeft u ook onderzoek laten verrichten naar de ondergrond en puin?	12-6-2023	Het verkennend bodemonderzoek uit 2018 betreft slechts de bo-vengrond, de keuringen uit 2021 richten zich ook op -1 meter on-der maaiveld.
78	Inhoud	Bijlage 12 Ver-kennende Bo-demonder-zoeken	uit het bodemrapport (2018) blijkt dat de bodem niet voldoet aan de klasse wonen. Wij gaan ervanuit dat ten tijde van levering de kavels de bodem (boven en ondergrond) wel voldoende aan de klasse wonen en dat de kavels voor het overige vrij zijn van obstakels en puinresten is dat correct?	12-6-2023	De grond zal bouwrijp geleverd worden.
79	Inhoud	Projectdocu-ment BOR	Grond die vrijkomt mag op het naastgelegen terrein worden verwerkt. Wij gaan er vanuit dat dit kosteloos is.	12-6-2023	Ja de locatie is kosteloos, maar de handelingen zijn op kosten van de ontwikkelaar.
80	Inhoud	Bijlage 11 Ver-ordening	Klopt het dat de overige 18 woningen in de vrije sector gerealiseerd mogen worden? Of moeten deze voldoen aan de grens van sociale koopwoning categorie 2?	12-6-2023	De gemeente wenst om conform de concept-overeenkomst een programma te realiseren in de categorie goedkoop en betaalbaar.

81	Proces	Projectdocument BOR	Duur bouwrijp maken is 8 na overeenkomst met ontwikkelaar. 8 maanden of 8 weken? En is dit gezien vanaf moment dat college heeft ingestemd met de overeenkomst?	12-6-2023	In dit document wordt 8 maanden bedoeld, dit wordt aangevuld in het document. Dit is vanaf het moment dat het college van B&W heeft ingestemd.
82	Inhoud	Bestemmingsplan	Er is een binnenplanse bevoegdheid voor het afwijken van 10% van de maatvoering. Is de gemeente bereid om hiervoor medewerking te verlenen?	12-6-2023	De gemeente is niet op voorhand bereid om zondermeer de 10% afwijking toe te staan. Er zal dan sprake moeten zijn van zwaarwegende belangen van technische /bouwkundige aard en dan nog moet de gemeente een afweging maken of zij de 10% afwijkingsbevoegdheid kan/wil toepassen of niet. Dit moet dan op z'n minst middels een vooroverleg/conceptaanvraag met de gemeente overlegd worden, zodat er onderzocht kan worden of het daadwerkelijk om bouwkundige redenen gaat en zodat er een belangafweging gemaakt kan worden. Gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid heeft tevens invloed op de openbare ruimte.
83	Inhoud	Projectdocument BOR	Hoofdriolering wordt aangebracht in de fase bouwrijp maken van de openbare ruimte. Conform bijlage 3, huisaansluitingen zijn nog optioneel en afhankelijk van locatie ontwikkelaar. Er wordt een uitlegger per woning gerealiseerd (artikel 4.7 verkoopbrochure) Ontwikkelaar moet alleen aangeven op welke positie? Geen aanvullende kosten voor ontwikkelaar tenzij meer uitleggers worden gevraagd?	12-6-2023	Gemeente brengt de hoofdriolering aan, de kosten voor de huisaansluiting zijn voor de ontwikkelaar. Dit is conform de Riolaansluitverordening Gemeente Nieuwkoop. De ontwikkelaar geeft de locatie van de huisaansluiting aan vóór het bouwrijp maken, vandaar dat de locatie wordt beschreven als optioneel. Als er meer uitleggers nodig zijn is dat ook mogelijk. Kosten van alle uitleggers zijn voor de ontwikkelaar.
84	Proces	Bijlage 18 Procesplanning	In de procesplanning staat vermeld dat het voorbereiden van de omgevingsvergunningstukken start op 1 september en dat de vergunning 23 november wordt ingediend. Lezen wij dit goed? In de koopovereenkomst staat namelijk 1 september vermeld.	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 11.
85	Proces	Nuts	Is dit project al op de agenda gezet bij de nutspartijen?	12-6-2023	Het project is bekend bij Structin. Daarentegen wordt er pas een volgende stap gezet op het moment dat de specifieke gegevens verstrekt worden door de ontwikkelaar.

86	Proces	Projectdocument BOR	Planning realisatie toekomstig park is aansluitend op het woonrijp maken. Park wordt gerealiseerd tussen Schilkerweg en Teylerspark 2. Is nog geen ontwerp. Mogen toekomstige kopers   bewoners van Nieuwveen hierin meedenken?	12-6-2023	Voor het park wordt na de zomer een ontwerp gedeeld op ons participatieplatform waarna er nog ideeën gedeeld kunnen worden. Hierna volgt het definitieve ontwerp.
87	Inhoud	Projectdocument BOR	Voor restafval komt er een ondergrondse container voor de appartementen in de wijk, locatie moet nog worden onderzocht. Wij gaan er vanuit dat deze kosten voor rekening van de gemeente komen.	12-6-2023	De kosten voor de restafval container zijn voor de gemeente.
88	Inhoud	Beleidsregels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht	Op nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de NHG-grens past de gemeente Nieuwkoop het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht toe. Deze bepalingen gelden gedurende de eerste vijf jaar vanaf de eerste bewoning. Welke grens wordt bedoeld, NHG kostengrens of betaalbaarheidsgrens?	12-6-2023	De NHG-grens.
89	Inhoud	Bestemmingsplan	Het aansluiten van woningen op het warmtenet is hoogstwaarschijnlijk mogelijk waardoor deze woningen energieneutraal gerealiseerd kunnen worden. Is hier inmiddels meer duidelijkheid over?	12-6-2023	De woningen worden niet aangesloten op het Warmtenet Schoterhoek II. Zie beantwoording vraag 25 voor een toelichting.
90	Inhoud	Bestemmingsplan	Is er een actuele stikstofberekening voor de aanlegfase berekend? In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de aanlegfase zorgt voor een toename van 0,01 mol/ha/. Wordt er toestemming gegeven voor de aanleg op basis van deze geringe toename stikstofdepositie?	12-6-2023	Bij de vergunningverlening voor bouwen dient wederom een stikstofdepositieberekening te worden gemaakt. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de ontwikkelaar. Indien uit die berekening met de actuele versie van AERIUS blijkt dat er inderdaad sprake is van een toename van 0,01 mol/ha/jr (door de aanlegfase), dan is er sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Bevoegd gezag voor de Wnb-vergunning is de provincie Zuid-Holland (uitbesteed aan ODH). Het is dus niet aan de gemeente om toestemming te geven. Er dient rekening mee gehouden te worden dat een Wnb-vergunning een lange doorlooptijd kent (minimaal een half jaar, waarschijnlijk langer). De gedane stikstofberekening voor de aanlegfase in het kader van het bestemmingsplan (rekenjaar 2022) waaruit een overschrijding van 0,01 mol/ha/jr naar voren kwam, is gebaseerd op de uitstoot van mobiele werktuigen, zoals graafmachines, heistellingen en betonpompen (stage IV) en bouwverkeer. Om deze geringe overschrijding (en daarmee ook een vergunningplicht) te voorkomen, kan bijvoorbeeld worden gekozen voor elektrische werk- en/of voertuigen, een stikstoffilter of materialen zoals hout. Daarnaast nodigt de gemeente de marktpartij uit om zelf met oplossingen hiervoor te komen.

91	Proces	Verkoopbrochure	Het college neemt medio augustus een besluit over de verkoop, het is niet haalbaar om per 1 september van dit jaar een omgevingsvergunning in te dienen. Het uitwerken van de vergunningsstukken kan pas na de bouwvak gestart worden. Moet de planning indicatief worden gezien en wordt er een gezamenlijke planning tussen gemeente en ontwikkelende partij gemaakt zodra de gunningsuitslag bekend is?	12-6-2023	Het betreft een indicatief tijdsplan maar niet vrijblijvend. Van de ontwikkelaar wordt immers verwacht dit zoveel mogelijk na te streven of in samenspraak met de gemeente aan te passen.
92	Proces	Verkoopbrochure	In bijlage 9 staat vermeld dat e eigendomsoverdracht zal dienen plaats te vinden zo spoedig mogelijk na het besluit tot verkoop dan wel de ondertekening van de overeenkomst, doch uiterlijk binnen drie maanden na dien, bij akte te verlijden voor een door koper aan te wijzen notaris. In de verkoopbrochure staat: de juridische levering van de Locatie zal ten overstaan van de aangewezen notaris worden gepasseerd uiterlijk 4 (vier) weken nadat de door de geselecteerde kopende partij aangevraagde omgevingsvergunning(en) voor het bouwprogramma onherroepelijk is/zijn geworden. Welk document prevaleert?	12-6-2023	Zie het antwoord op vraag 73
93	Proces	Bijlage 1	Dienen de volgende documenten ingediend te worden op Tendered of dienen deze enkel op verzoek van de gemeente aangeleverd? 1. Verzekering bedrijfsrisico's (aansprakelijkheid). 2. Graydonrapportage (Graydon-toets), maximaal 6 maanden oud, minimaal score B 'kredietrisico gemiddeld' conform de Graydon-rating. 3. Equivalent met een vertaling naar de Graydon-rating is tevens mogelijk. Bij aanmelding in combinatie geldt de laagste rating.	12-6-2023	Om de financiële draagkracht van de inschrijver te toetsen, zijn de genoemde documenten noodzakelijk. Daarom moeten zij bij de inschrijving via Tendered worden aangeboden.
94	Inhoud	Overig	In de online WKO tool staat het volgende aangemerkt op de locatie: Er zijn aandachtsgebieden gevonden, waardoor het toepassen van een bodemenergiesysteem onder voorwaarden is toegestaan. Neem contact op met uw provincie (voor open systemen) en met uw gemeente (voor gesloten systemen) voor specifieke informatie over de boorlocatie. Kunt u ons meer vertellen over de mogelijkheden voor het aanleggen van een bodembron?	12-6-2023	Het registreren/vergunningen van bodemenergiesystemen loopt via de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De ODWH kan specifiek antwoord geven op deze vraag.

95	Inhoud	Verkoopbrochure	In de verkoopbrochure is vermeld dat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Op ruimtelijkeplannen.nl is de status onherroepelijk niet vermeld. Waaruit blijkt dat het bestemmingsplan onherroepelijk is?	12-6-2023	Deze omissie op ruimtelijkeplannen is reeds hersteld. Het bestemmingsplan is sinds september jl. onherroepelijk.
96	Inhoud	stadsverwarming	Met welke aansluitkosten voor stadsverwarming moet rekening worden gehouden?	12-6-2023	Er is geen sprake van aansluiting op stadsverwarming. Zie beantwoording vraag 25 voor een toelichting.
97	Inhoud	Bestemmingsplan	De visualisaties van de appartementen, zoals opgenomen in het stedenbouwkundigplan, lijken andere (meer) appartementen mogelijk te maken dan opgenomen in bestemmingsplan. Kunt u dit verhelderen?	12-6-2023	De visualisatie zijn bedoeld om een indicatief beeld te krijgen van de massa van het gebouw. Het bestemmingsplan is bepalend voor het maximaal aantal appartementen.
98	Inhoud	Bouwrijp	Wat houden de bouwrijpwerkzaamheden precies in?	12-6-2023	Zie de tekening bouwrijp in Bijlage 8-3 en voor een toelichting Bijlage 8. Het gaat onder andere over asfalt, funderingen, nutsstromen en riolering.
99	Inhoud	Nuts	Zijn de nutstracés geschikt voor het plaatsen van de nuts zonder aanvullende maatregelen?	12-6-2023	Er komt een zandcunet waarin de leidingen kunnen worden aangebracht. Het afdekken/beschermen indien nodig is op kosten van de ontwikkelaar.
100	Inhoud	Bijlage 4 tekening verkoopgronden	Krijgen wij individuele kavels geleverd conform bijlage 4 of krijgen wij het gehele perceel geleverd?	12-6-2023	We leveren meerdere (7) kavels met een gezamenlijke grootte van circa 5.849 m2. Dit is conform bijlage 4.
101	Proces	Concept Koopovereenkomst	Wanneer moet de koopovereenkomst getekend worden, dit in verband met de bankgarantie die geleverd moet worden.	12-6-2023	De planning is dat het college in week 33 besluit tot het aangaan van de overeenkomst. Daarna wordt de overeenkomst zo snel mogelijk getekend.
102	Inhoud	Bijlage 8 - Bijlage 2 Gronddepot	Wanneer is het gronddepot aangebracht en is er risico op vervuiling door het gronddepot op de locatie?	12-6-2023	Het betreft geen echt 'depot', alle grond is aangebracht door de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het park (landschapsbouw). De grondonderzoeken hiervan zijn aanwezig bij de gemeente.
103	Inhoud	Project locatie	Is er een demarcatie van de project locatie?	12-6-2023	De beschikbare demarcatie is de verkooptekening. De plots zijn verder niet onderverdeeld.
104	Inhoud	Concept Koopovereenkomst	Kunnen jullie garanderen dat de woningen bij oplevering bereikbaar zijn. Hierover zouden wij graag een artikel toevoegen in de koopovereenkomst.	12-6-2023	De woningen worden bereikbaar gemaakt. Zo wordt er door de gemeente kunststof rijplaten aangebracht 1 week voor de oplevering. Zie Bijlage 8 onder 'Uitgangspunten voor ontwikkelaar bij aankoop'.

105	Juridisch	Selectie criteria	Selectie criteria voor de openbare verkoop kavel Teylerspark fase 2 – Nieuwveen. In bijlage 14. ( zie scan ) vraagt Anteagroup om een partij die woning bouwprojecten heeft gerealiseerd van minimaal 100 woningen. Hiermee sluit je per direct de ontwikkelende bouwers binnen de gemeente Nieuwkoop uit van meedoen, is dit ook de bedoeling voor dit project ?	12-6-2023	Zie de beantwoording van vraag 1.
106	Juridisch	Bestemmingsplan artikel 4.2.4	In artikel 4.2.4 van de regels horende bij het bestemmingsplan Teylerspark fase 2, staat:  'Het is niet toegestaan de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - tiny house' te beschouwen als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.'  Hoe moeten de gronden rondom de 'tiny house' woningen in het kader van deze tender dan wel worden beschouwd? En kunnen we uitgaan van het uitgeven van 3 separate kavels van elkaar afgescheiden door middel van een erfafscheiding.	12-6-2023	Dit artikel, in combinatie met de artikelen 6.2.2 en 6.2.3, borgt dat de bebouwingsmogelijkheden van gronden met deze specifieke aanduiding zijn beperkt. Zo blijven de tiny houses tiny en de tuinen daaromheen open. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen om doorzichten te creëren vanaf het bestaande voetpad bij de Weegbree. Deze zichtlijnen zijn noord-zuidgericht en bevinden zich langs en tussen de tiny houses. Verwezen wordt naar pagina 58 van de Toelichting op het bestemmingsplan.  De gronden met de specifieke aanduiding 'tiny house' worden als 3 separate kavels uitgegeven. In artikel 4.2.3, aanhef en onder b en c, van de regels staan de maximaal toegestane hoogtes van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en terreinafscheidingen.
107	Inhoud	Bouw- en woonrijp	Klopt het dat het totale bouw- en woonrijp (inclusief eventuele saneringswerkzaamheden) worden uitgevoerd door de gemeente?	12-6-2023	Gemeente maakt het openbaar gebied bouwrijp en woonrijp, conform tekening bouwrijp in Bijlage 8-3 en voor een toelichting Bijlage 8. Het gaat onder andere over asfalt, funderingen, nutsstroken en riolering. Bij de oplevering is geen vervuiling aanwezig.

108	Inhoud	Gunningscriteria	Hoe wordt het aspect duurzaamheid gewogen in deze tender? Onze ervaring is wanneer een tender volledig wordt beoordeeld op prijs, dat het plan kwalitatief lager is dan wanneer ook wordt beoordeeld op prijs. Ons verzoek is dan ook of we bijvoorbeeld een visiedocument over duurzaamheid, omgevingsmanagement en bouwplanning mogen aanleveren, wat meegenomen kan worden in de beoordeling.	12-6-2023	Geïnteresseerden worden uitgenodigd een bod te doen. De locatie wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste bieding. Het staat een ieder vrij om extra documenten mee te zenden, maar deze vormen geen onderdeel van de beoordeling.
109	Inhoud	Configuratie appartementen	Kunnen we een andere configuratie maken betreffende de appartementenblokken, zolang de bestemmingsplanregels en de minimale/maximale woninggroottes gehandhaafd blijven?	12-6-2023	Het bestemmingsplan is bepalend en juridisch bindend. Hierbinnen kan de ruimte voor uitwerking gezocht worden.
110	Inhoud	Vierkante meters	In het stedenbouwkundig plan worden bij de diverse type woningen oppervlaktes beschreven. Betreffen dit vierkante meters gebruiksoppervlak?	12-6-2023	In het stedenbouwkundig plan is een bandbreedte opgenomen voor het aantal vierkante meters. Gemiddeld gezien zijn dit GBO's, waarbij uiteindelijk geldt dat het bestemmingsplan leidend is. Dat betekent dat de BVO's binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan dienen te passen. De bandbreedtes uit het stedenbouwkundig plan zijn een indicatie in een voorfase van de planvorming waarvan afgeweken mag worden.
111	Inhoud	Groote appartementen in stedenbouwkundig plan	De configuratie van de appartementengebouwen komt niet overeen met de gevraagde groottes van de appartementen, is de gemeente zich hiervan bewust?	12-6-2023	In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen, met inbegrip van bouwhoogtes. Voor de appartementen geldt dat deze gekoppeld zijn aan maximale v.o.n.-prijzen conform de categorie sociale koopwoning 1. De bandbreedtes uit het stedenbouwkundig plan zijn een indicatie. De gemeente richt zich nadrukkelijk op de maximale v.o.n.-prijs en de bepalingen in het bestemmingsplan (waaronder maximaal aantal woonheden).

112	Proces	Tijdspad	Uiterlijk 1 september 2023 dient er een Omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hoe hard is deze datum en hoe realistisch is dit gezien het tijdspad voor gunning en goedkeuring College?	12-6-2023	Het betreft een indicatief tijdspad om voortgang te houden in het proces en niet vrijblijvend. Van de ontwikkelaar wordt immers verwacht dit zoveel mogelijk na te streven of in samenspraak met de gemeente aan te passen waar nodig.
113	Inhoud	Positie bergingen	In het stedenbouwkundig plan zien we dat de bergingen bij de rug-aan-rug woningen aan de kopgevels zijn geplaatst. Mogen we dit ook op een andere manier oplossen?	12-6-2023	Het bestemmingsplan is bepalend en juridisch bindend. Hierbinnen kan de ruimte voor uitwerking gezocht worden.
114	Inhoud	Bouwvlakken	De bouwvlakken van de rug-aan-rug woningen en de rijwoningen zijn heel strak getekend, waardoor de gegeven beukmaten niet op de bouwvlakken gaan passen. Is hier enige flexibiliteit in mogelijk?	12-6-2023	Het overschrijden van bouwvlakken leidt onvermijdelijk tot vergunningen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan verleend moet worden. Dit kan zelfs leiden tot vertraging als hiervoor een uitgebreid procedure gevolgd zou moeten worden. Het is ten zeerste aan te raden om een vooroverleg/conceptaanvraag in te dienen, vóórdat de definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Zo kan er getoetst worden of het bouwplan binnen of buiten het bouwvlak valt en zodat duidelijk wordt of de overschrijding substantieel of gering is (dan kan ook bekeken worden welke procedure er gevolgd zal moeten worden voor de definitieve omgevingsvergunning).
115	Inhoud	Uitstel prijsindiening	Gezien het korte tijdsbestek (verschijnen van stukken en indiening einde maand) vernemen wij graag uitstel in tijd van prijsindiening.	12-6-2023	De gemeente ziet geen aanleiding om uitstel van de prijsindiening te verlenen.
116	Inhoud	zorg voor aanleg bouwrijp en woonrijp maken	2. Wie draagt er zorg voor aanleg bouwrijp en woonrijp maken van het terrein? Gezien er wel details en handboek openbare ruimte is toegevoegd maar in koopovereenkomst staat dat gemeente dit totaal opakt. Graag vernemen wij hier helderheid hierover.	12-6-2023	De gemeente maakt de openbare ruimte woonrijp. Zie de tekening bouwrijp in Bijlage 8-3 en voor een toelichting Bijlage 8. Het gaat onder andere over asfalt, funderingen, nutsstroken en riolering.
117	Inhoud	Aanvraag omgevingsvergunning	1. In de overeenkomst staat in art. 11.5 dat er op d.d. 1 september een omgevingsvergunning moet zijn aangevraagd voor het gehele bouwprogramma. Dit lijkt ons niet juist weergegeven. Gelieve een herziening hierop. Gezien art. 2.2 : De overeenkomst komt derhalve eerst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat genoemd besluit uiterlijk in de vergadering van 15 augustus 2023 zal zijn genomen en met de voorgenomen verkoop is ingestemd.	12-6-2023	Zie de beantwoording van vraag 32.

**Nota van Inlichtingen**

Nieuwbouw dubbele sporthal Zuidlaren

projectnummer 0479138.100

22 juni 2023



118	Uitvoering	Start bouw	Is het mogelijk om de startdatum voor realisatie woningbouw te vervroegen?	12-6-2023	Dit is mogelijk afhankelijk van de planning van de nuts in de voor-aanleg.
119	Inhoud	Beeldkwaliteit	Is er al een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de woningen?	12-6-2023	Er is geen beeldkwaliteitsplan van toepassing.
120	Uitvoering	LIB 5 gebied	Het plangebied ligt in de LIB 5 gebied. Zijn er naast de informatieplicht naar toekomstige bewoners nog andere verplichtingen m.b.t. inrichting openbare ruimte en ontwerp woningen?	12-6-2023	Buiten de informatieplicht zijn er geen andere verplichtingen met betrekking tot de mogelijke geluidsbelasting als gevolg van Schiphol. Daarentegen zal de gemeente meewerken aan geluidreducerende maatregelen indien de ontwikkelaar dit voorziet.
121	Proces	Planning	Heeft de gemeente zich gecommitteerd aan de planning in bijlage 18 procesplanning of hebben we het over een inspanningsverplichting?	12-6-2023	Het betreft een indicatief tijdsplan om voortgang te houden in het proces en niet vrijblijvend. Van de ontwikkelaar wordt immers verwacht dit zoveel mogelijk na te streven of in samenspraak met de gemeente aan te passen waar nodig.
122	Proces	Aanleg Nuts	Zijn er al opstartbesprekingen geweest met de nuts-partijen en zijn de werkzaamheden ingepland?	12-6-2023	Het project is bekend bij Structin. Daarentegen wordt er pas een volgende stap gezet op het moment dat de specifieke gegevens verstrekt worden door de ontwikkelaar.
123	Proces	Watervergunning	Is er een watervergunning aangevraagd?		Ja, deze is verleend en is bijgevoegd.

## 3 Bijlagen

De Watervergunning met twee bijlagen;  
De gewijzigde concept koopovereenkomst;  
Bijlage 7 bij de koopovereenkomst, de verkennende bodemonderzoeken;  
Bijlage 8 bij de verkoopbrochure, het projectdocument Teylerspark II  
De aangepaste verkoopbrochure.

---

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

---

## Contactgegevens

Tolhuisweg 57  
8443 DV HEERENVEEN  
Postbus 24  
8440 AA HEERENVEEN

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

### Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.