



Nota van Inlichtingen

Buytewech-Noord

12 juli 2023

Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase

projectnummer 0479138.100



12 juli 2023

datum vrijgave
30 juni 2023

beschrijving revisie
definitief

gecontroleerd
Mr. D.J. Vecht

vrijgave
Drs. L. Bijvoet



Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemene Inlichtingen	1
2	Gestelde vragen	1
2.1	Gestelde vragen op TenderNed met antwoorden	1
3	Bijlagen	11

1 Algemene Inlichtingen

Geen

2 Gestelde vragen

2.1 Gestelde vragen op TenderNed met antwoorden

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Ontvangen op	Antwoord
1	Inhoud	Selectieleidraad	<p>Leidraad artikel 1.5 Onderwerp: bouwrijp situatie eilanden Hier staat aangegeven dat “de waterpartijen rondom de eilanden is gegraven” Graag verduidelijking over de staat van de oever, dan wel beschoeiing bij levering van de gronden en welke partij de kosten hiervan draagt.</p> <p>Leidraad artikel 2.1 Onderwerp: Indicatief programma In hoeverre is het toegestaan voor marktpartijen om af te wijken van het programma dan wel de categorie, doelgroep en aantallen zoals weergegeven in deze tabel. Met enige vrijheid van de invulling kunnen wij ons verder onderscheiden.</p> <p>Leidraad artikel 2.2 Onderwerp: Stedenbouwkundigplan U omschrijft het principe 5. Zelfvoorzienend. Kunt u dit verder toelichten? Is bijvoorbeeld aardwarmte mogelijk?</p> <p>Leidraad artikel 2.2 Onderwerp: De Groene Polderweg De inrichting en uitstraling van de nieuwe wijk straalt uit dat de auto te gast is en dat de wijk een veilig en plezierig verblijfsgebied is. Zijn er tekeningen, ontsluitingsprincipe en profielen beschikbaar van deze weg?</p>	19-6-2023	<p>Er zal bij de levering van de locatie/eilanden geen beschoeiing zijn aangebracht. Dit is met het oog op de flora en fauna ook ongewenst. Behoudens het eerste gedeelte van de toegangsweg en de duikerdammen (ingang eilanden). Deze zullen worden voorzien van korte stukken beschoeiing (links en rechts van de duiker) over de breedte van de sloot. Bij de oplevering van de locatie/eilanden zijn de taluds 1 op 2,5 afgewerkt.</p> <p>Er is geen mogelijkheid om af te wijken van het beoogde woningbouwprogramma. Wel is het mogelijk om het programma over de eilanden te herschikken, mits dit de kwaliteit ten goede komt.</p> <p>Hierbij wordt verwezen naar pagina 54 van het Stedenbouwkundig plan. Ontwikkelaar dient zelf te onderzoeken of het toepassen van bijvoorbeeld aardwarmte of andere zelfvoorzienende toepassingen (technisch) haalbaar zijn.</p> <p>Zie hiervoor bladzijde 51 van het Stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord.</p>

			<p>Leidraad artikel 5.1.2. en 6.5.1 Onderwerp: Aantonen technische bekwaamheid Is er voor deze referentieverklaring een eis gesteld aan de vorm dan wel hoeveelheid informatie. Oftewel hoeveel A4 in tekst en beeld mag hier worden ingeleverd? Er wordt namelijk in artikel 6.5.1. wel een maximum gesteld van 1 A4 tekst en 1 A4 beeldmateriaal per referentie.</p> <p>Leidraad artikel 6.5.1 Onderwerp: Motivatie brief Mag de motivatie brief bestaan uit woord en beeld dan wel schetsen, diagrammen?</p> <p>Koopovereenkomst artikel 7 lid 1 Onderwerp: Luchtvaartgeluid Hier staat dat de Exploitant bekend is met het feit dat het Plangebied zich deels bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen. Kunt u toelichten welke beperkingen van toepassing zijn en op welk deel van de locatie dit van toepassing is.</p>		<p>De technische bekwaamheid dient met een korte beschrijving (maximum 1 A4) te worden aangetoond (bijlage B5).</p> <p>De motivatiebrief dient schriftelijk te zijn en te worden beperkt tot maximaal 2 pagina's A4.</p> <p>De locatie ligt in het Beperkingengebied. De locatie is vanwege de nabijheid van Schiphol met geluid belast. Voor de hieruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen verwijzen wij naar de webapplicatie LIB Schiphol en paragraaf 3.3.4 Beleidsregel 'Wonen en Vliegen' van de Toelichting van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech-Noord. Met nadruk verwijzen wij hierbij nog naar het bepaalde in artikel 7 van de koop-/ontwikkelovereenkomst (rekenschapsbepaling) welke door de ontwikkelaar aan opvolgende kopers dient te worden opgelegd.</p>
2	Proces	Document : Selectieleidraad, Hoofdstuk/paragraaf : 1.5, Onderwerp : Bestemmingsplan	Op welk moment in deze procedure zal het bestemmingsplan onherroepelijk worden?	19-6-2023	Het is thans nog onbekend wanneer de mondelinge behandeling daarover bij de Raad van State zal worden gehouden. Na de zitting dient rekening te worden gehouden met een minimale termijn van 6 weken voordat er een uitspraak is. Bij een positieve uitspraak zal het bestemmingsplan direct onherroepelijk zijn. Vanwege de ontvangen signalen vanuit de Raad van State, is thans de verwachting dat een zitting binnen enkele maanden zal worden ingepland en dat er hopelijk aan het eind van 2023 een uitspraak zal zijn.

3	Inhoud	Document : Selectieleidraad, Hoofdstuk/paragraaf : 2.3, Onderwerp : Minimaal grondbod	Vraag : Gegeven het voorgeschreven programma en de huidige marktomstandigheden zal het minimale grondbod ten tijde van de indiening mogelijk niet langer marktconform en haalbaar zijn. Is de gemeente bereid om de haalbaarheid te controleren voorafgaand aan de afronding van de indieningsfase? Zal de gemeente de voorwaarden op de uitkomst van een eventuele toets desnoods aanpassen?	19-6-2023	<p>Het minimale grondbod is gebaseerd op het programma zoals in de leidraad beschreven en voorzien van een advies op de woningprijzen. In het programma is eveneens aangegeven dat er binnen het plangebied 23 vrije kavels gelegen zijn, welke vrije kavels (relatief gezien) een substantieel aandeel hebben in het minimale grondbod.</p> <p>Daarnaast is bij het vaststellen van het minimale grondbod tevens rekening gehouden met de kosten voor (een deel van) het bouwrijp maken, het volledig woonrijp maken, e.a. met inbegrip van de kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering. Deze kosten zijn verrekend (lees van het grondbod afgehaald) in het vastgestelde minimale grondbod. Ook zijn bij de berekening eventuele rentelasten en kostenstijgingen meegenomen. De haalbaarheid is getoetst en de gemeente ziet daarom geen aanleiding om voorafgaande aan de afronding van de indieningsfase de haalbaarheid nogmaals te toetsen c.q. aan te passen.</p>
4	Juridisch	Document : Selectieleidraad, Hoofdstuk/paragraaf : 2.3, Onderwerp : Onvoorwaardelijk	Vraag : Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn. Voor dat geleverd kan worden aan de eindgebruikers zal er echter ten minste 70% voorverkocht moeten zijn. Daarnaast zal er een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven moeten zijn. Is het bespreekbaar dat de levering plaatsvindt onder de voorwaarde dat 70% voorverkocht is en er een onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen is? Is een levering en betaling per eiland voor de gemeente bespreekbaar?	19-6-2023	Nee, de 70% norm en levering en betaling per eiland is niet bespreekbaar.
5	Inhoud	LIB 5 gebied	Het plangebied ligt in LIB zone 5. Zijn er naast de informatieverplichting naar de toekomstige bewoners nog andere verplichtingen m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte en/of het ontwerp van de woningen?	20-6-2023	Er zijn terzake de LIB 5 zone, behoudens de informatieverplichting, geen andere verplichtingen die aan de toekomstige bewoners moet worden verstrekt. De gemeente zal aan de ontwikkelaar haar publiekrechtelijke medewerking verlenen om vanwege de (mogelijke) geluidsbelasting van Schiphol geluidsreducerende maatregelen te treffen, indien gewenst.
6	Proces	Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan is vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk. Op de website van de gemeente wordt beschreven dat de Raad van State de zaak nog dient te behandelen. Is reeds vastgesteld wanneer de Raad van State uitspraak zal doen over de zaak?	20-6-2023	Zie hiervoor het antwoord op vraag 2.

7	Proces	Bestemmingsplan	Over welke zienswijze(n) wordt uitspraak gedaan bij de Raad van State? Wat is het bezwaar?	20-6-2023	Hiervoor wordt verwezen naar het kopie-verweerschrift (als bijlage toegevoegd op TenderNed)
8	Inhoud	Woningbouwprogramma	In de selectieleidraad staat de volgende zin opgenomen: "De definitieve invulling van de eilanden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar". In hoeverre mag er, in de volgende ronde, afgeweken worden van het beschreven woningbouwprogramma, met name het aandeel in prijscategorieën en doelgroepen?	20-6-2023	Zie hiervoor het antwoord op vraag 1b.
9	Uitvoering	Planning	Wanneer verwacht de gemeente de gronden bouwrijp op te leveren?	20-6-2023	De gemeente hanteert hiervoor een indicatieve planning met een bouwrijpe oplevering in het 1e kwartaal 2024.
10	Uitvoering	Planning	Zijn er startgesprekken geweest met nutspartijen en is de startdatum voor de nutswerkzaamheden reeds ingepland?	20-6-2023	Ja, er zijn startgesprekken gevoerd en een 'zacht' schetsontwerp met trafo's is beschikbaar. Een vervolg hierop is aan de ontwikkelaar.
11	Uitvoering	Planning	Wanneer dient de start bouw uiterlijk plaats te vinden?	20-6-2023	De gemeente hanteert hiervoor een indicatieve planning. Start bouw uiterlijk 2e kwartaal 2025.
12	Uitvoering	Planning	Is er een uiterlijke termijn voor de oplevering van de woningen?	20-6-2023	De gemeente hanteert hiervoor een indicatieve planning. Oplevering uiterlijk 3e kwartaal 2027.
13	Inhoud	Beeldkwaliteit	Is er een beeldkwaliteitsplan ter beschikking en kan deze gedeeld worden?	20-6-2023	Er is geen separaat beeldkwaliteitsplan van toepassing. In het Stedenbouwkundig plan zijn de ambities als richtlijn verwoord voor een verdere uitwerking van de eilanden.
14	Inhoud	Meebeslissende stem van de gemeente	Op pagina 8 van de leidraad staat dat de gemeente 'waar mogelijk en waar relevant' medebeslissend is. Waar staat omschreven hoe de medebeslissende stem van de gemeente t.a.v. het programma eruit ziet/contractueel is vastgelegd?	20-6-2023	Terzake hiervan wordt verwezen naar artikel 8 lid 7 (Afwijken van de inschrijving).
15	Inhoud	Bestemmingsplan Toelichting Hfdst 4.9	Watercompensatie/ grondwerk In de nieuwe situatie zal het plangebied voor 22% uit water bestaan. Voor de realisatie van het bouwplan moet Ontwikkelaar een watervergunning aanvragen waarin aangetoond wordt dat 15% van het verhard oppervlak dat toegevoegd wordt gecompenseerd wordt met water. Mag Ontwikkelaar voor haar watercompensatie gebruik maken van de 22% water die de gemeente realiseert?	20-6-2023	In de reeds verkregen watervergunning van het Hoogheemraadschap is een voorbeeld-verkaveling van woningen opgenomen. In theorie is de compensatie voor bouwen en verhard oppervlak afgehandeld en mag ontwikkelaar voor haar watercompensatie gebruik maken van de 22% binnen de huidige watervergunning, met hierbij de kanttekening dat het Hoogheemraadschap dit bij de aanvraag door ontwikkelaar van de watervergunning opnieuw kan/zal toetsen.

16	Inhoud	Bestemmingsplan Toelichting Hfdst 4.8	Watercompensatie/ grondwerk In de nieuwe situatie zal het plangebied voor 22% uit water bestaan. Hoe kijkt de gemeente er tegenaan om de grond die vrijkomt bij het graven van de watergangen ook/eerst te gebruiken voor de voorbelasting van de te verkopen gronden? De overhoogte kan later als nog gebruikt worden in de gronden van de gemeente. Dit levert voordelen op in kosten, planning én de milieubelasting.	20-6-2023	De vrijkomende grond bij het graven van de watergangen zal worden gebruikt voor het openbaar gebied buiten de locatie/eilanden. Deze grond kan dus niet worden gebruikt als voorbelasting van de locatie/eilanden door ontwikkelaar.
17	Inhoud	Bestemmingsplan Toelichting Hfdst 4.8	Watercompensatie/ grondwerk In de nieuwe situatie zal het plangebied voor 22% uit water bestaan. Waar gaat de vrijkomende grond voor gebruikt worden?	20-6-2023	Zie hiervoor het antwoord op vraag 16.
18	Inhoud	bijlage 8 verken-nende bodem-onderzoeken	Bodemonderzoek Het advies is om nader onderzoek te doen naar mogelijk ernstige bodemverontreiniging. Heeft u dat gedaan en gaat de gemeente straks de gronden saneren bij Bouwrijp maken? Zeker ook vanwege de grote hoeveelheid grondverzet die nodig is voor het graven van het water en de grondstromen binnen het plangebied die hiervoor nodig zijn.	20-6-2023	De Omgevingsdienst West-Holland heeft de grond van de locatie/eilanden al goedgekeurd voor woningbouw. Er zal nog een asbestsanering plaatsvinden middels een BUS-melding. De sanering ligt echter op het openbaar gebied en is geen onderdeel van de locatie/eilanden.
19	Juridisch	bijlage 10 aanvullende voorwaarden artikel 1 lid 9	Rentevergoeding In de overeenkomst is een ander moment van levering overeengekomen en wordt niet gesproken over een rentevergoeding. Kan dit artikellid geschrapt worden? Of wordt hier dan het moment van levering in de koop gelezen worden?	20-6-2023	Genoemde rentebepaling is afkomstig uit de 'aanvullende algemene voorwaarden' (Bijlage A5) en geldt uitsluitend in het geval aanvullend tussen partijen mocht worden overeengekomen dat betaling van (een gedeelte van) de koopprijs 'later' mag plaatsvinden dan per de datum van levering van de locatie conform artikel 5 lid 6 van de concept koop-/ontwikkelovereenkomst (bijlage A2) of indien de locatie eerder aan ontwikkelaar ter beschikking zal worden gesteld, met een uitgestelde datum van betaling van (een gedeelte van) de koopprijs tot aan de datum van juridische levering. Bepaling blijft derhalve gehandhaafd.
20	Inhoud	bijlage 9 beleidsregel artikel 5/6	Zelfbewoningsplicht Is het mogelijk om de woning te verkopen met doorlegging van de zelfbewoningsplicht 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?	20-6-2023	Nee dat is niet mogelijk. De bepalingen van de zelfbewoningsplicht gelden gedurende de eerste vijf jaar vanaf de eerste bewoning. Het is correct dat de woning alleen mag worden doorverkocht als er een ontheffing als bedoeld in artikel 6 is verstrekt. 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.
21	Juridisch	bijlage B6 model bankgarantie	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?	20-6-2023	Zoals in het model bankgarantie is aangegeven, vervalt de bankgarantie pas indien de koper aan alle verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst heeft voldaan.
22	Inhoud	bijlage B6 model bankgarantie	Bankgarantie Algemeen: Bent u bereid de reguliere UAV tekst te hanteren (model met tussenkomst) het is bij ontwikkelaar niet zondermeer mogelijk een ondemand garantie te verstrekken?	20-6-2023	De gemeente gebruikt een gebruikelijk model bankgarantie en ziet geen aanleiding om deze aan te passen.
23	Juridisch	bijlage A2 concept koopovereenkomst artikel 18 lid 4	Boete Dit is zeer ongebruikelijk en erg onredelijk (zeker als wordt ontbonden door zaken buiten de invloedssfeer van exploitant en de ambitieuze planning). Bent u bereid lid 4 te schrappen dan wel aanzienlijk te nuanceren?	20-6-2023	De gemeente ziet geen aanleiding om deze bepaling aan te passen of te schrappen.
24	Juridisch	bijlage A2 concept koopovereenkomst artikel 13	Aansprakelijkheid 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?	20-6-2023	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.
25	Contract	bijlage A2 concept koopovereenkomst artikel 12 lid 4	Bent u bereid een standaard bepaling op te nemen wat betreft uw BTW compensatie fonds zodat wij de BTW in aftrek kunnen brengen op de aanlegkosten?	20-6-2023	Nee. Partijen streven naar een voor beide partijen meest gunstig fiscaal regime. Ontwikkelaar kan hiervoor zelf aanvullend fiscaal advies inwinnen. De gemeente is bereid om hiervoor (indien noodzakelijk) een fiscale paragraaf in de koop-/ontwikkelovereenkomst op te nemen.
26	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst artikel 12 lid 3	Onderhoudstermijn We gaan er hierbij van uit dat bij gereedkomen van de werkzaamheden er een opname plaatsvindt. Is deze aanname juist?	20-6-2023	Zie hiervoor het Pve (2014, deel I). Dit is van toepassing.
27	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst artikel 11 lid 6	Fasering Bent u bereid medewerking te verlenen in een mogelijke fasering (zie ook lid 4 van artikel 11) om zo risico's van beide partijen te beperken?	20-6-2023	De gemeente is bereid om haar medewerking te verlenen aan een mogelijke fasering, onder uitdrukkelijke voorwaarde dat bij de planning, uitvoering, aanvraag omgevingsvergunning(en) en leven

					<p>ring van de nader overeen te komen deelgebieden (op het moment van onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning(en)) door de ontwikkelaar één continue bouwstroom in een ontwikkelrichting van oost naar west en zonder vertragingen wordt gegarandeerd. Het woonrijp maken volgt deze fasering.</p> <p>Het voorstel voor fasering dient in het plan van aanpak en planning bij de inschrijvingsfase te worden gedaan. Bij fasering zullen de hieromtrent tussen de ontwikkelaar en de gemeente te maken afspraken nader in de koop-/ontwikkelovereenkomst worden uitgewerkt. De gemeente kan aan de fasering nadere voorwaarden (termijnen, boetebepaling) verbinden teneinde de gewenste continue bouwstroom te waarborgen.</p>
28	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 5 lid 11	<p>Verontreiniging</p> <p>Hoe is dit te verenigen met de definitie Bouwrijpe grond zoals beschreven in artikel van 1 overeenkomst. Kunnen we er van uitgaan dat de gemeente Bouwrijp maakt zonder dat er extra saneringsmaatregel benodigd zijn?</p>	20-6-2023	<p>De locatie/eilanden zijn op dit moment al geschikt voor woningbouw. U kunt ervan uitgaan dat er geen extra saneringsmaatregel nodig is om de woningbouw te starten. De sanering die de gemeente in juli 2023 uitvoert ligt op gronden, niet zijnde de locatie/eilanden.</p>
29	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 5 lid 10	<p>Persleiding</p> <p>De nog aan te leggen persleiding lijkt niet overal even gunstig gepositioneerd. Op plekken waar waarschijnlijk achtertuinen liggen, is een persleiding ingetekend. Bij voorkeur voorkomen we een situatie waar de persleiding in een particulier kavel ligt. Is het na gunning nog mogelijk om in overleg met de gemeente een alternatief ontwerp te maken voor de persleiding?</p>	20-6-2023	<p>De indeling van de eilanden betreft een voorbeeldverkaveling die niet is getoetst aan het handboek. De persleiding ligt er en is een gegeven. Het eventueel verleggen van de persleiding zal in zijn geheel door ontwikkelaar en op kosten van de ontwikkelaar dienen te geschieden.</p>
30	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 5 lid 6	<p>Levering</p> <p>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.</p>	20-6-2023	<p>Nee, het moment van leveren is gekoppeld aan het onherroepelijk zijn van de benodigde omgevingsvergunning(en).</p>

31	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 5 lid 2	Fasering De levering van alle gronden in 1 fase kan ongewenste gevolgen hebben voor het uiteindelijke ontwerp. De ontwikkelaar wordt namelijk gestimuleerd om omwille van de cashflow eerst alle courante woningen te verkopen/bouwen. Een dergelijke keuze gaat ten koste van de gewenste variatie per eiland. Ook kan een versnelde verkoop een negatief gevolg hebben voor het streven om zoveel mogelijk Nieuwkoopers een woning te laten kopen. Hoe staat de gemeente er tegenover om de levering van de gronden gefaseerd in 2 of 3 fases te doen?	20-6-2023	Zie hiervoor het antwoord op vraag 27.
32	Proces	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 5 lid 2	Fasering De woningmarkt verandert en we zien de verkopen dalen. Is de gemeente bereid om (zo nodig) in nader overleg te treden over een fasering binnen het Plangebied? (zie ook artikel 11 lid 4)	20-6-2023	Zie hiervoor het antwoord op vraag 27.
33	Juridisch	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 5 lid 2	Bouwrijp Bedoelt u het woord "bouwrijpe" grond met een hoofdletter B conform definitie zoals beschreven in artikel 1?	20-6-2023	Ja. Om elke onduidelijkheid hieromtrent uit te sluiten, is dit aangepast in de concept koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage A2).
34	Juridisch	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 4 lid 5	Garantie Bent u bereid om ook te kijken naar alternatieve vorm van zekerheid bijv. concerngarantie en/of waarborgsom?	20-6-2023	Het storten van een waarborgsom of bankgarantie 'on demand' is mogelijk. Het in de selectieleidraad en de koop-/ontwikkelovereenkomst genoemde bedrag/percentage is na ambtelijk overleg verlaagd van 10% naar 5%. De bepaling terzake de vereiste concerngarantie (artikel 4 lid 6) blijft gehandhaafd.
35	Juridisch	bijlage A2 concept koopovereenkomst, Artikel 3 lid 4	Voor zover het gaat over publiekrechtelijke procedures begrijpen we dit. Maar de gemeente heeft wel degelijk ook verplichtingen die ze moet nakomen richting Exploitant zoals leveren van bouwrijpe grond, woonrijp maken buiten de kavels. Exploitant moet de gemeente daarop kunnen aanspreken. Dit zijn resultaatsverbintenissen. Bent u bereid het artikel aan te passen c.q. te nuanceren?	20-6-2023	Zoals in genoemd artikel aangegeven ziet deze bepaling uitsluitend op de aangehaakte publiekrechtelijke verplichtingen van de gemeente.
36	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 3 lid 1 sub a lid 2	Nuts: Onze ervaring met de nuts coordinator in dit werkgebied is dat het hoofdtrace in één keer wordt aangelegd en direct op spanning wordt gebracht. In hoeverre is het nog mogelijk om na gunning aanpassingen	20-6-2023	De gemeente legt zelf geen nutsvoorzieningen aan. Het ontwerp is besproken en getoetst door de nutsbedrijven. Het ontwerp staat onder de term "zacht" gereed en is derhalve nog niet definitief. Dit kan door ontwikkelaar worden aangepast, maar dit kan leiden tot vertraging in het nutsproces.

			te doen in het proces en ontwerp voor de aanleg van de nuts?		
37	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, artikel 3 lid 1 sub a lid 2	Nuts: Moet de exploitant alleen zorgen voor de huisaansluitingen of moet er ook nog een hoofdtrace worden aangelegd binnen het Plangebied (uit te geven kavels) door exploitant?	20-6-2023	De ontwikkelaar dient op de locatie/eilanden ook het hoofdtracé aan te leggen.
38	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, Artikel 1	Definitie VON-prijs: Deze definitie beperkt de toepassing van vernieuwende woonconcepten zoals bijvoorbeeld (gedeelte-lijke) zelfbouw of de toepassing van collectieve installatieconcepten. Kunt u deze definitie verruimen?	20-6-2023	In beginsel nee. Vernieuwende concepten kunnen worden toegestaan, mits deze concepten de vastgestelde VON prijzen niet overschrijden.
39	Inhoud	bijlage A2 concept koopovereenkomst, Artikel 1	Definitie VON-prijs: Wat bedoelt u met compleet afgewerkt? Wij gaan er vanuit dat hier niet later opgedragen meerwerk bedoelt maar de casco afwerking. Is dat correct?	20-6-2023	Het is zoals beschreven onder de genoemde definitie. Er is geen sprake van casco oplevering.
40	Proces	bijlage A2 concept koopovereenkomst	overweging C: Kunt u ons iets meer vertellen over de inhoud van de lopende beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan en de planning?	20-6-2023	Zie het antwoord op vraag 7.
41	Proces	Selectielei- draad, artikel 7.3.	Komt er, gezien de omvang van het werk, in de gunningfase nog de mogelijkheid om vragen te stellen over de reeds verstrekte selectiestukken?	20-6-2023	Ja.
42	Inhoud	Selectielei- draad, artikel 6.5.2.	Gevraagd wordt om ten minste 3 CV's van het kernteam. Hanteert u ook een maximum aantal CV's?	20-6-2023	Er is geen maximum gesteld aan het aantal CV's, doch de gemeente zal hier een maximum hanteren van 5.
43	Inhoud	Selectielei- draad, artikel 6.5.1.	Is het toegestaan om een referentie aan te dragen van een lid/adviseur van het kernteam niet zijnde de gega- digde waarbij deze middels een derdeverklaring ver- klaart zijn kennis in te zetten voor het project?	20-6-2023	Nee, dient van de inschrijvende partij te komen.
44	Inhoud	Minimaal grondbod	Is het minimale grondbod van 16,7 miljoen wel cor- rect; dit lijkt nogal hoog op basis van het aantal wonin- gen en het feit dat het inclusief woonrijp maken is.	20-6-2023	Zie hiervoor de reactie op vraag 3. Benadrukt wordt dat binnen dit grondbod ook 23 vrije kavels zijn opgenomen waar exploitant een eigen opstalontwikkeling op kan doen. Deze 23 kavels maken een substantieel onderdeel uit van het grondbod.

45	Juridisch	Bouwplicht	is er na selectie sprake van een bouwplicht en zo ja, hoe ziet deze er dan uit?	20-6-2023	Nee.
46	Juridisch	Afname	Waar in het proces ligt het moment van afname en betaling koopsom?	20-6-2023	Dit is gekoppeld aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en), zie artikel 5 lid 6 van de concept koop-/ontwikkelovereenkomst (bijlage A2).
47	Proces	Bankgarantie	Op welk exact moment in het proces worden we geacht de bankgarantie, van 10% van het minimale grondbod, te stellen?	20-6-2023	Terzake hiervan wordt nog speciaal verwezen naar het antwoord op vraag 34. Zie hiervoor Selectieleidraad paragraaf 5.1.3. De bankgarantie (of waarborgsom naar keuze) dient tegelijk met het ondertekenen van de koop-/ontwikkelovereenkomst (Bijlage A2) te worden verstrekt.
48	Juridisch	Concept koop-ontwikkel ovk.	In de koopovereenkomst staat vermeld dat er één omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en er één moment is voor de afname van de gronden. Is het mogelijk om te overwegen om bijvoorbeeld per eiland een vergunning aan te vragen en de grond af te nemen? Op deze manier kunnen we het risico op verkoop en financieel gebied flink beperken.	20-6-2023	Zie hiervoor het antwoord op vraag 27. In geval van fasering zullen meerdere omgevingsvergunningen verleend worden. Ook de gronden zullen dan met het onherroepelijk worden van deze vergunningen geleverd worden. De overdrachtsprijs wordt dan naar rato van de grondwaarden die op dat moment met de betreffende fase gemoeid is in rekening gebracht.
49	Inhoud	Selectieleidraad Buytewech Noord	Is het bespreekbaar voor de gemeente om een aantal van de vrije kavels inclusief vrijstaande woningen aan te bieden?	20-6-2023	Het staat de ontwikkelaar vrij om, na afname van de vrije kavels van de gemeente middels het grondbod, deze zelf inclusief met woning aan te bieden aan kopers.
50	Inhoud	Selectieleidraad Buytewech Noord	Geldt de vermelding van een minimumprijs van 550.000,- VON bij de vrije kavels als een beperking, wat betekent dat de kavels niet voor een lagere prijs kunnen worden aangeboden? Daarnaast, welk gemiddeld oppervlakte is gehanteerd om tot deze VON-prijs te komen voor de kavels?	20-6-2023	In het grondbod is de gehanteerde VON-prijs onder de gestelde minimumprijs van € 550.000. Dit komt doordat het vrije kavels betreft. Wordt de woning op de betreffende grond gebouwd, dan valt de woning met grond binnen de dure koop. Daarmee boven de € 550.000. Het kaveloppervlak ligt rond de 600 m2 op basis van diverse taxaties. De kavels mogen uiteraard kleiner of groter gemaakt worden.
51	Inhoud	Selectieleidraad Buytewech Noord	Beschikt de gemeente over een gedetailleerde uitwerking voor elk eiland? In het programmaoverzicht wordt vermeld dat er 23 vrije kavels op eiland 7 moeten komen, maar dit lijkt niet overeen te komen met de verbeelding. Kunt u meer informatie geven over dit onderwerp of aangeven wat de verwachtingen van de gemeente zijn met betrekking tot het invullen van het programma in het stedenbouwkundig plan?	20-6-2023	Er is een proefverkaveling opgesteld. Het is aan de ontwikkelaar om een zo optimaal mogelijke verkaveling te maken. Hierbij mag ook geschoven worden over de eilanden onderling, doch dit dient beargumenteerd en onderbouwd aan de gemeente te worden voorgelegd.

Nota van Inlichtingen

Ontwikkelcompetitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord
projectnummer 0479138.100

30 juni 2023



3 Bijlagen

1. Bijlage A2 – Concept koopontwikkel overeenkomst Buytewech-Noord (wijz per 12-7-2023)
2. Bijlage A12 – Verweerschrift met producties (geanonimiseerd)

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.
