

**Aanbesteding:** Verkoopprocedure met voorselectie GTD-locatie  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Brunssum  
**Referentie:** -

**Toelichting:**  
Hierbij treft u de nota van inlichtingen aan.

De uiterste termijn voor aanmelden is verzet naar 9 oktober 2023 12:00 u.

**Ref.nr.**                    **Onderwerp:**  
1                            Aansluitkosten

**Vraag:**  
Worden aansluitkosten riolering in rekening gebracht bij de ontwikkelaar?

**Antwoord:**  
Neen

**Percelen:**                    P1 1  
**Beantwoord op:**            27 sep. 2023  
**Label:**                        Inhoud

**Ref.nr.**                    **Onderwerp:**  
2                            Subsidie

**Vraag:**  
Is er subsidie beschikbaar voor het project?

**Antwoord:**  
De gemeente stelt geen subsidie beschikbaar.

**Percelen:**                    P1 1  
**Beantwoord op:**            27 sep. 2023  
**Label:**                        Inhoud

**Ref.nr.**                    **Onderwerp:**  
3                            Woningbouwprogramma

**Vraag:**  
1. Bijlage STEC\_ Hoe wordt omgegaan met rapport STEC, waarin typologieën worden omschreven, waar het programma in de tender niet mee strookt?  
  
2. Mag er van het woningbouwprogramma worden afgeweken?

3. Is het mogelijk om meer eenheden als omschreven aan te bieden op het perceel, indien dit uit een stedenbouwkundige studie volgt?

**Antwoord:**

Uitgangspunt is bouwen voor de behoefte conform het Stec-rapport (zie ook de recent vastgestelde Woonvisie). De uiteindelijke invulling van het woningbouwprogramma moet daarom ook ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad. Wanneer niet wordt gebouwd conform de kwalitatieve behoefte geldt een financile compensatieverplichting. De hoogte van deze verplichting is afhankelijk van het type woning.

In het programma van eisen zit een geclausuleerde mogelijkheid om meer woningen te realiseren dan 45, wanneer dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van het plan (groen, openbare ruimte etc.).

De grens van 45 woningen is mede ontstaan naar aanleiding van de burgerparticipatie.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
4

**Onderwerp:**  
Vergoeding

**Vraag:**

6.1.4. vergoeding inschrijving 5.000 is laag te noemen, mogelijkheid deze te verhogen naar 15.000?

**Antwoord:**

Het betreffende bedrag is een tegemoetkoming in de kosten. De vergoeding wordt bijgesteld naar 7.500.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
5

**Onderwerp:**  
Ruimtelijk

**Vraag:**

2.1.1 is het mogelijk om het bebouwingsvlak aan te geven (enkele percelen deels- welk deel gewenst? / talud-provinciale weg / verontreiniging

**Antwoord:**

Een exact bebouwingsvlak aangeven is nu niet mogelijk, maar met name afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling (onderdeel van de opgave0.. Een tekening met de verontreinigingslocatie is opgenomen in de stukken.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
6 Grondtransport

**Vraag:**

1.3.1. 2e bullit; wordt hiermee bedoeld 2 jaar na ondertekening overeenkomst plus onherroepelijk bestemmingsplan?

aanvullend: is het mogelijk een verkoopdrempel/percentage af te spreken, voordat de grond wordt afgenomen?  
Grondafname 3 maanden na levering gronden; is het een bouwplicht welke hiermee wordt bedoeld?

**Antwoord:**

Er wordt inderdaad ook uitgegaan van een wijziging van het planologische regime (aanpassing omgevingsplan in het kader van de Omgevingswet). Een verkoopdrempel van bv. 60% is bespreekbaar (afname van gronden wanneer tenminste 60 procent van de gronden is verkocht). De drie maandentermijn is inderdaad opgenomen in verband met de bouwplan.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
7 Bijlage 5: Format Bankverklaring.

**Vraag:**

Bij eerdere tenders werd bijgevoegd format niet geaccepteerd door de bank. Stemt de gemeente er mee in indien de bank haar eigen format hanteert?

**Antwoord:**

Een eigen format is toegestaan, mits deze dezelfde garantie biedt als het door de gemeente gehanteerde format.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023

**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
8

**Onderwerp:**  
Wijze van inschrijven

**Vraag:**

De indieningsvereisten zijn zodanig opgesteld dat de gemeente verwacht dat er reeds een aannemer (mee) inschrijft. Wij wensen in deze fase in te schrijven als ontwikkelaar. Kan gemeente hiermee instemmen en alle vereisten ten aanzien van een aannemer (CAR-verzekering, VCA etc.) laten vervallen?

**Antwoord:**

Neen. Ontwikkelaar kan in combinatie met een aannemer inschrijven die wel over de kerncompetenties beschikt.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
9

**Onderwerp:**  
Noordelijke percelen

**Vraag:**

Staat de gemeente er voor open om enkel de noordelijke percelen te verkopen (2441, 4279 en 4305)?

**Antwoord:**

Insteek is ontwikkeling van zowel de zuidelijke percelen, alsook de noordelijke percelen.  
Denkbaar is wel om de ontwikkeling parallel, in 2 aparte trajecten, te doen.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
10

**Onderwerp:**  
Toevoegen van woningen in de losse percelen (zuidzijde)

**Vraag:**

Vanuit de participatie zijn er veel zorgen omtrent het toevoegen van woningen in de losse percelen (zuidzijde). Hoe schat de gemeente de kans op procedures en daarmee tijdverlies en geldverlies in betreffende het

toevoegen van woningen op deze losse percelen?

**Antwoord:**

In de participatierondes is vooral aandacht geweest voor de zuidelijke percelen. Of dit echter betekent dat daarmee ook meer risicos zijn gemoeid met de ontwikkeling, valt moeilijk te zeggen.

Een en ander zal sterk afhangen van het uiteindelijke plan en ook de wijze van omgang met de omgeving.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 11  
**Onderwerp:** Parkeren

**Vraag:**

Dient parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden?

**Antwoord:**

Er dient te worden voldaan aan de eisen van de Parkeernota Brunssum 2022. Het ligt voor de hand om m.n. het bezoekersparkeren in de openbare ruimte te realiseren en het bewonersparkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 12  
**Onderwerp:** Bijlage 1 saneringslocatie

**Vraag:**

In de bijlage wordt de saneringslocatie aangegeven in rood. Kan de gemeente bevestigen dat de vervuiling zich binnen dit gebied bevindt en zich niet verder verspreid?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**

13 Onderzoek nadeelcompensatie

**Vraag:**

Is er een onderzoek uitgevoerd inzake nadeelcompensatie?

**Antwoord:**

Neen.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.** 14 **Onderwerp:** Realisatieplicht inclusief opeisbare boete

**Vraag:**

Er wordt door gemeente een realisatieplicht opgenomen inclusief een opeisbare boete. Hoe gaat de gemeente er mee om op het moment dat realisatie van de ontwikkellocatie buiten de schuld of invloedssfeer van de koper niet kan doorgaan? Kan de gemeente bevestigen dat de gestelde boete dan niet van toepassing is?

**Antwoord:**

De realisatieplicht is opgenomen om te voorkomen dat gronden onnodig lang leeg liggen. Levering van de gronden hieraan voorafgaand, is aan de orde wanneer het juridisch kader onherroepelijk is. In die zin is er geen risico voor de ontwikkelaar. Indien zich zodanige omstandigheden voordoen dat oplegging van een boete niet redelijk is, treden partijen in overleg.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.** 15 **Onderwerp:** Prijspeil grondwaarde

**Vraag:**

In de grondwaarde staat er dat het prijspeil 1 januari 2023 aangehouden wordt, dient dit niet 1 januari 2024 te zijn?

**Antwoord:**

Ja, dit klopt. Prijspeil 1-1-2024.

**Percelen:** P1 1

**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
16

**Onderwerp:**  
Openbare ruimte

**Vraag:**  
Is er bij teruglevering van de openbare ruimte sprake van een onderhoudstermijn? Zo ja, kan deze afgekocht worden?

**Antwoord:**  
Zie PvE Openbare Ruimte voor de onderhoudstermijnen. Afkoop is niet mogelijk.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
17

**Onderwerp:**  
Wateroverlast

**Vraag:**  
Er is sprake van wateroverlast bij hevige buien. Is de gemeente bereid mee te investeren om overlast voor de nieuwe bewoners zo veel als mogelijk te voorkomen?

**Antwoord:**  
Insteek is om bij de inrichting van het plan zoveel als mogelijk rekening te houden met klimaatadaptieve maatregelen om daarmee de overlast te verminderen.  
De gemeente investeert niet apart mee.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
18

**Onderwerp:**  
PvE

**Vraag:**  
In het programma van eisen staat dat bomen die niet gehandhaafd kunnen blijven, verplaatst kunnen worden. Heeft de gemeente een inmeting laten doen van alle bomen in het terrein?

**Antwoord:**

Neen.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
19

**Onderwerp:**  
PvE

**Vraag:**

Het aantal van 45 woningen is richtinggevend. Indien er meer woningen gewenst zijn, dient er afstemming plaats te vinden met de Bestuurscommissie van Stadsregio Parkstad Limburg. In de grondbieding kan hierdoor ten onrechte rekening worden gehouden met een te hoog aantal woningen als de Bestuurscommissie niet akkoord gaat. Hoe ziet de gemeente dit?

**Antwoord:**

Het aantal van 45 is richtinggevend, maar in het PvE is een mogelijkheid opgenomen om te komen tot iets meer woningen, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van het plan. Wanneer de woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte, is de verwachting dat de Bestuurscommissie W& hiermee zal instemmen.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
20

**Onderwerp:**  
Algemeen

**Vraag:**

Bij voorgaande tenders nam de gemeente de benodigde onderzoeken voor wijziging van het bestemmingsplan voor haar rekening. Waarom wijkt de gemeente bij deze tender van dit uitgangspunt af? Aangezien de onderzoeken nog niet uitgevoerd zijn, worden deze risico's (wellicht onnodig) ingecalculeerd, hetgeen een negatief effect heeft op de grondbieding.

**Antwoord:**

Dat hier een andere werkwijze wordt gevolgd, wordt onderkend inclusief de vertaling in het uiteindelijke grondbod.

**Percelen:** P1 1

**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
21 **Onderwerp:**  
PvE

**Vraag:**

Kan de gemeente aangeven hoeveel m2 binnen het effectgebied ligt van Gasunie? Dit is op het plaatje onvoldoende te achterhalen. Verwacht de gemeente dat er binnen dit effectgebied woningen gebouwd kunnen worden?

**Antwoord:**

Het betreft een klein gedeelte van de zuidelijke percelen dat binnen het effectgebied ligt van deze leiding. De effecten op het groepsrisico EV dienen in kaart te worden gebracht, maar de verwachting is dat dit geen gevolgen heeft voor woningbouw aldaar.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
22 **Onderwerp:**  
Bodemonderzoeken

**Vraag:**

Zijn de resultaten van de bodemonderzoeken van de losse percelen inmiddels bekend? Kan de gemeente deze resultaten delen met partijen?

**Antwoord:**

Ja, de uitkomsten zijn inmiddels bekend. De uitkomsten zullen worden gedeeld in de selectiefase.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
23 **Onderwerp:**  
Bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Mijkolonin

**Vraag:**

De losse percelen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Mijkolonin. Woningbouw is hierop niet mogelijk, staat de gemeente open om de bestemming op deze percelen te wijzigen in woningbouw? Heeft de gemeente een idee van het aantal woningen dat op

deze losse percelen gebouwd mogen worden? Dienen deze woningen afgestemd te worden binnen Parkstad Limburg?. Woningbouw is hierop niet mogelijk, staat de gemeente open om de bestemming op deze percelen te wijzigen in woningbouw? Heeft de gemeente een idee van het aantal woningen dat op deze losse percelen gebouwd mogen worden? Dienen deze woningen afgestemd te worden binnen Parkstad Limburg?

**Antwoord:**

Ook op de losse percelen is woningbouw mogelijk. Naar schatting gaat het hierbij om rond de 10 woningen. Definitieve aantal is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling, inrichting openbare ruimte (met parkeertoevoeging uit de burgerparticipatie etc.).

Ook deze woningen dienen in Parkstad afgestemd te worden. Wanneer wordt voldaan aan de kwalitatieve woningbehoefte worden hier geen problemen verwacht.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
24

**Onderwerp:**  
Programma van Eisen

**Vraag:**

In het programma van eisen wordt onder 1.4 aangegeven dat er met een marktpartij gesproken is over de GTD-locatie. Kan de gemeente de informatie die gedeeld is geworden met deze marktpartij delen, zodat alle partijen evenveel kennis hebben over de locatie?

**Antwoord:**

Neen.  
Alle informatie uit het voortraject is opgenomen in het PvE.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
25

**Onderwerp:**  
Programma van eisen

**Vraag:**

In het programma van eisen wordt aangegeven dat een klein gedeelte van perceel D2444 niet meer in gemeente eigendom is. Hoe groot is dit perceel en wat betekent dit voor de totale oppervlakte van het perceel?

**Antwoord:**

Ca. 70 m<sup>2</sup> is als gevolg van verjaring overgegaan naar de eigenaar van de aangrenzende particuliere woning. Het perceel is thans 1894 m<sup>2</sup> groot (en hernummerd).

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

26

**Onderwerp:**

kerncompetentie 1 en 2

**Vraag:**

Bij kerncompetentie 1 en 2 wordt ervaring als hoofdaannemer gevraagd. Mag voor hoofdaannemer ook projectontwikkelaar gelezen worden?

**Antwoord:**

Neen. De ervaring als aannemer is vereist. Wel kan in combinatie met een aannemer worden ingeschreven.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

27

**Onderwerp:**

Leidraad 2.2 Scope van de opdracht

**Vraag:**

Onder 2.2 en in het programma van eisen wordt aangegeven dat de insteek is om grondgebonden woningen te realiseren, in maximaal 2 bouwlagen met kap. Kan de gemeente bevestigen dat hier 2 bouwlagen + kap wordt bedoeld? Of wordt de kap in deze 2 bouwlagen gerekend?

**Antwoord:**

Ja, het gaat om grondgebonden woningen van max. 2 bouwlagen exclusief de kap.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

28

**Onderwerp:**

Draagkracht, kerncompetenties

**Vraag:**

Artikel 5.3.1 .Financile en economische draagkracht, wij hebben de gevraagde dergelijke verzekering  
Gegadigde dient voor het werk te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. De verzekering bevat minimaal een verzekerd bedrag van 5.000.000,- per aanspraak tot een totaal van tenminste twee maal dit bedrag per verzekeringsjaar. Het eigen risico van opdrachtnemer bedraagt voor de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering maximaal 10.000,- per aanspraak.

Artikel 5.3.2 Technische bekwaamheid en beroepsbevoegdheid

Kerncompeties

HVG Real Estate, was zelf de opdrachtgever, als dit akkoord is kunnen wij voldoen aan de competenties, als de opdrachtgever de Gemeente moet zijn voldoen wij hier niet aan, daar alleen Weert Leukerplein vanuit een prijsvraag is gemaakt en dit 6 woningen zijn zonder oplevering van het openbare terrein.

KC1 -> Voldoet (.Doorhaling door gemeente)

KC2-> Voldoet (. Doorhaling door gemeente...)

Artikel 5.3.3.1 Kwaliteitsborging

Wij hebben geen ISO-9001 certificering, de (externe partij) welke wij inschakelen dient deze te hebben.

Artikel 5.3.3.2 VCA

Wij hebben geen VCA certificering, de (externe partij) welke wij inschakelen dient deze wel te hebben.

**Antwoord:**

Geen vraag gesteld.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

29

**Onderwerp:**

Kwaliteitsborging

**Vraag:**

Wij hebben geen ISO-9002 certificering, de (externe partij) welke wij inschakelen dient deze te hebben.

**Antwoord:**

Geen vraag gesteld.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
30

**Onderwerp:**  
Vergoeding

**Vraag:**

Als wij een geldige inschrijving hebben gedaan hebben wij recht op 5.000,- onkostenvergoeding?

**Antwoord:**

Ja.  
Zie ook hierna.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
31

**Onderwerp:**  
Andere marktpartij

**Vraag:**

Tot 2021 was hier een andere marktpartij mee bezig, Vanwege arrest Didam is dit niet doorgegaan. Wat is de exacte reden is dat deze er niet meer verder gaat of gaat die ermee verder en is deze tender puur voor het officieel te maken?

**Antwoord:**

De andere partij is afgehaakt vanwege een combinatie van kwalitatieve, kwantitatieve, procedurele en financile afwegingen. Of deze partij opnieuw inschrijft, is niet bekend.  
Alle info uit het voortraject is verwerkt in het PvE, waardoor er sprake is van eenheid van informatie.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
32

**Onderwerp:**  
Procedure, losse percelen, groen, hinder, containers

**Vraag:**

Er dient een wijzigingsplan doorlopen te worden voor de GTD locatie, daarnaast zouden de losse percelen meegenomen kunnen worden in de procedure. Aan de losse percelen zitten haken en ogen Mijn voorkeur zou zijn deze buiten de procedure te houden voor woningbouw enkel Perceel D1879 zou in het begin direct geschikt zijn (mits de opgegeven maten).  
Problemen bij de losse percelen:

Oppervlaktes kleiner door verjaring erfgrenzen (bijvoorbeeld perceel D-4669)

De randen vormen door de bosschage een natuurlijke afscheiding met de N weg

Beschermd dorpsbeeld

Losse percelen zijn diverse grote bomen wat als inpassing natuurlijk groen de voorkeur heeft vanuit de Gemeente.

Oude bestaande woningen, bouwwerkzaamheden/schroefpalen veroorzaken trillingen met mogelijke schade tot de direct aangelegen woningen tot gevolg.

Ondergrondse containers in de losse percelen in hoeverre deze eenvoudig verplaatst kunnen worden.

**Antwoord:**

Geen vraag gesteld.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
33

**Onderwerp:**  
Verkoopprijs

**Vraag:**

Conform 2.2 scope van de opdracht Zijn er beperkingen m.b.t. de verkooprijzen van de te ontwikkelen woningen?

**Antwoord:**

Uitgegaan wordt van bouwen tot maximaal de NHG-grens. Voor 20%e deel mag over deze grens worden heengegaan, mits sprake is van bouwen voor de behoefte (conform de Stec-rapportage/Woonvisie).

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
34

**Onderwerp:**  
Huurwoningen

**Vraag:**

Mag een deel van de woningen verkocht worden aan een belegger/corporatie t.b.v. huur? Zo ja, is men dan vrij in het bepalen van de huurprijs?

**Antwoord:**

Uitgangspunt is het bouwen van koopwoningen. Maximaal 20 % van de

plancapaciteit kan gebruikt worden voor huur.  
Er geldt wel een zelfbewoningsplicht die via een kettingbeding zal worden opgelegd.

Het opnemen van een dergelijk beding komt voort uit de wens van de gemeenteraad van Brunssum om niet te bouwen voor beleggers, maar voor de inwoners uit Brunssum en omstreken.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
35

**Onderwerp:**  
Kerncompetentie

**Vraag:**

Vereiste ervaring voor KC1: Wordt bedoeld met de hoofdaannemer de uitvoerende partij die tevens verantwoordelijk was voor het ontwerp?

**Antwoord:**

De hoofdaannemer die ook opdrachtgever was met betrekking tot het ontwerp en aanleg van de openbare ruimte. Het ontwerp van woningen en openbare ruimte hoeft niet door de aannemer zelf te zijn gebeurd.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
36

**Onderwerp:**  
Kerncompetentie egw of mgw/zorgwoningen

**Vraag:**

Er is sprake van het bouwen van 20 woningen in een opdracht; worden hier egws (grondgebonden) of mgws (gestapeld) bedoeld of worden beide types als referentie gelijk gewaardeerd?

Gelden zorgwoningen ook als referentie?

Er is sprake van een vergelijkbare opdrachtgever; volstaat ook een opdrachtgever uit de semi overheid?

**Antwoord:**

Bedoeld is ervaring in het bouwen van eengezinswoningen. Zorgwoningen (grondgeboden) worden gelijk gewaardeerd. Een opdrachtgever in de zorg (semi-overheid) geldt daarbij ook als gelijkwaardig.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
37

**Onderwerp:**  
Kerncompetentie: verantwoordelijk voor ontwerp

**Vraag:**  
conform 5.3.2. vereiste ervaring voor KC2 Wordt bedoeld met de hoofdaannemer de uitvoerende partij die tevens verantwoordelijk was voor het ontwerp?

**Antwoord:**  
De hoofdaannemer die opdrachtgever is met betrekking tot het ontwerp en de aanleg van de openbare ruimte.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
38

**Onderwerp:**  
Risico bij bezwaren

**Vraag:**  
Conform PVE 3.4 Grondwaarde, Indien de procedure langer duurt dan gepland i.v.m. eventuele bezwaren/beroepen, kan dan de indexering bevroren worden?

**Antwoord:**  
De indexering zal niet worden aangepast, maar worden gekoppeld aan een maximale periode van 3 jaar, te rekenen vanaf 1-1-2024 (datum grondbod). Wanneer de levering langer op zich laat wachten dan deze 3 jaar, zal de indexering worden stopgezet.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
39

**Onderwerp:**  
Realisatieplicht

**Vraag:**  
Conform PVE 3.5 Realisatieplicht: Wordt er bij het niet tijdig overgaan tot ontwikkeling wel rekening gehouden met de huidige problematiek omtrent stikstof, beleid, WKB omgevingswet enz.

**Antwoord:**

Ja hier wordt rekening mee gehouden c.q. zal door een marktpartij rekening mee moeten worden gehouden.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
40

**Onderwerp:**  
Woningbehoefte (kwalitatief)

**Vraag:**

Is vanuit de Gemeente een doelgroepenverordening voor de te realiseren woningen van kracht?

**Antwoord:**

Er is op dit moment geen doelgroepenverordening van kracht. Insteek bij de woningbouw is bouwen conform de behoefte (conform de woningbehoeftencijfers).

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
41

**Onderwerp:**  
Woningtypologie

**Vraag:**

Is het mogelijk om een laagbouw appartementencomplex toe te voegen i.v. m. levensloopbestendige karakter.

**Antwoord:**

Er wordt uitgegaan van grondgebonden woningen. Op de hoek Dr.L.Th. Wietenstraat/Kruisbergstraat is een kleinschalig 3 laags appartementencomplex inpasbaar (zie ook het PvE paragraaf 3.1.1 (3 laags, plat dak met een setback)).

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
42

**Onderwerp:**  
Aankoop gronden

**Vraag:**

Wordt bij aankoop gronden de percelen gesplitst zodat enkel de beschikbare /toegankelijke gronden wordt aangekocht?

**Antwoord:**

Splitsing van eventuele percelen zal gebeuren na afronding van de ontwikkeling. De exacte grenzen zullen in overleg bij de planinvulling worden bepaald. Bij overdracht bij start gaan alle gronden over naar de ontwikkelaar.

Gronden worden aangekocht op basis van de bij de conceptkoopovereenkomst gevoegde situatietekening/aankooptekening. Bij de levering van de grond zullen, waar nodig met voorlopige kadastrale grenzen, nieuwe kadastrale percelen gevormd worden (door de gemeente of de notaris) zodat inderdaad enkel de beschikbare/toegankelijke gronden wordt aangekocht. Na afronding van het project (gereedkomen van de openbare ruimte en de woningen) kan aanwijs gehaald worden. De landmeter van het kadaster komt dan ter plaatse om de definitieve grens in te meten. Over- en ondermaat wordt niet verrekend. De oppervlakten genoemd in de verkoopovereenkomst en op de verkooptekening zijn circa maten.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
43

**Onderwerp:**  
Bodemonderzoeken

**Vraag:**

Zijn in de bodemonderzoeken (losse percelen) een AP04 onderzoek meegenomen?  
Voor het noordelijk perceel is geen AP04 onderzoek uitgevoerd.

**Antwoord:**

De eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zowel voor het noordelijk perceel alsook de zuidelijke percelen zullen beschikbaar worden gesteld in de selectiefase. Het onderzoek omvat geen AP04-onderzoek.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
44

**Onderwerp:**  
Infiltratie

**Vraag:**

Zijn er infiltratieonderzoeken beschikbaar van de losse percelen als de GTD locatie.

**Antwoord:**

Neen, deze zijn niet beschikbaar.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
45 Explosieven

**Vraag:**

Zijn de losse percelen als de GTD locatie vrijgegeven voor explosieven.

**Antwoord:**

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar NGE. Gelet op de sanering van de GTD-locatie liggen NGE niet voor de hand.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
46 Inmetingen

**Vraag:**

Kunnen de DWG-inmetingen beschikbaar worden gesteld.

**Antwoord:**

In de selectiefase worden deze ter beschikking gesteld.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
47 Civieltechnische gegevens

**Vraag:**

Riolering + capaciteit  
Tekening riolering, bestaande riolering met MV hoogte en VV en diameters?  
Heeft de riolering waaraan gekoppeld wordt voldoende capaciteit om de

nieuwe woningen op aan te sluiten.

**Antwoord:**

De gegevens kunnen in de selectiefase beschikbaar worden gesteld. De verwachting is dat binnen het bestaande rioolstelsel voldoende capaciteit aanwezig is.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
48 Vorige marktpartij

**Vraag:**

Kan aangegeven worden wat de redenen waren voor het stuklopen van voorgaand initiatief met een marktpartij?

**Antwoord:**

De andere partij is afgehaakt vanwege een combinatie van kwalitatieve, kwantitatieve, procedurele en financiële afwegingen. Alle info uit het voortraject is verwerkt in het PvE en er geldt dus eenheid van informatie.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
49 Uitgevoerde onderzoeken

**Vraag:**

Zijn er onderzoeken uitgevoerd (bodem/ecologie/externe veiligheid/lucht /geluid) welke beschikbaar kunnen worden gesteld (dit i.v.m. drukken van kosten voor de toekomstige kopers.

**Antwoord:**

Zie hiervoor. Voor zover onderzoeken beschikbaar zijn, worden deze gedeeld in de selectiefase.

**Percelen:** P1 1  
**Beantwoord op:** 27 sep. 2023  
**Label:** Inhoud