

**Aanbesteding:** Ontwikkeling Campus Midden  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Lelystad  
**Referentie:** 240201

**Toelichting:**

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
1 3.2.3.2 BNA Architect

**Vraag:**  
Geachte,

U stelt een BNA architect verplicht. Echter deze beroepsvereniging is niet alles omvattend, noch het wettelijk Architecten register. [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl) Bovendien sluit u hiermee stedenbouwers aangesloten bij de BNSP uit. Is dat de bedoeling?  
Zou deze eisen willen verruimen naar architecten, stedenbouwers ingeschreven in het architectenregister dan wel beide beroepsverenigingen willen opnemen?

**Antwoord:**  
Voor het deel van de ontwikkeling dat woningbouw betreft is de eis gesteld dat een bij de BNA aangesloten architect(enbureau) wordt ingeschakeld. Voor het stedenbouwkundig deel van de ontwikkeling zijn geen eisen gesteld aan de ontwerpende partij. NB: het ingeschreven zijn in het Architectenregister is niet voldoende om aan de gestelde eis te voldoen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 11 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
2 3.2.3.2

**Vraag:**  
Geachte, in aanvulling op mijn eerdere vraag vind ik echt dat u tekort door de bocht gaat. U schrijft letterlijk:  
"Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden, zowel voor wat betreft de gebouwen als stedenbouwkundig, te beschikken over een bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) aangesloten architect of architectenbureau." Hier stelt u dus dat een stedenbouwkundige moet komen uit een BNA architecten bureau. U doet hier mee alle onafhankelijk opererende stedenbouwkundige bureaus te niet. Ik vind u antwoord en opstelling aanmatigend naar een beroepsgroep die nu

juist zo essentieel is. U hebt als overheid een verantwoordelijkheid om een goede uitvraag te doen en u te verdiepen in de structuren in het beroepsveld. Ik wil u dus nogmaals oproepen de tekst te verduidelijken. En het stedenbouwkundig deel uitdrukkelijk los te koppelen van een BNA verplichting, dan wel een BNSP stedenbouwkundige verplicht te stellen.

**Antwoord:**

Met het antwoord op vraag 1 is bedoeld om aan te geven dat de eis van aansluiting bij de BNA slechts geldt voor de bij het ontwerp van de woningen betrokken architect. Voor de stedenbouwkundig ontwerpende partij geldt deze eis dus niet (meer) en gelden ook geen andere geschiktheidseisen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 12 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
3

**Onderwerp:**  
ISO Certificaat 9001

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat onder 3.2.3.3 Certificering vermeld dat de gegadigde in het bezit moet zijn van een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 om diens technische bekwaamheid aan te kunnen tonen. Onze organisatie is niet in het bezit van dit certificaat, maar werkt wel conform de ISO 9001 eisen. Volstaat een onderbouwing dat we volgens deze normering werken ook? Dan wel als de gegadigde als combinatie inschrijft en één van de combinanten in het bezit is van een ISO 9001 certificaat, is dit dan ook voldoende?

**Antwoord:**

Als de gegadigde kan onderbouwen dat het certificaat gelijkwaardig is, dan kan dat. Zie ook art. 2.96 Aanbestedingswet 2012. Als slechts een van de combinanten in het bezit is van het certificaat kan de combinatie kwalificeren, mits het certificaat betrekking heeft op alle onderdelen van het uitvoeren van de gebiedsontwikkeling die hier wordt aanbesteed.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
4

**Onderwerp:**  
VCA Certificaat

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat onder 3.2.3.3 Certificering vermeld dat de gegadigde in het bezit moet zijn van een VCA\*\*-certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk. Onze organisatie is niet in het bezit van dit certificaat. Volstaat het ook als de gegadigde als combinatie inschrijft en één van de combinanten in het bezit is van een VCA\*\*-certificaat?

**Antwoord:**

Ja, dat volstaat, mits de combinant die in het bezit is van het VCA\*\*-certificaat wordt ingezet als de uitvoerende aannemer.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
5

**Onderwerp:**  
Kerncompetenties

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat onder 3.2.3.1 Kerncompetenties vermeld dat de gegadigde als 'hoofdaannemer' binnen één plangebied woningbouw in verschillende prijssegmenten, waarbij het gaat om zowel appartementengebouwen als grondgebonden woningen, ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 300 woningen. Volstaat het ook als de gegadigde als 'eindverantwoordelijke voor eigen rekening en risico' één plangebied woningbouw in verschillende prijssegmenten, waarbij het gaat om zowel appartementengebouwen als grondgebonden woningen, ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 300 woningen?

**Antwoord:**

Ja, dat volstaat. De gegadigde hoeft niet in opdracht van derden een dergelijke opdracht uitgevoerd te hebben maar mag ook voor eigen rekening en risico ontwikkeld hebben. Een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever is in dat geval niet vereist. Wel dient aan alle gestelde geschiktheidseisen te worden voldaan.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
6

**Onderwerp:**  
Architecten

**Vraag:**

Is het toegestaan in de volgende ronde meer architecten aan het team toe te

voegen of geduurde in de uitvoering van het project?

**Antwoord:**

Het betreft hier een selectieprocedure waarin geschikte gegadigden worden geselecteerd voor de grondverkoop en verdere ontwikkeling van het gebied. Na deze selectieprocedure wordt aan een aantal geschikt bevonden gegadigden om een inschrijving gevraagd. De koper/ontwikkelaar kan desgewenst gedurende de ontwikkeling partijen toevoegen maar zijn geschiktheid wordt bepaald aan de hand van wat er in deze selectiefase, conform de gestelde eisen en termijnen, wordt ingediend.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Ontwerp openbare ruimte

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat onder 1.3.4 Documenten vermeld dat ontwikkelaar verantwoordelijke is voor:

- opstellen omgevingsplan (inclusief onderzoeken
- opstellen Stedenbouwkundig Plan
- Beeldregieplan (in overleg met de gemeente
- inrichting van de openbare ruimte

Geldt dit ook voor het ontwerp van de openbare ruimte? Zo ja, hoe verloopt het ontwerp proces en is er een handboek?

**Antwoord:**

De inschrijver aan wie de grondverkoop gegund wordt dient ook de openbare ruimte te ontwerpen. In de inschrijvingsfase wordt meer bekendgemaakt over de geldende normen en de toe te passen werkwijze.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Categorieën Woningbouw

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat onder 1.3.1 Woonprogramma vermeld dat een groot deel van de in het Campusgebied bestaande en in aanbouw zijnde woningen, sociale huurwoningen zijn. Dit betekent dat als in het plangebied Campus Midden 416 woningen gerealiseerd worden, deze woningen alle

enkel goedkope en betaalbare koop- en vrije marktwoningen mogen zijn. Kunt u aangeven wat de verdeling is over de verschillende categorieën in de rest van het Campus gebied zodat we een inschatting kunnen maken voor het plangebied Campus Midden.

**Antwoord:**

Zie blz. 11 van de Nota van Uitgangspunten, het Woonprogramma.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
9

**Onderwerp:**  
Referentieproject

**Vraag:**

1. Bij onderdeel in te dienen documenten geeft u aan dat het referentieproject na 1 januari 2019 opgeleverd en afgerond moet zijn. Wanneer het ontwerptraject, het bestemmingsplan en de eerste gebouwen wel al opgeleverd zijn, maar het laatste deel van de gebiedsontwikkeling nog loopt, kan het project dan wel als referentieproject aangemerkt worden. Meeste gebiedsontwikkelingen lopen namelijk langer dan 5 jaar.

**Antwoord:**

Ja, ook onderhanden projecten kunnen worden opgevoerd als referentiewerken.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
10

**Onderwerp:**  
UEA-Formulier

**Vraag:**

2. In het UEA staat onder Deel III Uitsluitingsgronden - deel III A, Deelneming aan criminele organisatie, op pagina 11 de volgende zin. "Door te antwoorden met 'Ja' geeft u aan dat deze uitsluitingsgrond niet op u van toepassing is en u voldoet aan deze eis." Deze stelling staat normaliter niet in het UEA en staat haaks op voorgaande zin, waardoor het in het UEA onmogelijk is om eenduidig antwoord te geven op de vraag "Is de ondernemer (...) veroordeeld bij onherroepelijk vonnis (...)?". Wij verzoeken u de vraag "voldoet u aan deze eis" uit het UEA te halen, zodat we eenduidig antwoord kunnen geven op de gestelde vragen. Dit geldt tevens voor de

vraag met betrekking tot de onderwerpen Fraude, pagina 14 van het UEA; 'Witwassen van geld of financiering van terrorisme' op pagina 15; Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten op pagina 17; Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel op pagina 18. Dit geldt tevens voor Deel III C, Schending verplichtingen o.b. v. milieu-, sociaal of arbeidrecht op pagina 24; Faillissement, insolventie of gelijksoortig op pagina 25; Ernstige beroepsfout op pagina 26; Vervalsing van de mededingen op pagina 27; Belangenconflict op pagina 28; Betrokken bij de voorbereiding op pagina 29; Prestaties uit het verleden op pagina 30; Let op, dit geldt niet voor het onderwerp Omkoping op pagina 12; Betaling van Belastingen op pagina 20; Betaling van sociale premies op pagina 22; Valse verklaring op pagina 31; Onrechtmatige beïnvloeding op pagina 31. Daar dient het antwoord 'Ja' te zijn om niet uitgesloten te worden van deelname

**Antwoord:**

Er is een standaard UEA bijgevoegd waaraan niets is toegevoegd. Op de gestelde vragen 'Ja' antwoorden betekent dat de inschrijver zich niet in de omstandigheid bevindt waar de uitsluitingsgrond betrekking op heeft.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
11

**Onderwerp:**  
Planning

**Vraag:**

Op pagina 6 van de leidraad in 1.4 wordt een planning na gunning aangegeven, vervolgens ook op pagina 9. Hieruit volgt dat 24 mnd na ondertekening een onherroepelijk omgevingsplan moet zijn vastgesteld. Vervolgens moet 12 mnd na een onherroepelijk omgevingsplan een eerste omgevingsvergunning worden ingediend. Dat telt samen op naar 36 maanden voor indiening omgevingsvergunning. Daarna moet er per onherroepelijke omgevingsvergunning binnen 8 weken juridisch grond worden geleverd. Dit strookt echter niet met de laatste mijlpaal, waar staat dat 36 maanden na ondertekening koopovereenkomst het hele gebied juridisch geleverd dient te zijn. Die laatste laat geen ruimte voor gefaseerde indiening van vergunning en afname, maar sluit direct aan bij het indienen van de eerste omgevingsvergunning. Kan de gemeente deze planning herzien, zodat er toch gefaseerd een omgevingsvergunning ingediend kan worden en grond afgenomen kan worden bij vergunning onherroepelijk waarbij de eerste afname optelt van 24 mnd + 12 mnd + termijn vergunningverlening.

**Antwoord:**

De termijn van 36 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst wordt gewijzigd in 48 maanden.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
12

**Onderwerp:**  
omgevingsplan

**Vraag:**

Er dient een omgevingsplan te worden gemaakt door de winnaar. Hoe wordt omgegaan in die fase met anterieure kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen etc?

**Antwoord:**

Dat wordt in de inschrijvingsfase (via de concept koop/realisatie-overeenkomst) bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
13

**Onderwerp:**  
technische bekwaamheid

**Vraag:**

Uit de eisen voor technische bekwaamheid lijkt duidelijk naar voren te komen dat er minimaal een hoofdaannemer dient in te schrijven. Echter vraagt de opgave ook om een ontwikkelaar. Deze zouden als samenwerkingsverband kunnen aanmelden indien een partij van zichzelf geen ontwikkelende bouwer is. De eis dat alle partijen uit een samenwerkingsverband een ISO certificaat, of een ander officieel erkend certificaat moet hebben bemoeilijkt dit, dit is namelijk niet gangbaar. Kan deze eis worden versoepeld, in die zin dat minimaal de partij die zich als hoofdaannemer in het samenwerkingsverband beschikt over een officieel erkend certificaat?

**Antwoord:**

Van een eventueel samenwerkingsverband dient inderdaad een aannemer deel uit te maken die als hoofdaannemer het werk kan realiseren. Alle deelnemers in een samenwerkingsverband dienen een kwaliteitssysteem te hebben dat ISO 9001 of daaraan gelijkwaardig is. Kwaliteitscertificaten worden afgegeven voor delen van de bedrijfsvoering. De certificaten

gezamenlijk moeten alle onderdelen van de ontwikkeling bestrijken.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 14  
**Onderwerp:** certificering

**Vraag:**

Indien er een samenwerkingsverband zich inschrijft dienen alle partijen te beschikken over een ISO 9001 of gelijkwaardig certificaat, afgegeven door een certificerende instelling (p. 15 leidraad) . Voor een ontwikkelaar is het niet gangbaar een dergelijk soort certificaat te hebben, maar bijvoorbeeld met een eigen kwaliteitssysteem te werken met geborgde processen. Voldoet het als één van de partijen uit de samenwerking (de hoofdaannemer die ook aan de kerncompetenties voldoet) een officieel certificaat heeft en andere partijen kunnen aantonen wel te werken volgens een bepaald kwaliteitsmanagementsysteem? Het ontbreken van een officieel erkend certificaat kan mede een overweging zijn om juist als samenwerkingsverband in te dienen.

**Antwoord:**

Alle deelnemers in een samenwerkingsverband, dat wil zeggen de deelnemers die hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de koop /realisatie-overeenkomst, dienen een kwaliteitssysteem te hebben dat ISO 9001 of daaraan gelijkwaardig is. Kwaliteitscertificaten worden afgegeven voor delen van de bedrijfsvoering. De certificaten gezamenlijk moeten alle onderdelen van de ontwikkeling bestrijken. Voor partijen die als onderaannemer deelnemen, bv. de architect, geldt deze eis niet.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 15  
**Onderwerp:** Duurzaamheid

**Vraag:**

Het % circulair/biobased staat aangegeven als >45% van de massa. RVO sluit de fundering vaak uit. (dus massa% exclusief fundering) en soms mag het zelfs van het volume zijn. Vraag: is de >45% massa een eis of een wens? En telt de fundering mee in het bepalen van de massa, of mag deze conform systematiek RVO buiten beschouwing worden gelaten.

**Antwoord:**

De ambities die zijn weergegeven in de Nota van Uitgangspunten zijn niet alle ook eisen aan de ontwikkeling. Het eisenpakket en het gunningscriterium worden in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
16

**Onderwerp:**  
Duurzaamheid

**Vraag:**

>80% Energieneutraal bij appartementen vraagt om veel PV, met name met de dichtheid die hier wordt gevraagd. Dit kun je niet meer met alleen het dak oplossen. Vraagt om PV in de gevel en heeft gevolgen voor indeling /daglicht. Dit heeft ook MPG consequenties <0.5. Deze wordt daarmee moeilijker te halen. Vraag: dient alle benodigde PV voor de tenderuitgangspunten mee te tellen voor de berekening van de MPG? Of mag conform huidige praktijk, alleen de PV benodigd voor het halen van de minimale BENG score worden meegeteld in de MPG berekening.

**Antwoord:**

De ambities die zijn weergegeven in de Nota van Uitgangspunten zijn niet alle ook eisen aan de ontwikkeling. Het eisenpakket en het gunningscriterium worden in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
17

**Onderwerp:**  
NvU duurzaamheid

**Vraag:**

Wat is de status van de uitgangspunten op pagina 7 van de NvU? Zijn dat de eisen, of wensen? zoals in de leidraad worden genoemd? Worden eisen bekend gemaakt in de gunningsfase?

**Antwoord:**

De ambities die zijn weergegeven in de Nota van Uitgangspunten zijn niet alle ook eisen aan de ontwikkeling. Het eisenpakket en het gunningscriterium worden in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 18  
**Onderwerp:** leidraad woonprogramma

**Vraag:**

In artikel 1.3.1. van de leidraad wordt om een woning van 70 m2 BVO gevraagd met twee slaapkamers, gemiddeld is dat 56 m2GBO. Hier twee slaapkamers in maken is zeer lastig, met de eisen van matjes en PvE corporaties. IS de opgave in dit artikel wel juist? In de programmatabel van de NvU staat 70 m2 GBO, dus hier is een verschil. Ook de genoemde 80 m2 BVO met drie slaapkamers is twijfelachtig.

**Antwoord:**

Via TenderNed wordt een nieuwe tabel ter beschikking gesteld met de geldende voorschriften.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 19  
**Onderwerp:** technische bekwaamheid vormvereisten

**Vraag:**

een project van 300 woningen zoals gevraagd bij de kerncompetenties heeft vaak een lange doorlooptijd qua oplevering. Moet de oplevering gestart zijn na 1 januari 2019, of mag hiermee gestart zijn voor 1 januari 2019 en bijvoorbeeld volledig afgerond in 2020?

**Antwoord:**

Ja dat is toegestaan.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 20  
**Onderwerp:** technische bekwaamheid vormvereisten

**Vraag:**

Er staat één of meer referentieprojecten bij de technische bekwaamheid vormvereisten. Is er ook een maximum aantal? Zijn er nog vormvereisten

waaraan de omschrijving moet voldoen?

**Antwoord:**

Nee, er geldt geen maximumaantal. Echter, het volstaat om aan te tonen dat aan de geschiktheidseisen wordt voldaan. Het levert niet meer punten o.i.d. op als meer referentiewerken worden ingediend dan noodzakelijk. Er dient duidelijk te worden aangegeven op welke eis het referentieproject betrekking heeft.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
21

**Onderwerp:**  
technische bekwaamheid vormvereisten

**Vraag:**

Is er een limiet aan het aantal pagina's dat gebruikt mag worden om het referentieproject te beschrijven?

**Antwoord:**  
Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
22

**Onderwerp:**  
uitsluitingsgronden

**Vraag:**

Op pagina 14 wordt gesproken over een Model K. Kan dit model vast beschikbaar worden gesteld?

**Antwoord:**  
Nee, dat komt in de inschrijvingsfase beschikbaar.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
23

**Onderwerp:**  
grondprijs

**Vraag:**

Voor elke m2 BVO woningoppervlak die volgt bovenop de 416 woningen moet 75 Euro worden betaald. Hoe wordt er bepaald welke woningen boven de 416 dan over betaald moet worden? Voorbeeld, we maken 417 woningen. Dan moet over 1 woning 75 euro/m2 bvo betaald worden. Betaal je dat dan over een woning van 50 m2 of over een woning van 100 m2? Ontwikkelaar zal zeggen, een woning van 50m2 is de extra woning. Gemeente kan zeggen, een woning van 100 m2 is de extra woning. Omdat het programma kan variëren van 416 tot 1000 woningen verzoek ik u tot meer inzicht in deze berekening, omdat de som nu niet te maken is.

**Antwoord:**

Bij de inschrijving dient een overzicht gevoegd te worden van te ontwikkelen woningen in ieder segment. Zolang de inschrijver aan de eisen van het cirkeldiagram op blz. 11 van de NvU voldoet mag hij zelf bepalen welke woningen als de extra woningen beschouwd moeten worden. Het minimale aantal woningen dat gerealiseerd moet worden is 416 en het maximale aantal 1000.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
24

**Onderwerp:**  
Planning

**Vraag:**

De planning van de gunningsfase lijkt kort, gezien de omvang van het project. Aan de andere kant is er nog geen inzicht in wat er verwacht wordt tijdens de gunningsfase. Dit maakt het lastig inschatten welke competenties in de gunningsfase nodig zijn van het team en hoeveel werk er verzet moet worden tussen 8 april en 27 juni. Kan er toch in deze fase meer gedeeld worden over de verwachting van de gunningsfase?

**Antwoord:**

Bij de inschrijving dient een overzicht gevoegd te worden van te ontwikkelen woningen in ieder segment. Zolang de inschrijver aan de eisen van het cirkeldiagram op blz. 11 van de NvU voldoet mag hij zelf bepalen welke woningen als de extra woningen beschouwd moeten worden. Het minimale aantal woningen dat gerealiseerd moet worden is 416 en het maximale aantal 1000.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
25

**Onderwerp:**  
Planning

**Vraag:**

Op pagina 6 van de leidraad in 1.4 wordt een planning na gunning aangegeven, vervolgens ook op pagina 9. Hieruit volgt dat 24 mnd na ondertekening een onherroepelijk omgevingsplan moet zijn vastgesteld. Indien er bezwaren worden ingediend, ondanks dat ontwikkelaar en gemeente samen vinden dat het plan aan alle redelijke eisen voldoet, en het bezwaar mogelijk leidt tot een procedure bij de RvS, wordt deze termijn niet gehaald. Kan er in dit geval worden afgeweken van deze planningseis? Staat de gemeente ervoor open deze mijlpaal aan te passen naar het indienen van een geldig omgevingsplan? De gemeente is tenslotte ook partij in het vaststellen van het omgevingsplan.

**Antwoord:**

De inschrijver aan wie de grondverkoop gegund wordt dient zich maximaal in te spannen om de gestelde termijnen te halen. Als wegens niet aan de ontwikkelaar toe te rekenen omstandigheden de termijnen niet gehaald worden, vindt overleg met de gemeente plaats om in redelijkheid de termijnen opnieuw vast te stellen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
26

**Onderwerp:**  
Grondprijs

**Vraag:**

De grondprijs is een vast bedrag. Welke peildatum heeft dit bedrag en wordt dit geïndexeerd tot moment van afname? Zo ja, met welk cijfer?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
27

**Onderwerp:**  
VON prijzen

**Vraag:**

Op pagina 4 van de leidraad wordt een maximale koopprijs bij een aantal prijsklassen vermeld. Wat is de peildatum van deze bedragen en hoe worden deze geïndexeerd?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
28

**Onderwerp:**  
leidraad

**Vraag:**

Bij meer dan 416 woningen geldt de verhouding van woning categorieën zoals aangegeven op pagina 4 in de leidraad. Wordt het juist gezien dat dan het aantal woningen boven de 416 verdeeld moet worden over 30-20-16-33? Hoe is de verdeling bij 416 woningen, dan valt er tenslotte 30% weg.

**Antwoord:**

Zie blz. 11 van de Nota van Uitgangspunten, het Woonprogramma.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
29

**Onderwerp:**  
leidraad

**Vraag:**

Op pagina 4 van de leidraad wordt de verdeling van het woonprogramma aangegeven. Daarbij staat dat wanneer het programma uit 416 woningen bestaat, er geen 30% sociale huur in hoeft te zitten. In dat geval, hoe worden de andere categorieën dan verdeeld om tot 100% te komen? Kortom, hoe wordt de 30% die dan resteert verdeeld over de andere categorieën?

**Antwoord:**

Zie blz. 11 van de Nota van Uitgangspunten, het Woonprogramma.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
30

**Onderwerp:**  
Programma

**Vraag:**

De woningen worden onderdeel van het gehele Campusgebied, inschrijver wordt (o.a.) gevraagd een omgevingsplan voor campus midden te maken. In hoeverre dient het programma anders dan wonen nog een onderdeel van dit omgevingsplan te zijn?

**Antwoord:**

Het omgevingsplan heeft naast het wonen betrekking op de openbare ruimte.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
31

**Onderwerp:**  
documenten gunningsfase

**Vraag:**

U geeft aan dat in de gunningsfase meer bekend wordt gemaakt. Kunt u wel alvast aangeven wat er voor soort stukken gevraagd wordt in deze fase, dan kunnen wij een betere inschatting van de hoeveelheid werk maken en vast de teamsamenstelling bedenken.

**Antwoord:**

Naast het grondbod worden tenminste een ontwerpnota, een parkeerplan, een structuurplan, schetsontwerpen en impressies van het gebied gevraagd.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
32

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad

**Vraag:**

In de leidraad omschrijft u dat de technische bekwaamheid van gegadigden wordt getoetst aan de hand van onder andere een drietal beschrijvingen (refentieproject(en), werkvoorbereiding en omgevingsmanagement / communicatie). Interpreteert gegadigde de leidraad correct dat deze criteria niet middels een weging op kwaliteit worden beoordeeld, maar meer dienen als een soort knock-out criteria (gegadigden voldoen wel of niet aan de

technische bekwaamheid)?

**Antwoord:**

Ja dat is correct.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**

33

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

In de Nota van Uitgangspunten staat niets omschreven over het toevoegen van niet-wonen functies, anders dan ondersteunende voorziening in de vorm van functies als ondersteunende horeca en een buurthuiskamer. Staat de gemeente open voor alternatieven in de vorm van voorzieningen voor studenten, ouderen en zorgbehoevenden zoals zorg(woon)functies, knarrehof, studentenwoningen, friendswoningen en soortgelijke functies?

**Antwoord:**

Ja dat mag, mits aan de eisen van de woonvisie en de woondeal (en voor wat betreft de metrages: de nieuwe tabel d.d. 21 maart 2024) voldaan wordt. Er is geen beleid gericht op dergelijke voorzieningen, dus er wordt niet hoger mee gescoord.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

34

**Onderwerp:**

Selectieleidraad

**Vraag:**

U omschrijft in de selectieleidraad dat één van de kwaliteitscriteria voor de gunningsfase bestaat uit "de kwaliteit van het omgevingsmanagement en de communicatie, alsmede de voorgenomen werkvoorbereiding". Voor de indiening van de inschrijvingsfase wordt ook een visie gevraagd op de wijze waarop de inschrijver de werkvoorbereiding verzorgd en de wijze waarop de inschrijver bij de uitvoering aandacht besteed aan omgevingsmanagement en communicatie. Kunt u aangeven wat er van de inschrijvers voor deze gelijkwaardig ogende criteria per fase wordt verwacht?

**Antwoord:**

Voor wat betreft de selectiefase gaat het om een minimale geschiktheidseis.

Gegadigden moeten beschrijven hoe hun bedrijf in het algemeen de werkvoorbereiding en de communicatie verzorgt. Tijdens de inschrijvingsfase gaat het om de visie van de inschrijver op werkvoorbereiding en communicatie specifiek voor deze ontwikkeling. Voor dat gunningscriterium kunnen wel punten gescoord worden.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 35 **Onderwerp:** Algemene Verkoopvoorwaarden 2018

**Vraag:**  
De AV2018 wijkt op een aantal zaken af van hetgeen is omschreven in de selectieleidraad c.q. de AV2018 zijn voor een groot deel niet toepasbaar op de voorgenomen wijze van planontwikkeling en uitgifte. Kunt u bevestigen dat de selectieleidraad prevaleert boven de AV2018?

**Antwoord:**  
In de koop/realisatie-overeenkomst wordt een rangorde opgenomen waarin wordt bepaald welke regels prevaleren. Het concept voor deze overeenkomst wordt in inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.** 36 **Onderwerp:** Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**  
Op pagina 11 van de Nota van Uitgangspunten wordt gesproken over prijsklassen: 30%, 20%, 16% en 33% samen is dit 99% Kunt u duidelijkheid verschaffen over de overgebleven 1%?

**Antwoord:**  
Het getal 16 moet 17 zijn.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

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

37

Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Op pagina 11 van de Nota van Uitgangspunten is een programma tabel opgenomen: figuur 8 woningsegmenten. De aantallen in de tabel komen niet overeen met de verdeling van de prijsklassen zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woondeal, zoals ook op dezelfde pagina is omschreven.

Bijvoorbeeld 124 woningen in segment goedkoop <€270.000 is geen 20% van het totaal van 785 woningen, namelijk 15,8% (124/785). Bijvoorbeeld 56 woningen in segment vrije markt > €355.000 is geen 33% van het totaal van 785 woningen, namelijk 7,1%.

Kunt u duidelijkheid verschaffen over de wijze waarop de verdeling van de segmenten dienen te worden berekend?

**Antwoord:**

416 woningen is een minimumaantal. De ruimte die er is binnen de verschillende segmenten kan door de inschrijvers worden gebruikt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

38

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Kunt u aangeven of, en zo ja met welke index, bedragen in de Nota van Uitgangspunten geïndexeerd dienen te worden?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

39

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Kunt u aangeven welk prijspeil van toepassing is voor de in de Nota van Uitgangspunten genoemde bedragen?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
40 Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Op pagina 2 van de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat de eerste woningen dienen te worden opgeleverd in 2028. Kunt u dit aanpassen naar "24 maanden na de juridische levering van (deel van) de grond" ?

**Antwoord:**

De NvU is een uitgangspuntennotitie die niet op alle onderdelen eisen bevat. De eisen die in de leidraad en de koop/realisatie-overeenkomst staan zijn leidend en juridisch bindend.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
41 Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Op pagina 2 van de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat het minimale programma uiterlijk in 2030 moet zijn opgeleverd. Kunt u dit aanpassen naar "2030, of indien dat later is, uiterlijk 60 maanden na het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan" ?

**Antwoord:**

De NvU is een uitgangspuntennotitie die niet op alle onderdelen eisen bevat. De eisen die in de leidraad en de koop/realisatie-overeenkomst staan zijn leidend en juridisch bindend.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
42 Selectieleidraad

**Vraag:**

In hoofdstuk 4 worden de in te dienen documenten omschreven. Onder punt 4 wordt gevraagd naar referentieprojecten. Aanvullend wordt gevraagd om een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van deze referentie. Echter bij ontwikkelaars of ontwikkelende aannemers is deze vaak zelf de opdrachtgever. Is de gemeente bereid deze eis te laten vervallen in geval van een eigen ontwikkeling?

**Antwoord:**

De gegadigde hoeft niet in opdracht van derden een dergelijke opdracht uitgevoerd te hebben maar mag ook voor eigen rekening en risico ontwikkeld hebben. Een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever is in dat geval niet vereist. Wel dient aan alle gestelde geschiktheidseisen te worden voldaan.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
43

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad

**Vraag:**

In paragraaf 2.3 is een tabel opgenomen met daarin de voor de ontwikkeling geldende termijnen. Zo ook de uiterlijke datum waarop het uitgeefbaar gebied volledig juridisch is overgedragen, namelijk 36 maanden na ondertekening van de koop-realisatieovereenkomst. Dit komt neer op uiterlijk augustus 2027. In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat het minimale programma uiterlijk 2030 is opgeleverd, derhalve 3 jaar later dan de uiterlijke datum van de juridische overdracht. Kunt u de uiterlijke datum van de juridische overdracht van het volledige uitgeefbare gebied aanpassen naar 64 maanden na ondertekening koop/realisatieovereenkomst (in casu eind 2029)?

**Antwoord:**

De termijn van 36 maanden in de selectieleidraad wordt vervangen door 48 maanden. De in de NvU opgenomen termijnen zijn niet juridisch bindend.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
44

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad

**Vraag:**

In paragraaf 2.3 is een tabel opgenomen met daarin de voor de ontwikkeling geldende termijnen. Zo ook de uiterlijke datum waarop het Omgevingsplan onherroepelijk dient te zijn. Als ontwikkelaar hebben wij echter geen invloed op de publiekrechtelijke kant van het Omgevingsplan. Kunt u deze voorwaarde aanpassen naar "Omgevingsplan, opgesteld door de ontwikkelaar, is vastgesteld" i.p.v. "Omgevingsplan, opgesteld door de ontwikkelaar, is onherroepelijk vastgesteld"?

**Antwoord:**

De termijn van 36 maanden in de selectieleidraad wordt vervangen door 48 maanden.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
45

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad

**Vraag:**

In paragraaf 1.4 is op pagina 6 een waarborgsom van 10% van de koopsom omschreven. Is een concerngarantie voor de gemeente ook acceptabel?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
46

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad

**Vraag:**

In paragraaf 1.4 is op pagina 6 een waarborgsom van 10% van de koopsom omschreven. Is het toegestaan om conform de AV2018 een bankgarantie van 10% af te geven in plaats van het storten van een waarborgsom?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 47 **Onderwerp:** Selectieleidraad & Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**  
In paragraaf 1.3.4 zijn een aantal documenten omschreven die via Tendered beschikbaar zouden moeten zijn. De hier omschreven Nota van Uitgangspunten (NvU) is van d.d. 30 januari 2024. De versie op Tendered is van December 2023. Kunt u bevestigen dat de versie op Tendered de juiste versie is?

**Antwoord:**  
De gepubliceerde versie is laatste versie van de NvU. Deze versie is vastgesteld door de gemeenteraad.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 48 **Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Kunt u aangeven of, en zo ja met welke index, bedragen in de selectieleidraad geïndexeerd dienen te worden?

**Antwoord:**  
Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 49 **Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Kunt u aangeven welk prijspeil van toepassing is voor de in de selectieleidraad genoemde bedragen?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 50  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**

In paragraaf 2.4 wordt een koopsom gekoppeld aan de extra te realiseren BVO's.

Is de gemeente bereid om de toeslag van EUR 75 te koppelen aan GBO i.p.v. BVO, aangezien het aantal BVO gekoppeld is aan onder andere toe te passen duurzaamheidsuitgangspunten zoals bijvoorbeeld de dikte van de schil van de gebouwen i.r.t. bijvoorbeeld isolatiewaarden en materialisatie?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 51  
**Onderwerp:** Selectieleidraad & Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Gegadigde vraagt u ook te heroverwegen om voor alle appartementen minimaal 2 of 3 slaapkamers te eisen. Verzoek: wilt u afzien van de eis van 2 of 3 slaapkamers voor alle appartementen?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 52  
**Onderwerp:** Selectieleidraad & Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Gegadigde verbaast zich over de gestelde eisen aan de oppervlakte van de woningen. Gegadigde ziet een mismatch tussen de maximale prijs en de minimale vierkante meters en het minimaal aantal slaapkamers. Dit zet de haalbaarheid sterk onder druk en nog belangrijker is dat dit een verkeerde product/markt combinatie betreft. Gegadigde wilt u vragen om de eis op het aantal m2 GBO (of BVO) los te laten, alsmede de combinatie met het minimale aantal slaapkamers. Marktpartijen moeten de juiste differentiatie aan producten kunnen aanbieden. Kunt u hierin meegaan?

**Antwoord:**

Via TenderNed wordt een nieuwe tabel ter beschikking gesteld met de geldende voorschriften.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
53

**Onderwerp:**  
Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

In het document "Nota van Uitgangspunten December 2023" op pagina 11 wordt gesproken over vrije markt. Hier staan geen meters genoemd. In de tabel staat 110m2. Waar staat die 110m2 voor?

**Antwoord:**

Via TenderNed wordt een nieuwe tabel ter beschikking gesteld met de geldende voorschriften.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
54

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad & Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

In het document "Nota van Uitgangspunten December 2023" op pagina 11 wordt gesproken over betaalbare koopwoningen van 80m2 terwijl in de tabel ernaast 90m2 gbo staat. In de leidraad 80m2 bvo. Waar moeten gegadigde van uitgaan?

**Antwoord:**

Via TenderNed wordt een nieuwe tabel ter beschikking gesteld met de geldende voorschriften.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 55      **Onderwerp:** Selectieleidraad & Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**  
In het document "Nota van Uitgangspunten December 2023" op pagina 11 wordt gesproken bij middeldure huur over 70m2 terwijl in de tabel ernaast 75m2 gbo staat. In de leidraad staat 70m2 bvo. Waar moet gegadigde van uitgaan?

**Antwoord:**  
Via TenderNed wordt een nieuwe tabel ter beschikking gesteld met de geldende voorschriften.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 56      **Onderwerp:** Selectieleidraad & Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**  
In paragraaf 1.3.1 wordt gesproken over de verdeling in prijsklassen en bijbehorende minimale metrages. Specifiek wordt hier gesproken over BVO terwijl er in het document "Nota van Uitgangspunten December 2023" op pagina 11 wordt gesproken over GBO. Kunt u aangeven of de minimale metrages per segment in BVO of in GBO dienen te worden aangehouden?

**Antwoord:**  
Via TenderNed wordt een nieuwe tabel ter beschikking gesteld met de geldende voorschriften.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 57      **Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**

In paragraaf 1.2 pagina 4 eerste alinea wordt gesproken over het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel, onduidelijk is welk deel hier exact meer wordt bedoelt. Kunt u een tekening verstrekken waarop dit gebied duidelijk is weergegeven?

**Antwoord:**

Tekeningen worden in de inschrijvingsfase gedeeld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Uitvoering

**Ref.nr.**  
58

**Onderwerp:**

Selectieleidraad (gunningsfase)

**Vraag:**

In paragraaf 2.3 van de selectieleidraad geeft u een doorkijk naar de planning van de gunningsfase. Het project heeft een aanzienlijke omvang, waarbij van gegadigden diverse uitwerkingen worden verwacht (zoals stedenbouw, ontwerp, landschapsontwerp, etc.). Om een goede kwalitatieve indiening te kunnen doen, willen wij u vragen om de deadline voor de uiterlijke inschrijving uit te stellen tot 28 juli 2024. Kunt u hierin meegaan?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
59

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 15/16 - Verzekering

**Vraag:**

Op pagina 16 van de selectieleidraad wordt gevraagd om 'een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering'. Op pagina 15 staan nadere specificaties. Er wordt gevraagd om 'adequaate verzekerd te zijn voor schade die door of in verband met de uitvoering van de ontwikkeling aan derden veroorzaakt wordt'. Hiermee wordt een CAR-verzekering van de aannemer gesuggereerd. Kan worden volstaan met een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, of dient ook de CAR-verzekering van de aannemer te worden meegestuurd?

**Antwoord:**

Een CAR-verzekering verzekert opgedragen werk in onvoltooide staat. Dat

is hier niet aan de orde want de gemeente is geen opdrachtgever. In par. 3.2.2 is evident sprake van een beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
60 Selectieleidraad pagina 15/16 - Verzekering

**Vraag:**

Op pagina 16 van de selectieleidraad wordt gevraagd om 'een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering'. Op pagina 15 staan nadere specificaties. Er is geen verzekering tegen beroepsrisico's voor ontwikkelaars. Kan worden volstaan met een passende bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering?

**Antwoord:**

In par. 3.2.2 is evident sprake van een beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
61 Beroep op middelen andere onderneming

**Vraag:**

Wanneer een beroep op middelen van een andere onderneming wordt gedaan, is het invullen van bijlage 1 dan voldoende? Of dient namens deze partij ook een UEA te worden ingediend?

**Antwoord:**

Dat hangt ervan af of degene op wie een beroep wordt gedaan als hoofdelijk aansprakelijke partner (wel UEA) of als onderaannemer (geen UEA) deelneemt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

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

62 Selectieleidraad pagina 3 - aantal woningen

**Vraag:**

Volgens pagina 3 op de selectieleidraad is het maximaal aantal woningen op de kavel 1.000. Is dit inclusief of exclusief de 369 bestaande woningen?

**Antwoord:**

Exclusief de bestaande woningen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

63

**Onderwerp:**

Indexatie grondprijs

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat geen indexatie van de grondprijs benoemd. Kan worden bevestigd dat de grondprijs prijsvast is?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

64

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 16 - Referentieprojecten

**Vraag:**

Op pagina 16 van de selectieleidraad wordt benoemd dat één of meerdere referentieprojecten kunnen worden ingediend. Is er een maximum aan het aantal referentieprojecten?

**Antwoord:**

Nee, er geldt geen maximumaantal. Echter, het volstaat om aan te tonen dat aan de geschiktheidseisen wordt voldaan. Het levert niet meer punten o.i.d. op als meer referentiewerken worden ingediend dan noodzakelijk.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
65

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad pagina 16 - BNA aangesloten architect

**Vraag:**

Op pagina 16 van de selectieleidraad en in het antwoord op vraag 1 wordt gesteld dat er een bij de BNA aangesloten architect (en bureau) wordt ingeschakeld. Dit snappen wij. In de selectieleidraad staat echter benoemd dat de stedenbouwkundige eisen en wensen nader worden uitgewerkt. Graag selecteren wij een partij die aansluit bij de eisen en wensen, dus bij de start van de Gunningsfase. Is het akkoord in om de voorselectie nog geen bij de BNA aangesloten architect te benoemen en deze in de gunningsfase te selecteren?

**Antwoord:**

Nee, de architect voor het woningdeel dient in de selectiefase te worden aangedragen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
66

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad pagina 10 - Geschiktheidseisen

**Vraag:**

Op pagina 10 van de selectieleidraad staat dat beoordeeld wordt op partijen voldoen aan de geschiktheidseisen. Dat is een ja/nee vraag. Is het correct dat hierbij beoordeeld wordt op de geschiktheidseisen uit 3.2?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
67

**Onderwerp:**  
Gunningscriteria

**Vraag:**

Een gunningscriterium gaat onder andere over de werkvoorbereiding. Kan de gemeente aangeven welke werkzaamheden het onder werkvoorbereiding zit? In onze optiek zit de grootste scope van de werkzaamheden in ontwikkelwerkzaamheden door ontwikkelaar (planvorming, vergunning,

verkoop, stakeholdermanagement, e.d.) en niet door de aannemer (werkvoorbereiding van vergunning tot start bouw).

**Antwoord:**

Met werkvoorbereiding wordt bedoeld de werkvoorbereiding ter plaatse van het te ontwikkelen gebied.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
68

**Onderwerp:**  
Gunningscriteria

**Vraag:**

Een gunningscriterium is 'de wijze waarop het parkeren in het plangebied is opgelost'. Kan de gemeente toelichten welke wijzen van parkeren de gemeente als positief, dan wel negatief, beoordeelt?

**Antwoord:**

Het gunningscriterium wordt in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
69

**Onderwerp:**  
Gunningscriteria

**Vraag:**

De gunningscriteria zijn erg open geformuleerd. Dit maakt het lastig om richting te geven aan het ontwerpteam. Kunnen de gunningscriteria nader gespecificeerd worden? Bijvoorbeeld middels een toelichting en/of meetbare subcriteria?

**Antwoord:**

Het gunningscriterium wordt in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
70

**Onderwerp:**  
Gunningscriteria

**Vraag:**

De gunningscriteria zijn erg open geformuleerd. Dit maakt het lastig om richting te geven aan het ontwerpteam. Kan nader worden toegelicht hoe de gemeente de scores bepaald voor deze gunningscriteria?

**Antwoord:**

Het gunningscriterium wordt in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

71

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 9 - Grondprijs

**Vraag:**

Op pagina 9 van de selectieleidraad staat dat de extra grondprijs afhankelijk is van het aantal m<sup>2</sup> BVO dat de eerste woningen hebben. De term m<sup>2</sup> BVO is niet gedefinieerd. Kan hierbij worden volstaan met de definitie uit de NEN2580?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

72

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 9 - Grondprijs

**Vraag:**

Op pagina 9 van de selectieleidraad staat dat de grondprijs afhankelijk is van het te realiseren woonprogramma. De maatstaven voor de vaste grondprijs en extra grondprijs zijn niet gelijk, namelijk aantal woningen respectievelijk aantal m<sup>2</sup> BVO. Kan de vaste grondprijs gekoppeld worden aan 416 woningen én een bijhorend m<sup>2</sup> BVO, of kan de extra grondprijs gekoppeld worden aan een prijs per extra woning?

**Antwoord:**

Bij de inschrijving dient een overzicht gevoegd te worden van te ontwikkelen woningen in ieder segment. Zolang de inschrijver aan de eisen van het cirkeldiagram op blz. 11 van de NvU voldoet mag hij zelf bepalen welke woningen als de extra woningen beschouwd moeten worden. Het

minimale aantal woningen dat gerealiseerd moet worden is 416 en het maximale aantal 1000.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 73  
**Onderwerp:** Selectieleidraad pagina 9

**Vraag:**

Op selectieleidraad pagina 9 staat dat het uitgeefbaar gebied volledig juridisch wordt overgedragen. Hoe wordt omgegaan met de eventuele teruggave van toekomstig openbaar gebied dat door de ontwikkelaar woonrijp is gemaakt? Kan de gemeente bevestigen dat dit om-niet, of voor een symbolisch bedrag á €1, wordt teruggeleverd aan de gemeente na oplevering?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 74  
**Onderwerp:** Selectieleidraad pagina 8 - Planning

**Vraag:**

De planning op pagina 8 van de gunningsfase benoemd een uiterste datum verzoek om inlichtingen. Betekent dit dat er doorlopend van start gunningsfase t/m uiterste datum vragen kunnen worden gesteld en dat de gemeente Lelystad deze ook doorlopend zal beantwoorden? Gezien de complexiteit van de opgave, het vooralsnog ontbreken van complete (ruimtelijke) kaders (zie laatste regel 1.3.2. selectieleidraad) en de korte doorlooptijd van de gunningsfase, is het zeer gewenst dat gestelde vragen binnen afzienbare tijd beantwoord worden en niet pas op 14 juni 2024.

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**

75

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 8 - Planning

**Vraag:**

In de planning op pagina 8 van de selectieleidraad zit slechts 13 dagen tussen de laatste nota van inlichtingen en de inschrijving. Kan deze termijn worden verlengd? Bijvoorbeeld door het vervroegen van de laatste nota van inlichtingen.

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:**

21 mrt. 2024

**Label:**

Proces

**Ref.nr.**

76

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 6 - Termijnen

**Vraag:**

De termijnen op pagina 6 suggereren dat een gefaseerde levering mogelijk is. Echter is de uiterlijke termijn van 36 maanden na het ondertekenen van de koop/realisatieovereenkomst om alle gronden juridisch te leveren, gelijk aan de eerdere termijnen van uiterlijk 24 maanden tot onherroepelijk omgevingsplan en 12 maanden van onherroepelijk omgevingsplan t/m aanvraag eerste omgevingsvergunning. In hoeverre kan de laatste termijn worden aangepast naar: Uiterlijk 48 maanden na het onherroepelijk omgevingsplan dienen alle gronden juridisch geleverd te zijn?

**Antwoord:**

De termijn van 36 maanden in de selectieleidraad wordt vervangen door 48 maanden.

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:**

21 mrt. 2024

**Label:**

Juridisch

**Ref.nr.**

77

**Onderwerp:**

Omgevingsplan

**Vraag:**

Kan worden bevestigd dat indien niet binnen 24 maanden het Omgevingsplan onherroepelijk en dit niet verwijtbaar is aan de ontwikkelaar, de waarborgsom (of andere invulling hiervan) wordt teruggestort aan de

ontwikkelaar?

**Antwoord:**

Als het niet doorgaan van de ontwikkeling niet aan de ontwikkelaar toerekenbaar is wordt het bedrag teruggestort.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
78

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 6 - Waarborgsom

**Vraag:**

Op pagina 6 van de selectieleidraad staat dat de 10% van de koopsom als waarborgsom dient te worden voldaan. Dit heeft een flink effect op de liquiditeitspositie van ontwikkelbedrijven in een al moeilijke marktsituatie. Kan worden volstaan met een onherroepelijke (bank)garantie?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
79

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 6 - Waarborgsom

**Vraag:**

Op pagina 6 van de selectieleidraad staat dat de 10% van de koopsom als waarborgsom dient te worden voldaan. Dit heeft een flink effect op de liquiditeitspositie van ontwikkelbedrijven in een al moeilijke marktsituatie. Kan worden volstaan met een concerngarantie van het moederbedrijf?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
80

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 4 en 6 - Betaalbaarheidsgrens

**Vraag:**

Op pagina 4 en 6 van de selectieleidraad staat de voormalige betaalbaarheidsgrens van €355.000 van de rijksoverheid genoemd. Het huidige prijspeil (2024) is €390.000. Kunnen deze bedragen worden geüpdate conform het huidige prijspeil van de Rijksoverheid voor de betaalbaarheidsgrens?

**Antwoord:**

Alle deelnemers in een samenwerkingsverband, dat wil zeggen de deelnemers die hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de koop /realisatie-overeenkomst, dienen een kwaliteitssysteem te hebben dat ISO 9001 of daaraan gelijkwaardig is. Kwaliteitscertificaten worden afgegeven voor delen van de bedrijfsvoering. De certificaten gezamenlijk moeten alle onderdelen van de ontwikkeling bestrijken. Voor partijen die als onderaannemer deelnemen, bv. de architect, geldt deze eis niet.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

81

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 4 en 6 - Betaalbaarheidsgrens

**Vraag:**

Op pagina 4 en 6 van de selectieleidraad staat de voormalige betaalbaarheidsgrens van €355.000 van de rijksoverheid genoemd. Het huidige prijspeil (2024) is €390.000. Kunnen deze bedragen van een prijspeil worden voorzien?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

82

**Onderwerp:**

Selectieleidraad pagina 5 - Planvormingsdocumenten

**Vraag:**

Op pagina 5 van de selectieleidraad staat dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de een viertal planvormingsdocumenten. Kan de gemeente bevestigen dat wanneer de ontwikkelaar deze

planvormingsdocumenten opstelt in lijn met de Nota van Uitgangspunten en de stedenbouwkundige wensen en eisen, de gemeente medewerking zal verlenen?

**Antwoord:**

In algemene zin kan daarvan uitgegaan worden. Het projectteam kan dat niet toezeggen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
83

**Onderwerp:**  
Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

**Vraag:**

In pagina 5 staat het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw benoemd. Onze ervaring is dat de meerkosten die in dit convenant benoemd staan om duurzame maatregelen te behalen, ruim onvoldoende zijn voor grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en bovendien zijn verouderd met de recente forse prijsstijgingen (Zie BDB-index). Deelt de gemeente deze bevindingen ook en kan de grondprijs hierop worden aangepast?

**Antwoord:**

Nee. De eisen die het gevolg zijn van het CTW worden nog nader bepaald. De eisen die in de leidraad en de koop/realisatie-overeenkomst staan zijn leidend en juridisch bindend.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
84

**Onderwerp:**  
Stedenbouwkundige eisen en wensen

**Vraag:**

Het is een omvangrijke uitvraag en de gunningsfase heeft een korte doorlooptijd. Kan de gemeente bevestigen dat voor aanvang van de gunningsfase de stedenbouwkundige eisen en wensen worden vastgesteld. In pagina 5 van de selectieprocedure staat dat 'De eisen en wensen worden in de gunningsfase verder uitgewerkt.' en in de NvU staat op pagina 2 dat dit een conceptnota is die verder wordt gespecificeerd in de inschrijffase. Tussentijdse wijziging van de eisen en wensen voor een dergelijk omvangrijk plan en in korte procedure verkleinen de kans op een succesvolle

gunningsfase aanzienlijk.

**Antwoord:**

Het gunningscriterium wijzigt vanzelfsprekend niet meer na bekendmaking.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

85

**Onderwerp:**

Woonrijp werkzaamheden

**Vraag:**

Wat is de scope van de woonrijp werkzaamheden?

**Antwoord:**

Inrichting en afwerken openbare ruimte, aanleg en aansluiten nutsvoorzieningen en alle andere werkzaamheden die noodzakelijk zijn om wonen mogelijk te maken.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

86

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

Kan de vastgestelde NvU als basis vormen voor een eventueel te doorlopen BOPA-procedure, waarbij het college van B&W kan besluiten over de afwijkingsprocedure van het Omgevingsplan? In de NvU staat dat de nota wordt vastgesteld en daarmee het bestuurlijk kader is voor de ontwikkeling van het gebied.

**Antwoord:**

Er is geen sprake van een BOPA-procedure. Er wordt in samenwerking met de ontwikkelaar een omgevingsplan opgesteld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

87

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat 'De Gemeente heeft in een Nota van Uitgangspunten ambities, eisen en wensen opgenomen ten aanzien van de realisatie'. Is deze Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad?

**Antwoord:**

Ja.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
88

**Onderwerp:**

Opleverspecificaties grond

**Vraag:**

Wat zijn de opleverspecificaties van de grond? Dit om te bepalen welke bouwrijp maak werkzaamheden nog verricht dienen te worden.

**Antwoord:**

De school wordt nog gesloopt, voor het overige wordt de grond geleverd in de huidige staat.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
89

**Onderwerp:**

Selectieleidraad, pagina 4

**Vraag:**

Op pagina 4 van de selectieleidraad staat dat de grond schikt is voor de beoogde functies en dat de ontwikkelaar de grond bouwrijp dient te maken. Vanuit welk perspectief is de grond geschikt voor de beoogde functies?

**Antwoord:**

Er is verkennend bodemonderzoek gedaan. Na gunning dient de ontwikkelaar aanvullende onderzoeken te doen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
90

**Onderwerp:**  
Netcapaciteit

**Vraag:**

Kan de Gemeente Lelystad bevestigen dat er voldoende netcapaciteit gereserveerd is? Zo nee, welke maatregelen verwacht de Gemeente Lelystad dat nodig zijn, wie heeft hierin de regie en hoe worden deze gefinancierd?

**Antwoord:**

Het project is besproken met de netbeheerder. Voor het woningdeel is capaciteit op het net toegezegd.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
91

**Onderwerp:**  
Onderzoek draagkracht bodem

**Vraag:**

Heeft de Gemeente Lelystad onderzoek gedaan naar draagkracht van de bodem?

**Antwoord:**

Nee, niet specifiek.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
92

**Onderwerp:**  
Buitenplanse maatregelen

**Vraag:**

Kan de Gemeente Lelystad bevestigen dat er geen buitenplanse maatregelen nodig zijn in de infrastructuur om zowel 416 als 1.000 nieuwe woningen mogelijk te maken? Zo nee, welke maatregelen verwacht de Gemeente Lelystad dat nodig zijn, wie heeft hierin de regie en hoe worden deze gefinancierd?

**Antwoord:**

Nee, dat kan de gemeente niet bevestigen, want e.e.a. hangt samen met het plan dat uiteindelijk wordt uitgevoerd. Eventuele buitenplanse maatregelen

komen voor rekening van de ontwikkelaar.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
93 Onderzoeken

**Vraag:**

Welke onderzoeken in het kader van goede ruimtelijke ordening heeft de Gemeente Lelystad reeds laten uitvoeren, zoals geluidsonderzoek (t.b.v. spoor- en weglawaai), trillingshinderonderzoek (t.b.v. spoortrillingen), verkeersonderzoek, etc.? Kunnen deze gedeeld worden?

**Antwoord:**

De gemeente heeft alleen verkennend bodemonderzoek gedaan. Het onderzoek wordt in de inschrijvingsfase gedeeld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
94 Koop- en realisatieovereenkomst

**Vraag:**

De koop- en realisatieovereenkomst is niet gedeeld. Kan worden bevestigd dat de Ontwikkelaar geen andere kosten aan de gemeente verschuldigd is, zoals kostenverhaal of plankosten, anders dan de grondprijs en de reguliere leges (conform de thans geldende legesverordening).

**Antwoord:**

De concept koop/realisatie-overeenkomst wordt in inschrijvingsfase gedeeld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
95 Participatie

**Vraag:**

Zijn er participatie-activiteiten georganiseerd voor deze ontwikkeling? Zo ja,

welke en kunnen de participatieverslagen gedeeld worden?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

96

**Onderwerp:**

Selectieleidraad - Omgevingsplan

**Vraag:**

In de selectieleidaad staat dat het Omgevingsplan (inclusief onderzoeken) opgesteld moet worden en dat dit een verantwoordelijkheid is van de Ontwikkelaar (pagina 5). Er is echter één Omgevingsplan per gemeente en het is niet reëel deze te laten opstellen door de Ontwikkelaar. Een beter passende procedure is een BOPA, Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, of wijzigingsprocedure omgevingsplan. De BOPA heeft potentieel de kortste doorlooptijd. Welke van deze procedures mogen door de ontwikkelaar gevolgd worden? Indien een BOPA, kan de gemeente Lelystad aangeven of de reguliere of uitgebreide procedure van toepassing is?

**Antwoord:**

Nee, de gemeente wenst een nieuw omgevingsplan voor het gebied Campus Midden

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

97

**Onderwerp:**

Scope projectlocatie

**Vraag:**

Kan er een kaart, liefst in .dwg en op schaal, gedeeld worden van de scope van de projectlocatie?

**Antwoord:**

Tekeningen worden in de inschrijvingsfase gedeeld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 98  
**Onderwerp:** ISO 9001

**Vraag:**

Architecten en ontwikkelaars hebben vaak geen ISO9001 certificering. (Ontwikkellende) bouwers wel. Mag er in combinatie ingediend worden als de penvoerder wel ISO9001 certificering heeft? Anders worden bijzonder veel partijen uitgesloten.

**Antwoord:**

Alle deelnemers in een samenwerkingsverband, dat wil zeggen de deelnemers die hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de koop /realisatie-overeenkomst, dienen een kwaliteitssysteem te hebben dat ISO 9001 of daaraan gelijkwaardig is. Kwaliteitscertificaten worden afgegeven voor delen van de bedrijfsvoering. De certificaten gezamenlijk moeten alle onderdelen van de ontwikkeling bestrijken. Voor partijen die als onderaannemer deelnemen, bv. de architect, geldt deze eis niet.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 99  
**Onderwerp:** Selectieleidraad 3.2

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat omschreven dat de gemeente op zoek is naar een ontwikkelaar voor het kavel Campus Midden. Echter zijn in paragraaf 3.2 van de selectieleidraad geschiktheidseisen geformuleerd die betrekking hebben op een aannemer. Bent u bereid de geschiktheidseisen en gevraagde documenten in paragraaf 4 (oa. punt 5 en 6) aan te passen zodat een ontwikkelaar kan voldoen aan de geschiktheidseisen?

**Antwoord:**

Door de aanvragers tot deelneming dient aan alle gestelde eisen voldaan te worden; mogelijk moeten partijen een samenwerkingsverband aangaan om aan het gestelde te voldoen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 100  
**Onderwerp:** Selectieleidraad 1.2

**Vraag:**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel en voor de nutsvoorzieningen. In verband met de kwestie netcongestie, is dit project al aangemeld bij de nutspartijen en is daarmee genoemde planning nog realistisch?

**Antwoord:**

Het project is besproken met de netbeheerder. Voor het woningdeel is capaciteit op het net toegezegd.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
101

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 1.2

**Vraag:**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel en voor de nutsvoorzieningen. Is het bespreekbaar dat de gemeente de grond bouwrijp maakt?

**Antwoord:**

Nee.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
102

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 1.2

**Vraag:**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel en voor de nutsvoorzieningen. Graag ontvangen wij de benodigde onderzoeken (oa. Bodemonderzoek en archeologie) waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor beoogde functie.

**Antwoord:**

Het verkennend bodemonderzoek zal in de inschrijvingsfase beschikbaar komen. De ontwikkelaar zal zelf aanvullend onderzoek moeten doen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
103

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 1.3

**Vraag:**

Is er een prijspeil met indexatie van toepassing op de genoemde prijssegmenten van het woonprogramma in paragraaf 1.3.1. in de selectieleidraad?

**Antwoord:**

Alle prijzen worden aangeboden en bepaald op prijspeil 2024. De wijze van indexering wordt in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
104

**Onderwerp:**  
selectieleidraad 3.2.3.1

**Vraag:**

Als kerncompetentie dient hoofdaannemer binnen één plangebied woningbouw in verschillende prijssegmenten woningen ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van ten minste 300 woningen. Voldoet een project waar ontwikkelaar voor eigen rekening en risico opdrachtgever is en het project aan aannemer heeft gegund en waarvan de bouw reeds is gestart?

**Antwoord:**

Ja, dat voldoet.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
105

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 4

**Vraag:**

Als in te dienen document moet een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan. Als ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zijn wij vaak zelf opdrachtgever. Wat wordt verwacht van de ontwikkelaar om aan te tonen dat

aan de gestelde eis wordt voldaan?

**Antwoord:**

De gegadigde hoeft niet in opdracht van derden een dergelijke opdracht uitgevoerd te hebben maar mag ook voor eigen rekening en risico ontwikkeld hebben. Een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever is in dat geval niet vereist. Wel dient aan alle gestelde geschiktheidseisen te worden voldaan.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 106  
**Onderwerp:** Selectieleidraad 4

**Vraag:**

Wat verwacht u precies onder punt 7 van paragraaf 4 als opgave van de bij het ontwerp te betrekken architect? Is dit een vereist document bij de selectiefase of bij gunningsfase?

**Antwoord:**

Alle gestelde eisen betreffen de selectiefase. Naam, adres en (voor de architect voor het woondeel) bewijs van aansluiting bij de BNA zijn vereist.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 107  
**Onderwerp:** ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

**Vraag:**

Artikel 2.19 lid 2 is er al zicht op welke verplichtingen dit zijn?

**Antwoord:**

Dat kan pas worden bepaald als de winnende inschrijving bekend is.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** 108  
**Onderwerp:** ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

**Vraag:**

Artikel 2.18 lid 1 is er al zicht op welke verplichtingen dit zijn?

**Antwoord:**

Dat kan pas worden bepaald als de winnende inschrijving bekend is.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

109

**Onderwerp:**

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

**Vraag:**

Artikel 2.16 wordt Stadsverwarming verplicht of mag door de koper gewerkt worden met een eigen duurzaam energiesysteem?

**Antwoord:**

Het is niet verplicht maar heeft wel de voorkeur van de gemeente. De voorkeur voor het aansluiten op de stadsverwarming wordt in het gunningscriterium verwerkt.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

110

**Onderwerp:**

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

**Vraag:**

Artikel 2.10 zijn er los van de transportkosten nog ander kosten te verwachten voor de afvoer van zand en/of grond?

**Antwoord:**

Naast transport- ook keuringskosten en (art 2.10 lid 10) verwerkingskosten. Alle kosten die eraan verbonden zijn komen ten laste van de ontwikkelaar.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

111

**Onderwerp:**

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

**Vraag:**

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek lid 2. Mocht er zoals omschreven in lid 1 van ditzelfde artikel stoffen worden aangetroffen, is de gemeente bereid alsnog te saneren of schadeloosstellen, zodat de levering in stand kan blijven?

**Antwoord:**

Dit is niet algemene zin te zeggen, maar wordt situatie-afhankelijk bepaald.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
112

**Onderwerp:**

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

**Vraag:**

1. Artikel 2.2 Betaling koopprijs lid 1 Koper is een aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs verschuldigd op de in de koopovereenkomst aangegeven datum.

Kan dit ook worden afgedekt door een 403 verklaring of een concerngarantie?

**Antwoord:**

Nee, niet door een concerngarantie, wel door een bankgarantie.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
113

**Onderwerp:**

Selectieleidraad

**Vraag:**

Kan er tijdens de gunningsfase een extra NvI worden ingepast die eerder plaatsvindt, 3-4 weken na het versturen van de uitnodiging? Of kan indien dit niet kan de NvI naar voren worden geschoven, 4 weken na het versturen van de uitnodiging?

**Antwoord:**

Alle vragen worden z.s.m. beantwoord. Alleen de laatste datum voor de nota is genoemd omdat deze procedureel is voorgeschreven.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 114  
**Onderwerp:** Nota van Uitgangspunten

**Vraag:**  
pagina 6, verkeer en parkeren. Wat zijn de aantal parkeerplaatsen die gerealiseerd zijn tbv de Sporthal Rietlanden en wat zijn de aantal parkeerplaatsen die gerealiseerd zijn tbv Porteum?

**Antwoord:**  
In de huidige situatie zijn er bij de sporthal zijn 50 parkeerplaatsten en bij Porteum ca. 250 waarvan 150 met een tijdelijk karakter.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 115  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
3.2.3.1 Technische bekwaamheid m.b.t. aantal werkvoorbereiders, gaat het alleen over werkvoorbereiders die gelieerd zijn aan de BV van inschrijving, of over het gehele concern waar het onderdeel van uitmaakt?

**Antwoord:**  
Het gaat hier vanzelfsprekend om de inschrijvende partij.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 116  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
3.2.3.1 Technische bekwaamheid m.b.t. de referentie gaat het hier alleen om opstalontwikkeling of om de gehele gebiedsontwikkeling inclusief het civiele werk?

**Antwoord:**  
Ook om de ontwikkeling van de openbare ruimte.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 117  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Kunt u aangeven of er een afnameplicht is en/of bouwplicht?

**Antwoord:**  
Het gaat hier om een grondverkoop ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebied. Vanzelfsprekend gelden er een afnameplicht en een bouwplicht.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** 118  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Op pagina 6 onder 1.4 word gesproken over ´uiterlijk 36 maanden na het ondertekenen van de koop/realisatieovereenkomst dient alle grond juridisch geleverd te zijn´ is er ook een uiterlijke datum gesteld aan de economische levering van de betaalschema?

**Antwoord:**  
Dit is een onbegrijpelijke vraag.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** 119  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Netcongestie is een landelijke problematiek, wat is de status in dit gebied en voor deze tender.

**Antwoord:**

Het project is besproken met de netbeheerder. Voor het woningdeel is capaciteit op het net toegezegd.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 120  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**

In welke toestand de grond fysiek van de gemeente wordt afgenomen, wat is de status van de verharding, funderingen van oude bebouwing etc. ten tijde van de afname van de grond?

**Antwoord:**

Op de staat van de grond wordt in de inschrijvingsfase nader ingegaan.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 121  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**

Kunt u het verkennend bodemonderzoek verstrekken?

**Antwoord:**

Het verkennend bodemonderzoek zal in de inschrijvingsfase beschikbaar komen. De ontwikkelaar zal zelf aanvullend onderzoek moeten doen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 122  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**

Kan er een kaveltkening van de te leveren kavel(s) worden verstrekt?

**Antwoord:**

Tekeningen worden in de inschrijvingsfase gedeeld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 123  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Op pagina 3 onder 1.2 de ontwikkeling Campus midden wordt gesproken over ´ Op de kavel dienen tenminste 416 koop- en/of huurwoningen gerealiseerd te worden.  
Hoeveel sociale huurwoningen zijn er op dit moment gerealiseerd?

**Antwoord:**  
303, zie NvU blz. 11.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 124  
**Onderwerp:** Selectieleidraad

**Vraag:**  
Op pagina 3 onder 1.2 de ontwikkeling Campus midden wordt gesproken over ´ Op de kavel dienen tenminste 416 koop- en/of huurwoningen gerealiseerd te worden. Het aantal te realiseren woningen op de kavel bedraagt maximaal 1000. ´ kunt u irt. het woningprogramma aangeven wat bedoeld wordt met de kavel? (betreft dit het gehele campus terrein, of sec de af te nemen grond en hoe telt het huidige sociale programma hierin mee)

**Antwoord:**  
Met de kavel wordt bedoeld het gebied Campus Midden. Zie blz. 9 NvU, figuur 6. In de inschrijvingsfase wordt een gronduitgifte tekening ter beschikking gesteld.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 125  
**Onderwerp:** BNA-Architect

**Vraag:**

In de selectieleidraad staat onder 3.2.3.2 BNA-Architect vermeld dat er eisen worden gesteld aan de beroepsbekwaamheid van de architect en de stedenbouwkundige. Echter; de technische bekwaamheid, beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid zoals geformuleerd in de Aanbestedingswet 2012 art. 2.90 lid 2 kan aangetoond worden door een inschrijving in het Architectenregister. Lidmaatschap van een branchevereniging is volgens dit artikel geen legitieme geschiktheidseis. Wij stellen daarom voor deze eis te wijzigen en de Technische Bekwaamheid aan te laten tonen door aan de beoogde architecten en stedenbouwkundigen te vragen een inschrijving in het Architectenregister te overleggen. Bovendien doen we hierbij de suggestie ook een inschrijving als landschapsarchitect te laten overleggen.

**Antwoord:**

Voor het deel van de ontwikkeling dat woningbouw betreft wordt de eis gehandhaafd dat een bij de BNA aangesloten architect(enbureau) wordt ingeschakeld. Voor het stedenbouwkundig deel van de ontwikkeling worden geen eisen gesteld aan de ontwerpende partij. NB: het ingeschreven zijn in het Architectenregister is niet voldoende om aan de gestelde eis te voldoen.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
126

**Onderwerp:**  
Tijdelijke parkeerplaatsen in plangebied

**Vraag:**

In de NvU, figuur 5 Stakeholders, wordt tijdelijk parkeren genoemd; dit zijn de parkeerplaatsen die nu al op het terrein liggen. Deze parkeerplaatsen zijn niet te zien in de ambitiekaart.

1. Wat gebeurt er met alle parkeerplaatsen in het plangebied,
2. Wanneer gebeurt dit,
3. Wie is hiervoor verantwoordelijk (gemeente of ontwikkelaar) en
4. Wie zal de kosten hiervoor dragen?

**Antwoord:**

Alle bestaande parkeerplaatsen dienen opgenomen te worden in het plan. Ook deze parkeerplaatsten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 127  
**Onderwerp:** Risico Netcongestie

**Vraag:**

Tegenwoordig is netcongestie een belangrijk risico bij diverse gebiedsontwikkelingen. Alles kan in orde zijn, maar dan kunnen de woningen alsnog niet aangesloten worden op het net.

1. Kunt u ons het risico op Netcongestie voor Campus Midden aangeven?
2. In hoeverre is hier al over gesproken met de netbeheerder?
3. Welke uitspraken of toezeggingen zijn hierover gedaan?
4. Voor wie zijn de mogelijke vertragingsrisico's indien netcongestie zich zal voordoen?
5. Wie is verantwoordelijk voor het oplossen van mogelijke Netcongestie in Campus Midden?

**Antwoord:**

Het project is besproken met de netbeheerder. Voor het woningdeel is capaciteit op het net toegezegd. Na het aangaan van de koop/realisatie-overeenkomst is e.e.a. de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 132  
**Onderwerp:** Referentie - selectieleidraad 3.2.3.1

**Vraag:**

Wij beschikken over een referentieproject dat wij in combinatie hebben ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij ons aandeel in de combinatie 50% was. Deze referentie voldoet aan al het gestelde omtrent de referentie in 3.2.3.1 en kent een omvang van meer dan 600 woningen. Wij nemen aan dat deze referentie door minimaal het dubbele woningaantal én het voldoen aan de overige criteria, volstaat om zelfstandig mee aan te melden. Is onze aanname juist?

**Antwoord:**

Ja, het referentieproject voldoet.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden  
**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 133  
**Onderwerp:** Selectieleidraad artikel 1.4 Voorwaarden en termijnen

**Vraag:**

In artikel 1.4 van de selectie leidraad wordt aangegeven dat uiterlijk 24 maanden na ondertekenen van de koop/realisatieovereenkomst een onherroepelijk omgevingsplan dient zijn vastgesteld (het omgevingsplan wordt door de ontwikkelaar opgesteld). Hoe kijkt de gemeente tegen het risico dat er bezwaren kunnen worden ingediend aan? Dit kan leiden tot een vertraagd proces, welke niet goed is in te schatten of dit binnen 24 maanden doorlopen is.

**Antwoord:**

De termijn van 36 maanden wordt vervangen door 48 maanden.

**Percelen:** P1 Ontwikkeling Campus Midden

**Beantwoord op:** 21 mrt. 2024

**Label:** Juridisch