

## NOTA VAN INLICHTINGEN

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>DATUM</b>                  | 16 september 2024       |
| <b>BETREFT</b>                | Nota van inlichtingen   |
| <b>AANBESTEDINGSPROCEDURE</b> | Bendelaar in Ravenstein |
| <b>AANBESTEDENDE DIENST</b>   | Gemeente Oss            |

| Nr. | Onderwerp       | Vraag   | Antwoord   |
|-----|-----------------|---|--|
| 1   | Bestemmingsplan | In het Ontwerp Bestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein - 2024 (dd. 07-12-2023) staat 'maximumaantal wooneenheden; 180' Wij gaan ervanuit dat dit nog aangepast wordt naar 190, klopt dit?   | Ja, de opgave behelst inderdaad 190 woningen. Zie ook het selectiedocument: <i>Déze Opgave gaat over de grond ten noorden van het spoor, deelgebied Bendelaar, waar 190 woningen gerealiseerd kunnen worden.</i><br>In het definitieve bestemmingsplan wordt dit aantal aangepast naar maximaal 190 woningen voor de Locatie.  |
| 2   | Levering        | In juli 2026 wordt het gehele plan geleverd. Wij stellen voor om de levering te koppelen aan de hiervoor benoemde 70% voorverkoop of eventueel aan de verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning per fase. Kunt u met één van de voorgaande momenten instemmen. | Ja, gefaseerd leveren is bespreekbaar, met maximaal vier fases. De index loopt door vanaf 1 juli 2026 tot moment van levering. De optievergoeding blijft in stand voor het deel wat niet geleverd is. Het gefaseerd afnemen en opleveren van de grond is mogelijk in maximaal 4 fases, maar dan dient wel aan het volgende voldaan te worden:<br>- het woonrijp maken mag gefaseerd gedaan worden. |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- op reeds opgeleverde openbare ruimte (geen snippers, maar grote gedeeltes) dient geen bouwverkeer meer plaats te vinden.</li> </ul> <p>Voor fase 1 geldt dat de grond wordt geleverd binnen 1 maand nadat aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestemmingsplan is onherroepelijk; én</li> <li>- omgevingsvergunning fase 1 is onherroepelijk; én</li> </ul> <p>Het bestemmingsplan gaat over het gehele gebied, dus voor de daaropvolgende fase(n) wordt de grond geleverd binnen 1 maand nadat aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de omgevingsvergunning is onherroepelijk van de desbetreffende fase; én</li> </ul> <p>De benoemde 70% voorverkoop wordt opgenomen en is gekoppeld aan start bouw, zie hiervoor de concept koop-/ontwikkelovereenkomst (bijlage 1).</p> <p>Het niet behalen van de planning heeft consequenties voor het verkrijgen van subsidie door de gemeente. Onderdeel van de inschrijving is een harde planning voor de ontwikkeling van de Locatie, deze wordt onderdeel van de Overeenkomst. Daarbij dient de Winnaar zich aantoonbaar in te spannen om de harde planning te halen door bijvoorbeeld processen parallel te laten lopen in de tijd.</p> <p>Een gevarieerd woningbouwprogramma vindt de Aanbestedende dienst belangrijk. Wanneer het project gefaseerd wordt opgepakt, dan dient iedere fase een gevarieerd woningbouwprogramma te hebben met zowel goedkope, middeldure als dure koopwoningen.</p> <p>De fasering en voorgaande wijzigingen zijn opgenomen in de gewijzigde concept koop- en ontwikkelovereenkomst. Zie hiervoor bijlage 1.</p> |
|--|--|--|--|

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 3 | Bouwplicht   | <p>We begrijpen dat er -in verband met subsidies- een bouwplicht gesteld wordt. Echter kunnen wij ons hier niet aan committeren, wij zijn aangesloten bij SWK en daar ligt de ondergrens op een start bouw bij 70% voorverkoop. Wij stellen daarom voor om dit te koppelen aan een voorverkooppercentage (per fase), gaat u hiermee akkoord?</p>   | <p>Ja, dat is akkoord. De bouwplicht blijft in stand, maar treedt pas in werking nadat de grond is geleverd en 70% voorverkoop is voldaan.</p>   |
| 4 | Bijlage 1 Concept Overeenkomst - optievergoeding i.r.t. ontbinding | <p>Volgens art 17.1 kunnen partijen de koop-/ontwikkelovereenkomst ontbinden op het moment dat niet uiterlijk 1 januari 2029 het BP onherroepelijk is. Volgens art 4.2 blijft de optievergoeding verschuldigd betaald aan de gemeente. Vindt de Aanbestedende dienst het redelijk en billijk dat op het moment dat de gemeente omwille van het ontbreken van een onherroepelijk BP op 1 januari 2029 de overeenkomst ontbindt, de Koper deze optievergoeding (dan minimaal € 2,5 mio) niet terugbetaald?</p> | <p>Nee, de Aanbestedende dienst vindt dit niet redelijk en past dit aan in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 1). Als het bestemmingsplan niet onherroepelijk is geworden op 1 januari 2029 en er wordt ontbonden, dan is optievergoeding niet verschuldigd.</p>   |
| 5 | Koopovereenkomst   | <p>Gezien de looptijd van de ontwikkeling en realisatie betekent het betalen bij herroepelijk gewijzigd omgevingsplan en niet meewerken aan ABC een behoorlijk financieringslast. Is het voorstel om de betaling te spreiden naar rato van het aantal verkochte/te bouwen woningen per fase verdeeld over de maximale looptijd die is gegeven?</p>   | <p>Ja, het gefaseerd leveren van de grond is toegestaan. De betaling wordt dan ook gespreid per fase zie hiervoor Artikel 3, lid 2 van de concept koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage 1).</p> <p>De Aanbestedende dienst werkt niet mee aan een ABC-levering, wel aan een AB-BC-levering. Per fase levert de Aanbestedende dienst bouwveld(en) voor de realisatie van woningbouw binnen een fase. Na levering aan de Winnaar, kan deze het bouwveld verkavelen en doorleveren aan kopers. De Aanbestedende dienst ontvangt 1 koopsom voor de totaal te leveren grond in een fase en verstrekt 1 btw-factuur. Indien per fase circa 45 à 50 woningen worden gerealiseerd en per dag kunnen er 5 tot 10 akten gepasseerd worden, dan kan levering plaatsvinden door de Winnaar aan de kopers binnen 5 à 10 werkdagen. Dit is dan ook de maximale termijn van voorfinancieren van de grond.</p> |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| 6 | Openbare ruimte  | <p>Het is niet geheel duidelijk. We moeten het openbaar gebied ook ontwerpen en inrichten. Dus ook aanleggen? In de terminologie betekent dit dus dat wij woonrijp moeten maken? Betekent dat we de grond dan ook bouwrijp moeten maken of krijgen we deze bouwrijp geleverd? En zo ja, ook in fasering of meteen het hele gebied?</p> | <p>Ja, onderdeel van de opgave is ook het ontwerpen en aanleggen van de openbare ruimte. Zie definitie van de Opgave:</p> <p><i>Het ontwerpen en ontwikkelen van woongebied Bendelaar met 190 woningen, waaronder inclusief de uitvoering van de volgende overheidsopdracht: de aanleg van de openbare ruimte.</i></p> <p>Ja, ook het bouwrijp en woonrijp maken maakt onderdeel uit van de opgave. Zie ook paragraaf 1.5 van het selectiedocument:</p> <p><i>De Aanbestedende dienst wenst het bouwrijp maken en het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte onderdeel uit te laten maken van de Opgave, om zo een goede kwalitatieve samenhang te creëren binnen de Locatie tussen de openbare ruimte en de woningen. Het bouwrijp maken, het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte betreffen een overheidsopdracht voor werken.</i></p> <p>De grond wordt in de huidige staat (as is) geleverd. Zie ook het antwoord op vraag 2.</p> |
| 7 | Start bouw - afname grond  | <p>We ontwikkelen en bouwen onder woningborg. Daar wordt het criterium 70% altijd gehanteerd. Is gemeente bereid medewerking te verlenen aan overdracht grond na 70% verkocht per fase. Het is immers Ravenstein waarbij een opname-capaciteit per jaar beperkter zal zijn.</p>  | <p>Zie het antwoord op vraag 2 en 3.</p>  |
| 8 | Beoordeling selectiecriterium 2 i.r.t. aantal ingediende referentieprojecten | <p>Stel we dienen één referentieproject in die aan alle vier de referentie-eisen voldoet, en we dienen aanvullend nog drie referentieprojecten in die niet allemaal aan alle vier de referentie-eisen voldoen. Kunnen we in dat geval voor selectiecriterium 2 'Integraliteit referenties' nog 10 punten behalen?</p>                  | <p>De geïnteresseerde ontvangt alleen de 10 punten voor 'integraliteit referenties' wanneer hij voldoet aan alle referentie-eisen met één referentieproject. Er kunnen enkel referentieprojecten ingediend worden die voldoen aan de referentie-eisen.</p>  |

|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
| 9  | Omgevingsloket                              | Op de kaart in het Omgevingsloket lijkt de locatie aan te geven een maximum van 180 woningen mogelijk te maken. In de tenderdocumentatie wordt als maximum 190 woningen aangegeven voor de Locatie. Waar komt het verschil vandaan, en kan de Gemeente bevestigen dat er van 190 woningen kan worden uitgegaan?                    | Zie het antwoord op vraag 1.   |
| 10 | Zienswijzen                                 | Zijn er zienswijzen ingediend, indien ja hoeveel zijn dit er en van wie zijn deze afkomstig? Indien er zienswijze(n) zijn ingediend, kan de Gemeente dan toelichten wat de aard is van deze zienswijze(n)?   | Ja, er zijn zienswijzen ingediend. Deze beantwoorden we in de Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen komt beschikbaar bij vaststelling van het bestemmingsplan. We verwachten dat het bestemmingsplan in december voorligt aan de raad ter vaststelling. De aard van de zienswijzen kan de Aanbestedende dienst op dit moment niet op ingaan.   |
| 11 | Archeologisch onderzoek                     | Is er naast het verkennend archeologisch onderzoek en het proefsleuvenonderzoek verder al onderzoek gedaan naar archeologie zoals nodig blijkt uit selectiebesluit?  | Nee, dit nadere onderzoek moet nog uitgevoerd worden. Als het onderzoek gedaan is, deelt de Aanbestedende dienst het rapport. De Aanbestedende dienst zorgt ervoor dat met betrekking tot archeologie de grond vrij gegeven wordt voor woningbouw. Indien noodzakelijk verzorgt de Aanbestedende dienst de opgravingen.  |
| 12 | Bestemmingsplan                             | De aanbesteding gaat uit van 190 woningen. Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van maximaal 180 wooneenheden.<br><i>Vraag: hoe verhoudt zich dit tot elkaar?</i>  | Zie het antwoord op vraag 1.   |
| 13 | Bouwplicht (koop- en ontwikkelovereenkomst) | In de koopovereenkomst verplicht de koper zich om op gezette datums met de bouw te starten en vervolgens om op gezette datum te starten met de 160 <sup>e</sup> woning en vervolgens met de 190 <sup>e</sup> woning<br><i>Vraag 1: Moeten wij dit lezen als een "bouwplicht"?</i><br><i>Vraag 2: kan hiervan worden afgeweken?</i> | Zie het antwoord op vraag 2 en 3.<br><br>In de planning worden verplichtingen opgenomen. Tenminste de volgende verplichtingen zullen het karakter van een resultaatsverplichting hebben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- moment aanvraag omgevingsvergunning;</li> <li>- moment juridische levering: binnen 1 maand na onherroepelijk bestemmingsplan én onherroepelijke omgevingsvergunning voor een fase;</li> <li>- moment start verkoop;</li> </ul> |

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
|    |   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- moment start bouw: binnen 1 maand na juridische levering van de gronden binnen een fase en voorverkooppercentage van tenminste 70%.</li> </ul> <p>Zie ook bijlage 1 voor de aangepaste concept koop- en ontwikkelovereenkomst.</p>   |
| 14 | Optievergoeding (koop- en ontwikkelovereenkomst)                  | In de koopovereenkomst wordt gesproken over een <u>niet terug te vorderen</u> optievergoeding van 5% van de koopsom.<br><i>Vraag: is dat percentage marktconform?</i>   | Ja, 5% is marktconform. Zie ook het antwoord op vraag 2 en 4.   |
| 15 | Zelfbewoningsplicht huurwoningen (koop- en ontwikkelovereenkomst) | In de koopovereenkomst wordt gesproken over een zelfbewoningsplicht<br><i>Vraag: hoe wordt hiermee omgegaan in het geval van huurwoningen?</i>  | Een zelfbewoningsplicht is niet van toepassing op huurwoningen. Dit wordt verduidelijkt in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 1).   |
| 16 | Referentie-eis 3  | In artikel 3.2.1 van het selectiedocument staat bij referentie-eis 3 dat er sprake moet zijn van een project "in opdracht van de gemeente"<br><i>Vraag: hoe moeten wij dit lezen? Voldoet een project dat de gegadigde volledig voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en waarbij zij ook het openbaar gebied (volgens de richtlijnen van de gemeente) heeft gerealiseerd en vervolgens heeft opgeleverd (aan de gemeente)?</i> | Ja, een project waarbij de ontwikkeling van de openbare ruimte onderdeel was van de opgave en deze vervolgens is opgeleverd aan de gemeente voldoet ook.  |
| 17 | Referentie-wens 2   | In artikel 3.2.1 van het selectiedocument staat bij referentie-wens 2 dat er sprake moet zijn van een goede overgang van openbaar naar prive.<br><i>Vraag: wat bedoelen jullie (specifiek voor deze locatie) met een goede overgang van openbaar naar privé?</i>  | Het gaat om een zorgvuldig ontwerp met een goede overgang van de woningen naar de openbare ruimte. Zo is er sprake van een goede overgang als er gewerkt wordt met erfafscheidingen die lange tijd in stand blijven. Waarbij aandacht is voor duurzaamheid (groen en lang meegaan). Ook de achterkanten van tuinen, eventueel met een geïntegreerde parkeeroplossing is een ontwerpogave op zich. Positief zijn oplossingen die duurzaam in stand gehouden kunnen worden om bijvoorbeeld blijvend aan het parkeren op eigen terrein te kunnen voldoen. Het is belangrijk om te laten zien aan welke |

|    |                   |  |  |
|----|-------------------|--|--|
|    |                   |  | ontwerpoplossingen er is gedacht bij de overgang tussen privé en openbaar. Dit geldt ook aan de voorzijde van de woning.   |
| 18 | Referentie-wens 2 | <p>In artikel 3.2.1 van het selectiedocument staat bij referentie-wens 2 dat er maatregelen getroffen moeten zijn voor geluid en trillingen bijvoorbeeld vanwege <u>rail</u>verkeer.</p> <p><i>Vraag: Hoe wordt het gewaardeerd als er een referentie wordt aangeleverd waarbij er maatregelen zijn getroffen vanwege <u>weg</u>verkeer?</i></p> | <p>Een referentieproject met railverkeer wordt hoog gewaardeerd. Hoe een referentie met maatregelen vanwege wegverkeer wordt gewaardeerd is mede afhankelijk van het type maatregelen dat is genomen en in welke mate.</p> |

Bijlage 1: Concept koop- en ontwikkelovereenkomst d.d. 16-9-2024

Bijlage 2: UEA