

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
<p>Alle vragen worden in dit document opgenomen en blijven er ook in staan; ook de vragen die al beantwoord zijn. Nieuwe antwoorden/ inlichtingen zijn blauw. Hierdoor is er slechts sprake van één nota van inlichtingen.</p>				
1	6	Onderverdeling types	In paragraaf 2.1 van het selectiedocument wordt bij de programmatische indeling vermeld dat de 24 twee-onder-één-kapwoningen een minimale oppervlakte moeten hebben van 250 m ² . Wij willen graag verifiëren of deze minimale maatvoering juist is weergegeven, aangezien dit relatief groot is voor een twee-onder-één-kapwoning. Daarnaast vernemen wij graag of een kleinere maatvoering, passend binnen het stedenbouwkundig en architectonisch kader van het plan, eveneens acceptabel is.	<p>De oppervlakten tussen haakjes () vermeld achter de opsomming van het woonprogramma onder paragraaf 2.1 betreffen niet de (gebruiks)oppervlakten, maar de (indicatieve) kavelgrootten. Dit staat inderdaad niet eenduidig zo geformuleerd.</p> <p>Graag willen we hier benadrukken dat de genoemde metrages niet bindend zijn: deze zijn indicatief en afgeleid van een proefverkaveling. Ten onrechte is het selectiedocument hier niet expliciet over.</p> <p>De meest actuele en volledige informatie ten aanzien van de kaveloppervlakten is te vinden onder Bijlage 7, als 'Bijlage 1 2024-SI-00161-219 Reserveringstekening veld 1_blok A2_C2 en L'.</p>
2	22	koopovereenkomst	11.[selectieleidraad 4.4 levering] Onder hoofdstuk 4.4 levering van de selectieleidraad is opgenomen het volgende: "Indien de winnaar binnen een periode van drie maanden na ondertekening van de koop/realisatieovereenkomst besluit het plan alsnog niet te willen realiseren én dus het verkochte niet wenst af te nemen, is de winnaar bevoegd de overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de gemeenten". De koopovereenkomst die als bijlage is toegevoegd spreekt hier zelf niet over. Kan de aanbestedende dienst aangeven of bovenstaande wel of niet van toepassing is en opgenomen wordt in de overeenkomst?	<p>Hier zit helaas een schrijffout. Het gaat hier om de projectovereenkomst. "Indien de winnaar binnen een periode van drie maanden na ondertekening van de projectovereenkomst besluit het plan alsnog niet te willen realiseren en de gronden niet wenst te kopen en af te nemen, is de winnaar bevoegd de overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de gemeente". In dat geval wordt de aanbetaling teruggestort, waarbij de eventuele gedane rentebetalingen aan de gemeente toekomen. Indien de ontbinding na deze termijn van 9 maanden plaatsvindt, vervalt de aanbetaling van 10% eveneens aan de gemeente.</p>

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
3	22	feitelijke, juridische levering	10.[selectieleidraad 4.4 levering] Onder het hoofdstuk levering in de selectieleidraad en in de overige bijlages wordt niet duidelijk wanneer de feitelijke, juridische levering plaatsvindt. Kan de aanbestedende dienst aangeven dan wel bevestigen dat de juridische levering plaatsvindt na een onherroepelijke omgevingsvergunning en er sprake is van bouwrijpe grond?	De juridische levering is niet afhankelijk van het verkrijgen van een omgevingsvergunning en vindt uiterlijk vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats. Op dat moment zijn de gronden bouwrijp, conform de definitie van 'bouwrijpe grond' zoals opgenomen in de projectovereenkomst.
4	12	samenwerkingsverband	8.[selectieleidraad 3.9] Onder H3.9 van de selectieleidraad staat aangegeven dat een onderneming betrokken mag zijn bij één samenwerkingsverband. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat verschillende entiteiten losstaan van het eventueel deel uitmaken van een groep bedrijven (holding)? Dat verschillende entiteiten van een Holding zich los van elkaar kunnen aanmelden?	Wanneer de verschillende entiteiten als zelfstandig opererende bedrijven functioneren en dit aantoonbaar wordt gemaakt, dan zou dit kunnen.
5		POK – planning	7.[Selectieleidraad 4.4, Bijlage 1 bij de POK – planning] Onder het kopje levering wordt vermeld dat de levering uiterlijk op 1 januari 2027 zal plaatsvinden. Dit correspondeert niet met de planning die als bijlage 1 van de POK is aangehecht. Daarin wordt uitgegaan van een levering van de grond op 25-06-2027. Kan de gemeente bevestigen dat de uiterlijke levering 1 juli 2027 is in plaats van 1 januari 2027?	De juridische levering vindt binnen 5 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst plaats en uiterlijk op 31 december 2027.
6	21	omgevingsplan	6.[Selectieleidraad 4.4] Onder het kopje omgevingsplan wordt aangegeven dat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is en deel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente. Kan de gemeente bevestigen dat er geen lopende bezwaren/beroepen meer lopen tegen het vastgestelde omgevingsplan?	Het omgevingsplan is vastgesteld 24-04-2024 en geheel onherroepelijk in werking, zie https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0202.987-0301/regels

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
7	6	woonprogramma	5.[Selectieleidraad 2.1] Bij de opsomming van het beoogde woonprogramma wordt tussen haakjes () een aantal vierkante meters m2 benoemd. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat deze vierkante meters betrekking hebben op de beoogde kaveloppervlaktes (zoals staat weergegeven op de reserveringskaart die als bijlage bij de uitvraag is aangehecht)?	Dit is correct. Deze metrages betreffen (indicatieve) kaveloppervlakten. Graag willen we hier benadrukken dat de genoemde metrages niet bindend zijn: deze zijn indicatief en afgeleid van een proefverkaveling. Ten onrechte is het selectiedocument hier niet expliciet over. De meest actuele en volledige informatie ten aanzien van de kaveloppervlakten is te vinden onder Bijlage 7, als 'Bijlage 1 2024-SI-00161-219 Reserveringstekening veld 1_blok A2_C2 en L'.
8	5	tijdspad	4.[Selectieleidraad 2 – algemeen] Kan de aanbestedende dienst aangeven wat het tijdspad is van de andere ontwikkelingen in Kruidenhorst?	De wijk Kruidenhorst wordt vanaf de autobrug naar het noorden en dan tegen de richting van de klok in ontwikkeld. Voorjaar 2026 zullen twee ontwikkelaars starten met de bouw van (circa 60) woningen in het noordelijke deel. Bewoners van opgeleverde woningen kunnen tezijnertijd via de (auto)brug Kruidenhorst verlaten; het bouwverkeer rijdt altijd over de bouwweg via de zuidpunt het veld uit.
9	14	tevredenheidsverklaring	3.[Bijlage 3 – aanmeldingsformulier referenties, Selectieleidraad 3.11.1] Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat in geval van een eigen risicodragende ontwikkeling een tevredenheidsverklaring niet is benodigd? De referentie betreft dan (zoals aangetoond dient te worden) een eigen ontwikkeling.	Ja, in geval van een eigen risicodragende ontwikkeling is een tevredenheidsverklaring niet benodigd.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
10	13	geschiktheidseisen	2.[selectieleidraad 3.11] Onder het hoofdstuk geschiktheidseisen staat het volgende geformuleerd: "het deelnemende samenwerkingsverband van architect en ontwikkelaar hoeft niet in dezelfde samenstelling de referentieprojecten te hebben uitgevoerd; dit is wel een pré." Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat hier bedoeld wordt dat de in te dienen referentieprojecten dus niet de samenwerking tussen architect en ontwikkelaar hoeft te bevatten en de aan- of afwezigheid van deze samenwerking bij een referentie niet meeweegt?	Ja
11	14	kerncompetentie 1	1.[Selectieleidraad 3.11.1] Onder kerncompetentie 1 – vergelijkbare omvang en programma wordt het volgende beschreven: "de doorlooptijd van ontwikkeling, start bouw tot en met oplevering was van korte duur (ca. 8 maanden). Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat een termijn van ontwikkeling tot en met oplevering van ca. 8 maanden niet reëel is? Kan bevestigd worden dat deze termijn duidt op start bouw tot en met oplevering een periode van ca. 8 maanden?	Dat klopt: de termijn van circa 8 maanden duidt op de periode van start bouw tot en met eerste oplevering. Bedoeld was te schrijven "de doorlooptijd van ontwikkeling, start bouw tot en met eerste oplevering was van korte duur (circa 2 jaar).
12		Toevoegen voorwaarden levering grond	Is de gemeente bereid de levering te koppelen aan onherroepelijk omgevingsvergunning en 70% voorverkoop? Zo niet wat is daarvoor uw motivering?	Nee, dat is ondernemersrisico.
13		bepaling onvoorziene omstandigheden	Is de gemeente, gelet op de huidige markt- en politieke omstandigheden, bereid om een bepaling omtrent onvoorziene omstandigheden op te nemen in de projectovereenkomst?	Nee, dat is ondernemersrisico.
14		artikel 19a model-koopovereenkomst boete	Is de gemeente bereid om de boete in artikel 19a van de model-koopovereenkomst te maximeren tot bijv. 10% van de koopsom?	Nee. Dit artikel 19a is gelijklopend met de koopovereenkomsten met alle ontwikkelaars in Schuytgraaf.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
15		Nota van Inlichtingen van 15-7-2025	Op 15 juli ontvingen wij een Nota van Inlichtingen met daarin de vragen tot dusver. Echter wordt niet op alle vragen antwoord gegeven. Waarom?	Zie het selectie document paragraaf 3.4. De laatste nota waarin alle vragen zijn beantwoord wordt verstrekt op de datum vermeld in paragraaf 3.1. Vragen kunnen gesteld worden tot uiterlijk de datum zoals vermeld in paragraaf 3.1. Dringende verzoek is om nieuwe vragen te stellen door middel van het 'format vragen stellen' (Bijlage 1) en niet door middel van het tabblad 'vraag en antwoord' in TenderNed.
16		Referentie kerncompetentie 3: Duurzame buurt en woning Selectiedocument	Mag het referentieproject voor kerncompetentie 3 - Duurzame buurt en woning, ook een duurzaam appartementengebouw zijn?	Dit is toegestaan mits het programma in aantallen vergelijkbaar is (45-55 woningen)
17	15	3.12.1 Selectiecriterium 1 – Plankwaliteit	De volgende tekst staat in het document over overlast voor de buurt: <i>Hoe sluiten de woningen aan op de gebouwde omgeving van Schuytgraaf en hoe ontsluit u de mobiliteit met zo min mogelijk overlast voor de buurt?</i> Gaat het hier om overlast tijdens de bouwperiode in het laatste gedeelte van de vraag?	Nee, hier wordt niet verwezen naar de bouwperiode. Het gaat over de kwaliteit van het plan en de inpassing. Aangezien de hoofdstructuur van de het stedenbouwkundig plan al vastligt, gaat het vooral over de orientatie van de woningen, de parkeeroplossing en de aansluiting op de openbare ruimte.
18	6	Programma	Kunt u bevestigen dat het maximaal aantal woningen 53 is. Of is er bijvoorbeeld nog schuifruimte uit andere bouwvelden om hier extra woningen toe te voegen?	Het aantal te realiseren woningen is exact 53.
19	6	Programma	Ligt het woningprogramma met verschillende types zoals omschreven vast of mag er worden gewisseld met aantal woningen per woningtype? (met uitgangspunt dat totaal aantal woningen alsnog op 53 woningen uitkomt).	Het woningbouwprogramma met verschillende types zoals omschreven in paragraaf 2.1 ligt vast.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
20	15	Duurzaamheid	Wordt in selectiecriterium 2 - Duurzaamheid een visie op hoofdlijnen gevraagd op duurzaamheid op bedrijfsniveau of specifiek een visie op hoofdlijnen voor locatie Schuytgraaf veld 1?	Het gaat hier om visie op duurzaamheid voor locatie Schuytgraaf veld 1.
21	19	Stadswarmte	Woningen worden verplicht aangesloten op stadswarmtenet. Wat is de BAK die wordt gehanteerd door gemeente?	De gemeente hanteert geen BAK. De aansluiting op het stadswarmtenet loopt via Vattenfall, zoals verwoord in bijlage 6 en 7 van de koopovereenkomst. De aansluitkosten kunt u bij Vattenfall opvragen.
22	19	Bouwbesluit	Er wordt gesproken over eisen bouwbesluit t.a.v. Duurzaamheid. Bedoelt u dat er voor duurzaamheid wordt verwacht dat je meer doet dan wordt geeist in het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)?	Dat klopt: met "eisen bouwbesluit" wordt eisen Bbl bedoeld.
23	21	Grondprijs	Er lijkt een fout te zitten in de formule waarmee de grondprijs in een score wordt omgezet. Voorstel: $=((\text{bod}-\text{min.bod})/\text{min.bod}) * 50$	De formule in het selectiedocument is inderdaad onjuist. De juiste formule waarmee het bod in een score wordt omgezet is inderdaad: $((\text{bod}-\text{min.bod})/\text{min.bod}) * 50$.
24	22	Rentevergoeding (4.4)	Is het mogelijk om de verplichting tot betaling van rentevergoeding van 4% aan te passen als de levering van de grond door toedoen van de gemeente wordt vertraagd?	De Projectovereenkomst gaat over het reserveren van de grond. Hierin worden nog geen afspraken gemaakt over de levering van de gronden.
25	22	Ontbinding (4.4)	Zien wij het goed dat deze regeling nog niet in het concept van de koopovereenkomst is opgenomen en dat in de projectovereenkomst wordt gesproken over een termijn van 9 maanden i.p.v. 3 maanden?	Ontbinding van de koopovereenkomst heeft als gevolg dat men de aanbetaling en rentebetalingen niet terugkrijgt. Deze regeling wordt niet in de koopovereenkomst opgenomen.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
26	22	Levering - planning	In het selectiedocument staat op pag. 22 onder het kopje 'levering' dat de akte passering uiterlijk op 1 januari 2027 zal plaatsvinden. Dit komt niet overeen met de planning (bijlage 1) van de POK. Daarnaast sluit dit ook niet aan bij de ontwikkelperiode termijn van maximaal 12 maanden tussen ondertekening POK en indienen omgevingsvergunning conform artikel 6 (POK). En het moment van ondertekenen KoopOVK bij indienen omgevingsvergunning. Kunt u aangeven wat het uiterste moment van levering is?	De juridische levering vindt binnen 5 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst plaats en uiterlijk op 31 december 2027.
27	2	WachtOVK - Contractering (2)	Is de gemeente verplicht om daadwerkelijk te contracteren met de 2e partij of is de gemeente hiervoor slechts verplicht om zich in te spannen?	De gemeente zal zich inspannen om met de tweede partij een projectovereenkomst te sluiten.
28	6	POK - ontbindingstermijn (9.1)	Waarom is de ontbindingstermijn hier 9 maanden, terwijl deze in de wachtkamerovereenkomst maar 3 maanden is?	Omdat dit een andere overeenkomst is. Alleen in de Pok is bepaald dat de ontwikkelaar bij ontbinding tot 9 maanden na ondertekening zijn aanbetaling terugkrijgt.
29	10	Vergoeding promotie (11.6)	Betreft verplichting tot betaling van €350 per vrije sectorwoning voor promotie. Vraag: Waarvoor wordt deze bijdrage precies gebruikt en is er een verantwoording of tegenprestatie vanuit de gemeente?	Deze promotiebijdrage wordt gebruikt voor de algemene gebiedspromotie. Middelen zijn onder andere de eigen huisstijl van Schuytgraaf, de website Schuytgraaf.nl met links naar de verschillende ontwikkelgebieden, facebook account, vijf borden langs de invalswegen van Arnhem. In fase 2 zal een bijlage aan de POK worden toegevoegd waarin wordt beschreven hoe de ontwikkelaar van deze middelen gebruik kan maken. Er vindt geen verantwoording plaats van de besteding van de promotiebijdrage.
30	10	POK - overdracht van rechten (12)	Overdracht van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de Koper behorende entiteit is wel toegestaan, nemen we aan?	Elke overdracht vereist voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. Aan deze instemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden die zij noodzakelijk acht.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
31	9	KoopOVK - opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen etc.	Is de gemeente bereid te verklaren dat deze in ieder geval geen belemmering vormen voor het te realiseren bouwplan? Is er een overzicht beschikbaar van de exacte ligging van deze voorzieningen per kavel, zodat kopers weten waar zij rekening mee moeten houden?	In de algemene akte is aangegeven dat er opstalrechten aanwezig zijn. Via een klikmelding kan de exacte ligging van het hoofdtracé van de warmteleidingen worden geraadpleegd. Wij verwijzen voor de actuele en exacte ligging naar de informatie die via de klikmelding wordt verstrekt.
32	2	Algemene akte - inschrijvingen WvG	Zullen deze inschrijvingen t.z.t. bij levering reeds zijn doorgehaald?	Deze zijn inmiddels doorgehaald.
33	4, 5	Algemene akte - IV. Lasten en beperkingen	Gelden deze erfdienstbaarheden nog altijd? Zijn die ook van toepassing op het deel van veld 1 waarop deze tender van toepassing is?	
34				
35				
36				

Bijlagen:

1. xxxxx
2. xxxxx