

Project: Gebiedsontwikkeling Westergouwe
Kenmerk: WOG2501E002
Onderwerp: Nota van inlichtingen 1 - bouwveld 15 Westergouwe Gouda
Datum: 9-7-2025

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
1	Referenties			De eisen die aan de in te dienen project referenties worden gesteld zijn mij niet helemaal duidelijk. Mag het een project zijn wat door ons op eigen rekening en risico is ontwikkeld en ontworpen, of moet het ook door ons gebouwd zijn? of is het ook goed als het in opdracht van ons is gebouwd?	Voor zover het gaat om de referenties in het kader van de eisen als vermeld in par. 4.1 van de voorselectieidraad moet het gaan om ontwikkeling incl. bouw. Dat laatste mag ook bouw in opdracht betreffen. Referenties als onderdeel van de visie als bedoeld in par. 4.2 van de voorselectieidraad mogen hoeven geen eigen projecten te zijn. Daarvoor gelden dus ook dergelijke voorwaarden niet.
2	Proces			Na het verstrekken van de nota van inlichtingen, is er nog maar 1,5 week om de stukken gereed te maken. Zou de indieningsdatum opgeschoven kunnen worden van 21 juli naar 28 juli?	Akkoord.
3	Proces			Zou het onderdeel visie op de opgave beperkt kunnen worden naar maximaal 4 A4 i.p.v. 4 A3, dit om de inspanningen voor ieders partijen enigszins in balans te houden?	Het gaat om een maximum. Een beknoptere visie mag uiteraard ook.
4	Proces			Kan concreet gemaakt worden wat er gesteld wordt aan een redelijkerwijs te verwachte planning?	De gemeente Gouda wenst een zo spoedig mogelijk oplevering, gegeven de planning van het bouwrijp maken van het kavel.
5	Proces			Wat wordt verwacht wat er aangeleverd dient te worden voor het onderdeel haalbaarheid, een stichtingskostenopzet?	Dat is vormvrij.
6	Proces			Is het grondbod uit de voorselectiefase ook het definitieve grondbod in de selectiefase?	Zie par. 3.5 van de voorselectieidraad: " <i>In de selectiefase werken zij hun aanmelding voor de voorselectiefase verder uit tot een plan (op het niveau van een Voorlopig Ontwerp), met bijbehorende planning en grondbod. <u>De aanmelding geldt daarbij als minimum</u>, zowel voor wat betreft kwaliteit, planning als grondbod.</i> "
7	Gronduitgifteovereenkomst			Artikel 3.3 koopovereenkomsten: is het niet verstandiger om te werken met een vaste index i.p.v. CPI (blackbox), dan weten alle partijen tenminste waar ze aan toe zijn qua totale grondwaarde?	CPI is wat de gemeente betreft een passende index die de marktontwikkeling weergeeft.
8	Uitgiftekening			Zou er een dwg van de uitgifte tekening verstrekt kunnen worden, zodat er een concept plan gemaakt kan worden?	Zie bijlagen voor de desbetreffende tekeningen.
9	Beeldkwaliteitsplan WG III	3.5.3.6	39/77	Hier staat max. ca. 15 app per gebouw, dat zou 30 betekenen, is de 28 appartementen uit de voorselectieidraad en de concept koopovereenkomst toch het maximaal toegestaan aantal appartementen?	De indiening moet voldoen aan alle gestelde voorwaarden. Het aantal woningen in Westergouwe WG-III is in het bestemmingsplan gemaximeerd op in totaal 950 woningen.
10	selectieidraad	3.5 Vooruitblik selectiefase	6	De indiening voorselectie geldt als minimum voor wat betreft kwaliteit, planning en grondbod, terwijl de aanvullende ambities of selectiecriteria nog niet bekend zijn. Zijn er andere en aanvullende ambities in de selectie die dit kunnen beïnvloeden, graag alvast selectiecriteria delen.	De voorselectiecriteria zijn genoemd in par. 3.5 van de voorselectieidraad. De ambities volgen uit de nu reeds verstrekte stukken.
11	selectieidraad	4.2 Voorselectiecriteria - Criterium 2	7	Oplevering zsm - heeft gemeente capaciteit vrij om na definitieve gunning project en aanvraag omgevingsvergunning in behandeling te nemen	De gemeente zal zich maximaal inspannen om vergunningsaanvragen adequaat in behandeling te nemen.
12	selectieidraad	4.3 Eindscore voorselectie	8	Indien uiterste geval loten, worden partijen dan uitgenodigd?	Loting zal in voorkomend geval plaatsvinden in een Teams-overleg. Partijen worden daarvoor uitgenodigd.
13	beeldkwaliteitsplan	3.5.1.3 Inrichting openbaar gebied	69	Zichtlijnen vanuit de dwarsstraten op de Westergouweplas; geldt dit ook voor de ruimte tussen de twee appartementencomplexen?	Ja, tussen de 2 appartementengebouwen moet een zichtlijn blijven. Het is wel mogelijk om op maaiveld tussen de 2 gebouwen een 1 laagse parkeervoorziening te bouwen
14	beeldkwaliteitsplan	3.5.2.2 Dashboard Eiland II Zuid	71	De afbeeldingen Verdeling van de bouwvelden als wel Indicatieve voorbeelduitwerking geven de 28 appartementen weer in 2 separate gebouwen, terwijl BP één bouwvlak is aangegeven. Is hierin het BP leidend	Nee, het stedenbouwkundig plan is leidend. Er dienen 2 kleinschalige appartementengebouwen gerealiseerd te worden.
15	beeldkwaliteitsplan	3.5.2.2 Dashboard Eiland II	71	parkeeroplossing eigen terrein gebouwd. Mag parkeeroplossing tussen de gebouwen worden gerealiseerd	Het is mogelijk om op maaiveld tussen de 2 gebouwen een 1 laagse parkeervoorziening te bouwen.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
16	beeldkwaliteitsplan	3.5.2.2 Dashboard Eiland II Zuid	71	parkeeroplossing eigen terrein gebouwd. Mag parkeeroplossing op maaiveld worden gerealiseerd, of is er de verplichting tot (half)verdiept.	Het is mogelijk om op maaiveld tussen de 2 gebouwen een 1 laagse parkeervoorziening te bouwen. Die parkeervoorziening mag ook half of geheel worden verdiept
17	beeldkwaliteitsplan	3.5.2.2 Dashboard Eiland II Zuid	71	parkeeroplossing eigen terrein - ligt de entree naar het parkeren op eigen terrein bij de appartementen al vast, of is dit nog stedenbouwkundig in te passen (één, twee entrees / gescheiden in/uitritten, links midden of rechts)	Het inrichtingsontwerp van de openbare ruimte zal afgestemd worden op de entrees naar de gebouwen en de parkeeroplossing.
18	beeldkwaliteitsplan	3.5.3.2 Eiland II Zuid	75	Eis: Opdeling appartementencomplex in twee kleine bouwvolumes met doorzicht tussen beiden. In de indicatieve sfeerbeelden is een gebouwde verbinding tussen de twee bouwvolumes zichtbaar. Vanaf welke bouwlaag moet er een doorzicht zijn	Zie het antwoord op vraag 13.
19	Algemeen			Kunnen wij ervan uit gaan dat het water bij veld 15 pas in de woonrijp fase (na oplevering appartementen) aangelegd zal worden?	Klopt, uitgangspunt is dat het water wordt "gemaakt" nadat de appartementen zijn gebouwd.
20	Algemeen			Zijn er problemen te verwachten qua netcongestie voor de nutsvoorzieningen in het gebied of is hierin voorzien?	De conceptplannen zijn vroegtijdig besproken met de nutspartijen. Er zijn geen knelpunten voor wat betreft tijdige aansluiting te verwachten.
21	Voorselectieidraad			Wij gaan ervan uit dat bij visie en haalbaarheid door ons wordt aangegeven of het minimale grondbod haalbaar is. Eventueel zou kunnen worden aangegeven binnen welke marges een eventueel grondbod mogelijk zou kunnen zijn. Is dit een juiste benadering? Immers er wordt nu geen uitgewerkt ontwerp gevraagd.	Nee. De mate waarin het minimum overtroffen wordt (en de haalbaarheid daarvan onderbouwd wordt) is ook onderdeel van de beoordeling.
22	Voorselectieidraad			Wordt er in de beoordeling nog meegewogen als aan beide opgaven, dus bouwveld 15 en bouwveld 17 & 18 wordt meegegaan?	Nee.
23	Voorselectieidraad			Bij de meeste tenders waaraan wij mee doen wordt het aantal deelnemers in de selectiefase beperkt tot 3 om kapitaalvernietiging zoveel mogelijk te voorkomen. Kan het aantal deelnemers tot 3 worden beperkt?	Nee. Het aantal is bewust gekozen, op basis van een combinatie van de (beperkte) complexiteit van de opgave en de insteek van de tender. Deelnemers die in de 2e fase niet winnen krijgen wel een vergoeding.
24	Voorselectieidraad			Er wordt gesproken over gebiedsontwikkeling, wat is hier de definitie. Zie ook de gronduitgifte-overeenkomst (o.a. definities 1.1 f en g)	In de voorselectieidraad wordt over 'gebiedsontwikkeling' gesproken t.a.v. de gehele ontwikkeling van Westergouwe. Voor de modelovereenkomst de daarin gehanteerde definitie aanhouden.
25	Voorselectieidraad			In het voorselectiedocument onder 2.2 wordt gesproken over max 28 appartementen, elders in de stukken zijn andere aantallen genoemd. Wat is leidend?	Zie het antwoord op vraag 9.
26	Koopovereenkomst			Artikel 3.3 koopovereenkomsten: is het niet handiger om te werken met een vaste index i.p.v. CPI (blackbox), dan weet je tenminste waar je aan toe bent?	CPI is wat de gemeente betreft een passende index die de marktontwikkeling weergeeft.
27	Voorselectieidraad			Na het verstrekken van de nota van inlichtingen, rest ons nog slechts 1,5 week om de stukken gereed te maken. Zou de indieningsdatum kunnen worden uitgesteld naar 28 juli?	Zie het antwoord op vraag 2.
28	Voorselectieidraad			Voor het onderdeel 'haalbaarheid'. Wat verwacht u van ons om aan te leveren? Een stichtingskostenopzet?	Zie het antwoord op vraag 5.
29	Voorselectieidraad			Is de grondbieding vanuit de voorselectiefase ook de (definitieve) grondbieding in de selectiefase?	Zie het antwoord op vraag 6.
30	Voorselectieidraad			Wordt met Ontwikkeling bij de referentie eis bedoeld "ontwikkeld voor eigen rekening en risico"?	Daarmee wordt bedoeld dat het niet enkel en alleen een opdracht als bijvoorbeeld aanneming van een werk mag zijn. Het moet daadwerkelijk gaan om een ontwikkeling voor eigen rekening en risico, zoals ook in het onderhavige geval.
31	Voorselectieidraad			Het format in Bijlage 3 voor de referenties is facultatief. Is er ook een maximum of vorm vereiste gesteld aan dit onderdeel van de indiening?	Met het facultatieve gebruik van het format is bedoeld dat het format als zodanig niet per se gebruikt hoeft te worden. De gevraagde gegevens (zoals vermeld op het format) moeten wel worden verstrekt, maar dat mag dus ook in eigen format
32	Voorselectieidraad			In de leidraad staat dat er 4 partijen door gaan naar de volgende ronde. Het is meer gebruikelijk hiervan 3 te maken. Kan de gemeente overwegen om dit te beperken tot 3 partijen?	Zie het antwoord op vraag 23.
33	Voorselectieidraad			De opvolgende ronde vraagt een VO te maken in slechts 2 maanden. Dat is zeker haalbaar maar wel erg krap om alle punten goed te verwerken. Is er ruimte om die termijn toch iets op te rekken?	In de selectieidraad zullen de in te dienen gegevens nader gedefinieerd zijn. Een evt. vraag om een (iets) langere termijn kan dan nogmaals gesteld worden, indien dan nog van toepassing.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
34	Stedenbouwkundig plan WG-III			In het stedenbouwkundigplan worden in deze paragraaf ambities beschreven om te komen tot BENG woningen. Daarbij behoren collectieve maatregelen tot de mogelijkheden. Is er een gebieds c.q. collectief systeem beoogd dan wel beschikbaar? Is er eventueel een bodemenergieplan aanwezig?	Er is in dit gebied geen collectief energiesysteem aanwezig waarop kan worden aangesloten. Inschrijvers moeten rekening houden met de realisatie van een eigen systeem.
35	Stedenbouwkundig plan WG-III			Is er voldoende elektrische capaciteit in het gebied, zowel voor de realisatie als gebruik van de woningen? Moet er rekening worden gehouden met traforuimte(s) op de bouwkaavel?	In de vooroverleggen met de nutspartijen is rekening gehouden de woningen die gebouwd gaan worden op dit bouwveld. Er hoeft geen traforuimte in het gebouw gepast te worden.
36	Beeldkwaliteitsplan WG-III			Het aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied voor bouwkaavel 15 is ontoereikend voor het wenselijke programma. Voorschrift is dat er voor het overige parkeren een gebouwde parkeervoorziening moet komen. Is er in het stedenbouwkundigeplan dan wel beeldkwaliteitsplan getest of dit ruimtelijk en technisch ook in te passen is?	Ja, dat is getest. Indien de beschikbare plekken in de openbare ruimte onroerend zijn, zal het restant aantal parkeerplekken gebouwd op de locatie tussen de 2 gebouwen moeten worden opgelost.
37	Beeldkwaliteitsplan WG-III			Wat houdt "gebied grondverbetering" precies in. En wat is de kwalificatie D?	Grondverbetering houdt in dat, voorafgaand aan het bouwrijp maken, een zandpakket is aangebracht dat zorgt voor een stabiel onderlaag.
38	Voorselectieidraad			Kan een digitale onderlegger van de bouwvelden ontvangen worden?	Ja, een onderlegger wordt verstrekt.
39	Bijlage 6412.pdf			De hierop aangegeven bouwkaavel dicteert indirect een gebouwvorm. Is deze vorm vast of is hierin vrijheid mogelijk als dit de opgave positief beïnvloed?	Uitgangspunt is de realisatie van 2 kleinschalige appartementgebouwen en daartussen een zichtlijn. Er wordt uitgegaan van een gekapte beeindiging.
40	Stedenbouwkundig plan WG-III			mag de gebouwde parkeervoorziening bovengronds gerealiseerd worden. Of in het uiterste geval half verdiept?	Zie het antwoord op vraag 16.
41	Model Koopovereenkomst WG-III Bouwveld 15 versie 20 juni 2025			Prijspeil minimale grondwaarde. Deze staat nu op 1 juli 2025. is het niet veel zinvoller om het prijspeil te stellen op het moment van bieden / gunnen in de laatste ronde. Bij de bieding moet iedere partij dan al met een bepaalde historische index rekening houden.	Prijspeil is 1 juli 2025.
42	Model Koopovereenkomst WG-III Bouwveld 15 versie 20 juni 2025			Bouwrijp; hiervoor wordt verwezen naar bijlage 7 die niet verstrekt is. Voor de bepaling van de haalbaarheid gaan wij er vanuit dat bouwrijp is zoals te doen gebruikelijk en geschikt is om direct op te kunnen bouwen. Is dit juist?	Klopt.
43	Model Koopovereenkomst WG-III Bouwveld 15 versie 20 juni 2025			De bijlages bij de Model overeenkomst ontbreken. De inhoud hiervan kan invloed hebben op de opgave dan wel haalbaarheid. Is het mogelijk deze te verstrekken?	De bijlages zullen in de selectiefase worden verstrekt.
44	Model Koopovereenkomst WG-III Bouwveld 15 versie 20 juni 2026			In paragraaf 11.3 worden duurzaamheids maatregelen en natuurinclusief bouwen benoemd. Welke ambities heeft de gemeente voor deze tender?	De ambities van de gemeente liggen in lijn met 'het nieuwe normaal', zoals opgenomen in de overeenkomst. Dit geldt niet als eis. Het is aan de ontwikkelaar om wat de precieze invulling betreft een eigen afweging te maken en dat in haar plannen concreet te maken.
45	Voorselectieidraad			Wanneer de inschrijving voor bouwvelden 15, en 17 +18 kan worden gecombineerd ontstaat wellicht een aantrekkelijkere aanbidding. Kan u overwegen aan een gecombineerde aanbidding medewerking te verlenen?	Nee. Beide zijn o.a. vanwege een verschillende woontypologie bewust gesplitst. Voor beide aanmelden mag uiteraard wel.
46	Voorselectieidraad			Behoort een ABC levering tot de mogelijkheden?	Levering kan de grond kan op 1 dag maar wel aan de hand van 1 akte voor a-b en separate akten voor b-c.
47	Ruimtelijke plannen			Het appartementengebouw mag maximaal 6 bouwlagen bevatten, hoe wordt omgegaan met een eventuele half verdiepte parkeeroplossing, telt deze als 1 bouwlaag?	Een halve bouwlaag telt uiteindelijk als een volledige verdieping.
48	Ruimtelijke plannen			Mag de bovenste bouwlaag in hoogte afwijken van de overige bouwlagen om een goede kapconstructie te kunnen maken?	Ja, dat is zeker mogelijk.
49	Stedenbouwkundig plan WG-III			In hoeverre mag de openbare inrichting voor het appartementengebouw aangepast worden? (bv om op de juiste plekken een toegang te kunnen maken)	Zie het antwoord op vraag 49.
50	Stedenbouwkundig plan WG-III			Mogen balkons buiten de perceelsgrenzen uitkragen of moet alles binnen de perceelsgrens blijven?	Het is denkbaar dat de balkons overkragen over het water en daarmee over de perceelsgrens. Andere balkons moeten binnen de perceelsgrens blijven.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
51	Stedenbouwkundig plan WG-III			Welke parkeernormen dient precies aangehouden worden per welk type woning? (oppervlakte, prijsklasse, etc) Is dit de tabel zoals omschreven in paragraaf 7.4? En is dit getal inclusief bezoekersparkeren, zo ja voor welk aandeel?	Zie bestemmingsplan.
52	Team			Wie zit er in de beoordelingscommissie en heeft iedereen een even zware stem (ook als het niet zijn/haar expertise betreft), met andere woorden is het cijfer een gewogen gemiddelde?	In de beoordelingscommissie zitten een stedenbouwkundige, een projectleider van de gebiedsontwikkeling en een planeconoom. De leden van de beoordelingscommissie komen in consensus tot de score. Van een stemverhouding is zodoende geen sprake.
53	aantal partijen			Voorselectie naar 4 partijen (bouwveld 15) is teveel gezien de hoeveelheid werk. Is de gemeente bereid om naar maximaal 3 partijen te gaan?	Zie het antwoord op vraag 23.
54	referenties			De gemeente vraagt om 2 referentieprojecten die voldoen aan de gestelde eisen. Met 1 referentie project kan toch ook aangetoond worden dat een inschrijver geschikt is om het project te realiseren? Is de gemeente bereid om 1 ipv 2 referenties te eisen?	Nee.
55	beoordeling			Er is nog geen verhouding tussen prijs en kwaliteit vastgelegd voor de selectiefase. Om te kunnen beoordelen of wij mee willen doen en een goede visie op de opgave te kunnen maken in de voorselectiefase, is het van wezenlijk belang de weging tussen kwaliteit en prijs te weten. Graag ontvangen wij van de gemeente deze verhouding.	In de prijs-kwaliteitverhouding levert een grondbod van € 1 mln. hoger dan het minimum ca. 20,00 punten meer op dan het minimum grondbod. Voor de kwaliteit zijn ca. 70,00 punten te behalen (een perfecte score op alle criteria).
56	beoordeling			In navolging op de vraag inzake verhouding prijs/kwaliteit is niet alleen van belang wat de weging van kwaliteit is tov prijs, maar ook hoe de kwaliteit beoordeeld wordt (stedenbouw, architectuur, duurzaamheid etc) en de bijbehorende wegingsfactoren van de verschillende thema's binnen het onderdeel kwaliteit. Graag ontvangen wij dit van de gemeente.	De architectuur weegt ca. 5x (50,00 van de 70,00 punten) en de planning 2x (20,00 van de 70,00 punten).
57	beoordeling			In navolging op de vraag inzake de verschillende themas binnen het onderdeel kwaliteit ontvangen wij graag naast de wegingsfactor van duurzaamheid binnen het onderdeel kwaliteit ook hoe de subthemas binnen duurzaamheid beoordeeld worden met bijbehorende wegingsfactor (energie, circulariteit, biodiversiteit, etc).	Duurzaamheid is geen criterium. Uiteraard gelden op dat gebied wel eisen.
58	beoordeling			Het is nog niet bekend hoeveel punten er met het onderdeel prijs te behalen zijn, maar ook niet hoe de formule is. Gaat dat volgens deze formule: (eigen bod/hogste bod) x aantal punten? Hiermee zijn altijd punten te behalen op dit onderdeel (vanaf het minimale bod en hoger). Bij een formule waarbij het minimale bod 0 punten oplevert en het hoogste bod het maximaal aantal punten heeft kwaliteit namelijk geen enkele zin meer.	Zie het antwoord op vragen 55 en verder.
59	Planning			Na verzenden nota van inlichtingen is er nog minder dan 2 weken beschikbaar voor het maken van de visie op de opgave. Dit is te weinig om een kwalitatief goede indiening te maken. Bovendien is de deadline in de schoolvakantie en in de bouwvak (regio zuid). Wij verzoeken de gemeente dan ook de planning te verruimen en indiening uit te stellen.	Zie het antwoord op vraag 2.
60	Selectiecriteria			Er wordt gesproken over een "evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding". Kan de gemeente meer informatie geven over de selectiecriteria van de gunningsfase, met name met betrekking tot het onderdeel prijs/grondbod? Wat wordt het aandeel van de prijs in de beoordeling?	Zie het antwoord op vragen 55 en verder.
61	Niveau VO			Op pag 6 wordt aangegeven dat de indiening moet worden uitgewerkt tot het niveau van een Voorlopig Ontwerp. Dit is voor een gunningsprocedure een behoorlijk fors uitwerkingsniveau, waarbij het eveneens noodzakelijk is het gehele ontwerpteam al aangehaakt te hebben. Kan de gemeente definiëren wat zij derhalve onder Voorlopig Ontwerp verstaat?	Zie het antwoord op vraag 33.
62	Parkeren			In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over de beschikbaarheid van 27 parkeerplaatsen in het openbaar gebied ter plaatse van bouwveld 15. Betekent dit dat de overige te realiseren parkeerplaatsen op basis van de vigerende parkeernorm gebouwd moeten worden opgelost? Kan deze gebouwde voorziening in dat geval op maaiveld niveau worden opgelost?	Ja, dat kan. Zie ook het antwoord op vraag 16.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
63	Beeldkwaliteit			In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat bouwveld 15 bestaat uit twee losse appartementen blokken, mogen deze ook fysiek geschakeld zijn?	Ja, een koppeling is mogelijk en bestaat uit maximaal één bouwlaag. In het stedenbouwkundig plan is ervan uitgegaan dat dit bouwdeel wordt gebruikt voor het inpassen van de benodigde parkeervoorziening. Een andere invulling is ook denkbaar, bijvoorbeeld wanneer minder parkeren nodig is doordat er voor een lager aantal appartementen wordt gekozen.
64	Bouwmassa			Klopt het dat de maximale hoogte 6 bouwlagen is? In een ander online document lezen wij namelijk ook 4 lagen maximaal.	Aantal bouwlagen van beide volumes is maximaal 6.
65	Referentie			Is het toegestaan dat een architect een referentie project aan kan dragen die voldoet aan de gestelde eisen? Of dient de referentie van de ontwikkelende partij te komen?	Indien de architect verantwoordelijk was voor de ontwikkeling en uitvoering dan wel. Vermoedelijk zal het aldus een referentie van de ontwikkelende partij moeten zijn. Enkel ervaring met het ontwerpen (en meer niet) voldoet niet.
66	Indieningsstukken			Is er een eis met betrekking tot de lettertype en lettergrootte voor wat betreft het indieningsdocument?	Nee.
67	Selectiedocument			In de leidraad staat: In de voorselectiefase vraagt de gemeente van de gegadigden hun visie op de opgave. Dat is een beknopt (eerste) plan, (mede) aan de hand van referentieprojecten (dit hoeven geen eigen projecten te zijn). Kan de uitschrijver duidelijker omschrijven wat het gevraagde niveau is (er is een wezenlijk verschil tussen een "visie" en een "beknopt (eerste) plan") en hoe een gelijk speelveld gewaarborgd wordt en voorkomen wordt dat partijen al een SO aanleveren?	Het niveau volgt uit de (maximale) omvang van 4 pagina's A3 voor de visie en daarmee de drie criteria tezamen.
68	Stikstof			Vormt de stikstofberekening uit het bestemmingsplan nog als basis voor de verdere uitwerking? En is er een risico aanwezig dat andere projecten een negatieve invloed kunnen hebben op dit project?	Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning moet een berekening gemaakt worden met de daadwerkelijk benodigde inzet van materieel.
69	Referenties			Is het toegestaan om zelf invulling te geven aan de referenties met de minimaal gevraagde gegevens?	Deze vraag is onduidelijk en kan zodoende niet worden beantwoord.
70	Woonrijp maken			Is de gemeente verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het gebied? En is hier al een ontwerp van?	Ja, gemeente Gouda heeft de verantwoordelijkheid voor het woonrijkmaken ondergebracht bij het Projectbureau Westergouwe. Voor de inrichting van de openbare ruimte is een voorontwerp gemaakt. De definitieve inrichting zal worden afgestemd op de winnende inzending.
71	Stroom			Is het project aangemeld / bekend bij de netbeheerder? Staat deze al op de planning?	Als onderdeel van het bouwrijp maken vindt ook vooraanleg van nutsvoorzieningen plaats. De daadwerkelijke aansluitingen moeten worden aangevraagd door de ontwikkelaar (namens opdrachtgevers/ toekomstig eigenaren).
72	Model Koopovereenkomst WG-III	Overwegingen - E	3	Koper dient het ontwerp van het bouwplan verder uit te ontwikkelen o.b.v. het 'Protocol bouwplanbegeleiding WG-III' (bijlage 5). Dit document ontbreekt. Kunnen we deze ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 43.
73	Model Koopovereenkomst WG-III	1.1.e	4	Hier heeft men het over de realisatie van 'Ondergrondse en bovengrondse infrastructuur', terwijl de gemeente bouw- en woonrijp maakt. Wat wordt er bedoeld met ondergrondse en bovengrondse infrastructuur?	Het Bouwplan dat de Koper op het Bouwveld voor eigen rekening en risico dient te realiseren omvat mede de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur voor zover geen onderdeel van het Bouw- en Woonrijp maken.
74	Model Koopovereenkomst WG-III	1.1.g	4	Voor het inschatten van de financiële haalbaarheid is het van belang om te weten in welke staat/mate de gemeente bouwrijp maakt. Er wordt verwezen naar bijlage 7 'Feitelijke staat bouwveld'. Dit document ontbreekt, kunnen we dit ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 43.
75	Model Koopovereenkomst WG-III	1.1.cc	6	Bijlage 9 'Planning WG-III' ontbreekt en is relevant voor plannen van het project. Kunnen we deze ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 43.
76	Model Koopovereenkomst WG-III	1.1.dd	7	VolkerWessels en Heijmans Vastgoed zitten in het projectbureau. Mogen VolkerWessels en Heijmans zich ook inschrijven op de onderhavige tender?	De gemeente is zelfstandig eigenaar van bouwveld 15. Tenders die de gemeente uitschrijft verlopen volledig zelfstandig via de gemeente. Elke partij kan inschrijven op de gemeentelijke tenders. Gemeente schat de kans dat VolkerWessels en Heijmans op deze tender inschrijven in als zeer klein.
77	Model Koopovereenkomst WG-III	1.1.mm	8	Voor het inschatten van de financiële haalbaarheid is het van belang om te weten in welke mate de gemeente Woonrijp maakt. Er wordt verwezen naar bijlage 4 'Protocol Bouwen in WG-III'. Dit document ontbreekt, kunnen we dit ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 43.
78	Model Koopovereenkomst WG-III	8.5	12	In het bestemmingsplan lezen wij dat er bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Kunnen deze gedeeld worden?	U kunt het uitgangspunt hanteren dat de grond geschikt is voor de bestemming

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
79	Model Koopovereenkomst WG-III	8.6	12	Is er een KLIC-melding (en het resultaat) beschikbaar?	Nee, er is nog geen klic-medling beschikbaar.
80	Model Koopovereenkomst WG-III	8.7	12	Wat gebeurt er als het gaat om verontreinigde grond? Of mogen we ervanuit gaan dat de bodemkwaliteit van het onderhavige bouwveld geschikt is om in depot te zetten? Zijn er kosten verbonden aan het in depot zetten, en zo ja hoeveel (per m²)?	U kunt het uitgangspunt hanteren dat de grond geschikt is voor de bestemming
81	Model Koopovereenkomst WG-III	8.8	12	Kunnen de aanwezige ecologische onderzoeken gedeeld worden?	De ecologische onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan zijn deelbaar, daarnaast wordt er gewerkt met een ecologisch werkprotocol welke eveneens gedeeld kan worden.
82	Model Koopovereenkomst WG-III	11.3.d	15	Bijlage 15 'Social Return On Investment' ontbreekt. Kunnen we deze ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 43.
83	Model Koopovereenkomst WG-III	13.5	17	Mogen wij er vanuit gaan dat er 28 aansluitingen (o.b.v. individuele installaties, hoog segment) zijn aangevraagd/overlegd? En is de leveringscapaciteit gegarandeerd?	Zie het antwoord op vraag 71.
84	Model Koopovereenkomst WG-III	40.Bijlagen	29	De bijlagen zijn van belang voor het uitontwikkelen van het bouwveld. Kunnen de volgende bijlagen (los van voornoemde bijlagen) gedeeld worden: Bijlage 6; Bijlage 8; Bijlage 11; Bijlage 16.	Zie het antwoord op vraag 43.
85	Beeldkwaliteitsplan	2.2.7 & 2.2.10	12	Er wordt vermeld dat alle gevels van appartementengebouwen worden behandeld als voorgevel. In 2.2.10 staat vermeld dat de afstand van voorgevels tot aan de perceelgrens altijd >=1.5m moet bedragen. Is dit ook van toepassing op onderhavig bouwveld? Met andere woorden, kan er sprake zijn van watergebonden bebouwing/gevel 'in het water'?	Het is van belang dat de appartementengebouwen rondom (alzijdig) zijn vormgegeven. Conform artikel 2.2.10 geldt voor gevels waarin entrees zijn opgenomen een minimale afstand van 1,5 m tot de erfgrens. Gevels die direct aan het water grenzen mogen tot aan de erfgrens worden gebouwd.
86	Stedenbouwkundig plan WGIII			Welke voorzieningen worden er vanuit het bouwrijp maken getroffen ten aanzien van het waterkering langs de kavelgrens en het water?	Cf. de DO O.R- tekeningen (170.1480-4.12 Kunstwerken en waterhuishouding (3)-V7 DEF.pdf) wordt voorzien in een onderwaterbeschouwing tegen de gevel aan. Voor het overige worden er geen voorzieningen voorzien.
87	Stedenbouwkundig plan	7	45	Is een half verdiepte of volledig verdiepte parkeergarage verplicht?	Zie het antwoord op vraag 16.
88	Voorselectieidraad	2.2	4	Welke bandbreedte heeft de prijs categorie duur?	Hiervoor is geen bandbreedte, de verkoopprijzen zijn zelf te bepalen.
89	Voorselectieidraad	2.2	4	Kunnen de bouwvelden per 1 mei 2026 aan inschrijver worden geleverd?	Naar de huidige inzichten wel. Dat is de huidige planning van het bouwrijp maken.
90	Voorselectieidraad	2.2	4	Kunnen wij uitgaan van 1 bouwfase en dat gebied in 1 keer woonrijp door de gemeente wordt gemaakt?	Ja. Bouwveld 15 wordt in één keer bouwrijp gemaakt.
91	Voorselectieidraad	2.2	4	De gemeente maakt het gebied woonrijp. Zijn de woningen bereikbaar bij oplevering? Zo niet, welke periode moeten we aanhouden voordat de woningen toegankelijk zijn (eis bij oplevering)?	De woningen zullen bij oplevering bereikbaar zijn. Na oplevering wordt het water "gemaakt".
92	Voorselectieidraad	4.2	7	Op welke wijze verwacht de gemeente dat wordt aangetoond dat de visie voor de grondgebonden woningen concreet en aantoonbaar aansluit bij het streven dat er zo spoedig mogelijk wordt opgeleverd?	Dat is vormvrij. Het gaat overigens om appartementen (voor bouwveld 15).
93	Voorselectieidraad	4.2	7	Op welke onderbouwing verwacht de gemeente waarmee wordt aangetoond dat het minimum grondbod haalbaar is of wordt overtroffen? Verwacht zij hierbij een financiële onderbouwing?	Zie het antwoord op vraag 5.
94	Stedenbouwkundig plan	5.4	37	Hoe wordt er omgegaan met de BAL-leiding? Vervangen of handhaven? Is er bij handhaving sprake van een kade? Wat betekent dit voor de bouwvelden en kunt u een tekstuele en visuele toelichting geven?	BAL-leiding is gehandhaafd,. De werkzaamheden zijn reeds voltooid
95	Stedenbouwkundig plan	5.7	40	Er wordt gesproken over aansluiting van de bebouwing op een toekomstige brug naar Eiland III. Is er een duidelijke demarcatie beschikbaar, hoe deze aansluiting gemaakt moet worden en welke werkzaamheden wij hiervan mee moeten nemen?	Er wordt geen brug gerealiseerd direct grezend aan bouwvel 15
96	Model koopovereenkomst	Definities	5	Kan de gemeente aangeven in welke staat de bouwvelden bouwrijp worden opgeleverd? Kunt u bijlage 7 verstrekken?	Zie het antwoord op vraag 43.
97	Model koopovereenkomst	Definities	7	Kunt u bijlage 9 verstrekken?	Zie het antwoord op vraag 43.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
98	Model koopovereenkomst	8.9	14	Kunt u bijlage 19 verstrekken?	Zie het antwoord op vraag 43.
99	Stedenbouwkundig plan			Kunt u een maatvast stedenbouwkundige onderlegger op schaal verstrekken met waarop de verkaveling en de bebouwing is weergegeven?	Zie het antwoord op vraag 8.
100	AV	3.8	13	Kunt u bevestigen dat de bouwplicht niet van toepassing is?	Bouwplicht is niet van toepassing
101	Stedenbouwkundigplan	5.1	36	Is inschrijver vrij om de beukbreedte van de woningen te bepalen?	Ja.
102	Overeenkomst	28	24	"Kunt u aangeven wat er gebeurd als de gemeente niet aan de verplichtingen kan voldoen, aangezien in de huidige documentatie uitsluitend de boetebepalingen voor de marktpartij zijn opgenomen?"	Partijen treden in dat geval in overleg. Zo nodig kunnen hierover in de selectiefase nadere vragen gesteld worden.
103	Overeenkomst	40.1 Bijlagen	28	Kunnen we de bijlagen ontvangen bijbehorende de 'gronduitgifteovereenkomst'?	Zie het antwoord op vraag 43.
104	Overeenkomst	1.1.k	5	In de definities onder onderdeel k. 'Combinatie' worden de rechtspersonen VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. genoemd, evenals bij 'Projectbureau'. Wij gaan ervan uit dat deze verwijzing afkomstig is uit eerdere fasen van het project of hebben deze partijen nog een rol?	De gemeente werkt samen met genoemde marktpartijen die samen de VOF Westergouwe vormen. Gemeente en VOF geven gezamenlijk opdracht aan het projectbureau Westergouwe. De bouw kavels worden verdeeld. De gemeente benadert voor de realisatie van bouwplannen op haar bouwvelden altijd de markt. Dit laatste verloopt volledig gescheiden van de VOF.
105	Overeenkomst	8.6	12	Heeft u in kaart waar de kabel- en leidingentracés gelegen zijn?	Zie het antwoord op vraag 79.
106	Overeenkomst	8.8	13	Gelet op de verwijzing in de overeenkomst naar de mogelijke aanwezigheid van oeverwaluven in het plangebied en de impact hiervan op de planning van werkzaamheden, vernemen wij graag van de Gemeente wat de actuele stand van zaken is met betrekking tot de aanwezigheid van deze beschermde soort. Zijn er recente ecologische onderzoeken of inventarisaties beschikbaar die inzicht geven in de aanwezigheid van oeverwaluven op of nabij het Bouwveld? Indien ja, zouden deze gedeeld kunnen worden zodat wij de risico's voor onze planning beter kunnen inschatten?	Zie het antwoord op vraag 81.
107	Algemeen			Is er in de volgende ronde ook nog een gelegenheid om vragen te stellen?	Ja. Naast de mogelijkheid om schriftelijke vragen te stellen, vindt ook een dialooggesprek plaats.
108	Overeenkomst	8.10.c	13	Heeft u meer informatie over type/hogte van deze beschoeiing en taludwerk? Is het mogelijk de aanleg te vervroegen? Kunnen er garanties of zekerheden aan kopers worden geboden?	Er is op deze locatie geen sprake van een beschoeiing of talud omdat het de gebouwen "hard" aan het water grenzen.
109	Overeenkomst	8.10.d	13	Kan er duidelijkheid worden gegeven waar deelgebied Westergouwe V ligt. Zijn de plannen van deelgebied 4 reeds bekend? Zouden deze gedeeld kunnen worden?	Zie Masterplan 2.0. Het stedenbouwkundige plan voor fase 4 is in concept gereed. Dit plan kan nog niet gedeeld worden (is nog niet openbaar).
110	Overeenkomst	13.1	16	Gezien de redelijk korte termijn vernemen wij graag: Is er reeds gestart met het bouwrijp maken van het bouwveld binnen WG-III? Zo niet, Kan de gemeente garanderen dat deze werkzaamheden binnen twee maanden kunnen worden afgerond, zodat tijdig met de bouw gestart kan worden?	Gemeente zorgt ervoor dat tijdig kan worden gestart met de realisatie. Zie overigens ook het antwoord op vraag 89.
111	Overeenkomst	13.3	17	Is het mogelijk een planning te ontvangen wat betreft het bouwrijp maken? Voorziet de gemeente reeds risico's op locatie voor het bouwrijp maken?	Volgens planning is de locatie in mei 2026 bouwrijp.
112	Overeenkomst	19.1	22	Wanneer is duidelijk waar schakelkasten en armaturen e.d. worden geplaatst? Ons inziens is het van belang dit inzichtelijk te hebben, aangezien dit mogelijk een negatief effect kan hebben op het plan en de verkoop.	Zie DO O.R. waarbij er momenteel een aanpassing van het DO Bovengronds in voorbereiding is.
113	Overeenkomst/ bestemmingsplan	8.9	13	In het bestemmingsplan staat een goothoogte benoemd van 6m voor aaneengebouwde hoofdgebouwen. Worden hier appartementen mee bedoeld? Zo ja, hoe staat dit in verhouding met het aantal bouwlagen benoemd in het bestemmingsplan (6 bouwlagen)?	Een goothoogte van 6 mtr geldt niet voor de appartementen van bouwveld 15.
114	Beedkwaliteitsplan/ stedenbouwkundig plan			Hoe veel parkeerplaatsen moeten gebouwd worden opgelost?	Voor deze locatie zijn 27 parkeerplekken in het openbaar gebied beschikbaar. Indien het woonprogramma meer parkeerdruk oplevert dan 27, dienen de meerdere plekken gebouwd op de locatie opgelost te worden.
***einde**					