

Algemene informatie

Aanbesteding: Verkoop kavels Isabellaveld fase 2 - gemeente Vught
Aanbestedende Dienst: Gemeente Vught
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	kavels

Vraag:

Op exploitatiegebied B worden de Rug-aan-Rug woningen gerealiseerd. Exploitatiegebied B bestaat conform bijlage B6 uit 6 nog te vormen kadastrale percelen. Wat is de beoogde functie van de 3 kleinste kadastrale percelen en welke inrichting voorziet gemeente tussen de 3 kleinste kadastrale percelen en 3 grootste kadastrale percelen?

Antwoord:

De kleinste drie percelen zijn bedoeld voor de bergingen. De ruimte tussen de kleinste en grootste percelen is openbare ruimte, deze wordt ingericht door gemeente. Invulling daarvan is nog onbekend, maar er komt in ieder geval een verhard pad tegen de bergingen aan.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Kadastrale informatie

Vraag:

Zijn er erfdienstbaarheden die op exploitatiegebied A en exploitatiegebied B

rusten? Zo ja, welke?

Antwoord:

Er zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd op beide exploitatiegebieden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.
3

Onderwerp:
overeenkomst

Vraag:

Mag exploitant ervan uitgaan bij bezwaar en/of beroep op de (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit aanvraag uitstel te krijgen op de afname- en realisatieplicht?

Antwoord:

Er zal geen uitstel komen van de afnameplicht. Wat betreft realisatieplicht is dat geborgd in artikel 22.1d van de Exploitatieovereenkomst.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

4

Woning

Vraag:

In de exploitatieovereenkomst, erfpachtovereenkomst en stedenbouw- en beeldkwaliteitsplan worden de rug-aan-rugwoning gedefinieerd als een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. Is het toegestaan om de rug-aan-rug woning te voorzien van een kap (bijvoorbeeld 1 tot 1,5laag met kap) zolang wordt voldaan aan de gestelde bouwhoogtes uit het bestemmingsplan? Oftewel: is een kap toegestaan bij de rug-aan-rugwoning.

Antwoord:

Nee, een kap is niet toegestaan. Dit wordt ook zo vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Woning

Vraag:

Zijn leaseconstructies voor het installatie gedeelte van de woning (bijvoorbeeld warmtepomp) toegestaan?

Antwoord:

Nee, dat is niet toegestaan. Installaties moeten onderdeel zijn van de vonprijs.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
6

Onderwerp:
status bouwrijpe grond

Vraag:

Tot welke diepte worden de kavels ontdaan van funderingsresten en bouwbelemmerende zaken in ondergrond? Kan exploitant ervan uitgaan dat het verkochte is ontdaan van kabels/leidingen en niet gesprongen explosieven?

Antwoord:

De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de kavels. De definitie van bouwrijp maken is opgenomen in de overeenkomst.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
7

Onderwerp:
riolering

Vraag:

Legt gemeente een gescheiden rioleringsstelsel aan in het openbare gebied?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Berging hemelwater

Vraag:

Welke eis geldt t.a.v. (hemelwater)berging op eigen terrein? Mag exploitant ervan uitgaan dat de benodigde (hemelwater)berging in het openbaar gebied wordt voorzien?

Antwoord:

Er dient te worden voldaan aan de waterafvoerorder Vught 2022. De voorkeur gaat uit naar waterberging in de openbare ruimte. Of alle waterberging realiseerbaar is in de openbare ruimte zal moeten blijken in de verdere uitwerking. Waterberging op eigen terrein is dus niet uitgesloten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

planning

Vraag:

Heeft gemeente voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar om de beoogde ontwikkeling voortvarend op te pakken en te toetsen?

Antwoord:

Ja, de gemeente stelt uiteraard voldoende ambtelijke capaciteit tot beschikking om deze ontwikkeling voortvarend op te pakken en te toetsen, binnen redelijke kaders.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Mag Exploitant ervan uitgaan dat gemeente bereid is om de planningsbepalingen ten aanzien van levering grond en realisatie in overleg met ontwikkelaar te herzien indien blijkt dat voorafgaand aan de levering van bouwrijpe gronden nog geen sprake is van een werkend nutstracé (ten minste geschikt om bouwstroom en - water op aan te sluiten).

Antwoord:

De levering van de grond vindt plaats op het moment dat de kavels bouwrijp zijn gemaakt (conform artikel 9.2 in de Exploitatieovereenkomst). Dat is onafhankelijk van de aanwezigheid van een werkend nutstracé. Indien er op het beoogde moment van realisatie nog geen bouwstroom aanwezig is, treedt artikel 29 van de Exploitatieovereenkomst in werking.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Onderzoeken

Vraag:

Kavels liggen braak, ontvangt Exploitant voorafgaand aan transport een recent/geldig bodemrapport en recent/geldige Flora & Fauna-inventarisatie?

Antwoord:

Ja, de gemeente deelt alle relevante informatie op het moment dat deze beschikbaar is.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
12

Onderwerp:
bouwrijp maken

Vraag:

Op welke afwerkhoogte krijgt Exploitant de bouwrijpe kavels geleverd? Is deze gebaseerd op een gesloten grondbalans voor realisatie?

Antwoord:

Op dit moment is nog niet bekend op welke afwerkhoogte Exploitant de bouwrijpe kavels krijgt geleverd. Er is nog geen definitief bestek voor de bouwrijpwerkzaamheden. De afwerkhoogte is niet gebaseerd op een gesloten grondbalans voor realisatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

planning

Vraag:

Wanneer verwacht gemeente locatie bouwrijp op te leveren?

Antwoord:

De verwachting is dat de locatie in Q1 of Q2 van 2026 bouwrijp wordt opgeleverd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Op welk moment verwacht de gemeente dat Enexis het nutstracé gaat aanleggen?

Antwoord:

Er is nog geen definitieve planning bekend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

planning

Vraag:

Zijn nutspartijen, waaronder Enexis, reeds aangehaakt op de door gemeente beoogde planning sloop en bouwrijp maken? Mag verwacht worden dat exploitant bouwrijpe grond geleverd krijgt die voorzien zijn van alle kabels & leidingen in het openbare gebied waarop ten minste een bouwaansluiting kan worden aangevraagd?

Antwoord:

De nutspartijen zijn reeds aangehaakt. In het openbaar gebied ligt een reeds aanwezig hoofdnet, waarop een bouwaansluiting kan worden aangevraagd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Kosten / bijdragen gemeente

Vraag:

In de aanbestedingsleidraad (pagina 13) staat dat "alle kosten om de locatie geschikt te maken voor het door de Inschrijver beoogde gebruik" voor rekening van exploitant zijn.

Kan gemeente een inschatting geven van de bijdragen bovenwijkse voorzieningen, gebiedseigen kosten, gebiedsoverstijgende kosten,

exploitatiebijdragen, bijdragen verbetering landschappelijke kwaliteit en vergoeding ambtelijke uren waarmee exploitant rekening dient te houden? Of worden deze allen reeds verdisconteerd in de koopsom van de bouwrijpe grond.

Antwoord:

Nee, de gemeente kan daar geen inschatting van geven. Dat is ook niet nodig: de genoemde kosten zijn verdisconteerd in de koopsom.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Beleid

Vraag:

Dient Exploitant te voldoen alleen te voldoen aan het geldende bestemmingsplan en de aanbestedingsleidraad (met bijhorende stukken), of dient Exploitant daarnaast ook aan al het vigerende beleid van de gemeente Vught te voldoen (incl. Groenvisie, aanpassing/addenda op Woonvisie e.d.)?

Antwoord:

Nee, alle relevante beleidskaders zijn verwerkt in de verstrekte stukken en het omgevingsplan.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Bestemmings-/omgevingsplan

Vraag:

Ontvangen graag alle bestemmingsplandocumenten incl. alle bijlagen (incl. rapporten, waaronder F&F onderzoek, geluidwering gevel). Op ruimtelijkeplannen.nl ontbreken oa. de bijlagen op de toelichting.

Antwoord:

Deze documenten zullen binnen één week op TenderNed geplaatst worden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Communicatie BOPA

Vraag:

Heeft gemeente reeds met omwonenden gecommuniceerd over voorgenomen plannen en afwijkingen BP?

Antwoord:

Ja, er is reeds gecommuniceerd met omwonenden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
20

Onderwerp:
levering

Vraag:

Vormt gemeente de bouwvelden op basis van definitieve of voorlopige kadastrale grenzen?

Antwoord:

De gemeente vormt geen bouwvelden op basis van kadastrale grenzen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.
21

Onderwerp:
documentatie

Vraag:

Ontvangen graag t.b.v. ontwerpwerkzaamheden de onderlegger /grondverkoop tekening maatvast met daarop de verbeelding van het bestemmingsplan (in DWG en als PDF op schaal).

Antwoord:

Deze documenten zullen binnen één week op TenderNed geplaatst worden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Bijlage B1 - Exploitatieovereenkomst Isabellaveld Vught - fase 2

Vraag:

in artikel 17.1 staat dat "een verkennend bodemonderzoek van Tauw van 29 mei 2018 (kenmerk R001-1263867BSA-V01-ssc-NL); " voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst aan de Exploitant ter hand stelt. Deze hebben wij echter niet ontvangen, wilt de opdrachtgever deze alsnog verstrekken?

Antwoord:

Dit document is toegevoegd in TenderNed.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op: 24 jun. 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Bijlage B1 - Exploitatieovereenkomst Isabellaveld Vught - fase 2

Vraag:

in artikel 17.1 staat dat "een proces-verbaal van oplevering na explosievenonderzoek van Armaex van 18 november 2014 (kenmerk 2013131). " voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst aan de Exploitant ter hand is gesteld. Deze hebben wij echter niet ontvangen, wilt de opdrachtgever deze alsnog

verstrekken?

Antwoord:

Dit document is toegevoegd in TenderNed.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad Europese openbare procedure verkoop Isabellaveld - fase 2

Vraag:

Wij kunnen uit de leidraad niet opmaken wanneer de grond bouwrijp wordt opgeleverd aan de exploitant. Graag ontvangen wij een nadere opgave van de bouwrijpe opleveringsdatum.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 13.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1: verkoop kavels Isabellaveld fase 2

Beantwoord op:

24 jun. 2025