

## Nota van Inlichtingen

Voor de openbare selectieprocedure "Verkoop bouwkaavel voor 24 appartementen aan De Weeme te Drachten"

Kenmerk : TN 557638

Datum : 02-02-2026

Deze aanbesteding omvat één vragenronde. Het is derhalve niet meer mogelijk vragen te stellen.

**De Nota van Inlichtingen wordt onderdeel van de contractstukken.**

Indien inschrijver meent dat de selectiedocumenten onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, dan wel de geschiktheidseisen, het programma van eisen of de gunningscriteria onduidelijk of ongeoorloofd zijn, dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk is, dan wel de selectiedocumenten geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de potentiële inschrijver zijn bezwaren uiterlijk 5 kalenderdagen na verzending van deze nota van Inlichtingen, schriftelijk en gemotiveerd aan de aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen de inhoud van de selectiedocumenten te ageren vervalt.

## Voor de openbare selectieprocedure 'Verkoop bouwkaavel voor 24 appartementen aan De Weeme te Drachten'

Datum: : 02-02-2026

Nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Status antwoord: Toelichting / Aanpassing / Aanvulling	Perceel
1	Inrichtingsplan	Is het mogelijk om op de tekening aan te geven waar de half verdiepte paarvoorziening ontsloten moet worden?	Als bijlage 7 is het Inrichtingsplan bijgevoegd bij de aanbestedingsstukken. Hierin staat de ontsluitingsweg getekend (binnen de kavelgrenzen), vanaf het terrein tussen de bouwvlakken in, richting de straat de Weeme getekend. De gemeente verzorgt de inritconstructie in het openbare gebied.	Toelichting	
2	Bouwenvelop	Is het de bedoeling dat de bergingen van de appartementen onder het gebouw worden gesitueerd?	In de bouwenvelop op pagina 3 onder het hoofdstuk bijgebouwen staat; "Bergingen appartementen opgenomen in het gebouw" De verdere invulling hiervan (binnen de van toepassing zijn de geldend documenten en eisen) is aan de inschrijvende partijen (dan wel de uiteindelijke "Koper")	Toelichting	
3	Bouwenvelop	Wat zijn de voorwaarden t.a.v. de buitenruimtes van de appartementen? Is een aangehangen balkon toegestaan of is een loggia vereist?	In de bouwenvelop staat op pagina 4, onder de eerste 3 appartementen referentiebeelden, inpandige buitenruimte aangegeven. Op de foto's zijn geheel inpandige en gedeeltelijke inpandige met een deel aangehangen balkon, buitenruimtes zichtbaar. Het ontwerp zal hieraan moeten voldoen, dus geheel of gedeeltelijk inpandig is toestaan.	<b>Toelichting / Aanvulling Bouwenvelop.</b> Op de referentiebeelden van de Bouwenvelop zijn geheel inpandige loggia en gedeeltelijke inpandige buitenruimtes met een deel aangehangen balkon zichtbaar. Het ontwerp van het bouwplan zal hieraan moeten voldoen. Toelichting: Uiteraard dient het ontwerp ook aan de overige gestelde eisen moeten voldoen zoals bijvoorbeeld o.a. de eisen uit het omgevingsplan en welstand	
4	Koop- en realisatieovereenkomst	Op pag 14 in artikel 18 lid 3 wordt verwezen naar lid 3. Moet dit niet lid 2 zijn?	Dat klopt, de verwijzing moet terugslaan op lid 2.	<b>Aanpassing Koop- en realisatieovereenkomst:</b> De vermelde verwijzing in artikel 18 lid 3 moet zijn "lid 2"	
5	Bijlage F, pag 4, Nutsvoorziening	Is er bij de gemeente een indicatie van de wachttijden voor aansluiting op de nutsvoorzieningen? M.a.w. kunnen de objecten direct worden aangesloten, of dient rekening te worden gehouden met een wachttijd?	Conform bijlage F, pag 4, wordt bepaald dat de gemeente de nutsvoorzieningen aanlegt in openbaar gebied. Dit wordt vanaf begin april 2026 aangelegd. De stroomkabel(s) ten behoeve van de 24 appartementen worden tot aan de erfrens aangelegd. De aansluiting van de appartementen dient door de uiteindelijke "Koper" aangevraagd en geregeld worden. Hiervoor is de site van mijn aansluiting.nl beschikbaar. Misschien kunt u daar de vraag stellen en antwoord krijgen.	Toelichting	

6	Selectieleidraad 1.2	<p>In de leidraad en de concept koopovereenkomst wordt zowel verwezen naar de eigendomsoverdracht als naar het (onherroepelijk worden van de) omgevingsvergunning. Kan de gemeente verduidelijken op welk moment de eigendomsoverdracht (passeren) plaatsvindt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bij verlening van de omgevingsvergunning,</li> <li>– bij het onherroepelijk worden daarvan,</li> <li>– of reeds daarvoor?</li> </ul> <p>En indien eigendomsoverdracht plaatsvindt vóór onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning, hoe is in dat geval de risicoverdeling tussen gemeente en koper geregeld?</p>	<p>Zie artikel 5 van de koop- en realisatieovereenkomst: de overdracht (= juridische levering, bij de notaris) vindt plaats binnen 4 maand na de ondertekening van de overeenkomst. Dit staat los van de omgevingsvergunning; het onherroepelijk worden daarvan komt voor risico van koper, tenzij dit samenhangt met het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan. In dat geval geldt artikel 17 lid 6.</p>	Toelichting	
7	Bijlage C, eis f-e-1	<p>“...overigens kosten koper” inschrijver neemt aan dat hier “overige kosten koper” dient te staan, is deze aanname juist? Zo niet, wat betekent “overigens kosten koper”?</p>	<p>De in de koop- en realisatieovereenkomst en bijlage gebruikte tekst is juist. 'Overigens kosten koper' is de gebruikelijke Nederlandse bewoording van de afspraak dat alle kosten, naast de belastingen, ook voor rekening van de koper komen. Dit zijn onder meer de notaris- en kadasterkosten.</p>	Toelichting	
8	Referentie-eisen en Selectieleidraad 2.4	<p>Referentie-eisen I en II vereisen, in samenhang met het bepaalde in Selectiedocument paragraaf 2.4 (pagina 7), dat Inschrijver het bouwplan voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd en afgebouwd. In de gangbare woningbouwpraktijk worden vergelijkbare projecten veelal gerealiseerd door samenwerkingsverbanden van een ontwikkelende partij en een bouwende partij, waarbij het ontwikkel- en afzetrisico bij de ontwikkelaar ligt en de bouw wordt uitgevoerd door een bouwpartij, zonder dat deze aannemer mede risicodragend is. De huidige formulering van de referentie-eisen kan ertoe leiden dat dergelijke professionele samenwerkingsverbanden, die gezamenlijk beschikken over aantoonbare ervaring met vergelijkbare woningbouwprojecten, niet in staat zijn om aan de kerncompetenties te voldoen. Kan Aanbesteder overwegen de referentie-eisen te verruimen in die zin dat, in geval van inschrijving als combinatie, de combinatie kan voldoen aan referentie-eisen I en II indien: - de ontwikkelende combinant een referentie voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld, en - de bouwende combinant een referentie aanlevert waaruit blijkt dat hij de realisatie en afbouw van een vergelijkbaar bouwplan heeft uitgevoerd, ook indien deze realisatie niet voor eigen rekening en risico heeft plaatsgevonden?</p>	<p>Paragraaf 2.4 onder 3 gaat naar het oordeel van de gemeente al ruimschoots in op de situatie dat er wordt ingeschreven door een combinant, waarbij één van de combinanten voldoet aan de referentie-eis en niet beide combinanten. Hierbij is aanvullend als eis vermeld dat indien de ontwikkelaar niet zelf bouwt, hij de bouwer die het referentieproject heeft gebouwd, opdracht moet geven voor de bouw van het project waarop de procedure betrekking heeft. Naar het oordeel van de gemeente is hiermee ruimschoots gelegenheid gegeven aan niet bouwende ontwikkelaars, om mee te doen aan deze procedure. Referenties die zijn gebouwd door partijen die geen rol krijgen in deze procedure, kunnen niet worden gebruikt.</p>	Toelichting	
9	Selectiedocument par. 4.1, punt 4	<p>“Een gedragsverklaring aanbesteden GVA niet ouder dan 24 maanden, dan wel een kopie van de aanvraag daarvan: <a href="https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx">https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx</a>” Kunt u aangeven wat telt als kopie aanvraag? De aanvraag gebeurt digitaal.</p>	<p>Justis verstuurt over het algemeen een e-mail met de bevestiging van de gedane aanvraag. Deze mail kunt u als PDF opslaan en toevoegen.</p>	Toelichting	

10	Selectiedocument par. 2.4, punt 5	“Voor iedere referentie dient één document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 6 pagina’s A4 of 3 pagina’s A3 van het referentieproject te worden bijgevoegd. Indien met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan, hoeft het document slechts eenmaal te worden aangehecht.” Wat is het doel van het bijvoegen van tekst en beeldmateriaal, wat dient deze documentatie aan te tonen? Waaraan dient tekst en beeldmateriaal te voldoen?	Uit slechts het benoemen van een project op het referentieformulier blijkt niet altijd dat de inschrijver dit project daadwerkelijk heeft ontwikkeld en gerealiseerd. Als bewijsmateriaal kunt u denken aan een verkoopbrochure of uittreksel van de website. Het materiaal dient tevens in te gaan op de referentie-eis waarvoor het project wordt ingediend. Voor bijvoorbeeld referentie eis I dient eruit te blijken dat het om minimaal 12 appartementen in een aangesloten bouwvolume, van minimaal 3 bouwlagen ging. Beeldmateriaal kan dit aantonen.	Toelichting	
11	Bijlage D Referentieformulier	“Stempel en handtekening bedrijf” A. Betreft dit inschrijver of referent? B. Is de stempel verplicht of voldoet een handtekening?	Dit betreft de handtekening van de inschrijver. Als deze geen stempel heeft kan deze achterwege blijven.	Toelichting / <b>Aanvulling Bijlage D:</b> Dit betreft de handtekening van de inschrijver. Als deze geen stempel heeft kan deze achterwege blijven.	
	<b>namens de Opdrachtgever;</b>				
12	Selectiedocument	Wij zijn van mening dat het selectiedocument onder 2.4 punt 2 duidelijker kan geformuleerd worden.	Op het moment dat de gemeente het gunningsbesluit neemt, dient aan alle geschiktheidseisen te voldoen en dient er geen uitsluitingsgrond van toepassing te zijn. Bij het verzenden van het voornemen tot gunning zal dit worden getoetst, en dient het referentieproject dan ook daadwerkelijk te zijn afgerond en/of gerealiseerd/afgebouwd zoals tekstueel opgenomen in Bijlage D.	Toelichting Op 8 december 2025 heeft de opdrachtgever de betreffende documenten hierop tekstueel aangepast en gepubliceerd op TenderNed.	
13	Alle selectie- en contractstukken	Sinds kort is de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit vastgesteld en van toepassing in plaats van voorheen de welstandsnota's.	Voor overal waar in de selectie- en contractstukken gesproken wordt over welstand, welstandsbeleid, welstandscriteria en welstandseisen wordt nu bedoeld de Omgevingskwaliteit en de Nota Omgevingskwaliteit. Welstandsbeleid G7 wordt nu G4 Woongebieden kwaliteitsniveau 3.	<b>Aanpassingen Selectiedocument en Koop- en realisatieovereenkomst:</b> In de selectiedocumenten en de koop- en realisatieovereenkomst stukken wordt bedoeld en moet gelezen worden in plaats van 'Welstand' de Omgevingskwaliteit en is de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit die van toepassing is. Toetsingskader wordt: Omgevingskwaliteit G4, woongebied, kwaliteitsniveau 3	
14	-Selectiedocument -Bijlage F, Koop- en realisatieovereenkomst		Deze Nota van Inlichtingen wordt een bijlage van het selectiedocument en de koop- en realisatieovereenkomst.	<b>Aanvulling Selectiedocument en Koop- en realisatieovereenkomst:</b> Extra bijlage: de Nota van Inlichtingen.	