

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
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.				
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.	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. 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'.
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?	

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?	
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?	
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 te zijner tijd 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?	
15				
16				
17				
18				

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				

Bijlagen:

1. xxxxx
2. xxxxx