

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 m². 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?	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 aanbetsaling teruggestort, waarbij de eventuele gedane rentebetalingen aan de gemeente toekomen. Indien de ontbinding na deze termijn van 9 maanden plaatsvindt, vervalt de aanbetsaling van 10% eveneens aan de gemeente.

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 gelijkloidend 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 Selectiecriteria 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 aanbesteding 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 gebieds promotie. 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?	De genoemde erfdienstbaarheden raken het verkochte niet. We hebben momenteel in onderzoek of deze doorgehaald kunnen worden.
34	6	Selectiedocument	Het blok L wordt in het beeldregie document genoemd als Wonen aan de waterrand in plaats van Wonen aan de rand. Welke is juist?	Dat klopt. Blok A2 en C2 hebben de sfeer <i>Wonen aan de Rand</i>, blok L is sfeer <i>Wonen aan de Waterrand</i>. Dat staat inderdaad niet correct in het selectiedocument.
35		Veld A	In het beeldregie document staat een vogelvlucht waarbij in het daargenoemde veld A geen gebouw staat ingetekend. In het selectiedocument en op de verkavelingstekening is hier wel een gebouw zichtbaar. Welke is juist?	Hier is wel een woning voorzien, dit zal een particuliere ontwikkeling zijn (vrije kavel). De proefverkaveling op pagina 32 van het Ruimtelijk Raamwerk geeft het juiste beeld.
36		Puntensysteem klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen	Hoe wordt omgegaan met het puntensysteem klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen gezien het ontbreken van openbare ruimte in de tender?	N.B. Per abuis is als bijlage 5 het verkeerde puntensysteem toegevoegd, dit moet het Puntensysteem klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen zijn. In dit puntensysteem vult u bij stap 4 in dat de ontwikkeling alleen <i>Gebouw en Perceel</i> betreft, niet <i>Gebied</i>. Hier wordt dan in de puntentelling rekening mee gehouden.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
37	32	Bijlage 3 - ruimtelijk raamwerk	Onderin veld C2 staat een vrijstaande woning, deze heeft echter de kleur van een twee-onder-een kapper. Het selectiedocument spreekt ook over 2 vrijstaande woningen. Gezien de afspraken over vloeroppervlakte vernemen wij graag de bevestiging dat het hier om een vrijstaande woning gaat.	Op de proefverkaveling op pagina 32 van het Ruimtelijk Raamwerk is de kleur van de vrijstaande woning van C2 juist, maar die in blok A2 niet. We bevestigen hierbij dat er 2 vrijstaande woningen in het programma zijn opgenomen: 1 in blok A2 en 1 in blok C2.
38	11	Selectiedocument	In artikel 3.7 wordt de beoordelingscommissie benoemd. Gezien de eisen en wensen op het gebied van duurzaamheid vroegen wij ons af wie hierover de beoordeling voor rekening neemt? Is het voorstelbaar dat de gemeente hier een extra deskundige aan toevoegd?	Zoals verwoord staat in diezelfde paragraaf 3.7: "De commissie kan zich laten adviseren door derden, zoals adviseurs op het gebied van duurzaamheid en openbare ruimte".
39	14	Selectiedocument	Als referentie wordt gevraagd een project met een korte doorlooptijd van circa 8 maanden. Hoeveel mag er van deze 8 maanden afgeweken worden? Wij hebben meerdere passende referenties met om en nabij 9 - 11 maanden doorlooptijd.	Zie ook het antwoord op vraag 11. Het criterium is dat de doorlooptijd kort is: circa 8 maanden, maximaal 10 maanden.
40	22	Selectiedocument	Volstaat een concerngarantie in plaats van de 10% aanbetaling?	Nee, de aanbetaling van 10% op de voorlopige grondprijs zoals in de POK kan niet vervangen worden door een concerngarantie.
41		Koopovereenkomst	Indien nutspartijen, ondanks maximale inspanningen van gemeente en koper, niet tijdig kunnen leveren. Is de gemeente bereid de termijnen die voortvloeien uit de koopovereenkomst in overleg te verschuiven?	Nee. Deze artikelen zijn gelijklopend met de koopovereenkomsten met alle ontwikkelaars in Schuytgraaf.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
42	8	Koopovereenkomst, 11.4, 11.5 en 11.6.	Wanneer de bouw tijdelijk stil ligt heeft de gemeente recht tot terugkoop. Kan dit aangepast worden, dat dit niet van toepassing is wanneer de bouw om gemotiveerde redenen tijdelijk stilligt. Vegelijkbaar met artikel 11.2	Nee. Deze artikelen zijn gelijklopend met de koopovereenkomsten met alle ontwikkelaars in Schuytgraaf.
43	6	Ruimtelijk raamwerk	[selectieleidraad paragraaf 2.1] Er wordt benoemd dat de sfeer in de blokken A2, C2 L "wonen aan de rand" is. Uit het ruimtelijk raamwerk blijkt dat blok L onder "wonen aan de waterkant" valt. Wat is juist?	Zie het antwoord op vraag 34.
44	15	Programma van Eisen	[selectieleidraad paragraaf 3.12.1] Er wordt gesproken over de eisen en ambities uit o.a. het Programma van Eisen en het Ruimtelijk Raamwerk. Wat wordt er bedoeld met het Programma van Eisen? Is dit een sepeeraat document? Zo ja, kunnen wij deze ontvangen?	Hiermee wordt dit Selectiedocument bedoeld. Er is geen separaat Programma van Eisen.
45	15	Visie op mobiliteit	[selectieleidraad paragraaf 3.12.1] Er wordt gevraagd naar o.a. onze visie op mobiliteit. De openbare ruimte is geen onderdeel van de uitvraag waardoor we hier beperkt invloed op hebben. Staan jullie open voor gebiedsoverstijgende suggesties op dit vlak?	Bij een andere positionering van de woningen kan dit invloed hebben op het parkeren in de openbare ruimte. Wanneer dit het geval is zien wij graag hoe dit kan worden opgelost. Wij hebben geen behoefte aan mobiliteitssuggesties die verder gaan dan dit veld 1.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
46	20	Energie	[selectieleidraad paragraaf 4.2.2] Hier staat "Efficiënte omzetting van warmte (lage temperatuur, voorkeur bodem over lucht)". "bodem over lucht" suggereert dat wij een opwekkingssysteem moeten realiseren (bijvoorbeeld bodembronnen), maar we hebben hier te maken met stadsverwarming. Hoe moeten we dit interpreteren?	Deze zinsnede komt uit ons algemene beleidsdocument. Voor Schuytgraaf is de eis inderdaad dat de woningen voor hun warmtebehoefte worden aangesloten op het bestaande warmtenet van Vattenval en geldt deze zinsnede voor het eventueel aanleggen van koeling in de woningen.
47		Belendende woningen	Zijn de ontwerpen/impressies van de belendende woningen beschikbaar? Zo ja, kunnen we deze ontvangen?	Zie www.kruidenhorst.nl/ontdek-de-horstjes
48		Reserveringstekening	Er is een discrepantie tussen de reserveringstekening en de voorbeeldverkaveling in het Ruimtelijk Raamwerk. Welke prevaleert?	Het is uit deze vraag niet helder waar de discrepantie in gezien wordt. Voor de uit te geven en te ontwikkelen gronden is de reserveringstekening leidend.
49		Aanmeldformulier	Het aanmeldingsformulier is geënt op alleen een combinatie. Is er ook een aanmeldformulier beschikbaar voor een architect als 'onder-opdrachtnemer', zodat de architect niet hoofdelijk aansprakelijk is? Zo ja, kunnen we deze ontvangen?	Het aanmeldformulier is aangepast en als Bijlage 2A bijgevoegd.
50	10	Aantal vierkante meters	[projectovereenkomst artikel 11.2] Hetgeen is opgenomen over het inmeten is in strijd met wat benoemd staat in de koopovereenkomst artikel 6.1. Wat is juist?	In beide overeenkomsten geldt dat een verschil in oppervlakte tussen het verkochte en de daadwerkelijke inmeting door het kadaster niet wordt verrekend. In de Koopovereenkomst is deze regeling gemaximeerd en wordt alsnog verrekend bij een afwijking van meer dan 5% en leidt tot een waardeverandering van meer dan 1.000,-. Na ondertekening geldt de regeling uit de Koopovereenkomst.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
51	1	Aanbetaling	[NvI 15-08-2025; vraag 2] In de beantwoording van deze vraag wordt eerst benoemd dat er binnen 3 maanden na het sluiten van de projectovereenkomst ontbonden kan worden, vervolgens wordt er gesproken over 9 maanden. Mogen we ervan uitgaan dat dit 9 maanden is, zoals ook in de projectovereenkomst zelf beschreven staat?	Hier zit inderdaad helaas nog een schrijffout in. Het gaat hier om de projectovereenkomst. "Indien de winnaar binnen een periode van negen 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.
52		Energie	Gezien de hoge duurzaamheidsambities; staan jullie ervoor open als wij met andere oplossingen komen op het gebied van energie (warmte/koude/elektra)?	Niet voor warmte: gebruik van het stadsverwarmingsnet van Vattenfall is verplicht. Voor de koel- en elektrabehoefte kan wel naar andere/ duurzame oplossingen gekeken worden.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
53	6, 7	Selectiedocument 2.1 Samenvatting randvoorwaarden en kaders.	Bij het kopje 'kenmerken' staat beschreven dat de vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen moeten worden voorzien van 1 parkeerplaats op eigen terrein, overige plekken worden in de straat opgenomen. Met betrekking tot parkeren wordt in <i>Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a</i> in beginsel uitgegaan van Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017". Kunt u bevestigen dat inschrijvers moeten rekenen met een parkeernorm van 1.5 voor de rijwoningen (koop) en 1.7 voor de half vrijstaande en vrijstaande woning (vrije sector). En is er reeds bij de onder het kopje 'kenmerken' opgenomen aantal parkeerplaatsen op eigen terrein rekening gehouden met de parkeernorm?	Nee: vanwege opslagen is de parkeernorm complexer. Maar de ontwikkelaar hoeft geen rekening te houden met het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte, alleen met de verplichting om 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren bij de vrijstaande en de twee- onder-1 kap woningen.
54	1	Reserveringstekening veld 1	Zijn het aantal parkeerplekken dat in de openbare ruimte is ingetekend in deze tekening definitief?	Het aantal parkeerplekken voor heel veld 1 is definitief (want het programma is definitief), de positie van de parkeerplekken is voorlopig. Het kan daarom voorkomen dat het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte in deze tekening iets wijzigt, doordat er tussen de verschillende blokken parkeerplekken worden uitgewisseld.

nr	Pagina-nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord
55	15	Selectiedocument 3.12.1 Plankwaliteit	In de beantwoording van vraag 17 in de NVI d.d. 15-08-2025 staat beschreven dat voor het onderdeel mobiliteit met zo min mogelijk overlast, niet wordt verwezen naar de bouwperiode. Toch is nog niet helemaal helder wat er wel wordt bedoeld. U geeft aan dat de hoofdstructuur vast ligt, de inrichting van de openbare ruimte en dus ook de parkeeroplossing in de openbare ruimte ligt vast. Dit valt daarnaast buiten de opdracht voor de ontwikkelaar. Kunt u mogelijk het antwoord nog verder verduidelijken?	De inrichting van de openbare ruimte ligt niet volledig vast: dat is ook niet het antwoord op vraag 17. Zie verder ook de antwoorden op vraag 45 en 54.

Bijlagen:

5. Puntensysteem klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

2A. Aanmeldformulier