

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
1	Parkeerbeleid		Hoe verhoudt zich het parkeerbeleid ten opzichte van de tender de Hellingen? Is het beleid identiek of is het op (een aantal) onderdelen gewijzigd? Bij wijziging: kunt u aangeven wat de wijzigingen zijn?	In basis zijn de uitgangspunten hetzelfde, de uitwerking is mogelijk anders. Inschrijver dient desondanks opnieuw kennis te nemen van de details en kan niet enkel uitgaan van de uitgangspunten van een voorgaande aanbesteding.
2	Aanlevering Presentatie		De presentatie dient samen met het ontwikkelplan en het SO+ ingediend te worden. Een tender vraagt veel inspanning van ontwikkelaars. Om de focus te houden op de kwaliteit van de indieningsproducten SO+ en ontwikkelplan, willen wij vragen of we de presentatie een week later mogen indienen. Uiteraard met de voorwaarde dat de inhoud van de presentatie te allen tijde overeenkomt met de andere indieningsproducten.	Dit is niet akkoord. De presentatie is onderdeel van de inschrijving en dient derhalve bij de inschrijving te worden bijgesloten.
3	Aanvraag definitieve (huis) aansluiting		Indien definitieve (huis) aansluiting wordt bedoeld: is de gemeente zich ervan bewust dat het aanvragen van een definitieve (huis) aansluiting inspanning van de ontwikkelaar in de tenderfase vraagt? En wat is de consequentie als de ontwikkelaar geen aansluiting weet te bemachtigen voor 1 januari 2027 (met verplichte start bouw laatste woning moment)?	In de beantwoording van deze vraag zijn wij ervan uitgegaan dat deze samenhangt met de informatie zoals verstrekt in de bouwenvelop hoofdstuk 7.3.1, waarbij de datum van 1 januari 2027 benoemd wordt in relatie tot netcongestie. Hier is onder het kopje aanvullende informatie aangegeven dat vanaf 1 juli 2026 aanvragen aan specifieke bewijslast moeten voldoen en vanaf 1 januari 2027 alle aanvragen op de wachtlijst komen. De gemeente spant zich in om de bewijslast te verzamelen voor het indienen van een prioriteitsverzoek voor het bouwblok het Stads kantoor. In de tenderfase wordt dus nog geen inspanning gevraagd van de ontwikkelaar. Dit is ook niet mogelijk omdat voor het aanvragen van aansluitingen een huisnummerbesluit c.q. omgevingsvergunning nodig is. Zie tevens beantwoording bij nummer 12. Contractueel ligt de verantwoordelijkheid voor het aanvragen van de aansluitingen bij de Koper. De Koper dient uiterlijk bij juridische levering te beschikken over een aansluiting(en) op het elektriciteitsnet. De consequenties voor het niet halen van deze datum staan in artikel 14.3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. De juridische levering zal niet voor 1 januari 2027 plaatsvinden.
4	Aanvraag i.v.m. netcongestie		De gemeente wil na gunning direct overgaan op een aanvraag i.v.m. netcongestie en de wachtlijst vanaf 2027. Wordt hier de bouwaansluiting bedoeld of de definitieve (huis)aansluiting?	Het gaat over huisaansluitingen. Bouwaansluitingen zijn tijdelijk en Stedin geeft aan dat bouwaansluitingen ook na 1 juli 2026 worden uitgegeven omdat het gaat om een tijdelijke aansluiting. Zie tevens het antwoord op vraag 3.
5	Aantal m2 commerciële functies		In het bestemmingsplan wordt minimaal aantal m2 commerciële functies benoemd, van 1.250m2, voor de Hellingen en het Stads kantoor tezamen. Is het aantal m2 te realiseren in dit project, afhankelijk van het aantal te realiseren m2 commercieel bij de Hellingen? Met andere woorden: hoeveel m2 maken de ontwikkelaars van het Hellingen plot, en indien dit meer is dan 650m2, is het toegestaan om dan minder m2 commercieel te ontwikkelen?	In de bouwenvelop staat als eis: Aan zowel het Hellingenplein als de Houtkopersplaats wordt minimaal 300 m2 bvo (totaal 600 m2 bvo) aan plintfuncties gerealiseerd voor alle functies die in het bestemmingsplan toegestaan. Er mag niet minder m2 commercieel gerealiseerd worden dan deze eis, derhalve is er geen relatie met de realisatie van De Hellingen.
6	MPG berekening		De rekenmethodiek voor de MPG gaat veranderen per 1 juli 2026, van de A1 methode naar de A2 methode. Dat dient als input voor de GPR. Met welke rekenmethodiek dienen wij te rekenen (A1 of A2)?	U dient uit te gaan van de herziene bepalingmethodiek. Voor woonfuncties leidt dit tot de milieuprestatie-eis van 1,6 in plaats van 0,8, zonder dat er sprake is van een daadwerkelijke verhoging of verlaging. Er wordt in de nieuwe methodiek een uitzondering gemaakt voor kleine appartementen (< 60m2). Hiervoor gaan soepelere eisen gelden.
7	Voorwaarden	Overeenkomst pag 27 Art 38.2	Wil de gemeente dit nader toelichten en aangeven hoe groot zij het risico hiervan inschatten? Daarbij ook concreet aangeven welke afhankelijkheden hier nog inzitten. Welke bestuursorganen moeten hier nog over beslissen, zijn de benodigde budgetten beschikbaar en alle andere afhankelijkheden die van invloed kunnen zijn.	Het verkeersbesluit inzake de verkeersknip is inmiddels onherroepelijk. Artikel 38.2 wordt uit de koop- en ontwikkelovereenkomst verwijderd.
8	Woonrijp maken	Overeenkomst pag 25 Art 32	Welke garanties voor het woonrijpmaken geeft de gemeente dat de woningen toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte tot de entree van de complexen en binnen welke termijn. Een jaar is natuurlijk veel te lang om mensen in de bende te laten zitten	De Gemeente kan ter zake geen garanties geven. Wel is de Gemeente voornemens de Openbare Ruimte rondom het Bouwblok zo spoedig mogelijk woonrijp te maken. Het is aan Koper om ervoor te zorgen dat de Woningen in de tussenliggende periode met tijdelijke verharding toegankelijk zijn. De Gemeente is bereid in overleg treden met Koper over het moment waarop het Woonrijp maken kan aanvangen, teneinde de tussenliggende periode zo kort mogelijk te laten zijn.

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
9	Bouw rijpmaken	Overeenkomst pag 22 art 20	Zou de gemeente het artikel willen aanvullen dat partijen gezamenlijk de oplevering doen van het bouwrijpgemaakt terrein? Dit zorgt voor snelheid in het verdere proces.	De tekst uit artikel 14.2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "De Gemeente zal Koper schriftelijk aangetekend berichten indien en zodra de in lid 1 sub b. genoemde voorwaarde is voldaan." moet worden gelezen als: "De Gemeente zal Koper schriftelijk aangetekend berichten indien en zodra aan de in lid 1 sub b. genoemde voorwaarde is voldaan. De Gemeente zal Koper in dat kader tijdig uitnodigen voor een schouw ter plaatse van het Verkochte."
10	Parkeergarage	Overeenkomst pag 29 art 19	Er is een sterk verband tussen de parkeergarage en de woningen. In de contracten wordt er echter weinig over gezegd. Welke garantie geeft de gemeente dat de parkeergarage is opgeleverd bij oplevering woningen? Indien er geen garanties zijn/komen mogen wij de woningen ook opleveren zonder dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn?	<p>De koop- en ontwikkelovereenkomst gaat uit van oplevering van de parkeergarage Spuihaven op een eerder moment dan de oplevering van de Woningen.</p> <p>In artikel 19.1 uit de koop en -ontwikkelovereenkomst komt dit tot uiting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De start van de bouwwerkzaamheden vindt plaats binnen 3 maanden nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden. 2. Indien bij het verstrijken van deze termijn van 3 maanden de parkeergarage Spuihaven nog niet is opgeleverd, verschuift de termijn waarbinnen Koper moet starten met de bouw en is Koper verplicht te starten met de bouwwerkzaamheden binnen 4 weken nadat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. <p>Het is Koper niet toegestaan met de bouwwerkzaamheden te starten voordat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd.</p> <p>De tekst uit artikel 19.1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "Indien binnen c.q. bij het verstrijken van de voormelde termijn van drie (3) maanden de parkeergarage Spuihaven nog niet is opgeleverd, is Koper verplicht te starten met de bouwwerkzaamheden, uiterlijk vier (4) weken nadat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. De Gemeente zal Koper op de hoogte houden van de stand van zaken van deze oplevering." moet worden gelezen als: "Indien binnen c.q. bij het verstrijken van de voormelde termijn van drie (3) maanden de parkeergarage Spuihaven nog niet is opgeleverd, is Koper verplicht te starten met de bouwwerkzaamheden, uiterlijk acht (8) weken nadat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. Het is Koper niet toegestaan met de bouwwerkzaamheden te starten voordat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. De Gemeente zal Koper schriftelijk op de hoogte houden van de stand van zaken van deze oplevering."</p>
11	Parkeergarage	Overeenkomst pag 29 Art 19.	Daar staat het volgende: "... Indien binnen c.q. bij het verstrijken van de voormelde termijn van drie (3) maanden de parkeergarage Spuihaven nog niet is opgeleverd, is Koper verplicht te starten met de bouw-werkzaamheden, uiterlijk vier (4) weken nadat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. ..." Hoe kunnen wij starten binnen 4 weken nadat de parkeergarage is opgeleverd? We zijn dan afhankelijk van anderen waar de planning nog niet eens van vastligt?	<p>Er is inderdaad sprake van afhankelijkheid van de planning van de Gemeente met betrekking tot de oplevering van de parkeergarage Spuihaven. De Gemeente zal de Koper op de hoogte houden van de planning, het bouwproces en de verwachte datum van oplevering van de parkeergarage Spuihaven. In artikel 19.1 is verduidelijkt dat dit schriftelijk gebeurt en is de termijn aangepast.</p> <p>De tekst uit artikel 19.1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "Indien binnen c.q. bij het verstrijken van de voormelde termijn van drie (3) maanden de parkeergarage Spuihaven nog niet is opgeleverd, is Koper verplicht te starten met de bouwwerkzaamheden, uiterlijk vier (4) weken nadat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. De Gemeente zal Koper op de hoogte houden van de stand van zaken van deze oplevering." moet worden gelezen als: "Indien binnen c.q. bij het verstrijken van de voormelde termijn van drie (3) maanden de parkeergarage Spuihaven nog niet is opgeleverd, is Koper verplicht te starten met de bouwwerkzaamheden, uiterlijk acht (8) weken nadat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. Het is Koper niet toegestaan met de bouwwerkzaamheden te starten voordat de parkeergarage Spuihaven is opgeleverd. De Gemeente zal Koper schriftelijk op de hoogte houden van de stand van zaken van deze oplevering."</p> <p>Daarnaast wordt de bouwvelop aangevuld met bijlage 23: Faseringsboek P-Spuihaven– Crownpoint – Stadskantoor – Hellingen te Dordrecht. In deze bijlage is de planning met betrekking tot de parkeergarage opgenomen. Zie onder C.</p>

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
12	Elektraansluiting	Overeenkomst pag 17 art 14.3	Hoe moet het volgende artikel gelezen worden "14.3. Koper dient uiterlijk bij juridische levering van het Verkochte te beschikken over een aansluiting op het elektriciteitsnet, die naar objectieve maatstaven toereikend is voor het gebruik van het Vastgoed. Indien Koper op het moment dat aan de voorwaarden van lid 1 is voldaan nog niet beschikt over een aansluiting zoals hiervoor bedoeld, ondanks dat hij zich daartoe maximaal (aantoonbaar) heeft ingespannen, kan Koper de Gemeente gemotiveerd verzoeken tot uitstel van de juridische levering van het Verkochte, waarbij de Gemeente in redelijkheid de termijn bepaalt.... "" Hoe moet dit artikel gelezen worden in relatie tot de voorgaande artikelen. We krijgen bouwrijpe grond zonder bouwaansluiting. Nu moet er een elektraansluiting zijn of bedoelen jullie naar de toekomstige particulieren kopers? Daar lijken de daaropvolgende zinnen weer niet op te wijzen. Graag nadere toelichting."	Artikel 14.3 betreft niet de aansluitingen van de particuliere kopers maar de aansluiting van het Vastgoed als geheel. Door middel van het verzoek tot uitstel kan Koper het ertoe proberen te leiden dat de juridische levering wordt uitgesteld, totdat de aansluiting beschikbaar is (zoals in de koop- en ontwikkelovereenkomst omschreven). De Gemeente zal in redelijkheid beslissen op een verzoek tot uitstel. Zie tevens de beantwoording van vraag 3 en 4.
13	Informatiebijeenkomst	Overeenkomst pag 12 art. 6.1	Jullie stellen: In dat kader organiseert Koper gedurende de ontwikkel- en realisatiefase en gedurende één (1) jaar na oplevering van het Vastgoed een informatiebijeenkomst voor omwonenden en naburige bedrijven. In de zin wordt gesproken over enkelvoud "informatiebijeenkomst" maar gezien de periode lijkt de gemeente meerdere bijeenkomsten voor zich te zien. Kunnen jullie toelichten hoeveel bijeenkomst er verwacht worden?	Het aantal informatiebijeenkomsten ligt niet vooraf vast. Uitgangspunt is dat er minimaal één informatiebijeenkomst wordt georganiseerd. In afstemming met de Koper, de projectgroep en/of de Stuurgroep wordt vervolgens bepaald of aanvullende bijeenkomsten nodig zijn, afhankelijk van de aard van het project en de informatiebehoefte. Als extra bijeenkomsten niet noodzakelijk zijn, kunnen andere communicatiemiddelen worden ingezet. De tekst uit artikel 6.1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "In dat kader organiseert Koper gedurende de ontwikkel- en realisatiefase en gedurende één (1) jaar na oplevering van het Vastgoed informatiebijeenkomst voor omwonenden en naburige bedrijven." moet worden gelezen als: "In dat kader organiseert Koper gedurende de ontwikkel- en realisatiefase en gedurende één (1) jaar na oplevering van het Vastgoed informatiebijeenkomst(en) voor omwonenden en naburige bedrijven."
14	Parkeergarage	Ontwikkelenvelop pag 16	Jullie stellen: "De verwachting is dat begin 2027 met de sloop van de bestaande garage wordt gestart en dat de nieuwe garage eind 2028 gereed zal zijn." Wat als de oplevering van de parkeergarage uitloopt. Heeft dit een effect op de oplevering van de woningen? Dus mogen wij de woningen opleveren als de parkeergarage niet gereed is?	De bouw van de woningen mag niet worden gestart als de parkeergarage niet gereed is. Zie ook het antwoord bij vraag 10.
15	Parkeernormen	Leidraad pag 5	In het ontwikkelenvelop zijn parkeernormen opgenomen, inclusief een tabel met parkeernormen per woningtype. Hieruit blijkt dat ook grotere woningen (circa 150 m²) een relatief lage parkeernorm kennen. Gezien de verkoopbaarheid van deze woningen achten wij het wenselijk om deze woningen te kunnen voorzien van een eigen parkeerplaats. Is het mogelijk om in de nog te realiseren parkeergarage aanvullende parkeerplaatsen toe te voegen, specifiek ten behoeve van deze grotere woningen, uiteraart tegen een kostendekkende vergoeding?"	Niet akkoord. De capaciteit van de parkeergarage is bepaald aan de hand van de parkeeropgave van de verschillende projecten en specifiek ook op basis van de geschatte parkeernormen van het project Stadskantoor. Deze capaciteit is het maximum voor de garage.
16	Referenties	Leidraad pag 14	Op pagina 14 wordt gevraagd om bij referentieprojecten toe te lichten hoe deze stedenbouwkundig en architectonisch aansluiten bij de omgeving. Kunt u aangeven hoe deze toelichting wordt betrokken bij de beoordeling onder KC1? De gevraagde toelichting lijkt meer te zien op de kwaliteit van de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, terwijl dit bij referentieopgaven niet altijd (volledig) binnen de invloedsfeer van de gegadigde ligt.	Voor de referenties wordt gebruikgemaakt van een standaardformulier met basisgegevens aangevuld met een toelichting. De basisgegevens op zichzelf zijn nl. onvoldoende om een beeld te krijgen van het referentieproject en de context waarin zich dit bevond.
17	Verzekering	Leidraad pag 15	Bij de verzekeringen wordt gesteld dat het maximaal eigenrisico 10.000 euro mag zijn. Is 25.000 euro ook akkoord. Dit is gezien de omvang van het bedrijf een marktconform bedrag.	Dat is akkoord.

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
18	Verzekering	Leidraad pag 15	Jullie stellen: De opdrachtnemer dient een CAR-verzekering af te sluiten (zie voor de eisen en voorwaarden bijlage B2). Naar welke bijlage wordt gerefereerd? Deze lijkt niet in de stukken te zitten.	Aan artikel 24 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt een nieuw vierde lid toegevoegd: "Koper zal vanaf de start van de bouwwerkzaamheden de realisatie van Project verzekerd (doen) houden door middel van een ontwerp- en construction all risk verzekering (CAR-verzekering) en de overige in de Aanbestedingsdocumenten (in het bijzonder paragraaf 3.1.1 van de aanbestedingsleidraad) voorgeschreven verzekeringen sluiten. Voor de start van de bouwwerkzaamheden zal Koper aan de Gemeente desgevraagd een kopie van de polissen of certificaten van de verzekeringen overleggen. Koper garandeert de Gemeente dat de premies die in verband met de verzekeringen verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan. Een eventueel eigen risico komt volledig voor rekening van Koper." Zie bijgesloten bij deze NvI de Bijlage B2 CAR Dordrecht.
19	Criterium	Leidraad pag 22	Er staat het volgende: De consensusscore op elk criterium wordt vermenigvuldigd met 10. Wat bedoelen jullie met "criterium". Op pag 18 in paragraaf 3.3 hebben jullie het over thema's. Zijn dit de drie criteriums?.	Met "criterium" wordt hier "selectiecriterium" bedoeld. "Thema's" zijn onderdeel van selectiecriterium SC1, niet van selectiecriterium SC2.
20	Definitie	Leidraad pag 37	Zouden jullie nader willen toelichten wat jullie hiermee bedoelen? Fase van Onderhandeling (Bij Mededingingsprocedure met onderhandeling) De derde fase van de mededingingsprocedure met onderhandeling waarin de deelnemers die op grond van hun Eerste Inschrijving voor deelname in aanmerking komen, zijn uitgenodigd voor deelname aan de Fase van Onderhandeling. In deze fase worden de Eerste inschrijvingen in een aantal dialoogrondes geoptimaliseerd om de toegevoegde waarde van de inschrijving aan de opgave zo hoog mogelijk te laten zijn. "	Bijlage A betreft een algemene definitielijst die voor aanbestedingen van de gemeente wordt gehanteerd. Er is in deze aanbesteding geen sprake van een mededingingsprocedure met onderhandeling. Het is een niet-openbare aanbestedingsprocedure.
21	Bijlage E2B		In de template van bijlage E2B Referentie Selectiecriteria wordt bij punt 6 een referentie voor prefab bouw genoemd. Dit is echter niet terug te vinden in de beschrijving van SC1 op pagina 18 van de leidraad. In hoeverre is prefab bouw onderdeel van de gewenste thema's?	Prefab bouw is geen separaat thema. Het formulier E2B is op dit punt aangepast resp. verduidelijkt. In plaats van "Attentie: voor het referentieproject t.b.v. prefab bouw dient u ook aan te geven of de prefab in eigen beheer is gerealiseerd (resp. door welke onderneming)" bij punt 6 van dit formulier, dient te worden gelezen: "Attentie: indien er gebruik is gemaakt voor het referentieproject van prefab bouw dient u ook aan te geven op welke wijze en in welke mate het aangekruiste thema in het referentieproject zijn uitgewerkt en of de prefab in eigen beheer is gerealiseerd (resp. door welke onderneming)."
22	Criteria		Wie aan KC2 voldoet, voldoet automatisch ook aan KC1. KC1 komt ook weer terug in SC1. Dit maakt de referentieselectie complex en mogelijk eentonig. Aangezien de minimale omvang van 10 bouwlagen en 100 woningen in de geschiktheidseisen al aangetoond is, het verzoek deze bij SC1 te laten vervallen, te verlagen (in hoogte of aantallen) of te wijzigen in 'een vergelijkbare opgave'.	Het gaat erom dat de thema's waarover gesproken wordt bij SC1 zijn toegepast bij een project van vergelijkbare aard en omvang, waarbij om discussie over wat vergelijkbare aard en omvang betreft te vermijden, dit nadrukkelijk is geduid. Het selectiecriterium blijft dan ook gehandhaafd.
23	Criteria		Voor zowel de geschiktheidseisen als in SC1 geldt minimaal 10 bouwlagen en minimaal 100 woningen; moet dit in één gebouw zijn gerealiseerd of in één project in de vorm van een clustering van gebouwen zijn?	Binnen 1 project moeten minimaal 70 woningen zijn gerealiseerd; het project kan bestaan uit meerdere gebouwen; de bouwhoogte van 1 van de gebouwen moet minimaal 10 bouwlagen hoog zijn. Zie ook het antwoord bij de vragen BM7 en BM8.
BM1		Leidraad 1.1/ Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst 13.1	Prijspeil 1-1-2026 in relatie tot uitbrengen van een bieding in medio oktober 2026 en definitieve gunning in december 2026 lijkt qua indexering niet logisch. Is het mogelijk de bieding in oktober 2026 uit te brengen met prijspeil 1-1-2027?	Nee, dit is niet mogelijk. Het minimale grondbod in de aanbesteding is namelijk gebaseerd op een taxatie met prijspeil 1-1-2026. De eerste indexatie volgt op 1-1-2027. De tekst uit artikel 13.1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "De Koopprijs is vastgesteld op prijspeil 1 januari 2026 [invullen: jaar] en wordt geïndexeerd met inachtneming van CPI alle huishoudens (2025=100) tot het moment van juridische levering van het Verkochte." moet gelezen worden als: "De Koopprijs is vastgesteld op prijspeil 1 januari 2026 en wordt jaarlijks geïndexeerd voor het eerst per 1 januari 2027 met inachtneming van CPI alle huishoudens (2025=100) tot het moment van juridische levering van het Verkochte."

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM2		Leidraad 1.4	Is het mogelijk extra vragenronde(s) in te voegen? Op 21 april de laatste mogelijkheid tot vragen stellen in deze selectiefase in relatie tot de indiening op 3 juni, daar zit nogal wat tijd tussen. De praktijk leert dat juist bij het verdiepen van de beantwoording van de selectiestukken de vragen opkomen.	Er wordt een aanvullende vragentermijn Nvl2 ingelast binnen de bestaande planning. Sluiting indienen vragen is op 13 mei 12.00 aanstaande. De beantwoording in de Nvl 2 wordt op 20 mei gepubliceerd.
BM3		Leidraad 1.4	Sluiting vragenronde 1 op 21 april, zonder tijdstip, en in TenderNed bij Planning staat 21 april tot 12.00 u. en zo ook in de herinneringsmail via TenderNed. Meer een constatering dan vraag, maar het is fijn als lezer als dit eenduidig is.	Dank voor de bemerking. De tijdstippen staan vermeld in TenderNed en de daar vermelde tijdstippen zijn leidend.
BM4		Leidraad 1.4	is deze leidraad ook het gunningsdocument of komen hier aanvullende stukken van? (staat niet in planning namelijk)	Zoals op pagina 3 van de aanbestedingsleidraad vermeld staat is de aanbestedingsleidraad zowel voor de selectiefase als voor de gunningfase. Er komt geen aanvullende leidraad. Mogelijk worden er naar aanleiding van vragen in de inlichtingenrondes wel aanvullende bijlagen gepubliceerd. (Zoals bij deze Nota ook het geval is.)
BM5		Leidraad 1.4	Is de verzending van de mededeling van de selectiebeslissing ook meteen de start van de Gunningfase? Normaliter zou worden verwacht dat bij mededeling selectiebeslissing 20 dagen stand still termijn geldt voor definitieve selectie. Dan zou de Gunningfase starten zodra de zomervakanties/ bouwvak begint. De Gunningfase is, gezien die vakanties (3-4 weken zijn de bedrijven dicht), wel erg kort. Wij vernemen graag meer informatie over deze planning?	In paragraaf 4.5.1 van de aanbestedingsleidraad wordt beschreven hoe het proces van verzending selectiebeslissing loopt. Daarbij dient in plaats van "Belanghebbende dient hiertoe over te gaan binnen 10 kalenderdagen na elektronische verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing." te worden gelezen "Belanghebbende dient hiertoe over te gaan binnen 10 kalenderdagen na elektronische verzending van de mededeling van de selectiebeslissing." De gunningfase begint derhalve 11 juli 2026.
BM6		Leidraad 1.4	Gewijzigde wetgeving stroomaansluitingen voor woningbouw: volgens onze informatie is deze datum inmiddels naar 1-7-2026 verplaatst (ipv 1-1-2027). Bij een officiële aanvraag is een huisnummerbesluit nodig en dat gaat normaliter parallel met een omgevingsvergunning. Staat dit bouwblok reeds op een lijst met prioritering door gemeente? Hoe ziet de gemeente de actuele gang van zaken in relatie tot de planning?	De datum is altijd 1-7-2026 geweest. De wetgeving is per 1-1-2026 ingegaan, maar de netbeheerders hebben destijds aangegeven een half jaar nodig te hebben om de werkwijze aan te passen op het nieuwe beleid. Er is nooit sprake geweest van ingang op 1-1-2027. Het klopt dat voor de aanvragen van de aansluitingen een huisnummerbesluit c.q. omgevingsvergunning nodig is. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om het vergunningsproces te versnellen. De verwachting van Stedin is dat per 1 januari 2027 alle capaciteit op is. Belangrijk is dus om voor het einde van dit jaar een overeenkomst te sluiten met de gegunde partij zodat het project Stads Kantoor voldoet aan de benodigde bewijslast om voor het einde van het jaar aansluitingen aan te kunnen vragen.
BM7		Leidraad 3.1 KC2	Zowel bij KC1 als KC2 dient een referentie te worden ingediend van een appartementencomplex van minimaal 10 bouwlagen en minimaal 100 of meer wooneenheden. Bij KC2 wordt daarbij toegevoegd: op een krappe locatie met (bouwtechnisch uitdagende) direct aangrenzende bebouwing. Wij denken een uitstekende referentie te hebben hiervoor, maar met 70 eenheden en ruim meer dan 10 bouwlagen. Is het mogelijk het minimaal aantal appartementen bij te stellen naar 70? Het gaat tenslotte om de complexiteit en als het grote appartementen zijn, zijn het vaak minder aantallen, maar is de complexiteit even groot (en de projecten moeten tenslotte redelijk recent zijn opgeleverd met 5 resp. 7 jaar).	Zowel voor KC1 als KC2 wordt het aantal van 100 wooneenheden bijgesteld naar 70 wooneenheden.
BM8		Leidraad 3.3 SC1	Bij SC1 dient een referentie te worden ingediend van een appartementencomplex van minimaal 10 bouwlagen en minimaal 100 of meer wooneenheden. Wij denken een uitstekende referentie te hebben hiervoor, maar met 70 eenheden en ruim meer dan 10 bouwlagen. Is het mogelijk het minimaal aantal appartementen bij te stellen naar 70? Het gaat tenslotte om de complexiteit en als het grote woningen zijn, zijn het vaak minder aantallen, maar is de complexiteit even groot (en het project moet tenslotte redelijk recent zijn opgeleverd met 5 jaar).	Het aantal van 100 woningen wordt voor SC1 aangepast naar 70 wooneenheden.
BM9		Leidraad 3.3 Lay-out Visie	Voor de visie zijn 4 pagina's tekst en 2 pagina's beeld voorgeschreven. De verplichte lay-out stelt dat het op A3 formaat papier moet. Begrijpen we het goed dat we dan in totaal 6 pagina's A3 kunnen indienen voor de visie? En kunnen de tekst en beelden worden gecombineerd op de pagina's of moet dit gescheiden blijven?	Het is correct dat totaal 6 pagina's A3 mag worden ingediend. Tekst en beeld mogen worden gecombineerd.

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM10		Leidraad 4.1.3 selectiecriteria SC1	Wij nemen aan dat er had moeten staan: "Per aanwezig thema kunnen 15 punten worden behaald, tot een maximum van 45 punten." Overigens staat er bij 3.3 dat er 2 of meer thema's in het referentieproject moeten zitten. Is dat een minimum vereiste of kan er ook een project met 0 of 1 van de thema's worden opgevoerd?	Bij paragraaf 3.3 SC1 dient in plaats van " Bij paragraaf 4.1.3 SC1 dient in plaats van "Per aanwezig thema kunnen 5 punten worden behaald, tot een maximum van 20 punten." te worden gelezen "Per aanwezig thema kunnen 15 punten worden behaald, tot een maximum van 45 punten." 0 thema's in het referentieproject voor SC1 staat gelijk aan 0 punten. Dit mag wel, echter gezien het feit dat de selectiecriteria alleen worden toegepast wanneer er meer dan het maximum aantal van 3 uit te nodigen partijen zich aanmelden, is het de vraag of dat lonend is voor de gegadigde.
BM11		Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst art.16	De Gemeente sloopt het stadskantoor, levert Bouwrijp, verstrekt onderzoeken over de milieuhygiënische toestand van het Verkochte, maar legt alle risico's (voor zover niet in beeld in de rapporten) neer bij Koper ten tijde van de feitelijke levering (16.3). Dat lijkt niet realistisch. Niet verkeerd bedoeld, maar als Koper betaalt de hoofdprijs en baseert hij zich op informatie van derden, terwijl hij daarna dan wel het volledige risico zou lopen. Het lijkt logischer om af te spreken dat, als zich onverhoopt verontreinigingen of obstakels etc. voordoen, hier met elkaar over in overleg wordt getreden over verrekening. Of om af te spreken dat voorafgaand aan de levering aanvullend onderzoek kan worden verricht door Koper en eventueel aantoonbare meerkosten worden verrekenend met het grondbod. Zou u artikel 16 nogmaals tegen het licht willen houden met deze achtergrond?	Naar aanleiding van deze vraag heeft de Gemeente artikel 16.3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst aangepast. De tekst uit artikel 16.3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "De Gemeente zal Koper de bij haar bekende rapporten met betrekking tot de milieu hygiënische toestand van het Verkochte verstrekken. Deze rapporten worden door de Gemeente aan Koper verstrekt zodra het Stadskantoor leeg staat en de aan de rapporten ten grondslag liggende onderzoeken zijn afgerond. Deze rapporten worden alsdan als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehecht. De Gemeente verstrekt geen enkele garantie met betrekking tot de juistheid en/of volledigheid van deze rapporten. Het risico voor niet uit deze onderzoeksrapporten blijkende verontreiniging van het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering is voor rekening en risico van Koper. Koper draagt voorts het risico van verontreiniging van het Verkochte die is ontstaan na de juridische levering van het Verkochte." moet worden gelezen als: "De Gemeente zal Koper de bij haar bekende rapporten met betrekking tot de milieu hygiënische toestand van het Verkochte verstrekken. Deze rapporten worden door de Gemeente aan Koper verstrekt zodra het Stadskantoor leeg staat en de aan de rapporten ten grondslag liggende onderzoeken zijn afgerond. Deze rapporten worden alsdan als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehecht. Op basis van deze rapporten voert de Gemeente de vereiste sanering uit teneinde het Verkochte geschikt te maken voor de realisatie van het Project (zie hoofdstuk 7.1 van de Bouwenvelop). De Gemeente verstrekt geen enkele garantie met betrekking tot de juistheid en/of volledigheid van deze rapporten. Het risico voor niet uit deze onderzoeksrapporten blijkende verontreiniging van het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering is voor rekening en risico van Koper. Indien de kosten van sanering van niet uit de voormelde onderzoeksrapporten blijkende verontreiniging, die is ontstaan voor de juridische levering, naar objectieve maatstaven en begroot door een ter zake deskundige, meer bedragen dan EUR 1.000.000,-- (inclusief BTW), is Koper gerechtigd het meerdere boven voormeld bedrag in mindering te brengen op de Koopprijs. Koper draagt in ieder geval het risico van verontreiniging van het Verkochte die is ontstaan na de juridische levering van het Verkochte."

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM12		Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst art. 14/ 19	De juridische levering vindt plaats binnen 6 weken na het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning (en in Bouwrijpe staat). Vervolgens dient Koper binnen 3 maanden te starten met de bouwwerkzaamheden (eerste paal). Dit is erg krap gepland. Normaliter kunnen de verkoopstukken worden opgemaakt als de omgevingsvergunning is aangevraagd (doorlooptijd op zn snelst 8 weken behandeling en 6 weken ter inzage) begint de start verkoop. Om ruim 200 appartementen te verkopen is tijd nodig, en om dan binnen 3 maanden na onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning te moeten starten met de bouw, is niet realistisch. Zou u deze termijnen nogmaals tegen het licht willen houden met deze achtergrond?	<p>Naar aanleiding van deze vraag heeft de Gemeente in artikel 19.4 van de koop- en ontwikkelovereenkomst de mogelijkheid toegevoegd om eenmalig met 4 weken aan de Gemeente uitstel van de juridische levering te vragen.</p> <p>De tekst uit artikel 19.4 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "Koper is verplicht de realisatie van het Vastgoed te hebben afgerond binnen zesendertig (36) maanden, nadat de juridische levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden. Voormelde termijn kan op verzoek van Koper door de Gemeente worden verlengd, maximaal met het aantal maanden dat Koper later is gestart met de bouwwerkzaamheden vanwege de (enkele) omstandigheid dat bij het verstrijken van de termijn van drie (3) maanden uit lid 1 de parkeergarage Spuihaven nog niet was opgeleverd (zoals bedoeld in lid 1, een na laatste volzin)." moet worden gelezen als "Koper is verplicht de realisatie van het Vastgoed te hebben afgerond binnen zesendertig (36) maanden, nadat de juridische levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden. Voormelde termijn kan op verzoek van Koper door de Gemeente worden verlengd,</p> <p>a. maximaal met het aantal maanden dat Koper later is gestart met de bouwwerkzaamheden vanwege de (enkele) omstandigheid dat bij het verstrijken van de termijn van drie (3) maanden uit lid 1 de parkeergarage Spuihaven nog niet was opgeleverd (zoals bedoeld in lid 1, een na laatste volzin); en daarnaast in alle gevallen</p> <p>b. eenmalig met vier (4) weken."</p>
BM13		Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst art. 32.2	Streven van Gemeente is om 1 jaar na de Oplevering van het Vastgoed de Openbare Ruimte rondom het Bouwblok Woonrijp te hebben gemaakt. Eerlijk gezegd is dat nogal een ruime/ vage toezegging en zoals u zult begrijpen is het voor de bewoners en ondernemers straks zeer belangrijk dat de uitvoering zsm na oplevering plaatsvindt en dat een harde toezegging kan worden gedaan. Is het mogelijk hier een concretere afspraak over te maken?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 8.
BM14		Koop- en Ontwikkelovereenkomst art. 33.2	Waar is mogelijkheid voor een bouwplaats en mogen wij er vanuit gaan dat eventuele precario, exploitatiebijdragen etc. deel uit maken van de Koopprijs (en dus niet bovenop de grondkosten komen)?	<p>Op dit moment kan nog geen definitieve bouwplaats tekening worden verstrekt. Wel kunnen wij het volgende aangeven op basis van de huidige stand van zaken.</p> <p>Met de realisatie van het Stadskantoor wordt aangevangen op het moment dat de bouwwerkzaamheden van de parkeergarage en project Frontier zijn afgerond. Hierdoor ontstaat naar verwachting ruimte binnen en direct aansluitend aan het bouwterrein van het Stadskantoor om (tijdelijk) bouwplaats voorzieningen te treffen.</p> <p>Het exacte bouwplaatsterrein, de begrenzing daarvan en eventuele fasering dienen in een later stadium nader te worden uitgewerkt en afgestemd, mede afhankelijk van de definitieve planvorming en eventuele afspraken over het gebruik van omliggende openbare ruimte (zoals het toekomstige Grote Hof).</p> <p>Uitgangspunt is dat de bouwplaats inrichting wordt gerealiseerd op eigen terrein. Indien voor de bouwplaats inrichting gebruik wordt gemaakt van ruimte buiten het verkochte / openbaar gebied, kunnen hier mogelijk separate afspraken en kosten aan verbonden zijn. Zie ook https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Belastingen_inwoners/Precariobelasting</p> <p>Aan deze reactie kunnen geen rechten worden ontleend; nadere uitwerking vindt plaats in de verdere plan- en uitvoeringsfase.</p>
BM15		Uitgifte tekening U-2026	Kunt u meer informatie (eigendom, eventuele plannen, communicatie, belangrijke aandachtspunten etc.) verstrekken over het L-vormige gebouw dat naast de parkeergarage staat en tegen de nieuwbouw komt?	Dit pand is geen eigendom van de gemeente maar van een derde en is geen onderdeel van de nieuwbouwwontwikkeling. Deze locatie is wel meegenomen in het stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan (2023). De gemeente staat open voor een bouwplan dat aansluit bij de uitgangspunten uit dit stedenbouwkundig plan.

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM16		Archeologie	in de bijlage staat met een groene arcering aan de Spuiboulevard aangegeven dat als in deze zone diepere bodemingrepen/ grondwerkzaamheden nodig zijn dan 0 NAP voor sloop, bouwrijp maken (of nieuwbouw) dan is opgraving variant archeologische begeleiding verplicht. Betekent dit dat dit dus ook onderdeel uitmaakt van de werkzaamheden van de gemeente voorafgaand aan levering aan Koper?	Omdat de gemeente het terrein bouwrijp oplevert aan de koper, vallen alle grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 0 NAP en die nodig zijn voor ondergrondse sloop, het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte onder de werkzaamheden van de verkoper (de gemeente). Dit betekent dat, voor zover bij deze werkzaamheden archeologische begeleiding vereist is, de bijbehorende werkzaamheden en kosten voor rekening van de gemeente komen en niet voor de koper.
BM17		Algemeen	Kan er een digitale onderlegger worden verstrekt?	Ja dat kan. Is aangeleverd.
BM18		Bouwenvelop 6.1	Bij een eventuele houtbouw constructie mag 15cm extra hoogte per verdieping worden gerekend. Gecombineerd met een hoge plint (3,5m) vrezen wij dat het krap wordt om binnen de bouwhoogte +10% te blijven met isolatie/dakranden/liftpbouw etc. Is hier een aanvullende uitzondering mogelijk binnen het bestemmingsplan of is +10% de uiterste grens?	De 10% is de uiterste grens.
BM19		Bouwenvelop 6.2	Is er al bekend welke soort commercieel programma er in de plint van de naastgelegen bouwblokken komt?	De commerciële plint wordt ingericht binnen de mogelijkheden uit de tender: Op de noordelijke kavel wordt minimaal 650 m2 BVO aan plintfuncties gerealiseerd voor maatschappelijke voorzieningen, horeca-1, dienstverlening, cultuur en/of ontspanning. De ontwikkelaar richt zich op een mix van horeca diensten en ontspanning.
BM20		Bouwenvelop 6.4.1	Hier wordt gerefereerd naar afbeelding 10 voor het bouwwerkperceel. Wordt daarmee afbeelding 12 bedoeld (op pagina 10)?	Dit klopt, er wordt verwezen naar afbeelding 12.
BM21			In de Selectieleidraad (Selectiecriteria) krijg je meer punten op het moment dat de referentie aansluit bij de thema's "binnenstedelijke woningbouwlocatie", "duurzaam en circulair bouwen" en "klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen". Hier spreekt een zekere ambitie uit van de gemeente Dordrecht die wij onderschrijven. Echter, wordt deze ambitie in onze ogen tekort gedaan wanneer we kijken Gunningcriteria en het scoremodel. De thema's "Duurzaamheid en Circulair bouwen" en "Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen" krijgen beiden slechts mee voor 15 punten. Wanneer we dit combineren met het "gewicht" dat wordt gekoppeld aan het grondbod, wordt inzet op deze onderwerpen nauwelijks gewaardeerd. Oftewel, het loont om in te schrijven met een niet-duurzaam plan en een hoger grondbod, dan met een heel duurzaam plan met bijvoorbeeld het minimale grondbod, of een iets lager grondbod. Onze eerste vraag is of de gemeente zich bewust is wat het effect is / de uitkomst zal zijn van dit scoremodel, namelijk een heel traditioneel plan? De tweede vraag is of de gemeente bereid is om dit scoringsmodel aan te passen, zodat de uitkomst ook beter zal aansluiten bij de ambitie van de gemeente Dordrecht, namelijk een heel duurzaam, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief plan?	De selectiecriteria dienen om een schifting te kunnen maken tussen gegadigden met meer respectievelijk minder ervaring op de thema's van SC1. Daarmee wordt beoogd gegadigden te selecteren die een bij de opgave aansluitende ervaring meebrengen. Daarmee - en op basis van de ervaringen bij gronduitgiften in de afgelopen jaren waaronder ook recentelijk- verwacht de gemeente dat de gegadigden intrinsiek voldoende motivatie meebrengen om in de uitwerking van de opgave een passende invulling te geven aan de onderwerpen die samenhangen met duurzaamheid, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dit tezamen met de eisen die reeds op de betreffende thema's in de bouwenvelop zijn meegegeven. In de weging heeft de gemeente een afweging gemaakt ten aanzien van de te hanteren gunningcriteria - gegeven de ambities en kaders die er ten aanzien van de opgave zijn (zoals (maar niet beperkt tot) beeldkwaliteitsplan, grex, binnenstedelijke opgave) en deze met elkaar in de voor haar juiste verhouding gezet. Daarbij zijn wij van mening dat 30% waarde in het geheel een aanzienlijke waarde is. Wij onderschrijven niet de vooronderstelling van vraagsteller dat de wijze waarop de gunningcriteria en het gunningstelsel zijn ingericht, leidt tot traditionele plannen. Het gunningmodel blijft dan ook gehandhaafd.
Aanvulling/Correctie vanuit de aanbestedende dienst				
A	Selectie		Er worden maximaal drie partijen geselecteerd.	Conform vermeld in de aanbestedingsleidraad worden er maximaal 3 partijen geselecteerd voor deelname aan de gunningfase. Dit om de inspanning van partijen te beperken en de winkans te vergroten. Dit is in lijn met het verzoek dat in het voorgaande zusterproject De Hellingen tijdens de inlichtingenronde is gedaan. In TenderNed kan dit aantal echter niet worden aangepast om softwarematige redenen. Bij deze bevestigen wij daarom nogmaals in deze Nota van inlichtingen het aantal van maximaal 3 te selecteren gegadigden.

Nota van Inlichtingen 1 SF Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD				
Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
B	Voorbelasting	Artikel 7.1 Bouwvelop laatste paragraaf pagina 49 en 50	Correctie tekst in de bouwvelop : de tekst van paragraaf 7.1 in de bouwvelop is aangepast zoals hiernaast in de antwoordkolom aangegeven. De vetgedrukte tekst is aangepast of aangevuld.	<p>7. Uitvoering</p> <p>7.1 Bouwrijp en woonrijpmaken</p> <p>2. Alle begroeiing wordt verwijderd uitgezonderd een 4-tal bomen aan de Houtkopersplaats. (zie bijgevoegde concept tek. Bouwrijp Stads kantoor)</p> <p>4. Bestaande riolering wordt verwijderd en nieuwe riolering (gescheiden stelsel) wordt aangebracht in Houtkopersplaats. (zie bijgevoegde concept tek. Bouwrijp Stads kantoor)</p> <p>5. Aanvullend is gepland om voor de sloop van de opstallen vervolgonderzoeken voor de bodem uit te voeren.</p> <p>Voor de gronden ter plaatse van de bestaande kelder van het Stads kantoor en een strook eromheen dient rekening te worden gehouden met mogelijke voorbelasting en ophoging van het maaiveld (indicatief 0,5 m.).</p> <p>Niet onder bouwrijp maken vallen:</p> <p>1. Verwijdering van de paalfundering. De ontwikkelaar ontvangt de bestekstekening van de fundering van de bouw van Spuiboulevard 300.</p>
C	Fasering	Bijlage 23 bouwvelop	Meest recente faseringsboek meesturen met de Nvl	Bij deze nota van inlichtingen worden de volgende aanvullende bijlagen bijgesloten: (1) update faseringsboek ; (2) tekening Bouwrijp Stads kantoor; (3) bestekstekening van de fundering.
D	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 19.6 Koop- en ontwikkelovereenkomst	De tekst van artikel 19.6 is aangepast conform hiernaast in de antwoordkolom aangegeven.	De tekst van artikel 19.6 van de koop- en ontwikkelovereenkomst: "Indien de in lid 5 sub a. omschreven situatie zich voordoet is de Gemeente verplicht Koper tijdig door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen van het feit dat de Gemeente heeft geconstateerd dat sprake is van vorenbedoelde situatie en het voornemen tot de restitutie van de Koopprijs." moet worden gelezen als: "Indien de in lid 5 sub a. omschreven situatie zich voordoet is de Gemeente verplicht Koper tijdig door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen van het feit dat de Gemeente heeft geconstateerd dat sprake is van vorenbedoelde situatie en het voornemen tot de restitutie van de Koopprijs."
E	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 25.2 koop- en ontwikkelovereenkomst	De tekst van artikel 25.2 is aangepast conform hiernaast in de antwoordkolom aangegeven.	De nieuwe parkeergarage Spuihaven dient ten alle tijden toegankelijk te zijn tijdens de bouw van het project Stads kantoor. Aan artikel 25 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt een tweede lid toegevoegd. Artikel 25.2 komt als volgt te luiden: "Koper garandeert dat de parkeergarage Spuihaven tijdens de bouwwerkzaamheden in verband met de realisatie van het Project te allen tijde bereikbaar blijft voor auto's en andere gebruikers."