Gemeente Heusden
Grondverkoop woningbouw Von Suppéstraat (fase 2), Drunen
Vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen
30-10-2026

Let op:
- De planning wordt gewijzigd, de termijnen in TenderNed zijn leidend;
- Er worden nieuwe documenten gepubliceerd;
- Het UEA wordt gepubliceerd met deze Nota van Inlichtingen

Vraagnummer	Onderwerp	Vraag	Beantwoording
1	12 | Planning en levering	Hoe verhoudt het genoemde einde op 31 december 2028 zich tot de termijn van 26 weken voor de vergunningaanvraag, zes maanden na onherroepelijkheid voor overdracht en de starttermijn van zes maanden? Is rechtstreekse ABC/reverse levering binnen artikel 6.2 bespreekbaar en welke goedkeuringen zijn daarvoor nodig?	De contractstukken bevatten uitsluitend de volgende termijnen: •binnen 26 weken na ondertekening van de koopovereenkomst moet een volledige en ontvankelijke vergunningaanvraag worden ingediend; •levering vindt uiterlijk plaats binnen 6 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden; •binnen 6 maanden na levering moet met de bouwwerkzaamheden zijn gestart. De stukken bevatten geen bepaling waaruit volgt dat 31 december 2028 een harde einddatum is die voorgaat op deze contractuele termijnen. Artikel 6.2 bepaalt expliciet dat de gemeente bereid is mee te werken aan levering in een ABC-constructie, al dan niet met omgekeerd passeren.
2	11 | Procedure en bijlageverwijzingen	Wilt u bevestigen dat de gunningsregeling van 70 punten prijs en 30 punten kwaliteit uit het selectiedocument leidend is, ondanks de aankondigingstekst zonder gunningscriteria? Corrigeer de bijlageverwijzingen en bevestig dat het biedingsformulier bijlage 2 is en welke bestanden voor prijs en kwaliteit gescheiden moeten blijven.	Ja. Het selectiedocument is leidend voor de beoordeling en bepaalt: •prijs: 70 punten; •kwaliteit: 30 punten; •hoogste totaalscore wint. Het biedingsformulier is toegevoegd als BIJL 2. Deze moet afzonderlijk worden ingediend en wordt pas geopend nadat de kwaliteitsbeoordeling is afgerond. Het bestand waar de kwaliteit op wordt beoordeeld kunt u als separaat document toevoegen.
3	10 | Beschikbaar UEA	Het documentpakket bevat geen UEA en het TenderNed-dashboard heeft geen UEA-wizard (controle 9 oktober 2026). Wilt u de officiële projectspecifieke UEA of wizard beschikbaar stellen en de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden aanwijzen?	Het UEA wordt met de publicatie van deze Nota via TenderNed gepubliceerd.
4	09 | Gebondenheid en intrekken na sluiting	Kunt u bevestigen tot welk moment en op welke wijze de inschrijver kan intrekken? Geldt een gestanddoeningstermijn? Kan de geselecteerde partij vóór totstandkoming volgens art.23 van de koopovereenkomst zonder boete, schadevergoeding of nakomingsplicht besluiten niet te tekenen? Graag de grondslag en de verhouding met de wachtkamerregeling. Zijn financierings-, voorverkoop- of fiscale voorbehouden toegestaan?	Het selectiedocument bevat geen bepaling die een geselecteerde partij verplicht de koopovereenkomst te tekenen. Wel staat vermeld dat indien binnen één maand na definitieve gunning geen overeenstemming wordt bereikt over het tekenen van de koopovereenkomst, de gemeente de tweede inschrijver kan benaderen via de wachtkamerregeling. Volgens artikel 23 komt de koopovereenkomst pas tot stand nadat: 1.volledige overeenstemming bestaat; 2.het college heeft besloten; 3.partijen hebben ondertekend. Voorafgaand ondertekening bestaat geen boete-, schade- of nakomingsregeling voor het afzien van contractsluiting. Er zijn geen voorbehouden toegestaan.
5	08 | BENG en MPG bij indiening	Welke uitwerkingsdiepte wordt bij inschrijving verlangd? Accepteert u voor alle inschrijvers gelijk een concept-BENG met openbare NTA 8800-bronrapporten van hetzelfde woningconcept elders en een MPG-concept met materialen en doelwaarde, zonder Drunense rekenuitkomst, met projectspecifieke berekeningen bij vergunninguitwerking? Zo nee, bevestig de vereiste rapporten, methode en rekenomvang per type/oriëntatie. Welke A2-grenstabel geldt voor MPG?	Verplicht is uitsluitend het indienen van een "(B)ENG en MPG-berekening". Nadere eisen ten aanzien van software, rekenmethode, projectspecifieke uitwerking, woningoriëntaties of rapportinhoud worden niet gesteld.

6	07 | Elektriciteit en aansluitingen	Bevestigt u dat de reservering voor twaalf aansluitingen van 3x25A plus bouwstroom voor deze verkoop beschikbaar en overdraagbaar is? Welke termijnen en voorwaarden gelden voor aanvragen vanaf april 2027? Welke infrastructuur en aansluitkosten blijven voor de inschrijver?	•Voor 12 woningen (3x25A) is een vooraanmelding gedaan in het kader van de overgangsregeling en een bouwaansluiting (3x80A) transportcapaciteit is aangevraagd; •Enexis heeft bevestigd dat voldoende netruimte beschikbaar is; •de benodigde capaciteit voor dit project is gereserveerd; •vanaf april 2027 volgt informatie over individuele aansluitingen; •De bouwaansluiting betreft het verleggen en verzwaren van de bestaande aansluiting van de gymzaal Chopinstraat 71. Deze aanvraag is al concreet in behandeling bij Enexis. Kosten hiervan worden doorbelast aan de ontwikkelaar en bedragen: € 3.279,31 De koper realiseert de individuele nutsaansluitingen verder voor eigen rekening en risico en vraagt deze ook daadwerkelijk aan vanaf april 2027. De technische uitwerking van de woningen en het daadwerkelijk aanvragen van de individuele aansluitingen blijft de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Dit kan zodra er een vergunning is verleend en daarmee een definitief huisnummerbesluit is ingeschreven in de BAG. De toezegging transportcapaciteit geldt als een reservering op de vooraanmelding. Er moet dus wel nog (door de ontwikkelaar) een definitieve aanvraag gedaan worden om de capaciteit definitief te claimen/bevestigen. Er geldt altijd een voorbehoud in de afgegeven berichtgeving vanuit Enexis. Op basis van de ontvangen bevestiging van Enexis is voor dit project transportcapaciteit wel gereserveerd. De reservering blijft van kracht zolang wordt voldaan aan de voorwaarden van de overgangsregeling. Het bericht met deze bevestiging is bijgevoegd aan deze Nota van Inlichtingen.
7	06 | Onderzoeken en geldende besluiten	Wilt u eventuele hogerewaardenbesluiten voor geluid, een recente watertoets/GHG, bomeninventarisatie en actuele AERIUS-berekeningen beschikbaar stellen? Bevestigt u de technische randvoorwaarden die op fase 2 zelf van toepassing zijn?	De destijds uitgevoerde en toegevoegde berekening dateert nog vanuit de doorlopen bestemmingsplanprocedure voor de gehele gebiedsontwikkeling (fase 1 + 2). Recente berekeningen op basis van de AERIUS calculator d.d. 6 oktober 2026 zijn bijgevoegd bij de Nota Inlichtingen. Verwezen wordt naar de berekeningen en de bijbehorende notitie met invoergegevens. Verder zijn alle beschikbare en meest recente onderzoeken uitgevoerd ten tijde van de bestemmingsplanprocedure Von Suppéstraat bijgevoegd. Een hogewardenbesluit voor geluid is niet van toepassing. Een eventuele heruitvoering van onderzoeken dienen, waar nodig, voor rekening en risico te worden uitgevoerd door de ontwikkelaar.
8	05 | Archeologie en bodem	Is na het selectieadvies uit 2018/2019 proefsleuvenonderzoek uitgevoerd of definitieve vrijgave verleend? Verstrek besluit, resultaten en PvE. Zijn recentere bodemrapporten, gebouwasbestinventarisatie, asfalt-/teeronderzoek, obstakelgegevens of saneringsgegevens beschikbaar?	De meest recente onderzoeken en berekeningen zijn eerder bij de publicatie toegevoegd. Deze behoren bij het bestemmingsplan Von Suppéstraat waar de 2e fase onderdeel van is. Nadere informatie hierover is opgenomen in het selectiedocument waarin staat vermeld dat eventuele vervolgonderzoeken voor kosten en risico van de ontwikkelaar zijn. Bodemkwaliteit Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy (26 oktober 2018). De conclusie luidt daaruit luidt als volgt: - Er is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk; - Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen vastgesteld voor het beoogde gebruik; - Vanwege de ouderdom van het onderzoek actualisatie mogelijk noodzakelijk is; - Niet met zekerheid kan worden uitgesloten dat inmiddels een saneringsplicht bestaat. Asbest Het selectiedocument en de overige tenderdocumenten bevat geen asbestinventarisatierapport. Bouwtekeningen en foto's van het object worden beschikbaar gesteld bij de Nota van Inlichtingen. Er is geen asbestinventarisatie bekend. De gymzaal aan de Chopinstraat 71 in Drunen dateert uit 1968. We gaan daarom uit van het scenario dat sprake is van asbest in het gebouw. Ook gaan we uit van het scenario dat de asfaltlaag teerhoudend is. De asfalftplak heeft een afmeting van 1105 m2. Foto's en bouwtekeningen van de projectlocatie en pand worden ter beschikking gesteld via de Nota van Inlichtingen. Ecologie Er is een nader vleermuisonderzoek uit 2025 beschikbaar. Daaruit blijkt dat: - geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn; - geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is ten aanzien van vleermuizen; - rekening moet worden gehouden met egels, broedvogels en de zorgplicht bij sloop en verwijdering van groen.
9	04 | Kostenverhaal en openbare inrichting	Bevestigt u dat publiek woonrijpmaken buiten het verkochte, publiek parkeren en eventuele algemene gebiedsbijdragen in de grondverkoop zijn verwerkt en geen aanvullende bijdrage vragen? Geef de precieze private aansluitpunten en verplichtingen aan.	De verdeling is als volgt, zoals ook uiteengezet in de koopovereenkomst: •koper: sloop, bouw- en woonrijp maken binnen het verkochte, nutsaansluitingen en projectrealisatie; •gemeente: woonrijp maken buiten het verkochte, waaronder aanleg van openbare parkeerplaatsen. Er is geen sprake van aanvullende gebiedsbijdragen voor het woonrijp maken buiten het verkochte.

10	03 | Parkeerbeleid, mandeligheid en uitvoeringsscope	1. Wilt u de Nota Parkeernormen Heusden 2026 inclusief zonering, normen, bezoekersaandeel, reducties en maatvoering publiceren? Is het voorbeeld van 24 plaatsen voldoende voor twaalf aaneengebouwde woningen en welke plaatsen legt de gemeente op haar kosten aan? Hoe wordt een extra behoefte afgewikkeld? 2. Mag het parkeren met bijbehorende rijbanen, paden en bestrating geheel of gedeeltelijk als mandelig terrein in gemeenschappelijk eigendom van de woningeigenaren worden uitgegeven? Wilt u op kaart aangeven welke delen hiervoor in aanmerking komen, binnen of buiten het Verkochte, en of daarvoor aanvullende grondlevering nodig is? Welke eisen gelden voor bezoekersparkeren, openbare toegankelijkheid, beheer en onderhoud, en wat betekent dit voor de aanleg en kostenverdeling in artikel 13 van de koopovereenkomst?	1. Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Heusden 2026: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR406174/1 Het voorbeeldplan bevat 24 parkeerplaatsen en gaat uit van een 'worst-case'. Dat is gebaseerd op basis van 12 grondgebonden woningen conform de Nota Parkeernormen Heusden 2026 in de 'Rest bebouwde kom'. Het document kwalificeert dit uitdrukkelijk als voorbeeld; een alternatieve inrichting is mogelijk. De gemeente legt alleen parkeerplaatsen aan buiten het verkochte. Op voorhand kan niet worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden en hoeveel in de openbare ruimte. Dat hangt af van de inschrijving. De inschrijving moet in ieder geval voldoen aan de Nota parkeernormen. Daarbij mag ook een aandeel gesaldeerd worden vanuit de huidige functie van de gymzaal. Als de bestaande parkeerkoffer aan de westzijde van het plangebied opgeheven wordt, zal deze elders in de vorm van openbare parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd. Over mandelig eigendom van parkeerplaatsen bevatten de stukken geen beperkingen of voorschriften. 2. Inschrijver heeft de vrijheid om dit naar eigen inzicht te structureren en verkopen aan toekomstige bewoners. De gemeente kan in principe 24 parkeerplaatsen aanleggen, op basis van de voorbeeld principeverkaveling. Deze 24 parkeerplaatsen maken dan onderdeel uit van de openbare ruimte en komen dan niet in privé eigendom van toekomstige bewoners. Het staat ontwikkelaars vrij om met een ander bouwplan, voorstel te komen, waarbij de verhouding privé parkeerplaatsen en openbare parkeerplaatsen op een andere manier wordt ingevuld. De gemeente is hierin volgend.
11	02 | Verkoopcontour en akte	Welke oppervlakte en percelen zijn leidend: circa 2.808 m^2 bruto of 2.497 m^2 netto; L1848 gedeeltelijk en L7735 gedeeltelijk, 62 m^2 volgens de kaart? Wilt u de koopovereenkomst, kaart en digitale grens harmoniseren en de DWG/GML verstrekken? Mag binnen de gemeentelijke 8 + 4-hoofdindeling de lage zuidwoning naar een rechthoekig concept met slaapkamer en badkamer beneden worden uitgewerkt, en welke patio-/bouwcontour blijft bindend?	De documenten maken onderscheid tussen: •bruto perceel circa 2.808 m^2; Dit is hele perceel kadastraal bekend als L1848. Een gedeelte hiervan wordt verkocht als 'Het Verkochte', zie hieronder: •netto te bebouwen/verkochte grond circa 2.497 m^2. Deze is leidend De koopovereenkomst en het selectiedocument en noemen uitsluitend een gedeelte van perceel L1848: circa 2.497 m^2 als 'het Verkochte' en is daarmee leidend De stukken leggen geen verplicht woningtype op. Het bestemmingsplan is leidend. Er geldt geen welstand. Wel moet het uiteindelijk gerealiseerde bouwprogramma overeenkomen met de winnende inschrijving; na gunning mag geen ander bouwprogramma worden aangevraagd dan waarmee is ingeschreven. Er is geen specifieke inmeting beschikbaar. Wel wordt een DWG en GML beschikbaar gesteld op basis van BIJL 4 Kaart van het Verkochte.
12	01 | GVA en inschrijftermijn	De procedure is aangekondigd op 6 oktober met inschrijving op 10 november. Justis publiceert voor rechtspersonen een termijn van acht weken en biedt geen spoedprocedure. Wilt u voor alle inschrijvers gelijk toestaan dat bij inschrijving een aanvraagbewijs, UEA en betalingsbewijs worden verstrekt en de GVA vóór definitieve gunning wordt aangeleverd? Zo nee, wilt u de inschrijftermijn verlengen zodat een nieuwe aanvraag tijdig mogelijk is?	Ja, dit bevestigen wij. Daarnaast wordt de planning aangepast, zie ook de beantwoording op vraag 78, de termijnen in TenderNed worden ook aangepast.
13	Bezichtiging	Bestaat er nog de mogelijkheid om de locatie te bezichtigen ten behoeve van de beoordeling van de sloopwerkzaamheden, de aanwezige bomen en overige relevante terreinonderdelen?	Het staat u vrij om voorafgaand aan uw inschrijving de planlocatie te bezoeken. Er is geen georganiseerde bezichtiging of kijkdag opgenomen. Wel zijn bouwtekeningen en foto's toegevoegd van de planlocatie en het pand.
14	Stikstof	In de stukken is een AERIUS-berekening uit 2018 opgenomen. Is er een recentere berekening beschikbaar, of zijn er aanvullende gegevens bekend over de actuele stikstofsituatie voor deze locatie?	De destijds uitgevoerde en toegevoegde berekening dateert nog vanuit de doorlopen bestemmingsplanprocedure voor de gehele gebiedsontwikkeling (fase 1 + 2). Recente berekeningen op basis van de AERIUS calculator d.d. 6 oktober 2026 zijn bijgevoegd bij de Nota Inlichtingen. Verwezen wordt naar de berekeningen en de bijbehorende notitie met invoergegevens.
15	Parkeerplaatsen	Zijn de in de verkoopstukken opgenomen parkeerplaatsen indicatief weergegeven, of bestaat de mogelijkheid om binnen het ontwerp een alternatieve parkeeroplossing uit te werken, mits wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en overige randvoorwaarden?	Zie de beantwoording op vraag 10.
16	Huidige staat opstal	Kunt u aangeven welke informatie beschikbaar is over de huidige staat van de aanwezige opstallen en eventuele onderzoeken naar onder andere asbest, bodemkwaliteit en overige aspecten die van invloed kunnen zijn op de sloopwerkzaamheden?	Zie de beantwoording op vraag 8.
17	Indexering	In het bouwprogramma wordt verwezen naar een indexering. Kunt u aangeven welke index wordt gehanteerd en op welke wijze deze wordt toegepast?	Het selectiedocument vermeldt dat voor 2026 een maximale verkoopprijs geldt van € 420.000 voor de vier betaalbare koopwoningen. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) die landelijk door het Rijk wordt gehanteerd. Per 1 januari 2027 stijgt deze grens door indexering naar € 435.000.Het prijspeil wordt bepaald door het moment van start verkoop. De concept-koopovereenkomst verwijst eveneens naar een prijspeil 2026 en bepaalt dat bij verkoop in 2027 of later de dan geldende maximale prijs wordt toegepast. Zie BIJL 3 koopovereenkomst.
18	Omschrijving van het Verkochte	In de omschrijving van het verkochte wordt verwezen naar diverse kadastrale percelen. Kunt u bevestigen of het perceel gemeente Drunen, sectie L, nummer 7735 (circa 62 m^2) onderdeel uitmaakt van de verkoop? Dit perceel ontbreekt namelijk in de omschrijving van het Verkochte, terwijl het op de situatietekening wel lijkt te zijn meegenomen.	Hierbij bevestiging dat de gemeente het onderdeel circa 62 m2 meeverkoopt en dit onderdeel is van 'het Verkochte'. BIJL 4 'De Kaart van het Verkochte' is hierin leidend.

19	Perceel DNN00-L-6280	Is perceel DNN00-L-6280 openbaar toegankelijk en in eigendom van de gemeente? En mag het achterpad hierop worden aangesloten?	Het perceel kadastraal bekend als Drunen, sectie L, nummer 6280 is in eigendom van de gemeente en is openbaar toegankelijk. Het achterpad van de nieuwe ontwikkeling zou hierop kunnen aansluiten, vergelijkbaar met de woningen aan de noordzijde.
20	Minimumeisen biobased bouwen	In het selectiedocument wordt de toepassing van circulaire, biobased en hergebruikte materialen als beoordelingscriterium genoemd. Is de gemeente bereid om hieraan een concrete minimumeis te verbinden, bijvoorbeeld een minimaal percentage biobased materialen, uitgedrukt in massa of volume, zodat de ambitie voor duurzaam bouwen ook daadwerkelijk wordt geborgd?	Nee. De gemeente kiest ervoor circulaire, biobased en hergebruikte materialen kwalitatief te beoordelen binnen het criterium Duurzaam bouwen op basis van de beoordelingsschaal en verbindt hier geen minimumeis aan.
21	Aanscherping MPG-eis	De gemeente vraagt om een MPG-berekening, maar stelt geen aanvullende ambitie ten opzichte van de wettelijke eisen. Is de gemeente bereid een scherpere MPG-grenswaarde als minimumeis of als expliciet beoordelingscriterium op te nemen? Hiermee kunnen plannen met een aantoonbaar lagere milieubelasting worden onderscheiden en beloond.	Nee. Voldoen aan de wettelijke MPG-eis blijft uitgangspunt. Een gunstige MPG-score kan wel positief meewegen binnen de kwaliteitsbeoordeling. Dit gebeurt op basis van de beoordelingsschaal.
22	CO_2-reductie en materiaalgebonden emissies	Is de gemeente bereid om naast de MPG ook de materiaalgebonden CO_2-uitstoot van de woningen expliciet mee te nemen in de beoordeling? Bijvoorbeeld door een berekening van de CO_2-uitstoot van de toegepaste bouwmaterialen te verlangen en een aantoonbaar lage uitstoot of CO_2-opslag in biobased materialen extra te waarderen.	CO_2-reductie wordt meegewogen binnen de subcategorie Duurzaam bouwen, maar er wordt geen afzonderlijke CO_2-berekening of beoordelingsmethodiek voorgeschreven. Beoordeling gebeurt op basis van de beoordelingsschaal.
23	Circulariteit en losmaakbaarheid	Circulariteit en demontabel bouwen worden in het selectiedocument genoemd, maar zonder concrete prestatie-eisen. Is de gemeente bereid om hiervoor meetbare criteria vast te stellen, bijvoorbeeld door een minimale losmaakbaarheidsindex vast te stellen.	Nee. Circulariteit en demontabel bouwen worden kwalitatief beoordeeld. Er worden geen meetbare criteria vastgesteld, dus ook niet doormiddel van een minimale losmaakbaarheidsindex voorgeschreven. Beoordeling gebeurt op basis van de beoordelingsschaal.
24	Zwaardere weging duurzaam bouwen	Het onderdeel duurzaam bouwen vertegenwoordigt momenteel maximaal 5 van de 100 punten. Gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit, is de gemeente bereid om dit onderdeel zwaarder te laten meewegen in de beoordeling, eventueel door een deel van de punten voor de financiële bieding te verschuiven naar de kwaliteitsbeoordeling?	Nee. De vastgestelde beoordelingssystematiek en puntverdeling blijven ongewijzigd.
25	Onderscheidend vermogen duurzame bouwconcepten	In het selectiedocument worden onder het criterium 'Duurzaam bouwen' verschillende aspecten genoemd, waaronder energieprestatie, circulair en biobased materiaalgebruik, MPG, losmaakbaarheid en CO_2-reductie. Voor deze aspecten zijn echter geen concrete, meetbare prestatieniveaus of beoordelingsmaatstaven opgenomen. Kan de gemeente toelichten op welke wijze deze aspecten worden beoordeeld en hoe onderscheid wordt gemaakt tussen inschrijvingen die uitsluitend voldoen aan de wettelijke minimumeisen en inschrijvingen die aantoonbaar hogere duurzaamheidsambities realiseren?	Wettelijke eisen vormen het minimumniveau. Inschrijvingen die aantoonbaar verder gaan op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, energieprestaties en materiaalgebruik kunnen binnen de kwaliteitsbeoordeling hoger worden gewaardeerd.
26	Omgevingsmanagement	In paragraaf 3.6 wordt omgevingsmanagement als afzonderlijk kwaliteitscriterium beoordeeld met maximaal 5 punten. In de opsomming van de in te dienen documenten in paragraaf 3.5 wordt hiervoor echter geen afzonderlijk document of format genoemd. Kunt u bevestigen dat de toelichting op omgevingsmanagement onderdeel dient te zijn van de stedenbouwkundige visie (maximaal 4 A4 of 2 A3), of mag hiervoor een afzonderlijk plan van aanpak worden ingediend, buiten het genoemde maximale aantal pagina's?	Ja. Omgevingsmanagement dient te worden opgenomen binnen de in te dienen stukken bij de stedenbouwkundige visie. Het onderdeel 'Omgevingsmanagement' wordt daarbinnen wel afzonderlijk beoordeeld volgens de beoordelingsschaal. Het aantal toegestane pagina's wordt als volgt verruimd: Stukken voor de gunningsfase (beoordeling op eisen – Knock Out): De inschrijving, bestaat naast een begeleidende brief (max 1 x A4) uit: a. Ingevuld biedingsformulier (Bijlage 2) b. Korte stedenbouwkundige visie (~~max 4 x A4 of 2 x A3)~~ -> max 6 x A4 of 4 x A3 c. Stedenbouwkundig schetsontwerp ~~(1 x A3)~~ -> max 2 x A3 d. Aanzicht van stedenbouwkundig schetsontwerp op ooghoogte (1,80 m) vanuit noord, oost, zuid, west ~~(1 x A3)~~ -> max 2 x A3 e. Referentie materiaalgebruik ~~(1 x A3)~~ -> max 2x A4 of 1 x A3 f. (B)ENG en MPG-berekening -> Niet beperkt tot aantal pagina's, maar mag alleen relevante informatie bevatten ter ondersteuning van (B)ENG en MPG-berekening (indicatief).
27	Nutsvoorzieningen en gereserveerde transportcapaciteit	In het selectiedocument wordt aangegeven dat bij Enexis transportcapaciteit is gereserveerd voor 12 grondgebonden woningen met een aansluiting van 3 × 25 A. Kunt u bevestigen dat deze capaciteit nog beschikbaar is en gereserveerd blijft voor de ontwikkeling? Zijn hieraan voorwaarden, termijnen of aanvullende verplichtingen verbonden en kan de gemeente aangeven welke zekerheid hierover door Enexis is verstrekt?	Zie de beantwoording op vraag 6.
28	Uitwerkingsniveau BENG- en MPG-berekeningen	In de knock-outeisen wordt gevraagd om BENG- en MPG-berekeningen, terwijl in deze fase slechts een stedenbouwkundig schetsontwerp wordt verlangd en de bouwkundige uitwerking, materialisatie en installatietechnische keuzes nog niet definitief zijn. Kunt u toelichten welk uitwerkingsniveau wordt verwacht? Volstaan indicatieve berekeningen op basis van representatieve woningtypen en voorlopige uitgangspunten voor materialisatie en installaties, of worden definitieve berekeningen per woning verlangd? En in hoeverre mogen deze uitgangspunten tijdens de verdere planuitwerking worden aangepast?	Indicatieve berekeningen op basis van representatieve woningtypen en realistische uitgangspunten zijn voldoende. Definitieve berekeningen per woning worden in deze fase niet verlangd.

29	Parkeernormen en berekeningswijze	Kan de gemeente de toepasselijke Nota parkeernormen Heusden 2026 beschikbaar stellen? Kan de gemeente tevens aangeven welke berekeningswaarden worden gehanteerd voor parkeren op eigen terrein, waaronder enkele en dubbele opritten en garages?	Zie de beantwoording op vraag 10.
30	Referentieproject	Waarom geldt voor referentieprojecten een bovengrens van 10 woningen? Voor zover wij de selectie-eis begrijpen, dienen twee projecten te worden opgegeven die in de afgelopen vijf jaar volledig zijn afgerond en ieder betrekking hebben op minimaal 2 en maximaal 10 woningen. Wij begrijpen dat de gemeente wil vaststellen dat een gegadigde ervaring heeft met woningbouwprojecten van een vergelijkbare schaal. Niet duidelijk is echter waarom daarbij een harde bovengrens van 10 woningen noodzakelijk is. Een ontwikkelaar of aannemer die bijvoorbeeld meerdere projecten van 15, 20 of 30 woningen succesvol heeft ontwikkeld en gerealiseerd, beschikt naar onze mening ten minste over de benodigde ervaring om een ontwikkeling van maximaal 12 woningen uit te voeren. Toch lijkt een dergelijke partij op basis van de huidige formulering niet aan de referentie-eis te voldoen. Aan de andere kant voldoet een partij met twee projecten van bijvoorbeeld drie woningen mogelijk wel, terwijl een partij met aanzienlijk omvangrijkere en complexere woningbouwervaring wordt uitgesloten. Wij vragen de gemeente daarom: Welke specifieke, voor deze ontwikkeling noodzakelijke competentie kan volgens de gemeente uitsluitend worden aangetoond met projecten van maximaal 10 woningen en niet met projecten van bijvoorbeeld 12, 20 of meer woningen? Daarnaast vragen wij of de gemeente vooraf heeft onderzocht hoeveel marktpartijen daadwerkelijk kunnen voldoen aan de combinatie van: •twee afzonderlijke projecten; •beide afgerond in de afgelopen vijf jaar; •beide vanaf de start voor eigen rekening en risico ontwikkeld; •en beide met minimaal 2 en maximaal 10 woningen. Indien deze eis leidt tot een zeer beperkte groep potentiële gegadigden, verzoeken wij de gemeente te overwegen de bovengrens van 10 woningen te laten vervallen of grotere, aantoonbaar vergelijkbare woningbouwprojecten als gelijkwaardige referentie toe te staan. Voor UniCasco is dit in het bijzonder relevant omdat ons bouwsysteem door iedere aannemer kan worden gebouwd. Het is echter in de korte periode van deze procedure praktisch zeer moeilijk om een aannemer of ontwikkelaar te vinden die niet alleen met ons systeem wil deelnemen, maar toevallig ook exact beschikt over twee referenties binnen het zeer smalle venster van 2 tot en met 10 woningen in de afgelopen vijf jaar. Hierdoor wordt niet zozeer de technische geschiktheid van ons systeem getoetst, maar ontstaat in de praktijk een toetredingsbarrière die met name nieuwe en innovatieve bouwconcepten treft.	De referentie-eis is opgenomen om vast te stellen dat inschrijvers aantoonbare ervaring hebben met het ontwikkelen en realiseren van grondgebonden woningbouwprojecten van een omvang en complexiteit die vergelijkbaar zijn met de onderhavige ontwikkeling. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een referentiecategorie die aansluit bij het kleinschalige karakter van deze locatie, waarvoor maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd. De referentie-eis is niet bedoeld om partijen uit te sluiten, maar heeft aanvankelijk als doel gehad om te waarborgen dat inschrijvers beschikken over relevante en recente ervaring. Naar aanleiding van de ontvangen vragen ziet de gemeente aanleiding om de bovengrens van maximaal 10 woningen te verruimen. De gemeente staat positief tegenover een aanpassing waarbij ook referentieprojecten tot maximaal 25 woningen (mag ook als onderdeel van een bouwstroom/ fasering) worden geaccepteerd, mits deze overigens voldoen aan de gestelde voorwaarden. Deze wijziging wordt doorgevoerd en formeel vastgelegd in de Nota van Inlichtingen en zal voor alle geïnteresseerde partijen gelijkelijk gelden. De gemeente heeft de selectiecriteria zelfstandig opgesteld en achtte deze proportioneel en passend bij de aard van de ontwikkeling, niet met als doel om op voorhand al partijen uit te sluiten.
31		Zijn de selectiecriteria mede tot stand gekomen na voorafgaand marktcontact? De zeer specifieke afbakening van de referentie-eis roept bij ons de vraag op hoe deze eis tot stand is gekomen. Wij begrijpen dat gemeenten voorafgaand aan een gronduitgifte contact kunnen hebben met marktpartijen en dat marktinitiatieven aanleiding kunnen zijn voor een ontwikkeling. Daar is op zichzelf niets bezwaarlijks aan. Juist in een openbare selectieprocedure is het echter van belang dat de uiteindelijke selectiecriteria zodanig worden vormgegeven dat zij geen specifieke eerder betrokken marktpartij bevoordelen en dat ook andere serieuze gegadigden daadwerkelijk een gelijke kans krijgen. Wij vragen de gemeente daarom: Heeft voorafgaand aan deze publicatie overleg, marktconsultatie of ander inhoudelijk contact plaatsgevonden met één of meer marktpartijen over de ontwikkeling van deze locatie, en zo ja, op welke wijze heeft de gemeente gewaarborgd dat de uiteindelijk gekozen selectiecriteria geen van deze partijen een voordeel geven ten opzichte van andere gegadigden? Wij stellen deze vraag nadrukkelijk niet vanuit de veronderstelling dat hiervan sprake is, maar omdat met name de combinatie van twee referenties, het tijdsvenster van vijf jaar en de bandbreedte van 2 tot en met 10 woningen zeer specifiek is en naar onze mening een aanzienlijke beperking van de potentiële markt veroorzaakt. Een toelichting op de objectieve onderbouwing van deze voorwaarden zou daarom bijdragen aan de transparantie van de procedure.	De selectiecriteria zijn door de gemeente opgesteld vanuit de projectdoelstellingen en de kenmerken van de locatie. Er heeft geen voorafgaand marktcontact plaatsgevonden in de vorm van een consultatie o.i.d. De gemeente heeft geen selectiecriteria vastgesteld met het doel een specifieke marktpartij te bevoordelen. De procedure is openbaar gepubliceerd, waarbij iedere geïnteresseerde partij onder gelijke voorwaarden kan deelnemen. Zie toelichting op de referentie de beantwoording op vraag 30.

32	Innovatieve energie- en bouwconcepten	Hoe worden innovatieve energie- en bouwconcepten beoordeeld binnen BENG en MPG? UniCasco ontwikkelt woningen vanuit een andere benadering dan conventionele nieuwbouw. Onze woningen zijn passief ontworpen en hebben daardoor een zeer lage daadwerkelijke warmtevraag. De energetische kwaliteit ontstaat voor een belangrijk deel door de gebouwschil, luchtdichtheid, isolatie, koudebrugvrije detaillering en het beperken van de primaire energievraag. Tegelijkertijd constateren wij in de praktijk dat de gestandaardiseerde BENG-rekenmethodiek innovatieve of integrale energiesystemen niet volledig waardeert op basis van hun werkelijke systeemprestatie. Dat speelt in ons geval temeer omdat wij momenteel, met subsidieondersteuning, werken aan een energieconcept waarbij circa twaalf woningen gezamenlijk kunnen worden aangesloten op één geïntegreerd energiesysteem. Daarbij wordt onder andere gewerkt met een collectieve warmtepompoplossing, een DC-grid voor zonnepanelen, grootschalige batterijopslag en Vehicle-to-Grid-functionaliteit. Het doel hiervan is niet alleen om individuele woningen energiezuinig te maken, maar om op gebiedsniveau energieproductie, opslag en verbruik op elkaar af te stemmen en daarmee zowel de energievraag als de belasting van het elektriciteitsnet sterk te reduceren. Daarnaast bouwen wij in hoge mate biobased. Hierdoor behalen wij juist op materiaalgebruik en milieubelasting een zeer lage MPG. Wij ondersteunen volledig dat de gemeente objectieve BENG- en MPG-berekeningen verlangt. Onze vraag is echter hoe wordt voorkomen dat juist vernieuwende integrale concepten worden benadeeld wanneer hun daadwerkelijke energieprestatie, netimpact of systeemefficiëntie niet volledig tot uitdrukking komt in de voorgeschreven standaardberekeningen. Daarom vragen wij: Is de gemeente bereid bij de beoordeling naast de formele BENG- en MPG-resultaten ook aantoonbare aanvullende prestaties mee te wegen, zoals de werkelijke warmtevraag, passiefbouwprestaties, CO_2-reductie, collectieve energieopwekking en -opslag, vermindering van netbelasting en innovatieve energiesystemen zoals een lokaal DC-grid, batterijopslag en Vehicle-to-Grid? Indien dit niet mogelijk is, vernemen wij graag hoe de gemeente waarborgt dat de gebruikte beoordelingsmethodiek voldoende ruimte biedt voor innovatieve bouw- en energieconcepten en niet onbedoeld vooral reeds gangbare bouwmethoden bevoordeelt.	Binnen de opgestelde selectiecriteria is de gemeente van oordeel dat aanvullende (en aantoonbare) prestaties meewegen bij de beoordeling. De gemeente waardeert innovatieve oplossingen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, energieprestatie en netbewust bouwen. Binnen de kwaliteitsbeoordeling is nadrukkelijk ruimte opgenomen voor onder andere: •energieprestaties boven de wettelijke minimumeisen; •toepassing van duurzame energiebronnen; •netbewust bouwen; •circulaire en biobased materialen; •beperking van CO_2-uitstoot; •innovatieve oplossingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. In de ontwikkelvisie en planbeschrijving kunnen ontwikkelaars toelichten welke aanvullende prestaties worden gerealiseerd, zoals collectieve energiesystemen of andere innovatieve maatregelen. Deze aspecten worden door de beoordelingscommissie betrokken bij de kwalitatieve beoordeling en beoordeeld volgens de opgenomen schaal in hoofdstuk 3.6. We zien geen aanleiding de subcategorie verder uit te breiden.
33	Planning	Onderbouwing van de inschrijvingstermijn en gelijke informatiepositie van marktpartijen De tender is op 6 oktober 2026 gepubliceerd en de uiterste inschrijfdatum is vastgesteld op 10 november 2026. Potentiële gegadigden beschikken daarmee over circa 35 kalenderdagen om de volledige inschrijving voor te bereiden. Binnen deze periode moet een partij onder meer de beschikbare onderzoeken en stedenbouwkundige randvoorwaarden beoordelen, een bouwplan uitwerken, benodigde adviseurs inschakelen, de gevraagde BENG- en MPG-berekeningen opstellen, de financiële bieding bepalen en de overige kwalitatieve onderdelen van de inschrijving vervaardigen. Bovendien sluit de termijn voor het stellen van vragen reeds op 20 oktober en wordt de Nota van Inlichtingen op 30 oktober gepubliceerd. Daardoor resteren na beantwoording van de vragen slechts circa 11 dagen om eventuele verduidelijkingen of wijzigingen in het definitieve ontwerp en de inschrijving te verwerken. Wij verzoeken de gemeente daarom toe te lichten op welke wijze is vastgesteld dat deze termijn voor iedere redelijkerwijs geïnteresseerde marktpartij voldoende is om vanaf het moment van openbare publicatie een volwaardige en concurrerende inschrijving voor te bereiden.	Zie de beantwoording op vraag 78 met betrekking tot de planning. Zie de beantwoording op vraag 31 ten aanzien van de positie van marktpartijen.
34	Level playing field	In aansluiting hierop verzoeken wij de gemeente aan te geven: a. of één of meer marktpartijen voorafgaand aan 6 oktober 2026 kennis hebben kunnen nemen van de locatie, voorgenomen uitgifte, selectievoorwaarden, referentie-eisen, beoordelingscriteria of andere inhoudelijke uitgangspunten van deze tender; b. of voorafgaand aan publicatie met één of meer marktpartijen over een mogelijke ontwikkeling van deze locatie is gesproken; c. indien hiervan sprake is geweest, welke maatregelen de gemeente heeft genomen om te voorkomen dat deze partijen door hun eerdere kennis of voorbereidingstijd een informatie- of tijdsvoorsprong hebben ten opzichte van partijen die pas op 6 oktober 2026 van de volledige tender kennis konden nemen; d. of de gemeente, mede gezien de omvang van de gevraagde uitwerking en de zeer specifieke referentievoorwaarden, bereid is de inschrijvingstermijn te verlengen.	Zie de beantwoording op vraag 33.
35	Omvang referentieprojecten	Voor de referenties worden twee afgeronde projecten gevraagd van minimaal 2 en maximaal 10 woningen. Waarom geldt een bovengrens van 10 woningen? Kunnen grotere projecten of zelfstandig ontwikkelde en opgeleverde fasen daarbinnen ook als referentie worden gebruikt?	Zie de beantwoording op vraag 30.
36	Referenties binnen de groep	Mogen referenties van andere vennootschappen binnen dezelfde groep worden gebruikt door de inschrijvende vennootschap? Zo ja, welke voorwaarden en bewijsstukken gelden daarvoor?	Ja, waarbij als voorwaarde geldt dat de uiteindelijke zeggenschap van die projectvennootschap bij dezeflde partij ligt als de uiteindelijke zeggenschap voor de inschrijver. Als bewijs kunt u uittreksels of aandeelhoudersregisters of afspraken delen waaruit dit blijkt.

37	Ontwikkeling en voltooingen referentieprojecten	Bevestigt u dat de referentie-eis betrekking heeft op de rol als ontwikkelaar, waarbij de bouw door een ingeschakelde aannemer mag zijn uitgevoerd? Welk moment geldt als afronding en welk bewijs verlangt u? Moet alleen de afronding binnen de afgelopen vijf jaar vallen, of ook de start?	Ja, mits de ontwikkelaar wel betrokkenheid heeft gehouden gedurende de realisatie (en niet bijvoorbeeld het verkopen van het plan aan een derde). Afronding betekent oplevering van de woningen en/of openbare ruimte/woonrijp gemaakt (voor zover van toepassing). Ja, de afronding moet binnen de afgelopen vijf jaar vallen.
38	UEA en GVA	Welke onderdelen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument moeten worden ingevuld? Van welke partijen wordt een UEA en Gedragsverklaring Aanbesteden verlangd bij inschrijving door een combinatie of bij gebruik van groepsreferenties? Kan bij een tijdig aangevraagde, maar nog niet ontvangen GVA voorlopig worden volstaan met het aanvraagbewijs?	1. Enkel de verplichte uitsluitingsgronden. 2 & 3. Zie de beantwoording op vraag 12. Van de inschrijver(s) worden de benodigde bewijsstukken geeist.
39	Rangorde en definitieve stukken	1. Welke rangorde geldt bij tegenstrijdigheden tussen de Nota van Inlichtingen, het selectiedocument, de aankondiging, de bijlagen en de koopovereenkomst? 2. Wilt u bij de Nota van Inlichtingen een complete, gecorrigeerde koopovereenkomst publiceren, inclusief de nog ontbrekende bijlagen en planning? 3. Welke ruimte voor bespreking van de overeenkomst resteert na inschrijving?	1. De rangorde van de documenten is als volgt: - Koopovereenkomst - Nota van Inlichtingen - Selectiedocument - Bijlagen - Aankondiging 2. Voor zover de Nota van Inlichtingen aanleiding geeft tot wijzigingen in de koopovereenkomst, worden deze overgenomen. 3. In beginsel is er geen ruimte om de overeenkomst te wijzigen.
40	Biedingsformulier	1. Het biedingsformulier bevat verwijzingen naar 30/31 woningen en onduidelijkheden in de optelling van grondkosten en grondbod. 2. Wilt u een gecorrigeerd formulier voor deze ontwikkeling verstrekken en aangeven welk bedrag als bindend bod wordt beoordeeld? Moet het berekende residu gelijk zijn aan het grondbod?	1. De verwijzing naar 30/31 woningen zou dan een foutje zijn in de biedingsmodule. De bieding betreft een maximum van 12 woningen. De gemeente wil graag inzicht krijgen hoe de bieding tot stand komt. Uiteindelijk is het grondbod wat gedaan wordt leidend. 2. Zoals hierboven aangegeven is het uiteindelijke grondbod leidend. De biedingsmodule zorgt voor inzicht en een (mogelijke) onderbouwing.
41	Fiscale verwerking in het biedingsformulier	Het biedingsformulier rekent met VON-prijzen gedeeld door 1,21, terwijl de koopovereenkomst uitgaat van bebouwde levering met overdrachtsbelasting. Welke fiscale uitgangspunten moeten worden gehanteerd? Hoe moeten overdrachtsbelasting, eventuele niet-aftrekbare btw, financieringskosten, ontwikkelwinst en risico worden verwerkt?	Levering vindt plaats als bebouwd terrein (in de overdrachtsbelasting). De fiscale en financiële uitgangspunten maken onderdeel uit van de businesscase van de inschrijver. Het grondbod dient als zelfstandig biedingsbedrag te worden opgegeven.
42	Aantal woningen en ontwerpvrijheid	Is realisatie van exact 12 grondgebonden woningen verplicht, of is een lager aantal toegestaan met behoud van vier betaalbare koopwoningen? Welke vrijheid bestaat om af te wijken van de voorbeeldverkaveling? Hoe verhoudt dit zich tot de vermelding in de aankondiging dat varianten niet zijn toegestaan?	Het omgevingsplan voorziet in maximaal 12 woningen. Daarmee geldt 12 als maximum. Een lager aantal woningen is in principe planologisch toegestaan (volgens het omgevingsplan), maar draagt niet bij aan de woningbouwbehoefte. Daarnaast is een lager aantal niet conform het voorgeschreven bouwprogramma uit de koopovereenkomst BIJL 3 en in die zin niet toegestaan. Bijlage 15 betreft nadrukkelijk een voorbeeldverkaveling. Het volgen daarvan levert geen voor- of nadeel op binnen de beoordeling. Het staat inschrijvers vrij een alternatieve stedenbouwkundige invulling voor te stellen, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de tenderdocumenten.
43	Actuele planologische kaders	Wilt u de volledige toepasselijke omgevingsplanregels, verbeeldingen en eventuele beeldkwaliteitseisen beschikbaar stellen? Graag met de toegestane woningtypen, bouwvlakken, goot- en bouwhoogten, rooilijnen en mogelijkheden voor bijgebouwen. Welke gevolgen heeft het recent gepubliceerde wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 voor deze locatie?	De locatie ligt in een welstandsvrij gebied. Voor deze tender gelden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen. Wel wordt bij de beoordeling gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Naast de planologische randvoorwaarden kunnen daarom ook aspecten als massaopbouw, stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit worden meegewogen. Een sterke ruimtelijke uitwerking kan daarbij positief bijdragen aan de beoordeling. Voor de van toepassing zijnde omgevingsplanregels verwijzen we naar de 'Regels op de Kaart' raadpleegbaar via het Omgevingsloket/DSO. Daarin is alle actuele planologische informatie beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan 'Von Suppéstraat' maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het meest actuele wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01. De wijziging 2026-01 heeft geen effect op de betreffende locatie specifiek. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Omgevingsloket/DSO ervanuitgaande dat ontwikkelaars geequipeerd zijn om de informatie daaruit om te zetten in een bouwplan binnen de toegestane regels uit het omgevingsplan.

44	Indieningsvereisten en kwaliteitsscores	Welke schaal en detailgraad verlangt u voor het schetsontwerp, de aanzichten en eventuele plattegronden? Moeten de vier aanzichten gezamenlijk op één A3 worden aangeleverd? Binnen welke paginalimiet mogen omgevingsmanagement, klimaatadaptatie en duurzaamheid worden toegelicht? Welke onderdelen zijn harde eisen en welke uitsluitend kwaliteitswensen? Welke onderbouwing is nodig voor de maximale kwaliteitsscore en volstaan voorlopige BENG- en MPG-berekeningen voor representatieve woningtypen?	Omgevingsmanagement, klimaatadaptatie en duurzaamheid dienen binnen de toegestane indieningsstukken te worden toegelicht binnen de toegestane pagina's voor de stedenbouwkundige visie. Hiervoor wordt geen aanvullend document toegestaan. Indicatieve BENG- en MPG-berekeningen op basis van representatieve woningtypen zijn voldoende en hiervoor worden geen maximale aantal pagina's genoemd. Wettelijke eisen uit de Bbl voor de berekeningen vormen het minimumniveau ; aanvullende prestaties kunnen positief worden gewaardeerd binnen de beoordelingsschaal. Verder wordt verwezen naar de beantwoording op vraag 26.
45	Oppervlakte en begrenzing	Het selectiedocument noemt circa 2.808 m^2 en netto circa 2.497 m^2. De koopovereenkomst noemt circa 2.497 m^2 van perceel L 1848, terwijl de kaarten circa 2.435 m^2 van L 1848 en circa 62 m^2 van L 7735 tonen. Welke gronden worden precies verkocht? Wilt u één bindende verkoopkaart met correcte perceelnummers en maatvoering verstrekken en de koopovereenkomst daarop aanpassen? Waar ligt de resterende circa 311 m^2 en wie blijft daarvan eigenaar?	Het Verkochte omvat circa 2.497 m^2. Tevens wordt bevestigd dat de strook van circa 62 m^2 onderdeel uitmaakt van het Verkochte. Bijlage 4 'Kaart van het Verkochte' is leidend. De resterende gronden buiten het Verkochte blijven eigendom van de gemeente en maken onderdeel uit van de openbare ruimte.
46	Bezichtiging en sloopinformatie	Kan een gezamenlijke locatiebezichtiging worden georganiseerd, met gelegenheid voor technische opname? Zijn bouwtekeningen, funderingsgegevens, een asbestinventarisatie en onderzoek naar de samenstelling van het asfalt beschikbaar? Bijlage 7 noemt asbestonderzoek in de planning; wilt u de resultaten daarvan verstrekken?	Het staat geïnteresseerden vrij de locatie zelfstandig te bezoeken. Er is geen gezamenlijke bezichtiging voorzien. Bouwtekeningen en foto's van de projectlocatie en het pand worden beschikbaar gesteld in de Nota van Inlichtingen. Zie de beantwoording op vraag 8 met betrekking tot de onderzoeken.
47	Bodemkwaliteit en actualisatie	Is na het bodemonderzoek uit 2018 aanvullend onderzoek uitgevoerd, ook onder de gymzaal en verhardingen? Zijn sindsdien wijzigingen of verontreinigingen bekend? Actualiseert de gemeente het onderzoek vóór inschrijving? Welke regeling geldt wanneer later niet gemelde ernstige verontreiniging of ongeschiktheid voor wonen blijkt?	De meest recente beschikbare onderzoeken zijn gepubliceerd. Sindsdien hebben geen activiteiten plaatsgevonden op de projectlocatie die mogelijkerwijs van invloed kunnen zijn op de thans vermelde conclusie. Actualisatie van onderzoeken vindt niet door de gemeente plaats. Eventuele vervolgonderzoeken en de daarmee samenhangende risico's komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Zie ook de beantwoording op vraag 8.
48	Archeologisch onderzoek	In het gemeentelijke selectieadvies wordt proefsleuvenonderzoek voorgeschreven. Is dit uitgevoerd en is fase 2 formeel vrijgegeven? Wilt u de rapporten, het Programma van Eisen en het selectiebesluit beschikbaar stellen? Als vervolgonderzoek of opgraving nodig is, wie draagt daarvan de kosten en het risico en hoe wordt eventuele vertraging verwerkt?	Het bij de stukken gevoegde selectieadvies omvat de gehele gebiedsontwikkeling voor fase 1 en fase 2. Proefsleuvenonderzoek heeft destijds alleen plaatsgevonden voor fase 1. Voor fase 2 is dit nog niet gedaan. Fase 2 is daarmee formeel dus nog niet vrijgegeven. Eventuele vervolgonderzoeken, opgravingen en de daarmee samenhangende risico's komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
49	Bestaande rechten en voorzieningen	Wilt u de eigendomsakte, bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gegevens over aanwezige kabels, leidingen, riolering en eventuele tanks verstrekken? Welke voorzieningen blijven aanwezig, moeten worden verwijderd of verlegd en voor wiens rekening komt dit? Gelden hiervoor beperkingen aan de bebouwing of inrichting?	Deze gegevens zijn op te vragen bij het Kadaster en/ of via een KLIC-melding. Op voorhand kan niet worden aangegeven welke kabels / leidingen en riolering etc. moeten blijven liggen. Dat is ook afhankelijk van het ingediende bouwplan. In ieder geval dient de gasaansluiting en bijbehorende leidingen te worden verwijderd. Eventuele verleggingen, verwijderingen of aanpassingen binnen het Verkochte komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente heeft al wel een aanvraag lopen om de bestaande elektra-aansluiting in het pand te verleggen en om te zetten naar een bouwaansluiting buiten het pand. De aansluitingen bevinden zich hoofdzakelijk bij de entree van het pand en concentreren zich aan de noordwestzijde van het plangebied. Verwezen wordt naar de bijlagen bij de Nota van Inlichtingen.
50	Verdeling werkzaamheden en kosten	Wilt u op tekening en in een overzicht vastleggen welke werkzaamheden voor rekening van de ontwikkelaar en welke voor rekening van de gemeente komen? Graag afzonderlijk voor parkeren, wegen, paden, groen, riolering, kolken, verlichting, brandkranen en nutsvoorzieningen. Bevestigt u dat gemeentelijke werkzaamheden buiten het verkochte niet aanvullend aan de ontwikkelaar worden doorbelast?	Zie de beantwoording op vraag 9.
51	Planning openbare ruimte en bouwlogistiek	1. Kan worden vastgelegd dat toegangswegen, riolering en voldoende bruikbare parkeerplaatsen uiterlijk bij oplevering beschikbaar zijn? Welke regeling geldt bij vertraging door de gemeente? 2. Mag aangrenzende gemeentegrond tijdelijk worden gebruikt voor bouwlogistiek, opslag of parkeren van personeel en welke voorwaarden en kosten gelden daarvoor?	1. Zie de beantwoording op vraag 145. 2. Uitgangspunt is dat de bouwplaats op het Verkochte wordt ingericht. Gebruik van aangrenzende openbare ruimte is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en eventueel benodigde vergunningen. Partijen treden hierover in overleg indien nodig. Voorwaarden zijn dan o.a. dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt en er voor omliggende woningen geen onevenredige overlast wordt veroorzaakt, anders dan te verwachten ongemak dat ontstaat n.a.v. bouwwerkzaamheden.
52	Parkeernormen en parkeerbalans	Wilt u de genoemde Nota parkeernormen Heusden 2026 beschikbaar stellen en aangeven welke normen en bezoekersaandelen voor dit plan gelden? Zijn de 24 voorbeeldparkeerplaatsen volledig aan fase 2 toe te rekenen? Wanneer mag het aantal worden verminderd en mag de parkeerbehoefte van de vervallende gymzaal worden gesaldeerd?	Zie de beantwoording op vraag 10.

53	Hemelwater en riolering	Welke actuele eisen gelden voor waterberging, infiltratie en afvoer van hemelwater? Is de in het onderzoek uit 2018 geadviseerde rekenwaarde van 2 m/dag nog bruikbaar? Wilt u aansluitpunten, hoogten en capaciteit van de riolering verstrekken en aangeven wie verantwoordelijk is voor aanleg, kosten en beheer van de benodigde voorzieningen?	De 'Beleidsregel randvoorwaarden voor water bij bouwen in de gemeente Heusden' is hierbij leidend https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR684962/1. De in het onderzoek uit 2018 geadviseerde rekenwaarde van 2 m/dag is niet meer relevant. Hieronder de uitgangspunten: Hemelwater Het hemelwater dat valt binnen het eigen plangebied, dient binnen het eigen plangebied te blijven. Het hemelwater ter plaatse van de woningen dient per woning op eigen perceel te worden opgevangen. De gemeente legt dit, overeenkomstig met en aanvullend op de keur van het waterschap en aanvullend op het geldende bestemmingsplan, als volgt uit: het terrein moet in staat zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 60 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te bergen. Het hemelwater dat verder in de openbare ruimte valt wordt in de openbare ruimte geborgen. Vuilwater Het vuilwater van de woningen dient via huisaansluitingen op een apart vuilwaterriool te worden verzameld. Dit aparte vuilwaterriool dient te worden aangesloten op de bestaande riolering (rond 300 mm aan de westzijde van het plangebied) in de Chopinlaan. Het vuilwater mag niet worden aangeboden op het riool in de Lisztstraat.
54	Groen en natuurinclusief bouwen	Welke groen- en natuurinclusieve maatregelen zijn verplicht en welke gelden uitsluitend als kwaliteitswens? Wilt u de toepasselijke bepalingen uit het Soortenmanagementplan beschikbaar stellen, inclusief vereiste aantallen en typen voorzieningen? Welke bestaande bomen moeten worden behouden?	De gemeente hanteert de uitgangspunten uit het Soortenmanagementplan, zoals opgenomen in het schema bij paragraaf 1.2.6 'Groen / Soortenmanagementplan' als wens en vormt een beoordelingsaspect binnen de subcategorie Klimaatadaptatie volgens de beoordelingsschaal. Het schema voor natuurinclusief bouwen dus is opgenomen als wens en kan worden gebruikt om te verwerken bij de inschrijving. De groenstrook (bosplantsoen) rondom het perceel valt niet binnen de groenstructuur en kan daarom zonder vergunning worden verwijderd. Het uitvoeren van een boomeffectanalyse (BEA)en opvolgende activiteiten die verwant zijn aan het kappen en/of rooien van groen behoort tot de eventuele verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Met een BEA kan worden bekeken of enkele gezonde bomen behouden kunnen blijven als dit mogelijk is i.c.m. de bouw van de woningen. Aanvullende maatregelen op het gebied van biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie kunnen positief worden gewaardeerd binnen de kwaliteitsbeoordeling met toepassing van de beoordelingsschaal.
55	Ecologische rapporten	Het selectiedocument noemt Econsultancy als uitvoerder van het nader vleermuisonderzoek, terwijl de bijgevoegde rapporten afkomstig zijn van Ekoza. Bevestigt u dat de juiste rapporten zijn verstrekt en dat deze de volledige ontwikkeling van fase 2 dekken? Welke actualisatie of controle is vóór uitvoering nodig?	De Quickscan is in 2024 opgeleverd door Ekoza. Het nader onderzoek is in 2025 opgeleverd door Ekoza. Econsultancy is hierbij niet betrokken geweest en betreft een verschrijving (zij waren verantwoordelijk voor het bodemonderzoek). De bijgevoegde ecologische rapportages betreffen de voor deze locatie beschikbare en geldende en actuele onderzoeken. Het nader vleermuisonderzoek uit 2025 concludeert dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en dat geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is ten aanzien van vleermuizen. Eventuele actualisatieverplichtingen of aanvullende controles voorafgaand aan uitvoering zijn onderdeel van de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Voor de overige conclusies wordt verwezen naar de bijgesloten rapporten en de informatie uit het selectiedocument.
56	Onderzoeksgebied en aanwezige vegetatie	De quickscan vermeldt bij houtopstanden geen bomen of struiken binnen het projectgebied, terwijl andere stukken groen rondom de gymzaal beschrijven. Is alle te verwijderen vegetatie onderzocht? Wilt u de onderzoeksbegrenzing en een eventuele bomeninventarisatie verstrekken en aangeven welke vegetatie zonder vergunning mag worden verwijderd?	De beschikbare ecologische onderzoeken uit 2024 en 2025, uitgevoerd door Ekoza, zijn via TenderNed verstrekt en vormen het uitgangspunt voor deze tender. Er is geen afzonderlijke bomeninventarisatie beschikbaar gesteld. Het is aan de ontwikkelaar om voorafgaand aan uitvoering vast te stellen of aanvullende onderzoeken, meldingen of vergunningen noodzakelijk zijn. Dat hangt namelijk deels ook af van het ingeschreven bouwplan.
57	Egels en uitvoeringsperioden	Welke ecologische begeleiding en werkprotocollen gelden voor het verwijderen van vegetatie en de sloop? Hoe worden de in het onderzoek genoemde kwetsbare perioden voor egels en de bescherming van actieve vogelnesten verwerkt in de planning? Worden contractuele termijnen verlengd als hierdoor niet tijdig kan worden gestart?	Bij uitvoering dient te worden voldaan aan de geldende zorgplicht en de relevante bepalingen uit de Omgevingswet. Rekening moet worden gehouden met onder andere broedvogels, egels en overige beschermde soorten tijdens de aangewezen periodes in het selectiedocument, zie ook conclusies uit de bijgevoegde ecologische rapporten. De contractuele termijnen zoals opgenomen in de koopovereenkomst blijven in principe ongewijzigd, tenzij sprake is van onvoorziene omstandigheden die buiten de macht van de inschrijver liggen en dit aangetoond kan worden. Zie ook de beantwoording op vraag 65.

58	Stikstof en milieueffectbeoordeling	Is een actuele stikstofberekening beschikbaar voor sloop, bouw en gebruik van fase 2, inclusief bouwverkeer en materieelinzet? Wilt u deze met invoerbestanden verstrekken? Dekt het m.e.r.-beoordelingsbesluit uit 2018 de huidige ontwikkeling volledig of is aanvullende beoordeling nodig?	Een aanvullende M.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht omdat het bestemmingsplan reeds een onherroepelijke werking heeft en onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege. De destijds uitgevoerde en toegevoegde berekening dateert nog vanuit de doorlopen bestemmingsplanprocedure voor de gehele gebiedsontwikkeling (fase 1 + 2). Recente berekeningen op basis van de AERIUS calculator d.d. 6 oktober 2026 zijn bijgevoegd bij de Nota Inlichtingen. Verwezen wordt naar de berekeningen en de bijbehorende notitie met invoergegevens.
59	Geluid en gevelmaatregelen	Welke conclusies uit het akoestisch onderzoek uit 2018 gelden specifiek voor fase 2? Is actualisatie nodig en welke geluidvoorwaarden of aanvullende gevelmaatregelen moeten bij ontwerp en begroting worden aangehouden?	De beschikbare akoestische onderzoeken maken onderdeel uit van het dossier dat ten behoeve van de gebiedsontwikkeling beschikbaar is gesteld. Eventuele actualisatie of aanvullende onderzoeken die noodzakelijk blijken voor de vergunningaanvraag of planuitwerking zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Die zijn ook afhankelijk van het bouwplan bij de inschrijving.
60	Reservering netcapaciteit	Wilt u de bevestiging van Enexis en de volledige voorwaarden van de reservering beschikbaar stellen, inclusief vermogen, looptijd en vereiste mijlpalen? Is de reservering voor de 12 woningaansluitingen en bouwaansluiting overdraagbaar aan de geselecteerde ontwikkelaar? Welke gevolgen hebben wijzigingen in ontwerp of planning?	Zie de beantwoording op vraag 6.
61	Beschikbaarheid aansluitingen	Wanneer kunnen de bouwaansluiting en de individuele woningaansluitingen daadwerkelijk worden gerealiseerd? Wat betekent de mededeling dat vanaf april 2027 nadere informatie volgt? Zijn ook de fysieke werkzaamheden ingepland en welke onzekerheden resteren?	Zie de beantwoording op vraag 6.
62	Bestaande aansluiting en overige nutsvoorzieningen	Welke capaciteit heeft de bestaande elektriciteitsaansluiting en kan deze tijdens sloop en bouw worden gebruikt? Welk vermogen is voor de bouwaansluiting gereserveerd? Zijn voor water, telecom en overige voorzieningen al aanvragen of afspraken beschikbaar en welke aansluit- of verwijderingskosten zijn bekend?	Zie de beantwoording op vraag 6. Voor water, telecom en overige voorzieningen zijn nog geen aanvragen en of afspraken gemaakt met derden. Voor de overige nutsvoorzieningen dient de ontwikkelaar zelf de benodigde aanvragen in te dienen.
63	Bebouwde levering en ABC-constructie	Bevestigt u dat levering met de bestaande opstallen plaatsvindt en dat vóór levering geen sloop door of namens de gemeente plaatsvindt? Onder welke voorwaarden zijn rechtstreekse deeloverdrachten of een ABC-constructie aan de individuele woningkopers toegestaan? Hoe worden fasering, betaling en afname van het gehele verkochte daarbij geregeld?	Levering vindt plaats met de aanwezige opstallen. Sloop vóór levering door of namens de gemeente is niet voorzien. De gemeente is bereid mee te werken aan een ABC-constructie, al dan niet met omgekeerd passeren. Voor overdracht van rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst blijft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente vereist.
64	Betaalbare koopprijs en indexering	1. Omvat het prijsplafond voor de vier betaalbare woningen de volledige VON-prijs, inclusief grond, aanneming en verplichte onderdelen? Hoe worden parkeren, bergingen en meerwerk behandeld? 2. Welk moment bepaalt het prijspeil en hoe wordt indexering bij verkoop in 2027 of later toegepast?	1. Het prijsplafond ziet op de volledige VON-prijs van een volwaardige woning (inclusief evt. parkeerplaatsen, bergingen en meerwerk). Voor 2026 bedraagt de maximale verkoopprijs € 420.000. Per 1 januari 2027 wordt deze grens geïndexeerd naar € 435.000. Het prijspeil wordt bepaald door het moment van start verkoop gebasseerd op de CPI die landelijk wordt gehanteerd vanuit het Rijk. 2. Zie de beantwoording op vraag 17.
65	Ontbindende voorwaarden voor de ontwikkelaar	Bent u bereid een ontbindingsmogelijkheid voor de ontwikkelaar op te nemen wanneer de benodigde vergunning ondanks aantoonbare inspanningen niet binnen een afgesproken termijn onherroepelijk wordt of het plan door niet vooraf kenbare belemmeringen onuitvoerbaar blijkt? Is een begrensd financierings- of voorverkoopvoorbehoud toegestaan?	Nee. De gemeente handhaaft de concept-koopovereenkomst en neemt in principe geen aanvullende ontbindende voorwaarden, financieringsvoorbehouden of voorverkoopvoorbehouden op. Wel wordt extra rekening gehouden met onzekere externe factoren die eventueel aanleiding kunnen geven tot het oprekken van termijnen, zoals bodemverontreiniging, ecologische beperkingen, netcapaciteit.
66	Termijn vergunningaanvraag	Wanneer begint de termijn van 26 weken voor een volledige en ontvankelijke aanvraag en welke activiteiten en stukken vallen daaronder? Kan deze termijn worden verlengd bij vertraging door ontbrekende gemeentelijke informatie, onderzoeksseizoenen of aanvullende eisen buiten de invloed van de ontwikkelaar?	De termijn van 26 weken vangt aan op de datum van ondertekening van de koopovereenkomst. Binnen deze termijn dient een volledige en ontvankelijke vergunningaanvraag te zijn ingediend. De koopovereenkomst voorziet niet in verlenging van deze termijn. Daarvoor gelden de wettelijke eisen die in het kader van de vergunningprocedure worden gehanteerd.
67	Aanpassingen na gunning	Welke wijzigingen in verkaveling, plattegronden, materialen en technische oplossingen zijn bij de verdere uitwerking toegestaan? Kan hiervoor een goedkeuringsprocedure met beslistermijn worden opgenomen, ook wanneer aanpassingen voortvloeien uit onderzoek of vergunningvoorwaarden?	Volgens artikel 10.3 KOO mag de koper geen ander bouwprogramma realiseren dan in de inschrijving. Wezenlijke wijzigingen ten opzichte van de inschrijving zoals: woninggrootte (BVO); woningtypen; positie binnen het bouwvlak; materiaal- en kleurkeuze; aantal woningen; woonprogramma en zaken die direct raken aan de beoordelingscriteria van de Tender worden niet geaccepteerd.

68	Boetes en terugkoopregeling	Welke boetes kunnen bij dezelfde tekortkoming samenlopen en hoe wordt aanvullende schade vastgesteld? Kunnen redelijke hersteltermijnen en uitzonderingen voor niettoerekenbare vertraging worden opgenomen? Welke kosten worden bij terugkoop aan de ontwikkelaar vergoed en wie draagt de overdrachtskosten? Bevestigt u dat gerichte sloopwerkzaamheden als start van de werkzaamheden gelden?	De gemeente handhaaft de boete-, schadevergoedings- en terugkoopregeling zoals opgenomen in de concept-koopovereenkomst. Er worden geen aanvullende uitzonderingen, hersteltermijnen of vergoedingsregelingen opgenomen. Bij terugkoop geldt de regeling zoals contractueel vastgelegd. Onder start van de werkzaamheden wordt expliciet verstaan het daadwerkelijk aanvangen van de bouwwerkzaamheden; waaronder voorbereidende werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van het Verkochte, waaronder sloopwerkzaamheden (zie artikel 10.4 van de concept-koopovereenkomst BIJL 3).
69	Doorlegging aan woningkopers	Welke verplichtingen moeten aan de individuele woningkopers worden doorgelegd? Kunnen ontwikkelaarsverplichtingen daarvan worden uitgezonderd zodra deze zijn nagekomen en kan de verantwoordelijkheid van de woningkopers worden beperkt tot hun eigen woning en perceel? Wilt u de definitieve modelbepalingen verstrekken?	De verplichtingen die volgens de koopovereenkomst moeten worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren dienen onverkort te worden opgenomen in de leveringsakten aan de individuele woningkopers. Verplichtingen die uitsluitend op de ontwikkelaar betrekking hebben en volledig zijn nagekomen, behoeven na nakoming niet opnieuw te worden doorgelegd. De definitieve tekst van de door te leggen bepalingen wordt opgenomen in de definitieve koopovereenkomst.
70	Projectvennootschap en financiering	Mag na gunning een projectvennootschap binnen dezelfde groep als ontwikkelaar en contractspartij van de gemeente optreden? Welke voorwaarden gelden voor contractsoverneming, wijziging van aandeelhouders en financieringszekerheden? Bevestigt u dat de toegestane overdrachten aan de individuele woningkopers hierdoor niet worden belemmerd?	De gemeente kan voorwaarden verbinden aan contractsoverneming, zoals bepaald in de koopovereenkomst. Het is niet de bedoeling dat hier belemmeringen in ontstaan voor de overdracht aan de individuele woningkopers. Zie ook de beantwoording op vraag 36.
71	Aanvullende gemeentelijke kosten	Welke gemeentelijke kosten kunnen naast het grondbod en de gebruikelijke overdrachtskosten nog worden berekend? Graag een volledig overzicht van onder meer leges, advieskosten, kostenverhaal, nadeelcompensatie en bijdragen aan infrastructuur of groen. Is kostenverhaal volledig in de koopprijs verwerkt of wordt nog een afzonderlijke anterieure overeenkomst verlangd?	Er wordt in principe geen afzonderlijke anterieure overeenkomst aangegaan, gegeven de koopovereenkomst alle bepalingen voor verkoop bevat. Wettelijk verschuldigde kosten, zoals leges voor opvolgende vergunningaanvragen (afhankelijk van de bouwsom, zie legesverordening); kosten voor nutsaansluitingen binnen het Verkochte en nadeelcompensatie blijven voor rekening van de ontwikkelaar en worden niet gedekt met het grondbod. Bij de vergunningsaanvraag wordt ook een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Een concept van deze verhaalsovereenkomstwordt als bijlage toegevoegd bij de Nota van Inlichtingen. Nadere uitwerking volgt na gunning.
72	Einddatum en uitvoeringsplanning	Is de in de aankondiging genoemde datum van 31 december 2028 een bindende realisatie- of opleverdatum? Wilt u de contractuele planning beschikbaar stellen en aangeven hoe vertraging door vergunningprocedures, gemeente, netbeheerder of noodzakelijke onderzoeken wordt behandeld?	Zie de beantwoording op vraag 1 en vraag 65.
73	Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod	Gelden de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod voor alle 12 woningen of uitsluitend voor de vier betaalbare woningen? Wanneer begint voor de individuele woningkopers de zesjarige termijn als de grond vóór oplevering wordt geleverd? Wilt u de toepasselijke voorwaarden, ontheffingsmogelijkheden en modelbepalingen verstrekken?	De zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod worden opgelegd overeenkomstig de beleidsregels van de gemeente die op dat moment van toepassing zijn en gelden voor alle woningen. Dit komt voort uit de 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen gemeente Heusden 2026'. https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR761883/1. Voor het boetebeding en kettingbeding wordt verwezen naar bovenstaande beleidsregels. Deze beleidsregels maken onlosmakelijk onderdeel uit van de koopovereenkomst. De verplichting gaat in vanaf het moment van juridische levering aan individuele woningkopers.
74	Lokale belangstelling en toewijzing	Is het eerst aanbieden aan woningzoekenden uit Heusden uitsluitend een marketingwens of geldt een verplicht verkoop- of toewijzingsprotocol? Welke termijn, bindingsvoorwaarden en eventuele loting gelden? Wanneer mag regionaal worden aangeboden? Geldt voor de overige acht woningen vrijheid in verkoopprijs, afgezien van de overige bevestigde voorwaarden?	Het eerst actief onder de aandacht brengen van de woningen bij woningzoekenden uit de gemeente Heusden betreft een beleidsmatige wens, voortvloeiend uit de gemeentelijke woonzorgvisie.
75	Middenhuur voor eigen exploitatie	Is het toegestaan een deel van het programma als middenhuurwoningen te ontwikkelen en in eigendom te houden voor eigen exploitatie? Moeten de vier betaalbare koopwoningen daarbij behouden blijven of mogen deze geheel of gedeeltelijk door middenhuur worden vervangen? Welke voorwaarden gelden voor huurprijs, doelgroep, exploitatieduur en latere verkoop? Hoe worden de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod hierop aangepast en heeft dit gevolgen voor de beoordeling van de inschrijving?	Het bouwprogramma dient te voldoen aan de tendervoorwaarden, waaronder de realisatie van minimaal vier betaalbare koopwoningen. Deze vier woningen mogen niet worden vervangen door middenhuurwoningen. Mocht er sprake zijn van huurwoningen worden deze uitgezonderd van de zelfbewoningsplicht/vervreemdingsverbod (onder nader te bepalen voorwaarden).
76	Verkoop en realisatie via gekoppelde koop- en aannemingsovereenkomsten	Is het toegestaan dat de ontwikkelaar de gronddelen na aankoop van de gemeente doorverkoopt aan de individuele woningkopers, waarna de betreffende aannemer de woningen rechtstreeks in opdracht van deze woningkopers realiseert? Daarbij sluit de ontwikkelaar met de woningkopers een koopovereenkomst voor de grond en sluit de aannemer met dezelfde woningkopers een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de woning. De koop- en aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De verkoop en realisatie vinden plaats onder de afbouwgarantie van Woningborg. Bevestigt u dat deze werkwijze binnen de tender en de koopovereenkomst met de gemeente is toegestaan? Welke voorwaarden gelden daarbij voor de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, de doorlegging van realisatieverplichtingen, de bouwtermijnen en de terugkoopregeling?	Ja, deze werkwijze is toegestaan. De ontwikkelaar blijft verantwoordelijk voor het naleven van de verplichtingen en termijnen en voor de eventuele terugkoopregeling (of de schade die daaruit voortvloeit indien teruglevering niet mogelijk is).

77	Vragen t.b.v. nota van inlichtingen	1.Onder welk in te leveren onderdeel vallen de subgunningscriterium omgevingsmanagement, klimaatadaptatie, en duurzaam bouwen? 2.Neemt gemeente openbaar gebied (achterpaden) over? 3.Gelden er erfdienstbaarheden? 4.Zijn 24 openbare parkeerplaatsen een vereiste, of worden dat er minder als er op eigen terrein geparkeerd kan worden? 5.Moeten in het biedingsdocument alle gegevens ingevuld worden, of alleen de vakjes die niet blauw ingekleurd zijn? 6.Is er meer rapportage beschikbaar over de gymzaal, zoals foto's en een asbestinventarisatie? 7.Hoeveel A4/A3 mogen de BENG en MPG berekeningen zijn? 8.Als we een boekje maken van de indiening, telt de voor-en achterpagina dan niet mee in het aantal bladzijden? 9. In de aangeleverde Watertoets geeft men dat er geen uitlogende materialen toegepast mogen worden. Klopt dit? In fase 1 is er namelijk best wat zink toegepast. 10. zijn er extra pagina's mogelijk om zaken als plattegronden, doorsnedes en impressies toe te voegen? Zo ja, hoeveel? 11. Zijn er sonderingen beschikbaar?	1. Omgevingsmanagement, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen dienen te worden toegelicht binnen de inhoudelijke indieningsstukken van de inschrijving en kunnen deels worden toegelicht in de aangewezen pagina's voor de stedenbouwkundige visie (max 6x A4 of 4x A3). De (B)ENG en MPG berekeningen kunnen afzonderlijk worden ingediend. Dit aantal pagina's is niet gelimiteerd, maar mogen alleen verband houden met (B)ENG en MPG berekeningen. 2. De achterpaden binnen het Verkochte worden niet door de gemeente in eigendom en beheer overgenomen. De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat bij de juridische levering van het Verkochte een passende juridische regeling wordt getroffen voor het eigendom, het gebruik, de toegang en het beheer en onderhoud van de achterpaden. Dit kan, afhankelijk van de situatie, door middel van afzonderlijke eigendomsoverdracht, het vestigen van een erfdienstbaarheid of het vestigen van mandeligheid. 3. Zie de beantwoording op vraag 19 en 49. 4. Zie de beantwoording op vraag 10. 5. De blauwe vlakken dienen ingevuld te worden. 6. Bouwtekeningen en foto's worden beschikbaar gesteld bij de Nota van Inlichtingen. Er is geen asbestinventarisatie bekend. De meest recente beschikbare onderzoeken zijn gepubliceerd. Sindsdien hebben geen activiteiten plaatsgevonden op de projectlocatie die mogelijkerwijs van invloed kunnen zijn op de thans vermelde conclusie. Actualisatie van onderzoeken vindt niet door de gemeente plaats. Eventuele vervolgonderzoeken en de daarmee samenhangende risico's komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. 7. Zie de beantwoording op vraag 26. 8. De voor en achterpagina telt niet mee in het aantal bladzijden, maar wordt ook niet betrokken bij de beoordeling van de subcategoriën. 9. Zie de beantwoording op vraag 53. 10. Zaken als plattegronden, doorsnedes en impressies kunnen binnen de daartoe aangewezen gelimiteerde pagina's worden opgenomen: Het aantal pagina's wordt uitgebreid, zie hierover het vervolg in de Nota inlichtingen en de beantwoording op vraag 26. 11. Er zijn geen sonderingen beschikbaar.
78	Nota - Planning	Planning - tijd door combinatie van de 2 fases is erg beperkt; het is echt noodzaak de planning te verruimen vanwege de vele aan te leveren stukken, dit is niet werkbaar in de erg beperkte planning.	De planning wordt aangepast. De inschrijftermijn wordt verplaatst van 10 november 2026 12:00 uur naar 24 november 2026 12:00. De overige data schuiven daarmee gelijktijdig, als volgt op: Publiceren Tender 6 oktober 2026: afgerond Sluitingstermijn vragen Nota van Inlichtingen 20 oktober 2026 vóór 12.00 uur: afgerond Publiceren Nota van Inlichtingen 30 oktober 2026: afgerond Sluiting inschrijftermijn 24 november 2026 vóór 12.00 uur Verzenden voorlopige gunning 8 december 2026 Afloop bezwaarperiode 28 december 2026 Ondertekenen overeenkomst uiterlijk 19 januari 2027
79	nota - Panning	Kan er eerder dan 30 oktober antwoord gegeven worden op de vraag de planning te verruimen?	Vanwege de hoeveelheid vragen zijn wij niet in de gelegenheid geweest vragen eerder te beantwoorden. De planning wordt aangepast, zie de beantwoording op vraag 78.
80	Koopovk §4.2; art. 23	Op welke punten staat de koopovereenkomst open voor onderhandeling in de maand na definitieve gunning (§4.2)? Worden de antwoorden in deze Nota van Inlichtingen in de definitieve koopovereenkomst verwerkt?	Zie de beantwoording op vraag 50.
81	Koopovk algemeen	Wilt u bevestigen dat er geen waarborgsom, bankgarantie of aanbetaling wordt verlangd, en dat de koopprijs pas op de overdrachtsdatum verschuldigd is (art. 7.1)?	Hierbij bevestiging dat er geen waarborgsom, bankgarantie of aanbetaling wordt verlangd. De koopprijs is op de overdrachtsdatum verschuldigd.
82	Koopovk art. 26	Mag de koopovereenkomst worden aangegaan door een projectvennootschap die de combinanten na gunning oprichten? Geldt het verbod op wijziging van de aandeelhoudersstructuur pas vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst? Is overdracht aan een groepsmaatschappij of financier (zekerheidsrecht) toegestaan zonder voorafgaande toestemming?	In artikel 26.1 is bepaald dat overdracht van rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst, alsmede wijziging van de aandeelhoudersstructuur, uitsluitend mogelijk is met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan die toestemming voorwaarden verbinden. Zie ook het antwoord op vraag 36 en vraag 70.
83	Koopovk art. 20.2, 21.2	De boete van € 50.000 plus € 500 per dag (max. € 100.000) geldt bij niet-nakoming van "enige verplichting". Is de gemeente bereid de boete te beperken tot wezenlijke verplichtingen en de boete in de plaats te laten komen van schadevergoeding (dus niet cumulatief)?	Nee. De gemeente handhaaft de opgenomen boeteregeling. De bepalingen uit de concept-koopovereenkomst blijven ongewijzigd.
84	Koopovk art. 11.1	Artikel 11.1 verwijst naar een Planning die onderdeel is van de overeenkomst. Heeft de gemeente vaste mijlpalen voor ogen, zoals start bouw of oplevering? Wordt de planning uit de inschrijving de contractplanning?	Zie BIJL3 Koopovereenkomst.
85	Koopovk art. 10.4	Is de gemeente bereid de termijn van zes maanden voor het terugkooprecht op te schorten zolang de start van sloop wettelijk niet mogelijk is (ecologische periodes, vergunningen) of zolang die door derden buiten de invloed van de koper wordt vertraagd (netbeheerder, gemeente)? Wilt u bevestigen dat bij terugkoop ook de door de koper betaalde overdrachtsbelasting en kosten koper worden vergoed?	Zie de beantwoording op vraag 50. Mocht het tot terugkoop en levering komen vergoed de gemeente niet de door de koper betaalde overdrachtsbelasting.

86	Koopovk art. 10.2, 22.1 c	Artikel 10.2 eist binnen 26 weken een volledige en ontvankelijke vergunningaanvraag, op straffe van ontbinding. Wordt die termijn verlengd met de tijd die de gemeente nodig heeft voor vooroverleg, welstand of het beschikbaar stellen van gegevens? Krijgt de koper een hersteltermijn als de gemeente de aanvraag onvolledig acht?	Zie de beantwoording op vraag 66.
87	Koopovk art. 6.1, 22, 23	De KOO bevat geen ontbindende voorwaarden ten gunste van de koper. Is de gemeente bereid de koper een kosteloos ontbindingsrecht te geven, zonder boete en met teruggave van eventuele zekerheden, in de volgende gevallen: (a) de omgevingsvergunning wordt geweigerd of is niet binnen 12 maanden na een volledige aanvraag onherroepelijk; (b) een opgraving of sanering is nodig (vragen 23–24)?	Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid.
88	§1.2.7	Is de gereserveerde transportcapaciteit (12 × 3×25 A plus een bouwaansluiting) geschikt voor all-electric woningen met warmtepomp, en eventueel een laadpunt per woning? Welke 'voorwaarden van de overgangsregeling' gelden voor behoud van de reservering, en vervalt die bij een bepaalde vertraging? Wat is de capaciteit van de bouwaansluiting?	Zie de beantwoording op vraag 6.
89	§3.6	Wilt u bevestigen dat woningen in een prefab of modulair (volumetrisch) bouwsysteem zijn toegestaan, op voorwaarde dat zij voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de geldende beeldkwaliteitseisen? Telt het demontabel en herbruikbaar uitvoeren van de woningen positief mee onder 'Circulariteit' bij duurzaam bouwen (§3.6)?	De stukken schrijven geen specifieke bouwmethode voor. Woningen dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (Bbl) en aan de voorwaarden uit het omgevingsplan. Er geldt geen welstandsplicht op de projectlocatie. Circulariteit, demontabel bouwen en herbruikbaarheid worden kwalitatief beoordeeld binnen het criterium Duurzaam bouwen volgens de opgenomen beoordelingsschaal.
90	§3.6	Geldt voor fase 2 een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota, en is aansluiting op de architectuur van fase 1 vereist? Zo ja, wilt u dat document publiceren?	De planlocatie ligt in welstandsvrij gebied. Er geldt voor fase 2 verder geen beeldkwaliteitsplan vereist. Aansluiting op de architectuur van fase 1 is niet vereist en is voor vrije invulling aan de inschrijver. Voor deze tender gelden dus geen aanvullende beeldkwaliteitseisen. Wel wordt bij de beoordeling gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Naast de planologische randvoorwaarden kunnen daarom ook aspecten als massaopbouw, stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit worden meegewogen. Een sterke ruimtelijke uitwerking kan daarbij positief bijdragen aan de beoordeling.
91	§3.6	Gelden er gemeentelijke eisen voor de berging en infiltratie van hemelwater op eigen terrein (bijvoorbeeld een minimum in mm of m^3 per m^2 verhard oppervlak)? Waar liggen de aansluitpunten voor vuilwater en eventueel hemelwater?	Zie de beantwoording op vraag 53.
92	§1.2.6	§1.2.6 zegt dat de groennorm niet kan worden geëist, maar ook dat "voor kleinere bouwontwikkelingen de regels voor natuurinclusief bouwen uit het Soortenmanagementplan gelden" (schema p. 6). Zijn de aantallen uit dat schema verplicht (bij aaneengebouwde hoofdgebouwen 1 nestplek gierzwaluw, 1 nestplek huismus en 1 verblijf vleermuizen per woning), of zijn ze een wens die meetelt bij klimaatadaptatie?	Zie de beantwoording op vraag 54.
93	§1.2.6; art. 12.1 ii	Is er rond het Verkochte ruimte in de openbare ruimte voor bouwlogistiek (kraanopstelling, aan- en afvoer, tijdelijke opslag), bijvoorbeeld op het nog niet ingerichte gebied van de 24 parkeerplaatsen? Onder welke voorwaarden geeft de gemeente daarvoor toestemming?	Zie de beantwoording op vraag 51.
94	art. 1.1 k, 13.1, 13.3	De definitie 'Woonrijp' (art. 1.1 k) noemt de aanleg van 24 openbare parkeerplaatsen, trottoirs en brandkranen. Artikel 13.1 legt het woonrijp maken buiten het Verkochte bij de gemeente. Wilt u bevestigen dat de 24 openbare parkeerplaatsen, trottoirs, openbaar groen en brandkranen buiten het Verkochte voor rekening van de gemeente zijn? Geldt dat ook als de inschrijving een andere invulling van de openbare ruimte voorstelt (art. 13.1, tweede zin)?	Zie de beantwoording op vraag 9 en 10.
95	§1.2.6	Hoeveel parkeerplaatsen moet de koper volgens de Nota parkeernormen Heusden 2026 op eigen terrein realiseren, en hoeveel worden gerealiseerd in de 24 openbare plaatsen uit Bijlage 15? Zijn die 24 plaatsen bedoeld voor fase 2 alleen, of ook voor fase 1 en de omgeving?	Zie de beantwoording op vraag 10.
96	§1.2.5; art. 18	1. Geldt de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod voor alle 12 woningen of alleen voor de 4 betaalbare koopwoningen? Wat zijn de duur en de boete voor de eindkoper volgens de Beleidsregels 2026? 2. Hoe lang moeten de woningen eerst aan woningzoekenden uit de gemeente Heusden worden aangeboden, en hoe wordt dat aangetoond?	1. Zie de beantwoording op vraag 73. 2. Zie de beantwoording op vraag 74.
97	§1.2.5; art. 1.1 c	Is de grens van € 420.000 voor betaalbare koop inclusief btw, berging en eventuele parkeerplaats op eigen terrein? Gelden er aanvullende eisen voor deze 4 woningen, zoals een minimum gebruiksoppervlak, levensloopgeschiktheid of een doelgroep uit de Woonzorgvisie? Wat is 'start verkoop' voor de indexatie: start van de verkoop of de datum van de koopovereenkomst met de eindkoper? Welke CPI-reeks wordt gebruikt?	Er gelden geen minimale oppervlakte-eisen of specifieke woningtypes. De woningen moeten voldoen aan de maximale verkoopprijsgrens. Het prijspeil wordt bepaald op basis van het moment van start verkoop. De Consumentenprijsindex (CPI) geldt, overeenkomstig de landelijke regeling voor betaalbare koopwoningen die het Rijk hanteert.

98	§1.2.5	Het omgevingsplan voorziet in 12 bouwtitels. Is 12 woningen een maximum, of ook een verplicht aantal? Is een inschrijving met minder dan 12 woningen toegestaan, met minimaal 4 betaalbare koopwoningen?	Het omgevingsplan voorziet in maximaal 12 woningen. Daarmee geldt 12 als maximum. Een lager aantal woningen is in principe planologisch toegestaan (volgens het omgevingsplan), maar draagt niet bij aan de woningbouwbehoefte. Daarnaast is een lager aantal niet conform het voorgeschreven bouwprogramma uit de koopovereenkomst BIJL 3 en in die zin niet toegestaan.
99	§1.1, §1.2.5	Er zijn drie kaarten van het bouwvlak (15a, 15b 'BP' en 15c 'ontw'). Welke is juridisch bepalend? Is 15c een (voorgenomen) wijziging van het omgevingsplan? Welke regels uit het bestemmingsplan 'Von Suppéstraat, Drunen' (2019) gelden voor fase 2: goot- en bouwhoogte, toegestane woningtypen (rij, twee-onder-een-kap, vrijstaand), kapvorm en de regels voor bijgebouwen en bergingen?	De kaart van het Verkochte BIJL 4 en het geldende omgevingsplan (raadpleegbaar via 'Regels op de Kaart' via het Omgevingsloket/DSO zijn leidend. BIJL 15c betreft geen voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan. Het betreft een uitsnede van het Verkochte, geprojecteerd op het bestaande bouwvlak uit het bestemmingsplan Von Suppéstraat, onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Voor de geldende regels wordt verwezen naar 'Regels op de Kaart' raadpleegbaar via het Omgevingsloket/DSO
100	§1.2.6	Wilt u de situatietekening van Bijlage 15, de kadastrale grenzen, de verbeelding van het bouwvlak (Bijlagen 15a–c) en eventuele hoogtegegevens beschikbaar stellen als DWG of DXF? Wat zijn het bouwpeil en het maaiveldniveau ter plaatse van het bouwvlak?	Er wordt een DWG en GML beschikbaar gesteld bij de Nota van inlichtingen op basis van BIJL 4 Kaart van het Verkochte. Zie bestand 'Von Suppéstraat_tender-bouwvlak_chopinstr71-AHN4' Bij Nota inlichtingen voor de actuele hoogtedata (maaiveld) op basis van AHN4. Dit betreft het midden van het plangebied. Het bouwpeil wordt t.z.t. bepaald aan de hand van het ingediende plan door de ontwikkelaar. Ter indicatie: Het bouwpeil van het naastgelegen plan fase 1 varrieert tussen de circa 4,10 en 4,35 + NAP. Het maaiveldniveau variaart tussen de circa 4,00 en 4,30+ NAP.
101	algemeen	Is het mogelijk de locatie en de gymzaal (ook van binnen) vóór de sluitingsdatum te bezichtigen?	Het staat u vrij om voorafgaand aan uw inschrijving de planlocatie te bezoeken. Er is geen georganiseerde bezichtiging of kijkdag opgenomen.
102	§1.2.3, §1.2.6	Volgens §1.2.3 mag het groen alleen buiten november–maart en mei–augustus worden verwijderd. Is de gemeente bereid het groen vóór levering in een geschikte periode zelf te (laten) verwijderen? Is er een bomeninventarisatie of -analyse beschikbaar, en zijn er bomen die behouden moeten blijven of waarvoor een kapvergunning nodig is?	Zie de beantwoording op vraag 54.
103	art. 12.1 xii, 17	Welke kabels, leidingen en openbare voorzieningen liggen in of op het Verkochte (incl. de bestaande stroomaansluiting van de gymzaal)? Moeten die worden verlegd of verwijderd, en zo ja, voor wiens rekening? Wilt u een recente KLIC-melding of leidingenkaart beschikbaar stellen?	Zie de beantwoording op vraag 49.
104	§1.2.4	In het selectieadvies van 18-02-2019 neemt de gemeente het advies over om een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Is dat voor dit perceel uitgevoerd? Zo ja, wilt u de resultaten en het selectiebesluit publiceren. Zo nee: komen de kosten van proefsleuven en een eventuele opgraving voor rekening van de koper, en is de gemeente bereid een kosteloos ontbindingsrecht op te nemen als een opgraving nodig blijkt?	De meest actuele onderzoeken zijn gepubliceerd. Er is voor de 2e fase (voorliggend plangebied) nog geen karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Aanvullende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
105	§1.2.2; art. 8.1, 15.2	Het bodemonderzoek dateert van 26-10-2018 en "kan nog niet met zekerheid stellen of er een saneringsplicht geldt". Is de gemeente bereid het onderzoek (incl. de bodem onder de gymzaal) vóór levering te actualiseren? Blijkt na gunning een saneringsplicht of een verontreiniging boven de interventiewaarde, is de gemeente dan bereid de saneringskosten te dragen, of de koper een kosteloos ontbindingsrecht te geven?	Nee, daar is de gemeente niet toe bereid. Zie de beantwoording op vraag 65.
106	§1.2.2, §1.2.5	Is er een asbestinventarisatie van de gymzaal beschikbaar? Zo ja, wilt u die publiceren. Zo nee: is de gemeente bereid die vóór de sluitingsdatum te laten uitvoeren, of wordt de gymzaal door de gemeente asbestvrij opgeleverd? Wat is het bouwjaar van de gymzaal?	Nee, deze is niet beschikbaar en ook niet uitgevoerd. Alle opvolgende onderzoeken en eventuele voortvloeiende werkzaamheden zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gymzaal aan de Chopinstraat 71 in Drunen dateert uit 1968. We gaan daarom uit van het scenario dat sprake is van asbest in het gebouw. Er worden verder foto's en bouwtekeningen beschikbaar gesteld van het pand bij de publicatie van deze Nota van Inlichtingen.
107	art. 8.2	Volgens artikel 8.2 wordt het Verkochte geleverd als bebouwd terrein, dus met overdrachtsbelasting in plaats van btw. Is de gemeente bereid mee te werken aan een levering als bouwterrein (btw-belast)? Bijvoorbeeld door de gymzaal vóór levering zelf te slopen, of door de koper vóór levering toestemming te geven voor sloop en bouwrijp maken via een gebruiks- of bouwclaimovereenkomst. Zo nee: wilt u bevestigen dat het grondbod exclusief overdrachtsbelasting is en dat de gemeente geen voorbehoud maakt over het fiscale regime?	Wij bevestigen dat de grond geleverd wordt conform de koopovereenkomst, als bebouwd terrein (overdrachtsbelasting). Een grondbod dient exclusief overdrachtsbelasting te zijn. De gemeente is niet bereid mee te werken aan een met btw belaste levering door zelf te slopen.
108	art. 1.1 f, 6.1	De definitie 'Overdrachtsdatum' noemt "het Verkochte Oost en/of het Verkochte West". Wilt u bevestigen dat het Verkochte in één keer wordt geleverd, of toelichten welke deellevering is bedoeld?	Dit betreft een verschrijving en wordt aangepast in de definitieve Koopovereenkomst.

109	§1.2.1; art. 1.1 j; Kaart	§1.2.1 noemt een perceel van ca. 2.808 m^2 en een netto te bebouwen perceel van ca. 2.497 m^2. De kaart (Bijlage 4) toont ca. 2.435 m^2 (L 1848) plus ca. 62 m^2 (L 7735). Artikel 1.1 j noemt alleen L 1848. Welke percelen en welke oppervlakte worden verkocht? Wat is de bestemming van het verschil van ca. 311 m^2 en van de strook L 7735?	Het bruto perceel betreft circa 2.808 m^2. Het Verkochte omvat circa 2.497 m^2 en is leidend. Hierbij wordt bevestigd dat de strook van circa 62 m^2, onderdeel uitmaakt van het Verkochte. Bijlage 4 (Kaart van het Verkochte) is hierin leidend. Het verschil tussen de bruto perceeloppervlakte en het Verkochte blijft buiten de verkoop en is bestemd voor de openbare ruimte. De bestemming is raadpleegbaar via 'regels op de kaart' op het Omgevingsloket/DSO.
110	§3.7; art. 3.1	Wij lezen het minimum van € 900.000 en het grondbod als bedragen exclusief btw, overdrachtsbelasting en kosten koper. Kunt u dat bevestigen? Is de koopprijs vast tot de overdrachtsdatum, dus zonder indexatie en zonder rentevergoeding over de periode tussen ondertekening en levering?	Het minimumgrondbod van € 900.000 en het door de inschrijver uit te brengen grondbod worden gelezen als bedragen exclusief belastingen en kosten koper. De koopovereenkomst bevat geen bepaling inzake indexatie of rentevergoeding tussen ondertekening en levering. De koopprijs blijft derhalve ongewijzigd tot de overdrachtsdatum.
111	Grondbod kostenregels	Moeten de kosten voor sloop, groen en infrastructuur binnen het Verkochte op het biedingsformulier worden afgetrokken van de residuele waarde, met het grondbod als netto uitkomst? Of is het grondbod een zelfstandig bedrag naast die opgave?	Het grondbod betreft het bedrag dat door de inschrijver wordt aangeboden voor het Verkochte en waarop de prijsbeoordeling plaatsvindt. Kosten voor sloop, groen, infrastructuur en overige ontwikkelkosten zijn onderdeel van de businesscase van de inschrijver. Het grondbod geldt als zelfstandig biedingsbedrag.
112	regel 'Grondbod'	Is het grondbod het bedrag dat de inschrijver invult in de regel 'Grondbod' onderaan het formulier? Mag dat bedrag lager zijn dan de residuele grondwaarde die het formulier berekent (de residuele berekening bevat geen post voor winst en risico)? Worden de opgegeven stichtingskosten, VON-prijzen en oppervlakten getoetst of bindend, of geldt alleen het grondbod?	Ja. Het grondbod betreft het bedrag dat de inschrijver invult onder de regel 'Grondbod' op het biedingsformulier. Dit bedrag dient ten minste € 900.000 te bedragen. Voor de beoordeling van de prijs geldt het ingediende grondbod.
113	§1.2.6	Bijlage 15 is een voorbeeld en een "alternatieve invulling" is mogelijk. Telt het aanhouden van de verkaveling uit Bijlage 15 als neutraal in de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit, of verwacht de commissie een eigen stedenbouwkundige invulling?	Bijlage 15 betreft nadrukkelijk een voorbeeldverkaveling. Het volgen daarvan levert geen voor- of nadeel op binnen de beoordeling. Het staat inschrijvers vrij een alternatieve stedenbouwkundige invulling voor te stellen, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de tenderdocumenten.
114	§3.6; art. 10.1 en 10.3	Volgens artikel 10.3 KOO mag de koper geen ander bouwprogramma realiseren dan in de inschrijving. Welke afwijkingen ten opzichte van het schetsontwerp zijn bij de uitwerking tot vergunningaanvraag wél toegestaan, zonder dat er sprake is van een ander bouwprogramma? Bijvoorbeeld: woninggrootte (BVO), woningtypen, positie binnen het bouwvlak, materiaal- en kleurkeuze, en het aantal woningen binnen de 12 bouwtitels.	Zie beantwoording op vraag 67.
115	§3.6	Geldt er een minimumscore voor kwaliteit, of een minimumscore per thema? Kan een inschrijving met score 1 ('onvoldoende') op een thema nog worden gegund?	Nee. Het selectiedocument bevat geen minimumscore voor kwaliteit en geen minimumscore per afzonderlijk beoordelingscriterium. Gunning vindt plaats op basis van de hoogste totaalscore.
116	§3.5 f	Op welk detailniveau moeten de (B)ENG- en MPG-berekening zijn: een indicatieve berekening op basis van het schetsontwerp, of een berekening door een erkend adviseur? Is de berekening alleen een knock-out-stuk (aanwezig of niet), of wordt de uitkomst ook gescoord onder duurzaam bouwen? Worden de uitkomsten bindend in de koopovereenkomst, en zo ja, met welke marge?	Indicatieve berekeningen op basis van representatieve woningtypen en realistische uitgangspunten zijn voldoende. Een berekening door een erkend adviseur is niet vereist. De ingediende berekeningen worden betrokken bij de beoordeling van het criterium Duurzaam bouwen. Er worden geen aanvullende contractuele marges of prestatieverplichtingen opgenomen anders dan de geldende wettelijke eisen en de opgenomen eis uit artikel 10.3 van de Koopovereenkomst BIJL 3.
117	§3.5 b–e	Tellen voorblad, inhoudsopgave en bronvermelding mee voor het maximum aantal pagina's? Mag een A3 worden vervangen door twee A4? Wat gebeurt er met pagina's boven het maximum: worden die niet beoordeeld, of leidt overschrijding tot uitsluiting?	Voorblad, inhoudsopgave en bronvermelding tellen niet mee voor het maximum aantal pagina's. Een toegestaan A3-formaat mag worden vervangen door twee A4-pagina's. Pagina's die het toegestane maximum overschrijden worden niet beoordeeld.
118	§3.6	Omgevingsmanagement, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen leveren samen 15 punten op, maar §3.5 noemt geen stuk waarin de inschrijver deze thema's toelicht. Waar moeten die thema's worden onderbouwd: binnen de stedenbouwkundige visie van maximaal 4 A4 / 2 A3, of in een apart document? Hoeveel pagina's zijn voor dat document toegestaan?	Deze mogen worden ingediend binnen de stedenbouwkundige visie. Zie verder beantwoording op vraag 26.
119	§3.5, §3.7, §7; Bijlage 1b	§3.5, §3.7, §7; Bijlage 1bHet biedingsformulier heet in §3.5 en §7 Bijlage 2, maar in §3.7 Bijlage 3. Bijlage 1b verwijst naar "paragraaf 4.4", maar de referentie-eisen staan in §3.4. Ook wijkt de nummering in de inhoudsopgave af van die in de tekst. Wilt u bevestigen dat Bijlage 2 het biedingsformulier is en dat §3.4 de referentie-eisen bevat?	Ja. Dit betreft een verschrijving. Hierbij wordt bevestigd dat Bijlage 2 het biedingsformulier betreft en dat de referentie-eisen zijn opgenomen in paragraaf 3.4.
120	algemeen	Het selectiedocument noemt geen gestanddoeningstermijn. Hoe lang blijft de inschrijving (en in het bijzonder het grondbod) bindend, ook voor de inschrijver die in de wachtkamer (§4.2) als tweede eindigt?	De inschrijving blijft bindend tot afronding van de gunningsprocedure en, voor de inschrijver die als tweede eindigt, gedurende de periode waarin de wachtkamerregeling uit §4.2 van toepassing kan zijn. Binnen 1 maand na definitieve gunning dient er overeenkstemming te zijn over het tekenen van de koopovereenkomst.
121	§3.3; §7	§3.3 spreekt over een "invulbaar pdf-document", §7 over "interactief invullen op TenderNed". Welke vorm van het UEA wordt verlangd?	Zie de beantwoording op vraag 3.
122	§3.3	Is het toegestaan dat een onderneming bij meer dan één inschrijving betrokken is, als combinant of als onderaannemer/leverancier?	Ja.

123	§3.3	Moeten bij een combinatie alle combinanten een eigen UEA en een eigen gedragsverklaring aanbesteden (GVA) indienen? Geldt de termijn van 24 maanden voor de GVA ten opzichte van de sluitingsdatum? Mag een tijdig aangevraagde GVA die bij sluiting nog niet is afgegeven, binnen een door u te bepalen termijn worden nagezonden?	Zie de beantwoording op vraag 12.
124	§3.3–3.4	Is een beroep op de referenties van een derde die geen combinant is (zoals bedoeld in deel II C van het UEA) toegestaan, als die derde bij de uitvoering betrokken wordt? Zo ja, welke stukken moet die derde indienen?	Nee, dit is niet toegestaan.
125	§3.4 sub 4	Wij lezen dat bij een combinatie beide referenties van één combinant mogen komen, of één referentie van elke combinant. Kunt u dat bevestigen?	Ja, mits de betreffende partij daadwerkelijk betrokken is bij de uitvoering en dit voldoende wordt onderbouwd.
126	§3.4 sub 1 en 3	Wordt een referentie geaccepteerd met meer dan 10 woningen, als die in afzonderlijke fasen of bouwstromen van ten hoogste 10 woningen is gerealiseerd? Is 'afgerond in de laatste vijf jaar' de datum van oplevering, en geldt als peildatum de sluitingsdatum 10-11-2026?	1. Zie de beantwoording op vraag 30. 2. Ja, de peildatum is 10-11-2026.
127	§3.4 sub 1; kop Bijlage 1b	§3.4 vraagt "het hebben gerealiseerd van een bouwplan van minimaal 2 en maximaal 10 woningen". Bijlage 1b vraagt een project dat de gegadigde "voor eigen rekening en risico vanaf aanvang ontwikkeld én voltooid" heeft. Welke eis geldt? Wilt u per situatie aangeven of die als referentie wordt geaccepteerd: (a) ontwikkeld en gerealiseerd voor eigen rekening en risico en verkocht aan particulieren; (b) idem, maar in zijn geheel verkocht aan een belegger of corporatie; (c) gerealiseerd als aannemer of bouwer in opdracht van een derde?	Zie de beantwoording op vraag 30.
128	nota	wordt er een geactueliseerd bodemonderzoek aangeleverd bij aankoop?	Zie de beantwoording op vraag 8.
129	nota	voorstel is de betaalbare woningen qua maximale verkoopprijs mee te lagen stijgen met landelijke richtlijnen in plaats van CPI.	Zie de beantwoording op vraag 17.
130	nota	Selectie en gunningsfase: er wordt gesteld dat tijd gewonnnen wordt door de 2 fases te combineren. Ons voorstel is dit alsnog de splitsen. Het is in de huidige tijd, waar veel tenders worden uitgeschreven, erg complex om geen voorselectie te houden. Dit betekend voor ieder veel werk, en voor veel mensen, tijd die elders besteed had kunnen worden. Door het houden van een voorselectie komt er wellicht wat proceduretijd bij, maar besparen marktpartijen wel erg veel tijd omdat er toch behoorlijk wat kwaliteit vraagstukken bij zitten. Gelet op de kosten én de gemoeide tijd niet erg logisch.	Zie beantwoording op vraag 78.
131	nota	Graag de in te dienen stukken nader te bekijken; gezien er geen voorselectie plaatsvindt is het erg kostenverhogend BENG en MPG berekeningen aan te leveren. Verzoek dit om te zetten naar een eigen verklaring dat voldaan wordt aan de beloofde waardes of iets dergelijks	Zie beantwoording vraag 7, 15, 44 en 116.
132	nota	Verzoek is ook wat zaken in de beoordeling los te laten gezien er geen voorselectie plaatsvindt én het bestemmingsplan onherroepelijk is. Omgevingsmanagement is beperkt gezien de fase en grootte van het project. Dit vraagstuk past beter bij een tender van 30+ woningen inclusief wijziging bestemmingsplan en ontwerp en aanleg openbare ruimte	De gemeente handhaaft de vastgestelde beoordelingscriteria en puntenverdeling. Hoewel sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling binnen een onherroepelijk planologisch kader, achtten wij aspecten als omgevingsmanagement, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen vanuit beleidsmatig aspect ook bij deze ontwikkeling relevant. De beoordeling blijft daarom ongewijzigd. We zijn ons ervan bewust dat participatie bij een onherroepelijk vastgesteld kader - het bestemmingsplan - op een andere wijze wordt ingevuld en meer informerend van aard kan zijn.
133	nota - §3.6	Waar dienen we omgevingsmanagement en duurzaamheid toe te lichten? Dient dit te vallen in de stedenbouwkundige visie van 4x a4 of 2x a3? Dat is gelet op de wensen die omschrijven zijn niet haalbaar. Verzoek, indien de wensen behouden blijven, het aantal pagina's te herzien	Zie de beantwoording op vraag 118. We bieden daarnaast meer ruimte voor de aangegeven documenten in paragraaf 3.5. Zie hiervoor antwoord op vraag 26.
134	nota - duurzaam bouwen	Het verzoek de mate van duurzaam bouwen te beperken tot 2 onderdelen; niet door alle 4 de mogelijke onderdelen. Hierdoor ligt de focus op of energie, of materiaal, of circulair, of milieubelasting. Combinatie van deze allen geeft vaak een slechter resultaat dan wanneer er op 1 of 2 onderdelen wordt gefocust.	De gemeente handhaaft de beoordelingssystematiek zoals opgenomen in het selectiedocument. Binnen de kwaliteitsbeoordeling is ruimte opgenomen voor uiteenlopende aspecten van duurzaam bouwen, waaronder energieprestaties, circulariteit, materiaalgebruik, CO_2-reductie en milieubelasting. Inschrijvers zijn vrij om binnen hun plan toe te lichten op welke onderdelen zij het accent leggen. De beoordeling vindt integraal plaats op basis van de aan de hand van de beoordelingsschaal.
135	nota	Waar kunnen we de Nota parkeernormen Heusden 2026 vinden? Op internet zie ik zo even alleen de parkeernorm Heusden 2016. Welke norm wordt in het voorgesteld stedenbouwkundig ontwerp aangenomen. Daarin zijn 24 plaatsen getekend maar worden tegelijkertijd ook de 6 plaatsen aan de Chopinstraat anders ingedeeld.	Zie de beantwoording op vraag 10.

136	nota	Worden er in deze fase ook al plattegronden van woningen verwacht? En dan alleen beoordeeld op BG niveau?	Het selectiedocument verlangt een schetsmatige planuitwerking passend bij de aard en omvang van deze ontwikkeling. Het indienen van woningplattegronden is niet verplicht, maar ook niet uitgesloten. Indien een inschrijver ervoor kiest plattegronden toe te voegen ter verduidelijking van het plan, dan mogen deze worden meegenomen binnen de beschikbare paginaomvang van de inschrijving waarbij we verwijzen naar de beantwoording op vraag 26. De beoordeling richt zich op de ruimtelijke en kwalitatieve opzet van het plan en niet op een uitgewerkt woningontwerp of een beoordeling van afzonderlijke woningplattegronden op beganegrondniveau.
137	nota	De parkeerplaatsen conform het stedenbouwkundige plan lijken te passen binnen het bestemmingsplan, graag een toelichting hierover	Hiervoor wordt verwezen naar de geldende regels in het Omgevingsloket/DSO raadpleegbaar via de 'Regels op de kaart'. De in Bijlage 15 opgenomen stedenbouwkundige uitwerking betreft een indicatieve voorbeeldverkaveling. De daarin opgenomen parkeerplaatsen zijn ontworpen binnen de uitgangspunten van het geldende planologische kader voor het bouwplan. De voorbeeldsituatie laat zien dat binnen de beschikbare openbare ruimte voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van een ontwikkeling met maximaal 12 woningen. De indicatief ingetekende parkeerplaatsen passen daarin planologisch: zowel binnen de aanwezige functie voor 'wonen' als 'verkeer - verblijfsgebied', waarvoor in beide gevallen geldt dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan. We benadrukken dat Bijlage 15 uitsluitend een voorbeeld betreft. Een alternatieve inrichting is uiteraard toegestaan, mits wordt voldaan aan het geldende omgevingsplan, de Nota Parkeernormen Heusden 2026 en de overige randvoorwaarden uit de tenderdocumenten. De gemeente is bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte volgend op de winnende inschrijving. Hierdoor kunnen zowel het aantal als de ligging van de parkeerplaatsen afwijken van de voorbeeldsituatie.
138	Leidraad	Kan de gemeente bevestigen welke minimale documenten exact op 10 november 2026 moeten worden ingediend, mede gezien de verwijzing naar Bijlage 2 respectievelijk Bijlage 3 voor het biedingsformulier?	De deadline voor inschrijving is verschoven naar 24 november 2026 12:00 uur. In ieder geval moeten de volgende documenten op dat moment zijn ingediend: - BIJLAGE 1 Ingevulde opgave van referenties - BIJLAGE 2 Ingevuld biedingsformulier - Documenten die in het selectiedocument genoemd staan onder paragraaf 3.4 (zie ook verwijzing naar opgave van referenties) - Documenten die in het selectiedocument genoemd staan onder paragraaf 3.5 Zie verder de beantwoording op vraag 12.
139	Inmeting	Is een actuele inmeting beschikbaar en kan die worden verstrekt, nu onder- of overmaat niet wordt verrekend?	Er is geen specifieke inmeting beschikbaar. Wel wordt een DWG en GML beschikbaar gesteld op basis van BIJL 4 Kaart van het Verkochte.
140	Bodem	Welke delen van het bodemonderzoek uit 2018 moeten vóór vergunningverlening worden geactualiseerd en voor wiens rekening komen eventuele saneringskosten?	De gemeente stelt het beschikbare verkennend bodemonderzoek van Econsultancy van 26 oktober 2018 beschikbaar. De gemeente zal voorafgaand aan de verkoop geen geactualiseerd bodemonderzoek laten uitvoeren. In het bodemonderzoek is geconcludeerd dat geen nader bodemonderzoek noodzakelijk was en dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor het beoogde gebruik zijn vastgesteld. Sindsdien hebben geen activiteiten plaatsgevonden op de projectlocatie die mogelijkerwijs van invloed kunnen zijn op de thans vermelde conclusie. Daarbij is wel aangegeven dat vanwege de ouderdom van het onderzoek actualisatie mogelijk noodzakelijk kan zijn. Eventuele actualisatie, vervolgonderzoeken en de daarmee samenhangende kosten en risico's komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
141	Asbest	Is aanvullend asbestonderzoek van gebouw en terrein uitgevoerd of beschikbaar?	Zie de beantwoording op vraag 8.
142	Stikstof	Kan de gemeente bevestigen dat een actuele AERIUS-berekening nodig is, nu Bijlage 11 uit 2018 uitgaat van 36 woningen en een oude AERIUS-versie?	De destijds uitgevoerde en toegevoegde berekening dateert nog vanuit de doorlopen bestemmingsplanprocedure voor de gehele gebiedsontwikkeling (fase 1 + 2). Recente berekeningen op basis van de AERIUS calculator d.d. 6 oktober 2026 zijn bijgevoegd bij de Nota Inlichtingen. Verwezen wordt naar de berekeningen en de bijbehorende notitie met invoergegevens.
143	Nuts	Zijn de transportcapaciteit en bouwaansluiting van Enexis overdraagbaar aan de winnende koper en tot welke datum blijven deze gereserveerd?	Zie de beantwoording op vraag 6.

144	Nuts	Kan de gemeente de bevestiging van Enexis en de voorwaarden van de overgangsregeling delen?	Deze bevestiging wordt bij de Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld.
145	Woonrijp maken	Kan de gemeente een harde uiterste datum of koppeling afspreken voor aanleg van de openbare parkeerplaatsen en openbare ruimte ten opzichte van woningoplevering?	Nee. De gemeente legt in de koopovereenkomst geen afzonderlijke oplevertermijn vast voor het woonrijp maken van de openbare ruimte buiten het Verkochte. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de openbare ruimte buiten het Verkochte, waaronder de aanleg van openbare parkeerplaatsen, openbaar groen, trottoirs en overige openbare voorzieningen. De planning daarvan zal in samenspraak worden afgestemd op de voortgang van de woningbouwontwikkeling en de uiteindelijke inrichting die volgt uit de winnende inschrijving. Omdat de definitieve planning mede afhankelijk is van factoren zoals vergunningprocedures, nutsvoorzieningen, uitvoeringstechnische aspecten en de voortgang van de ontwikkeling zelf, acht de gemeente het niet wenselijk om hiervoor vooraf een harde contractuele termijn voor op te nemen.
146	Parkeren	Is het indicatieve aantal van 24 parkeerplaatsen een minimum, of mag dit op basis van de Nota parkeernormen Heusden 2026 lager uitvallen?	Zie de beantwoording op vraag 10.
147	Stedenbouwkundige opzet	Kan de gemeente bevestigen dat het stedenbouwkundig voorbeeldplan niet bindend is en afwijking binnen het omgevingsplan is toegestaan?	Zie de beantwoording op vraag 42.
148	Bomen	Kan de gemeente aangeven welke bomen behouden moeten blijven en of een bomenanalyse verplicht is of slechts wordt geadviseerd?	Zie de beantwoording op vraag 54.
149	Flora en fauna	Welke concrete eisen uit het Soortenmanagementplan gelden voor deze 12 woningen en hoe worden deze beoordeeld?	Zie de beantwoording op vraag 54.
150	Koopovereenkomst	Kan het terugkooprecht van artikel 10.4 worden aangepast wanneer vertraging door gemeente, nutsbedrijven, bezwaar/beroep of overmacht ontstaat?	Zie de beantwoording op vraag 85 en 57
151	Leidraad	Kan de gemeente bevestigen dat de financiële bieding en bedrijfsgevoelige informatie onder de Woo zoveel mogelijk vertrouwelijk worden behandeld?	De gemeente behandelt financiële biedingen en bedrijfsgevoelige informatie vertrouwelijk. Indien een verzoek op grond van de Woo wordt ingediend, zal de gemeente beoordelen welke informatie openbaar kan worden gemaakt en daarbij de wettelijke uitzonderingsgronden ter bescherming van vertrouwelijke en concurrentiegevoelige informatie toepassen.
152	Leidraad	Mogen tenderstukken en onderliggende onderzoeken worden gedeeld met architect, adviseurs, aannemer en makelaar onder geheimhouding?	De gemeente heeft geen bezwaar tegen het delen van de tenderstukken en de daarbij behorende onderzoeken met door de inschrijver ingeschakelde professionele adviseurs en samenwerkingspartners, zoals architecten, ingenieursbureaus, adviseurs, aannemers, makelaars, kostendeskundigen en andere bij de inschrijving betrokken partijen, voor zover dit noodzakelijk is voor het opstellen van de inschrijving. De tenderstukken staan openbaar en zijn ook openbaar gepubliceerd en vrijgegeven naar aanleiding van het collegebesluit op 28 september 2026
153	Koopovereenkomst	Bevestigt de gemeente dat voor alle woningen de Beleidsregels 2026 gelden, ook wanneer de verkoop aan eindkopers in 2027 of later plaatsvindt? Zo niet, verzoeken wij artikel 18 expliciet te koppelen aan de beleidsregels die gelden op de datum van verkoop aan de eindkoper.	De beleidsregels van het jaar waarin de levering aan de uiteindelijke kopers plaatsvindt zijn leidend.
154	Koopovereenkomst	Artikel 6.2 van de koopovereenkomst bepaalt dat de gemeente medewerking verleent aan levering middels een ABC-constructie en dat het verkochte vooraf kadastraal kan worden ingemeten dan wel gesplitst. Kan de gemeente bevestigen dat hieraan, behoudens de in de koopovereenkomst genoemde bepalingen en kosten voor koper, geen aanvullende voorwaarden, beperkingen of termijnen zijn verbonden?	Ja. Wij bevestigen dat, overeenkomstig artikel 6.2 van de koopovereenkomst, bereid is medewerking te verlenen aan levering middels een ABC-constructie en aan een voorafgaande kadastrale inmeting en/of splitsing van het Verkochte. Aan deze medewerking zijn geen aanvullende voorwaarden, beperkingen of termijnen verbonden anders dan die voortvloeien uit de koopovereenkomst, de toepasselijke wet- en regelgeving en de voor rekening van koper komende kosten. Daarbij blijft onverkort gelden dat de ontwikkelaar verantwoordelijk blijft voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst totdat daaraan volledig is voldaan.
155	Referentie eisen	"Kan de gemeente verduidelijken wat binnen referentie-eis I wordt verstaan onder een"bouwplan van minimaal 2 en maximaal 10 woningen"? a. Mogen dit zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen/appartementen zijn? b. Geldt het maximum van 10 woningen voor het totale gerealiseerde bouwplan, of mag ook een duidelijk afgebakend onderdeel van 2 tot en met 10 woningen binnen een groter gerealiseerd woningbouwproject als referentie worden opgevoerd? c. Indien het totale referentieproject uit meer dan 10 woningen bestaat, kan dit project dan alsnog voldoen wanneer de voor deze referentie relevante fase of het relevante bouwdeel maximaal 10 woningen omvat? d. Is het ook toegestaan om 1 referentie binnen de omvang van 2-10 woningen in te dienen en 1 referentie boven de 10 woningen? Waarbij uitgangspunt is dat deze wel vergelijkbaar zijn aan de uitvraag qua werkzaamheden en risicoprofiel.	a. Zie de beantwoording op vraag 30. b. Het bouwprogramma voorziet alleen in grondgebonden woningen. Zie Koopovereenkomst BIJL 3 c. Zie de beantwoording op vraag 30. d. Zie beantwoording op vraag 30.

156	Koopovereenkomst	Waarom wordt het Verkochte volledig voetstoots geleverd en wordt de tenderdocumentatie geacht de informatieplicht van de gemeente volledig af te dekken? Kan de gemeente bevestigen dat onbekende bodemverontreiniging of andere niet uit de tenderstukken kenbare gebreken niet volledig voor risico van koper komen?	We handhaven het uitgangspunt dat het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de levering en op basis van de informatie die via de tenderprocedure beschikbaar is gesteld. Wij kunnen geen aanvullende garanties geven ten aanzien van de afwezigheid van asbest, bodemverontreinigingen en of archeologische waarden, die niet uit de beschikbare stukken blijken. Door middel van het ter beschikking stellen van de documenten in deze procedure hebben wij voldaan aan de informatieplicht. Eventuele aanvullende onderzoeken, actualisaties en daaruit voortvloeiende risico's zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Verder verwijzen wij naar de beantwoording op vraag 65.
157	Koopovereenkomst	Kan de gemeente een uiterste termijn vastleggen waarbinnen de openbare parkeerplaatsen en overige openbare ruimte woonrijp worden gemaakt ten opzichte van de oplevering van de woningen, en aangeven welke gevolgen gelden indien deze termijn door oorzaken aan de zijde van de gemeente niet wordt gehaald?	Zie de beantwoording op vraag 145.
158	Bestaande opstallen	Wij willen u verzoeken om meer informatie te verstreken over de te slopen gymzaal. Te denken valt aan tekeningen met afmetingen, foto's van in- en exterieur. En een rapportage asbest inventarisatie. Daarnaast een opgave van de oppervlakte en dikte van de aanwezige asfaltlaag alsmede de samenstelling van het asfalt.	Bouwtekeningen en foto's van het object worden beschikbaar gesteld bij de Nota van Inlichtingen. Er is geen asbestinventarisatie bekend. De gymzaal aan de Chopinstraat 71 in Drunen dateert uit 1968. We gaan daarom uit van het scenario dat sprake is van asbest in het gebouw. Ook gaan we uit van het scenario dat de asfaltlaag teerhoudend is. De asfalftplak heeft een afmeting van 1105 m2. Foto's en bouwtekeningen van de projectlocatie en pand worden ter beschikking gesteld via de Nota van Inlichtingen. Verder zijn de meest recente beschikbare onderzoeken zijn gepubliceerd. Sindsdien hebben geen activiteiten plaatsgevonden op de projectlocatie die mogelijkerwijs van invloed kunnen zijn op de thans vermelde conclusie. Actualisatie van onderzoeken vindt niet door de gemeente plaats. Eventuele vervolgonderzoeken en de daarmee samenhangende risico's komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
159	Koopovereenkomst	Art. 26 van de koopovereenkomt: Op welke gronden mag de Gemeente deze toestemming weigeren? Kan worden opgenomen dat toestemming niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd of vertraagd?	Zie de beantwoording op vraag 82.
160	Koopovereenkomst	Art. 26 van de koopovereenkomt: Geldt deze toestemmingsvereiste ook voor iedere wijziging in de aandeelhoudersstructuur van Koper, ongeacht de omvang daarvan? Kan worden verduidelijkt wanneer precies sprake is van een relevante wijziging en kan een termijn worden opgenomen waarbinnen de Gemeente op een toestemmingsverzoek dient te reageren?	Artikel 26 heeft tot doel te waarborgen dat de partij aan wie wordt gegund ook daadwerkelijk verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de ontwikkeling. De toestemmingsvereiste ziet op wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de zeggenschap, verantwoordelijkheid of uitvoeringskracht van de koper. Ondanks dat de gemeente zo snel als mogelijk zal reageren op een toestemmingsverzoek ziet zij geen aanleiding om in de koopovereenkomst een nadere definitie van een relevante wijziging of een vaste beslistermijn op te nemen.
161	Opgave referenties	Kunnen de contactgegevens ook op eerste verzoek verstrekt worden? Niet alle gemeenten stellen het zomaar op prijs als gegevens worden gedeeld.	Ja. Indien voor verificatie van een referentie contactgegevens van een opdrachtgever noodzakelijk zijn, mogen deze op eerste verzoek van de gemeente worden verstrekt. Het is niet noodzakelijk deze gegevens reeds openbaar op te nemen in de inschrijving, mits de inschrijver kan waarborgen dat deze gegevens desgevraagd tijdig beschikbaar worden gesteld.
162	Opgave referenties	Wat wordt bedoeld met Beschrijving van Kwaliteitsborgen van het project?	Hiermee wordt bedoeld dat de inschrijver toelicht op welke wijze de kwaliteit van het plan gedurende het uitvoeringsproces wordt geborgd (ook gelet op de Wkb). Hierbij kan onder meer worden gedacht aan , kwaliteitscontrole, inzet van deskundigheid, risicobeheersing, afstemming tussen betrokken partijen en maatregelen om de beoogde kwaliteit uit de inschrijving daadwerkelijk te realiseren.
163	Biedingsformulier	Welke meetinstructie hanteert de gemeente t.a.v. gbo en bvo	Het selectiedocument verlangt een schetsmatige planuitwerking passend bij de aard en omvang van deze ontwikkeling. Het indienen van woningplattegronden is niet verplicht. Indien een inschrijver ervoor kiest plattegronden toe te voegen ter verduidelijking van het plan, dan mogen deze worden meegenomen binnen de beschikbare paginaomvang van de inschrijving. De beoordeling richt zich op de ruimtelijke en kwalitatieve opzet van het plan en niet per definitie op een uitgewerkt woningontwerp of een beoordeling van afzonderlijke woningplattegronden. Indien wordt gekozen voor de opgave van oppervlakten dient te worden aangesloten bij gebruikelijk gehanteerde meetmethoden. Voor gebruiksoppervlakte (GBO) geldt NEN 2580 als uitgangspunt. Voor bruto vloeroppervlakte (BVO) dient eveneens de systematiek van NEN 2580 te worden gevolgd.
164	Biedingsformulier	Wat hanteert de gemeente als bouwkosten?	Het biedingsformulier geeft de gemeente inzicht hoe marktpartijen de bieding onderbouwen. Iedere ontwikkelaar is vrij om te bepalen wat zij onder bouwkosten verstaan. De gemeente doet hier uiteindelijk niets mee. Het definitieve grondbod is leidend.
165	Biedingsformulier	Wat hanteert de gemeente als bijkomende kosten?	Het biedingsformulier geeft de gemeente inzicht hoe marktpartijen de bieding onderbouwen. Iedere ontwikkelaar is vrij om te bepalen wat zij onder bijkomende kosten verstaan. De gemeente doet hier uiteindelijk niets mee. Het definitieve grondbod is leidend.
166	Procedure	Gelet op de reeds door ons besteedde tijd willen wij u verzoeken de procedure niet te verlengen of op te splitsen in een selectie- en gunningfase.	Zie de beantwoording op vraag 130.
167	Kaart van het verkochte	Tussen het verkochte en de woningen aan de Chopinstraat en Lisztstraat zit ruimte, waar is deze ruimte voor bedoeld? Achterpad?	Zie de beantwoording op vraag 19.
168	Archeologie	Er wordt gesteld dat proefsleuvenonderzoek incl. PVE noodzakelijk is. Is dit reeds uitgevoerd door de gemeente?	Zie de beantwoording op vraag 48.

169	Stedenbouwkundige opzet	Staat het de deelnemer vrij om binnen de bouwblokken zelf het gewenste programma te projecteren mits wordt voldaan aan de programma eisen?	Ja. Het staat de inschrijver vrij om binnen de grenzen van het bouwvlak en de geldende planologische kaders een eigen invulling van het woningbouwprogramma uit te werken, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het selectiedocument, waaronder het vereiste aantal (4) betaalbare koopwoningen.
170	Parkeren	Is 24 parkeerplaatsen voldoende voor het totale plan of moet er ook nog parkeren worden voorzien op eigen terrein?	Zie de beantwoording op vraag 10.
171	Programma	Zijn er naast de koopsommen nog andere eisen aan het woonprogramma?	Nee, zie koopovereenkomst, BIJL3.
172	Kapvergunning	Zijn er kapvergunningen nodig voor de aanwezige bomen?	Zie de beantwoording op vraag 54.
173	Leidraad	Er wordt gesteld dat de hypothese onverdacht van de bodem niet geheel kan worden bevestigd en dat actualiserend onderzoek mogelijk nodig is. Is de gemeente bereid om dit onderzoek te doen zodat met zekerheid te stellen is dat de bodem geschikt is voor wonen?	Zie de beantwoording op vraag 8.
174	Leidraad	Wat bedoeld de gemeente met een alternatieve invulling van parkeren is ook voorstelbaar? De grond voor het parkeren blijft in eigendom van de gemeente.	Zie de beantwoording op vraag 10.
175	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Zijn er specifieke onderdelen en zo ja, in welke schaal, die verwacht worden van de in 3.5 omschreven stedenbouwkundig- visie en schetsontwerp? Plattegronden van de beoogde woningen worden bijvoorbeeld niet specifiek benoemd, maar later onder de beoordeling, thema ruimtelijk ontwerp, wel. Wanneer deze uitwerking van het plan wordt verwacht is de aangeven ruimte, van 2x A3 en 1x A3 onder sub a en c, beperkt. In dit geval willen we vragen om de beschikbare ruimte te verruimen.	Zie beantwoording op vraag 26.
176	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Zijn we vrij om in te vullen in welk document onder 3.5. benoemd de onderdelen waaruit de omgang met de thema's omgevingsmanagement, klimaatadaptatie en duurzaam worden toegelicht en zijn daarbij zowel tekst als afbeeldingen toegestaan onder sub 3.5.a?	Zie de beantwoording op vraag 118. Het is toegestaan om tekst en afbeeldingen toe te voegen.
177	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Dienen de onder 3.5 aangegeven stukken als aparte documenten aangeleverd te worden of mag dit gebundeld worden tot 1 doorlopend document?	De onder paragraaf 3.5 gevraagde stukken mogen zowel als afzonderlijke documenten als gebundeld in één doorlopend document worden ingediend, mits duidelijk herkenbaar is aan welk onderdeel van paragraaf 3.5 de betreffende informatie betrekking heeft.
178	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Dienen er in iedere situatie 24 parkeerplaatsen in dit openbare gebied gerealiseerd te worden of mag hiervan afgeweken worden zolang voor de maximaal 12 woningen, welke de tender betreft, zelf een sluitende parkeerbalans is gefaciliteerd volgens de Nota parkeernormen Heusden 2026?	Zie de beantwoording op vraag 10.
179	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Op bijlage 4 en 15 is te zien dat de beoogde parkeerplaatsen in het openbaar gebied buiten het plangebied vallen. Tekstueel is onder 1.2.6 vermeld dat deze parkeerplaatsen worden aangelegd door de gemeente. In hoeverre zijn partijen vrij om een eigen invulling van deze parkeergelegenheid mee te nemen in de planvorming?	Zie de beantwoording op vraag 10.
180	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Is er een actuele inmeeting van het perceel beschikbaar met de bestaande bebouwing en bomen?	Er wordt een DWG en GML beschikbaar gesteld bij de Nota van inlichtingen op basis van BIJL 4 Kaart van het Verkochte. Daarnaast bieden we een kaart aan met de bestaande bomen via de Nota van Inlichtingen. De dwg. is aangevuld met bomen (donkerblauwe cirkels met kruis erdoorheen) die in de nabije omgeving staan, BP, AHN4 hoogtedata (maaiveld).
181	Selectiedocument openbare verkoopprocedure	Is de onderlegger met daarop aangegeven 'het verkochte' (bijlage 4) ook in DWG beschikbaar?	Er wordt een DWG en GML beschikbaar gesteld bij de Nota van inlichtingen op basis van BIJL 4 Kaart van het Verkochte.

182	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.2.4, pagina 5.	U schrijft: “Onder de Omgevingswet is er geen vaste wettelijke houdbaarheidsdatum voor onderzoeken, maar doorgaans wordt een geldigheid van 2 tot 3 jaar gehanteerd. Rapporten ouder dan 2 jaar zijn vaak nog bruikbaar, mits onderbouwd wordt dat de situatie actueel en representatief is. Voorafgaand de uitvoering kan het nodig zijn aanvullend onderzoek uit te voeren. Indien aanvullend onderzoek nodig blijkt, zijn kosten en risico voor de koper.” Kan de gemeente voor ieder bij de tender gevoegd onderzoek afzonderlijk bevestigen of het onderzoek volgens de gemeente en het bevoegde gezag nog actueel, representatief en bruikbaar is voor de ontwikkeling en vergunningverlening van fase 2?	Wij hebben onderzoeken die ten behoeve van onder andere deze locatie en de eerdere planologische procedure zijn opgesteld via TenderNed beschikbaar gesteld. Deze onderzoeken vormen de basis voor de huidige tenderprocedure en zijn naar het oordeel van de gemeente voldoende om een inschrijving op te baseren. Of een onderzoek ten tijde van een vergunningaanvraag nog actueel, representatief en bruikbaar is, hangt mede af van concrete invulling van het door de inschrijver ingediende plan. Voor zover de gemeente bekend, zijn de thans beschikbaar gestelde onderzoeken voldoende actueel voor het doorlopen van de verkoopprocedure. In ieder geval worden actuele AERIUS-berekeningen van 6 oktober 2026 beschikbaar gesteld in de Nota Inlichtingen. Voor wat betreft ecologie zijn de onderzoeken nog representatief en dient rekening te worden gehouden met de in de Omgevingswet geformuleerde zorgplicht en de conclusies uit die onderzoeken. Wat aanvullend, maar niet uitsluitend, op basis van huidige inzichten nog moet worden gedaan is een aanvullend proefsleuvenonderzoek (op basis van het selectieadvies voor de gehele gebiedsontwikkeling Von Suppestraat) en onderzoek naar asbestinventarisatie van het object. Aanvullend bodemonderzoek wordt in beginsel niet noodzakelijk geacht De meest recente beschikbare onderzoeken zijn gepubliceerd. Sindsdien hebben geen activiteiten plaatsgevonden op de projectlocatie die mogelijkerwijs van invloed kunnen zijn op de thans vermelde conclusie uit die rapporten. De gemeente kan niet uitsluiten dat in het kader van de verdere planuitwerking, vergunningverlening of uitvoering aanvullende onderzoeken, actualisaties of verificaties noodzakelijk blijken. Eventuele actualisaties, vervolgonderzoeken en de daarmee samenhangende kosten en risico's komen, overeenkomstig het selectiedocument en de concept-koopovereenkomst, voor rekening en risico van de ontwikkelaar
183	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.1, pagina 7.	U schrijft: “Gelet op de beperkte omvang van de Tender, heeft de gemeente ervoor gekozen de selectie- en gunningsfase te combineren. Dit betekent dat de gegadigden alle gevraagde stukken voor de selectie- en de gunningsfase gelijktijdig moeten indienen.” Is de gemeente bereid de sluiting van de inschrijftermijn uit te stellen tot ten minste twintig werkdagen na publicatie van de Nota van Inlichtingen? De combinatie van de selectie- en gunningsfase, de omvang van de verlangde ontwerpstukken, de benodigde afstemming met externe adviseurs en de vereiste (B)ENG- en MPG-berekeningen maakt het tijdvak tussen de Nota van Inlichtingen en de inschrijfdatum zeer beperkt. Indien verlenging niet mogelijk is, kan de gemeente dan toestaan dat de definitieve (B)ENG- en MPG-berekeningen of andere adviseursproducten kort na de inschrijving worden nageleverd, waarbij de bij inschrijving aangeboden kwaliteitsambities ongewijzigd en bindend blijven?	Zie de beantwoording op vraag 78.
184	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 3.5 onder f, pagina 10.	U schrijft: “(B)ENG en MPG-berekening.” Is de gemeente bereid om de bij inschrijving verlangde volledige (B)ENG- en MPG-berekening te vervangen door een proportionele prestatieonderbouwing op basis van het schetsontwerp, bestaande uit een indicatieve energieprestatieberekening, concrete energiebesparingsdoelstellingen en een onderbouwde ambitie voor materiaalgebonden milieuprestatie en circulariteit? Een definitieve BENG- en MPG-berekening zou vervolgens na gunning, op basis van het verder uitgewerkte ontwerp en vóór indiening van de omgevingsvergunning, kunnen worden aangeleverd. Indien de gemeente hier niet mee instemt, kan zij dan aangeven welk minimaal detailniveau, welke invoergegevens en welke aannames bij de indicatieve berekeningen mogen worden gehanteerd en bevestigen dat actualisering na gunning is toegestaan zonder dat dit als een ongeoorloofde wijziging van de inschrijving wordt beschouwd?	Zie de beantwoording op vraag 5.
185	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.2.5, pagina 5.	U schrijft: “Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Prijspeil is afhankelijk van start verkoop.” Kan de gemeente aangeven of bij het bepalen van de grens voor betaalbare koop de landelijke indexering wordt gevolgd, waarbij de grens voor 2026 is vastgesteld op € 420.000 en voor 2027 op € 435.000?	Zie de beantwoording op vraag 17.
186	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.2.7, pagina 6.	U schrijft: “De benodigde transportcapaciteit is daarom voor dit project gereserveerd.” Wilt u de schriftelijke bevestiging van Enexis, de geldigheidsduur, overdraagbaarheid aan de winnende inschrijver, voorwaarden van de overgangsregeling en vervalgronden verstrekken? Is de capaciteit gegarandeerd tot oplevering wanneer de contractplanning wordt gevolgd?	Zie de beantwoording op vraag 6.
187	BIJL 5 Verkennend bodemonderzoek, hoofdstuk 6, pagina 11.	U schrijft: “Er zijn […] geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.” Kan de gemeente bevestigen dat deze conclusie uitsluitend bodem betreft en niet geldt als asbestinventarisatie van de gymzaal? Is een gebouwinventarisatie beschikbaar?	Zie de beantwoording op vraag 8.
188	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.3, pagina 7.	U schrijft: “Indien er minder dan twee inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen, kan de gemeente besluiten tot het intrekken van de Tender.” Kan de gemeente bevestigen dat zij bij één geldige en marktconforme inschrijving eerst zal beoordelen of gunning binnen de Didam-uitgangspunten mogelijk is, alvorens tot intrekking over te gaan?	Ja, indien slechts één geldige inschrijving wordt ontvangen zal de gemeente beoordelen of gunning passend is binnen de uitgangspunten van de openbare selectieprocedure en de Didam-jurisprudentie. De gemeente behoudt zich het recht voor de procedure al dan niet voort te zetten.

189	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 3.4, pagina 10.	U schrijft: “Voor de referentie-eis I moeten twee (2) projecten worden ingediend.” 1. Mag een referentieproject meer dan 10 woningen omvatten wanneer een aantoonbaar zelfstandig deelproject van 2 tot en met 10 woningen door inschrijver is ontwikkeld en voltooid? 2. Wat verstaat de gemeente exact onder ‘voor eigen rekening en risico’?	1. Ja, zie de beantwoording op vraag 30. 2. Onder "voor eigen rekening en risico" verstaat de gemeente dat de referentie betrekking moet hebben op een project waarbij de gegadigde zelf als ontwikkelaar verantwoordelijk is geweest voor zowel de ontwikkeling als de realisatie van het woningbouwproject en daarbij de belangrijkste ontwikkel- en afzetrisico’s heeft gedragen.
190	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 3.5, pagina 10.	U schrijft: “De inschrijving […] bestaat naast een begeleidende brief (max 1 x A4) uit […]” Tellen voorbladen, inhoudsopgaven, legenda’s, bronvermeldingen en achterbladen mee binnen de genoemde paginalimieten?	Nee.
191	BIJL 3 Koopovereenkomst, artikel 9.3, pagina 7.	U schrijft: “Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper […] tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt.” Kan koper vóór levering toegang krijgen tot het perceel voor onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden zonder dat dit als feitelijke ingebruikneming of vervroegde risico-overgang geldt?	Het staat u vrij om voorafgaand aan uw inschrijving de planlocatie te bezoeken. Er is geen georganiseerde bezichtiging of kijkdag opgenomen. Dit geldt wat de gemeente betreft niet als eerdere feitelijke ingebruikneming of vervroegde risico-overgang.
192	BIJL 3 Koopovereenkomst, artikel 13.2, pagina 9.	U schrijft: “Gemeente streeft er naar dat het Woonrijp maken zoveel mogelijk gelijk loopt met de oplevering van het Project.” Kan de gemeente een uiterste termijn en bindende mijlpalen voor het gemeentelijke woonrijp maken opnemen? Welke tijdelijke voorzieningen en compensatie gelden wanneer de gemeentelijke werkzaamheden later gereed zijn dan de woningen?	Zie beantwoording op vraag 145.
193	BIJL 3 Koopovereenkomst, artikel 13.1, pagina 9.	U schrijft: “Een andere invulling van de omliggende openbare ruimte is mogelijk als de inschrijving daar aanleiding toe geeft.” Kan de inschrijver voorstellen om onderdelen van de openbare ruimte anders te situeren, te combineren of te laten vervallen, mits functioneel en planologisch aanvaardbaar? Worden de gemeentelijke aanlegkosten of besparingen als gevolg daarvan op enige wijze met koper verrekend?	Zie de beantwoording op vraag 10.
194	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.2.6, pagina 5.	U schrijft: “Het betreft in totaal 24 parkeerplaatsen. Een alternatieve invulling van het plangebied kan ook voorstelbaar zijn.” Zijn de 24 parkeerplaatsen een eis, een indicatief aantal uit het voorbeeldplan of uitsluitend de uitkomst van die specifieke verkaveling? Kan bij een andere woningmix, toepassing van dubbelgebruik of een lagere parkeerbehoefte een lager aantal worden aangeboden?	Zie de beantwoording op vraag 10.
195	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.2.6, pagina 5.	U schrijft: “Een deel van de parkeerplaatsen en omliggende openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd.” Kan de gemeente door middel van een demarcatietekening exact aangeven welke parkeerplaatsen en onderdelen van de openbare ruimte door de gemeente en welke door koper worden ontworpen, aangelegd, betaald en onderhouden?	Zie de beantwoording op vraag 10.
196	BIJL 3 Koopovereenkomst, artikel 10.3, pagina 8.	U schrijft: “Koper is ervoor verantwoordelijk dat het Project (en het Bouwprogramma) in overeenstemming is met de Inschrijving. Het is Koper niet toegestaan om een ander Bouwprogramma te realiseren (aan te vragen) dan de Inschrijving, ongeacht of dit wel of niet binnen het Bestemmingsplan past.” Welke wijzigingen worden na gunning nog beschouwd als een toegestane nadere uitwerking en niet als een ‘ander Bouwprogramma’? Kan de gemeente bevestigen dat optimalisaties in plattegronden, beukmaten, woningtypologie, materialisatie, parkeeroplossing en inrichting van de openbare ruimte zijn toegestaan, zolang het aantal woningen, het betaalbare programma en de wezenlijke kwaliteitsbeloften behouden blijven?	Zie de beantwoording op vraag 67.
197	1. Selectiedocument Tender, paragraaf 1.2.5, pagina 5.	U schrijft: “De gemeente heeft de wens dat de woningen in eerste instantie actief onder de aandacht worden gebracht van woningzoekenden uit de gemeente Heusden.” Kan de gemeente bevestigen dat dit een wens en geen knock-out-, gunnings- of contractuele eis is? Indien de wens contractueel wordt vastgelegd, welke minimale publicatieperiode, doelgroepdefinitie en bewijsvoering worden verlangd voordat regionaal mag worden aangeboden?	Zie beantwoording op vraag 74.
198	Leidraad	Is er door de gemeente al een BEA uitgevoerd? Kunnen deze gegevens gedeeld worden?	Er is geen BEA uitgevoerd.
199	Leidraad - Planning	De nota en de indiening zitten zeer kort op elkaar, hier zit maar 10 dagen tussen. Prima dat de gemeente de twee fases combineert maar dan graag wel iets meer tijd tussen beantwoording vragen en indienen. Uit de beantwoording van de vragen volgt voor sommige pas een defintief besluit tot deelname (bijvoorbeeld vanuit de antwoorden op de gestelde referentie eisen). Hierdoor blijft nog maar 10 dagen over voor het maken van een plan. Vraag: wil de gemeente de indiening met 2 weken uitstellen?	Zie de beantwoording op vraag 78.

200	Leidraad	Wat verwacht men van deel e. Referentie materiaal gebruik? Wat wil de gemeente zien, wat is hierin belangrijk? Hoe gedetailleerd?	Zie de beantwoording op vraag 5.
201	Leidraad	Gezien het samenvoegen van twee fases en de ontwerpfase vinden wij het niet reeel om nu al een BENG en MPG berekening te vragen. Mogelijk zijn er 30 partijen die mee doen (niet ongewoon bij dit soort tenders) dan wordt er onnodig veel tijd en geld verbrand aan dit soort dingen. Vraag: volstaat het afgeven van een minimale score BENG en score MPG (resultaat is nog steeds dat de gemeente de winnaar hieraan kan houden). Of wil de gemeente zelf een minimum afgeven voor deze twee scores waarmee je bij inschrijven conformeert?	Zie de beantwoording op vraag 5.
202	Leidraad	Heeft de gemeente Heusden een participatieleidraad, en kan deze gedeeld worden?	Er is een participatieleidraad beschikbaar, getiteld 'Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Heusden' (raadpleeg de leidraad: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR692815). Wij zijn ons ervan bewust dat participatie in deze fase, in het kader van omgevingsmanagement, op de participatieladder met name gericht zal zijn op het informeren van belanghebbenden, gezien de onherroepelijke status van het bestemmingsplan en het feit dat binnen deze tender een stedenbouwkundig ontwerp wordt ingediend.
203	Leidraad	Wat zijn de eisen op het gebied van waterberging binnen de gemeente Heusden?	Zie de beantwoording op vraag 53.
204	Leidraad	Ingangsdatum overeenkomst staat op 23 december 2026. Moet dit niet zijn ondertekenen koopovereenkomst?	Zie de beantwoording op vraag 78.
205	Koopovereenkomst	Graag ontvangen wij een opgaaf van de eigenaarslasten van het object.	Wij zien hier geen aanleiding toe.
206	Koopovereenkomst	Binnen 26 weken een ontvankelijk aanvraag omgevingsvergunning is kort dag als er ook nog aanvullende & actualiserende onderzoeken uitgevoerd moeten worden. De doorlooptijd van onderzoeken naar archeologie, geluid, bomen, flora en fauna neemt doorgaans meer tijd in beslag. Is de gemeente bereid om een verlenging op te nemen van 14 extra weken?	Zie de beantwoording op vraag 65 en 78.
207	Koopovereenkomst	Kan de gemeente bevestigen dat zij verantwoordelijk is voor het woonrijp maken en dat daarbij ook de aanleg van trottoirs en parkeren inbegrepen is?	Zie de beantwoording op vraag 9.
208	Koopovereenkomst	Heeft de didam publicatie al plaatsgevonden? Zo ja wanneer?	Omdat deze procedure openbaar is gepubliceerd voldoen wij daarmee aan de rechtsregels zoals gesteld in de Didam-arresten. Er komt geen aparte publicatie voor verkoop, los van de publicaties zoals deze zijn voorgeschreven in deze procedure (zoals de voorlopige en definitieve gunning).
209	Koopovereenkomst	Zelfbewoningsplicht & vervreemdingsverbod; als een woning wordt doorverkocht in een ander jaar dan 2026 gelden dan nog steeds dezelfde regels als in de koopovereenkomst art. 18 genoemd? Gelden de zelfbewoningplicht & het vervreemdingsverbod voor het gehele programma of alleen voor de betaalbare woningen?	Zie de bentwoording op vraag 73.
210	Programma	Zijn er eisen aan een minimum oppervlakte van de betaalbare woningen?	Zie de beantwoording op vraag 17.
211	vragen	Selectiedocument, d.d. 16 september 2026: Vraag 1 - 1.2.1. Het verschil tussen de ontwikkellocatie (2.808m2) en het verkochte (2.497m2) is 311 m2. Komen alle kosten van bouw- en woonrijp van de 311 m2 ten laste van de koper? Vraag 2 - 3.5 f Kan worden volstaan met 1 BENG en MPG berekening van de meest voorkomende betaalbare koopwoning en 1 BENG en MPG berekening van de meest voorkomende vrije sectorkoopwoning?	1: De documenten maken onderscheid tussen: •bruto perceel circa 2.808 m^2; Dit is hele perceel kadastraal bekend als L1848. Een gedeelte hiervan wordt verkocht als 'Het Verkochte', zie hieronder: •netto te bebouwen/verkochte grond circa 2.497 m^2. Deze is leidend De koopovereenkomst en het selectiedocument en noemen uitsluitend een gedeelte van perceel L1848: circa 2.497 m^2 als 'het Verkochte' en is daarmee leidend. Alle kosten binnen het Verkocht komen ten laste van de koper. Alle kosten buiten het Verkochte zijn voor rekening van de gemeente. 2: Daar kan mee worden volstaan: indicatieve berekeningen op basis van representatieve woningtypen en realistische uitgangspunten zijn voldoende. Definitieve berekeningen per woning worden in deze fase niet verlangd.
212	Gedragsverklaring	1) Er wordt een "Gedragsverklaring aanbesteden" (GVA) gevraagd. Dit proces kan tot 8 weken duren volgens Justis. Daarmee is de kans aanwezig dat deze niet op tijd wordt verstrekt en derhalve bij sluitingsdatum niet ingeleverd kan worden. Vraag of deze verklaring kan vervallen.	Nee, deze verklaring komt niet te vervallen.
213	Referentie eisen	2) Er wordt bij onderdeel Referentie gesproken over een maximum van 10 woningen. Wat is daarvan de reden?	Zie de beantwoording op vraag 30.
214	Referentie eisen	3) In aanvulling op vraag 2: mag het ook een fase van 10 woningen in een groter project?	Zie de beantwoording op vraag 30.
215	Referentie eisen	4) in aanvulling op vraag 2: mag de referentie ook bestaan uit een project voor een corporatie waar wij een desgin&Build opdracht hebben?	Ja, dat is toegestaan.
216	Sloopkosten	5) Er is geen informatie verstrekt over bouwaard/constructie en asbestinventarisatie en andere gegevens/onderzoeken mbt de sporthal. Deze informatie is van belang om de sloopkosten goed te kunnen begroten. Is er meer informatie beschikbaar omtrent de bouwkundige staat en asbest?	Bouwtekeningen worden beschikbaar gesteld in de Nota van Inlichtingen. Verder zijn de meest recente onderzoeken en berekeningen eerder bij de publicatie toegevoegd. Deze behoren bij het bestemmingsplan Von Suppéstraat waar de 2e fase onderdeel van is. Nadere informatie hierover is opgenomen in het selectiedocument waarin staat vermeld dat eventuele vervolgonderzoeken voor kosten en risico van de ontwikkelaar zijn. Er is geen asbestonderzoek uitgevoerd voor de 2e fase. Het gebouw dateert uit 1968. We gaan daarom uit van het scenario dat er sprake is van asbest in het gebouw. Er worden bouwtekeningen en foto's ter beschikking gesteld van het pand bij de Nota van Inlichtingen. Verder verwijzen we naar de beantwoording op vraag 8.

217	Schouw	6) In aanvulling op vraag 5: Kan er op korte termijn een kijkdag georganiseerd worden om de sporthal van binnen te aanschouwen?	Nee, er is geen georganiseerde kijkdag en of schouw. Het staat u vrij de locatie te bezoeken. Wel zijn er foto's van de projectlocatie en het pand beschikbaar gesteld bij de Nota van Inlichtingen.