

**Locatie ter realisatie van 23
levensloopbestendige
grondgebonden woningen**

Bakelgeert e.o. te Boxmeer



‘Bouwen in Boxmeer’



20 december 2022

Inhoud

Op 11-11-2022 om 09:00 uur is de Verkoop van de locatie ter realisatie van 23 levensloopbestendige grondgebonden woningen te Boxmeer via openbare verkoopprocedure kenbaar gemaakt middels publicatie op de website www.officielebekendmakingen.nl: [Gemeentebld 2022, 502595 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

Door diverse partijen zijn vragen ingediend. De beantwoording van deze vragen verloopt via voorliggende Nota van Inlichtingen met bijlagen. De Nota van Inlichtingen en de bijlagen zijn eveneens gepubliceerd op de www.officielebekendmakingen.nl. De antwoorden in deze Nota van Inlichtingen vormen gezamenlijk met haar bijlagen, het biedboek en alle daarbij behorende bijlagen randvoorwaarden voor de bieding en de Nota van Inlichtingen wordt opgenomen als bijlage bij de (ver-)koopovereenkomst. DWG-bestanden zijn desgewenst op te vragen via Jose.vanUden-Vloet@landvancuijk.nl.

Een tekening waarop de toekomstig peilhoogten zijn weergegeven is op dit moment nog niet gereed. Die wordt uiterlijk op 13-01-2023 op de website www.officielebekendmakingen.nl geplaatst door middel van een nieuwe publicatie.

Bijlagen:

1. Voorlopig ontwerp Bakelgeert e.o. versie 2 (versie 1 komt te vervallen)
2. Tekening inmeting terrein huidige situatie
3. Rapport verkennend bodemonderzoek (incl. bijlagen)
4. (ver-)koopovereenkomst versie 2 d.d. 15-12-2022 (versie 1 komt te vervallen)
5. Tabel Parkeerbalans + overzicht deelgebieden parkeerbalans
6. Situatietekening bouwterrein

Nr.	Document	Pagina	Vraag (incl. eventuele toelichting)	Antwoord
1	koopovereenkomst	3 en 4	In de stukken wordt aangegeven dat de grondprijs wordt geïndexeerd vanaf 1-2-2023 met CPI alle huishoudens met een maximum van 5% en een minimum van 0%. In art 3.5 wordt daarnaast aangegeven dat een reserveringsrente verschuldigd is van 3% per jaar. Betekent dit dat er zowel indexering als rente is verschuldigd? Deze kan dan oplopen tot 8% op jaarbasis.	Ja dat is juist.
2	koopovereenkomst	4	Is het in afwijking van artikel 4.1 ook mogelijk om de grond eerder af te nemen?	Artikel 4.1 luidt: “....of zoveel eerder als partijen overeenkomen”. Al naar gelang na het afsluiten van de (ver-)koopovereenkomst aangetoond wordt dat er voortgang bereikt is met de planuitwerking dan wel specifieke omstandigheden aan de orde zijn, kan in overleg getreden worden om op basis van de dan actuele situatie te bepalen of levering eerder plaats kan vinden. Hierbij is op voorhand medewerking geen vanzelfsprekendheid.
3	biedboek	10 en 11	In de uitsnede van het stedenbouwkundig plan is de kaprichting van alle woningen aan de Bakelgeertstraat evenwijdig aan de straat. In tabel 5.21 van de beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan staat dat bij de eindwoningen de kap haaks op de straat staat. Wat is leidend?	Het Beeldkwaliteitsplan is leidend, waarbij uitsluitend het bouwen in 1 laag met kap is toegestaan zoals in paragraaf 3.1. van het biedboek beschreven is.
4	biedboek	14	Is het toegestaan kruipruimte-loos te bouwen?	Ja dat is toegestaan. De bouw dient te voldoen aan het Bouwbesluit.
5	biedboek	15	Op welke hoogte wordt het terrein opgeleverd (dit t.b.v. bepalen grondbalans)?	Er heeft een inmeting plaatsgevonden van de actuele situatie (bouwrijp). Het resultaat hiervan is op tekening weergegeven welke is bijgesloten. Indien u een DWG van dit bestand wenst te ontvangen kunt u deze opvragen via Jose.vanUden-Vloet@landvancuijk.nl .
6	biedboek	15	Kan de gemeente de peilhoogten van de blokken aangeven dan wel zorgen voor voldoende informatie om zelf te bepalen waar de sprongen zitten en hoe hoog deze zijn?	De exacte peilhoogten zijn op dit moment nog niet bekend. Als uitgangspunt kan gehanteerd worden dat bij bouwkwavelcluster 501 één tot maximaal twee hoogtesprongen in het bouwblok gerealiseerd dienen te worden om zijwaarts een hoogteverschil van ca. 60cm te overbruggen. Het is aan de marktpartij om te bepalen waar verspringingen aangebracht worden. De tekening waarop de toekomstige peilhoogten worden weergegeven is op dit moment nog niet gereed. Die wordt uiterlijk op 13-01-'23 op de website www.officielebekendmakingen.nl geplaatst door middel van een nieuwe publicatie.

7	biedboek	15	Moet de koper voorzien in kosten voor keerwanden door de hoogte verschillen?	Ja, indien aan de orde. Gezien de levensloopbestendige opzet is dat niet het uitgangspunt. Woning en tuin dienen zonder treden betreedbaar te zijn.
8	biedboek	15	Komen de bouwkundige erfscheidingen op grond van de gemeente en komen deze ook in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente?	Ja, deze komen aan de voorzijde van de woningen tegen de voortuinen aan, op grond van de gemeente en worden door de gemeente beheerd en onderhouden. Bij de hoekwoningen zal ook een bouwkundige voorziening in het verlengde van de zijgevel in de voortuin worden gerealiseerd.
9	biedboek	16	Wat is de relevantie van het invullen van BVO en GBO terwijl hier nergens op teruggekomen wordt in de beoordeling of het koopcontract?	Dit is relevant voor het bepalen van een eventuele meeropbrengst conform artikel 3.6. Daarnaast geldt, zoals in paragraaf 6.1 van het biedboek beschreven, dat indien blijkt dat twee of meer marktpartijen, op wie géén uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen, die een geldige aanbieding hebben gedaan, wiens plannen aan de gestelde randvoorwaarden voldoen, die even hoog met de grondprijbsbieding hebben ingeschreven én hoogste inschrijvers zijn, dan valt de keuze op de marktpartij met de gemiddelde laagste VON-prijs voor de 23 woningen. Hiermee wordt bedoeld de gemiddeld laagste VON-prijs per m² GBO. Deze wordt bepaald door alle VON-prijzen op te tellen en te delen door de som van alle GBO's.
10	Bijlage 2		Is er een tekening in dwg formaat beschikbaar?	Ja, als bijlage is het voorlopig ontwerp versie 2 opgenomen. Indien u een DWG van dit bestand wenst te ontvangen kunt u deze opvragen via Jose.vanUden-Vloet@landvancuijk.nl .
11	Bijlage 2		Voor het bouwpeil van de woningen wordt verwezen naar deze tekening. De informatie over peilhoogten is niet vermeld. Ook de hoogte van bestaande stoepen en paden om zelf een verdeling te bepalen is niet vermeld. Kan dit duidelijk in een tekening worden aangegeven?	zie beantwoording vraag 5 en 6.
12	Bijlage 6		Er ontbreken veel pagina's in het bodemrapport: per 7 pagina's ontbreken 4 opeenvolgende pagina's. Kunnen we het volledige bodemrapport ontvangen?	De volledige versie (inclusief alle bijlagen) is bijgevoegd.

13	Biedboek	6	Er wordt gesproken over maximaal 23 woningen, is er ook een minimum gesteld?	Nee
14	Biedboek	8	Er wordt gesproken over een 'duurzame' levensloopbestendige wijk, zijn er omtrent duurzaamheid aanvullende eisen gesteld t.o.v. het bouwbesluit?	Nee, er worden gaan aanvullende eisen gesteld t.o.v. het Bouwbesluit. De gemeente juicht het toe als mogelijkheden tot een bovenwettelijke energieprestatie worden aangeboden; zoals bijvoorbeeld nul-op-de-meter (NOM) of energie neutraal gebouw (ENG). Dit vormt nadrukkelijk geen onderdeel van de beoordeling.
15	Biedboek	14	Er wordt gesteld dat de grond geschikt is voor de bestemming wonen. Maar is deze ook geschikt voor de bestemming tuin? Of zijn er beperkingen die kopers/bewoners straks moeten weten?	Ja, die is geschikt voor wonen (incl. tuin). Er zijn geen beperkingen die de kopers/bewoners moeten weten.
16	Biedboek	14	Er wordt gesproken over: ' Gebied achter de eerstelijnsbebouwing: Bakelgeertstraat, Irenestraat en verlegde Bernhardstraat '. Wat wordt hiermee bedoeld?	In paragraaf 5.2.1 is een beschrijving met afbeelding figuur 5.4 opgenomen voor de " <i>Eerstelijnsbebouwing: bebouwing aan de Burg. Verkuijstraat en de fietsstraat in het stedenbouwkundig plan</i> ". Het " <i>gebied achter de eerstelijnsbebouwing: Bakelgeertstraat, Irenestraat en verlegde Bernhardstraat</i> " betreft de rest van het plangebied. De rest van het ontwikkelgebied is het gebied waar in het voorliggende biedboek de 23 woningen zijn beoogd.
17	Biedboek	14	Parkeren: voor 6 woningen dienen 6 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gemaakt, overige wordt door de gemeente aangelegd. Hoeveel parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied aangelegd voor de 23 te realiseren woningen, waar liggen deze en kunnen die ook gekoppeld worden aan de woningen, of worden toegewezen aan een bewoner?	Nee, die kunnen niet gekoppeld worden, noch toegewezen worden. Er is bovendien sprake van dubbelgebruik door bestaande commerciële / maatschappelijke functies. Voor de 17 woningen aan de Bakelgeertstraat geldt een parkeernorm van 1,8; voor de 2 patiowoningen aan de Irenestraat geldt een parkeernorm van 2,0 en voor de 4 patiowoningen aan de verlegde Bernhardstraat geldt weer de norm van 1,8. In totaliteit worden er derhalve 35,8 parkeerplaatsen voor deze woningen aangelegd. In de bijlage is de parkeerbalans met toedeling van parkeerplaatsen per deelgebied opgenomen.
18	Biedboek	16	Waarom verhoogt de gemeente de grondprijs middels grondquote als gevolg van afwijkingen van de VON en meerwerk? Dit past ons inziens niet in de huidige en onzekere tijd waar betaalbaarheid en haalbaarheid onder grote druk staan. Stel de Gemeente wijkt hier niet van af dan vinden wij dat het ook andersom werkt. Mocht de VON prijs dalen als gevolg van de marktomstandigheden dan worden de grondprijs verlaagd.	De gemeente wenst de grond marktconform te verkopen. Indien stijging van de VON-prijzen aan de orde is bij gelijkblijvende bouwkosten vindt een waardestijging van de grond plaats. De BDB – index (structurele) wordt hierop van toepassing verklaard, inhoudende dat: de eventuele meerkosten door de indexering volgens BDB (ten opzichte van de opgenomen indexering in stichtingskostenopzet) in mindering wordt gebracht op de meerwaarde van de behaalde verkoopopbrengst.

				De gemeente wil het marktrisico na grondverkoop niet behouden. Dit o.a. vanwege de gedane voorinvesteringen in de grondexploitatie.
19	Voorlopig ontwerp	1	Bij kavel 502 staat in de meeste stukken 613m2 oppervlakte echter bij het Voorlopig Ontwerp staat 650m2. Welke is juist?	De juiste oppervlakte betreft 613m².
20	Bestemmingsplan		Kan er bij de 6 patiowoningen een opbouw worden gerealiseerd? Het bestemmingsplan geeft namelijk slechts 6 meter aan en/of valt dit onder de wijzigingsbevoegdheid van het College? Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. voor het begroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in a. maximaal 10%.	Er mag een opbouw worden gerealiseerd, waarbij de totale bouwhoogte max 6,0m mag bedragen. Of er gebruikt gemaakt mag worden van de 10% afwijkmogelijkheid wordt in een later stadium gezien, afhankelijk van het bouwplan.
21	N.v.t.		Kan er gebruik worden gemaakt van een collectieve warmtevoorziening in het exploitatiegebied?	Er is geen collectieve warmtevoorziening aanwezig. Indien de marktpartij die voor eigen rekening en risico wil aanleggen en exploiteren binnen de uit te geven bouwcluster is dit toegestaan.
22	N.v.t.		Zijn er bezwaren/zienswijzen geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Bakelgeert?	Ja, tijdens de inzagetermijn is een vijftal zienswijzen ingediend. Zie desgewenst de stukken behorende bij het raadsbesluit d.d. 14 oktober 2021, agendapunt 9h: https://boxmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/19307786-dfe2-4972-bb28-7a57e5d00726
23	Biedboek	23	In paragraaf 8.1 wordt verwezen naar een visie welke moet worden ingediend. Is het de bedoeling dat wij een visie schrijven over het plan? En zo ja, waar moet deze visie aan voldoen?	Dit betreft een omissie. Het indienen van een visie is bij deze verkoopprocedure is niet aan de orde.
24	Biedboek (exb-2022-62275)	14 en 15	In het hoofdstuk "3.4 Parkeren" staat de hiernaast genoemde tekst. Wij gaan er vanuit dat de rode tekst niet van toepassing is bij dit onderdeel. Voorname zal middels een kettingbeding door de Ontwikkelaar notarieel worden vastgelegd. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming voor wat betreft de vestiging en/of naleving van voornoemd kettingbeding wordt door de Ontwikkelaar of een opvolgende eigenaar/overtreder of nalatige ten behoeve van de Gemeente een boete verbeurd van € 25.000,- (zegge: vijf-en-twintig duizend euro) voor elke parkeerplaats welke betrokken is bij de overtreding. Het boetebedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd conform CPI 2015=100, prijspeil is 1 februari 2023, met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere koopsom dan de ingediende grondprijsbieding.	Het is een juiste aanname dat die tekst niet aan de orde is. Dit betreft een omissie. De tekst moet zijn: <i>"Voorname zal middels een kettingbeding door de Ontwikkelaar notarieel worden vastgelegd. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming voor wat betreft de vestiging en/of naleving van voornoemd kettingbeding wordt door de Ontwikkelaar of een opvolgende eigenaar/overtreder of nalatige ten behoeve van de Gemeente een boete verbeurd van € 25.000,- (zegge: vijf-en-twintig duizend euro) voor elke parkeerplaats welke betrokken is bij de overtreding. Het boetebedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd conform CPI 2015=100, prijspeil is 1 februari 2023", met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere boete dan € 25.000,-.</i>

25	Biedboek (exb-2022-62275)	15	In het hoofdstuk "3.5 Bouw en woonrijp werkzaamheden" staat de hieronder genoemde tekst. <i>"PFAS: bij afvoer van grond van de woningbouwkavel naar elders (op initiatief van de marktpartij) moet deze marktpartij zelf zorgen voor eventueel vereiste PFAS – metingen/analyses en/of (water) bodemonderzoeken op monsters uit de bodem of partij grond, als onderdeel van partijkeuringen".</i> Wij gaan van een gesloten grondbalans. Om dit vast te kunnen stellen ontvangen wij graag de gemiddelde maaiveld hoogte en toekomstig peil van de woningen.	Zie de antwoorden op vraag 5 en 6 en bijgesloten tekeningen. Er zal sprake zijn van grondafvoer voor rekening van de koper.
26	Biedboek (exb-2022-62275)	16	In het hoofdstuk "4.1 Grondprijsbieding " staat de hieronder genoemde tekst: <i>"Indien door meerwerk of anderszins de VON-prijzen nadien stijgen ten opzichte van de grondprijsbieding dan wordt op basis van een grondquote de grondprijsbieding opgehoogd.</i> <i>De minimale grondprijs alsmede de grondprijsbieding wordt geïndexeerd op basis van consumentenprijsindex CPI 'alle huishoudens' 2015=100, vanaf prijspeil 1 februari 2023 tot moment van afname van het woningbouwkavel door de marktpartij tot een maximum van 5%, met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere koopsom dan de ingediende grondprijsbieding".</i> Dit houdt dus in dat de grondprijs op twee manieren kan worden verhoogd. Wanneer de economie stijgt zal gemiddeld genomen ook de CPI en VON-prijzen stijgen en daarmee de grondprijs. Nu dient de ontwikkelaar twee keer de stijgende lasten te betalen, indexering is dubbel op. Graag artikel hierop nuanceren.	Het is niet geheel dubbelop: de eventuele stijging van de grondprijs wordt bepaald door een eventuele stijging van VON-prijzen in combinatie met de toepassing van de BDB-index . Daarnaast is er een maximum gesteld van 5%. Bovendien: indien de CPI stijgt leidt dit ook voor de gemeente tot een kostenstijging voor de nog uit te voeren werkzaamheden op de locatie (woonrijp maken). Tekst blijft ongewijzigd en wordt niet genuanceerd.
27	Biedboek (exb-2022-62275)	16	In het hoofdstuk "4.1 Grondprijsbieding " staat de hieronder genoemde tekst. <i>"De minimale grondprijs alsmede de grondprijsbieding wordt geïndexeerd op basis van consumentenprijsindex CPI 'alle huishoudens' 2015=100, vanaf prijspeil 1 februari 2023 tot moment van afname van het woningbouwkavel door de marktpartij tot een maximum van 5%, met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere koopsom dan de ingediende grondprijsbieding".</i>	Ja, dat is ongeacht de looptijd.

			Is deze 5% ongeacht de looptijd?	
28	Biedboek (exb-2022-62275)	17	In het hoofdstuk "4.2 Betaling " staat de hieronder genoemde tekst. <i>“Uiterlijk 6 maanden ná het besluit van de definitieve gunning door het daartoe bevoegde bestuursorgaan dient de koper een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van het betreffend appartementencomplex bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen; de aanvraag om omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met hetgeen in voorliggend biedboek c.a. is aangegeven. De grondverkoopovereenkomst wordt ontbonden indien niet aan deze voorwaarde is voldaan”.</i> Hierin staat genoemd "appartementencomplex" wij gaan er vanuit dat hiermee de 23 woningen worden bedoeld. Is dit correct?	Ja, dat is correct. Het betreft een omissie. Dit moet zijn de 23 levensloopbestendig grondgebonden woningen: <i>“Uiterlijk 6 maanden ná het besluit van de definitieve gunning door het daartoe bevoegde bestuursorgaan dient de koper een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de betreffende 23 levensloopbestendige grondgebonden woningen bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen; de aanvraag om omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met hetgeen in voorliggend biedboek c.a. is aangegeven. De grondverkoopovereenkomst wordt ontbonden indien niet aan deze voorwaarde is voldaan”.</i>
29	Biedboek (exb-2022-62275)	17	In het hoofdstuk "4.2 Betaling " staat de hieronder genoemde tekst. <i>“Indien ontbinding aan de orde is valt de betaalde 10% van de koopsom vrij aan de gemeente”.</i> Hierbij gaan wij uit dat indien de inschrijver ontbindt dat dit van toepassing is. Indien de gemeente het contract ontbindt zal de 10% van de koopsom worden terugbetaald aan de inschrijver. Is dit correct?	Ja, dat is correct. De 10% van de koopsom valt terug aan de inschrijver indien ontbinding aan de orde is op gronden die niet te wijten zijn aan de inschrijver. Artikel 14.2 van de (ver-)koopovereenkomst is met de volgende tekst aangevuld: <i>“Indien dit aan de orde is wordt de aanbetalng van 10% van de koopsom door de gemeente terugbetaald aan de koper”.</i>
30	Bijlage 5 Rapport Akoestisch onderzoek (exb-2022-62280)		Zoals als wij het kunnen lezen in de rapportage zijn er alleen gevolgen voor appartementen en niet voor de woningen. Is dit correct? Dit houdt dus in dat we geen rapportage aan dienen te leveren bij de aanvraag omgevingsvergunning? Is dit correct?	Ja, dat is correct. Ja, dat is vanuit geluid geredeneerd correct. Vanuit het Bouwbesluit dient bij de aanvraag Omgevingsgunning aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van 20dB wordt behaald en aan de overige akoestische eisen zoals in het Bouwbesluit gesteld voldaan wordt.
31	Bijlage 6 Rapport Verkennend bodemonderzoek (exb-2022-62281)		Het verkennende bodemonderzoek is uitgevoerd voorafgaande aan de sloop. Kan er met dit rapport wel voldoende geconcludeerd worden dat de grond schoon is? Wordt er door de gemeente een aanvullend onderzoek gemaakt voor de over te dragen grond?	Formeel gezien, conform Nota Bodembeheer 2019-2024, kan zonder aanvullend onderzoek voor de slooplocatie geen Omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen worden afgegeven. De gemeente gaat er wel vanuit dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik en zal

				om volledig te voldoen aan de formele eisen een aanvullend onderzoek binnen de vijf bouwclusters uitvoeren.
32	Bijlage 6 Rapport Verkennend bodemonderzoek (exb-2022-62281)		In de rapportage is opgenomen dat er voormalige Tanks op het terrein liggen. Zijn deze tanks met de grond er om heen volledig gesaneerd? Mocht er bij ontgravingen tanks en of bijbehorende vervuiling aangetroffen, worden alle kosten door de gemeente vergoed?	Ja, de tanks zijn volledig verwijderd en de grond is geschikt voor het beoogde gebruik. Mocht er tijdens de werkzaamheden toch vermoedens zijn van verontreiniging waardoor de locatie milieutechnisch niet geschikt zou zijn voor het beoogde gebruik, dan wordt verzocht direct contact te zoeken met de specialist bodem van de gemeente Land van Cuijk. In het geval dat er verontreinigingen worden aangetroffen, worden de kosten door de gemeente vergoed.
33	Bijlage 6 Rapport Verkennend bodemonderzoek (exb-2022-62281)		Wordt er door de gemeente schone grond geleverd. Mocht er bij ontgravingen vervuilingen worden aangetroffen, worden alle kosten door de gemeente vergoed?	De grond wordt in huidige staat geleverd en wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik wonen (zie ook beantwoording vraag 31). Mocht er tijdens de werkzaamheden toch vermoedens zijn van verontreiniging waardoor de locatie milieutechnisch niet geschikt zou zijn voor het beoogde gebruik, dan wordt verzocht direct contact te zoeken met de specialist bodem van de gemeente Land van Cuijk. In het geval dat er verontreinigingen worden aangetroffen, worden de kosten door de gemeente vergoed.
34	Bijlage 6 Rapport Verkennend bodemonderzoek (exb-2022-62281)		Dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullende rapport bijgeleverd te worden dat de desbetreffende grond schoon is en geschikt is voor het beoogde doel?	Bij de aanvraag Omgevingsvergunning kan het rapport van het bij vraag 31 uitgevoerde onderzoek worden gevoegd.
35	Bijlage 10 (Ver-) koopovereenkomst (exb-2022-62285)	4	In artikel 3.6 is opgenomen dat er afschriften van de overeenkomsten met kopers aan de gemeente moeten worden aangeleverd. Is dit toegestaan in het kader van de AVG-wetgeving? Artikel 3 lid 1: <i>“Om aan te kunnen tonen of er sprake is van een meeropbrengst als onder lid 6 omschreven, dient koper binnen 3 maanden na de laatste notariële (deel)levering van de Bouwkavel een overzicht aan te leveren met de uiteindelijk gerealiseerde VON-prijzen, voorzien van afschriften van de met de kopers gesloten koopovereenkomsten”.</i>	Het gaat enkel om de financiële bijdragen. De overeenkomsten kunnen geanonimiseerd worden. Op basis van de bij ons bekende inzichten is dit ons antwoord.

36	Bijlage 10 (Ver-) koopovereenkomst (exb-2022-62285)	4	Artikel 4.2 stelt dat er in één ononderbroken bouwproces gebouwd dient te worden. Hoewel dat uiteraard bij deze hoeveelheid woningen een logisch gegeven lijkt, kan a.g.v. de veranderende marktomstandigheden een situatie ontstaan waarbij splitsing wenselijk is. Kan er vanuit worden gegaan dat dit alsdan tot de mogelijkheden behoort, zo ja, dan graag dit artikel nuanceren? Artikel 4 lid 2: <i>“Op last van ontbinding van onderhavige overeenkomst en verval van 10% aanbetaling koopprijs aan Gemeente, is koper gehouden om binnen 6 maanden na besluit van definitieve gunning, een ontvankelijke aanvraag voor de in lid 1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning(-en) in te dienen, welke aanvraag in overeenstemming dient te zijn met de voorwaarden als gesteld in het biedboek. De bouw dient in een ononderbroken bouwproces voltooid te worden”.</i>	Daar kan mogelijk gedeeltelijk vanuit gegaan worden. Hiertoe dient in voorkomend geval overleg gevoerd te worden om de mogelijkheden van een eventuele fasering te bespreken. Hierbij geldt dat het vanuit gemeente zijde wenselijk is om minimaal de 17 woningen aan de Bakelgeertstraat in 1 bouw stroom te realiseren en aan te sluiten op de riolering. Dit om overlast naar bestaande woningen te beperken. Dit kan in voorkomend geval vallen onder onvoorziene omstandigheden zoals genoemd in artikel 15 van de (ver-)koopovereenkomst. De gemeente is alsdan bereid om in overleg te treden. De (ver-)koopovereenkomst wordt hierop niet genuanceerd. Wel wordt de voorliggende Nota van Inlichtingen een onlosmakelijk onderdeel (bijlage 7) van de (ver-)koopovereenkomst.
37		6	In de overeenkomst is het hieronder genoemde artikel opgenomen. Wat is hier de reden van? De gemeente levert de grond toch schoon en geschikt voor de beoogde bestemming? Artikel 7 lid 2: <i>“De koper is gerechtigd binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst een (aanvullend) bodem-/asbestonderzoek te laten uitvoeren. De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de gevolgen van het onderzoek ten laste van de koper”.</i>	Ja het klopt dat er in principe schone grond wordt geleverd, geschikt voor het beoogde gebruik. De ervaring leert echter dat niet alles ondervangen kan worden door middel van een verkennend bodemonderzoek. Het is een extra zekerheid die geboden wordt aan de grondkopers. Zie ook de beantwoording op vraag 33.
38	Bijlage 10 (Ver-) koopovereenkomst (exb-2022-62285)	9	In de overeenkomst is het hieronder genoemde artikel opgenomen. Artikel 14 Lid 1: <i>“ Indien de koper in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, niet binnen 6 maanden na besluit van definitieve gunning een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning in dient, of het bouwplan niet realiseert binnen twee jaar na onherroepelijk worden van voornoemde omgevingsvergunning, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling onmiddellijk te ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van de kosten en schade in welke vorm dan ook te eisen”.</i>	Dit kan in voorkomend geval vallen onder onvoorziene omstandigheden zoals genoemd in artikel 15 van de (ver-)koopovereenkomst. Al naar gelang na het afsluiten van de (ver-)koopovereenkomst aangetoond wordt dat er voortgang bereikt is, is de gemeente alsdan bereid om in overleg te treden. Als uitgangspunt mag aangehouden worden dat de 6 maanden-termijn start na wederzijdse ondertekening van de (ver-)koopovereenkomst. Deze dient binnen 1 maand na definitieve gunning wederzijds ondertekend te zijn. Dit geeft 1 maand extra ruimte.

			Normaliter is een periode van 6 maanden tot aanvraag omgevingsvergunning ruim voldoende, echter wordt er de laatste tijd door de overheid wetswijzigingen doorgevoerd met betrekking op bijvoorbeeld stikstof. Wat mogelijk extra tijd vergt om tot een aanvraag omgevingsvergunning te komen. Het verzoek om het artikel aan te passen dat indien de periode van 6 maanden tot aanvraag omgevingsvergunning niet haalbaar blijkt te zijn de partijen met elkaar in overleg treden en een verlengstermijn van 6 maanden kunnen aanvragen.	De (ver-)koopovereenkomst wordt hierop niet aangepast. Wel wordt de voorliggende Nota van Inlichtingen een onlosmakelijk onderdeel (bijlage 7) van de (ver-)koopovereenkomst.
39	Bijlage 10 (Ver-) koopovereenkomst (exb-2022-62285)	9	Wij zijn van mening dat indien de omgevingsvergunning niet wordt verkregen omdat er nieuwe/ aangepaste wetten worden doorgevoerd waar nu nog geen weet van is. Het niet zo kan zijn dat de Koper het bedrag van de aanbetaling van 10% niet terug krijgt. Het verzoek om de tekst hierop te nuanceren.	Zie ook het antwoord op vraag 29: De 10% van de koopsom valt terug aan de inschrijver indien ontbinding aan de orde is op gronden die niet te wijten zijn aan de inschrijver. Artikel 14.2 van de (ver-)koopovereenkomst is met de volgende tekst aangevuld: <i>“Indien dit aan de orde is wordt de aanbetaling van 10% van de koopsom door de gemeente terugbetaald aan de koper”</i> .
40	Bijlage 10 (Ver-) koopovereenkomst (exb-2022-62285)	1	Artikel 16.2 stelt dat gemeente bevoegd is tot ontbinding zodra men door een derde wordt aangesproken. Het lijkt ons dat niet slechts door aanspreken al tot ontbinding kan worden overgegaan maar dat daar eerst een juridisch onderzoek/uitspraak over moet volgen. Kan dit artikel daarop worden genuanceerd? Hangt samen met lid 3. Artikel 16 lid 2: <i>“Als de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van de overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te beëindigen. In geval van beëindiging kan koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade en/of gemaakte kosten. Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband”</i> .	Het is juist dat niet slechts door aanspreken al tot ontbinding zal worden over gegaan. Er volgt alsdan inderdaad een juridisch onderzoek. Insteek van de gemeente is dat op basis van de huidige gevolgde procedure volledig voldaan wordt aan de eisen van het Didam-arrest. Daarnaast is het streven van de gemeente om met de inschrijver aan wie de verkoop wordt gegund tot realisatie van de 23 woningen te komen. Mochten er onverhoopt omstandigheden optreden, zoals bijvoorbeeld nieuwe jurisprudentie die maken dat de huidige gevolgde verkoopprocedure niet meer “Didam-proof” is, dan wenst de gemeente niet aangesproken te kunnen worden op betaling van enige vergoeding van schade en/of gemaakte kosten. De (ver-)koopovereenkomst wordt hierop niet aangepast. Wel wordt de voorliggende Nota van Inlichtingen een onlosmakelijk onderdeel (bijlage 7) van de (ver-)koopovereenkomst.
41	Bijlage 11 Algemene Verkoopvoorwaarden (exb-2022-62286)	8	In de algemene verkoopvoorwaarde is het hieronder genoemde artikel opgenomen. Artikel 14 <i>Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod.</i> Wij gaan er vanuit dat dit artikel niet van toepassing is op de koper. Als ontwikkelaar is het niet mogelijk om de woningen zelf	Zie hiertoe artikel 26 van de Algemene Verkoopvoorwaarden: <i>“De koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 14 en 16 van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij de juridische levering van het geheel of een gedeelte van de bouwkaavel, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en)</i>

			te gaan bewonen. Dienen wij dit artikel door te leggen naar de kopers? Indien dat het geval is het verzoek dit op te nemen in de overeenkomst.	<i>of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in voornoemde artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen,...."</i> De overeenkomst behoeft hier derhalve niet op aangepast te worden.
42	Algemeen		Graag vernemen wij welk werkgebied ter beschikking wordt gesteld tijdens de bouw. Daarbij vernemen wij of er op dat gebied verplicht is precario te betalen. Ook gezien "Artikel 18 Gebruik gemeentegronden" uit de algemene verkoopvoorwaarde.	Zie bijgevoegde tekening. De betaling van precario is niet aan de orde.
43	Algemeen		Wij gaan er vanuit dat er door de gemeente geen aanvullende eisen stelt zoals mitigerende maatregelen of maatregelen ten behoeve van opvang hemelwater, duurzaamheid etc. Is dit correct?	De gemeente stelt geen aanvullende eisen aan de in het biedboek gestelde randvoorwaarden. Ten behoeve van de opvang van hemelwater is op pagina 15 het volgende aangegeven: <i>"Afvalwater en regenwater dienen gescheiden aangeboden te worden. Met betrekking tot het DWA geldt dat deze aangesloten dient te worden op het nieuw aan te leggen riool aan de voorzijde van de woningen. De woningen dienen al het hemelwater af te voeren naar aan de voorzijde gelegen permeobuizen. Dit in overleg met de gemeentelijk medewerker R-OW. De permeobuizen zijn verbonden met de wadi's in het plangebied Bakelgeert e.o."</i> De gemeente juicht het toe als mogelijkheden tot een bovenwettelijke energieprestatie worden aangeboden; zoals bijvoorbeeld nul-op-de-meter (NOM) of energie neutraal gebouw (ENG). Dit vormt nadrukkelijk geen onderdeel van de beoordeling. De gemeente juicht het eveneens toe als marktpartij, in het kader van het versterken van de stedelijke biodiversiteit en het vergroten van de belevingswaarde voor de bewoners, nestvoorzieningen in de bouw opneemt ten behoeve van bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen en/of vleermuizen. Dit vormt nadrukkelijk geen onderdeel van de beoordeling.
44			Zouden wij aub z.s.m. een maatvastе onderlegger kunnen ontvangen van de locatie in DWG?	Indien u een DWG van dit bestand wenst te ontvangen kunt u deze opvragen via Jose.vanUden-Vloet@landvancuijk.nl .
45			Is het bespreekbaar om de contour / kavelsgrens van de levensloopbestendige rijwoningen met ca. 30/40 cm uit te breiden buiten het uitgeefbaar gebied (voor de drie clusters)?	Nee, dat is niet bespreekbaar. Dit zou ten kosten gaan van o.a. ruimte voor parkeerkoffer, wadi en vergroening.

			Voor het door ons beoogd product komen wij ca 30/40 cm in de breedte van de percelen tekort per cluster	
46	Bestemmingsplan		Is het voldoende om de woningen levensloopgeschikt (i.p.v. levensloopbestendig) uit te voeren?	Nee dat is niet voldoende. Conform artikel 3.1 uit het biedboek geldt: <i>“De gemeente ... stelt bij deze verkoop als voorwaarde dat ter plekke levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Onder ‘levensloopbestendig’ wordt hierbij verstaan: “een woning, waarvan vanaf de 1e ingebruikname de primaire leefruimten (dat zijn: woonruimte, kookruimte, toiletruimte, badruimte en/of doucheruimte en ten minste 1 slaapruiimte) op de begane grond aanwezig moeten zijn en deze leefruimten dienen zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk te zijn. Een beperkte opbouw is hierop toegestaan.”</i>
47	Biedboek	12	Wanneer is de locatie geheel bouwrijp? Er staat dat deze nu slechts grotendeels bouwrijp is.	In principe is de locatie bouwrijp. Met uitzondering van het verleggen van een binnen een bouwcluster aanwezig riool. Deze wordt voor aanvang van de woningbouw verlegd in opdracht van de gemeente.
48	Biedboek	14	Wat omhelst de randvoorwaarde "Er dient voldaan te worden aan de leefbaarheidscriteria artikel 7 van het gemeentelijk geluidsbeleid"?	Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (incl. aftrek art. 110g Wgh). Derhalve zijn geen bijzondere kwaliteitseisen aan de orde. Deze randvoorwaarde komt te vervallen en had niet in het biedboek opgenomen behoeven te worden.
49	Biedboek	15	Kan ervan uitgegaan worden dat de peilhoogte per bouwblok gelijk is? I.v.m. hoogteverschil ca 1,5 meter aan Bakelgeertstraat.	Nee, zie beantwoording vraag 6.
50	Biedboek	17	De termijn van 6 maanden voor het indienen van omgevingsvergunning is erg kort. Kan deze worden verlengd naar 12 maanden?	Zie ook de beantwoording van vraag 38. Dit kan in voorkomend geval vallen onder onvoorziene omstandigheden zoals genoemd in artikel 15 van de (ver-) koopovereenkomst. Al naar gelang na het afsluiten van de (ver-) koopovereenkomst aangetoond wordt dat er voortgang bereikt is, is de gemeente alsdan bereid om in overleg te treden. De (ver-)koopovereenkomst wordt hierop niet aangepast. Wel wordt de voorliggende Nota van Inlichtingen een onlosmakelijk onderdeel (bijlage 7) van de (ver-)koopovereenkomst.

51	Biedboek	20	Hoe wordt getoetst of de plannen aan de gestelde randvoorwaarden voldoen aangezien er enkel een grondbieding ingeleverd dient te worden?	Er dient na het afsluiten van het koopcontract een schetsontwerp uitgewerkt en ingediend te worden die voldoet aan alle gestelde voorwaarden. Deze wordt beoordeeld door de gemeente. Indien het schetsontwerp voldoet vindt een toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente plaats voor het onderdeel Beeldkwaliteit. Uiteindelijk dient een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen, passend binnen het bestemmingsplan die voldoet aan de gestelde voorwaarden, te worden ingediend.
52	Koopovereenkomst	7	Kunt u aangeven wat er onder artikel 9 wordt verstaan in de praktijk? Artikel 9: <i>“Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op de koper per tijdstip van het passeren van de akte tot levering. De gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen”.</i> Gaat dit puur over het aanrichten van schade of valt hier nog meer onder?	Ja, dit gaat feitelijk puur over eventuele schade die door derden aangericht wordt op het verkochte.
53	Koopovereenkomst	9	In artikel 14 staat dat de overeenkomst ontbonden kan worden indien het bouwplan niet gerealiseerd is binnen twee jaar na onherroepelijke vergunning. In artikel 1 is een realisatieplicht echter uitgesloten. Kunnen wij ervan uitgaan dat er geen realisatieplicht geldt en dat de overeenkomst op basis hiervan ook niet ontbonden kan worden.	Ja, daar kunt u vanuit gaan. Art. 14.lid 1 wordt hierop aangepast waarmee de realisatieplicht vervalt. De tekst van dit lid luidt nu als volgt: <i>“Indien de koper in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, niet binnen 6 maanden na wederzijdse ondertekening van de (Ver-) koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning indient, of het bouwplan niet realiseert binnen twee jaar na onherroepelijk worden van voornoemde omgevingsvergunning, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling onmiddellijk te ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van de kosten en schaden in welke vorm dan ook te eisen”.</i>