

**Locatie ter realisatie van
12 betaalbare, grondgebonden
eind- en tussenwoningen**

Brakels Eng te Oeffelt

‘Bouwen in Oeffelt’



oktober 2025

Inleiding

Op 08-09-2025 om 09:00 uur is de verkoop van de locatie ter realisatie van 12 betaalbare grondgebonden koopwoningen binnen het project Brakels Eng te Oeffelt via openbare verkoopprocedure kenbaar gemaakt middels publicatie op de website [www.officielebekendmakingen.nl: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-385910.html](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-385910.html)

Door diverse partijen zijn vragen ingediend. De beantwoording van deze vragen verloopt via een Nota van Inlichtingen met bijlagen. Aan de linkerzijde van deze pagina zijn de Nota van Inlichtingen en een xxx bijlagen te downloaden. DWG-bestanden zijn desgewenst op te vragen via tim.noij@landvancuijk.nl.

Tijdens de nota van inlichtingen is gebleken dat de planregels ruimte bieden voor de realisatie van één extra woning. Daarom wordt aan de toekomstige koper de mogelijkheid geboden om maximaal 13 woningen te realiseren. In fase 1 mag in het bestaande rijtje één woning worden toegevoegd, waardoor hier maximaal 8 woningen kunnen worden gebouwd. In fase 2 blijft het maximumaantal woningen 5. Waar in deze procedure wordt gesproken over 12 woningen, dient dit te worden gelezen als 12 woningen, met de mogelijkheid tot uitbreiding naar 13 woningen indien de koper daarvoor kiest.

De antwoorden in deze Nota van Inlichtingen vormen gezamenlijk met haar bijlagen, het biedboek en alle daarbij behorende bijlagen de randvoorwaarden voor de bieding. De Nota van Inlichtingen wordt ook opgenomen als bijlage bij de (ver-)koopovereenkomst.

Bijlagen:

- 0. Biedboek gemeente Land van Cuijk, 12 betaalbare grondgebonden woningen, Brakels Eng te Oeffelt versie 2 (versie 1 komt te vervallen)**
- 1. Uitgiftetekening 12 koopwoningen Brakels Eng versie 2 (versie 1 komt te vervallen)**
- 2. Ontwerp woonrijp maken Brakels Eng Oeffelt a en b (inrichtingsplan versie 1 komt te vervallen)**
- 7. Biedingsformulier versie 2 (versie 1 komt te vervallen)**
- 8. Verkoopovereenkomst uitgifte Brakels Eng te Oeffelt d.d. 8 oktober 2025 (versie d.d. 2 september komt te vervallen)**
- 11. Voorbeeldberekening meeropbrengst**

Nr.	Documenten	Pagina	Vraag	
1	Biedboek en Koopovereenkomst	15 en 16+ 19	Vanaf welk moment wordt de grondprijs geïndexeerd? De grondprijsbieding wordt geïndexeerd op basis van CPI prijspeil 1 september tot moment juridische levering. In de koopovereenkomst staat vanaf 1 mei 2025.	De indexatie begint op 1 september 2025. Dit is aangepast in de koopovereenkomst in bijlage 8 en het biedingsformulier in bijlage 7.
2	Biedboek en Koopovereenkomst	15 en 16+ 19	Is het niet netter om de grond te indexeren op het moment dat de grond bouwrijp is gemaakt en feitelijk geleverd kan worden?	Nee. De indexatie begint op 1 september 2025 en loopt door tot aan het moment van levering. Op deze manier worden veranderingen in prijs tussen het starten van deze verkoopprocedure en het moment van levering op een juiste manier meegenomen.
3	Biedboek	15	De minimale grondprijs wordt geïndexeerd met als uitgangspunt het prijspeil van 1 september 2025. In de koopovereenkomst staat een prijspeil van 1 mei 2025 voor indexatie. Welke datum aan te houden als prijspeil?	Het aan te houden prijspeil is 1 september 2025. Dit is aangepast in de koopovereenkomst in bijlage 8 en in het biedingsformulier in bijlage 7.
4	Biedboek	15	Hoe verhoudt de minimale grondprijs van € 800.000,- k.k. zich tot het grondprijzadvies 2025 van de gemeente Land van Cuijk voor het project Brakels Eng Oeffelt? In het grondprijzadvies 2025 van de gemeente Land van Cuijk wordt een marktconforme uitgifteprijs genoemd van € 278,00/m ² (na indexering) voor het uitgeefbare gebied. De minimale grondprijs van € 800.000,- resulteert in een uitgifteprijs van circa € 380,00/m ² .	De prijs genoemd in het grondprijzadvies woningbouw 2025 is bepaald in december 2024, is indicatief / een gemiddelde voor het gehele gebied. Op basis van een onafhankelijke taxatie d.d. augustus 2025 is voor deze biedprocedure een minimale grondprijs bepaald. Het uitgangspunt is dat uitgifteprijzen reëel en marktconform zijn en dus de werkelijke marktwaaarde vertegenwoordigen.
5	Biedboek +koopovereenkomst bouwgrond	16 en 3	Welke datum geldt als prijspeil?In het biedboek wordt prijspeil 1 september 2025 genoemd, terwijl in de koopovereenkomst 1 mei 2025 staat vermeld.	Het aan te houden prijspeil is 1 september 2025. Dit is aangepast in de koopovereenkomst in bijlage 8 en in het biedingsformulier in bijlage 7.
6	Koopovereenkomst	3	Prijspeil 1 mei 2025. Zie vraag 12.	Het aan te houden prijspeil is 1 september 2025. Dit is aangepast in de koopovereenkomst in bijlage 8 en in het biedingsformulier in bijlage 7.
7	Biedingsfomulier	2	Prijspeil 1 mei 2025. Zie vraag 12.	Het aan te houden prijspeil is 1 september 2025. Dit is aangepast in de koopovereenkomst in bijlage 8 en in het biedingsformulier in bijlage 7.

8	Biedboek	15	Paragraaf 4.1, De maximale VON-prijs is € 405.000,-. Dit is de betaalbaarheidsgrens die landelijk is vastgesteld. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Mogen wij er vanuit gaan dat wij in 2026 de dan geldende betaalbaarheidsgrens mogen hanteren als maximale VON-prijs? De grondprijsaanbieding wordt immers ook geïndexeerd. Het is niet logisch en redelijk om kosten te indexeren terwijl de opbrengsten gelijk moeten blijven.	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.
9	Biedboek	15	De vrij op naam prijzen worden gesteld op € 405.000,=. De grondprijzen worden geïndexeerd. Waarom wordt de von-prijs dan niet geïndexeerd?	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.
10	Selectieleidraad	15	In H4.1 wordt benoemd dat de woningen een maximale VON-prijs van €405.000 krijgen (betaalbare koop). Kan de gemeente aangeven of deze wordt geïndexeerd naar prijspeil 2026 als blijkt dat een stijging van de betaalbare koop grens door de overheid wordt vastgesteld?	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.
11	Biedboek	15	In zowel het biedboek als de overeenkomst is een indexatie voor de grondprijs opgenomen. Echter is er geen indexatie voor de maximale VON prijs opgenomen. Kunnen we ervan uitgaan dat we de op dat moment geldende landelijke betaalbaarheidsgrens kunnen aanhouden?	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.

12	Biedboek	15	Er geldt een maximale VON-prijs van € 405.000,-. Dit bedrag betreft de maximale prijs betaalbare koopwoning in 2025. Fase 1 en fase 2 worden wellicht verkocht in 2026 of 2027. Blijft deze maximale verkoopprijs gelden ook al wijzigt de hoogte van een 'betaalbare' koopwoning in 2026 of 2027?	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijk geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.
13	Biedboek	15	De Vrij-Op-Naam prijs van de woningen moet de prijs zijn inclusief keuken, badkamer en toilet. In de koopovereenkomst is daartoe een strekkende verplichting opgenomen. Waar staat deze verplichting in de koopovereenkomst?	Dit is verwerkt onder artikel 5 lid 2 in de aangepaste koopovereenkomst in bijlage 8.
14	Biedboek	15	Geldt de prijsverhogen a.g.v. meerwerk alleen in het kader van de standaard v.o.n. prijzen of worden die ook doorberekend op individuele woonwensen die een meerprijs opleveren? Dezelfde vraag voor minderprijzen als men voor casco kiest?	Kosten voor standaard meer- en minderwerk (bijvoorbeeld extra stopcontacten) vallen buiten de bepaling van de meeropbrengst. Meerwerk voor uitbreiding van de woning, zoals uitbouw en dakkapel vallen hier wel onder.
15	Biedboek	15	Wordt de maximale v.o.n. prijs verhoogd als de landelijke regels daaromtrent ook veranderen voordat met de verkoop wordt gestart?	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijk geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.
16	'Biedboek' 4.1 Grondprijsbieding	15	Grondprijsindexering vindt plaats in 2025. Wordt de €405.000 ook geïndexeerd en verschuift dit mee naar 2026 of eventueel 2027?	De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijk geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens van €405.000 geldt voor heel het jaar 2025 en dus begint de indexatie op 1 januari 2026. Als er hogere VON-prijzen aangehouden worden dan aangegeven op het biedingsformulier (inclusief indexatie) kan dat leiden tot een betaling aan de gemeente conform artikel 3 lid 7 van de koopovereenkomst.

17	Koopovereenkomst	2	Waarom wordt er aangegeven dat de bouw van 7 woningen in 2026 wordt verwacht en de bouw van fase 5 woningen vanaf 1 januari 2027.	De bouw van de 7 woningen in de eerste fase kan direct starten. In verband met een spuitzone die uiterlijk 31 december 2026 moet worden opgeheven is er in de planregels opgenomen dat de 5 woningen in fase 2 pas mogen worden gebouwd vanaf 1 januari 2027.
18	Biedboek	6	Paragraaf 1.1, De bouw van het cluster met 7 kavels wordt verwacht in 2026 en van het cluster met 5 kavels is dat pas mogelijk vanaf 1 januari 2027. Is het niet mogelijk om beide clusters in 2026 te bouwen en zo nee, waarom niet?	De bouw van de 7 woningen in de eerste fase kan direct starten. In verband met een spuitzone die uiterlijk 31 december 2026 moet worden opgeheven is er in de planregels opgenomen dat de 5 woningen in fase 2 pas mogen worden gebouwd vanaf 1 januari 2027.
19	Biedboek	6	Is het mogelijk en toegestaan dat fase 1 en 2 binnen één fase worden gebouwd? De woningen worden verdeeld in twee fases. De bouw van 12 woningen zou ook in één fase gerealiseerd kunnen worden.	De bouw van de 7 woningen in de eerste fase kan direct starten. In verband met een spuitzone die uiterlijk 31 december 2026 moet worden opgeheven is er in de planregels opgenomen dat de 5 woningen in fase 2 pas mogen worden gebouwd vanaf 1 januari 2027.
20	Koopovereenkomst	2	Als het mogelijk is, mag de bouw van fase 2 dan al starten in 2026?	De bouw van de 7 woningen in de eerste fase kan direct starten. In verband met een spuitzone die uiterlijk 31 december 2026 moet worden opgeheven is er in de planregels opgenomen dat de 5 woningen in fase 2 pas mogen worden gebouwd vanaf 1 januari 2027.
21	Biedboek	16	Dient de omgevingsvergunning binnen 6 maanden na definitieve gunning te worden ingediend voor fase 1, of geldt dit voor beide fasen?	Het staat koper vrij om zelf te bepalen of de omgevingsvergunning aangevraagd wordt in één of twee fases. Bij deze afweging dient wel rekening gehouden te worden met artikel 13 leden 3 t/m 8 van de algemene verkoopvoorwaarden.
22	Koopovereenkomst	2	Als de bouw van fase 1 onverhoopt niet kan starten in 2026 of als de bouw van fase 2 onverhoopt niet kan starten in 2027, vindt er dan een verrekening plaats van de grondprijs?	Nee. Tot aan het moment van juridische levering wordt er drie procent reserveringsrente per jaar betaald en de indexering loopt door tot aan het moment van juridische levering met een maximum van vijf procent.
23	Biedboek	16	Paragraaf 4.2, Uiterlijk 6 maanden na het gunningsbesluit moet een ontvankelijke omgevingsvergunning worden ingediend. Waarom is dat nodig als het cluster met 5 kavels pas in 2027 kan worden	Het staat koper vrij om zelf te bepalen of de omgevingsvergunning aangevraagd wordt in één of twee fases. Bij deze afweging dient wel rekening gehouden te

			gebouwd? Het zou logisch zijn om de omgevingsvergunning dan in 2 fasen aan te vragen.	worden met artikel 13 leden 3 t/m 8 van de algemene verkoopvoorwaarden.
24	Selectieleidraad	6	In H1.1 wordt de fasering toegelicht. De bouw wordt verwacht in 2 fasen. Kan de gemeente aangeven of ook de afname van de grond - desgewenst door Koper - gefaseerd verloopt?	Als koper dit wenst kan de grond in twee fasen afgenomen worden, met dien verstande dat juridische levering plaats moet vinden binnen één maand na onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op de betreffende kavel. In twee fasen leveren is dus alleen mogelijk als de omgevingsvergunning in twee fasen wordt aangevraagd.
25	Biedboek	6	In het biedboek staat dat fase 1 wordt verwacht in 2026 en fase 2 in 2027. Mag de bouw van dit project ook in één fase plaatsvinden?	Het staat koper vrij om zelf te bepalen of de omgevingsvergunning aangevraagd wordt in één of twee fasen. Bij deze afweging dient wel rekening gehouden te worden met artikel 13 leden 3 t/m 8 van de algemene verkoopvoorwaarden.
26	Biedboek	6	Wat is de reden dat de grond pas vanaf 2026 (fase 1) en vanaf januari 2027 (fase 2) beschikbaar is?	De bouw van de 7 woningen in de eerste fase kan direct starten. In verband met een spuitzone die uiterlijk 31 december 2026 moet worden opgeheven is er in de planregels opgenomen dat de 5 woningen in fase 2 pas mogen worden gebouwd vanaf 1 januari 2027.
27	Bestemmingsplan	n.v.t.	Wat is de reden dat in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding fase 2 is opgenomen met de voorwaarde dat er hier pas vanaf 01-01-2027 gebouwd mag worden?	De bouw van de 7 woningen in de eerste fase kan direct starten. In verband met een spuitzone die uiterlijk 31 december 2026 moet worden opgeheven is er in de planregels opgenomen dat de 5 woningen in fase 2 pas mogen worden gebouwd vanaf 1 januari 2027.
28	Selectieleidraad	11	In H2.3 wordt benoemd dat de grond bouwrijp door de gemeente aan Koper wordt opgeleverd. Dit wordt ook in andere bijlages benoemd. In artikel 12 van de concept koopovereenkomst (bijlage 8) is benoemd dat ontbinding mogelijk is als blijkt dat sanering van de grond nodig is. Kan de gemeente bevestigen dat Koper bouwrijpe grond geleverd krijgt die geschikt is voor de beoogde functie 'wonen met tuin' en dat eventuele sanering voor rekening en risico gemeente is.	Ja, de gemeente levert bouwrijpe grond die geschikt is voor de beoogde functie. Mochten 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.
29	Selectieleidraad	11	In H2.3 wordt benoemd dat de grond bouwrijp door de gemeente aan Koper wordt opgeleverd. Kan de gemeente bevestigen dat bouwrijpe levering een levering is inclusief beschikbaarheid van NUTS op de locatie	Bouwrijpe levering houdt in inclusief hoofdleidingen voor water, elektriciteit en data.
30	Biedboek	13	Hoe hoog worden de kavels opgeleverd (ten opzichte van het bouwpeil). We moeten kunnen bepalen hoeveel grond we moeten gaan afvoeren	Het vloerpeil van de woningen en de hoogte van de percelen worden respectievelijk circa 12,20 en 11,90 meter +NAP.
31	Biedboek	13	Waar kan (eventueel) overtollige grond worden gestort?	De grond moet verwerkt worden binnen de bouwkavels of voor rekening en risico van koper afgevoerd worden naar een door het bevoegd gezag gecertificeerde instelling.
32	Selectieleidraad	6	Kan de gemeente aangeven wanneer verwacht wordt dat de gronden bouwrijp zijn?	De verwachte opleverdatum van het bouwrijp maken is 1 januari 2026.
33	Bodemonderzoek	12	Paragraaf 3.6, Heeft het nog (financiële) consequenties omdat men nog enkele licht verhoogde gehalten van metalen en bestrijdingsmiddelen in de grond verwacht? Mogen wij er vanuit gaan dat als er ongedefinieerd puin wordt aangetroffen tijdens de veldwerkzaamheden alle daaruit voortvloeiende (financiële) consequenties voor de gemeente zijn?	Ja, de gemeente levert bouwrijpe grond die geschikt is voor de beoogde functie. Mochten 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	<i>'Biedboek gemeente Land van Cuijk' + 'Bijlage 2 Inrichtingsplan Brakels Eng Oeffelt'</i>	13	Op pag. 13 van het document 'Biedboek gemeente Land van Cuijk' staat het volgende omschreven: 'Het bouwpeil van de woningen dient te worden aangehouden conform de hoogtes zoals weergegeven in het bijgevoegde Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (bijlage 2).' In het document waarnaar wordt verwezen ('Bijlage 2 Inrichtingsplan Brakels Eng Oeffelt') is het bouwpeil / hoogtes niet weergegeven. Wat zijn de juiste uitgangspunten (bouwpeil / hoogtes)?	Het vloerpeil van de woningen en de hoogte van de percelen worden respectievelijk circa 12,20 en 11,90 meter +NAP.

35	Voorlopig ontwerp inrichtingsplan	1	Is er sprake van een gesloten grondbalans, zo nee, wat is de aanleghoogte van de percelen bij overdracht én de bouwpeilhoogte?	De grondbalans moet door koper zelf worden bepaald. Het vloerpeil van de woningen en de hoogte van de percelen worden respectievelijk circa 12,20 en 11,90 meter +NAP.
36	Voorlopig ontwerp inrichtingsplan	1	Worden er erfafscheidingen aangelegd door de gemeente op, zo ja, welke?	Er worden door de gemeente geen erfafscheidingen aangelegd.
37	Biedboek	6, 8 en 16	Als na het verstrijken van de betalingstermijnen zoals vermeld op blz. 16 de grond nog niet bouwrijp zou zijn, hoe gaat de gemeente daar dan mee om (gelet op de uitvoering van fase 1 en 2 op bladzijde 6)?	De verwachte opleverdatum van het bouwrijp maken is 1 januari 2026. Levering van de grond vindt uiterlijk plaats één maand na de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de omgevingsvergunning moet aangevraagd worden binnen een half jaar na definitieve gunning. Gezien deze ruimte in de planning is het niet noodzakelijk hier iets over af te spreken.
38	Biedboek	11	Wij gaan ervan uit dat er op de uit te geven grond geen parkeerplaatsen meer hoeven te worden gerealiseerd en dat de parkeerplaatsen tussen de bouwblokken voldoende zijn voor het halen van de parkeernorm. Is dit correct?	De parkeerplaatsen voor de woningen worden aangelegd door de gemeente en hoeven inderdaad niet op eigen terrein aangelegd te worden.
39	Biedboek	13	Voor de peilhoogte van het terrein wordt verwezen naar het Inrichtingsplan (bijlage 2). Hier worden echter geen peilhoogtes genoemd. Op welke (globale) peilhoogte wordt het terrein opgeleverd?	Het vloerpeil van de woningen en de hoogte van de percelen worden respectievelijk circa 12,20 en 11,90 meter +NAP.
40	Biedboek	14	Wij gaan ervan uit dat er geen vervuilde grond wordt verkocht. Kan de gemeente (t.z.t.) een schoongrondverklaring afgeven?	De gemeente heeft een bodemonderzoek uitgevoerd en gepubliceerd waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Mochten 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.

41	Inrichtingsplan		De parkeerplaatsen tegen de kopgevel van het rijtje met 5 woningen (zoals ingetekend in het inrichtingsplan) lijken slechts 5 meter diep en er is geen stoep ingetekend tussen parkeervak en kopgevel van woningen. - Klopt dit wel?	De constatering klopt. Echter, deze situatie is veranderd en te zien in het ontwerp van het woonrijp maken in bijlage 2.
42	Biedboek	13	Mogen we uitgaan van een gesloten grondbalans?	De grondbalans moet door koper zelf worden bepaald. Het vloerpeil van de woningen en de hoogte van de percelen worden respectievelijk circa 12,20 en 11,90 meter +NAP.
43	Verkennd bodemonderzoek	25	Grond klasse natuur/landbouw is niet met zekerheid te zeggen conform verkennend bodemonderzoek. Kan er een gesloten grondbalans worden overeengekomen? Zodat afvoerkosten van grond afkomstig uit de bouwputten uitgesloten kunnen worden.	De gemeente heeft een bodemonderzoek uitgevoerd en gepubliceerd waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Mochten 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.
44	Biedboek	16	het woord 'appartementencomplex' moet worden gewijzigd in '12 grondgebonden woningen'	Dit is inderdaad een typefout. Dit is verwerkt in het aangepaste biedboek in bijlage 0.
45	Selectieleidraad	16	In H4.2 lid 2 wordt benoemd "betreffende het appartementencomplex" we nemen aan dat dit een typefout is? Kan de gemeente een herformulering van deze passage geven?	Dit is inderdaad een typefout. Dit is verwerkt in het aangepaste biedboek in bijlage 0.
46	Biedboek	16	Paragraaf 4.2, Mogen wij aannemen dat hier wordt bedoeld grondgebonden woningen i.p.v. appartementencomplex?	Dit is inderdaad een typefout. Dit is verwerkt in het aangepaste biedboek in bijlage 0.
47	Biedboek	16	In de stukken wordt gesproken over het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex, terwijl het hier gaat om grondgebonden woningen. We mogen ervan uit gaan dat dit een fout in het document is?	Dit is inderdaad een typefout. Dit is verwerkt in het aangepaste biedboek in bijlage 0.
48	Biedboek	23	Paragraaf 8.3, Mogen wij aannemen dat hier wordt bedoeld <i>Oeffelt</i> i.p.v. Boxmeer t.b.v. de tekst op de buitenzijde van de verpakking?	Dit is inderdaad een typefout. Dit is verwerkt in het aangepaste biedboek in bijlage 0.

49	Koopovereenkomst	3	Wat wordt er verstaan onder meeropbrengst? Wij bieden onze kopers altijd de mogelijkheid om kleine wijzigingen in de woning aan te laten brengen (een optielijst). Het zou wel heel vreemd zijn dat men daarvoor 28% moet afdragen aan de gemeente	Kosten voor standaard meer- en minderwerk (bijvoorbeeld extra stopcontacten) vallen buiten de bepaling van de meeropbrengst. Meerwerk voor uitbreiding van de woning, zoals uitbouw en dakkapel vallen hier wel onder.
50	Koopovereenkomst (bijlage 8)	3	In artikel 3 staat benoemd dat de meeropbrengst toekomt voor 28% aan gemeente. Kan de gemeente aangeven wat wordt bedoeld met meeropbrengst? En kan hier een voorbeeldberekening van worden gegeven?	Kosten voor standaard meer- en minderwerk (bijvoorbeeld extra stopcontacten) vallen buiten de bepaling van de meeropbrengst. Meerwerk voor uitbreiding van de woning, zoals uitbouw en dakkapel vallen hier wel onder. Zie een voorbeeldberekening in bijlage 11.
51	Biedboek +koopovereenkomst bouwgrond	15 en 3	Wat is de vooraf vastgestelde grondquote? Is dit 28% zoals genoemd in de koopovereenkomst? In de stukken staat dat de grondprijs wordt verhoogd indien de VON-prijzen stijgen. In de koopovereenkomst wordt tevens gesproken over een meeropbrengst van 28% die aan de gemeente toekomt.	Ja, dit is de 28%.
52	Koopovereenkomst	3	Bepaling 3.7 en 3.8 lijken hier context te missen. Wij lezen deze artikelen als zijnde meeropbrengst boven de maximale koopsom voor de woningen van € 405.000,- V.O.N., is dat juist?	Nee. De meeropbrengst wordt bepaald op basis van de VON-prijzen die de bidder/koper in het overzichtstabel heeft aangeleverd, inclusief eventuele indexatie.
53	Koopovereenkomst	3	Artikel 3 lid 7 en 8 zijn niet duidelijk voor ons. Kunt u die nader toelichten?	Nee. De meeropbrengst wordt bepaald op basis van de VON-prijzen die de bidder/koper in het overzichtstabel heeft aangeleverd, inclusief eventuele indexatie.
54	Koopovereenkomst	3	Er is sprake van en een aanbetaling van 10% van de koopsom en nog eens een reserveringsrente van 3% over het restant van de koopsom. Waarom dubbelop?	De reserveringsrente dient ertoe de tijd tussen het tekenen van de koopovereenkomst en levering zo kort mogelijk te houden. De aanbetaling dient ertoe gemeentelijke (historische) kosten te dekken. Dit is niet dubbelop.
55	Koopovereenkomst (bijlage 8)	3	In artikel 3 lid 6 wordt de reserveringsrente toegelicht. Kan de gemeente bevestigen dat de reserveringsrente wordt gerestitueerd zodra het verkochte wordt afgenomen?	De reserveringsrente wordt niet gerestitueerd.
56	Koopovereenkomst bouwgrond	3	In de koopovereenkomst wordt gesproken over een reserveringsrente en een waarborgsom/bankgarantie. Deze worden in het biedboek niet genoemd. Welke bepaling is van toepassing?	Reserveringsrente en waarborgsom/bankgarantie zijn van toepassing.
57	Koopovereenkomst	3	In de koopovereenkomst is een reserveringsrente opgenomen van 3% die niet in het biedboek wordt vermeld. Deze rente moet worden afgedragen?	Dat klopt.

58	Koopovereenkomst	3	De gemeente vraagt een waarborgsom van € 50.000,= voor het nakomen van de verplichtingen en randvoorwaarden. Andersom is er geen enkele waarborg dat de gemeente haar verplichtingen na gaat komen. Het is wel zo netjes dat er andersom ook waarborgen gaan komen. De koopovereenkomst is bijzonder eenzijdig geschreven. Welke waarborg hebben wij als kopende partij dat de gemeente haar verplichtingen gaat nakomen. Op tijd beoordelen, afgeven van de omgevingsvergunning en vooral het opleveren van de openbare ruimten.	In plaats van een waarborgsom kan er – onder voorwaarden – ook een schriftelijke bankgarantie afgegeven worden. Verder wordt in artikel 15 van de koopovereenkomst medewerking van de gemeente geborgd.
59	Koopovereenkomst	3	Artikel 4, Er moet een waarborgsom van € 50.000,- worden gestort terwijl ook al binnen 5 dagen na het tekenen van de koopovereenkomst 10% van de koopsom moet worden voldaan. Is dat niet dubbelop?	Nee. De waarborgsom/bankgarantie is een verzekering dat de verplichtingen van koper uit de overeenkomst worden nagekomen, gedurende de hele looptijd van het contract. In geval van een waarborgsom wordt hierover ook rente aan de koper vergoed en wanneer de woningen gerealiseerd zijn conform de overeenkomst, vervalt de waarborgsom/bankgarantie. De betaling van 10% van de koopsom is het eerste deel van de koopsom die hoe dan ook in zijn geheel betaald moet worden.
60	Koopovereenkomst	4	De waarborgsom van € 50.000,- moet worden voldaan 7 dagen voor akte van levering en loopt door totdat de gemeente heeft geoordeeld dat verplichtingen en randvoorwaarden (van de alsdan gerealiseerde woningen) zijn nagekomen. Kan hier een maximale tijd aan worden gekoppeld?	Nee. De waarborgsom of bankgarantie vervalt zodra de woningen gerealiseerd zijn conform de verplichtingen en randvoorwaarden zoals gesteld in de overeenkomst en bijlagen (naar oordeel van de Gemeente).
61	Koopovereenkomst	8	Indien door koper gebruik wordt gemaakt van één van de ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst, wat gebeurt er dan met de aanbeting en de waarborgsom? Zoals ook bij artikel 16 lid 2 omschreven.	De waarborgsom vervalt aan koper en de aanbeting vervalt ook aan koper, indien ontbing aan de orde is op gronden die niet te wijten zijn koper.
62	Koopovereenkomst	6	Als de koopovereenkomst wordt ontbonden op basis van artikel 11 of artikel 12 lid 3, dan wordt de 10% aanbeting per direct door het notariaat teruggestort naar koper?	De aanbeting vervalt aan koper indien ontbing aan de orde is op gronden die niet te wijten zijn koper.
63	Koopovereenkomst bouwgrond	6	Indien uit aanvullend bodem-/grondwateronderzoek blijkt dat de grond verontreinigd is en Koper wenst te ontbinden, wordt de betaalde 10% van de koopsom dan terugbetaald aan Koper?	Als blijkt dat er een verontreiniging aanwezig is en sanering noodzakelijk is, heeft de koper het recht te onbinden, tenzij de gemeente kenbaar maakt de sanering en/of de kosten

				daarvan voor haar rekening te zullen nemen. De betaalde 10% van de koopsom wordt dan ook terugbetaald aan koper.
64	Koopovereenkomst bouwgrond	9	Indien de gemeente de overeenkomst beëindigt omdat ze in strijd handelt met het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021, wordt de betaalde 10% van de koopsom dan terugbetaald aan Koper?	De aanbesteding vervalt aan koper indien ontbint aan de orde is op gronden die niet te wijten zijn koper.
65	Biedboek	12	Is er een afwijkingsbevoegdheid m.b.t. het maximum volume van 350 m ³ per woning? Of kan er middels een bopa vanaf worden geweken? In het bestemmingsplan wordt enerzijds aangegeven dat 12 aaneengeschakelde woningen met twee bouwlagen en kap zijn toegestaan (deze woningen worden ook gesitueerd in het landschappelijk inpassingsplan), maar anderzijds wordt een maximum inhoud van 350 m ³ per woning genoemd. Gezien de kavelbreedtes van 6.00 en 6.20 meter zou een woning met twee bouwlagen en kap substantieel groter zijn dan 350 m ³ .	Nee. Het maximale volume valt niet onder de algemene afwijkingsregels van 10%.
66	Biedboek	12	Het bouwvlak heeft een diepte van ongeveer 11m en de woningen/kavels lijken een breedte te hebben van ca. 6m. Het bestemmingsplan geeft aan dat het maximale volume van een woning 350m ³ mag zijn. Mogen de woningen dan ook gerealiseerd worden met een plat dak?	Nee. Volgens 6.2.1 lid j van de planregels moeten woningen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 20°
67	Koopovereenkomst	2	Het onherroepelijke bestemmingsplan is van toepassing. Binnen het bouwvlak mogen de woningen derhalve niet groter zijn dan 350m ³ . Is dat juist?	Dat is juist.
68	Biedboek	6	Is het juist dat de kavelbreedtes van de kopwoningen 6.20 meter en tussenwoningen 6.00 meter bedragen? In afbeelding 1 zijn de kavelmaten niet goed leesbaar.	Deze breedtes staan inderdaad op de afbeelding. Echter, er gelden geen minimale kavelbreedtes. Koper mag hiervan dus afwijken.
69	Biedboek	9	Dienen de 12 woningen levensloopbestendig te worden uitgevoerd, of betreft dit een vrije invulling van de ontwikkelaar? In het document wordt gesproken over het streven naar een duurzame en levensloopbestendige wijk, maar er wordt ook gesproken over woningen met twee bouwlagen en een kap.	Dit mag de ontwikkelaar vrij invullen binnen de geldende bouwregels van het bestemmingsplan.
70	Biedboek	12	Dienen de woningen twee bouwlagen en kap te bevatten of is dit vrije invulling van de ontwikkelaar?	Dit mag de ontwikkelaar vrij invullen binnen de geldende bouwregels van het bestemmingsplan.

71	Biedboek	9	Het woningbouwprogramma van de twee clusters omvat maximaal 12 woningen, terwijl het bestemmingsplan 13 woningen toestaat. Namelijk totaal 25 woningen minus de 12 sociale huurwoningen. De kavelbreedte laat het toe om 1 woning extra te realiseren, mag dat of is dat (nu en bij de gunning cq. sluiten koopovereenkomst) uitgesloten?	Dat is toegestaan. Aan de rij met 7 woningen mag de ontwikkelaar desgewenst één woning toevoegen. Deze rij wordt dan maximaal 8 woningen. In het aangepaste biedingsformulier in bijlage 7 is hiervoor een extra optionele kavel opgenomen. Als koper wenst 13 woningen te bouwen, moet van de extra woning ook de gevraagde informatie op het biedingsformulier opgenomen worden.
72	Biedboek	12	Als een woning minder diep is dan ca. 11m dan valt een aanbouw binnen het bouwvlak en moet de inhoud van deze aanbouw derhalve mee worden gerekend in het maximale volume, klopt dat?	Dat klopt. Het maximale volume van 350m3 geldt voor de woning. Hier valt een aanbouw ook onder.
73	Biedboek	13	De algemene afwijkingsregel van 10% in de bouwregels (11.a) geldt niet voor het maximale volume van de woning, klopt dat?	Dat klopt. Het maximale volume valt niet onder de algemene afwijkingsregels van 10%.
74	Biedboek en Bestemmingsplan	11/12 en Plekinfo	Bent u bereid het bestemmingsplan aan te passen n.a.v. discrepantie tussen vraagstelling biedboek en bestemmingsplan? Het maximum volume van 350 m3 dat geldt voor deze locatie in het bestemmingsplan matcht niet met de verkaveling van ongeveer 6 meter breed en de maximale verkoopprijzen uit het biedboek. Bent u bereid om het bestemmingsplan aan te passen na verkoop?	Nee, het bestemmingsplan wordt niet aangepast en het maximale volume van 350m3 blijft gelden. Echter, er geldt geen minimale kavelbreedte waaraan koper zich moet vasthouden.
75	Bestemmingsplan	-	In het BP is opgenomen dat er maximaal 350m3 gebouwd mag worden. Is dit exclusief tuinberging?	Ja. Het maximum volume gaat om het volume van de woning.
76	Bestemmingsplan	-	In het BP is opgenomen dat er maximaal 350m3 gebouwd mag worden. Zit een vergunningsvrije aanbouw in deze 350m3?	Ja. Het maximum volume gaat om het volume van de woning.
77	Inrichtingsplan		In het inrichtingsplan zijn woningen ingetekend met stramienmaat van ca. 6 meter en ca. 9 meter diep. - Mogen we van deze maten afwijken, zowel naar boven als naar beneden - met inachtneming van het maximumaantal van 12 woningen?	Koper mag desgewenst afwijken van de getekende breedte
78	Biedboek	6	Is het toegestaan om in de kavelbreedte te variëren? Bijvoorbeeld door de hoekkavels te vergroten als de beukmaat van de tussenwoningen kleiner wordt.	Koper mag desgewenst afwijken van de getekende breedte
79	'Biedboek' 2.3 Oppervlakte en kadastrale gegevens	11	Zijn de kavelbreedtes reeds vastgelegd, of is er ruimte om hierin te variëren? Denk hierbij aan smallere kavels voor hoekwoningen, het	Koper mag desgewenst afwijken van de getekende breedte

			toevoegen van een extra woning, of het vergroten van de inhoud tot meer dan 350 m3.	
80	Algemene verkoopvoorwaarden (bijlage 9)	4	In artikel 7 van bijlage 9 wordt benoemd in lid 3 dat de Akte van Levering binnen 5 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moet zijn verleden. Dit correspondeert niet met H4.2 van de selectieleidraad. Wij gaan ervan uit dat de de uitgangspunten geformuleerd in H4.2 correct zijn. Graag toelichting van de gemeente hierop. Met andere woorden: Het lijkt erop dat de uitgangspunten benoemd in de selectieleidraad niet overeenkomen met bijlage 9. Kan de gemeente aangeven welke uitgangspunten prevaleren?	Artikel 7 lid 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is niet van toepassing verklaard in de overeenkomst. Levering van grond vindt plaats één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
81	Selectieleidraad	16	In H4.2 lid 3 wordt benoemd dat de levering van de grond plaatsvindt binnen één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit is in de concept koopovereenkomst niet terug te vinden. Wordt de overeenkomst aangevuld met de uitgangspunten genoemd in de selectieleidraad? Met andere woorden: Het lijkt erop dat de uitgangspunten benoemd in de selectieleidraad niet overeenkomen met bijlage 9. Kan de gemeente aangeven welke uitgangspunten prevaleren?	Artikel 7 lid 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is niet van toepassing verklaard in de overeenkomst. Levering van grond vindt plaats één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
82	Biedboek	16	Levering van grond vindt plaats één maand na onherroepelijke omgevingsvergunning. In de koopovereenkomst wordt gesproken over 4 weken. Welke termijn aan te houden?	Levering van de grond vindt plaats één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit is aangepast in de koopovereenkomst in bijlage 8.
83	Biedboek	16	Kan de juridische levering plaatsvinden nadat de kavels bouwrijp zijn, de vergunning onherroepelijk is én een voorverkooppercentage van 70% is gehaald?	Nee. Levering vindt plaats na bouwrijp maken en een onherroepelijke omgevingsvergunning.
84	Algemene verkoopvoorwaarden	11	Als er sprake is van feitelijke levering, dan heeft juridische levering ook al plaatsgevonden. De koper zal deze kavels dan ook al hebben doorgeleverd aan de uiteindelijke woningkopers. In dat geval is lid 4 niet mogelijk. Bovendien zal gebruik worden gemaakt van SWK/Woningborg, waardoor faillissement van de koper gedekt wordt jegens de woningkopers. Graag dus ook dit artikel niet van toepassing verklaring in de koopovereenkomst.	Artikel 23 lid 4 van de algemene verkoopvoorwaarden kan van toepassing zijn wanneer de kavel in gebruik wordt genomen door koper, voordat het passeren van de akte van levering plaats heeft gevonden. Deze situatie is mogelijk en daarom blijft dit artikel van toepassing.

85	Biedboek	13	Paragraaf 3.3, Er dient voldaan te worden aan de leefbaarheidscriteria artikel 7 van het gemeentelijk geluidsbeleid. Wat houdt dat concreet in?	Dit beleid is inmiddels niet meer van toepassing en is verwerkt in de omgevingswet. Hieraan moet worden voldaan.
86	Biedboek	13	Kunnen we het gemeentelijk geluidsbeleid ontvangen?	Dit beleid is inmiddels niet meer van toepassing en is verwerkt in de omgevingswet. Hieraan moet worden voldaan.
87	Biedboek	13	Graag ontvangen wij de leefbaarheidscriteria artikel 7 van het gemeentelijke geluidsbeleid.	Dit beleid is inmiddels niet meer van toepassing en is verwerkt in de omgevingswet. Hieraan moet worden voldaan.
88	Uitgiftetekening (bijlage 12)	1	In Bijlage 1 is inzichtelijk gemaakt welke percelen bij de te leveren grond horen. Het lijkt erop dat de brandgangen/stegen aan de achterzijde van de tuinen (zoals weergegeven in bijlage 2 Inrichtingsplan) vallen in dit gearceerde (rode) gebied. Kan de gemeente bevestigen dat de brandgangen vallen onder het woonrijp maken van het gebied en dat deze dus door gemeente worden aangelegd en ingericht?	Het pad wordt 1,80 meter breed en hiervan wordt de helft samen met de bouwkavels geleverd aan koper. De andere helft van het pad wordt eigendom van Mooiland. Het deel van het pad dat aan koper geleverd wordt, moet uiteindelijk eigendom worden van de woningkopers, zodat alle gebruikers gezamenlijk eigenaar zijn van het pad. Het aanleggen van het pad valt niet onder het woonrijp maken en het pad moet in zijn geheel (1,80 meter breed) door koper worden aangelegd.
89	Inrichtingsplan (bijlage 2)	1	Het lijkt erop dat ook de tuinen van de sociale huur woningen aan de achterzijde bereikt worden via dezelfde brandgang als de koopwoningen. Kan de gemeente aangeven in wiens eigendom de brandgang komt?	Het pad wordt 1,80 meter breed en hiervan wordt de helft samen met de bouwkavels geleverd aan koper. De andere helft van het pad wordt eigendom van Mooiland. Het deel van het pad dat aan koper geleverd wordt, moet uiteindelijk eigendom worden van de woningkopers, zodat alle gebruikers gezamenlijk eigenaar zijn van het pad.
90	Inrichtingsplan (bijlage 2)	1	Het lijkt erop dat de brandgangen voorzien worden van een poort. Kan de gemeente bevestigen dat deze vallen onder het woonrijpmaken van het gebied?	De brandgangen worden niet voorzien van een poort.
91	Biedboek	6	De afbeelding 1 suggereert dat twee achterpaden niet worden meeverkocht, terwijl de verkooptekening deze wel meeneemt. Wat aan te houden?	Het pad wordt 1,80 meter breed en hiervan wordt de helft samen met de bouwkavels geleverd aan koper. De andere helft van het pad wordt eigendom van Mooiland. Het deel van het pad dat aan koper geleverd wordt, moet uiteindelijk eigendom worden van de woningkopers, zodat alle gebruikers gezamenlijk eigenaar zijn van het pad.

92	Biedboek	6	Als de achterpaden worden meeverkocht dan worden deze straks mandelig eigendom van de 12 kopers van deze koopwoningen en mogen de achtergelegen woningen (Mooiland) er geen gebruik van maken, is dat juist?	Het pad wordt 1,80 meter breed en hiervan wordt de helft samen met de bouwkavels geleverd aan koper. De andere helft van het pad wordt eigendom van Mooiland. Het deel van het pad dat aan koper geleverd wordt, moet uiteindelijk eigendom worden van de woningkopers, zodat alle gebruikers gezamenlijk eigenaar zijn van het pad. De huurders van Mooiland maken dus ook gebruik van de brandgangen.
93	Voorlopig ontwerp inrichtingsplan	1	Worden de brandgangen aangelegd door de gemeente?	Nee, deze moeten in hun geheel worden aangelegd door koper.
94	Voorlopig ontwerp inrichtingsplan	1	Komen de brandgangen in eigendom en daarmee beheer bij de gemeente?	Nee, het pad wordt 1,80 meter breed en hiervan wordt de helft samen met de bouwkavels geleverd aan koper. De andere helft van het pad wordt eigendom van Mooiland. Het deel van het pad dat aan koper geleverd wordt, moet uiteindelijk eigendom worden van de woningkopers, zodat alle gebruikers gezamenlijk eigenaar zijn van het pad.
95	Inrichtingsplan		Het gemeenschappelijke achterpad bij de achtertuinten maakt in zijn geheel deel uit van de uit te geven grond van dit project, terwijl dit pad ook leidt naar de socialehuurwoningen ten zuiden van de kavels van dit project. - Is het juist dat voor de socialehuurwoningen een recht van overpad wordt vastgelegd?,	Het pad wordt 1,80 meter breed en hiervan wordt de helft samen met de bouwkavels geleverd aan koper. De andere helft van het pad wordt eigendom van Mooiland. Het deel van het pad dat aan koper geleverd wordt, moet uiteindelijk eigendom worden van de woningkopers, zodat alle gebruikers gezamenlijk eigenaar zijn van het pad.
96	Verkooptekening		Graag ontvangen we deze tekening in een DWG-bestand	DWG bestanden kunnen via de mail opgevraagd worden bij projectleider Tim Noij.
97	Biedboek	13	Kunnen wij het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan ontvangen? In de stukken wordt verwezen naar het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (bijlage 2) ten aanzien van de aan te houden bouwpeilen. Bijlage 2 betreft echter het stedenbouwkundig plan.	Het inrichtingsplan is toegevoegd in bijlage 2.
98	Biedboek	6	De metrages van afbeelding 1 zijn opgeteld 2051m2 (1.194 + 857), terwijl de verkooptekening en koopovereenkomst aangeeft 2110m2. Welk oppervlak aan te houden?	Er wordt ca. 2110m2 verkocht. Bij de oppervlakte van de percelen op afbeelding 1 is geen rekening gehouden met de oppervlakte van de helft van het pad dat aan koper geleverd wordt.

99	Biedboek	13	Het bouwpeil van de woningen staat niet weergegeven op de bijgevoegde Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (bijlage 2). Kunnen we een tekeningen ontvangen met bouwpeilen? Bij voorkeur een DWG.	Het inrichtingsplan is toegevoegd in bijlage 2.
100	Uitgiftetekening		De kavels zoals gemarkeerd in de uitgiftetekening lijken nogal willekeurig gepositioneerd ten opzichte van de grijze lijnen eromheen. - Wat is de status van de grijze lijnen en waarom lopen de kavels niet tot aan deze grijze lijnen?	De grijze lijnen zijn lijnen die gebruikt zijn voor het tekenen van het oude inrichtingsplan en deze zijn niet meer van toepassing. In bijlage 1 lijkt het daarom alsof het gehele achterpad meeverkocht wordt. Dit is <u>niet</u> het geval. De helft van het achterpad wordt meeverkocht aan koper en de andere helft wordt eigendom van wooncorporatie Mooiland. Zie het aangepaste inrichtingsplan in bijlage 2 voor meer context.
101	Uitgiftetekening en inrichtingsplan		Kunnen wij van zowel de uitgiftetekening als van het inrichtingsplan een dwg ontvangen?	DWG bestanden kunnen via de mail opgevraagd worden bij projectleider Tim Noij.
102	Voorlopig ontwerp inrichtingsplan	1	We ontvangen graag de digitale onderlegger (DWG)	DWG bestanden kunnen via de mail opgevraagd worden bij projectleider Tim Noij.
103	Algemene verkoopvoorwaarden (bijlage 9)	7	In artikel 13 van bijlage 9 wordt benoemd in lid 3 dat nadat er sprake is van een 'bruikbare omgevingsvergunning' binnen 26 weken gestart moet worden met de werkzaamheden. Dit correspondeert niet met de formulering uit de selectieleidraad onder H4.2 lid 3 waarin staat dat na een onherroepelijke omgevingsvergunning de grond wordt geleverd. Kan de gemeente bevestigen dat in artikel 13 wanneer het gaat om een omgevingsvergunning dit betrekking heeft op een onherroepelijke omgevingsvergunning? Met andere woorden: Het lijkt erop dat de uitgangspunten benoemd in de selectieleidraad niet overeenkomen met bijlage 9. Kan de gemeente aangeven welke uitgangspunten prevaleren?	Waar er in artikel 13 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt gesproken over een bruikbare omgevingsvergunning, moet dit gelezen worden als een onherroepelijke omgevingsvergunning. Koper moet dus binnen 26 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning starten met realiseren van het bouwplan.
104	Koopovereenkomst bouwgrond	5	Er wordt geschreven dat de zakelijke lasten en beperkingen overgaan op Partijen, wordt hier niet bedoeld op Koper?	Dat klopt. Dit is aangepast in de overeenkomst in bijlage 8.
105	Biedboek	16	Uiterlijk 1 maand na de definitieve gunning zal de bijgevoegde overeenkomst worden getekend. Is de bijgevoegde overeenkomst volledig definitief of kan die nog aangepast gaan worden?	De gegevens van koper en details van de koop worden aangepast. De inhoud van de overeenkomst niet.

106	'Biedboek gemeente Land van Cuijk'	17	Op pag. 17 van het document 'Biedboek gemeente Land van Cuijk' staat het volgende omschreven: 'Genoemd bewijs wordt in voorkomend geval geleverd door middel van een gedragsverklaring aanbesteden zoals bedoeld in art. 2.89 lid 2 Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de bieding niet ouder is dan 2 jaren.' Begrijpen wij het goed dat de 'gedragsverklaring aanbesteden' uitsluitend hoeft te worden meegestuurd indien hier specifiek om wordt verzocht?	Dat klopt.
107	Koopovereenkomst	9	Wij zijn van mening dat deze bepaling niet nodig is aangezien deze koopovereenkomst voortkomt uit een selectieprocedure. Gelieve deze bepaling door te halen. Indien de gemeente hiertoe onverhoopt niet bereid is, graag artikel 18 lid 4 doorhalen aangezien de procedure redelijkerwijs een risico is van de gemeente en het onredelijk bezwarend is om het al dan niet juist uitzetten van een selectieprocedure voor rekening van de koper te laten komen.	Voormalig artikel 18 lid 4 uit de koopovereenkomst is verwijderd.
108	Algemene verkoopvoorwaarden	11	Is artikel 22 ook wederkerig?	Op alle in de overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit geldt dus voor beide partijen.
109	Biedboek	13	Voor het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd. Mag deze gebruikt worden bij de aanvraag vergunning?	Nee. Ontwikkelaar moet zelf een stikstofberekening laten uitvoeren met de meest actuele versie van de calculator.
110	Algemeen	-	Is het reeds bekend wie en wanneer de woningen van Mooiland gebouwd gaan worden?	De bouwer is nog niet bekend en de start van de bouw wordt verwacht in 2026.
111	Biedboek	Diverse	Is het toegestaan Koopgarant of vergelijkbaar toe te passen?	Dat is toegestaan.
112	inschrijfformulier	2	In het referentieformulier wordt gevraagd om een opdrachtgever. We zullen eigen ontwikkelde locaties opgeven als referentie. Dienen we hier dan de contactgegevens van de ambtelijk projectleider op te geven? Gezien er in basis geen sprake is van een opdrachtgever.	Dat is juist.
113	Biedboek	14	Is de voorziening voor GFT voorzien in het openbaar gebied en voor rekening van de gemeente als onderdeel van de grondprijs?	Dit is een fout in het biedboek. Er wordt geen gemeenschappelijke cocon geplaatst. Het GFT+E afval mag worden aangeboden in containers van 140 of 240 liter.

114	'Biedboek' 1.1 Aanleiding	6	Wat is de planning voor de bouw van de overige woningen? Hier staat de planning voor de bouw van de 12 betaalbare, grondgebonden eind- en tussenwoningen. Rond welk tijdsbestek wordt de rest van fase 1 en 2 ontwikkeld?	Er word na afronding van het bouwrijp maken gestart met de bouw op enkele vrije kavels. Vanaf 1 januari 2027 mag er ook gebouwd worden in fase 2. Hier worden enkele sociale huurwoningen gebouwd en ook vrije kavels uitgegeven door de gemeente. De bouw hiervan loopt naar verwachting dus tot en met 2028.
115	Bestemmingsplan	n.v.t	In verband met de ter plaatse geldende gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologische opgraving' is het niet mogelijk bodemingrepen uit te voeren (zoals bijvoorbeeld het ontgraven van de bouwputten van de woningen) zolang de archeologische opgraving conform het PvE niet is uitgevoerd. Wanneer wordt deze archeologische opgraving afgerond?	Deze archeologische opgraving is ten behoeve van het bouwrijp maken al afgerond.
116	Bestemmingsplan	n.v.t.	Zijn er referentie- en/of sfeerbeelden beschikbaar ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit? De in het bestemmingsplan opgenomen paragraaf ten aanzien van architectuur en beeldkwaliteit biedt een relatief grote mate van ontwerpvrijheid, uiteraard binnen de gestelde kaders en voorwaarden. Of is dat juist de bedoeling?	Er is geen beeldkwaliteitsplan voor dit plan gemaakt. De kaders worden bepaald door de welstandsnota en het bestemmingsplan.
117	Biedboek 5.2 geschiktheidseisen	17	Als het project verdeeld wordt in twee fases dan is de eerste fase maximaal 7 woningen. Is het dan niet onredelijk om twee referentieprojecten van minimaal 10 woningen te vragen? Onzes inziens zijn twee referenties van minimaal 6 woningen hiervoor ook voldoende.	Indien koper wenst 13 woningen te realiseren, dan bieden wij de mogelijkheid om aan het rijtje met 7 woningen in fase 1 maximaal één woning toe te voegen. De eerste fase is dus maximaal 8 woningen. Wij zijn het met u eens dat het vragen van twee referentieprojecten van minimaal 10 woningen hiervoor onredelijk is. De tekst onder <i>ervaring</i> onder 5.2 van het biedboek is aangepast. Bij de aanbidding moeten twee referenties overlegd worden van minimaal 6 woningen.
118	Planning	n.v.t.		Opdrachtgever heeft het tijdschema aangepast. Gegadigen moeten uiterlijk 3 november 2025 hun aanbidding indienen en definitieve gunning zal plaatsvinden op 8 december. De koopovereenkomst zal worden getekend in de tweede week van 2026.