

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

	Document	Paragraaf	Vraag	Antwoord
36.	<i>Situatietekening 28 mei 2025</i>	<i>kavelpaspoort</i>	Situatie tekening van de 3 ^e Nota van Inlichtingen is deze ook beschikbaar in DWG?	De situatietekening is recent in een DWG-bestand gepubliceerd op de webpagina van de aanbesteding op de OMU-site.
37.	<i>Situatietekening 28 mei 2025</i>	<i>Kavelpaspoort</i>	Op de situatietekeningen staan een aantal lijnen-kleuren zonder legenda. Wat is de betekenis? Waar zitten de NUTS aansluitingen en Riooluitleggers? Graag verduidelijken.	De riooltekening inclusief aansluitingen is als een aparte tekening toegevoegd. De nutsaansluitingen staan weergegeven op de reeds verstrekte tekening.
38.		<i>Kavelpaspoort</i>	Er is gesteld in de 1 ^e Nota van Inlichtingen dat er geen schoongrondverklaring wordt afgegeven maar dat de grond wel geschikt is voor bedrijfsmatige bestemming. Is de grond geschikt voor het realiseren van fundatiewerkzaamheden? Dus dat wil zeggen schoon genoeg om te in te mogen werken tijdens grondwerkzaamheden?	Ja.
39.		<i>Kavelpaspoort</i>	Het kavelpaspoort is een richtinggevend document, maar bevat ook stellingen die als voorschrift opgevat kunnen worden. Betekent dat dat van het kavelpaspoort wel mag worden afgeweken in het kader van de inschrijving?	Het kavelpaspoort is inderdaad richtinggevend en er kan gemotiveerd worden afgeweken. Wel zal OMU bewaken dat inschrijvingen een minimum kwaliteitsniveau moeten behalen. De scoringsmethodiek op de inschrijvingen is anders dan afwijken van het kavelpaspoort. Dat laatste mag, zoals we aangeven.

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

40.		<i>Kavelpaspoort</i>	In hoeverre kan met een inschrijving worden afgeweken van het omgevingsplan? Of mogen alleen bouwplannen meedingen die precies aan het omgevingsplan voldoen? Is daar verschil tussen binnenplanse en buitenplanse afwijkingen?	Het kavelpaspoort wijkt op enkele onderdelen beperkt af van het vigerende omgevingsplan. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woerden heeft ingestemd met een principeverzoek op basis van het kavelpaspoort als wenselijke en haalbare ontwikkelrichting voor deze locatie. Hoe dichter een inschrijving bij het kavelpaspoort blijft, hoe groter de kans dat het plan niet alleen door OMU wordt gegund, maar ook door de gemeente Woerden wordt vergund. Afwijkingen van het kavelpaspoort zijn voor risico van inschrijver.
41.	<i>Inschrijfleidraad</i>	Paragraaf 1.2 en Paragraaf 5.3 Ad 1	Is bij inschrijving door een B.V. vereist dat de eigenaar-gebruikers daadwerkelijk in de B.V. participeren als aandeelhouders? Of is het mogelijk om een B.V. op te richten met één dga die een overeenkomst sluit met de eigenaar-gebruikers op basis waarvan het Verkochte via een ABC-transactie rechtstreeks (en gesplitst) aan de eigenaar-gebruikers wordt geleverd?	Dat is mogelijk. Het belang van de entiteit is ingegeven door de wens van OMU om de Locatie aan één afnemer te verkopen; de organisatiegraad te vergroten; en optimaal gebruik te maken van de aanwezige grootverbruiksaansluiting (groepscontract). Hoe de B.V. verder wordt georganiseerd, is aan de inschrijvers.
42.	<i>Inschrijfleidraad</i>	Paragraaf 5.4	Geldt de verplichting om een GVA te overleggen enkel voor de bestuurder(s) van de entiteit die inschrijft of geldt deze voor alle deelnemende bedrijven c.q. eindgebruikers?	De GVA geldt voor alle deelnemende bedrijven cq. eindgebruikers. Zie ook pag. 13 van de Inschrijvingsleidraad: 'Indien een entiteit of één of meerdere deelnemers aan die entiteit geen GVA kan overleggen, dan wordt de gelegenheid geboden om dit nader toe te lichten en te verklaren. Op basis van deze toelichting/ verklaring wordt door OMU beoordeeld of dit voldoende onderbouwing is om alsnog akkoord te gaan met de inschrijving.'

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

43.	<i>Inschrijfleidraad</i>	Paragraaf 6.2	Is OMU bereid om in afwijking van paragraaf 6.2 (waarin staat dat de concept koop-realisatieovereenkomst d.d. 28-02-2025 bij inschrijving zonder voorbehoud moet worden aanvaard en het maken van een voorbehoud leidt tot uitsluiting van de inschrijving voor verdere beoordeling) een financieringsvoorbehoud op te nemen in artikel 5.1 dan wel in artikel 26.1 van de concept overeenkomst d.d. 28 februari 2025? Zo nee, hoe gaat OMU om met de gunning als ten gevolge van het niet of niet tijdig verkrijgen van een financiering niet of niet tijdig gebouwd kan worden? Toelichting: Een financieringsvoorbehoud in de vorm van de opschortende voorwaarde dat alle eindgebruikers een financiering verkrijgen is essentieel om de grond te kunnen afnemen en het bedrijfspand te kunnen laten bouwen.	Het uitgangspunt blijft inschrijving zonder voorbehoud van financiering. Zowel financiering als vergunning blijven voor rekening en risico van koper. Om de koper tegemoet te komen, is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek eenmalig uit te stellen tot uiterlijk 31 maart 2026. Dit geeft koper drie maanden extra tijd om de benodigde financiering te verkrijgen.
-----	--------------------------	----------------------	---	---

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

	<i>Inschrijfleidraad</i>	Paragraaf 6.2	Daar komt bij dat de overeenkomst in geval van een onvoorziene omstandigheid enkel in onderling overleg of door tussenkomst van de rechter kan worden ontbonden. Artikel 17.2 biedt evenmin een oplossing in de situatie waarin de omgevingsvergunning niet of niet tijdig wordt verleend, omdat artikel 17 alleen de mogelijkheid biedt van tussentijdse beëindiging en omdat de in artikel 17.2 opgenomen opzegtermijn van 4 maanden onder omstandigheden te lang kan zijn.	Het uitgangspunt blijft inschrijving zonder voorbehoud van vergunning. Zowel financiering als vergunning blijven voor rekening en risico van koper. OMU heeft juist om deze reden een kavelpaspoort laten opstellen door een ter zake kundig bureau en laten vaststellen door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woerden. De gemeente heeft bevestigd dat zij tussen Q4-2025 en Q2-2026 ambtelijke capaciteit heeft vrijgemaakt om deze vergunningaanvraag procedureel te begeleiden. Om de koper tegemoet te komen, is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek eenmalig uit te stellen tot uiterlijk 31 maart 2026 . Dit geeft koper drie maanden extra tijd om de omgevingsvergunning te verkrijgen.
44.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 4	Wat zijn de te verwachten "lopende baten, lasten, belastingen en heffingen"?	Baten: n.v.t. Lasten: zakelijke lasten, energiekosten (behorend bij ATO grootverbruiksaansluiting en huur traforuimte). Indien gewenst kan na gunning overzicht worden aangeleverd in de contractuele fase.
45.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 5.1	Het onherroepelijk zijn van de omgevingsplanactiviteit dan wel bouwactiviteit of de verkrijging van een financiering is niet opgenomen als opschortende voorwaarde. Artikel 17 biedt alleen de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging. Kan een opschortende voorwaarde alsnog worden opgenomen in de overeenkomst en zo nee hoe gaat OMU met de gunning om als niet of niet tijdig gebouwd kan worden?	Het verkrijgen van een omgevingsvergunning is voor rekening en risico van koper en kan geen reden zijn om tot ontbinding over te gaan.

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

46.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 5.4	Is OMU bereid de laatste zin van artikel 5.4 te verwijderen, gelet op het voorstel om ontbindende of opschortende voorwaarden op te nemen m.b.t. de financiering en de verlening van de omgevingsvergunningen (zie opmerking bij paragraaf 6.2 Inschrijfleidraad)?	Nee. Wel is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek van koper eenmalig uit te stellen tot <u>uiterlijk 31 maart 2026</u> .
47.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 8.1	Is het mogelijk om af te wijken van de laatste zin van artikel 8.1 dat bepaalt dat geen ontbinding mogelijk is als het Verkochte niet aan de overeenkomst voldoet? Indien OMU daartoe niet bereid is, kan OMU bevestigen dat de uitsluiting van de ontbindingsmogelijkheid niet tot gevolg heeft dat dan geen aanspraak meer kan worden gemaakt op schadevergoeding? Toelichting: Koper heeft geen belang bij uitsluitend toekenning van schadevergoeding als bijvoorbeeld sprake is van gebreken die de ontwikkeling en realisatie van het project in de weg staan, mede gelet op de in artikel 12 opgenomen bouwplicht e.d.	Afwijking van de laatste zin in artikel 8.1 is niet mogelijk. Het recht op schadevergoeding wordt niet uitgesloten.
48.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 8.1	Wat wordt verstaan onder "bouwrijp"? De verwijzing in het antwoord nr. 19 van de 1e Nota van Inlichtingen d.d. 10 maart 2025 naar de concept overeenkomst en de tekening is onvoldoende concreet.	Zie vraag 19 in de 1e NvI, daarin wordt verwezen naar het concept van de overeenkomst. In de definities van de overeenkomst wordt 'Bouwrijp maken' en 'Bouwrijpe staat' beschreven. De in de leidraad en overeenkomst gehanteerde definities achten wij daarmee voldoende helder.
49.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 8.2	Bezoek op de locatie is niet toegestaan, zodat artikel 8.2 ("koper is ruimschoots in de gelegenheid gesteld om zelf onderzoek te doen naar de toestand van het	De locatie is rondom zichtbaar, maar is gedurende de sloop- en BRM-werkzaamheden alleen op afspraak te betreden.

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

			Verkochte") niet redelijk is. Ziet OMU hierin aanleiding om artikel 8.2 te verwijderen en zo nee, waarom niet?	
50.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 9.1	Is het mogelijk om inzicht te bieden in de "kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en publiekrechtelijke beperkingen" als bedoeld in artikel 9.1?	De akte van levering kan worden gedeeld. Zie de bijlagen bij deze Nota van Inlichtingen.
51.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 11.3	De ontwerpdocumenten worden goedgekeurd op het moment van gunning. Op welk moment zou dan een boete verbeurd kunnen zijn, op het moment van gunnen of daarna? Tot welk moment kan een boete verbeurd raken? Wat wordt verstaan onder een overtreding?	Hier is sprake van een omissie. In het kader van de gunning worden de ingediende schets-ontwerpen (SO's) getoetst. Vóór start bouw wenst OMU het definitief ontwerp (DO) te controleren op basis waarvan de omgevings-vergunning is verleend. Als er sprake is van substantiële afwijkingen (in bouwprogramma en/of verschijningsvorm) tussen het SO op basis waarvan is gegund en het DO op basis waarvan is vergund, dan treden de in dit artikel genoemde boetes in werking. In de definitieve overeenkomst zal bovenstaande verwerkt worden.

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

52.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 12.1 en 12.3	In dit artikel is geen voorbehoud voor de bouwplicht of de plicht tot oplevering en/of ingebruikname opgenomen indien de noodzakelijke vergunningen dan nog niet verleend en/of onherroepelijk zijn. Dit geldt ook voor de situatie dat de financiering niet tijdig wordt verleend. Hoe gaat OMU om met deze plichten als de vergunningen niet verleend of onherroepelijk zijn en/of niet of niet tijdig een financiering wordt verstrekt? Kan hiervoor een aanvullende bepaling worden opgenomen? (zie in dit verband ook de opmerking m.b.t. paragraaf 6.2 Inschrijvingsleidraad)? Toelichting: De ontwikkeling en realisatie en de oplevering op de in artikel 12.1 en 12.3 genoemde data is enkel mogelijk als de eindgebruikers beschikken over een financiering en de omgevingsvergunningen zijn verleend.	Dit artikel heeft als doel om te voorkomen dat de locatie jaren na verkoop al dan niet speculatief braak blijft liggen. Zie eerdere antwoorden bij paragraaf 6.2 van de leidraad en artikel 5.4 van de overeenkomst: OMU heeft aanzienlijke voorinspanningen verricht door het in overleg met stakeholders laten vormgeven en vaststellen van een kavelpaspoort, en het reserveren van ambtelijke capaciteit bij de gemeente Woerden tussen Q4-2025 en Q2-2026. Ook is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek eenmalig uit te stellen tot uiterlijk 31 maart 2026. Het restrisico voor zowel de financiering als de vergunning ligt bij de koper.
53.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 14	Is het mogelijk om af te wijken van de verplichting om het Verkochte of delen daarvan (de bedrijfspanden van individuele eindgebruikers) niet binnen 5 jaar te verkopen aan derden indien zich bijvoorbeeld de volgende bedrijfseconomische omstandigheden voordoen?: -groei van bedrijfsactiviteiten waardoor moet worden uitgeweken naar een andere, ruimere locatie; -gehele of gedeeltelijke staking bedrijfsactiviteiten als gevolg van economische omstandigheden waardoor het Verkochte geheel of gedeeltelijk niet meer wordt benut.	OMU is bereid om aan artikel 14 een bullet toe te voegen, luidende: Bijzondere bedrijfseconomische omstandigheden, welke leiden tot een verzoek om binnen 5 jaar te verkopen aan derden, dienen voorafgaand ter beoordeling aan OMU te worden voorgelegd waarna OMU zal besluiten of van dit artikel kan worden afgeweken. In de definitieve overeenkomst zal bovenstaande verwerkt worden.

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025

54.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 16.1	Wie stelt de Contractplanning op en geschiedt dit in overleg met Koper? Gezien de prognose indiening omgevingsvergunning en de daarvoor gereserveerde doorlooptijd (en afhankelijkheid van de gemeente Woerden voor de behandeling hiervan), is het NIET haalbaar om eind 2025 de grond te leveren aan de BV. Dit hangt ook samen met de financiering waar ontbindende voorwaarde van onherroepelijke omgevingsvergunning is opgenomen.	De contractplanning zal gebaseerd zijn op de inschrijving die koper heeft gedaan (conform de indieningsvereisten in bijlage 3 van de leidraad).
55.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 17.2	Wij verwijzen naar onze bovengenoemde opmerkingen m.b.t. paragraaf 6.2 van de Inschrijfleidraad.	OMU heeft aanzienlijke voorinspanningen verricht door het in overleg met stakeholders laten vormgeven en vaststellen van een kavelpaspoort, en het reserveren van ambtelijke capaciteit bij de gemeente Woerden tussen Q4-2025 en Q2-2026. Het restrisico voor het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning is voor rekening en risico van koper.
56.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 18.1	Wij verwijzen naar onze bovengenoemde opmerkingen m.b.t. paragraaf 6.2 van de Inschrijfleidraad. Wij vragen ons overigens af of een onvoorziene omstandigheid vooraf al wel kan worden benoemd en omschreven. Dan is deze omstandigheid toch niet meer onvoorzien? Dit pleit ervoor om voor de in de artikel 18.1 beschreven situatie een opschortende voorwaarde op te nemen.	Vraag is onduidelijk. OMU stelt u in de gelegenheid deze ene vraag te herformuleren, zodat deze alsnog voor u beantwoord kan worden.
57.	<u>Algemeen</u>		Komt er nog een totaal Nota van Inlichtingen waarin alle vragen-antwoorden in 1 document staan, met de laatste vragen-antwoorden bovenaan?	Er komt geen totaal Nota van Inlichtingen. Er ontstaat dan een dubblure van Nota's van Inlichtingen, inclusief extra bijlagen die bij eerdere Nota's gepubliceerd zijn.

4^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 17 juni 2025