

LET OP!

Helaas bleken er twee foutjes in bijlage 3 te zitten. In de tekening waren een paar parkeerplaatsen weg gevallen en in het appartementen gebouw aan de oostkant van fase 3 was het getal 8 aangegeven, terwijl dit 6 appartementen moeten zijn. Op TenderNed en Alkmaar.nl/stadsmakelaar is bijlage 3 vervangen voor de juiste.

1. Selectie procedure

Vraag 1.1

Normaliter dient men bijvoorbeeld referenties in te dienen waaruit blijkt dat je een minimaal aantal woningen hebt ontwikkeld etc. Is dat niet aan de orde nu?

Antwoord: dat is inderdaad niet aan de orde.

Vraag 1.2

Waarom schrijft de gemeente een openbare selectie procedure uit en niet een uitvraag met een voorselectie? Naar alle waarschijnlijkheid zullen veel partijen nu relatief veel tijd en kosten investeren om aan de vraagstelling te voldoen. De gemeente heeft hierdoor ook veel tijd en energie nodig om alles te beoordelen.

Antwoord: er is gekozen voor een openbare selectie.

Vraag 1.3

Krijgen de inschrijvers nog een onkosten vergoeding?

Antwoord: nee

Vraag 1.4

Is er gelegenheid om het plan te presenteren? Dit om de intrinsiek motivatie van het team op de onderdelen beeldkwaliteit en duurzaamheid tot uiting te laten komen.

Antwoord: nee dit is niet mogelijk.

Vraag 1.5

Algemeen: Er is geen rekenvergoeding?

Antwoord: klopt.

2. Civieltechnisch

Vraag 2.1

Is het mogelijk om doorsnedes van het plangebied te ontvangen? Dit i.v.m. het kunnen nagaan of er ook daadwerkelijk met een gesloten grondbalans gewerkt kan worden.

Antwoord: in dit stadium is het niet mogelijk om dwarsprofielen te verschaffen. De ontwikkelaar dient zelf het grondwerk voor het uitgraven van bouwputten etc. te verzorgen waarbij de uitkomende grond eigendom van de ontwikkelaar blijft.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 2.2

Is in de voorbeeldverkaveling een gesloten grondbalans als uitgangspunt gehanteerd?

Antwoord: nee, met de grondbalans is geen rekening gehouden.

Vraag 2.3

Uitgangspunt van de geleverde kavels is toch dat de koper ervan uit moet gaan dat met een gesloten grondbalans gewerkt kan worden?

Antwoord: zie vraag 2.2

Vraag 2.4

Hebben we het goed begrepen dat de beschoeiing/rietoevers in de privé tuinen gerealiseerd worden door de gemeente?

Antwoord: de beschoeiing wordt tijdens het bouwrijp maken geplaatst. De grens van de kavel aan de waterzijde valt op de voorzijde van de beschoeiing. De kavels worden inclusief de beschoeiing verkocht waarbij de koper van het individuele woonproduct verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud van de beschoeiing.

Er worden geen riotoevers langs de kavels aangelegd.

Vraag 2.5

In de stukken wordt gesproken over het hoge grondwaterpeil. Wat is dit peil? Daarnaast wordt er ook gesproken over het opvangen van piekbelasting. Wat is de maximale piekbelasting die verwacht kan worden?

Antwoord: het polderpeil in het bouwplan De Pauw is N.A.P. -2.29 m. De gemeente Alkmaar adviseert rekening te houden met de toekomstige klimaatverandering en rekening te houden met een zgn. T10-2050 regenbui, ook wel T-100 genoemd. Deze T10-250/T100 regenbui komt overeen met een T10 regenbui met een toeslag van 27%. *(Een T10 regenbui is een regenbui met een piekbelasting van 210l/s/ha en een herhalingstijd van eens per 10 jaar. Deze regenbui veroorzaakt op het verharde oppervlak van zowel wegen als daken een totale hoeveelheid van 35,7 mm)*

Vraag 2.6

Art. 11.7 op welke hoogte ten opzicht van water en vloerpeil van de woningen levert de gemeente de kavel bouwrijp op?

Antwoord: de gemiddelde ashoogte van de bouwwegen in De Pauw; fase 03-04 wordt op 1,20 m boven het gemiddelde polderpeil van N.A.P. -2.29 m aangelegd. De kavels worden vanaf de weg afwaterend (ca. 15 -20 cm) naar de sloten aangelegd.

Vraag 2.7

Zie 2.4 selectiebrochure. In de brochure staat opgenomen, dat de gemeente woonrijp maakt na realisatie van het gehele bouwplan. Is de gemeente bereid om woonrijp op te leveren gelijktijdig met de oplevering van de woningen? Tevens is fasering in 2 delen mogelijk. Wordt er dan ook gefaseerd woonrijp gemaakt?

Antwoord: nee, de gemeente Alkmaar maakt het bouwplan De Pauw; fase 2b, 03-04 uitsluitend woonrijp **na** oplevering van de woningen. Dit uitgangspunt geldt in principe ook indien de woningbouw gefaseerd wordt uitgevoerd. Echter, in voorkomend geval is de gemeente bereid in overleg te treden om volgende de bouwfaserings woonrijp te maken met als voorwaarde dat dit voor de gemeente niet tot onevenredig nadeel en/of problemen leidt.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 2.8

Artikel 3.1 Duurzaamheid: hoe moet de waterberging op eigen terrein gezien worden, is dat per kavel individueel of kan dat ook in de openbare ruimte plaatsvinden?

Antwoord: de Waterwet geeft aan dat “Iedere grondeigenaar zelf verplicht is het hemelwater van de grond incl. opstallen etc. naar het oppervlaktewater af te voeren”.

Dit betekent dat waterberging van de te ontwikkelen kavels niet in de openbare buitenruimte plaats vindt.

Vraag 2.9

Hoe hoog zijn de aansluitkosten voor riool?

Antwoord: het vaststellen van de aansluitkosten op het gemeentelijke riool wordt berekend op basis van de [precarieverordening](#).

Vraag 2.10

Zijn er rapporten inzake de grondslag en de waterdoorlatendheid van de bodem? En zo ja, willen wij deze graag ter inzage hebben.

Antwoord: er is een geotechnische grondonderzoek van het oorspronkelijke polderlandschap beschikbaar. Het bestaande maaiveld is vanaf juli 2017 voorbelast met een overhoogte zand voor het wegcunet en een overhoogte met gebiedseigen grond voor de bouwkavels teneinde het bouwterrein eind 2018 met een restzetting < 100 mm in 40 jaar aan de ontwikkelaar te kunnen leveren.

De waterdoorlatendheid van de ophoging op de kavels met gebiedseigen grond is gering.

Vraag 2.11

Art. 3.1 uit de koopovereenkomst suggereert dat er met het bouwrijp maken gestart is voor vaststelling van de onherroepelijke Omgevingsvergunning. Gaat dit goed met betrekking tot de situering van de huisaansluitingen riool?

Antwoord: de huisaansluitingen van het vuilwaterriool op de bouwblokken in het schetsontwerp plangebied (bijlage 3) worden zo gepositioneerd dat aansluiting op dit riool geen probleem zal opleveren. Huisaansluitingen op het hemelwaterriool zijn niet aan de orde omdat de ontwikkelaar volgens de vernieuwde Waterwet zelf zorg dient te dragen voor de afvoer van het hemelwater van de verkregen percelen.

3. Planologische procedure

Vraag 3.1

De gemeente maakt een voorbehoud betreffende de procedure voor het uitwerkingsplan. Verwacht de gemeente op het uitwerkingsplan bezwaren van dien aard te krijgen dat zij in de brochure al expliciet aangeeft dat de behandeling bij de Raad van State maximaal één jaar duurt? Hoe verliep dit tijdens fase 1 en 2a?

Antwoord: in de brochure staat: ‘Indien beroep wordt aangetekend.....’ Deze zin wijst op de mogelijkheid dat deze situatie zich voor gaat doen. Fase 1 is als uitgewerkt plandeel al meegenomen in het bestemmingsplan uit 2012. Dat plan is door omwonenden bestreden bij de Raad van State. Inzet was het onbebouwd laten van het plangebied. Dat is afgewezen. Vragensteller heeft het over fase 2a. We nemen aan dat hiermee het al verkochte deel van fase 2 wordt bedoeld. Het uitwerkingsplan voor het al verkochte deel van fase 2 is zonder beroep onherroepelijk geworden.

Vraag 3.2

Zit in het uitwerkingsplan nog ruimte om de bouwhoogte van het te ontwikkelen vastgoed iets op te schalen? De soms toegepaste 10%-regeling.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Antwoord: de 10% regeling is opgenomen voor uitzonderingen. Er kan niet vanuit gegaan worden dat voor het plan standaard 10% meer ruimte wordt gegeven.

Vraag 3.3

U geeft in de Brochure Selectie (blz 7) aan dat de ontwikkelaar alleen de kosten voor het aanvragen van de omgevingsvergunning draagt en dat alle andere kosten voor de planologische procedure voor rekening van de gemeente komen. Is dit juist?

Antwoord: het gaat om twee verschillende procedures. De kosten van de planologische procedure voor het uitwerkingsplan voor fasen 2b, 3 en 4 zijn voor rekening gemeente. Om in een later stadium te mogen bouwen, dient de koper t.z.t. een omgevingsvergunning aan te vragen. Alle kosten die daar mee gemoeid zijn, komen voor rekening van koper.

Vraag 3.4

Wordt het uitwerkingsplan ook digitaal ter beschikking gesteld, zo ja wanneer?

Antwoord: in de brochure is een link opgenomen naar het ontwerp uitwerkingsplan op de website ruimtelijke plannen. [Uitwerkingsplan](#)

4. Openbaar Gebied

Vraag 4.1

Wat doet de gemeente in het openbaar gebied aan duurzaamheid?

Antwoord: de Gemeente Alkmaar probeert zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans te werken en ook in het project werk met werk te maken. Hemelwater op de openbare ruimte wordt lokaal afgevoerd. Groen en water worden in grote oppervlakken aangelegd c.q. behouden.

Vraag 4.2

Hoe wordt de opvang en afvoer van hemelwater in het openbaar gebied opgelost?

Antwoord: de gemeente Alkmaar legt voor de opvang van het hemelwater in de openbare buitenruimte een hemelwaterriool aan. Deze voert het water af naar het nabijgelegen oppervlaktewater.

Vraag 4.3

Wat voor bestrating komt er in het openbaar gebied?

Antwoord: in de openbare ruimte wordt gebruikt gemaakt van betontegels, gebakken klinkers en betonstraatstenen.

Vraag 4.4

Wie plaatst de ondergrondse vuilcontainers en zijn de kosten ook voor deze partij?

Antwoord: de ondergrondse containers worden in opdracht van de Gemeente Alkmaar door een aannemer geplaatst. De kosten zijn voor de Gemeente Alkmaar

Vraag 4.5

Is de materialenspecificatie van het openbaar gebied digitaal beschikbaar?

Antwoord: ter informatie wordt de tekening 15HB0563-NS-201-NIEUWE SITUATIE-BO-170414.pdf beschikbaar gesteld.

Deze tekening is de bestekstekening voor het woonrijp maken van De Pauw; fase 02 in De Rijk.

AAN DE OP DEZE TEKENING VERSTREKTE INFORMATIE MAG OP GEEN ENKELE WIJZE ENIG RECHT WORDEN ONTLEEND.

5. Parkeren

Vraag 5.1

Worden de parkeerplaatsen zoals getekend in bijlage 3 (schetsplan) allen als volwaardig meegeteld? Wij nemen aan van wel. Anders wordt het niet zo getekend en omschreven in de stukken. Graag uw reactie.

Antwoord: in het gemeentelijk parkeerbeleid is geregeld hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een bepaald bouwprogramma. Daar is een rekenmethode voor vastgesteld. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op de particuliere kavels zijn nodig om te voldoen aan de parkeerbalans.

6. Woningbouwprogramma

Vraag 6.1

Welk woningaantal mag maximaal gerealiseerd worden? De stukken spreken elkaar tegen: De tabel op pag. 5 van de Brochure Selectie zegt 70. Het beeldkwaliteitsplan vermeldt 71 woningen, waaronder 15 appartementen (pag. 17). De voorbeeldverkaveling in bijlage 3 (die volgens de brochure voldoet) toont 72 woningen waarvan 16 appartementen. Welk aantal moet worden aangehouden als maximum en wat is de juiste verdeling qua (prijs)categorieën?

Antwoord: de inschrijving vraagt om de realisatie van 70 woningen, niet meer en niet minder. In het schetsplan (bijlage 3) staat per abuis dat het appartementengebouw aan de oostzijde van fase 3 8 appartementen moet bevatten in plaats van 6. Het aantal van 72 wordt dan 70. De tekening bij de stukken voor de inschrijving is inmiddels door een verbeterde versie vervangen. De tabel in het stedenbouwkundig plan van 2012 betreft het toenmalig beeld hoe de maximaal toegestane 142 woningen over het plangebied verdeeld zouden kunnen worden. De huidige inzichten zijn iets anders.

Voor de verdeling over de prijscategorieën moet de brochure worden aangehouden. In de brochure is rekening gehouden met wat er al in fase 1 en 2 is c.q. wordt gerealiseerd.

Vraag 6.2

In de teksten is steeds sprake van 70 projectmatig te ontwikkelen woningen. Op de situatietekening staan 72 woningen ingetekend. Wat moet er aangehouden worden? En heeft dit invloed op de categorale verdeling?

Antwoord: zie vraag 7.1

Vraag 6.3

Is het aantal woningen absoluut? Of mag minder ook?

Antwoord: zie vraag 7.1

Vraag 6.4

Er zullen 18 stuks categorie 1 en 10 stuks categorie 2 woningen opgenomen moeten zijn. Categorie 1 betreft sociale huurwoningen. Moeten deze worden ondergebracht bij een toegelaten instelling (lees corporatie) of staat de inschrijver hierin vrij mits maar aan het gestelde van de Regionale Woonvisie wordt voldaan?

Antwoord: de huurwoningen in prijscategorie 1 en de eventuele huurwoningen in prijscategorie 2 mogen ook bij een andere partij dan een toegelaten instelling worden ondergebracht. De grenzen van de prijscategorieën 1 en 2 zijn in de Regionale Woonvisie vastgelegd (€592,55 resp. €710,68 per 1 januari 2017). Ook moet voor de woningtoewijzing worden voldaan aan de Huisvestingsverordening, deze is te vinden op de website van de gemeente Alkmaar.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 6.5

Liggen er afspraken of contacten met een corporatie voor het bouwen van de sociale huurwoningen? Of is de ontwikkelaar vrij met willekeurig welke corporatie afspraken te maken?

Antwoord: de gemeente heeft geen afspraken gemaakt met een woningcorporatie. Zodoende staat het de ontwikkelaar vrij om een partij te zoeken die de sociale huurwoningen zal exploiteren. De gemeente heeft wel met diverse woningcorporaties contact gehad maar heeft op basis hiervan besloten de sociale huurwoningen gelijk met de andere woningen op de markt te zetten.

Vraag 6.6

Wat als de huurwoningen niet overgenomen worden door een woningbouwvereniging? Mogen deze woningen dan als koopwoning worden aangeboden?

Antwoord: nee.

Vraag 6.7

Artikel 2.2: staat vast waar de cat.1 woningen komen in het plangebied? Mag er geschoven worden met de aantallen woningen in cat.2, 3 en 4 of staan deze aantallen vast?

Antwoord: de plaats van de 18 woningen in prijscategorie 1 staat vast. De aantallen van de prijscategorieën 2, 3 en 4 staan ook vast. De voormalige gemeente Graf-De Rijp heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan gekozen voor een verdeling van afgerond 40% goedkoop (sociale huur, koop tot en met €225.000), 25% middensegment (huur vrije sector, koop tot en met €325.000) en circa 35% dure woningen (huur vrije sector, koop duurder dan €325.000). Ondertussen is reeds bekend wat op fasen 1 en 2 is/wordt gerealiseerd en gaan we er van uit dat op de 6 vrije kavels van fase 4 allemaal woningen in het dure segment zullen verrijzen. De resterende opgave moet in het plandeel van deze inschrijving tot stand komen
Koper kan zelf bepalen welke van de resterende 52 woningen (totaal 70 – 18 categorie 1) in categorie 2, 3 en 4 worden gerealiseerd.

Vraag 6.8

In hoeverre wordt ruimte geboden in de verkoopprijskaders (woonvisie) bij verregaande investeringen in gasloos of NOM wonen?

Antwoord: daar wordt geen rekening mee gehouden.

7. Model koopovereenkomst

Vraag 7.1

Er wordt in de modelovereenkomst bij art. 9.2 gesproken over dat de koper rekening dient te houden met eventuele restzettingen. Hoe moeten we dat lezen in combinatie met art. 9.1 waar gesproken wordt over dat de gemeente de grond op voldoende hoogte bouwrijp aanlevert.

Antwoord: naar aanleiding van het geotechnische onderzoek en de zettingsberekeningen is gebleken dat na een periode van voorbelasting van het terrein van ca. 1 jaar een acceptabele restzetting resteert van minder dan 100 mm over een periode van 40 jaar. Met dit gegeven is de aanleghoogte van de bouwwegen en bouw kavels bepaald.

Vraag 7.2

In het model koopovereenkomst bouw kavel onder artikel 11.8 stelt u dat het plan binnen 2 jaar na notariële levering gereed dient te zijn. Dit is dus een bouwplicht, welke in onze ogen in strijd is met het Europees recht. Hoe wilt u hier mee om gaan?

Antwoord: de bouwplicht wordt geschrapt. Art 11.8 en 11.9 worden in de Model-koopovereenkomst doorgehaald.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 7.3

Levering vindt plaats na bouwrijp maken door gemeente en nadat uitwerkingsplannen onherroepelijk zijn. Het is niet duidelijk wanneer dit is en tot wanneer partijen gebonden blijven aan deze overeenkomst. Wellicht goed om een regeling op te nemen dat als niet aan die voorwaarden is voldaan voor datum @@, beide partijen de mogelijkheid hebben te ontbinden?

Antwoord: zie art. 11.5 Partijen gaan met elkaar in overleg.

Vraag 7.4

De koopprijs moet wel ook al die tijd gegarandeerd blijven, met indexering vanaf 1 januari 2018. Zie ook artikel 1 van de koopovereenkomst (KO). Het bouwrijp maken heeft de gemeente zelf in de hand. In de Selectieprocedure staat, dat de gemeente begin 2019 de locatie bouwrijp levert. Is de gemeente bereid om over het bouwrijp opleveren een vaste maand / datum af te spreken?

Antwoord: in de selectieprocedure staat dat "De verwachting is dat het bouwrijp maken begin 2019 gereed zal zijn" en niet zoals de vraag stelt dat de gemeente begin 2019 de locatie bouwrijp levert. Het is niet mogelijk om op dit moment een vaste maand / datum af te spreken.

Vraag 7.5

Zie 5.1 selectiebrochure. De koopovereenkomst moet binnen 10 dagen worden ondertekend (na gunning), maar op het model staat nog dat de koopovereenkomst nog gewijzigd zou kunnen worden, ook door de gemeente. Er staat ook een forse sanctie op niet tijdig ondertekenen (dan vervallen alle rechten). Is de gemeente ook van mening, dat er dan in ieder geval door de gemeente geen wijzigingen in het nadeel van de koper mogen worden opgenomen?

Antwoord: het gaat voor wat betreft de gemeente om geringe wijzigingen die naar aanleiding van de gestelde vragen dienen te worden verwerkt in de koopovereenkomst.

Vraag 7.6

Zie 5.2 selectiebrochure. Bij wijziging van planonderdelen als gevolg van inspraakprocedures is de inschrijver nog steeds gehouden om af te nemen. Is de gemeente bereid om de koopsom aan te passen als het plan als gevolg van de inspraakprocedures substantieel wijzigt en het plan financieel niet meer haalbaar is?

Antwoord: in art. 11.5 van de overeenkomst staat het antwoord op deze vraag geformuleerd.

Vraag 7.7

Artikel 5.1: Er dient uiterlijk 6 maart 2018 10% aanbetaald te zijn of een bankgarantie te worden gesteld. De gemeente verwacht begin 2019 de grond te kunnen leveren. Is er meer zicht op de definitieve datum van levering te krijgen?

Antwoord: nee

Vraag 7.8

Artikel 2.2: Zijn er erfdiensbaarheden bekend?

Antwoord: het onderzoek of er erfdiensbaarheden rusten op de te verkopen percelen wordt voor de juridische levering door de notaris uitgevoerd. Op dit moment zijn ons geen erfdiensbaarheden bekend.

Vraag 7.9

Artikel 3.2: De keuze van de notaris is aan de koper?

Antwoord: ja

Vraag 7.10

Artikel 9.1: De gemeente spant zich in om de nutsvoorzieningen in de grond te hebben voor

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

levering (en dus bouwrijp terrein), wat als dit niet lukt? Wie draagt de kosten voor de extra werkzaamheden?

Antwoord: het bouwrijp zijn van de grond is er niet afhankelijk van of die hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen wel of niet in de grond liggen. De gemeente zet zich er voor in dat de hoofdleidingen van nutsvoorzieningen tijdens de bouwrijp maken fase worden aangebracht. Deze leidingen (m.u.v. vuilwaterriolering) worden niet door de gemeente maar door de nutsbedrijven aangelegd. Omdat de gemeente Alkmaar van de inzet van de nutsbedrijven afhankelijk is kan zij hier geen harde garanties over verstrekken. De kosten van eventuele extra werkzaamheden komen dan ook niet voor rekening van de gemeente

Vraag 7.11

Artikel 9.1: De gemeente zorgt voor gas-aansluitingen, klopt dit gezien er in de brochure gemeld wordt dat er geen aardgas netwerk aangelegd wordt?

Antwoord: zo staat het niet in de overeenkomst en de brochure. Of er wel of geen gas komt, hangt af van de winnende inzending. De gemeente Alkmaar legt zelf (m.u.v. vuilwaterriolering) geen nutsvoorzieningen aan. De koper dient zelf de desbetreffende nutsbedrijven tijdig te verzoeken om zorg te dragen voor de aanleg van de ter plaatse gebruikelijke voorzieningen voor de diverse aansluitingen waaronder bijvoorbeeld water, elektriciteit en telecommunicatie. De koper dient zelf informatie in te winnen over het gebruikelijke leveringsniveau van deze nutsvoorzieningen. Het aanleggen van een gasnetwerk is daarmee op voorhand niet uitgesloten. Echter, aardgasloos bouwen en behalen van de ambitie "Nul op de meter of energieleverend bouwen" heeft de voorkeur en levert een lagere EPC waarde en daarmee meer punten op in het kader van de beoordeling van het ingediende plan.

Vraag 7.12

Artikel 10.1: Worden de genoemde rapporten verstrekt?

Antwoord: in het bestemmingsplan uit 2012 staat hierover tekst in de Toelichting en zijn twee onderzoeken als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Verdere informatie zie artikel 10.2 wordt voor juridische levering verstrekt aan de ontwikkelaar aan wie gegund wordt.

Vraag 7.13

Artikel 10.3: Het risico van verontreinigingen die niet in de rapporten staan wordt bij de koper neergelegd. in de brochure staat dat de geleverd grond geschikt is voor woningbouw. Dit lijkt een discrepantie?

Antwoord: de bodemonderzoeken zijn uitgevoerd volgens de NEN-normen die daarvoor landelijk gelden. De normen gaan uit van een mate van waarschijnlijkheid waarin de steekproeven de afwezigheid van verontreiniging voorspellen. Blijkt er na zo'n onderzoek toch verontreiniging op de locatie aangetroffen te worden, dan is dat voor rekening van de koper.

Vraag 7.14

Artikel 11.1: Er worden bedragen genoemd voor de cat.1 koopwoningen, maar dit dienen huurwoningen te zijn, wat is de maximale huurprijs?

Antwoord: in art.11.1 van de Model koopovereenkomst wordt een bedrag genoemd voor de categorie II koopwoning. De maximale huurprijs voor de huurwoningen categorie I is terug te vinden in de Regionale woonvisie en is per 1 januari 2017 vastgesteld op maximaal €592,55.

Vraag 7.15

Artikel 11.2: Wat wordt hiermee bedoeld? Dienen de tuinen/erven ingericht te worden? Is dit aan de koper om te bepalen?

Antwoord: de tuinen/erven hoeven niet ingericht te worden door de winnende inschrijver. Het is aan de koper van het individuele woonproduct om dit te doen.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 7.16

Art. 11.2 is het de bedoeling tuinen voor de kopers aan te leggen?

Antwoord: nee, zie ook antwoord vraag 7.15.

Vraag 7.17

Artikel 16.3: Waarom wordt dit specifiek benoemd, geven de regels in het bestemmingsplan geen voldoende houvast? Het onderhoud hiervan kan ons inziens niet worden neergelegd bij de koper van de gronden. Dit hoort bij de kopers van de individuele woonproducten.

Antwoord: middels een kettingbeding wordt dit artikel doorgelegd naar de kopers van de individuele woonproducten.

Vraag 7.18

Artikel 17.1: Is er al zicht op of dit gaat voorkomen?

Antwoord: nee

Vraag 7.19

Artikel 21.1.c: Hoe staat deze boete in relatie tot artikel 11? Geldt dit voor alle onderdelen in dit artikel? De gemeente heeft ook verplichtingen. Wat als artikel 11.5 van toepassing is, hierin wordt in overleg gegaan met elkaar, maar als dat niet lukt?

Antwoord: de boete wordt beperkt tot lid 1, 2 en 3. Dit zal aangepast worden in de Model koopovereenkomst.

Vraag 7.20

Art. 7. Wettelijke rente, betreft dit de wettelijke rente voor handelstransacties of consument?

Antwoord: de wettelijke rente voor handelstransacties.

Vraag 7.21

Worden/ Zijn de fases 1 en 2 gerealiseerd volgens dezelfde voorwaarden uit de concept koopovereenkomst? (behoudens EPC/duurzaamheid?)

Antwoord: de ervaringen van de voorgaande fases zijn verwerkt in deze fase.

Vraag 7.22

Heeft de gemeente voor ogen zowel rente als indexering te rekenen?

Antwoord: de koopsom wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer vanaf 1 januari 2018 totdat de grond bouwrijp is gemaakt en het uitwerkingsplan onherroepelijk is (zie verder artikel 1.3 van de Model-koopovereenkomst/Bijlage 5). Rente is verschuldigd indien na uiterlijk twee weken nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt door koper (nog) geen medewerking is verleent aan het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht tot het moment dat deze eigendomsoverdracht daadwerkelijk plaats heeft gevonden (zie verder artikel 3.1 van de Model-koopovereenkomst/Bijlage 5).

Vraag 7.23

Art. 15 welke precario rekent de gemeente op de bouwrijpe kavel in eigendom van de gemeente?

Antwoord: bij gebruik van percelen grond voor ketenterreinen is de vergoeding voor de eerste 500m² bepaald op basis van de [precarioverordening](#). De vergoeding voor alle m² boven die 500 m² is vastgesteld op € 5 per m² per jaar.

Vraag 7.24

Is een concerngarantie ook mogelijk i.p.v. een bankgarantie?

Antwoord: nee

8. Beoordeling

Vraag 8.1

Hoe wordt bepaald wie het beste voorstel heeft? Graag toelichten voor zowel energieneutraliteit als circulariteit en klimaatadaptatie.

Antwoord: deze onderdelen worden zowel kwantitatief als kwalitatief beoordeeld, conform de selectiebrochure. Gevraagd wordt om op deze onderdelen concreet de maatregelen (en eenheden) aan te geven wat er gerealiseerd gaat worden. Dit wordt inhoudelijk beoordeeld.

Vraag 8.2

U geeft in de Brochure (pag. 15) aan dat er over de inhoudelijke waardering geen nadere communicatie mogelijk is. Kunt u aangeven op welke wijze met de ontwikkelaars wordt gecommuniceerd m.b.t. de uitslag c.q. punten waardering/verdeling?

Antwoord: alle inschrijvers zullen geïnformeerd worden of zij de inschrijving wel of niet gewonnen hebben. Wij zullen daarbij in algemene bewoording meegeven hoe de betreffende inschrijver in de beoordeling heeft gescoord.

9. Stedenbouwkundig

Vraag 9.1

De in bijlage 3 voorgestelde verkaveling op de kop aan de oostzijde wijkt sterk af van de visie in het Stedenbouwkundig & Beeldkwaliteitsplan. Hoeveel vrijheid is er mogelijk met de verkaveling?

Antwoord: het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan vormen een bijlage bij het bestemmingsplan De Pauw, Graft-De Rijk uit 2012. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2012 is gekozen om enige flexibiliteit voor de planvorming voor latere fasen toe te staan. Daarom zijn toen ook niet alle planfasen gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd maar alleen fase 1. De getoonde verkaveling uit 2012 is een voorbeelduitwerking. De verkaveling die in het schetsplan (bijlage3) is te zien, is tot stand gekomen op basis van de resterende woningbouwopgave in de verschillende prijscategorieën, bestuurlijke keuzes en actuele inzichten van diverse vakdisciplines. Deze verkaveling is vertaald in het ontwerp-uitwerkingsplan dat in procedure is gebracht. De gemeente gaat niet met de winnaar van de inschrijving in overleg om de verkaveling van dit mooie plan naar de ideeën van de winnaar aan te passen. Het is de verkaveling van het schetsplan (bijlage 3) die wij gerealiseerd willen zien worden, met inachtnaam eventuele aanpassingen vanwege zienswijzen of beroep. Binnen deze verkaveling en toegestane bouwvolumes kan op meerdere manieren bewogen worden: grootte en uitvoering van de woning, kavelbreedtes, verdeling van prijscategorieën over de woningen.

Vraag 9.2

In hoeverre zit er nog rek in de verkaveling? In de meegestuurde ondergronden zijn bouwvlakken, -hoogten etc. al gedefinieerd in het uitwerkingsplan. Welke status heeft dit plan aangezien het nog niet vastgesteld lijkt te zijn? Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou ik namelijk graag nog een beetje schuiven en draaien met bouwblokken en typologie.

Antwoord: zie vraag 9.1

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 9.3

Bijlage 2 oogt star en vastgesteld op een specifieke planuitwerking. Zit er nog enige flexibiliteit in de uitgeefbare kavels?

Antwoord: zie vraag 9.1

Vraag 9.4

Per gebied een signatuur? Of is er een mix van signaturen over het hele plangebied mogelijk?

Antwoord: doel van verschillende signaturen is het creëren van onderscheidende en herkenbare 'eilanden'. We willen dus geen mix.

Vraag 9.5

Is het ontwikkelen van een signatuur voor de 6 vrije bouwkavels wel een onderdeel van de opgave?

Antwoord: nee

Vraag 9.6

De ambitie is aardgasloos, NOM, all electric, kunnen we dan PV panelen toepassen als (oranje) pannendaken in het beeldkwaliteitsplan zijn voorgeschreven?

Antwoord: de Welstandcommissie is in de eerste twee fasen niet negatief geweest over zwarte PV panelen die zijn voorgesteld op gedeelten van het dakvlak. Wij gaan er van uit dat deze lijn voortgezet wordt.

Er zijn nog géén aanvragen geweest waarbij het héle dakvlak werd voorzien van zwarte PV panelen. Wij adviseren de ambitie op een andere manier in te vullen óf rode panelen te gebruiken.

Vraag 9.7

Zijn de kavelgrenzen van de uit te geven grond (zoals in oranje weergegeven in bijlage 2) hard? Kan er (met behoud van de genoemde oppervlaktes) wellicht geschoven worden met de openbare ruimte (niet uitgeefbaar). Bijvoorbeeld door parkeerplekken op een andere plek te situeren waardoor de kavelvorm van de uit te geven stukken verandert?

Antwoord: de grenzen tussen openbare ruimte en uitgeefbare grond zijn hard. De kavelgrenzen tussen de afzonderlijke woningen zijn niet hard.

Vraag 9.8

Mag de omliggende groenstrook een bijdrage leveren in het realiseren van de duurzaamheidsambities? Denk hierbij aan waterberging o.a.

Antwoord: nee, dit dient op eigen kavel aangebracht te worden. In de omliggende parkstrook is waterberging ter compensatie van de toename aan verharding opgenomen.

10. Duurzaamheid

Vraag 10.1

Artikel 3.1 Duurzaamheid: wat wordt bedoeld met 'deuren voor piekbelasting hemelwater op maaiveld'?

Antwoord: deuren voor piekbelasting zijn als voorbeeld genoemd om heftige regenbuien (a.g.v. klimaatverandering) op te kunnen vangen. Denk daarbij aan een soort storm schotten die tegen/ in het kozijn van de deuropeningen kunnen worden geplaatst.

VRAAG- EN ANTWOORDDOCUMENT

Vraag 10.2

Wat is de reden dat er kruipruimte loos gebouwd moet worden?

Antwoord: kruipruimte loos bouwen is als voorbeeld genoemd als maatregel t.b.v. de invulling van onderdeel: “De mate van klimaatadaptatie van het plan”. De maatregel is geen verplichting, u kan zelf kiezen welke maatregelen u in uw plan toepast.

Kruipruimte loos bouwen heeft als voordeel:

- Minder vochtdoorslag bij hoge waterstanden
- Minder grondtransport nodig
- 20 – 30% minder energieverlies via de bodem
- Minder radongassen die de woning in kunnen komen.