



VRAGEN SELECTIE LOCATIE SPERWERSTRAAT ALKMAAR

BROCHURE SELECTIE

	VRAAG
1	<p>In de brochure wordt bij de aan te leveren stukken (4.1, pagina 10) onder punt 3 gemeld dat een digitale ondergrond opgevraagd kan worden. ANTWOORD: Klopt, deze is op te vragen</p> <p>Maar wat wordt er onder punt 3 verlangd om in te dienen? ANTWOORD: Niets, zie antwoord hierboven</p> <p>Of betreft het hier slechts een toelichting voor het schetsontwerp zoals benoemd in punt 2? ANTWOORD: Tekst brochure spreekt voor zich</p>
2	<p>Bij 3.2 wordt gesproken over opstelplaats voor containers. In de straat / wijk zijn reeds ondergrondse containers voorzien. Hoe wordt op deze locatie voor welke soorten afval de inzameling geregeld. M.a.w. waarvoor zal er individuele rolcontainers worden afgegeven aan toekomstige eigenaren van een grondgebonden woning? ANTWOORD: iedere grondgebonden woning krijgt een GFT / PBD / papier minicontainer. Restafval op afstand in een ondergrondse container nabij de woningen. De "milieustraat" van ondergrondse containers is bedoeld voor de appartementen. In Alkmaar wordt met een toegangspas gewerkt voor de ondergrondse containers.</p>
3	<p>Waterberging op kavel zelf, hoe ziet de gemeente dit voor zich? Is verstraagd afvoeren op wadi in openbaar gebied een optie? ANTWOORD: uitgangspunt is regenwater op de locatie zelf infiltreren. Er is kennis en kunde genoeg in de markt om dit vorm en inhoud te geven.</p>
4	<p>Er wordt gevraagd om EPC, echter gezien de planning wordt het BENG en dan geldt een andere EPC, waar dient vanuit te worden gegaan? ANTWOORD: De plannen moeten aan de eisen van BENG voldoen. De tekst over de EPC is niet van toepassing.</p>
5	<p>Koper dient garantie af te geven dat zij zelfstandig in staat is om programma te bouwen/realiseren? ANTWOORD: er dient een garantie te worden afgegeven</p>
6	<p>Blz. 8 – Versnelling Op welk moment zal de aannemer definitief starten met de bouw van de 64 sociale huurappartementen (Woonwaard) en wat is de doorlooptijd tot oplevering? ANTWOORD: start week 42 in 2020, verwachte oplevering medio november 2021</p>
7	<p>Blz. 8 – Duurzaamheid Wordt er in het kader van de circulaire ambitie enkel getoetst op sec het materiaalgebruik, of ook het hergebruik, losmaakbaarheid etc.? Kunt u meer gedetailleerd aangeven wat de beoordelingscriteria en de puntentoekening daarvan zullen zijn? ANTWOORD: De gemeente toetst niet alleen op materiaalkeuze. Materialen worden opnieuw gebruikt of hergebruikte materialen vormen de basis voor nieuwe</p>

	<p>producten. Registratie van materialen en hun herkomst geeft duidelijkheid in de toekomst en vergroot de kans op hergebruik. Maximale milieubelasting wordt beperkt.</p> <p>De inschrijving met het beste plan op het onderdeel duurzaamheid krijgt voor duurzaamheid de maximale punten. De overige inschrijvingen krijgen een waardering naar rato van de kwaliteit van hun plan voor duurzaamheid ten opzichte van deze beste.</p>
8	<p>In de brochure staat dat het bestemmingsplan op 28 mei 2020 is vastgesteld en in werking is getreden. Is het bestemmingsplan echter ook al onherroepelijk? ANTWOORD: Het bestemmingsplan "Sperwerstraat" is onherroepelijk.</p>
9	<p>In de brochure staat dat planschadeclaims volledig voor rekening komen ontwikkelaar. Kunnen wij ervan uit gaan dat dit enkel planschadeclaims zijn die betrekking hebben op deze tender/ de gronduitgifte van deze tender (maw deze 14 woningen)? ANTWOORD: Ja</p>
10	<p>Zijn er reeds lopende planschade verzoeken bij de gemeente bekend? ANTWOORD: Nee, niet ter aanzien van dit project</p>
11	<p>Wat wordt bedoeld met toepassing van elektrisch vervoer als onderdeel van duurzaamheid genoemd in de brochure op pagina 5? ANTWOORD: Dit onderdeel is bij nader inzien niet van toepassing</p>
12	<p>Moet het ingeleverd voorstel binnen het kader van de kavel (1.380m²) blijven? Of is het de bedoeling om ook de omliggende openbare omgeving in het ontwerp op te nemen? Bijvoorbeeld: - scheidingen tussen oostelijke parkeerstrook en de stoep - scheidingen tussen westelijk natuurvriendelijk gebied en de stoep - ontwerp van de ontsluiting naar de woningen aan de Sperwerstraat zijde ANTWOORD: De openbare ruimte maakt geen deel uit van de vraag. Daar maakt de gemeente een plan voor.</p>
13	<p>Moet de voorgestelde footprint van de gebouwen binnen de grenzen van de bouwvlakken blijven als getoond op het bestemmingsplan? ANTWOORD: Zie vraag 74</p>
14	<p>Met betrekking tot de wegingsfactor en punten voor de bieding van de grond. Klopt het dat het maximale aantal punten 2,5 van 10 punten is? Of is er geen beperking? "Alle criteria krijgen een score tussen 1 en 10 behalve de bieding. Biedingen boven de €700.00 krijgen een punt per €10.000 extra bovenop het minimum bod van € 700.000," ANTWOORD: Het gaat om de totale gewogen score. Wie tussen €810.000 en €820.000 voor de grond biedt, krijgt daarvoor meer dan 2,5 punten, namelijk 2,75.</p>
15	<p>We zouden graag weten welke producten of beeldmateriaal ingeleverd moet worden en of er een maximaal aantal pagina's geldt. ANTWOORD: Er is gevraagd naar een schetsontwerp. Een situatie/inrichtingstekening, globale gevels en plattegronden en een visualisatie van het materiaalgebruik. We hebben geen lijst opgesteld, maar het is natuurlijk aan de indieners om zo duidelijk mogelijk te laten zien hoe ze omgaan met de opgave voor de bebouwing en de aansluiting op het openbaar gebied.</p>
16	<p>Blz. 5, Artikel 2.3 Programma.</p>

	<p>VRAAG 1: in de tekst wordt vermeld dat er een maximaal aantal lagen van drie moet worden gehanteerd. Echter wordt in de opgevraagde DWG tekeningen 2.5 lagen aangegeven. Tevens staat bij ruimtelijke plannen een maximale bouwhoogte van 10.5m. Welke van de drie is hierin leidend?</p> <p>ANTWOORD: De regels van het bestemmingsplan Sperwerstraat zijn leidend.</p>
17	<p>Is er in de buurt een oplaad plaats voor elektrische vrachtwagens?</p> <p>ANTWOORD: neen</p>
18	<p>Is er een bouwhub beschikbaar binnen Alkmaar waar materialen die niet met elektrisch vervoer de bouwplaats kunnen bereiken opgeslagen kunnen worden.</p> <p>ANTWOORD: neen, is niet beschikbaar</p>
19	<p>Blz. 6, Artikel 2.5 Grondexploitatie. Wat is de huidige staat, wordt de grond bouwrijp aangeleverd of moet de ontwikkelaar hier zorg voor dragen?</p> <p>ANTWOORD: De grond wordt geleverd zoals die er nu bij ligt.</p>
20	<p>Blz 9, Artikel 3.4 Beoordeling en uitslag Kunt u aangeven of de beoordelingscommissie exact dezelfde mensen zijn als in de selectiefase? Of zit hierin een verschil en zo ja wie zit dan in de beoordelingscommissie van de tweede fase?</p> <p>ANTWOORD: Er is één commissie en die noemen we de beoordelingscommissie. Deze commissie beoordeelt de plannen en doet een voorstel aan het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist.</p>
21	<p>Blz. 12 Artikel 5.1 Planologische procedure Wat is de verkoopwaarde van de extra aan te kopen gronden aan de Sperwerstraat?</p> <p>ANTWOORD: € 750/m2 excl. btw peildatum 1/1/2020</p>

KOOP- REALISATIEOVEREENKOMST

<p>22</p>	<p>VRAAG bij de considerans staat bij punt 7 dat het bestemmingsplan is aangepast, maar bedoeld wordt dat deze is vastgesteld d.d. xx-xx-xxxx Of is er daadwerkelijk nog een aanpassing gedaan? ANTWOORD: Het bestemmingsplan is onherroepelijk.</p>
<p>23</p>	<p>Art. 1, definities: a. Onder 'Planontwikkeling' wordt gesproken over sloop, dit is toch niet van toepassing? ANTWOORD: klopt. b. Onder 'Sloop' wordt gesproken over sloop van te verwijderen ondergrondse obstakels, is dit van toepassing? En zo ja, wat betreft dit dan exact? Is hier informatie van en zo ja, kan dit worden gedeeld? ANTWOORD: er is bij de gemeente geen informatie bekend</p>
<p>24</p>	<p>Art. 1 / Art. 15.1 Ons inziens hoort het onderdeel sloop niet in deze overeenkomst thuis, wij gaan er van uit dat de gronden schoon opgeleverd worden bij overdracht en vragen hiervoor een bevestiging (ja/nee). Indien dit niet bevestigd kan worden ontvangen wij graag data waaruit we kunnen opmaken wat er nog aanwezig kan zijn aan materialen in de bodem zoals funderingsresten, tanks, achtergebleven leidingwerk etc. ANTWOORD: Voor zover ons bekend heeft hier eerder geen bebouwing gestaan. Zie ook vraag 101.</p>
<p>25</p>	<p>In artikel 2.1 van de koopovereenkomst wordt gesproken over gemeenschappelijke paden, kan de koper er vanuit gaan dat het alleen gaat om een gezamenlijk achterpad? Of gaat het om meerdere wegen? ANTWOORD: Op dit perceel bouwgrond wordt geen openbare ruimte gerealiseerd. Voor de ontsluiting van de woningen achterom zal de oplossing op dit perceel moeten worden gevonden.</p>
<p>26</p>	<p>Art. 2.5 Graag ontvangen wij het bodemonderzoek. Kunnen wij uitgaan van een gesloten grondbalans? Zo nee, dan ontvangen wij graag de huidige en toekomstige peilmaten van het maaiveld, de openbare weg en de woningen. ANTWOORD: Het bodemonderzoek maakt als bijlage deel uit van het bestemmingsplan. Dit is te vinden op de website ruimtelijke plannen: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00169-0305/b_NL.IMRO.0361.BP00169-0305_tb.html De koper van het perceel moet de vrijkomende grond zelf op eigen kosten afvoeren.</p>
<p>27</p>	<p>Artikel 2.6 2e deel lijkt onredelijk omdat de koper niet op alle vertragende factoren t.b.v. de realisatie invloed heeft. Kan dit worden aangepast dat het artikel zich beperkt tot vertraging die redelijkerwijs toe te rekenen is aan de koper? ANTWOORD: Neen, het gaat om tijdig indienen van aanvraag omgevingsvergunning daar heeft de koper toch zelf alle invloed op om dit tijdig te bewerkstelligen.</p>
<p>28</p>	<p>In concept koopovereenkomst staat onder art 2.6 een verwijzing naar lid 6.</p>

	<p>Dat is een verwijzing naar zichzelf. Naar welk artikel of lid wordt hier wel naar verwezen? ANTWOORD: lid 3</p>
29	<p>Art. 2.7 Is dit ook van toepassing voor de bouw van de eengezinswoningen? Indien ja, voor welke onderdelen? ANTWOORD: dit is niet van toepassing</p>
30	<p>Blz. 4 Artikel 5 Kosten Civieltechnische Werken en afvoer hemelwater op eigen terrein De gemeente legt de openbare bestrating aan, de achterpaden zijn voor rekening en risico van de ondernemer/koper. Bestaat de mogelijkheid om bij de koppen van de stegen openbare verlichting aan te brengen in het verlichtingsplan ANTWOORD: : het verlichtingsplan moet nog uitgewerkt worden, wellicht zijn er mogelijkheden om de koppen van de achterpaden te verlichten. Dat zal het detailplan uit moeten wijzen.</p>
31	<p>Blz. 4 Artikel 5 Warmte/Koude levering Zijn in de berekeningen van Liander de stroomvoorzieningen al voorzien voor extra PV-panelen op de daken? ANTWOORD: nee omdat het nog niet helder is wat er precies gaat komen aan nieuwbouw.</p>
32	<p>Liggen de hoofd nutstracés (artikel 5.3 koopovereenkomst) binnen of buiten het exploitatiegebied. Wanneer ze erbuiten liggen zijn dan de kosten voor rekening van de gemeente? (artikel 5.1). ANTWOORD: tracés liggen buiten het exploitatiegebied onder de trottoirs langs de woningen. Exacte liggen moet nog worden bepaald en hangt af van de invulling van de woningen.</p>
33	<p>art 6.2 in de geleverde stukken is geen bijlage waarin de afspraken tussen gemeente en HVC zijn weergegeven. De link betreft een algemene link over duurzaamheid. Welke afspraken wordt hiermee bedoeld? ANTWOORD: Het verwijst naar de overeenkomst die de gemeente Alkmaar en de HVC in 2009 over warmtelevering aan nieuw te realiseren gebouwen met elkaar hebben afgesloten. Hierin is ook de aansluitplicht voor nieuwe woningen afgesproken. Zie ook vraag 77</p>
34	<p>art 7.1: welke sloopwerkzaamheden? ANTWOORD: zie definitie Sloop in artikel 1, de sloop van te verwijderen ondergrondse obstakels voor zover het "het verkochte" betreft.</p>
35	<p>Artikel 7.2 is erg algemeen beschreven, kan dit worden gespecificeerd voor de koper en ook beperken tot het verkochte gebied? ANTWOORD: Neen, het betreft schade veroorzaakt door koper of in opdracht van koper door derden</p>
36	<p>Artikelen 7.5 en 7.6 gaan over het exploitatiegebied en lijken niet relevant om op te nemen, kunnen deze uit de overeenkomst? ANTWOORD: dit is wel relevant het gaat om Exploitatiegebied zoals gedefinieerd in artikel 1 er zijn meerdere bouwers (ook Woonwaard) tegelijk bezig in het gebied.</p>
37	<p>Blz. 5 Artikel 7 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied Er zijn meer bouwers in het gebied werkzaam, het artikel geeft aan dat de koper de</p>

	<p>gemeente vrijwaart in schade aan openbaar gebied, brandkranen etc. Wordt er een nulmeting uitgevoerd? Wij nemen aan dat iedere aannemer verantwoordelijk voor zijn eigen werk en schade.</p> <p>ANTWOORD: uiteraard is iedere aannemer verantwoordelijk voor zijn eigen werk en voor de schade die hij veroorzaakt. Indien nodig zal de projectleider optreden om de gezamenlijkheid te waarborgen.</p>
38	<p>Kan artikel 7.8 worden herschreven waarbij bij de bouwwerkzaamheden aan gebouwen binnen het verkochte gebied wordt uitgesloten van de coördinerende rol van de directie?</p> <p>ANTWOORD: neen</p>
39	<p>Blz. 6 Artikel 8 Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw Het plot is te klein voor opslag van goederen en bouwplaatsinrichting op het terrein, Waar kunnen wij de materialen en ketenpark plaatsen en wat is de hoogte van de vergoeding.</p> <p>ANTWOORD: in overleg zal gekeken moeten worden waar opslag plaats kan vinden. Het terrein is wat het is en er is nog ruimte genoeg.</p>
40	<p>Met welke werkzaamheden/maatregelen kan de koper verwachten bij de inrichting van gemeentegrond zoals beschreven in artikel 8.5?</p> <p>ANTWOORD: artikel 8.5 gaat over het geval dat de koper gemeentegrond van de gemeente huurt, na afloop van de huur moet koper de grond ontruimd en vrij van puin en afval opruimen.</p>
41	<p>art 8,5: uit de stukken is niet op te maken wat de grenzen zijn. Er is een verkooptekening (bijlage 3) en een inrichtingstekening groen welke status deze inrichtingstekening groen heeft en hoe zich dat verhoudt tot de eigendomsgrenzen is niet bekend. Graag hier meer duidelijkheid over verschaffen.</p> <p>ANTWOORD: de footprint van verkooptekening en inrichtingstekening zijn hetzelfde. Daarin is nu naar aanleiding van de vragenronde wel iets veranderd. Zie verder vraag 7</p>
42	<p>Art. 9.1 Volgens ons is dit niet (meer) van toepassing daar er een onherroepelijk bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling. De Koper is daar geen initiatiefnemer van geweest. Kunt u dit bevestigen? Wij ontvangen graag het planschade onderzoek, indien aanwezig.</p> <p>ANTWOORD: Er is door de gemeente geen planschade onderzoek uitgevoerd.</p>
58	<p>Art. 9.2: planologische wijziging door koper > dit is niet van toepassing toch (koper vraagt alleen omgevingsvergunning aan)?</p> <p>ANTWOORD: Bestemmingsplan is wel aangepast</p>
59	<p>Blz. 7 Artikel 11 Staat van overdracht en feitelijke staat De grond wordt geleverd in de staat waarin zich het op dat moment bevindt Wordt er een gesloten grondbalans toegepast?</p> <p>ANTWOORD: nee, aannemer dient rekening te houden met het afvoeren van de uitkomende grond.</p>
60	<p>Art. 11.2: Kan er een overzicht van heersende en dienende erfdienstbaarheden worden verstrekt?</p> <p>ANTWOORD: is niet beschikbaar</p>
61	<p>Artikel 11.4 en 19.5 lijken tegenstrijdig, waar dient de koper vanuit te gaan m.b.t. de BTW en overdrachtsbelasting?</p> <p>ANTWOORD: over levering van de bouwgrond wordt sec B.T.W. berekend.</p>

62	<p>Art. 12.2 Kan er in deze ook gebruik gemaakt worden van ABC-leveringen? ANTWOORD: neen</p>
63	<p>art. 15:4 is in afwijking op hetgeen in de brochure wordt vermeld. Het risico voor grond dat niet geschikt is voor het beoogde doel is voor rekening en risico gemeente en niet voor koper. Graag bevestigen dat het concept KO hierop wordt aangepast. ANTWOORD: Neen, de tekst van de overeenkomst wordt niet aangepast. Er ligt al een bodemrapport waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik namelijk wonen. De gemeente gaat echter i.v.m. werkzaamheden in het nabijgelegen gebied kort voor de notariële levering nogmaals zekerheidshalve een verkennend bodemonderzoek doen. Mocht uit dat onderzoek blijken dat er toch vervuiling aanwezig is in het gekochte waardoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend, dan is koper bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de gemeente alsnog tot sanering overgaat. Mocht er vervuiling zijn als bedoeld in de vorige volzin, dan zal de gemeente indien de saneringskosten binnen voor haar acceptabele grenzen blijven vanzelfsprekend de sanering voor haar rekening nemen. Gezien het feit dat het eerste bodemonderzoek aangeeft dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, voorzien wij geen problemen met vervuiling. Na de levering van het gekochte is het risico voor verontreiniging in het gekochte voor koper.</p>
64	<p>In lid 15.6 van de koopovereenkomst wordt aangegeven dat niet geconstateerde verontreiniging geheel voor rekening van de koper is. Dat is voor de koper een aanzienlijk risico zonder daar invloed op uit te kunnen oefenen. Hoe ziet u dit en welke garanties geeft u? ANTWOORD: zie reactie onder punt 6; gaat dan om vervuiling die na de notariële overdracht wordt gevonden. Uit het nog te voeren bodemonderzoek, dat voor de overdracht dient plaats te vinden, dient te blijken dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik nl. wonen.</p>
65	<p>Artikel 15 van de koopovereenkomst wekt de indruk dat het risico op bodemvervuiling voor rekening en risico voor de koper komt. In hoofdstuk 2.5 van de brochure staat letterlijk dat de kosten voor nader onderzoek en eventuele sanering zijn voor rekening van de gemeente zijn. Waar dient de koper vanuit te gaan in de aanbieding? ANTWOORD: De bodem is eerder onderzocht. De gemeente doet nog een onderzoek voorafgaande aan de levering. Als zich daarna een probleem voor doet, is dat voor rekening koper.</p>
67	<p>16.1 koopovereenkomst wordt gesteld dat kosten voor afvoer water voor rekening van de koper komen, welk water doelt men op? En wat zijn redelijke kosten om rekening mee te houden? ANTWOORD: Koper moet zelf en op eigen kosten maatregelen treffen om het eigen hemelwater op het aan te kopen perceel op te vangen en te verwerken.</p>
68	<p>Art. 16.1: Graag zouden wij een overzicht ontvangen van de gemaakte kosten (planshadekosten, bijkomende kosten en afvoer water). ANTWOORD: ZIE 5.2 KOOP/REALISATIE OVEREENKOMST</p>
69	<p>Art. 19.5 Ons inziens kunnen wij niet achter deze bepaling staan, er is geen informatie bekend over de gemaakte afspraken? ANTWOORD: dit is een modelbepaling, die we niet schrappen. In principe niet van</p>

	toepassing tenzij bij de overdracht een verkeerd afdracht van belasting plaatsvindt door toedoen van koper en/of diens notaris.
70	Art 25.2 Kan hieraan worden toegevoegd: "voor zover dit de boete overtreft."? Het doel van het artikel zal niet zijn om hier een verdienmodel van te maken. ANTWOORD: Neen, indien koper de verplichtingen uit overeenkomst nakomt en geen wanprestatie pleegt is de boete en of schadeplichtigheid etc. niet van toepassing.
71	Beperkt artikel 28.2 de koper tot verkoop aan particulier of is verkoop aan een of meer beleggers ook mogelijk? ANTWOORD: is vrij, het mag allebei

WONINGBOUWPLAN / BESTEMINGSPLAN

	VRAAG
72	<p>De verzonden digitale ondergrond komt niet overeen met de bestemmingsplankaart en foto van Bijlage D. Is dit de laatste versie?</p> <p>ANTWOORD: Zie ook vraag 74</p>
73	<p>Kunnen wij een bestemmingsplankaart inclusief maatvoering van de bouwvlakken (in DWG formaat) ontvangen?</p> <p>ANTWOORD: deze wordt niet verstrekt</p>
74	<p>Is er in de stedenbouwkundige kaart (bijlage B1) en bij het bestemmingsplan rekening gehouden met kopgevels? De maten van de blokken lijken nu 32,40 meter en 24,0 meter breed te zijn. Daarbij lijkt uitgegaan te worden van beuken van 5,40 en 6,0 meter.</p> <p>ANTWOORD: Naar aanleiding van deze vraag over de vergeten kopgevels heeft de gemeente besloten om de maat van het te verkopen perceel bouwgrond aan te passen. De aanpassing wordt gerealiseerd door de grens van het perceel aan de westzijde iets op te schuiven zodat het perceel een totale breedte heeft van 33 meter. De maat van het perceel bedraagt dan 42.60 x 33.00 meter. Omdat dit iets afwijkt van het bestemmingsplan zal de gemeente voor deze afwijking gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid. Het oppervlakte van het perceel neemt toe van circa 1380 m² tot 1406 m². De situering van de westelijke kopgevel van het blok van 6 woningen moet in lijn blijven met de voorgevel van het westelijke blok van 4 woningen. In het bestemmingsplan is ook de woonbestemming gelegd op een strook grond van 1 meter breed direct grenzend aan de zuidzijde van het te verkopen perceel. Zie daarvoor de brochure 5.1 en vraag 21</p>
75	<p>Als onderdeel van de inschrijving moet een schetsontwerp worden aangeleverd. Er is echter geen formaat voor de presentatie van het schetsontwerp voorgeschreven. Voor een goede vergelijkbaarheid stellen wij voor om de presentatie van het schetsontwerp te beperken tot maximaal 10 enkelzijdige A3 pagina's.</p> <p>ANTWOORD: Vind ik een goed voorstel, ik ging uit van digitaal, maar als er afdrucken worden gevraagd is het misschien goed om dit aantal pagina's als indicatie van het aantal pagina's te geven. (verplicht stellen vind ik ook weer zo wat)</p>
76	<p>Moet het schetsontwerp geanonimiseerd worden aangeleverd?</p> <p>ANTWOORD: staat niet specifiek in de uitvraag, is ik ook niet nodig.</p>

HVC WARMTENET

	VRAAG
77	<p>Er is een aansluitingsplicht op het warmtenet van de HVC. Is het warmtenet toereikend voor de BENG-eisen, welke per 1 januari 2021 gelden, gezien de publicatie van Lente-akkoord? Is aansluiting op het warmtenet verplicht?</p> <p>ANTWOORD: Aansluiting op het warmtenet van HVC is verplicht. De gemeente heeft daarover een overeenkomst met de HVC en heeft dat in de gemeentelijke regelgeving vastgelegd. Specifiek voor de locatie Sperwerstraat is aan de gemeenteraad toegezegd dat de nieuwbouw op het warmtenet van de HVC zal aansluiten. Die aansluiting draagt in belangrijke mate bij om aan de eisen van BENG te kunnen voldoen maar is als alleenstaande maatregel niet toereikend om BENG te halen. Daar is meer voor nodig.</p>
78	<p>Wat zijn de aansluitkosten op het warmtenet van de HVC?</p> <p>ANTWOORD: zie bijlage tarieven, dit zijn de tarieven die we hanteren als we in 2020 een contract afsluiten. Tarieven voor 2021 zijn rond de jaarwisseling bekend.</p>
79	<p>Van welk temperatuurtraject betreffende verwarming kunnen we uitgaan van de levering bij de aflever set HVC?</p> <p>ANTWOORD: 50/30 zie bijlage 1a en b, mochten daar verder nog toelichting op nodig zijn dan geven we dat uiteraard graag en kan de ontwikkelaar even contact met op nemen met HVC. j.giskes@hvcgroep.nl of e.broersma@hvcgroep.nl</p>
80	<p>Is een aansluiting op het warmtredistributienet verplicht of zijn ook andere opties bespreekbaar die in lijn zijn met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente voor het Exploitatiegebied?</p> <p>ANTWOORD: verplicht aansluiten op warmtenet HVC. Zie ook vraag 77.</p>

ALGEMEEN

	VRAAG
81	Hoe staat het met het eigendom/onderhoud van de bomen/groenvoorziening langs de Sperwerstraat aan de zuidzijde van het plan? ANTWOORD: Stadswerk072 heeft het groenonderhoud van het weinige dat er nog staat.
82	Worden er ook elektrische laadpalen in het openbaar gebied aangeboden? ANTWOORD: neen
83	Hoe staat het met afvalinzameling? Ondergronds of via containers? Er staan op tekening blokjes met de letter A. Wordt hier ondergrondse afvalinzameling mee bedoeld en zo ja kunnen de grondgebonden woningen hier ook gebruik van maken of is dit alleen bedoeld voor de appartementen? ANTWOORD: de 14 grondgebonden woningen krijgen minicontainers, te weten GFT / PBD en papier. Restafval ondergronds met toegangspas.
84	Wat is de visie op de inrichting/het gebruik voor het westelijk gelegen terrein? ANTWOORD: Dat wordt in overleg met buurtcomité, school, en omwonenden groen ingericht. Daar is nog geen plan voor gemaakt.
85	In het beeldkwaliteitsplan is niets te lezen over kleur- en materiaalgebruik. Is de inschrijver hier vrij in om een voorstel voor te doen? ANTWOORD: de pagina's beeldkwaliteit gaan met name over architectonische oplossingen, zoals hoeken e.d. en niet over kleur en materiaal. Het plan moet zich verhouden tot de reeds gemaakte plannen, naar eigen inzicht van de ontwerper
86	Wat zijn de precariokosten, indien voor opslag en keten gebruik gemaakt dient te worden van gemeentegrond? ANTWOORD: dit hangt oa van de omvang ruimte vraag af
87	Is het de bedoeling, dat het hemelwater op eigen terrein blijft of is het mogelijk dat de koper op eigen terrein een riolering aanlegt t.b.v. het hemelwater en deze op eigen kosten aansluit op het gemeentelijk stelsel? ANTWOORD: Uitgangspunt is het volledig infiltreren van het regenwater op eigen terrein. Op het terrein is geen regenwaterriool aanwezig.
88	Mag er voor het heffen van leges uitgegaan worden van de kosten per m ³ , zoals opgenomen in de legesverordening 2020 bij het onderdeel "Seriematig / projectbouw / sociale woningbouw"? ANTWOORD: wij verwachten de aanvraag in 2021. De tarieven voor 2021 zijn nog niet bekend. Zie verder hoofdstuk 3 van de verordening
89	Dienen wij in onze planning rekening te houden met de bouwer van de aangrenzende sociale woningbouwer ter plaatse, om elkaar fysiek niet in de weg te zitten? En zo ja, op welke wijze? ANTWOORD: ja eea in overleg met aannemer van Woonwaard
90	Bent u bereid om inschrijvers de gelegenheid te bieden om het ingediende voorstel mondeling te presenteren als onderdeel van de aanbestedingsprocedure? ANTWOORD: Nee deze mogelijkheid wordt niet geboden.
91	Zijn er sonderingen van het perceel beschikbaar? Indien ja, ontvangen wij graag de sonderingen van het perceel. ANTWOORD: deze zijn niet beschikbaar

92	<p>Welke duurzaamheidsambities worden gerealiseerd bij de aangrenzende sociale woningbouw?</p> <p>ANTWOORD: Daarvoor moet u contact opnemen met woningstichting Woonwaard. Die zijn opdrachtgever voor die bouw.</p>
93	<p>Wat is de verwachte EPC score van de aangrenzende sociale woningbouw?</p> <p>ANTWOORD: Zie vraag 92.</p>
94	<p>Kunnen wij er vanuit gaan dat wij geen parkeerplaatsen dienen te realiseren in verband met de aanwezige openbare parkeerplaats?</p> <p>ANTWOORD: klopt, deze worden door de gemeente aangelegd</p>
95	<p>Wat is het maaiveld niveau t.o.v. het N.A.P?</p> <p>ANTWOORD: zie tekening</p>
96	<p>Wat wordt het niveau van het trottoir t.o.v. N.A.P?</p> <p>ANTWOORD: dat blijft in principe hetzelfde omdat de Sperwerstraat ook hetzelfde blijft. Peil is ongeveer 0,20 – nap</p>
97	<p>Wanneer er grond afgevoerd moet worden, heeft de gemeente Alkmaar daar dan een depot voor beschikbaar?</p> <p>ANTWOORD: dat hangt van de kwaliteit af van de grond en wanneer het vrij komt. ER zijn wel mogelijkheden.</p>
98	<p>In 2021 zal de BENG eis van toepassing zijn, de omgevingsaanvraag wordt in 2021 aangevraagd volgens de BENG, wil de gemeente een BENG berekening of EPC-berekening</p> <p>ANTWOORD: De plannen moeten aan de eisen van BENG voldoen. De tekst over de EPC is niet van toepassing.</p>
99	<p>Mag van het programma afgeweken worden minder of meer woningen? Stedenbouwkundig?</p> <p>ANTWOORD: Minder mag, meer niet</p>
100	<p>Heeft de gemeente een toewijzingsbeleid?</p> <p>ANTWOORD: Als deze vraag gaat over passend toewijzen op basis van inkomen dan is het antwoord dat we dat niet hebben voor woningen die in de vrije sector te koop of te huur worden aangeboden.</p>
101	<p>Wat is het voormalig gebruik van het exploitatiegebied en met welke obstakels dient rekening te worden gehouden?</p> <p>ANTWOORD: Onbebouwde grond die als grasveld werd gebruikt door de buurt en de school. In de bocht van de Sperwerstraat stond in het verleden een jongerencentrum. Dat is alweer jaren geleden gesloopt. De locatie van dit centrum lag in de buitenbocht van de Sperwerstraat ten oosten van de Sperwerstraat waar straks openbare ruimte en sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De bouwgrond voor de 14 woningen lag niet onder het jongerencentrum.</p>
102	<p>De precarioverordening is niet opgenomen in de begrippen. Is het mogelijk om de juiste verordening te definiëren of de verordening toevoegen als bijlage bij de overeenkomst?</p> <p>ANTWOORD: zie precarioverordening gemeente Alkmaar</p>
103	<p>Wie legt de openbare ruimte in het exploitatiegebied aan? En wie draagt die kosten?</p> <p>ANTWOORD: De gemeente laat de openbare ruimte aanleggen. De koper van dit perceel koopt alleen de bouwgrond.</p>
104	<p>Wat zijn de eisen m.b.t. hemelwaterafvoer en infiltratie?</p> <p>ANTWOORD: al het regenwater dient op eigen terrein te worden verwerkt.</p>

	voor die nieuwe bewoners. De gemeente organiseert dit overleg en neemt de beslissingen.
110	<p>Woningbouwvereniging Woonwaard zal de 64 sociale huurappartementen bouwen en gaan verhuren.</p> <p>Vraag 1: Kunt u ons voorzien van de ruimtelijke onderbouwing die Woonwaard voor haar plandeel heeft opgesteld?</p> <p>ANTWOORD: Voor de ruimtelijke onderbouwing zie ruimtelijke plannen bestemmingsplan "Sperwerstraat"</p> <p>Vraag 2: Is er een overzicht van afspraken die tussen de gemeente Alkmaar en Woonwaard zijn gemaakt over de ontwikkeling van de locatie?</p> <p>ANTWOORD: Deze gegevens worden niet verstrekt.</p>
111	<p>Is er een paallengte of sondering bekend? Zo ja, zouden wij die mogen ontvangen?</p> <p>ANTWOORD: Niet bekend</p>
112	<p>Is er een beeldkwaliteitsplan of een beeldkwaliteitsparagraaf specifiek voor de locatie Sperwerstraat beschikbaar? Zo ja, zouden wij die mogen ontvangen?</p> <p>ANTWOORD: Zie digitale links in brochure p7 en p16</p>
113	<p>Wat is er bekend over de materialisatie van de 14 rijenwoningen?</p> <p>ANTWOORD: zie antwoord vraag 85</p>
114	<p>er is geen informatie bekend over de capaciteit van het netwerk. Eventuele trafo, indien nodig, zal niet op uit te geven grond worden gerealiseerd, maar op een door gemeente Alkmaar aan te geven plaats.</p> <p>ANTWOORD: klopt</p>
115	<p>Het hoofd-nutstracé is HVC, water en elektra zijn nog niet aangelegd, wanneer staat deze aanleg op de planning?</p> <p>ANTWOORD hoofdtrace HVC warmtenet is reeds aangelegd, er is een aanzet gemaakt richting de 14 woningen. Overige tracés zijn nog niet aangelegd, een ander moet nog ingepland worden. Dit zal richting einde bouw van de appartementen, data nog niet bekend.</p>
116	<p>Welke ter beschikking gestelde gemeente grond dient te worden ingericht? Er zullen geen werkzaamheden worden verwacht buiten de erfgrenzen van het verkochte perceel!?</p> <p>ANTWOORD: klopt</p>
117	<p>Komen er geen materialen of obstakels op het terrein van Nutsbedrijven of overige aannemers</p> <p>ANTWOORD: niet van andere aannemers, mogelijk wel van nutsbedrijven.</p>
118	<p>Wat zijn de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente in het Exploitatiegebied?</p> <p>ANTWOORD: De gemeente heeft vier duurzame ambities voor ruimtelijke ontwikkelingen: energieneutraal, groen- en natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair. Voor deze locatie zijn geen specifieke ambities geformuleerd.</p> <p>Aansluiting op het warmtenet van HVC is verplicht. De gemeente heeft daarover een overeenkomst met de HVC en heeft dat in de gemeentelijke regelgeving vastgelegd. Specifiek voor de locatie Sperwerstraat is aan de gemeenteraad toegezegd dat de nieuwbouw op het warmtenet van de HVC zal aansluiten.</p>
119	<p>Er is een aparte bouwweg voor transport naar Sperwerstraat via de Laan van Tata, tot wanneer blijft deze uitrit beschikbaar, ook te zien in bijlage 4</p> <p>ANTWOORD: het streven is om de bouw van de 64 appartementen en die van de 14</p>



egw zoveel mogelijk synchroon te laten lopen. Als dat lukt dat is de bouwweg vanaf de Laan van Tata beschikbaar tot einde bouw. Mocht dat niet haalbaar zijn dan zal er in overleg gekeken moeten worden wat daarvan de consequenties zijn.
