

Nota van inlichtingen 28 maart 2022

	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1		De procedure verloopt in twee ronden: 1e ronde: - bieding: beoordeling telt voor 70% - verwachting te behalen GPR-score waaraan men zich committeert: beoordeling telt 30% - referenties waarmee vanuit eerdere ervaringen geschiktheid moet worden aangetoond. Beoordeling: referenties voldoen wel of voldoen niet. - maar: er wordt ook gevraagd om een nieuw plan te maken, waarmee geschiktheid moet worden aangetoond. Probleem 1: het maken van een plan wordt beargumenteerd met de vraag om aan te tonen dat men deze opgave aan kan. Maar dat is al met de referenties aangetoond (voldoet wel of niet). Probleem 2: het plan wordt niet beoordeeld, want de beoordeling beperkt zich tot bieding en GPR (samen 100%). Er moet niets worden gevraagd wat niet wordt beoordeeld. Probleem 3: doordat het een openbare procedure is, wordt dus aan alle geïnteresseerden gevraagd om, onbetaald, een plan te maken. Probleem 3 in combinatie met problemen 1 en 2: is dan geen sprake van een disproportionele procedure?	Er is sprake van een openbare verkoop. Binnen deze aanbidding is sprake van contractsvrijheid van de gemeente. De gemeente nodigt partijen uit om deel te nemen onder de voorwaarden die in de verkoopinformatie is genoemd. De gemeente is helder over de condities waarbinnen deelnemers mee doen aan de procedure. Het is daarom aan partijen om de afweging te maken om hiervoor kosten te maken in relatie tot de afweging hoeveel kans een partij op een succesvolle inschrijving maakt. Het is een grote ontwikkeling op een voor Haarlem toonaangevende locatie binnen een kwetsbaar gebied. Het is dus niet zomaar een ontwikkeling. Daarom is Haarlem kritisch op de deelname van partijen. Er wordt gevraagd om referenties waarmee ervaring met eerdere projecten wordt aangetoond. Dat toont nog niet de insteek van de ontwikkelaar voor het gebied. Dat doet de ontwikkelaar door een eerste idee voor de ontwikkeling van de Fietszmfabriek te tonen. Dit hoeft niet een uitgewerkt plan te zijn. Dat volgt in de tweede ronde. De gemeente realiseert zich dat hieraan kosten zijn verbonden voor de inschrijver maar ziet dat niet als een disproportionele procedure.
2		Graag ontvangen wij een bewerkbare tekening van de situatie zoals beoogd in het bestemmingsplan (dwg) zodat de juiste oppervlaktes kunnen worden aangehouden	Dit zal nog gepubliceerd worden op Tendered.
3		In de stukken is aangegeven dat er een Klikmelding is toegevoegd. Deze hebben wij niet als los onderdeel	Het kaartje van de klik-melding wordt gepubliceerd en het volledige document is op te vragen.

		aangetroffen?	
4		Waar is het 'breed gevoelde gemeentelijk belang om de sociale woningen te leveren aan een corporatie' op gebaseerd? En bieden de uitgangspunten en regels die gelden voor de ontwikkeling van sociale woningbouw (definitie verhuurniveau, minimum oppervlakte, toewijsbeleid, uitpondverbod) niet meer dan voldoende zekerheid om deze woningen in beheer te kunnen laten bij marktpartijen?	Dit komt voort uit stedelijk beheerperspectief (leefbaarheid en woonomgeving en het duurzaam op peil houden van de betaalbare woningvoorraad) en uit woningtoewijzingsperspectief (woningen beschikbaar maken voor bijzondere doelgroepen). Hier zijn prestatie afspraken over gemaakt.
5		Waaruit bestaat de inspanningsverplichting van de ontwikkelaar om de voormalige drukkerij met de sociale woningbouw te verkopen?	Maximaal inspanning leveren om er met de woningcorporatie uit te komen op het vlak van woonkwaliteit en uitgifteprijzen, en dit vast te leggen in een LOI en een samenwerkingsovereenkomst. Afwijken kan enkel op grond van zwaarwegende argumenten (die op dit moment nog niet te benoemen zijn) en na expliciete goedkeuring van het college.
6		Wanneer is de verkooptransactie volgens de gemeente niet haalbaar?	Als zowel corporatie als ontwikkelaar als gemeente aantoonbaar kunnen maken dat een verkooptransactie niet haalbaar is. Op basis van de geldende prestatieafspraken met de corporaties heeft de gemeente er vertrouwen in dat er overeenstemming bereikt kan worden over woon- en bouwtechnische kwaliteit en de hierbij behorende afnameprijs. De gemeente gaat uit van een prijs van circa € 200.000,- per woning.
7		Waarom geldt er een verkoopverplichting voor de middeldure woningen? Om de stad ook voor de lange termijn bereikbaar te houden voor middeninkomens zijn juist huurwoningen in het middensegment zeer effectief. Bij verkoop verdwijnen woningen naar de vrije markt, die veelal onbereikbaar blijkt te zijn voor de middeninkomens. Dat los je niet op door eenmalig 20 woningen te verkopen in dat segment.	Als stad streven we differentiatie na in woning- en financieringscategorieën. Binnen de huidige (woningbouw)programmering zijn reeds voldoende huurwoningen in het middensegment voorzien.
8		Er worden recente referenties gevraagd. Wat betekent "recente" in dit geval?	Recente referenties zijn referenties van maximaal 5 jaar geleden.
9		Moeten de gevraagde referenties gerealiseerd zijn? Of is een plan in ontwikkeling (wordt nu gebouwd) ook voldoende.	Een plan wat op dit moment gebouwd wordt, wordt ook gezien als geschikte referentie.

10		Van wie moeten deze referenties afkomstig zijn van: de inschrijvende ontwikkelaar, de inschrijvende architect of mag het ook zijn van een externe partij zijn die niet mee doet aan de inschrijving?	Zowel de inschrijvende partij als de betrokken architect kan referenties aanleveren. Referenties van partijen die niet meedoen aan de inschrijving zijn niet toegestaan.
11		Zijn er eisen verbonden aan de samenstelling van het inschrijvende team?	De geschiktheidseisen waar een inschrijver aan dient te voldoen zijn te lezen in paragraaf 4.9 in de projectinformatie.
12		Gelden er eisen voor andere teamleden dan de hoofdverantwoordelijke van het team?	Zie antwoord op vraag 11.
13		Moet de achtergrondinformatie en motivatie inschrijvende partij van alle partijleden zijn of alleen van de hoofdverantwoordelijke partij?	Achtergrondinformatie en motivatie van hoofdverantwoordelijke is voldoende.
14		Wordt er een tekening (op schaal of met maatvoering) geleverd met daarin de afmetingen van de bouwvlakken volgens het nieuwe bestemmingsplan Fietsznfabriek?	Zie antwoord 2
15		Komt er een cad tekening (dwg) beschikbaar met daarin de afmetingen van de bouwvlakken volgens het nieuwe bestemmingsplan fietsznfabriek ?	Zie antwoord 2
16		Is het mogelijk om de bijlage :”8 Uitgifte tekening 31-01-2022” in dwg te ontvangen (eventueel met de bouwvlakken volgens het nieuwe bestemmingsplan fietsznfabriek ingetekend.)	Dit zal nog gepubliceerd worden op Tendered.
17		In Bijlage 1 staat op pagina 21 onder kopje “4.9 Geschiktheidseisen” bij het eerste punt dat er een omzeteis is. Wat is de hoogte van deze omzeteis.	Bij de beoordeling van de financiële gezondheid van de inschrijver zal onder andere worden gekeken naar de omzetontwikkeling van de afgelopen 3 jaar, alsmede de liquiditeitsbegroting van het lopende jaar. Deze nadere informatie dient bij voorgenomen gunning verstrekt te worden.
18		Zijn er / wat zijn de vormvereisten t.a.v. de in te dienen stukken?	Zie paragraaf 4.3 in de projectinformatie. Echter, hierin staat dat de inschrijving voor 16:00 uur binnen moet zijn bij de projectnotaris, dit klopt niet. Er wordt nadrukkelijk op gewezen dat het juiste tijdstip 14:00 uur is.
19		In het geval dat 2 partijen gezamenlijk inschrijven, dienen partijen dan allebei de inschrijvingsformulieren in te vullen?	Gezamenlijk is voldoende.
20		Bij par. 4.4 pag. 19 onder punt 3. 'Referentiegegevens met beeldmateriaal (minimaal 2 recente)' is de vraag voor welke	Dit geldt voor het totaal.

		partijen dit geldt en of het genoemde aantal geldt per partij of in totaal.	
21		Bij par. 4.4 pag. 19 onder punt 3. 'Referentiegegevens met beeldmateriaal (minimaal 2 recente)' is de vraag wat precies wordt bedoeld met 'recent' en of hier nog voorwaarden aan zijn gesteld. Bijv. moet het project al gebouwd zijn of mag het ook nog in ontwikkeling zijn?	Zie vraag 8.
22		Zijn er beschikbare bodembronnen in de buurt van de locatie en wat zijn de mogelijkheden en/of beperkingen om hier op te kunnen aansluiten?	Geen gegevens over bekend.
23		Krijgen partijen die door zijn naar de volgende ronde te horen hoeveel punten er zijn toegekend aan andere deelnemende partijen?	Nee, op welke positie een inschrijver is geëindigd wordt wel gedeeld. Houd er ook rekening mee dat de partij die op de eerste plek is geëindigd nog kan afvallen als ze niet aan knock out criteria voldoen.
24		Via welke weg dienen de stukken te worden ingediend?	Zie vraag 18
25		Is er een DWG beschikbaar van de kavelgrenzen en de in het bestemmingsplan geprojecteerde bouwvlakken. Als er geen dwg beschikbaar is kunnen dan de Rd coördinaten van de hoekpunten beschikbaar worden gesteld?	Zie vraag 2
26		Wat is de bouwhoogte van het bouwvlak ten zuiden van de voormalige drukkerij? – in het stedenbouwkundig kader is hier een goothoogte van 10m aangegeven, klopt dit? (Het bestemmingsplan geeft hierover geen uitsluit)	In de planregels van het bestemmingsplan 'Fietsnfabriek' zijn de voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid gegeven. Gewezen wordt op artikel 3.5 van de planregels van de vast te stellen versie. Deze is te raadplegen via de volgende link. https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2022/3-maart/17:10/19-35-uur-Vaststellen-bestemmingsplan-Fietsnfabriek-FR De maximale goothoogte die via de wijzigingsbevoegdheid te verlenen is bedraagt 10 meter. Daarnaast zijn de algemene bouwregels van toepassing. Daaruit volgt dat een kap moet worden gerealiseerd van maximaal 4 meter hoog en in een hellingshoek van minimaal 45 graden en maximaal 70 graden.

27		In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt op het bouwvlak ten zuiden van de voormalige drukkerij 6 bouwlagen te realiseren. Heeft dit ook invloed op de maximale goothoogte die wij mogen realiseren? (3.5 Wijzigingsbevoegdheid: Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' te wijzigen voor de bouw van ten hoogste 6 gestapelde woningen, onder de volgende voorwaarden:)	In de planregels van het bestemmingsplan 'Fietsnfabriek' zijn de voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid gegeven. Gewezen wordt op artikel 3.5 van de planregels van de vast te stellen versie. Deze is te raadplegen via de volgende link. https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2022/3-maart/17:10/19-35-uur-Vaststellen-bestemmingsplan-Fietsnfabriek-FR Voor de goede orde: er zijn geen 6 bouwlagen mogelijk maar 6 gestapelde woningen.
28		Is er een maximale hoeveelheid m2 BVO bekend voor het ontwikkelgebied exclusief houtmarkt 7 waar wij ons aan moeten houden? (volgens het stedenbouwkundig kader in totaal max 8400m2 bvo inclusief houtmarkt 7 - exclusief	In het (ontwerp)bestemmingsplan staat genoemd wat de mogelijkheden zijn. Dit is te herleiden uit de bouwvlakken en de daar toegestane goot- en bouwhoogten, indicatie is 5.650m ² (excl. Houtmarkt 7). Uitdrukkelijk wordt er op gewezen dat het uitwerken van het bestemmingsplan tot een bouwplan verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, over- of ondermaat leidt niet tot verrekening.
29		Op Pagina 12 van het 01-projectinformatie document is te lezen dat er minimaal 1meter ingeklonken grond op de parkeren) parkeerbak moet komen, is dit alleen ter-plaatse van groenvoorzieningen (plantvakken), of ook onder verhardingen?	De eis van minimaal 1 meter ingeklonken grond geldt voor boven de parkeergarage.
30	Projectinformatie pagina 6, 7 en 8	De locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid op rust is bestemd voor sociale huurwoningen. Is dit een wens van de gemeente of volgt dit ook uit het bestemmingsplan? Het vlak is namelijk te klein om 6 sociale woningen van minimaal 60m2 in op te nemen. Het is ideaal voor middenduur of vrije sector. Kan hier van worden afgeweken?	Het volgt uit wens om gehele plot te verkopen aan een corporatie. Daarnaast is van belang dat de gehele verdeelsleutel klopt zoals geschetst in bijgevoegd SPVE (30/40/30). Deze verdeling is ook juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan en daarvan kan niet worden afgeweken. Gelet op de wens om de zes woningen ook aan de corporatie mee te leveren, dienen het sociale huurwoningen te zijn. De zes woningen mogen worden gerealiseerd mits deze voldoen aan de voorwaarden en het bepaalde in Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment en levering plaatsvindt aan de corporatie als bedoeld in artikel 10.14.

31	Projectinformatie pagina 6, 7 en 9	De drukkerij/ het pakhuis leent zich mogelijk beter voor grotere/duurdere woningen dan voor de sociale woningbouw. Waarom zijn deze keuzes al gemaakt? Kan dit niet worden losgelaten en de verdeling 30/40/30 over de gehele plot aan de markt worden overgelaten?	Bij het vaststellen van het SPVE voor de Fietsznfabriek heeft de raad zeer bewust de woningverdeling opgenomen. Deze verdeling ligt ook juridisch vast in het bestemmingsplan. Hier kunnen geen wijzigingen op worden toegepast. Bij het vaststellen van de verkoopstrategie is bovendien ook vastgesteld dat de plot met drukkerij vanwege het maaiveldparkeren wordt ontwikkeld om af te kunnen stoten aan een corporatie. Ook dit uitgangspunt ligt per raadsbesluit vast.
32	Projectinformatie pagina 7	Klopt het dat voor de locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid rust (dus bouwvlakje naast de Drukkerij) een maximale goothoogte van 10m geldt?	In de planregels van het bestemmingsplan 'Fietsznfabriek' zijn de voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid gegeven. Gewezen wordt op artikel 3.5 van de planregels van de vast te stellen versie. Deze is te raadplegen via de volgende link: https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2022/3-maart/17:10/19-35-uur-Vaststellen-bestemmingsplan-Fietsznfabriek-FR
33	Projectinformatie pagina 7 en 8	klopt het dat de voormalige drukkerij/ het pakhuis een orde 2 pand is/wordt? Kan worden uitgegaan van (gedeeltelijke) sloop/herbouw/nieuwbouw. Bijvoorbeeld door alleen de voorgevel aan de oostvest te behouden?	In het vast te stellen bestemmingsplan 'Fietsznfabriek' is een orde-2 aanduiding op de voormalige drukkerij opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden. Voor de bebouwingsmogelijkheden verwijzen wij naar artikel 9 en 10 van de planregels, waarin specifieke bouwregels voor de drukkerij zijn opgenomen die naast / vervangend gelden voor de algemene bouwregels. Gevels van orde 2 panden mogen worden veranderd mits het een herstel of verbetering betreft van de cultuurhistorische / architectonische waarde. Uiteraard is dit ter beoordeling van de gemeente
34	Projectinformatie pagina 6	Er worden geen galerijen toegestaan, alleen portiekwoningen. Wij nemen aan dat een corridor ontsluiting wel is toegestaan? Wordt een (hal open) gevelcorridor toegestaan?	Galerijen zijn alleen toegestaan binnen de contouren van het bestaande gebouw in tegenstelling tot wat staat vermeld in de projectinformatie.
35	Gunningsdocument	Hierin staat dat het pakhuis geen corridorontsluiting of galerijontsluiting mag krijgen. Blijft over een portiekontsluiting. Naar onze mening biedt dat niet de beste kwaliteit voor deze opgave. Wordt een (half open) gevelcorridor toegestaan?	Zie bovenstaand

36	Projectinformatie pagina 7	De aftoppingsgrens, liberalisatiegrens en maximale koopprijs zijn gebaseerd op prijspeil 2021. Wat betekent dit voor 2022 / 2023?	De op het moment van oplevering van de woningen geldende prijzen zijn van toepassing en de koopprijzen worden jaarlijks geïndexeerd middels een collegebesluit. Zie hier de prijsgrenzen 2022.
37	Projectinformatie pagina 7	Middenkoop: een antispeculatiebeding is verplicht. Wat zijn de voorwaarden?	Zie artikel 3.3 en 3.7 van de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en artikel 4 concept koopovereenkomst.
38	Projectinformatie pagina 8 en 13	Mag de traforuimte geparkeerd worden naast het bouwvlak waar de wijzigingsbevoegdheid op rust (in gemengd 1 gebied)? Dit i.v.m. de regel 2,5m afstand houden.	Indien dit niet naast verblijfsruimte is en niet in strijd is met geldende regels en in overeenstemming is met de eisen van Liander, is dit mogelijk.
39	Projectinformatie pagina 8 en 13	Is een trafo überhaupt nodig?	Dit is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
40	Projectinformatie pagina 8 en 13	De trafo mag op het parkeerterrein gerealiseerd worden d.m.v. erfdienstbaarheden en recht van opstal. De trafo hoeft dan dus niet te grenzen aan de openbare ruimte? Is dit ook zo afgesproken met de netbeheerder Liander?	Ruimtelijk is het mogelijk. Ontwikkelaar dient dit verder af te stemmen met Liander en de corporatie. Trafo's in openbare ruimte zijn expliciet niet toegestaan.
41	Projectinformatie pagina 9	Er wordt verwezen naar diverse bodemrapportages en een beschikking. Graag ontvangen wij deze rapportages.	De beschikbare bodemonderzoeken worden nog gepubliceerd op Tenders.nl.
42	Projectinformatie pagina 12	Wat wordt bedoeld met parkeerplaatsen opnieuw aanleggen a €2500? Er staat namelijk ook dat aanpassing van de openbare ruimte voor rekening ontwikkelaar is. Dit is dubbelop.	Aanpassing openbare ruimte ziet toe op de steeg en opnieuw aanleggen parkeerplaatsen gaat om het langsparkeren Oostvest; afkoopsom. Gemeente legt dit aan.
43	Projectinformatie pagina 12	Er wordt gesproken over parkeergarage. Kunnen wij er vanuit gaan dat het hier gaat om een stallingsgarage voor de bewoners (en haar bezoekers)?	Dit klopt.
44	Bestemmingsplan	bestemming 'tuin' is voor gemeenschappelijke tuinen. Klopt het dat de regels hier op worden/zijn aangepast en dat privétuinen wel mogelijk zijn? Zie BP wijzigingen overzicht.	Dit klopt.
45	Bestemmingsplan	bestemming 'groen' is voor openbare groenvoorzieningen. Hier kunnen dus geen private of gemeenschappelijke buitenruimten gerealiseerd worden? Mag in dit gebied wel privé gebruik worden toegewezen aan bewoners. Denk aan plek voor een gevelbankje.	Het hof is bedoeld als openbaar toegankelijk terrein. De bestemming 'Groen' maakt dat privégebruik (bijv. tuinen) niet is toegestaan. Het plaatsen van losse bankjes is toegestaan.
46	Bestemmingsplan	bestemming 'groen': Gaat dit gedeelte net als de steeg ook over	Nee, voor de bestemming Groen geldt dit niet.

	lan	in eigendom van de gemeente aangezien het gaat om een 'openbare' groenvoorziening?	
47	Projectinformatie pagina 12	Hier wordt gesproken over ventilatie en nooduitgang met een maximale hoogte van 0,8m. Wat wordt hiermee bedoeld?	Dit betreft de ontluchting en nooduitgang van de parkeergarage die maximaal 0,8m boven het maaiveld mag uitsteken.
48	Projectinformatie pagina 14	Onder 2.5 staat 'meest' trillingsarme wijze van funderen. Het woordje 'meest' is arbitrair en geen redelijke toevoeging. Wij zien dat graag komen te vervallen.	Het woordje meest kan komen te vervallen.
49	Projectinformatie pagina 14	Onder 2.6 betreffende staat omschreven dat delen van een WKO installatie niet in het gemeentelijk eigendom geplaatst mogen worden, waaronder de steeg. Voor een efficiënte en werkzame installatie is het wel nodig om een oversteek te dulden in de steeg. Is dat mogelijk?	Terug leveren van de openbare ruimte (de steeg) met opstalrecht en erfdienstbaarheden ten behoeve van installaties zal worden toegestaan door de gemeente.
50	Projectinformatie pagina 15	Wij gaan er vanuit dat alle bomen gekapt kunnen worden?	Alleen waar nodig voor de nieuwbouw mogen in beginsel bomen worden gekapt. Bomen zijn volgens de bomenanalyse niet als waardevol of monumentaal aangemerkt, zie bijlage F van het raadsvoorstel m.b.t. het bestemmingsplan. https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2022/3-maart/17:10/19-35-uur-Vaststellen-bestemmingsplan-Fietsznfabriek-FR
51	Projectinformatie pagina 15	Mogen wij aannemen dat de GPR-score over het gemiddelde van het gehele plangebied gaat, of per bouwdeel?	Gemiddelde over het gehele plangebied, echter het bestaande gebouw dient te voldoen aan het bouwbesluit en de nieuwbouw aan de GPR-score.
52	Projectinformatie pagina 15	Er wordt gesproken over een direct opeisbare boete van 1 miljoen euro wanneer blijkt dat bij de laatste controle de GPR score niet wordt behaald. Dit is buitenproportioneel. Wij adviseren dit te laten vallen en bijvoorbeeld het Nederlands Recht te laten gelden. Daarnaast dient ontwikkelaar / aannemer in de gelegenheid gesteld te worden om alsnog de score te behalen.	(zie artikel 10, lid 9 concept koopovereenkomst). De inschrijver biedt een GPR score aan op basis waarvan de verkoop gegund kan worden. Het is om die reden belangrijk dat die GPR score ook daadwerkelijk wordt gehaald. Er vindt een controle op het eind plaats. Om te voorkomen dat de ontwikkelaar tussentijds niet kan bijsturen en te laat ontdekt dat de vastgestelde scores niet behaald kunnen worden is in deze procedure een tussentijdse toetsing opgenomen. Toetsing van de GPR-score vindt plaats aan de hand van de NEN-7120 norm door een door Verkoper te selecteren onafhankelijk adviesbureau, waarbij geldt dat Koper de daarmee gemoeide

			kosten voor haar rekening zal nemen. Toetsing van de GPR-norm zal plaatsvinden op de volgende drie momenten: 1. Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning. 2. Tussentijdse toetsing gedurende de realisatie van de nieuwbouw voor het totale complex. 3. Na oplevering van de nieuwbouw voor het totale complex. Indien uit de tussentijdse toetsing blijkt dat de bij de inschrijving toegezegde scores niet gehaald gaan worden, kan de ontwikkelaar dit signaal gebruiken om bij te sturen teneinde de toegezegde GPR-score alsnog te halen. Gelet op het aantal woningen (minimaal 54) is een boete van 1 miljoen niet buitenproportioneel. Het biedt voor de gemeente voldoende zekerheid dat de inschrijver daadwerkelijk de aangeboden GPR-score haalt. Dat is ook eerlijk naar de partijen die op o.a. GPR-score de verkoop niet gegund is.
53	Projectinformatie pagina 17 en rekensheet gunningsdocument	De score in ronde 1 wordt voor 70% meegenomen naar ronde 2. De weging en waardering van één en ander is niet duidelijk. De bijgevoegde rekensheet geeft daar ook geen helder beeld van. Wij zien graag 1 of 2 voorbeeld waarderingen/ berekeningen gepubliceerd, gebaseerd op een fictieve uitslag van zowel fase 1 als fase 2. Daarnaast is niet duidelijk of de scores van de mede-genomineerden gedeeld worden zodat duidelijk is welke voorsprong of achterstand partijen hebben bij het ingaan van de 2e ronde? De achterstand kan namelijk al zodanig zijn, dat meedoen geen zin meer heeft. Pas in de tweede ronde wordt voor 30% beoordeeld op kwaliteit waarbij de uitslag van ronde 1 voor 70% meetelt. Met deze constructie vergunt de gemeente niet op kwaliteit of duurzaamheid maar voornamelijk op prijs. Dit kan in onze ogen niet de bedoeling zijn? Zie ook het raadstuk met kenmerk 2022/84613 (3-3-2022	Zie vraag 23.

		behandeld) waarin wordt aangegeven dat een hoogwaardige stedelijke omgeving het beoogde resultaat zou moeten zijn. Naar onze mening wordt dat op deze wijze niet bereikt.	
54	Projectinformatie pagina 18 en 19	Sluitingsdatum inschrijving om 16:00uur (pagina 18) of om 14:00uur (pagina 19)?	Het juiste tijdstip is 14:00 uur.
55	Projectinformatie pagina 20 en 22	Voorwaarden 4 en 6 onder artikel 4.7 zijn onredelijke voorwaarden gezien de inzet die van partijen wordt gevraagd. Ook het gestelde in artikel 4.13 is naar onze mening buitenproportioneel. Kunnen deze voorwaarden worden aangepast?	Punt 4: Gemeente heeft wel het recht om te gunnen aan de gegadigde van haar keuze, mits er bijzondere omstandigheden zijn en dit goed onderbouwd kan worden. Gemeente zal in dit geval deze onderbouwing delen met de inschrijvers. Punt 6: Leidt het besluit van het bestuur tot aanpassing van de uitgangspunten die tot een wezenlijk ander programma leiden, dan ontvangen de inschrijvers van de tweede ronde per partij € 10.000,- excl. 21% BTW en kan afhankelijk van de omstandigheden en de context van de wijzigingen de verkoop opnieuw plaatsvinden.
56	Projectinformatie pagina 24	Opvang hemelwater op eigen terrein: Door de hoge grondwaterstand in dit deel van Haarlem is het niet mogelijk om voldoende bufferruimte of volledige opvang op eigen terrein te realiseren. Zijn er overlopmogelijkheden op het gemeentelijk rioolstelsel mogelijk? Is het bijvoorbeeld mogelijk om indirect te lozen op de gracht rond de Amsterdamse Poort?	Overeenkomstig tpve 2.3 en 3.6.3. dient een oplossing op eigen terrein te worden gevonden. Echter als er zwaarwegende locatie gebonden argumenten zijn, dan dient een voorstel tot afwijking van deze regel in eerste instantie met de gemeente te worden afgestemd en zo nodig met het waterschap.
57	Projectinformatie pagina 24	wat is de precieze grondwaterstand ter plaatse?	Zie grondwateronderzoek, tabel 2.3A
58	Projectinformatie pagina 26	Er zijn nog diverse stukken niet gepubliceerd. Wanneer volgt dat?	De stukken zullen worden gepubliceerd op Tendered.
59	Algemeen	Gezien de situatie en gevoelige belendende percelen dienen damwanden in de grond achter te blijven. Moeten deze naderhand geperforeerd worden (onder de keldervloer) zodat doorstroming mogelijk is? Zie hydrologisch advies.	In het geohydrologisch onderzoek is een advies gegeven over hoe een kelder gerealiseerd kan worden. Het is aan de ontwikkelaar om een bouwplan te realiseren wat voldoet aan de voorwaarden van het onderzoek en aan de eisen die het waterschap stelt aan ondergrondse gebouwen/parkeervoorzieningen. Dit is onderdeel van de omgevingsvergunning en de benodigde watervergunning.
60	Algemeen	Het behoud van de drukkerij/ het pakhuis zien wij als een	Zie vraag 33. Het bouwhistorisch onderzoek biedt de kaders voor

		belemmering voor een duurzame transformatie. Er kunnen geen woningen in worden gerealiseerd die voldoen aan de huidige kwaliteitsvereisten. De verdiepingshoogten bijvoorbeeld vormen een probleem. Daarnaast verkeren de kozijnen maar ook de constructie in zeer slechte staat. De gevels vertonen uitbuikingen ten gevolge van corroderende balklaagverankeringen. Na-isolatie zal de situatie verder verslechteren. Wij opteren voor een (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw variant waarbij wél de gewenste kwaliteit kan worden bereikt en het huidige gebouw in een verbeterde vorm terugkomt. Op die manier kan ook het dak duurzaam worden ingericht (in de huidige staat kan dat namelijk niet). De beeldkwaliteit met name aan de Oostvestkant kan behouden blijven (conform orde 2).	de transformatie. Goed onderbouwde wijzigingen zijn mogelijk. Gevels van orde 2 panden mogen worden veranderd mits het een herstel of verbetering betreft van de cultuurhistorische / architectonische waarde. Uiteraard is dit ter beoordeling van de gemeente
61	Algemeen	De openstapeling van wensen, uitgangspunten en voorwaarden resulteert naar onze mening tot een onhaalbaar plan. De grondkosten zijn hoog, de ambities op GPR en natuurinclusief bouwen eveneens en veel grote risico's worden bij de koper neergelegd (denk aan bodemvervuiling, archeologie, GPR, etc.). Wij adviseren de tendervoorwaarden drastisch aan te passen. Bijvoorbeeld door het groundbod en de GPR score te fixeren zodat daadwerkelijk op kwaliteit gewaardeerd kan worden. Dit voorkomt ook hoge ontwerp- en advieskosten (kapitaalvernietiging) voor al die partijen die aan deze mooie ontwikkeling willen meedoen. Daarnaast zou de gemeente bepaalde kosten/risico's/maatregelen kunnen wegnemen, bijvoorbeeld op het gebied van: afvoer vervuilde grond, consequenties archeologie, deelsloop pakhuis, asbestsanering, 1m leeflaag, ondergronds parkeren.	Omdat hier geen vraag is geformuleerd, kan hier geen reactie op worden gegeven.
62	Algemeen	In de opinienota bij besluit college d.d. 16 juli 2019 bleek dat het financieel niet haalbaar is om een ondergrondse garage te realiseren op deze locatie. Er is uiteindelijk toch voor een ondergrondse stallingsgarage gekozen omdat de huizenprijzen	Omdat hier geen vraag is geformuleerd, kan hier geen reactie op worden gegeven.

		zijn gestegen/ stijgen (raadsstuk en collegebesluit d.d. 18 mei 2021). Deze ontwikkeling zou een uitgelezen kans zijn om een autovrij woningbouwcomplex te realiseren. Met als resultaat minder verkeersbewegingen in de wijk/stad, minder stikstof uitstoot, minder grondstoffen, volle grond ter beschikking, etc, etc. Wij adviseren dit alsnog in overweging te nemen in lijn met het mobiliteitsbeleid gemeente Haarlem en ten gunste van duurzaamheid en kwaliteit.	
63	Gunningsdocument	In het gunningsdocument wordt geëist dat de beoordeling en validatie dient te geschieden met GPR Gebouw versie 4.3. Mag zowel de 4.3 GPR-score gebruikt worden in combinatie met de nieuwe NMD? Sommige materialen zitten namelijk niet in versie 4.3 maar wel in versie 4.4.	GPR 4.4 mag toegepast worden
64	Algemeen	Vanuit de raadsvergadering jongstleden ontvingen wij bericht dat Wooncorporatie Ymere geïnteresseerd is in deze locatie. Welke afspraken/gesprekken zijn er gaande/gemaakt met de drie Haarlemse wooncorporaties?	Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de corporaties, er zijn geen concrete afspraken.
65	Algemeen	Graag ontvangen wij inmetingstekeningen of gemaatvoerde tekeningen van de openbare ruimte met stoepen, parkeerplaatsen en diverse peilmaten (stoep, kruin van de weg, etc.)	Deze zijn openbaar toegankelijk via https://www.haarlem.nl/opendata/
66	Algemeen	Wat is de peilmaat van het pakhuis/ de drukkerij?	Zie bovenstaand
67	Algemeen	Mag het dak van de Drukkerij/ het Pakhuis worden ingericht als dakterras? En mag het dak een bescheiden dakopbouw krijgen om gebruik te kunnen maken en te komen tot dit dakterras?	Regels omtrent het dak van de Drukkerij worden beschreven in het (ontwerp)bestemmingsplan.
68	Algemeen	In het gebied 'gemengd 1' mogen bijgebouwen worden geplaatst. Welke regels gelden hiervoor?	Zie bestemmingsplan
69	Algemeen	Mag gewerkt worden met een mobiliteitsplan en deelautogebruik om de parkeernormen te verlagen?	Zie artikel 15 regels bij bestemmingsplan en artikel 4 concept koopovereenkomst. Er is een mobiliteitsonderzoek door Goudappel verricht. Een deelautoconcept is in dit project niet realistisch. In de koopovereenkomst is een minimum aantal parkeerplaatsen per woningcategorie opgenomen waaraan moet worden voldaan. Deze is in overeenstemming met de planregels

			van het bestemmingsplan.
70	Algemeen	Mogen fietsenstallingen en fietsenbergingen ook bovengronds gerealiseerd worden i.p.v. ondergronds. Dit is voor de haalbaarheid relevant en kan kwalitatief goed worden opgelost en is vaak ook functioneler.	Enkel als dit inpandig is opgenomen en niet af doet aan de interactie met de straat. Voor de sociale huurwoningen kan het fiets parkeren ook op maaiveld (buiten) worden opgelost mits op eigen terrein.
71	Algemeen	Is de ARK betrokken bij de beoordeling van de architectonische kwaliteit in ronde2?	De ARK is niet betrokken in de procedure. De ARK is tijdens de voorbereiding geïnformeerd en speelt een rol bij de beoordeling voor de omgevingsvergunning.
72	Algemeen	Sommige van voornoemde vragen zijn dusdanig essentieel en fundamenteel dat wij niet verder kunnen met ontwerpen en moeten wachten tot de nota van inlichtingen. Wij adviseren de sluitingsdata derhalve ruimhartig te verplaatsen.	De inschrijfdatum van 14 april om 14.00 uur blijft gehandhaafd. Uitslag ronde één 28 april. De geselecteerde partijen krijgen vervolgens 4 weken de tijd om het ontwerp (verder) uit te werken. Dus tot 26 mei 2022. In de week van 30 mei worden de presentaties georganiseerd. Besluit tot voorgenomen gunning naar verwachting 20 juni 2022. Het bestuurlijk proces is op basis van het bovenstaande naar verwachting als volgt: • B&W: 19 juli 2022 • Cie Ontwikkeling: 1 september 2022 • Raad: 22 september 2022
73	Afval	Hoeveel ruimte moeten we in de straat reserveren voor afvalinzameling (in m1 en m2s)?	Uitgangspunt is dat de afvalinzameling op openbaar terrein, niet zijnde de steeg en de hof, zal worden uitgevoerd door Spaarnelanden. Ontwikkelaar dient dit inhoudelijk en financieel af te stemmen met Spaarnelanden. Zie voor meer informatie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR668604/1
74	Asbest	Door de gemeente is het asbest in de drukkerij verwijderd. Wij gaan ervan uit, dat mocht er ondanks het verwijderen van asbest nog meer worden aangetroffen, dit dan niet voor kosten van de verkopende partij is. Is dit juist?	Zie artikel 4 en 7 van de concept koopovereenkomst. Het gebouw wordt geleverd "as is". De gemeente staat in voor de informatie die wordt verstrekt. Het risico op verontreinigingen die optreden en die op basis van de rapporten niet kon worden voorzien komt voor rekening koper.
75	Bestemmingsplan	de bestemmingsplankaart NL.IMRO.0392.BP1120014-va01 het bouwvlak ten zuiden van de drukkerij is verdwenen en alleen nog maar wordt aangemerkt als wijzigingsgebied. In de regels staat wel nog steeds een te realiseren gebouw met ten hoogste	De gedachte bij de voormalige drukkerij en het ten zuiden gelegen parkeerterrein is dat deze in één kavel worden doorverkocht aan een corporatie. In dat geval wordt rekening gehouden met de grondopbrengst die het dan oplevert. Er is een

		6 gestapelde woningen. Wij gaan ervan uit dat we de grondopbrengsten die uit dit bouwvlak vloeien mee kunnen nemen in ons grondbod, en wanneer de bebouwing niet wordt geaccordeerd dit in mindering kan worden gebracht op ons grondbod. Is dit juist?	mogelijkheid om de wijzigingsbevoegdheid te gebruiken waardoor extra woningen worden gebouwd. Voor de waarde toevoeging die dat met zich meebrengt betaalt de ontwikkelaar € 20.000 per woning aan de gemeente. Dat volgt uit artikel 10 lid 4 concept koopovereenkomst.
76	Bestemmingsplan	Worden de afwijkregels cf. artikel 14 Algemene Afwijkingsregels, zoals in stukken te lezen is, behorend bij de raadsvergadering van 15 februari jl. gehandhaafd in het vastgestelde bestemmingsplan?	De stukken die aan de raad zijn aangeboden en op 15 februari zijn behandeld in de commissie wijzigen tussentijds niet. Een motie ingediend voorafgaande aan de raadsvergadering is niet aangenomen. Het bestemmingplan is 24 maart 2022 vastgesteld maar nog niet in werking getreden. Publicatie volgt binnenkort.
77	Bestemmingsplan	de bestemming 'specifieke bouwaanduiding 1' zoals genoemd in de regels van het bestemmingsplan, wordt niet genoemd in 1 Projectinformatie Fietsnfabriek 01-02-2022.pdf hoofdstuk 1.4 Bestemming. Is deze aanduiding komen te vervallen? kortom, vervalt de verplichting van een minimale hoogte voor de eerste bouwlaag?	Ja, de minimale hoogte van de eerste bouwlaag van de nieuwbouw langs de Oostvest is vervallen in het bestemmingsplan. Vanuit het stedenbouwkundig programma van eisen is een hogere plafond hoogte wel wenselijk (zie nota ruimtelijke kwaliteit).
78	Bestemmingsplan	Is vergunningsvrij uitbouwen toegestaan?	Nee, het terrein dat de bestemming 'Tuin' heeft is niet aan te merken als achtererfgebied in de zin van artikel 1, bijlage II Bor. Binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' zou vergunningsvrij bouwen mogelijk zijn, maar het is de verwachting dat het bouwvlak al volledig voor het hoofdgebouw wordt gebruikt.
79	Bestemmingsplan	Hoe star wordt er vastgehouden aan de te realiseren maximale pandbreedte van 12 meter aan de Oostvest? Een driedeling kan ook een andere verdeling geven van panden?	Het is een bouwregel waaraan wordt getoetst en de aanvraag moet voldoen.
80	Bestemmingsplan	Zowel in de regels als op de bestemmingsplankaart is de aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding 1' niet te duiden/verifiëren. Vervalt hiermee de minimale hoogte van 4 meter voor de eerste bouwlaag?	Zie vraag 77
81	Bestemmingsplan	Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is enige mate van flexibiliteit mogelijk.	Zie bouw- en afwijkingsregels bestemmingsplan. De 10% kan niet gelden voor het vergroten van het bouwvlak.

		Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Geldt dit ook voor het bouwvlak?	
82	Bouw	U geeft een eis van Social Return van 5% op de aanneemsom, dit is zeer hoog. Kunt u dit aanpassen naar 2% van de aanneemsom of 5% van de loonsom?	De SROI-eis bedraagt minimaal 5% van de totale opdrachtwaarde. Slechts wanneer 5% disproportioneel is, kan er met een goedkeuring van de gemeente geen of een lager percentage worden gehanteerd. E.e.a. is op 31 maart 2021 bekendgemaakt op www.overheid.nl .
83	Bouw	Door de gemeente wordt gesteld dat alle bouwactiviteiten en bouwplaatsinrichting plaats moeten vinden vanaf de locatie, klopt dat?	Correct.
84	Documenten	Er zijn op diverse locaties, diverse rapportages beschikbaar. Graag ontvangen wij een overzicht van alle beschikbare rapportages?	Een overzicht van de beschikbare rapportages is te vinden in artikel 7 van de concept koopovereenkomst. Actuele rapportage archeologie m.b.t. het verwijderen van de bodemplaat wordt nog gepubliceerd.
85	Documenten	Kan document DO_001_inrichtingsplan SPA oude stad - 04 Burgwal 07062021 worden toegevoegd aan Tendered?	Hierbij de link naar de publicatie van de inzamellocatie nabij de Fietsznfabriek: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR668604/1
86	Documenten	Kan plan DO_001_inrichtingsplan SPA Oude stad - 04_Burgwal 07062021 waar in de stukken naar wordt verwezen, worden toegevoegd op Tendered?	Zie vraag 85.
87	Energiesysteem	Duurzaamheid wordt met name beoordeeld op de GPR energie. Het energieconcept is daar leidend in. Echter de haalbaarheid van bodemenergiesystemen is mede afhankelijk van de beperkingen vanuit bodemverontreiniging en archeologie. Hoe gaat de gemeente om met voortschrijdend inzicht m.b.t. tot deze (on)mogelijkheden?	In het geval dat het project onmogelijk uitvoerbaar is in de breedste zin van het woord, kan men terugvallen op een beroep op onvoorziene omstandigheden (zie artikel 13 uit de koopovereenkomst).
88	Energiesysteem	Het volgende staat in het gunningsdocument bij K1: Duurzaamheid (GPR-score): "Gevraagd wordt op te geven wat de te realiseren scores zijn voor het totale complex en welke door een GPR-expert is geaccordeerd. Hiervan dient de inschrijver een pdf-afdruk mee te sturen met de inschrijving". De vragen hierover zijn als volgt:	1. Ja, of versie 4.4 2. Het bestaande gebouw dient te voldoen aan de vereiste wet en regelgeving van rechts verkregen niveau. De GPR score wordt getoetst op basis van de nieuwbouw dus alleen voor deze delen dient een score te worden aangeleverd. Maatregelen in het kader van de GPR

		1. Wordt hier bedoeld een PDF uitdraai van een GPR Gebouw-berekening versie 4.3? 2. Van hoeveel complexen moet de GPR gebouw uitdraai in deze fase worden toegevoegd? Ons voorstel is om ter onderbouwing van de inschrijving één representatieve berekening te maken van de nieuwbouw en één voor de bestaande bouw. Vervolgens wordt aan de hand van het GPR-Rekenblad Combinatiegebouwen de gemiddelde scores voor het project berekent die ingevuld zijn op het inschrijfformulier. 3. Na gunning uit te gaan van een GPR Gebouw-berekening per gebouwtype en middels het GPR-Rekenblad aan te tonen dat het project gemiddelde voldoet aan de GPR-waarden van de inschrijving.	kunnen het gehele gebied beslaan. 3. Is correct.
89	Grond	Is er een plan aanpak NGE aanwezig? Zo ja, dan ontvangen wij deze graag	Verwezen wordt naar Rapport IDDS, <u>A0736-04 Risicoanalyse OO Fietsznfabriek Haarlem concept (bijlage 12 bestemmingsplan)</u> Er is geen plan van aanpak, dit wordt pas opgesteld als gebruik wenst gemaakt te worden van de wijzigingsbevoegdheid (zie artikel 3.5.4 van het bestemmingsplan).
90	Grond	Wij gaan ervan uit dat de consequenties in tijd, geld en verantwoordelijkheid van nieuwbouw irt tot de verwachte NGE voor rekening komen van de gemeente. Is dit juist?	Als de winnende partij het blokje op basis van wijzigingsbevoegdheid heeft meegenomen in de gepresenteerde plannen, dan gaat de gemeente het onderzoek en eventueel vervolgonderzoek laten uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomst hiervan kan de ontwikkelaar ervoor kiezen wel of geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Wordt er een bom gevonden dan zal de EOD deze op kosten van het Rijk verwijderen. Het is aan de ontwikkelaar om tijdig (in overleg met de gemeente) aan te geven als er een wens bestaat gebruik te maken van het bouwvlak. Eventueel ontstane vertraging in het onderzoek/verwijdering is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
91	Grond	Is er een plan van aanpak archeologie aanwezig of in de maak? Graag ontvangen wij deze voor de definitieve indiening 1e ronde. Dit plan van aanpak heeft een enorme impact op de	Voor alle werkzaamheden tot ca. 4 meter diep dient de ontwikkelaar op besluit van Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem archeologisch onderzoek uit te (laten) voeren.

		kosten en daarmee de bieding	Op basis van het concrete bouwplan van de ontwikkelaar dient door een archeologisch onderzoeksbureau een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden waarin alle voorwaarden met betrekking tot archeologie zijn opgenomen en dit dient ter goedkeuring voor te worden gelegd aan de gemeente.
92	Grond	Kunt u archeologie in tijd en geld maximaliseren voor de ontwikkelaar? Zo ja, met welk bedrag en welke planning moeten wij rekening houden?	Nee
93	Grond	Dienen we bij het paalsysteem ook rekening te houden met archeologie, en zo ja op welke wijze?	Ja, zie archeologisch onderzoek IDDS
94	Grond	Dienen we bij een WKO-systeem rekening te houden met archeologie, en zo ja op welke wijze?	Zie antwoord op vraag 93.
95	Grond	Zijn er op locatie of omgeving sonderingen gemaakt? Zo ja, dan ontvangen we deze graag.	Niet bekend.
96	Grond	Gezien de milieukundige risico-allocatie te nadele van de ontwikkelaar verzoeken wij om in de verkoopfase nog nader en/of aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren om meer actuele en gedetailleerde informatie te verkrijgen over de daadwerkelijke milieutechnische gesteldheid van de bodem? Zo nee, is de mogelijkheid om dit zelf uit te voeren?	In Haarlem is onderzoek gedaan naar PFAS, daar komt uit dat in de bovengrond lage gehalten PFAS aanwezig zijn die geen belemmering zijn voor hergebruik van de grond. Het onderzoek geeft ook aan dat voorkomen van PFAS wordt bepaald door aerodepositie. De locatie is jarenlang volledig bebouwd geweest. De locatie is niet bekend als plaats waar productie met PFAS heeft plaatsgevonden. Daarom is dan ook geen onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Ondanks het bovengenoemd verkennend onderzoek ter plaatse, zal de ontvanger van de grond een verklaring over de aanwezigheid van PFAS kunnen vragen van de partij die wordt aangeleverd. Dat betekent dat ontdoener nog een partijkeuring moet doen. Indien hogere gehalte PFAS aanwezig zijn in de partij die moet worden afgevoerd, zijn de kosten hiervan voor rekening van de ontwikkelaar. Er is geen bezwaar tegen het op voorhand door inschrijvers uitvoeren van een PFAS onderzoek. Het terrein is momenteel afgesloten maar toegang kan worden geregeld.
97	Grond	Kunnen we het Programma van Technische Eisen Openbare	Volgt

		Ruimte van de gemeente Haarlem ontvangen?	
98	Grond	Zijn er onder- en bovengrondse eisen van de steeg voor de overdracht naar de gemeente Haarlem?	Zie technisch programma van eisen, wordt gepubliceerd.
99	Grond	In de ontwikkellocatie bevindt zich in de pluim van een VOCl verontreiniging. De verontreiniging beperkt zich tot het eerste watervoerende pakket en de kern bevindt zich ter plaatse van het Klokhuisplein. Het risico ten aanzien van het mogelijk niet verkrijgen van een (water-)vergunning en verantwoordelijkheid richting toekomstige bewoners (kettingbeding) wordt overgedragen naar de ontwikkelaar. Ons inziens is deze allocatie niet realistisch, kunt u dit aanpassen in het contract?	Op het moment dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar blijkt te zijn vanwege het niet kunnen verkrijgen van publiekrechtelijke toestemmingen dan kan mogelijk beroep worden gedaan op onvoorziene omstandigheden.
100	Grond	De archeologische activiteiten moeten plaatsvinden onder saneringscondities aangezien de bodem sterk verontreinigd. Deze activiteiten kunnen als gevolg van deze verontreiniging mogelijk niet worden uitgevoerd (bv bij de aanwezigheid van sommige vluchtige stoffen) Hoe wordt er in die situatie aangekeken tegen het archeologisch onderzoek?	Dit dient onderdeel te zijn van het archeologisch plan van aanpak.
101	Juridisch	Kan de gemeente bevestigen en garanderen dat de in de projectinformatie bedoelde kettingbedingen die moeten doorgelegd aan consumentkopers, in overeenstemming zijn met dwingendrechtelijke regels van consumentenbescherming? Heeft de gemeente in dit verband vooraf juridisch / notarieel advies in gewonnen, zo ja, kan de gemeente het advies verstrekken, zo nee, is de gemeente bereid om alsnog advies in te winnen?	Nee, dat is niet notarieel gecheckt. Al zijn de algemene verkoopvoorwaarden al enige tijd de standaard in Haarlem en zijn op basis hiervan inmiddels meerdere woningbouwprojecten verkocht, ontwikkeld en aan particulieren geleverd.
102	Juridisch	Artikel 3 koopovereenkomst: De gemeente gaat eerst gunnen en sluit daarna een overeenkomst met een totstandkomingsvoorbehoud gemeenteraad. Mogen wij er vanuit gaan dat indien het college besluit de koopovereenkomst niet tot stand te laten komen, de geselecteerde ontwikkelaar (financieel) gecompenseerd wordt?	Zie antwoord 55.
103	Juridisch	Artikel 4 koopovereenkomst: De gemeente levert de grond "as-is" maar verklaart dat deze, ondanks de sterke verontreiniging,	Zie artikel 7 koopovereenkomst. Dat geen belemmeringen zijn te verwachten betekent dat uit de

		milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik. Klopt het dat de gemeente garandeert dat de bodem bij levering milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik?	rapporten geen verontreiniging is gebleken die niet via sanering op te lossen is en dat het plan naar verwachting financieel uitvoerbaar is. Het betekent dus niet dat “schone” grond wordt geleverd. Voor het werken in en met de verontreinigde grond is wel een melding aan bevoegd gezag Wbb nodig, inclusief saneringsplan. Volledigheidshalve wordt naar de bodemrapporten gewezen voor alle milieukundige details.
104	Juridisch	Artikel 4 koopovereenkomst: de levering vindt plaats binnen 1 maand na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Wij begrijpen dat het bestemmingsplan inmiddels inwerking is getreden. Wij gaan er vanuit dat de betreffende tekst niet helemaal juist is en dat de levering plaatsvindt binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Is dat juist?	Het bestemmingsplan is nog niet in werking getreden. Op 24 maart 2022 is het vastgesteld. De publicatie volgt binnenkort waarna de beroepstermijn gaat lopen. Daarnaast is artikel 4 in de versie van 1 maart 2022 gewijzigd, waarbij hetgeen de steller aangeeft is achterhaald. In de versie van 28 maart 2022 volgt daarnaast een nieuwe wijziging overeenkomstig met onderstaande: <i>Over de juridische levering van het Verkochte als bedoeld in artikel 2.6 lid 1 van de AV geldt dat Verkoper de koopovereenkomst binnen 1 week na gemeentelijk besluit tot verkoop ondertekent (constitutief vereiste). Juridische levering via ondertekening van de notariële leveringsakte vindt plaats binnen 1 maand na ondertekening van de koopovereenkomst of indien het bestemmingsplan op dat moment niet onherroepelijk is binnen 1 maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of zoveel eerder als partijen afspreken.</i>
105	Juridisch	Wij gaan ervan uit dat de koopovereenkomst getekend wordt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, in verband met de risico's van bezwaren plus de mogelijke aanpassingen naar aanleiding van die bezwaren. Is dit juist?	De verkoopprocedure is dat de koper na gunning het voorlopige koopcontract tekent, waarna de gemeentelijke procedure tot het aangaan van de overeenkomst wordt gestart. Dit vangt aan met een besluit van B&W om de overeenkomst aan te gaan onder voorbehoud van instemming door de raad (dit heet de zware voorhangprocedure). Als de raad instemt, dan volgt ondertekening van de overeenkomst binnen een week. Naar verwachting vindt ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst plaats medio oktober 2022. Het kan zijn dat

			het bestemmingsplan op dat moment al onherroepelijk is. Mocht dat niet zo zijn, dan is artikel 4 van de concept koopovereenkomst gewijzigd waardoor het moment van juridische levering verschuift met het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, zie antwoord op vraag 104.
106	Juridisch	Artikel 4 Koopovereenkomst: waarborgsom dient bij ondertekening koopovereenkomst te worden voldaan. In het biedingsformulier staat dat dit na gunning dient te gebeuren. Mogen wij er vanuit gaan dat de waarborgsom pas dient te worden voldaan nadat het totstandkomingsvoorbehoud is vervallen?	De waarborgsom dient te worden voldaan binnen 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst door koper.
107	Juridisch	Artikel 4 koopovereenkomst: In aanvulling op artikel 3.4 van de AV wordt een parkeernorm opgenomen terwijl de tekst van artikel 3.4 AV verwijst naar de parkeernorm als opgenomen in de Omgevingsvergunning. Wij gaan er vanuit dat wij de parkeerplaatsen conform koopovereenkomst tekst moeten maken en dat artikel 3.4 AV niet van toepassing is. Is dit juist?	Dat is juist. We hebben uit het oogpunt van duidelijkheid de benodigde parkeerplaatsen vastgelegd in de koopovereenkomst. Hieraan ligt het mobiliteitsplan van Goudappel ten grondslag.
108	Juridisch	Artikel 7 onder c koopovereenkomst: Hoe verhoudt zich de conclusie ten aanzien van de bodemonderzoeken (... geen belemmeringen verwacht ...) tot de tekst in artikel 4(...is milieukundig geschikt voor het beoogde gebruik ..) ?	Zie antwoord 103
109	Juridisch	Artikel 10.1 koopovereenkomst: Is het juist dat verkoper van mening is dat de totale koopsom (en dus ook het deel van de koopsom dat is toe te rekenen aan de voormalige drukkerij) is belast met BTW?	Zie artikel 10, lid 1, de levering bestaat uit een met omzetbelasting belaste verkoop van grond en voor wat betreft de drukkerij kan sprake zijn van een met overdrachtsbelasting belaste verkoop van opstallen.
110	Juridisch	Artikel 10 koopovereenkomst: Is verkoper bereid om de levering van de voormalige drukkerij in de OVB sfeer en het overige deel van het perceel in de BTW sfeer te laten plaatsvinden?	De gemeente heeft hierin geen keuze en volgt hierin het fiscaal-juridisch voorgeschreven methode van belasten. Zie antwoord 109.
111	Juridisch	Artikel 10.5 koopovereenkomst: Binnen 9 maanden na juridische levering dient een ontvankelijke bouwaanvraag te worden ingediend. Om een dergelijke aanvraag in te dienen is goedkeuring op het ontwikkelplan door de gemeente	Het ontwikkelplan is op VO niveau tijdens de selectieprocedure bekeken door de gemeente. De ontwikkelaar dient het VO in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente ter toetsing aan de ark voor te leggen vooruitlopend op de

		noodzakelijk (artikel 2). Wij verzoeken u de termijn waarbinnen de omgevingsvergunning moet worden aangevraagd zodanig aan te passen dat deze begint te lopen vanaf het moment dat de gemeente het ontwikkelplan heeft goedgekeurd. Is de gemeente daartoe bereid? En zo nee, waarom niet?	vergunningsaanvraag. Dit helpt het vlot doorlopen van het vergunningenproces. Omdat het ontwikkelplan op onderdelen al is bekeken, kan worden toegezegd dat de goedkeuring op het ontwikkelplan uiterlijk binnen 12 weken na ondertekening van de overeenkomst volgt (uiteraard alleen als de ontwikkelaar het ontwikkelplan tijdig en compleet aanlevert en als het ontwikkelplan aan alle eisen voldoet). Volgens het aangepaste artikel 4 van de concept koopovereenkomst vindt juridische levering plaats binnen 1 maand na ondertekening overeenkomst. Daarom kan de goedkeuring dan 2 maanden na juridische levering worden verwacht als het bestemmingsplan meteen onherroepelijk wordt. De ontwikkelaar heeft dan nog 8 maanden om een aanvraag voor te bereiden, buiten de tijd die de ontwikkelaar natuurlijk al heeft om na gunning en voor de juridische levering alvast enkele onderzoeken op te starten. Als er wel beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan volgt uit het nieuwe artikel 4 dat de juridische levering wordt uitgesteld tot 1 maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dan kan de goedkeuring van het ontwikkelplan zelfs al vooruit gaan lopen op de juridische levering en is er helemaal geen probleem om tijdig een aanvraag in te dienen. De gemeente acht de termijn voor het indienen van de aanvraag daarom niet onredelijk en zal deze niet wijzigen.
112	Juridisch	Artikel 10.7 Koopovereenkomst. Deze wijziging van de AV kan tot gevolg hebben dat er op grond van een niet onherroepelijke vergunning met de bouw gestart zou moeten worden. Bij koopwoningen is dit praktisch onmogelijk omdat kopers in dat geval geen hypotheek kunnen vestigen. Is de gemeente bereid	Naar aanleiding van de opmerkingen is artikel 7 gewijzigd in de koopovereenkomst versie 28 maart 2022.

		dit artikel te wijzigen zodat deze termijn begint te lopen bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning? En zo nee, waarom niet?	
113	Juridisch	Artikel 10.8 5 ^{de} aandachtstreepje koopovereenkomst: Geldt dit ook bij een opwaartse aanpassing van de parkeernormering?	Nee maar dat is niet realistisch. In de afgelopen 20 jaar is de parkeernorm alleen neerwaarts bijgesteld om autobezit te verminderen. Die trend zal niet in de ontwikkelperiode van Fietsnfabriek veranderen. Het huidige parkeerbeleid met huidige parkeernormen is leidend.
114	Juridisch	Artikel 10.9 koopovereenkomst: Indien de GPR score bij oplevering niet wordt gerealiseerd is direct een boete van € 1 mln. verschuldigd. Waarom wordt in dit geval koper niet eerst in de gelegenheid gesteld om deze tekortkoming te herstellen? Het is in het wettelijk systeem gebruikelijk dat een tekortschietende partij eerst in gebreke wordt gesteld. Dit geldt des te meer indien in dat geval een boete als deze wordt verbeurt. Is de gemeente bereid deze bepaling in die zin aan te passen?	Zie antwoord 52. De ontwikkelaar moet vooraf en tussentijds al ervoor zorgen dat bij oplevering de afgesproken GPR-Score wordt gehaald. Achteraf herstellen is vaak ingewikkeld en soms ook niet haalbaar daarom is een tussentijdse controle vereist.
115	Juridisch	Artikel 10.10 koopovereenkomst: De ten aanzien van artikel 10.9 gestelde vraag wordt op overeenkomstige wijze gesteld ten aanzien van artikel 10.10 inzake natuur inclusief bouwen.	Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn op welke wijze er wordt voldaan aan natuur inclusief bouwen. Hierna geldt dezelfde toetsingsmethodiek als bij vraag 114.
116	Juridisch	Artikel 10.14 5 ^{de} aandachtstreepje koopovereenkomst: wanneer aantoonbaar naar het oordeel van Verkoper Deze zin lijkt niet te kloppen. Het is onmogelijk voor koper om aan te tonen wat het oordeel van verkoper is dan wel zou zijn. Het is één van de twee; gaarne aanpassen.	Eens, het woordje aantoonbaar is verwijderd. Het moet naar het oordeel van Verkoper onmogelijk zijn gebleken. De Koper levert hiervoor bewijsstukken, zoals het gestelde PvE, gefixeerde aankoopsom en redenen waarom aan dat kader niet kan worden voldaan.
117	Juridisch	Artikel 10.16 koopovereenkomst: Wat is het verschil tussen deze bepaling en de definitie van Zelfbewoning zoals opgenomen in artikel 3.3 van de AV? Wij nemen aan dat de gemeente één van deze definities wenst overeen te komen. Welke definitie is in dit geval van toepassing.?	Specifiek gaat voor algemeen. De bepaling in de koopovereenkomst is van toepassing.
118	Juridisch	Artikel 3.7 AV: Op grond van dit anti speculatiebeding (looptijd 10 jaar) is de gemeente gerechtigd tot een percentage van de	Dat is niet correct. Door het kettingbeding dient het antispeculatiebeding doorgelegd te worden naar de individuele

		hogere koopsom. Is het juist dat dit beding niet van toepassing is op de levering door de (geselecteerde) ontwikkelaar aan kopers in het te realiseren project?	kopers in het project. Dit is opgenomen in artikel 5 van de koopovereenkomst. Het antispeculatiebeding werkt vervolgens vanaf de eerste levering van de individuele woningen en geldt op basis van de eerste koopprijs van die woning.
119	Juridisch	Het anti speculatie beding is gekoppeld aan de koopprijs van het Verkochte (ic de gehele locatie) maar is gespecificeerd op woningniveau. Kunt u aangegeven hoe dit beding praktisch functioneert bij doorverkoop van een koper van de ontwikkelaar?	Zie antwoord vraag 119. Het antispeculatiebeding geldt voor de woningen in het verkochte.
120	Juridisch	Is dit anti speculatiebeding van toepassing op alle woningen in het project en dus ook op de prijssegmenten boven de NHG grens?	Het antispeculatiebeding is van toepassing op alle woningen in het project.
121	Juridisch	Artikel 3.11 AV: Wij gaan er vanuit dat voor de realisatie van het bouwplan geen goedkeuring of een vergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Is dat juist?	Voor de ontgraving van de parkeerkelder is een watervergunning nodig van het waterschap. Aan de realisatie van de parkeerkelder worden ook diverse voorwaarden verbonden. Deze zijn terug te lezen in het geohydrologische onderzoek Fietsznfabriek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.
122	Kosten	Wij gaan er vanuit dat er geen plan overschrijdende kosten zijn die op de ontwikkelaar worden verhaald, klopt dat?	Er is geen exploitatieplan of nota bovenwijkse voorzieningen van toepassing op het plangebied.
123	Kosten	Is al een onderzoek gedaan naar planschade en voor wie zijn de kosten?	Schade in de zin van artikel 6.1 Wro die het gevolg is van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Fietsznfabriek' komt voor rekening van de gemeente.
124	Kosten	We gaan ervan uit dat alle gemeentelijke plankosten en afdrachten in de aankoopprijs zitten, is dit juist?	Dat is correct.
125	Natuurinclusiviteit	Kunt u ons informeren over de gewenste doelsoorten (bv in ecologische verkenning / doelsoortenbeleid)?	
126	Orde 2	De voormalige drukkerij aan de Oostvest krijgt de aanduiding Orde 2. Dit betekent dat o.a. de gevelindeling gehandhaafd moet blijven. Geldt dit ook voor de Noord- Zuid- en Westgevel? Met name de Noordgevel (steegzijde) t.p.v. de eerste bouwlaag is verre van origineel en vraagt om een indeling van deze tijd, is dit mogelijk met orde 2 aanduiding? Anders gezegd: Is het mogelijk om de eerste bouwlaag van de Noordgevel van de	Zie vraag 60 Gevels van orde 2 panden mogen worden veranderd mits het een herstel of verbetering betreft van de cultuurhistorische / architectonische waarde. Uiteraard is dit ter beoordeling van de gemeente

		voormalige drukkerij uit te sluiten van orde2 aanduiding?	
127	Parkeren	Het parkeren ondergronds is gewenst om te voorkomen dat parkeren in de gebieden plaats vindt, echter is dit gezien de bodemsituatie zeer kostbaar. Wil de gemeente (her)overwegen om gebouwd parkeren toe te staan?	Nee, de verplichting voor een volledig ondergrondse parkeervoorziening ligt vast in het bestemmingsplan.
128	Parkeren	Wat verstaat u zo exact mogelijk onder ondergronds parkeren?	De parkeervraag (bewoners + bezoekers) dient ondergronds te worden opgelost. Slechts voor de parkeerbehoefte van de sociale huurwoningen in de drukkerij is maaiveldparkeren (bovengronds) op het naastgelegen terrein toegestaan en op enkele parkeerplaatsen langs de Oostvest mogelijk. Als de wijzigingsbevoegdheid wordt gebruikt, gaat dan ten koste van de parkeerruimte en zal het resterende deel eveneens ondergronds moeten worden opgelost.
129	Parkeren	Wij gaan ervan uit dat een gebouwde parkeervoorziening met hier bovenop een substraatlaag voor vergroening binnen de definitie van ondergronds parkeren valt. Is dit juist?	Binnen de daarvoor met <i>specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage</i> en <i>specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage</i> aangeduide gronden op de verbeelding en tot een diepte van zeven meter onder peil kan een gebouwde parkeervoorziening worden gebouwd. Binnen deze bouwdiepte wordt verondersteld dat een dubbel laags parkeerkelder en een groene leeflaag mogelijk zijn.
130	Parkeren	Wij gaan ervan uit dat een halfverdiepte parkeergarage met hierop een substraatlaag voor vergroening binnen de definitie van ondergronds parkeren valt. Is dit juist?	Nee dat is niet correct. Bovengrondse bouwwerken zijn binnen de bestemmingen 'Tuin', 'Groen' niet mogelijk, op een nood- en ventilatievoorziening na. In afwijking van het gestelde in het SPvE is uitsluitend een volledig ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.
131	Parkeren	We willen in het kader van duurzaamheid ook elektrisch laden mogelijk maken. Een volledig ondergrondse garage bemoeilijkt dit door de eisen van de brandweer. Mogen we ervan uit gaan dat we in het kader van het aanbieden van laadvoorzieningen de ondergrondse garage ook halfverdiept kunnen uitvoeren?	Nee, zie antwoord 130. Laadpalen kunnen aangebracht worden in alle typen garages, dus ook volledig ondergrondse garages.
132	Parkeren	Parkeren onder de grond: moet de parkeergarage volledig (100%) worden afgedekt?	De parkeervoorziening moet worden voorzien van een leeflaag (ingeklonken 1 meter grondlaag) . Daar waar bovengrondse gebouwen (bouwvlakken) worden opgericht geldt deze eis niet.

133	Parkeren	Parkeernorm: In de gemeente Haarlem is maatwerk onderdeel van het beleid, is dat ook op deze locatie van toepassing?	Zie antwoord op vraag 69.
134	Parkeren	Wij gaan ervan uit dat het langsparkeren in de openbare ruimte gebruikt mag worden voor de bezoekers van alle woningen. Is dit juist?	Deze parkeerplaatsen worden eerst toegewezen aan de parkeervraag van de sociale woningen. Als daarna ruimte overblijft kunnen deze plaatsen ook worden toegewezen aan de bezoekers van de andere woningen. Dit zal dus ook deels afhangen van de invulling van de wijzigingsbevoegdheid.
135	Parkeren	Kunnen we voor het aantal langsparkeerplaatsen aan de Oostvest uitgaan van 10 langsparkeerplaatsen incl reservering bezorgservice?	Dat hangt onder andere af van het ontwerp van de entree van de parkeervoorzieningen en is op voorhand niet exact te bepalen. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat 2 bestaande parkeerplekken worden aangewezen als fietsparkeervoorziening voor de buurt (deze maken geen onderdeel uit van de parkeerbalans voor auto's en fietsen van dit project).
136	Parkeren	Moet de parkeerbak overdekt zijn, terwijl hij wel ondergronds is?	De ondergrondse parkeervoorziening moet over de volledige onbebouwde oppervlakte worden voorzien van een ingeklonken leeflaag van 1 meter.
137	Proces	Stel dat een van de geselecteerde partijen zich terugtrekt in de 2e ronde, mag dat?	Partijen mogen zich tot voor de inschrijving in tweede ronde terugtrekken.
138	Proces	Stel dat een van de geselecteerde partijen zich terugtrekt in de 2e ronde, hoe wordt dan omgegaan met de puntentelling?	Voor de punten van de andere partijen verandert er dan niets.
139	Proces	We gaan ervan uit dat de uitslag inclusief punten aan alle deelnemende partijen wordt kenbaar gemaakt, is dit juist?	Zie vraag 23
140	Proces	Mag het bod verhoogd worden in de tweede ronde? Zo ja, wat betekent dit voor de puntentelling?	Nee dit is niet mogelijk.
141	Proces	Wat wordt precies bedoeld onder 4.13 met: - Te gunnen aan een andere partij dan de partij met de hoogste aanbieding dan wel aan een partij die geen aanbieding heeft gedaan?	Zie antwoord 55.
142	Programma	Wij gaan er vanuit dat sociale koop niet mogelijk is in plaats van sociale huur. Is dit correct?	Dit is correct
143	Programma	Er wordt gesteld dat de middeldure koop is bestemd voor huishoudens tot 1,5x modaal inkomen. De woningen worden bij voorkeur verkocht aan huishoudens die uit de sociale huur	Het gaat om het huidige modale inkomen. Het genoemde bedrag stamt uit 2019 (vaststelling van de betreffende nota). Modaal is 38.000 (Bron CPB). 1,5x=57.000 euro.

		komen (en dus geen overwaarde meenemen). Volgens de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van de gemeente Haarlem is 1,5x modaal een huishoudinkomen tot maximaal € 54.248. Als echter dit huishouden gaat proberen een hypotheek te krijgen (zonder eigen vermogen uit overwaarde), dan kan hij maximaal € 250.000 lenen bij een hypotheek met een rentevastperiode van 20 jaar. Hoe kan zo'n huishouden meestal zonder overwaarde een middeldure koopwoning betalen van max. € 388.929, zoals in de uitvraag is geformuleerd?	Dit is het huidige beleid, we kunnen hier niet van afwijken.
144	Programma	Wij gaan ervan uit dat verkoper wenst dat er gestreefd wordt naar de verkoop van de middeldure koopwoningen van maximaal €388.929 aan huishoudens tot 1,5x modaal inkomen. Kortom: de eis voor middeldure koopwoningen is max €388.929, de wens is voor huishoudens tot 1,5x modaal. Is dit juist?	Dit is correct de eis voor middeldure koopwoningen is max €388.929, de wens is voor huishoudens tot 1,5x modaal. De maximale prijs is exclusief de koopsom van een parkeerplaats.
145	Programma	Moet er rekening worden gehouden met extra ondergrondse afvalcontainers in het openbaar gebied? of aan de Oostvest? gezien de zeer nabije al aanwezige afvalcontainers op de hoek Dijkstraat/Oostvest.	Zie antwoord 73.
146	Programma	Wordt een galerij gecombineerd met buitenruimte (leefgalerij) ook gezien als galerijontsluiting?	Dat is correct
147	Programma	Vallen losse buitenbergingen ook tot bovengrondse gebouwen zoals genoemd in art. 5.2 bouwregels?	Ja losse buitenbergingen worden vanwege hun permanente karakter eveneens als bouwwerken aangemerkt, zie art. 5.2 lid a.
148	Programma	Is het toegestaan om achterpaden te realiseren in bestemming Tuin -1	Dat is mogelijk indien dit achterpad uitsluitend bestemd is voor en in eigendom van de bewoners. N.b. tuinen mogen tot 50% worden verhard, zie artikel 5.5 van de planregels bestemmingsplan 'Fietsnfabriek'.
149	Riool	Mogen we er vanuit gaan dat in de omgeving een riool aanwezig is van voldoende capaciteit om het dwa af te vangen?	Zie Tpv 3.6.3 afstemming en ontwerp ter goedkeuring.
150	Trafo	Wanneer wordt de definitieve locatie van de trafo verwacht? Is bij de berekening van de trafo rekening gehouden met de ontwikkeling van de fietsnfabriek?	De ontwikkelaar dient met Liander af te stemmen of een trafo noodzakelijk is en zo ja, dan dient deze op eigen terrein gerealiseerd te worden.

151	Trafo	Moet de trafo inpandig worden gerealiseerd?	Nee.
152	Water	We kunnen niets terugvinden over de waterbergingsopgave. Dit kan van belang zijn, als wij niet direct mogen afvoeren en een maatgevende bui (bv 50 mm) op eigen terrein moeten bergen (meestal gedurende 24 uur). Als dat zo zou zijn, zijn daar voorzieningen voor nodig op of onder maaiveld. Waar moeten de indieners rekening mee houden?	Zie Tpve 3.6.3
153	Bestemmingsplan	In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid benoemd voor het plotje ten zuiden van de oude Drukkerij, tbv maximaal 6 woningen. In de concept verkoopovereenkomst wordt benoemd dat in het bestemmingsplan een bevoegdheid voor max 6 sociale huurwoningen is opgenomen. Wij gaan er nu van uit dat het bestemmingsplan klopt en we dit plot dus ook voor andere type woningen mogen gebruiken. Is dit juist?	Zie antwoord 30.
154		Graag toelichting op de gekozen verdeling van het woningprogramma mbt de actuele marktsituatie. De aangegeven verdeling sluit o.i. niet meer aan bij de actualiteit.	Het woningbouwprogramma sluit aan bij het door de <u>gemeenteraad</u> eerder vastgestelde SPVE.
155		Op meerdere plaatsen in de documenten wordt gesproken over een 'inspanningsverplichting'. Graag toelichting hoe een dergelijke procedure dient te verlopen.	Zie vraag 5 voor beantwoording op deze vraag.
156		De reeds bestaande langsparkerplaatsen aan de Oostvest mogen gehandhaafd worden ten behoeve van het bezoekersparkeren en maken dus onderdeel uit van de parkeerbalans. In tegenspraak daarmee staat er dan wel: De parkeernorm inclusief bezoekersaandeel moet ondergronds worden toegepast. Mogen deze plaatsen langs de weg wel of niet in de parkeerbalans worden opgenomen?	Zie antwoord op vraag 135.