

2^e Nota van Inlichtingen
Partnerselectieprocedure ontwikkeling Eikenhof 2 Heemskerk
Versie d.d. 21 juni 2023 / Status: Definitief

- Ref.nr.**
43.
- Onderwerp:**
Meergeneratiewoningen
- Vraag:**
Wij lezen meerdere definities van een meergeneratiewoning, kunnen jullie aangeven welke wij aan kunnen houden? Die uit de NUR op pagina 23 of de beschrijving in de Nota van Inlichtingen vraag 4?
- Antwoord:**
Het begrip "meergeneratiehof" heeft geen vaste definitie. De geschetste omschrijving op pagina 23 van de NUR en Nota van Inlichtingen moeten aanvullend worden gezien en geven een richting. Het is aan de ontwikkelende partij om een overtuigend concept te presenteren.
- 44.
- Onderwerp:**
Meergeneratiewoningen
- Vraag:**
Als wij de locatie googlen vinden wij initiatieven van een knarrenhof, ook staat het project op de site van knarrenhof. Zijn er reeds afspraken met het knarrenhof? Of is knarrenhof geen partij in deze ontwikkeling?
- Antwoord:**
Er is een burgerinitiatief voor een Knarrenhof ingediend. Er zijn geen afspraken met de stichting Knarrenhof en de gemeente.
- 45.
- Onderwerp:**
Aanbiedingsplicht Provincie
- Vraag:**
Uit kadastraal onderzoek blijkt dat de Gemeente ten tijde van aankoop van de locatie een aanbiedingsplicht jegens de provincie Noord-Holland is aangegaan. Heeft de provincie afgezien van de aankoop? Of rust deze aanbiedingsplicht nog op de locatie?
- Antwoord:**
Wij hebben hierover overleg gehad met de provincie Noord-Holland en zij zullen geen gebruik maken van dit recht.
- 46.
- Onderwerp:**
Openbaar gebied
- Vraag:**
Bij de inrichting van het gebied geeft de gemeente aan niet te hoge beheerkosten te willen hebben. Zouden jullie inzicht kunnen geven in de budgetten voor beheer voor dit gebied?
- Antwoord:**
Dit is iets voor een latere fase in het planproces. Overdenk dit nu in de visie op en openbare ruimte.

47.

Onderwerp:
Grondprijs

Vraag:

Grondprijs; de voorlopige grondbieding is as-is en wordt geïndexeerd. De 40pt per bouwveld worden toegekend naar rato van de hoogste bieder. De randvoorwaarden en/of voorwaardelijkheden van deze bieding worden niet gewogen. Met name uitgangspunten en daarmee kosten met betrekking tot de grondexploitatie (zowel fysieke ingrepen, exploitatiebijdragen en andere plankosten als faseringskosten/rentelasten) kunnen behoorlijk verschillen. Hoe borgt de gemeente een goede afweging hierin?

Antwoord:

De gemeente levert een fiscaal bouwterrein (begrip bouwterrein volgens de wet op de omzetbelasting), maar gaat niet civiel bouwrijp maken. Wij verwachten in deze fase een indicatieve netto grondbieding, waarin zowel de (grond)opbrengsten als de kosten met betrekking tot de grondexploitatie zijn opgenomen. U dient zelf aannamen te doen voor die opbrengsten en kosten. De gemeente beoordeelt alleen de indicatieve netto grondbiedingen, niet de onderliggende uitgangspunten. De geselecteerde partners moeten samen een integraal plan uitwerken. Het indicatieve netto grondbod is daarbij leidend, maar als het uitwerken van de twee plannen tot een integraal plan aantoonbaar leidt tot verslechtering van de businesscase, kan in overleg met de gemeente het netto grondbod worden geactualiseerd.

48.

Onderwerp:
Nutsvoorzieningen

Vraag:

Netcongestie; Is er bekend of er netcongestie is in dit gebied? Is hierover al contact geweest met nutspartijen?

Antwoord:

Dit is niet bij ons bekend en hierover is geen specifiek overleg geweest met de nutsbedrijven.

49.

Onderwerp:
Parkeernorm

Vraag:

Er wordt voldaan aan de parkeernorm. Voor de meergeneratiewoningen mag worden afgeweken van de standaardnorm met een norm van 0,8 en voor de grondgebonden woningen 1,6 in de nota van inlichtingen, antwoord 12 wordt alleen gesproken over de norm 0,8 voor meergeneratiewoningen. betekent dit dat de norm van 1.6 voor de grondgebondenwoningen hiermee niet meer van toepassing is.

Antwoord:

Voor de meergeneratiewoningen heeft de gemeente gekozen voor een afwijkende parkeernorm. Voor de rest van het woningbouwprogramma geldt het parkeerbeleid van de gemeente.

50.

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Wij zullen een integrale visie maken voor deelgebied A en B. Mogen we dan een visie maken van 20 pagina's?

Antwoord:

Ja. Maar de visies voor A en B moeten wel afzonderlijk beoordeeld kunnen worden omdat het ook zo kan zijn dat er voor een van de deelgebieden voor een andere partij wordt geselecteerd.

51.

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

op de kaart aan het einde van "Bijlage 9.19.1. - Parkeerbeleid_Technische_richtlijnen" is te lezen dat het plangebied in de zone 'buitengebied' ligt. Het gebied ligt echter binnen de bebouwde kom. Daarnaast wordt er beoogd een autoluwe wijk te realiseren. We vinden het daarom logisch om deelgebied B qua parkeernomen te beschouwen als 'woongebied'. Is de gemeente daarmee akkoord?

Antwoord:

Akkoord.

52.

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Parkeren "Bijlage 9.19.1. - Parkeerbeleid_Technische_richtlijnen" stelt dat er een maximale loopafstand is van 100m tussen de parkeervoorziening en een woning. Dit lijkt niet overeen te komen met de uitgangspunten van een centrale parkeervoorziening ter plaatste van de huidige parkeerplaats voor de begraafplaats. Kan de gemeente afzien van deze maximale loopafstand?

Antwoord:

Er is gekozen voor een autoluwe wijk en een centrale parkeervoorziening dus er kan van de maximale loopafstand worden afgeweken.

53.

Onderwerp:

Bouwhoogte

Vraag:

De bebouwingshoogte wordt gedefinieerd met een gemiddelde van 9 m en een maximum van 15 m. Kunnen we ervan uitgaan dat de afwerking van de dakrand hier nog bij opgeteld mag worden?

Antwoord:

Ja, met 15 meter gaan we ervan uit dat dat aan 5 bouwlagen refereert.

54.

Onderwerp:

Bouwvoorschriften

Vraag:

Klopt het dat er geen eisen zijn aan de minimale en maximale gebruiksoppervlakten van de appartementen?

Antwoord:

Dit is voor latere uitwerking.

55.

Onderwerp:

Bouwvoorschriften

Vraag:

Klopt het dat er geen eisen zijn voor de minimale of maximale bruto vloeroppervlakten van de gebouwen en voor het geheel gebied?

Antwoord:

We zijn op zoek naar een visie met de meest gunstige verhouding tussen bebouwd oppervlak en doorzichten

56.

Onderwerp:

Bouwvoorschriften

Vraag:

Klopt het dat er geen eisen zijn aan de minimale afstand tot aan de perceelgrens? En een minimale afstand vanaf de grens van beide deelgebieden?

Antwoord:

In de tekeningen is een maximale bouwgrens opgenomen. Deze grens definieert een minimale grens naar de perceelgrens. Tussen de gebieden is geen minimale maat aangegeven. Dit vraagt om visie en later, afstemming met het aangrenzende ontwikkelgebied.

57.

Onderwerp:

Bouwvoorschriften

Vraag:

Klopt het dat er alleen een maximaal aantal verdiepingen is aangegeven, maar dat er geen eisen zijn aan de minimale of maximale hoogte van deze verdiepingen (behalve de eisen vanuit het Bouwbesluit).

Antwoord:

De gemiddelde bouwhoogte is 9 meter (gemeten t.o.v. de huidige wandelpaden) met mogelijkheden tot 15 meter (voor maximaal 30% van bouwvolume).

58.

Onderwerp:

Bouwvoorschriften

Vraag:

Klopt het dat 50% van de volumes van deelgebied A uit 2 verdiepingen bestaat, en dat de overige 50% maximaal uit 3 verdiepingen bestaat.

Antwoord:

Nee, er mag tot maximaal 50% van het volume tot 3 verdiepingen worden gebouwd. Dat moet niet, maar kan wel bijdragen aan het minimaliseren van een footprint en het maximaliseren van doorzichten.

59.

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Zijn er richtlijnen voor het aantal parkeerplaatsen als er gebruik gemaakt wordt van deelauto's.

Antwoord:

De gemeente heeft hiervoor geen richtlijnen vastgesteld.

60.

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Is het toegestaan om aan het visiedocument een voor- en achterkant met afbeeldingen toe te voegen?

Antwoord:

Ja, al er maar geen inhoudelijke boodschappen op staan die evident zijn voor de beoordeling

61.

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Klopt het dat wanneer er op beide percelen wordt ingeschreven er 2 visie boekjes geleverd moeten worden, 1 voor deelgebied A en 1 voor deelgebied B.

Antwoord:

De visies moeten onafhankelijk van elkaar kunnen worden beoordeeld.