

Beantwoording vragen Nota van Inlichtingen

Verkoop grond 32 grondgebonden koopwoningen Parck de Beeck
d.d. 29-02-2024

Vraagnr.	Betreft	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Deelname	MB architecten is betrokken geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. In het kader van belangenverstrengeling gaan wij er vanuit dat MB architecten is uitgesloten van deelname.	MB is een van de auteurs geweest van het stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan. Zijn bemoeienis is vastgelegd in het vastgestelde SP/BKP. Dit is een autonoom document, en na het vaststellen daarvan is er geen inhoudelijk contact meer geweest tussen MB en de gemeente. Er is daarom geen reden om MB uit te sluiten.
2	Inhoud	Deelnamevoorwaarden	Er wordt om een ISO 9001 certificering gevraagd. We zijn een zelfstandige projectontwikkelaar zonder bouwbedrijf. Kunnen wij, na winnen van de tender, een aannemer selecteren met een ISO-certificering en deze naderhand aanleveren? Indien dit mag, hoe wilt de gemeente dat wij dit opnemen in het UEA-formulier?	Dit is niet toegestaan. Bij inschrijving dient duidelijk te zijn welke partij wordt ingezet voor de certificering.
3	Juridisch	Voorwaarden grondbod	In de inschrijvingsleidraad staat bij de Voorwaarden grondbod dat de betaling dient te geschieden op moment van grondafname. Dit dient uiterlijk 2 weken na verlenen van de omgevingsvergunning te zijn. Eerder in de voorwaarden staat echter dat de volledige aanvraag omgevingsvergunning binnen 1 maand na levering van de grond dient te zijn. Dit lijkt tegenstrijdig. Welke regel prevaleert en wat wordt daarmee het uiterlijke moment van grondafname?	In de koopovereenkomst zijn artikelen 7.4 en 13.1 opgenomen. In beide artikelen zijn uiterlijke termijnen opgenomen. Ze zijn daarom niet tegenstrijdig. Artikel 13.1 wordt voor ondertekening van de koopovereenkomst voorzien van een datum.
4	Juridisch	Bestemmingsplan Park de Beeck	In het bestemmingsplan Parck de Beeck, vastgesteld 08-07-2021, onherroepelijk in werking staat een maximaal aantal wooneenheden van 12 vastgesteld in de vlek waar nu in totaal 13 wooneenheden bedacht zijn (rij van 6 en van 7 woningen). Wordt het stedenbouwkundig plan hier nog op aangepast of wordt er een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd?	Het stedenbouwkundig plan wordt niet aangepast. Op basis van de omgevingswet wordt een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan doorlopen.
5	Juridisch	Beoordelingsprocedure	In de inschrijvingsleidraad staat de beoordelingsprocedure omschreven. Eerste beoordeling is een grondbod, waarna dit grondbod in de verdere beoordeling geen punten oplevert. Alle partijen dienen dus een compleet plan uit te werken en in te dienen. Is er een mogelijkheid om een tweede fase in het proces in te brengen, waarmee eerst het grondbod beoordeeld wordt en daarna met de 3 hoogste verder gegaan wordt om een verder plan uit te werken. Hiermee worden voor veel partijen onnodige kosten voorkomen.	De procedure zoals omschreven in de inschrijvingsleidraad wordt niet aangepast.
6	Proces	Beoordeling deel B en C	Om inzicht te krijgen in de aangeven beoordelingssystematiek zouden wij graag een rekenvoorbeeld ontvangen.	Het rekenvoorbeeld is als bijlage bij de Nota van Inlichtingen toegevoegd.
7	Inhoud	Beeldkwaliteitsplan	In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over natuurlijke materialen als baksteen (hoofdmateriaal) en hout die mooi verouderen (vergrijzend). Is een houtengevel ook bespreekbaar vanuit duurzaamheid?	Op blz. 23 van het beeldkwaliteitsplan wordt baksteen als hoofdmateriaal benoemd. Dat kan eventueel worden gecombineerd met hout als secundair materiaal. Een geheel houten gevel voor de overige grondgebonden woningen is dus niet aan de orde. Dit is een bindend uitgangspunt vanuit het beeldkwaliteitsplan.
8	Inhoud	Tekening Keermuur	Bij de documenten zit een tekening van een keermuur / terras bij de woningen. Maakt dit onderdeel uit van het bouw/woonrijp maken of dienen deze door de ontwikkelaar van de woningen te worden gerealiseerd?	De keermuur dient door de ontwikkelaar van de woningen te worden gerealiseerd. Dit is aangegeven in artikel 8.5 van bijlage 4 Koopovereenkomst ontwikkeling Parck de Beeck 01-02-2024.
9	Inhoud	Selectieleidraad	Is kostenverhaal van toepassing, zijn er nog anterieure kosten waar rekening mee dient te worden gehouden?	Kostenverhaal is verzekerd middels de grondverkoop, verder geen anterieure kosten. Vanzelfsprekend is wel sprake van legeskosten bij omgevingsvergunning.
10	Inhoud	Selectieleidraad	De locatie wordt bouwrijp geleverd, wordt het woonrijp maken ook verzorgd door de gemeente?	Dat is correct.
11	Proces	Beoordelingssystematiek	Het beoordelen van de gunningscriteria is ons nog niet helemaal duidelijk. Hoe worden verschillende aspecten beoordeeld, hoeveel cijfers achter de komma worden hierbij gebruikt en is de beoordeling van architectuur een consensus van het kwaliteitsteam of een gemiddelde van de verschillende beoordelingen? Hoe verhouden duurzaamheid en architectuur zich? Voor duurzaamheid is nu maximaal 10 punten te bepalen, voor architectuur maximaal 1. Is dat de verhouding tussen deze twee onderdelen? Kunt u deze beoordeling objectiever maken en duidelijker toelichten?	De minimale score voor de GPR is 6,95 (score maal weging per onderdeel). Een maximaal haalbare score ligt naar verwachting rond de 8. De score voor architectuur ligt tussen 0 en 1. Het aantal cijfers achter de komma zal voor de architectuurbeoordeling worden bepaald door de mate van nuancering die de beoordeling met zich mee zal brengen. Als er berekend een klein verschil in de architectonische kwaliteit is gevonden zal dat tot uiting komen in een subtiel verschil in de score.

12	Contract	70% verkocht	Wij zien graag een voorwaarde opgenomen van 70% verkocht voor de start bouw. Kan de gemeente daarin mee gaan?	Conform artikel 7.7 van de koopovereenkomst dient binnen 3 maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning gestart te worden met de bouw. Het moment van leveren van de grond en daarmee samenhangend het moment van indienen van de omgevingsvergunning wordt in overleg bepaald.
13	Proces	WKB	Wij gaan er vanuit dat er een separate vergunning wordt aangevraagd voor het deelplan van de 32 woningen. Daarmee zou dan ook de wet kwaliteitsborging van toepassing zijn. Kan de gemeente dat bevestigen?	De wet Kwaliteitsborging is inderdaad van toepassing.
14	Proces	betreffende percelen	De "Onroerende zaak" wordt omschreven als "percelen grond zoals verbeeld op bijlage 3". Bijlage 3 lijkt nog te missen in de stukken. Zou u deze of de perceelnummers aan kunnen leveren?	Bijlage 3 van bijlage 4 Koopovereenkomst wordt na aanbesteding door de ontwikkelaar opgesteld. De werkelijke afmetingen van de Onroerende zaak zijn namelijk afhankelijk van het ontwerp van de woningen. In bijlage 2 van bijlage 4 Koopovereenkomst is een overmaat aanwezig. Bijlage 3 wordt voor ondertekening van de koopovereenkomst opgesteld.
15	Uitvoering	Woonrijp maken	kan aangegeven worden wat het openbaar gebied van (binnen) het Plangebied betreft? Een heldere demarcatie wat voor de ontwikkelaar van de woningen is en wat bij het bouw- en woonrijp maken behoort.	De gebieden waarbinnen de ontwikkelaar de woningen moet realiseren, is aangegeven in bijlage 2 van de Koopovereenkomst. De erfgrans van de woningen is gelijk aan de buitencontouren van de woningen (gevels) en het terras inclusief keerwand.
16	Contract	Nuts	Wij gaan ervanuit dat bij het bouw- en woonrijp maken van het gebied de vooraanleg nuts is gedaan. Zo niet, zouden we graag de startbouwverplichting (binnen 3 maanden na onherroepelijke vergunning) opschuiven naar het moment dat de vooraanleg nuts gereed is. Dit om te voorkomen dat woningen lange tijd leeg staan (zonder verwarming) na het gereed komen. Kan de gemeente hierin meegaan?	Er is in dit project geen sprake van vooraanleg van nuts. Aanleg zal plaatsvinden in bouwfase / begin van de woonrijpmaak fase. Zie ook artikel 2.2 lid e. van de koopovereenkomst. Start bouwverplichting wordt daarom niet opgeschoven.
17	Contract	Koopovereenkomst Artikel 7.4	Kunt u bevestigen dat het in dit artikel niet gaat om de omgevingsvergunning (die immers vóór levering zal moeten zijn verkregen);	Dat is niet correct. De ontwikkelaar dient de omgevingsvergunning aan te vragen. Zie ook het antwoord op vraag 3.
18	Inhoud	Hemelwaterafvoer	Kunnen alle hemelwatervoeren naar de sloot worden afgevoerd	Hemelwater dient te worden afgevoerd naar het hemelwaterriool. De gemeente legt hiervoor een huisaansluiting met een onstoppingsputje op de erfgrans aan.
19	Contract	Koopovereenkomst artikel 8.5	Er wordt een bankgarantie gevraagd. Staat de gemeente open voor een concerngarantie?	Nee, er wordt uitsluitend een bankgarantie gevraagd.
20	Inhoud	Hemelwaterafvoer	HWA naar de sloot moet onder het keer element lopen, is er een doorsnede beschikbaar met waterpeilen en peilhoogte van de woningen	Hemelwater dient te worden afgevoerd naar het hemelwaterriool. Bijlage 6 van de koopovereenkomst bevat een doorsnede van het terras van de woningen. Het vloerpeil is +0.80 m NAP. Het waterpeil heeft een peil van - 1.14/-1.24 m NAP.
21	Contract	Koopovereenkomst artikel 10.1	Mogen wij ervan uitgaan dat hier bedoeld wordt dat het moet gaan om aan Koper toerekenbare schade? Verder: kan een cap worden overeengekomen m.b.t. de hoogte van deze schade?	Ja, dat klopt. Er wordt geen maximum gesteld aan de hoogte van de schade.
22	Contract	Koopovereenkomst artikel 10.3	Mogen wij ervan uitgaan dat de (CAR-)verzekering pas bij aanvang van de bouw beschikbaar moet zijn?	Dat is correct.
23	Inhoud	Afvalcontainers	Wordt alle GFT, papier en glas centraal ingezameld via ondergrondse containers.	Dat is correct.
24	Inhoud	Liander	Is voor het plan de aansluiting op het net (Liander) al voor zien, i.v.m. bouw aansluitingen en in 2026 woning aansluitingen.	Mogelijkheid voor een bouwaansluiting is aanwezig. Zie ook het antwoord op vraag 16.
25	Contract	Koopovereenkomst	Kan de gemeente ermee instemmen dat een certificaat en een bewijs van betaling van de CAR ter beschikking worden gesteld op verzoek van de gemeente?	Dat is afdoende.
26	Inhoud	Beeldkwaliteitsplan	Op blz 25 van bijlage 8 (Beeldkwaliteitsplan) wordt gemeld dat er hoogte verschillen zijn in het plan, waardoor het water geleidelijk wordt afgevoerd, is dit ook het geval bij de rijen woningen, zo ja is hier een tekening van beschikbaar.	De woonrijpmaak tekening voorzien van hoogtes is reeds als bijlage 1 van bijlage 4 Koopovereenkomst toegevoegd.
27	Contract	Koopovereenkomst artikel 10.4	Kan deze regeling worden uitgebreid met een bepaling dat ingeval van aanspraken de gemeente Koper zal waarschuwen en dat Koper desgewenst de afwikkeling van de aanspraak zal kan overnemen?	In overleg met de ontwikkelaar kan de bepaling voor ondertekening van de koopovereenkomst worden uitgebreid met dit voorstel.
28	Uitvoering	Gesloten grondbalans	De grond wordt bouwrijp opgeleverd, is er een gesloten grondbalans, of heeft de gemeente een gronddepot beschikbaar?	Ontwikkelaar kan uitgaan van een gesloten grondbalans. De gemeente draagt zorg voor afvoer van grond. In afstemming met de gemeente wordt tijdens de bouw een locatie voor een gronddepot aangewezen.
29	Proces	Levering grond	Kunt u bevestigen dat levering plaatsvindt na het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning?	Levering van grond vindt plaats op een in overleg te bepalen datum volgens artikel 13.1. Uiterlijk wordt de grond geleverd 2 weken na verlening omgevingsvergunning. Dit betreft niet een onherroepelijke vergunning.

30	Contract	Koopovereenkomst artikel 13.6	Kunt u bevestigen dat onder de afwezigheid van verontreinigingen ook de afwezigheid van ondergrondse tanks dient te worden verstaan?	Dat is correct.
31	Contract	Koopovereenkomst artikel 16 sub c	Dit dient o.i. wederkerig te zijn (immers: ook de gemeente dient mee te werken aan levering). Verder zouden wij een voorstander ervan zijn om pas te kunnen ontbinden nadat de andere partij in verzuim is geraakt	De bepaling ziet erop dat een koper ineens toch niet wil afnemen. Dat de gemeente gaat leveren is evident. Het aanbrengen van wederkerigheid is om die reden niet van toepassing. Er wordt een bepaling opgenomen waarin geregeld is dat pas wordt ontbonden wanneer de koper in verzuim is. Voor het tekenen van de koopovereenkomst wordt dit in overleg aangepast.
32	Contract	Koopovereenkomst artikel 17.1	Naar onze mening dient dit artikel wederkerig te worden gemaakt (immers: ook de gemeente kan tekortschieten in de nakoming van haar verplichtingen).	Begrip voor het standpunt, maar gemeente maakt haar boetebedingen in relatie tot ontwikkeling nooit wederkerig. De bepaling wordt niet aangepast.
33	Inhoud	tenderbeoordeling	Hoe wordt de tender beoordeeld wanneer geen enkele inschrijver binnen 10% van de hoogste bidder zit?	De hoogste bidder krijgt in dat geval gegund mits deze aan de overige voorwaarden voldoet.
34	Inhoud	tenderbeoordeling	Met de beoordelingsmethodiek kan een situatie ontstaan dat een inschrijver een kwalitatief beter plan indient dan de top 3, maar 1 euro te laag biedt. Kan de gemeente toelichten waarom deze beoordelingsmethode is gekozen terwijl er een minimum grondbieding wordt gevraagd?	Deze situatie kan inderdaad ontstaan, maar het eerste criterium is het hoogste bod.
35	Inhoud	toetsing architectuur	Kan de toetsing tussen 0 en 1 over de verschillende criteria voor architectuur gespecificeerd worden?	Het beeldkwaliteitsplan geeft duidelijke ontwerpcriteria bij een eenvoudige bouwopgave. De architectonische beoordeling zal zich toespitsen op de zuiverheid, de expressiviteit en de originaliteit waarmee de criteria zijn uitgewerkt. Gezien de duidelijke criteria in het BKP wordt er op voorhand geen nadere specificatie voor de beoordeling van de uitwerking gegeven.
36	Inhoud	gemiddeld oppervlak woningen	Op basis van de tekening 'situatietekening Exploitatiegebied d.d. 12-01-2024' is een gemiddelde gbo van 85 m2 niet haalbaar met verschillende bouwmethoden. Wat is in deze uitvraag leidend?	Bijlage 2 betreft de Ontwerptekening Onroerende Zaak. Aan de hand van deze Ontwerptekening stelt koper een Verkooptekening Onroerende Zaak op (bijlage 3). In bijlage 2 is het maximale te verkopen oppervlak aangegeven waarbinnen de woningen moeten worden gerealiseerd. De woonblokken in zowel bijlage 1 als bijlage 2 zijn indicatief weergegeven en daarmee niet leidend.
37	Inhoud	Aanpassing van de bergingen	In het BKP wordt geen toelichting gegeven op de externe bergingen op de koppen, terwijl deze wel beeldbepalend zijn. Kan de gemeente een toelichting geven hoe deze worden getoetst?	Dit element geeft ruimte aan architectonische creativiteit. In essentie moet de architectuur 'ingetogen, bescheiden, strak en tijdloos zijn' (blz.33). Als aspect van het 'familieverband' dat voor de totale bebouwing wordt gevraagd, kan worden meegegeven dat de grondgebonden woningen van Kennemerwonen aangebouwde houten bergingen hebben, zij het tussen de blokken.
38	Inhoud	Inrichtingsplan	In hoeverre kunnen we nog wijzigingen voorstellen voor het inrichtingsplan?	Het inrichtingsplan is binnen de gemeentelijke organisatie afgestemd en is daarmee definitief.
39	Inhoud	Talud	Zijn de taluds aan de achterzijde van de woning onderdeel van de openbare ruimte? Zijn de kosten voor de aanleg voor gemeente?	Dat is correct. De aanleg van de keerwand behoort echter wel tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De gemeente brengt na aanleg van de keerwand het talud aan.
40	Inhoud	BKP	Wat wordt precies bedoeld met de passage 'lengte-breedte verhouding is herkenbaar ongelijk' op pagina 33 van het BKP?	Dit uitgangspunt geldt voor de appartementsgebouwen die buiten deze verkoop vallen. De lengte-breedteverhouding van de grondgebonden rijwoningen is in hun aard al herkenbaar.
41	Inhoud	BKP	De tekst in de linker kolom op pagina 7 van het BKP is niet volledig. Kunnen we een aanvulling van deze passage ontvangen?	Het Beeldkwaliteitsplan met datum 8 juli 2021 is bijgevoegd. Deze versie vervangt de eerdere als bijlage toegevoegde versie.
42	Inhoud	DWG	Is de situatietekening in DWG formaat beschikbaar?	Deze worden toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen.
43	Contract	Ontbindende voorwaarden	Kunnen er nog ontbindende voorwaarden worden opgenomen? Bijvoorbeeld als op datum X de vergunning nog niet onherroepelijk is geworden, ieder van partijen kan ontbinden.	Ontbindende voorwaarden zijn opgenomen in artikel 16 van de koopovereenkomst.
44	Contract	Onherroepelijke omgevingsvergunning	13.1 levering na omgevingsvergunning. Let op: er staat niet "onherroepelijke" omgevingsvergunning. dat zou eigenlijk wel moeten (zie ook art. 7.7 waar ook sprake is van een onherroepelijke vergunning). Kan dit worden aangepast?	Artikel 13.1 betreft niet een onherroepelijke omgevingsvergunning. Zie ook het antwoord op vraag 3. Bij artikel 7.7 is wel sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning omdat het hier start bouw betreft.
45	Contract	Koopsom	12.3 een maand voor het verlijden van de leveringsakte moet de koopsom al op de rekening van de notaris staan "of zoveel eerder..." dat lijkt me wel erg lang van tevoren. waarom is dat?	Voor ondertekening van de koopovereenkomst wordt 12.3 aangepast naar "minimaal een dag van te voren".

46	Contract	Bouwgrond	Wat weten we van de milieuhygiënische staat van de grond?	Het bodemonderzoek wordt toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen.
47	Contract	Omschrijving afwijking wegnemen	7.11 een dergelijke afwijking wegnemen kan niet zomaar als de woningen zijn verkocht aan kopers. Kan dit worden veranderd?	Dit wordt niet aangepast. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om te zorgen dat de woningen niet substantieel afwijken van het aangeboden ontwerp bij inschrijving.
48	Contract	Bouwtijd	Een bouwtijd afspreken lijkt me niet nodig. Als het dan toch moet, vind ik een termijn van 12 maanden in het kader van dit type overeenkomst wel erg kort. Kan dit worden aangepast?	De maximale bouwtijd wordt voor ondertekening van de koopovereenkomst aangepast naar 16 maanden.
49	Contract	Opschortende voorwaarden	Er zou op zijn minst opschortende voorwaarde moeten gelden dat Koper beschikt over de voor het Plan benodigde Bouwrijpe grond. Kan dit worden toegevoegd?	Op het moment van leveren van de grond is de grond bouwrijp. Hiervoor is bepaling 6.2 opgenomen.
50	Contract	Inspanningsverplichting	Kan de inspanningsverplichting anders verwoord worden of kan deze zin worden geschrapt?	Niet duidelijk naar welke zin gerefereerd wordt.
51	Contract	Inspanningsverplichting	Als nuts niet tijdig komen en de gemeente heeft zich wel ingespannen, hoe wordt er dan omgegaan met dit risico?	Indien dit optreedt en gemeente aan zijn inspanningsverplichting heeft voldaan, dan is er sprake van overmacht. Partijen zullen dan met elkaar in gesprek gaan.
52	Contract	Nutsbedrijven	Hoe wordt er gekeken wanneer de Nutsbedrijven niet tijdig de aansluitingen kunnen leveren. Hierdoor kunnen de woningen niet worden opgeleverd. Hoe gaan wij hiermee om?	Zie het antwoord op vraag 51.
53	Contract	Overwegingen concept contract	Men zou verwachten dat in de overwegingen iets staat over de huidige staat van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Is het bestemmingsplan/omgevingsplan al passend op het beoogde Plan en zo ja is het bestemmingsplan/omgevingsplan al onherroepelijk? Graag opnemen hoe de situatie is.	Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Zie ook het antwoord op vraag 4.
54	Proces	Bouwproces	In de selectieleidraad is er een bouwtijd afgegeven van ruim een jaar. Met industriële woningbouw is de bouwtijd op locatie aanzienlijk korter. Dit heeft onder andere voordelen voor de omgeving en de uitvoering van het andere project. Nemen jullie dit mee in deze uitvraag?	De bouwtijd is geen onderdeel van de beoordeling.
55	Inhoud	Ambitie milieu	In de GPR score wordt er slechts minimum van 6,5 op milieu vereist. Vanaf 2025 wordt de MPG verlaagd van 0,8 naar 0,5 waardoor je zonder extra duurzame maatregelen al op een milieu score van ca. 7 uitkomt. Waarom is de ambitie op milieu niet hoger gelegd?	De milieuscore in GPR Gebouw hangt van meerdere factoren af, zo zijn er subthema's met materialen, ruimte en natuur en water. De inrijking van de nieuwe score van 0,5 (of 1,0 conform nieuwste consultatiestukken o.b.v. A2 dataset) zal pas later bekend worden door GPR. Mogelijk dat een score van Bouwbesluit niveau (0,5 of 1,0) dan weer op een GPR thema Milieu score uitkomt van 6,0. De ambitie op milieu is hoog door de zware weging in percentage op dit thema vanuit de leidraad. Met een hoge score op het thema milieu is er meer kans om hoog te scoren op de beoordeling van duurzaamheid.
56	Proces	Dialogomoment	Is er ruimte voor een dialogomoment om het gesprek te voeren?	Hier is geen mogelijkheid voor.
57	Inhoud	Selectie prijs/kwaliteit	Vanuit de selectieleidraad worden de drie partijen geselecteerd met het hoogste grondbod. Betekent dit dat prijs belangrijker is dan kwaliteit en wat is de onderbouwing erachter?	Kwaliteit is doorslaggevend mits het grondbod binnen 10% van het hoogste grondbod zit.
58	Proces	Omgevingsvergunning	Is er een bepaalde periode bedacht voor het aanvragen van de omgevingsvergunning?	De periode van aanvragen van de omgevingsvergunning hangt samen met artikelen 7.4 en 13.1 van de koopovereenkomst.
59	Uitvoering	Afstemming	Wat voor soort afstemming moet er plaatsvinden met het bouwbedrijf van de woningcorporatie? Is dit bijvoorbeeld omgevingsmanagement?	De werkzaamheden en planning moeten op elkaar worden afgestemd zodat beide partijen de ruimte hebben om hun werk te doen. Daarin moet ook de omgeving worden meegenomen.
60	Inhoud	Verdeling tussen GPR en Architectuur	Is er een bepaalde weging tussen GPR en Architectuur in de beoordeling?	De scores op beide onderdelen worden bij elkaar opgeteld.
61	Uitvoering	Woonrijp maken	In de selectieleidraad staat dat er woonrijp wordt opgeleverd. Is dit tot de huisaansluitingen?	De gemeente maakt het projectgebied woonrijp tot aan de erfgrens. Aan de voor- en zijkant van de woning is dit ter plaatse van de gevel en aan de achterkant van de tuin ter plaatse van de keerwand.
62	Inhoud	Woningcorporatie	In de selectieleidraad staat dat Wooncompagnie het andere plangebied gaat uitvoeren. Klopt dit?	Nee dit klopt niet. Dit is Kennemer Wonen. De leidraad wordt hierop aangepast.
63	Inhoud	erfafscheiding	De aflopende erfafscheiding in de aparte bijlage lijkt niet te passen in de gezochte beeldkwaliteit, want deze is schuin. Is deze schuine vorm verplicht?	De schuine vorm is niet verplicht maar is een vertaling van drie wensen: 1. privacy tussen aangrenzende woningen; 2. de landschappelijke opzet van het plan zo min mogelijk verstoren met schuttingen; 3. de mogelijkheid voor bewoners om zelf verhogingen op de schuttingen aan te brengen minimaliseren. De gekozen oplossing kan deel uitmaken van de architectonische beoordeling.

64	Inhoud	toetsing BKP	Er wordt in het BKP gezocht naar samenhang tussen appartementengebouwen en grondgebonden woningen, en er wordt gestuurd op maatregelen op blokniveau (terugliggende vlakken, metselwerkvlakken, etc); tóch wordt er per eenheid een zichtbare verticale scheiding verwacht; dit lijkt in tegenspraak. Wat is de reden voor de wens voor parcellering?	Beoogd wordt om de contrasterende volumes van enerzijds de appartementengebouwen en anderzijds de rijenwoningen enigszins bij elkaar te brengen door in de HOOGTE van appartementengebouwen een duidelijke verdeling te vragen, en juist in de BREEDTE van de langgerekte rijwoningen.
65			Is het mogelijk om woningen met een interne berging te ontwikkelen? In de leidraad wordt aangegeven dat dit aan de zijgevel moet.	In de inschrijvingsleidraad is op pagina 9 aangegeven dat bergingen in afwijking op het BKP op de koppen van de woningen moeten worden gerealiseerd.
66			Als 2e grondbod 10% lager ligt als het 1e grondbod, gaat dan alleen de het eerste grondbod door?	Dat is correct.
67			Hoe werkt de puntentelling bij de beoordeling bij de stappen na het grondbod. Er staat niet uitgeschreven wat het maximale aantal punten per onderdeel is etc.	Zie het antwoord op vraag 11.
68			Dienen de kavels door de koper te worden opgehoogd tot 0.8 + NAP of valt dit onder het bouw en woonrijp maken van de gemeente?	Het ophogen van de kavels behoort tot verplichtingen van de ontwikkelaar. De opleverhoogte van de bouwrijpe kavel wordt in overleg bepaald.