

1e ronde vragen en antwoorden 240156GHA Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7

Ref. Nr.	Fase	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Ontvangen op
1	Inschrijffase	1	Verkaveling	Er worden grote veranda's/ terrassen (>4x3 m) verplicht gesteld aan het Perenlaantje, maar er is de in concept verkaveling slechts een heel smal strookje ruimte ingetekend. Moet uit het gestelde volume van 10x7 dit weggehaald worden, of zijn we vrij in het verschuiven/ kneden van het volume op het kavel?	Voor de inpassing van grote veranda's/terrassen wordt het verschuiven/kneden van het volume op het kavel in principe toegelaten.	3-3-2025
2	Inschrijffase	1	Inschrijving	Er lijkt een discrepantie in het begeleidend schrijven en de uitvraag stukken te zitten, aangaande inleveringsdatum: is het nu 9 of 16 april indienen?	Het is: indienen op 16 april 2025 conform planning op Tendered en zoals benoemd in de leidraad.	3-3-2025
3	Inschrijffase	1	Inschrijving	Wat zijn de beoordelingscriteria waaraan de referentieprojecten dienen te voldoen?	Naast de (al gegeven) informatie over referentieprojecten, zijn er geen aparte of aanvullende beoordelingscriteria waaraan de referentieprojecten dienen te voldoen.	3-3-2025
4	Inschrijffase	1	Verkaveling	Is er een DWG onderlegger van de situatie voorhanden, zodat we een maatvastе onderlegger hebben?	Ja, zie de bij deze Nota van Inlichtingen gevoegde DWG (S-7.0-A2-SMP03-GVK-Perenlaanwoningen d.d. 03-02-2025)	3-3-2025
5	Inschrijffase	1	Overeenkomst	Artikel 11g koop- en realisatieovereenkomst: Dit alles dient wel voor start verkoop bekend te zijn, want anders kunnen wij als ontwikkelaar ook niet meer met iemand verrekenen;	Dit betreft een standaardbepaling voor de verrekening van overmaat, dan wel ondermaat. Omdat hier sprake is van een in detail uitgewerkte grondverkooptekening, zal in de praktijk geen sprake zijn van de genoemde overmaat/ondermaat van meer dan 5% met een minimum van 25 m2 en om die reden komt deze bepaling te vervallen.	3-3-2025
6	Inschrijffase	1	Kavelpaspoort	In het kavelpaspoort wordt een uitwerking omschreven van het originele beeldkwaliteitsplan De Hofjes. Kan dit document beschikbaar gesteld worden?	Ja, zie de bij deze Nota van Inlichtingen gevoegde Notitie Beeldkwaliteit De Hofjes d.d. juli 2022	4-3-2025
7	Inschrijffase	1	Achterom	Mogen de woningen ook een ontsluiting krijgen op de Perenlaan?	De hoofdontsluiting van de woningen dient plaats te vinden via de voorzijde. Ontsluiting van de woningen op de Perenlaan is wel voor voetgangers mogelijk, via de veranda's/terrassen.	4-3-2025
8	Inschrijffase	1	Woningaantal	De inschrijvingsleidraad spreekt over 20 woningen. In het bestemmingsplan is dit echter niet gemaximaliseerd. Is het woningaantal van 20 woningen verplicht om te hanteren?	Een en ander conform perceelsverdeling zoals weergegeven in het kavelpaspoort. Er is hier sprake van 20 woningen. Dit is het maximale aantal goed inpasbare woningen. Ook minder dan 20 woningen zijn in principe toelaatbaar, mits wordt voldaan aan de kaders van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van het kavelpaspoort.	4-3-2025
9	Inschrijffase	1	Leidraad paragraaf 3.3 vs formulier 1.6	In de Leidraad 3.3 wordt gesproken over in te dienen bewijsmiddelen, zoals de oa. een gedragsverklaring en verklaring belastingdienst. In formulier 1.6 wordt hierover echter vermeld dat deze verklaringen op verzoek dienen te worden overlegd. De checklist indienen inschrijving (Bijlage 1.9) beschrijft de indiening van de bewijsmiddelen niet. Daardoor is het onduidelijk welke van de twee werkwijzen wordt bedoeld. Dienen de bewijsstukken naderhand op verzoek ingediend te worden?	Een gedragsverklaring en een verklaring belastingdienst dienen op verzoek te worden overlegd conform formulier 1.6.	5-3-2025
10	Inschrijffase	1	Leidraad paragraaf 3.3 lid 3	Hier wordt gevraagd om tevredenheidsverklaringen conform standaard formulier 3 van bijlage 1.6. Dit formulier is betreft echter geen tevredenheidsverklaring, maar een format voor het opgeven van een referentieproject.	De laatste zinsnede van paragraaf 3.3, lid 3 uit de Inschrijvingsleidraad; "conform Standaardformulier 3, bijlage 1.6" is onjuist en komt te vervallen. Het betreffende formulier referentieprojecten is bedoeld om aan te geven welk project u opgeeft als referentie. Voor een tevredenheidsverklaring is geen format voor handen en kan plaatsvinden middels bijvoorbeeld een brief of schriftelijke verklaring.	5-3-2025
11	Inschrijffase	1	Leidraad paragraaf 3.3 lid 3	In de Leidraad bij paragraaf 3.3 lid 3 wordt gevraagd naar een tevredenheidsverklaring van (referent) opdrachtgevers. Als projectontwikkelaar ontwikkelen we voor eigen rekening en risico woningbouwprojecten en zijn daarmee zelf de opdrachtgever. Hoe ziet de gemeente een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever hierin voor zich?	Lees voor opdrachtgever; verkopende partij, zijnde een publieke organisatie.	5-3-2025
12	Inschrijffase	1	bijlage 1.3.1 verkennend bodemonderzoek	Bijlage 1.3.1 (Rapport Verkennend Onderzoek bodem en PFAS, DEF 24051V1-RA05 v3.0 Volgerlanden cluster A2 Gemeente HIA 2.7 d.d. 5 juli 2024) ontbreekt de verwijslink dat op deze meegestuurde bijlage betreft een interne link dat niet extern te gebruiken is. Graag ontvangen we als nog het bodemrapport.	Genoemd rapport (Verkennen Onderzoek) treft u in de bijlage van deze nota aan.	5-3-2025

13	Inschrijffase	1	Bijlage 1.5 koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 2 lid 1 schrijft over de fasering dat de clusters A2.7 Noord en en A2.7 Zuid in 2 fasen 'kunnen worden' gebouwd. Men zou hieruit kunnen opgemaakt dat de overeenkomst ruimte laat om de 20 woningen in 1 fase te realiseren?	Gelet op de situatie ter plaatse, waarbij geen bouwverkeer e.d. zal worden toegelaten in de groene zone van het Perenlaantje, alsmede vanwege de planning van de overige projectwoningen in De Hofjes-Noord en -Zuid, wordt geen ruimte geboden om de 20 woningen in 1 fase te realiseren. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 15, wordt de uiterste datum voor start bouw van de eerste fase nu 15 december 2025. Overigens ontstaat bij start bouw in De Hofjes-Noord in december 2025 en start bouw in De Hofjes-Zuid in juni 2026 wel een overlap van circa een half jaar.	5-3-2025
14	Inschrijffase	1	Bijlage 1.5 koop- en realisatieovereenkomst	In artikel 10 Varia lid 6 wordt vermeld dat de gemeente in samenspraak met HVC Energie B.V. voor de ontwikkeling van de Erfjes en De Hofjes heeft besloten dat er geen aansluitplicht meer geldt om aangesloten te worden op het warmtenet. De vraag die dit oproept: kan de 'Realisator' nog kiezen om wel aangesloten te worden op het warmtenet? Of wordt het warmtenet helemaal niet meer uitgerold in de genoemde wijken en is een aansluiting op het warmtenet uitgesloten?	Het warmtenet wordt niet meer uitgerold in genoemde wijken en een aansluiting op het warmtenet is hier uitgesloten.	5-3-2025
15	Inschrijffase	1	Inschrijvingsleidraad	U geeft aan uit te gaan van eerste afname grond medio augustus 2025. Gelet op de doorlooptijd van de verkoopprocedure, standstill termijn, sluiten overeenkomst, benodigde voorbereiding t.b.v. omgevingsvergunning en bereiken voorverkooppercentage is dat niet realistisch. Wij stellen voor het prijspeil van de inschrijving te verleggen naar 1-1-2026 waarbij afname van alle percelen in 2026 en bij uitloop naar 2027 wederom indexatie van 2,5% zoals nu per 1-1-2026 beoogd.	De planning (bijlage 1.8) geeft aan wanneer de gronden bouwrijp zijn en uitgegeven kunnen worden. Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties, wordt voor de eerste fase (De Hofjes-Noord) een latere start bouwdatum gehanteerd dan tot nu toe is aangegeven in de planning. Deze uiterste datum voor start bouw wordt nu 15 december 2025. Wij blijven er dus van uitgaan dat het eerste deel van de grond voor 31-12-2025 wordt afgenomen. Kortom, wij houden vast aan de gehanteerde uitgangspunten en nemen uw voorstel niet over. Als u er - tegen de verwachting van de gemeente in - van uit gaat dat de eerste grondafname in 2026 zal plaatsvinden, dan kunt u er bij de inschrijving zelf al rekening mee houden dat de grondprijs voor de betreffende grond per 1-1-2026 met 2.5% wordt verhoogd.	5-3-2025
16	Inschrijffase	1	Inschrijvingsleidraad	U vraagt om 1 tot 3 referentieprojecten doch hebt niet gespecificeerd waaraan een referentieproject dient te voldoen. Ons voorstel is dat elk project (gerealiseerd door de inschrijver en opgeleverd in de laatste 5 jaar voorafgaand aan de indieningsdatum) dat bestaat uit minimaal 10 grondgebonden woningen wordt geaccepteerd als passend referentieproject.	Conform 3.1 van de leiddraad. Referentieproject(en) (minimaal 1 en maximaal 3, inclusief maximaal 6 A4 of 3 A3 aan tekst/beeldmateriaal per referentie) van vergelijkbare opgaven waarmee u kunt aantonen dat u geschikt bent om deze opgave uit te voeren. Tevens gebruik maken van Standaardformulier 3 onder bijlage 1.6.	5-3-2025
17	Inschrijffase	1	woonvisie	Uit de aanbestedingsstukken blijkt niet of het woonprogramma van het betreffende nieuwbouwproject is belast met beleid dat betrekking heeft op betaalbare koopwoningen. Kan de gemeente bevestigen dat er geen restricties gelden met betrekking tot de verkoopprijzen van de woningen binnen dit project? Met andere woorden, kunnen wij ervan uitgaan dat alle 20 woningen zonder prijsrestricties verkocht kunnen worden?	Ja, de gemeente kan bevestigen dat er geen restricties gelden met betrekking tot de verkoopprijzen van de woningen binnen dit project? U kunt ervan uitgaan dat alle 20 woningen zonder prijsrestricties verkocht kunnen worden?	5-3-2025
18	Inschrijffase	1	algemeen: netcongestie	Kan de gemeente aangeven of zij bekend is met eventuele beperkingen voor de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk als gevolg van netcongestie? Zijn er op dit moment, of in de nabije toekomst, knelpunten te verwachten die van invloed kunnen zijn op de realisatie van dit project?	Op dit moment en in de nabije toekomst zijn er voor wat betreft de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk geen knelpunten te verwachten die van invloed kunnen zijn op de realisatie van dit project.	5-3-2025
19	Inschrijffase	1	Kavelpaspoort	Voor wat betreft de bijgebouwen dienen deze als aanbouwen uitgevoerd te worden lezen wij; dienen/mogen deze dan bij tussenwoningen als aanbouw voor een van de representatieve gevels neergezet te worden? En is dit ook toegestaan bij hoekwoningen/2onder1kap-woningen?	Nee, de aanbouwen mogen niet voor de representatieve gevels gezet worden en dit is ook niet toegestaan bij hoekwoningen/2onder1kapwoningen.	5-3-2025
20	Inschrijffase	1	Kavelpaspoort	Er wordt gesteld dat er aan de straatzijde een hogere goothoogte mogelijk is dan aan het Perenlaantje. Wat is deze hoogte, gegeven dat het bestemmingsplan aan het perenlaantje een goothoogte van 4m1 mogelijk maakt?	De maximale goothoogte is aan beide zijden 4 meter (bij goothoogten van bijvoorbeeld 4 meter aan de straatzijde en 3 meter aan het Perenlaantje, is sprake van genoemde verschillen in goothoogte).	5-3-2025
21	Inschrijffase	1	Kavelpaspoort	Er dient aan de zijde van de Perenlaan een veranda of gelijksoortig te worden gerealiseerd; er lijkt ten opzichte van de ingetekende bouwvlakken geen ruimte te zijn om deze tussen gevel en de openbare ruimte te plaatsen. Wij zijn vrij om met de woningblokken op de kavel te schuiven?	Ja, mits wordt voldaan aan de kaders van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van het kavelpaspoort (zie hiervoor ook het antwoord op vraag 1).	5-3-2025
22	Inschrijffase	1	Kavelpaspoort	Is het toegestaan om de geschetste contour van de woningen te wijzigen, mits binnen de kaders van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van het kavelpaspoort?	Ja, mits wordt voldaan aan de kaders van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van het kavelpaspoort.	5-3-2025
23	Inschrijffase	1	Gronduitgiftetekening	Er is sprake van conceptverkaveling binnen de grenzen van uitgeefbaar gebied; kan daar nog in gewijzigd worden binnen de grenzen van uitgeefbaar gebied?	Ja, mits wordt voldaan aan de kaders van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van het kavelpaspoort.	5-3-2025

24	Inschrijffase	1	Gronduitgiftetekening	Van welke parkeerplaatsen mogen woningeigenaren straks gebruik maken buiten die op hun eigen kavel, als in, welke zijn hier vanuit de parkeerbalans aan toeberekend?	Voor de inrichtingsplannen van de openbare ruimte (IPOR's De Hofjes-Noord en De Hofjes-Zuid) zijn parkeerberekeningen gemaakt. Op basis daarvan wordt ervan uitgegaan dat de woningeigenaren voornamelijk zullen parkeren op hun eigen kavel, op de - conform de daarvoor gestelde eisen aangelegde - privé parkeerplaatsen. In de nabijheid worden ook openbare (langs)parkeerplaatsen gerealiseerd, waarop iedereen in principe kan parkeren.	5-3-2025
25	Inschrijffase	1	Gronduitgiftetekening	In hoeverre zijn de locaties van de parkeerplaatsen op de kavel zelf nog te wijzigen in relatie tot het openbaar gebied?	De locaties van de parkeerplaatsen op de kavel zelf zijn niet te wijzigen. Uitsluitend indien/nadat uit overleg met Project De Volgerlanden blijkt dat wijziging in relatie tot het toekomstige openbare gebied mogelijk is, kan hierop een uitzondering worden gemaakt (zie ook voorgaand antwoord).	5-3-2025
26	Inschrijffase	1	Bouw- en Woonrijp	Onder 3.4 van bijlage 12 wordt gesteld dat de bouwende partij de tuinen ophooft tot gebruiksniveau; is hiervoor een peil vastgesteld?	Het vloerpeil is -0,75m NAP. Het uitgiftepeil van de percelen is een halve meter lager op -1,25m NAP. Met de uitkomende grond kan naderhand rondom worden aangevuld waarmee een gesloten grondbalans wordt beoogd.	5-3-2025
27	Inschrijffase	1	Bouw- en Woonrijp	Gegeven dat volgens 2.3 in de leidraad het bouwrijp maken in volle gang is voor de noordzijde: Kan u toelichten hoe wordt omgegaan met de aansluitingen voor de riolering (en overige nutsaansluitingen) gezien de woningen nog niet ontworpen zijn en posities van de voordeuren (t.b.v. uitleggers) al helemaal niet bekend zijn?	Aan de noordzijde wordt bij de rioolaanleg per woning tot de erfgrens een vuilwater en hemelwater uitlegger aangelegd ter hoogte van de verwachte entree. Aan de hand van de rioolrevisie kan de bouwriolering hierop worden afgestemd. De afstand tot voorgevel biedt voldoende aansluitingsmogelijkheid.	5-3-2025
28	Inschrijffase	1	Overeenkomst	Levering van de grond vind pas plaats als deze bouwrijp is, maar ook als het plan verkocht is voor 70% en een onherroepelijke vergunning heeft (art. 5.1). De leidraad en planning houden hier geen rekening mee. Wij gaan er vanuit dat de bepalingen uit de overeenkomst leidend zijn. Klopt onze interpretatie dat deze prevaleert boven de bepaling uit de leidraad?	Dat klopt, de bepalingen uit de overeenkomst zijn leidend en prevaleren boven de bepaling uit de leidraad.	5-3-2025
29	Inschrijffase	1	Leidraad	Er wordt gesteld dat aan de planning als in bijlage 8 moet worden voldaan (pagina 10). En dat er geen voorbehouden mogen worden gemaakt. Tussen het moment van gunning en start bouw als weergegeven in de planning zitten slechts 13 weken. Dat is in de regel al niet voldoende om een vergunning te verkrijgen, laat staan ontwerp, welstandsgoedkeuring etc; is deze planning reëel?	Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties wordt de uiterste datum voor start bouw van de eerste fase nu 15 december 2025, zie het antwoord op vraag 15.	5-3-2025
30	Inschrijffase		Bodem	In de inschrijvingsleidraad wordt voor de bodem verwezen naar Bijlage 1.3 en wordt aangegeven dat de grond wordt verkocht in huidige staat en toestand. Uit de meegestuurde bijlage wordt mij onvoldoende duidelijk in welke mate de bodem in huidige staat geschikt is voor de woningbouw. Is de grond die afgevoerd moet worden schoon voor normaal gebruik ? Kunt u dit nader toelichten.	In de (meegestuurde) bijlage 1.3.2 geeft de Omgevingsdienst, na beoordeling van het Verkennend Onderzoek (kenmerk 240511V1-RA05 d.d. 5 juli 2024), aan dat de huidige kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt om omgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Genoemd Verkennend Onderzoek geeft duidelijkheid over de staat van de bodem, maar helaas bleek dit onderzoek niet toegankelijk via de in bijlage 1.3.1 gegeven link. Hiervoor is nu een andere verwijslink gegeven; zie het antwoord op vraag 12. Het vloerpeil is -0,75m NAP. Het uitgiftepeil van de percelen is een halve meter lager op -1,25m NAP. Met de uitkomende grond kan naderhand rondom worden aangevuld tot behoeve van een gesloten grondbalans, waarbij geen grond afgevoerd hoeft te worden.	4-3-2025etrfet
31	Inschrijffase		Geluid	In het van toepassing zijnde bestemmingsplan “De Volgerlanden–Oost, Uitwerkings- en wijzigingsplan gebied A2” is ter plaatse van de beoogde bebouwing aan het Perenlaantje sprake van de “geluidzone-industrie”. In artikel 15.2 Geluidzone-industrie wordt melding gemaakt van dove gevels. Dient hiermee bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening te worden gehouden?	Nee, voor deze woningen behoeven geen dove gevels toegepast te worden.	4-3-2025
32	Inschrijffase		Planning	In de inschrijvingsleidraad is voor de eerste fase van het woningbouwproject al een start bouw in augustus 2025 voorzien. Gezien de bouwvoorbereiding, onderzoeken oa. Constructie, rapporten voor vergunning, de verkoop van de woningen en de aanvraag en looptijd omgevingsvergunning is dit een te krappe planning. Is het mogelijk om voor de eerste fase een latere start bouwdatum te hanteren. Start bouw. Woningen vallen onder garantie woningborg, deze stelt een minimaal aantal verkochten woningen als eis. Kunt u hier rekeningen mee houden in de planning svp.	Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties wordt de uiterste datum voor start bouw van de eerste fase nu 15 december 2025, zie het antwoord op vraag 15.	4-3-2025
33	Inschrijffase		Referentie standaardformulier	Bij standaardformulier 3, referentieprojecten wordt onder punt 2 verwezen naar: Behoort bij beoordelingsaspect (zie paragraaf 3.3.) a/b/c/d/ of e Wat zijn de beoordelingsaspecten voor de referenties? Waar moeten de referentieprojecten aan voldoen? Want dit blijkt niet uit paragraaf 3.3.	Zie het antwoord op vraag 16.	5-3-2025