

NOTA VAN INLICHTINGEN 1

Datum	19 september 2025
Betreft	Inlichtingen 1
Verkoopprocedure	De Vogelhof te Hoornaar
Uitvrager	Gemeente Molenlanden

Mededelingen vanuit de gemeente ten aanzien van de procedure:

Aanvullende vragenronde en planning procedure	Op basis van de gestelde vragen heeft de gemeente besloten de planning aan te passen. Deze is in onderstaande tabel opgenomen. In rood zijn de wijzigingen weergegeven.
Duurzaamheidsvisie	Gelet op de vragen over de doelmatigheid van de procedure zonder voorselectie en het feit dat partijen lijken te veronderstellen dat zij als onderdeel van de duurzaamheidsvisie berekeningen, ontwerpen en/of onderzoeken moeten aanleveren, volgt hierbij een verduidelijking. Deze is ook opgenomen in de beantwoording van vraag 82: <i>“Met de duurzaamheidsvisie als omschreven in paragraaf 3.3. van het verkoopdocument wil de gemeente een beter begrip krijgen van het gedachtengoed van de geïnteresseerden voor de locatie. Het gaat om de maatregelen voor de thema’s: klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit en duurzame uitstraling die een geïnteresseerde <u>voorstelbaar acht</u> op de locatie. Zonder dat hij hiertoe een ontwerp maakt. De visie geeft richting aan de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen voor de uitwerking van het plan voor de locatie na toewijzing; het is als het ware een gedachtenrichting hoe invulling gegeven kan worden aan de verschillende duurzaamheidsthema’s voor de locatie.</i> <i>Daar waar onder de wensen in paragraaf 3.3.2. geschreven staat “In welke mate (...)”. Moet gelezen worden op welke wijze kan (...) volgens de geïnteresseerden worden vormgegeven c.q. welke maatregelen zijn voorstelbaar voor de locatie. Hierbij kan een geïnteresseerde verwijzen naar referentiebeelden.”.</i> Mocht dit antwoord niet duidelijk zijn, dan verzoekt de gemeente u om hierover vragen te stellen in de extra vragenronde (uiterlijk op 10 oktober 2025 om 12.00 uur), die geïntroduceerd wordt met de aangepaste planning.

Referentie-eis	Op basis van de gestelde vragen heeft de gemeente besloten de referentie-eis als volgt aan te passen: “Referentie-eis – realiseren duurzame woningbouw <i>De geïnteresseerde levert één referentie aan van een woningbouwproject dat hij voor eigen rekening en risico heeft uitgevoerd. In het programma werden meer dan negen (9) duurzame grondgebonden woningen ontwikkeld en gerealiseerd met maatregelen voor energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit en duurzame mobiliteit.”</i> Het onderdeel duurzame mobiliteit wordt geschrapt uit de referentie-eis. De inschrijvende partij maakt zelf de keuze welke maatregelen op het gebied van energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit hij heeft toegepast in het aangeleverde referentieproject en dient op het referentieformulier te onderbouwen welke maatregelen zijn toegepast, zodat dit voor alle vier de duurzaamheidsaspecten goed te beoordelen is.
Eisen en wensen voor de ontwikkeling uit het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen	Paragraaf 2.2.1. van het verkoopdocument beschrijft welke onderdelen uit het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen als eis worden gesteld voor de woningen op de locatie. Dit zijn: • Klimaatadaptatie norm 1: <i>Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing en regenwaterbenutting. Zie voor meer informatie paragraaf 10.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.</i> • Energie norm 1: <i>Alle nieuw te bouwen woningen worden netcongestie vriendelijk gebouwd conform het ‘Nul op de meter’ principe (NOM). Zie voor meer informatie paragraaf 11.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen. (zie een extra toelichting hierop in het antwoord op vraag 80).</i> • Mobiliteit norm 1: <i>het gebied inrichten op elektrisch vervoer. Iedere parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien van een elektrisch oplaadpunt op het eigen perceel. Zie voor meer informatie paragraaf 12.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.</i> • Circulariteit norm 1: <i>de volgende twee circulaire maatregelen worden toegepast:</i> ◦ <i>ii. er wordt voor de woningen een materialenpaspoort opgesteld voor de toegepaste materialen. Een materialenpaspoort is een document waarin alle gebruikte materialen van een woning of gebouw beschreven zijn, waardoor er meer bewustwording is voor materiaalkeuze en hergebruik. Op dit moment is hiervoor nog geen format of standaard;</i> ◦ <i>iii. er wordt gebouwd met minimale milieubelasting (te meten met bijvoorbeeld BREAM-NL gebied of gebouw, op het niveau van Excellent);</i> <i>Zie voor meer informatie paragraaf 13.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.</i> • Biodiversiteit norm 3: <i>ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben in principe voorrang boven ‘grijze’ oplossingen. Zie voor meer informatie paragraaf 14.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.</i>

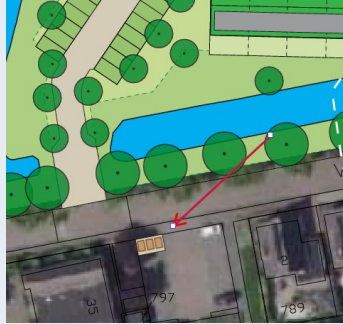
Naast bovengenoemde eisen vraagt de gemeente de inschrijvende partij om aanvullende circulaire maatregelen op te nemen in hun duurzaamheidsvisie. Hiervoor heeft de gemeente in paragraaf 3.3.2 haar **wensen** geformuleerd. De keuze met betrekking tot hoeveel en exact welke maatregelen uit het handboek u opneemt in de duurzaamheidsvisie staat vrij. De gemeente daagt u uit om naar aanleiding van de geformuleerde wensen de volgens u meest haalbare en optimale combinatie van voorstelbare (duurzaamheids)maatregelen te beschrijven in de duurzaamheidsvisie.

Activiteit	Datum/Tijdstip
Publicatie verkoopdocument	9 juli 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	5 september 2025 voor 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	19 september 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen (extra vragenronde)	10 oktober 2025 voor 12.00 uur
Publicatie Inlichtingen (extra vragenronde)	24 oktober 2025
Sluitingstermijn voor indienen inschrijving	10 oktober voor 13.00 uur 14 november 2025 voor 13.00 uur
Besluit voorlopige toewijzing college van B&W	18 november 2025 Uiterlijk 16 december 2025
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	19 november 2025 Uiterlijk 17 december 2025
Bezwaarperiode 20 dagen	19 november – 8 december 2025 Uiterlijk 9 januari 2026
Bekendmaking definitieve toewijzing	9 december 2025 Uiterlijk 12 januari 2026
Ondertekenen koopovereenkomst	December 2025 Januari/februari 2026

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Type tenderprocedure	Gezien de omvang van deze aanbesteding en het aantal partijen dat mogelijk geïnteresseerd zal zijn, willen wij u vragen of het mogelijk is om een voorselectie te introduceren. Wij merken namelijk dat dergelijke selecties door veel partijen worden aangeschreven en dat het voor ons, en mogelijk andere geïnteresseerden, een aanzienlijke investering vereist zonder garantie op een minimale kans om te winnen. Een voorselectie zou hierin mogelijk meer transparantie en een betere afweging kunnen bieden.	De gemeente heeft het type tenderprocedure voor de opgave zorgvuldig afgewogen. Onder andere vanwege de beperkte omvang van de opgave en de hoge mate van uitwerking van het plan is een procedure in één fase wat de gemeente betreft het meest doelmatig en snel. Hoewel de gemeente uw vraag, mede gelet op de winkans, begrijpt heeft zij met de uitvraag gepoogd de inspanningen voor geïnteresseerde partijen zo minimaal mogelijk te houden en te beperken tot het aanleveren van één referentieproject, een beknopte duurzaamheidsvisie (maximaal 6 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 3 pagina's A3) en een grondbieding. Let op: de duurzaamheidsvisie betreft uitdrukkelijk een visie en niet het indienen van een concept of plan voor de locatie.
2	Referentie	Daarnaast wordt in de aanbesteding aangegeven dat de aan te leveren referenties reeds uitgevoerd dienen te zijn. Wij beschikken over enkele sterke referenties die momenteel in uitvoering zijn. Wij zouden graag willen weten of het mogelijk is om referenties in te dienen die beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning, of referenties die momenteel nog in uitvoering zijn.	Nee, het is niet toegestaan om referenties in te dienen die beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning of in uitvoering zijn. Conform paragraaf 3.2.4. van het verkoopdocument dient de referentie volledig opgeleverd en voltooid te zijn in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum van inschrijving. Op het referentieformulier dient u expliciet aan te geven wanneer het referentieproject is opgeleverd.
3	VON-prijzen	Welk prijspeil hebben de maximale VON-prijzen, we nemen aan 2025? Kan ervanuit gegaan worden, omdat start verkoop waarschijnlijk in 2026 zal plaats vinden, dat er een indexatie van toepassing is?	Voor de indexatie van de betaalbare koopwoningen (maximale V.O.N.-prijs € 405.000) geldt dat hierin het provinciale beleid wordt gevolgd. Bij gewijzigd beleid mogen de V.O.N.-prijzen conform dit beleid aangepast worden.
4	KoopStart	Zou met een KoopStart regeling of iets dergelijks gewerkt kunnen worden, mocht blijken dat de VON-prijzen marktconform hoger zijn dan de gereguleerde prijzen. Mocht bv toch blijken dat volgend jaar dezelfde VON-prijzen gelden, dan moet je met de huidige woningmarkt ontwikkelingen de woningen gedurende het ontwikkeltraject kleiner maken om met marktconforme prijzen in de verkoop te gaan;	Nee, de gemeente heeft ervoor gekozen in deze procedure niet te werken met een KoopStart regeling of vergelijkbaar.

5	Gebruiksklare woning	Wat wordt verstaan onder een gebruiksklare keuken en sanitair? Om het speelveld gelijk te trekken, wellicht beter om te werken met vaste stelpost bedragen?	Conform de beschrijving in paragraaf 2.4.2. in het verkoopdocument dient de woning te worden voorzien van alle benodigde installaties, waaronder een keuken en sanitair. De gemeente biedt daarnaast de optie om voor de betaalbare woningen te werken met stelpostbedragen (binnen de maximale V.O.N.-prijs). Voor de keuken geldt een stelpost van € 10.000,- en de badkamer een stelpost van € 7.500,-. Indien de winnaar hiervan gebruik wenst te maken, dan wordt hiertoe een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De maximale V.O.N.-prijs wordt dan verlaagd met de betreffende stelpost(en).
6	Koopovereenkomst	Is juridische levering ook gekoppeld aan een voorverkooppercentage van 70%, omdat woningborg dit ook zal eisen om te kunnen starten met bouwen?	Ja, dit zal worden toegevoegd aan artikel 3.2 van de concept koopovereenkomst.
7	Proces	Om de tijd en energie voor iedereen enigszins in balans te houden, omdat er hier voor gekozen is niet te werken met een voorselectie en selectie, zou daarom overwogen kunnen worden het aantal pagina's voor de visie te beperken tot 4 A4?	Het aantal pagina's tekst en beeldmateriaal voor de duurzaamheidsvisie betreft een maximum van 6 pagina's enkelzijdig A4 of 3 pagina's A3. Het betreft hier uitdrukkelijk <u>een maximum en geen minimum</u> . Minder pagina's aanleveren mag.
8	Proces	De tijd tot krijgen van antwoorden op de vragen (19-09) en indienen, is vrij kort, 3 weken. Zou dit opgerekt kunnen worden naar 4 weken, dus 17-10 indienen?	De gemeente kiest ervoor om een extra mogelijkheid tot het stellen van vragen te introduceren. Dit brengt een gewijzigde planning met zich mee. Zie bovenaan dit document.
9	Bouwrijp	Wat is de verwachting wanneer de locatie bouwrijp is?	De gemeente verwacht uiterlijk 1 juli 2026 klaar te zijn met het bouwrijp maken van de locatie.
10	Onderlegger	Zou de situatie digitaal (DWG) verstrekt kunnen worden?	Het DWG-bestand is door de gemeente beschikbaar gesteld onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed. Echter, in het DWG-bestand zijn in bouwveld 2 zijn 7 woningen ingetekend, dit wordt aangepast naar 8 woningen. De gemeente stelt zo snel mogelijk het aangepaste DWG-bestand beschikbaar via TenderNed. Zie ook het antwoord bij vraag 25.
11	Sociale huur	Zijn de 2 bouwvelden voor de sociale huur al vergeven qua ontwikkeling en bouw, omdat het qua ontwerp en uitvoering wellicht handig zou zijn om dit ook bij dezelfde partij neer te leggen?	Woningcorporatie Kleurrijk Wonen gaat deze realiseren, maar zal eerst met de winnende partij in gesprek gaan om te kijken of de sociale huurwoningen op de locatie ook door de winnaar kunnen worden gerealiseerd.

12	Programma	Staan de diverse woning typologieën vast?	Ja, de woningtypologieën zoals aangegeven in paragraaf 1.2 van het verkoopdocument staan vast.
13	Plan	Mag de verkaveling nog aangepast worden?	Heel beperkt schuiven mag. Uitsluitend na overleg en met instemming van de gemeente. Dit alleen in het geval dit aantoonbaar tot beter plan / betere woningen leidt en dit geen extra ruimte in beslag neemt.
14	Plan	Word het gewaardeerd als er suggesties worden gedaan voor uitwerking openbaar gebied/woonrijp maken?	Nee. De gemeente legt binnen deze ontwikkeling zelf de openbare ruimte aan. De opgave heeft enkel betrekking op de te realiseren woningen.
15	Participatie	In hoeverre is er sprake van bewonersparticipatie, Loopt er al een participatieproces, zijn omwonenden al betrokken bij dit nieuwbouwproject?	Het participatieproces is doorlopen en bewoners zijn betrokken bij het project. Een kleine delegatie van dorpsraad is betrokken bij uitwerking plan en de bouwadviescommissie adviseert eveneens.
16	VON-prijzen	Een groot aantal woningen worden gemaximaliseerd op €405.000,- V.O.N. Klopt het dat deze niet gekoppeld is aan de NHG-grens én niet geïndexeerd wordt?	De betaalbare koopwoningen (maximale V.O.N.-prijs € 405.000,-) zijn niet gekoppeld aan de NHG-grens. Zie voor de indexatie het antwoord op vraag 3.
17	Duurzaamheidsvisie	Boekwerk: zijn de 6 pagina's zonder kaft en achterblad?	Ja. Het maximum van 6 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of 3 pagina's A3 is zonder kaft en achterblad.
18	Nutsvoorzieningen	Er wordt aangegeven dat de nuts partijen bekend zijn met het plan, echter hebben ze hem nog niet definitief ingepland. Is het wel in concept ingepland? Zo ja, voor wanneer?	Het plan is in concept ingepland in juni/juli 2026.
19	Nutsvoorzieningen	Indien de nuts partijen 1 of wellicht 2 jaar later aanvangen en opleveren (dus de kabels onder spanning hebben staan), wordt de afname dan uitgesteld en blijft dit onder 'bouwrijp' vallen in de definities. Klopt dat?	Ja, dit klopt. Zie hiertoe ook bijlage 2 van de concept koopovereenkomst.
20	Koopovereenkomst	indien de gemeente niet kan leveren conform de gesloten koopovereenkomst, mogen dan de V.O.N. wel geïndexeerd worden?	Ja, mits het beleid gewijzigd is. Zie hiertoe het antwoord op vraag 3.

21	Bereikbaarheid hulpdiensten	Is voldoende rekening gehouden met bereikbaarheid van hulpdiensten aangezien het overgrote deel van het plan niet per auto te bereiken is en de parkeerplaatsen maar via 1 weg te bereiken zijn?	Ja, dit is voorgelegd aan de Veiligheidsregio en daar is akkoord op gegeven. Tevens is hiertoe het volgende opgenomen in het bestemmingsplan: <i>"Het plan zelf is uit meerdere richtingen te benaderen en biedt voldoende ruimte voor het opstellen van hulpvoertuigen."</i>
22	Vuil ophalen	Hoe wordt het vuil ophalen geregeld? i.v.m. beperkte bereikbaarheid straten?	Achter het pand op de Groeneweg 33a worden ter plaatse van de parkeerplaats (langs de Weide) ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De afvalcontainers staan ingetekend op het stedenbouwkundig plan in bijlage 1 van het verkoopdocument. 
23	Kavelpaspoort	Bij de rijwoningen wordt in het kavelpaspoort het volgende genoemd: De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 8,5 meter. Ondergeschikte afwijkingen van de hoogten tot een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter zijn mogelijk. Hoe wordt dit bedoeld? Wat is een voorbeeld dat hier passend zou zijn?	Dit betekent dat de afwijking t.o.v. de 4 en 8,5 m voor goot en nok moet aansluiten bij de hoofdvorm van de woning(en) en dus geen zelfstandig / afwijkend onderdeel mag vormen. Dit is ter beoordeling van de stedenbouwkundige.
24	Levensloopbestendige/ seniorenwoningen	In het verkoopdocument worden in hoofdstuk 2.1.1 ter plaatse van bouwveld 2 de buitenste vier woningen omschreven als seniorenwoning. In hoofdstuk 2.2.2 worden echter enkel de buitenste twee woningen omschreven als levensloopbestendig/senioren woning. Wat dient aangehouden te worden?	Enkel de twee hoekwoningen in bouwveld 2 worden aangemerkt als seniorenwoning.

25	Woningaantallen bouwveld 2	Ter plaatse van bouwveld 2 worden 8 woningen getekend en omschreven. In de verkooptekening worden echter maar 7 kavels ingetekend. Mogen wij ervan uitgaan dat er 8 woningen zoals omschreven gerealiseerd dienen te worden?	Ja, bouwveld 2 betreft in totaal 8 woningen conform het stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft nieuwe verkooptekeningen opgesteld, deze zijn door de gemeente beschikbaar gesteld onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.
26	Nutsvoorzieningen	Wanneer wordt er een definitief akkoord verwacht van de netbeheerder op het nuts-plan? Kan een definitief akkoord van de netbeheerder als voorbehoud opgenomen worden in de overeenkomst?	Er wordt geen voorbehoud opgenomen in de overeenkomst, de verwachting is dat er tijdig wordt aangesloten. Zie ook het antwoord op vraag 18.
27	Kavelpaspoort	In het kavelpaspoort van bouwveld 5 wordt een nokhoogte van maximaal 8m omschreven, er wordt echter een hoogte van 8,5m afgebeeld. Wat dient aangehouden te worden?	Voor dit bouwveld geldt een maximum nokhoogte van 8 meter. Het aangepaste kavelpaspoort is door de gemeente beschikbaar gesteld onder 'Downloads' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.
28	Bodemgesteldheid	Wordt de grond schoon opgeleverd, ofwel geschikt voor wonen?	De grond wordt opgeleverd als bouwterrein voor het realiseren van de Bebouwing. "De Gemeente verklaart dat het Verkochte op de datum van de Juridische levering de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het voornoemde gebruik nodig zijn." Zie artikel 5.2 van de koopovereenkomst.
29	Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen	Hoe worden "grijze oplossingen" gedefinieerd met betrekking tot de duurzaamheidsvisie?	De term "grijze oplossingen" voor biodiversiteit" verwijst naar technische- of stedelijke maatregelen, in tegenstelling tot natuurlijke oplossingen, die de biodiversiteit bevorderen of herstellen.
30	Selectie kopers woningen	Dienen de kopers van de woningen op enige specifieke wijze geselecteerd te worden of aan bepaalde criteria te voldoen?	Nee, de wijze van selectie van de toekomstige kopers is aan de winnaar van de verkoopprocedure. Wel zien het college en de gemeenteraad graag dat inwoners uit Molenlanden voorrang krijgen of meer kans krijgen op de toewijzing van een woning gedurende een bepaalde periode. Verder is het zaak dat de toewijzing plaatsvindt aan personen uit de juiste doelgroep. De gemeente vraagt de winnaar in dat kader om met passende inkomensgrenzen te werken voor de verschillende woningtypen. De gemeente heeft hiertoe beleid in ontwikkeling dat naar verwachting in Q2 2026 wordt vastgesteld. Het zou mooi zijn als de winnaar de woningen in lijn met dit beleid toewijst.
31	Kopers woningen	Geldt er een zelfbewoningsplicht en zo ja, voor hoe lang?	Nee, op dit moment geldt er geen zelfbewoningsplicht. Dit is in het beleid wat de gemeente hiertoe in ontwikkeling heeft wel het geval. Zie ook het antwoord op vraag 30.

32	Referentie-eis	Klopt het dat er maximaal 1 referentieproject ingediend mag worden? Of mogen er meerdere projecten ingediend worden om aan te tonen dat aan de referentie-eisen en -wensen wordt voldaan?	Dat klopt, er mag maximaal één referentieproject worden ingediend om te voldoen aan het beoordelingscriterium referentie. Indien er meerdere referentieprojecten worden ingediend, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de verkoopprocedure.
33	Bijlage 2 – Verkooptekeningen / selectiedocument paragraaf 1.2;	Op verkooptekening blok 2 wordt uitgegaan van 7 rijwoningen, daar in de andere documenten wordt uitgegaan van 8 woningen. Kan deze bijlage worden aangepast?	Zie het antwoord bij vraag 25.
34	Nokhoogtes en beukmaat	Bouwveld 2, blad 12 worden twee nokhoogtes weer gegeven. In dit blok moeten starters woningen komen en seniorenwoningen komen. Gezien de verschillende doelgroepen en koopsommen is een variatie in grootte noodzakelijk. a. Kunnen wij voor de starters de hogere nokhoogte aanhouden en de 4 senioren lagere nokhoogtes? b. Kunnen wij variëren in de beukmaat voor de twee hoekwoningen?	a. Ja dit kan. In totaal zijn er twee seniorenwoningen gesitueerd in bouwveld 2 (en niet vier). Zie ook het antwoord op vraag 24. b. De verkaveling conform het stedenbouwkundig plan staat in de basis vast. Binnen bouwveld 2 mag er gevarieerd worden in de beukmaat van de hoekwoningen ten opzichte van de tussenwoningen.
35	Bouwveld 3	Bouwveld 3, staat onder aan de pagina “niet aangegebouwd”. Geldt dit alleen voor het hoofdvolume? Dit zodat eventuele bergingen en garage wel aangegebouwd kunnen zijn.	Ja, dit geldt alleen voor het hoofdvolume. Eventuele garages en/of bergingen mogen aangegebouwd worden gerealiseerd.
36	Verkoopdocument vs kavelpaspoort	In het verkoopdocument wordt gesproken over BEBO woningen in Blok 6. Op de bijlage bij het verkoopdocument, kavelpaspoort wordt gesproken over appartementen met een galerij. Wat dient er aangehouden te worden?	In bouwveld 6 dienen appartementen met een galerij te worden gerealiseerd. Het kavelpaspoort is hier leidend.
37	Afwijkingsbevoegdheid rijwoningen	Het plan leent zich goed voor duurzame conceptwoningen. Deze passen soms net niet binnen de gestelde kaders. Is de gemeente bereid om mee te werken aan de 10% afwijkingsbevoegdheid voor de rijwoningen zodat duurzame conceptwoningen kunnen worden toegepast?	Zie het antwoord op vraag 13.

38	Beukmaten bouwblok 2	In het selectiedocument wordt voor Bouwblok 2 een beukmaat van 6 m genoemd voor de hoekwoningen en 4,8 m voor de tussenwoningen. Op de verkooptekeningen staat echter voor alle woningen een beukmaat van 6 m aangegeven. Volgens deze tekeningen zouden er daardoor 5 tussenwoningen gerealiseerd kunnen worden in plaats van 6. Kunt u aangeven welke beukmaat wij aan moeten houden voor de verdere uitwerking?	Voor de hoekwoningen geldt een beukmaat van 6 meter. Voor de tussenwoningen geldt een beukmaat van 4,8 meter, zodat er 6 tussenwoningen gerealiseerd kunnen worden. Zie hiertoe ook het antwoord op vraag 25.
39	Selectiedocument	Dient de duurzaamheidsambitie ook betrekking te hebben op de openbare ruimte, of uitsluitend op de woningen?	De vraag van de gemeente heeft uitsluitend betrekking op de woningen en de bijbehorende buitenruimten (tuinen). Zie ook het antwoord op vraag 14.
40	Selectiedocument paragraaf 3.3.2	In de selectieleidraad wordt gevraagd welke maatregelen van de checklist Natuurinclusief Bouwen (bijlage I van het Handboek Duurzaamheid in Gebiedsontwikkelingen) worden toegepast. In het Handboek zelf staat echter dat minimaal 20 maatregelen toegepast dienen te worden. Kunt u aangeven hoeveel maatregelen in dit project daadwerkelijk verplicht zijn?	Voor het aantal maatregelen uit de checklist Natuurinclusief Bouwen welke u meeneemt in de duurzaamheidsvisie geldt geen minimum of maximum. De minimaal 20 is daarmee niet van toepassing. Een referentieproject wordt beter beoordeeld naarmate dit aan <u>meer</u> van de benoemde wensen invulling geeft én het referentieproject een <u>betere</u> invulling geeft aan de benoemde wensen.
41	Selectiedocument paragraaf 3.3.2	Veel maatregelen uit de checklist Natuurinclusief Bouwen hebben betrekking op de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte (bijvoorbeeld groenstructuren, water en ecologische verbindingen). Moet bij het uitwerken van onze duurzaamheidsvisie naast de woningen ook rekening worden gehouden met de toepassing van deze maatregelen in de openbare ruimte?	Nee, de realisatie van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van deze verkoopprocedure. Bij de uitwerking van de duurzaamheidsvisie hoeft alleen rekening gehouden te worden met de maatregelen uit de checklist Natuurinclusief Bouwen, die betrekking hebben op de woningen en de bijbehorende buitenruimten (tuinen). Zie ook het antwoord op vraag 14.

42	Aansluiting riool	Kunt u aangeven wie verantwoordelijk is voor de aansluitkosten van de riolering? Ons beeld is dat de gemeente het bouw- en woonrijp maken verzorgt en daarbij de riolering tot aan de perceelgrens aanlegt. Betekent dit dat de inschrijver uitsluitend verantwoordelijk is voor de riolering binnen de kavel en niet voor de aansluiting op het gemeentelijke stelsel?	Dat klopt. De gemeente legt de riolering inderdaad aan tot aan de perceelsgrenzen. De winnaar van de verkoopprocedure is verantwoordelijk voor: <i>“de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.”</i> Zie paragraaf 1.3 van het verkoopdocument.
43	Vooroverleg Nuts	Is er reeds vooroverleg geweest met de nutsbedrijven over de aansluiting van de nieuwe woningen op het elektriciteitsnetwerk, ter voorkoming van netcongestie en mogelijke capaciteitsproblemen?	Ja, dat is er geweest. Zie paragraaf 2.4.4. van het verkoopdocument. Zie ook het antwoord op vraag 18.
44	Bijlage 3 - Kavelpaspoort Bouwvlak 6	Dienen de BEBO's te worden uitgevoerd met een galerij, of is het ook toegestaan om de bovenwoningen een eigen voordeur aan de straatzijde te geven?	Het is niet toegestaan om bovenwoningen te realiseren met een eigen voordeur aan de straatzijde. Zie ook het antwoord bij vraag 36.
45	Bijlage 4 - Handboek duurzaamheid Paragraaf 13.3	In hoofdstuk 13.3 van het Handboek Duurzaamheid wordt aangegeven dat aan ten minste vier circulaire maatregelen moet worden voldaan, waarbij een volgorde wordt aangegeven van de maatregelen waarop de gemeente wil focussen. In de selectieleidraad wordt echter gevraagd in welke mate circulaire maatregelen worden toegepast bovenop de verplichte maatregelen ii. en iii. (paragraaf 13.3 Handboek Duurzaamheid). Kunt u aangeven welke maatregelen daadwerkelijk verplicht zijn, en of inschrijvende partijen vrij zijn om zelf vier maatregelen te kiezen, of dat maatregelen ii. en iii. in elk geval moeten worden toegepast?	Conform paragraaf 2.2.1. van het verkoopdocument zijn de circulaire maatregelen ii. en iii. verplicht. Naast de eisen vraagt de gemeente de inschrijvende partij om aanvullende circulaire maatregelen op te nemen in hun duurzaamheidsvisie. Hiervoor heeft de gemeente in paragraaf 3.3.2 haar wensen geformuleerd. De keuze met betrekking tot hoeveel en exact welke maatregelen u opneemt in de duurzaamheidsvisie staat vrij. De gemeente daagt u uit om naar aanleiding van de geformuleerde wensen de volgens u meest haalbare en optimale combinatie van (duurzaamheids)maatregelen te beschrijven in de duurzaamheidsvisie. Zie hiertoe ook de mededeling bovenaan dit document.

46	Bijlage 4 - Handboek duurzaamheid paragraaf 13.3	In hoofdstuk 13.3 van de duurzaamheidshandleiding wordt BREEAM-NL (niveau Excellent) genoemd als meetinstrument voor minimale milieubelasting. Aangezien BREEAM voornamelijk wordt toegepast bij utiliteitsgebouwen en minder gebruikelijk is bij woningbouw, is voor de woningen het meetinstrument GPR Gebouw beter geschikt. Kunt u aangeven of het ook toegestaan is om voor de woningen GPR Gebouw toe te passen?	Het is toegestaan om GPR-gebouw te gebruiken als meetinstrument voor minimale milieubelasting. Een minimale score van 8,0 op het thema 'milieu' volstaat.
47	Concept koopovereenkomst - Garantiestelling	Onder paragraaf 17.1 wordt verwezen naar een bron die momenteel wordt aangeduid als Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. Kunt u aangeven naar welk punt of document deze verwijzing oorspronkelijk bedoeld is?	Dit moet zijn artikel 3 van de koopovereenkomst.
48	Concept koopovereenkomst - artikel 6.1	In artikel 6.1 wordt verwezen naar het bodemrapport 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Groeneweg 33 te Hoornaar' d.d. 19 juli 2022, kenmerk AM21617. Wilt u dit rapport met ons delen?	De gemeente heeft het verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 19 juli 2022) met kenmerk AM21617 beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de gemeente een recenter bodem- en asbestonderzoek (d.d. 25 april 2024) met kenmerk 23-2301-B240426 beschikbaar gesteld. Beide documenten zijn onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' te downloaden op TenderNed.
49	Concept koopovereenkomst - artikel 6.3	In artikel 6.3 wordt vermeld dat de koper bekend is met de aanwezigheid van PFAS in de grond. Is hierover een rapport beschikbaar, en wilt u dit rapport met ons delen?	Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 19 juli 2022) met kenmerk AM21617 blijkt het onderzoek naar PFAS dat de onverharde bovengrond zoals verwacht plaatselijk licht verhoogd is met som PFOA. Zie voor meer informatie het bodemonderzoek, beschikbaar onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.
50	Concept koopovereenkomst - artikel 12.1	In artikel 12.1 is opgenomen dat de koper zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning en het verkrijgen van de Juridische levering, moet starten met de bouwwerkzaamheden. Gezien de werkvoorbereiding en het verkooptraject lijkt deze termijn ambitieus. Kunt u aangeven of verlenging van deze termijn mogelijk is?	De gemeente houdt voor nu een termijn van 3 maanden aan. Indien noodzakelijk wordt deze termijn in overleg verlengd.

51	Verkoopdocument Par.2.4.2	Gebruiksklare woning De maximale VON-grens voor een betaalbare woning (in 2025 € 405.000,-) sluit aan op het landelijk hiervoor geldende bedrag. Doorgaans wordt door de landelijke overheid in november/december van elk jaar de betaalbaarheidsgrens die voor het komende jaar (2026) geld bekend gemaakt. Dit project zal pas in 2026 in verkoop komen. Kan te zijner tijd worden aangesloten op de betaalbaarheidsgrens die voor 2026 gaat gelden?	Zie het antwoord op vraag 3.
52	Verkoopdocument Par.3.2.1	Referentie eis Er wordt gevraagd om maatregelen waaronder energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit. Dient het referentieproject aan elk van deze eisen te doen of aan zoveel mogelijk eisen? Aan de eis voor duurzame mobiliteit (bijvoorbeeld een eigen laadpunt voor een elektrische auto) is bij rijwoningen niet te voldoen vanwege het ontbreken van een eigen oprit/parkeerplaats.	Het onderdeel duurzame mobiliteit wordt geschrapt als referentie-eis. De referentie-eis moet dus maatregelen voor energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie én circulariteit bevatten. De inschrijvende partij maakt zelf de keuze welke maatregelen zij heeft toegepast en dient op het referentieformulier te onderbouwen welke maatregelen zijn toegepast in het referentieproject voor de vier duurzaamheidsaspecten (voor alle vier!). Zie ook hierboven onder de 'mededelingen van de gemeente'.

53	Verkoopdocument Par.3.2.1	Referentie eis Er wordt gevraagd om een referentie in te dienen van een project met meer dan vijftien duurzame grondgebonden woningen (derhalve minimaal 16 woningen). Op dit moment zijn wij bezig met de realisatie van een project met 7 duurzame grondgebonden woningen, voor eigen rekening en risico, waarbij verregaande duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Volledig aansluitend op de eisen en wensen van project De Vogelhof. Dit project wordt naar verwachting december 2025 worden opgeleverd. Is het akkoord om deze referentie te gebruiken? Daarnaast hebben we recent 14 duurzame, grondgebonden (NOM) woningen ontwikkeld, gerealiseerd en opgeleverd. Is het akkoord om deze referentie te gebruiken?	De gemeente kiest ervoor om de referentie-eis aan te passen naar meer dan negen (9) duurzame grondgebonden woningen met maatregelen voor energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Het is niet akkoord om de eerste referentie te gebruiken. De woningen moeten voltooid en opgeleverd zijn. Indien de tweede referentie maatregelen voor energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie én circulariteit (alle vier) omvat, dan is deze akkoord.
54	Verkoopdocument Par.2.5	Bankgarantie Is een bankgarantie ter grootte van 5% van de koopsom ook akkoord?	Ja, dit is akkoord.
55	Verkoopdocument Par.2.4.2	Gebruiksklare woning In het verkoopdocument is de eis opgenomen dat de woning voorzien moet worden van een standaard keuken. De keuken is echter een persoonsgebonden/smaakgevoelig object. Onze ervaring is dat de standaard keuken in de meeste gevallen verwijderd wordt wanneer deze al geïnstalleerd is. Dat is niet duurzaam. Is het akkoord om de benodigde standaard aansluitingen voor de keuken en keukenapparatuur aan te brengen en de keuken door de kopers zelf aan te laten schaffen?	Zie het antwoord op vraag 5.

56	Verkoopdocument Par.2.2.1	Circulariteit norm 1 Bij het onderdeel circulariteit, norm 1, wordt gesproken over een materialenpaspoort en het meten van de milieubelasting. Is het akkoord om een GPR Gebouw-toets van het project uit te voeren in plaats van bijvoorbeeld BREEAM? Met de GPR Gebouw-tool kan ook de duurzaamheid van een gebouw worden gemeten op verschillende thema's (o.a. milieu en toekomstwaarde).	Zie het antwoord op vraag 46.
57	Algemeen	Na zorgvuldige bestudering van het verkoopdocument moeten we constateren dat er, naar onze mening, een opeenstapeling van ambities is beschreven in het document. Enkele voorbeelden zijn o.a. de duurzaamheidsmaatregelen, een gebruiksklare woning door de installatie van een keuken, standaard een elektrisch oplaadpunt, circulaire ambities, en een NOM-woning. Gezien de verhoging van de bouwkosten ten gevolgen van deze eisen doen wij hierbij een oproep om e.e.a. te herzien en/of te matigen. Een mogelijke aanpassing zou kunnen zijn de implementatie van een ENG-woning in plaats van een NOM-woning, het weglaten van de keukens in de woningen, of het herzien van de circulaire ambities.	De ambities uit het verkoopdocument blijven overeind. De gemeente maakt uitdrukkelijk een scheiding in duurzaamheidseisen (paragraaf 2.2.1 van het verkoopprotocol) en de duurzaamheidswensen (paragraaf 3.3.2 van het verkoopprotocol) waar de inschrijvende partij zelf invulling aan geeft middels de duurzaamheidsvisie. De gemeente vraagt de marktpartijen op basis van de wensen een optimale mix van voor de locatie <u>voorstelbaar geachte</u> duurzaamheidsmaatregelen te maken. Zie voor de gebruiksklare keukens en badkamer het antwoord op vraag 5.
58	Algemeen	Is woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen voornemens om de door hen te realiseren woningen ook te laten ontwikkelen/uitvoeren door de te selecteren partij? Zijn hierover afspraken gemaakt met de gemeente Molenlanden?	Zie het antwoord op vraag 11.

59	Verkoopdocument	3.2. Volstaat een referentie van 14 duurzame grondgebonden woningen, uitgevoerd voor eigen rekening en risico, inclusief maatregelen op het gebied van energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit, als geldige referentie-eis?	Ja deze voldoet. Zie het antwoord op vraag 53.
60	Verkoopdocument	3.2. Kan de gemeente bevestigen dat een projectreferentie met gestapelde woningen, gerealiseerd voor eigen rekening en risico en inclusief maatregelen op het gebied van energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit, eveneens kan worden geaccepteerd als geldige referentie?	Nee, de referentie-eis ziet toe op <u>grondgebonden</u> woningen. Gestapelde woningen voldoen niet aan de referentie-eis. Zie ook het antwoord op vraag 53.
61	Verkoopdocument	2.5 Contractvoorwaarden: zijn in het stedenbouwkundig plan alle bestaande bomen ingepast?	Bij het bouwrijp maken worden een aantal bestaande bomen verwijderd. De overige bomen blijven staan en staan ingetekend in het stedenbouwkundig plan.
62	Verkoopdocument	3.3.4. Zijn de referentiebeelden die worden benoemd bij gunningscriteria 2 aanvullend op de 6x A4?	Nee. Voor de duurzaamheidsvisie geldt dat de maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 zowel tekst als beeldmateriaal bevatten. Zie paragraaf 3.3.4. van het verkoopdocument: <i>"Eén document van maximaal 6 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 3 pagina's A3;"</i>
63	Verkoopdocument	3.3.4. Is het toegestaan om, naast de maximaal 6 enkelzijdig A4-pagina of 3 enkelzijdig A3-pagina met inhoud, een voorblad en schutbladen toe te voegen?	Een voor- en achterblad wel. Schutbladen niet, die zijn wat de gemeente betreft niet nodig gelet op de beperkte omvang van de visie. Zie ook het antwoord bij vraag 17.
64	Verkoopdocument	2.4.4. Is er reeds vooroverleg met de nutsbedrijven gevoerd en is er een toezegging verkregen voor alle aansluitingen van de woningen op de nutsvoorzieningen?	Zie het antwoord op vraag 18.
65	Bijlage 3 kavelpaspoorten en inspiratie beeldkwaliteit	Kan van de plankaart én van de bouwkavels een DWG bestand worden verstrekt?	Zie antwoord bij vraag 10.
66	Bijlage 3 kavelpaspoorten en inspiratie beeldkwaliteit	Is het stedenbouwkundig plan al vastgesteld?	Ja, deze is als bijlage 1 van het verkoopdocument vastgesteld door het college.

67	Bijlage 3 kavelpaspoorten en inspiratie beeldkwaliteit	Zijn de kavelpaspoorten al vastgesteld?	Ja, deze zijn als bijlage 3 van het verkoopdocument vastgesteld door het college.
68	Bijlage 3 kavelpaspoorten en inspiratie beeldkwaliteit	Is het stedenbouwkundig plan afgestemd met de buurt en omwonenden?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 15.
69	Bijlage 4 handboek duurzaamheid...	Hierin wordt beschreven onder hoofdstuk 13.3 iii dat er met minimale milieubelasting gebouwd moet worden, aan te tonen met bv. Breeam. Mag dit ook op een andere wijze worden aangetoond, bijvoorbeeld met Het Nieuwe Normaal?	Dit mag ook door middel van GPR-gebouw. Zie ook het antwoord op vraag 46.
70	Bijlage 4 handboek duurzaamheid...	Betreft het verstrekte handboek 'Duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen', zoals genoemd in de koopovereenkomst, de versie van 4 maart 2025? Indien dit niet het geval is, kan deze versie dan worden verstrekt?	Ja, dit betreft de versie welke is bijgevoegd als bijlage 3 bij het verkoopdocument.
71	Bijlage 6 concept koopovereenkomst	2.3. Kan de Nota Grondprijzen en Parameters worden verstrekt? Zo niet, dan graag de percentages waarmee de koopprijs jaarlijks per 1 januari wordt verhoogd, te starten vanaf 2026.	De 'Nota Grondprijzen en Parameters Molenlanden 2025' is door de gemeente beschikbaar gesteld onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.
72	Bijlage 6 concept koopovereenkomst	6.1. Kan het bodemrapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groeneweg 33 te Hoornaar d.d. 19 juli 2022 met kenmerk AM21617 worden verstrekt?	Zie antwoord op vraag 48.
73	Referentie	De referentie moet aangeleverd worden conform bijlage 8 en mag aangevuld worden met foto's en tekst. Hoeveel pagina's mag de aanvulling omvatten?	De gemeente stelt een maximum van 4 pagina's A4 of 2 pagina's A3 aan de <u>aanvulling</u> op het referentieformulier.
74	Handboek duurzaamheid	In het selectiedocument (blad 19, 3.3.2 kop circulariteit) wordt gesproken over maatregelen ii. en iii. uit het handboek duurzaamheid. In dat handboek staat e.e.a. over minimale milieubelasting via bijv. BREAAAM-NL. We nemen aan dat een meting/toetsing via MPG ook volstaat, echter wat is dan een MPG-niveau dat gelijk staat aan het gewenste BREAAAM-NL Excellent?	Het is niet toegestaan om enkel de MPG te gebruiken als vervanging van een BREAAAM-score 'Excellent'. Zie het ook antwoord op vraag 46 ten aanzien van de meetmethode GPR-gebouw.

75	Berekeningen	Er wordt een visie gevraagd, maar dit type eisen/wensen (berekeningen BREAAAM of MPG) gaat het begrip visie voorbij. Hoe kan er voldaan worden aan dergelijke gevraagde cijfers/niveaus wanneer er geen concreet plan uitgewerkt wordt. Er kan zonder een uitgewerkt plan geen concrete berekening gemaakt worden. Hoe ziet de gemeente dit voor zich?	Er wordt ten behoeve van de aanmelding niet gevraagd om BREAAAM of MPG scores. De gemeente vraagt om een duurzaamheidsvisie, waarin de geïnteresseerde aangeeft hoe hij omgaat met de aspecten klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit en duurzame uitstraling (zie paragraaf 3.3.2. van het verkoopdocument) als hij de verkoopprocedure wint. Om dit te staven mag een geïnteresseerden naar referentieprojecten of referentiebeelden verwijzen. Daadwerkelijke berekeningen komen pas aan de orde bij de uitwerking van het plan na de toewijzing/gunning. Het uiteindelijke plan moet voldoen aan de eisen uit het Handboek duurzaamheid van de gemeente. Zie paragraaf 2.2.1. van het verkoopdocument voor de eisen.
76	Handboek duurzaamheid	O.a. Norm 2 uit Hoofdstuk 14.3 van het handboek duurzaamheid spreekt over 20 maatregelen waaraan voldaan moet worden. In de 20 maatregelen staat bijvoorbeeld beschreven het realiseren van vegetatie die jaarrond bloeit. De gemeente verkoopt echter bouwkavels wat bij oplevering privégebied wordt. Daar kunnen voornoemde maatregelen niet (of zeer beperkt) genomen worden tenzij ontwikkelaar ook invloed heeft op het openbare gebied waar maatregelen veel beter genomen kunnen worden. Hoe ziet de gemeente dit voor zich?	Zie het antwoord op vraag 41.
77	Duurzaamheid	Gaat de gemeente de norm 1 bij onderdeel 15.3 van handboekduurzaamheid invullen in De Vogelhof of verwacht de gemeente dat de ontwikkelaar dit oppakt?	Het onderdeel gezondheid (hoofdstuk 15) maakt geen onderdeel uit van de wensen voor de duurzaamheidsvisie. Hierop wordt dus niet getoetst door de gemeente bij het beoordelen hiervan. De gemeente wil (mede) met het ontwerp van de openbare ruimte een groene, gezonde en rustgevende wijk te realiseren door middel van de inrichting van de openbare ruimte, zodat er o.a. ruimte is voor ontmoeten, bewegen en ontspannen. Ook wordt rekening gehouden met toegankelijkheid en groen.
78	Algemeen	Kan de gemeente de flora en fauna onderzoeken delen die al gemaakt zijn in het kader van de ruimtelijke procedures van bestemmingsplan en in de voorbereiding van de sloop?	De onderzoeken 'Quickscan Natuur' en 'Aanvullend onderzoek vleermuizen' zijn door de gemeente beschikbaar gesteld onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.

79	Duurzaamheid	Bij onderdeel circulariteit in het handboek duurzaamheid wordt aangegeven te meten met Breeam-nl. Kan hier ook een ander, meer op woningbouw gericht instrument worden voorgesteld?	Ja. Zie ook het antwoord op vraag 46.
80	Duurzaamheid	In handboek duurzaamheid hoofdstuk 11.3 norm 1 staat dat de nieuwbouwwoningen netcongestie vriendelijk én NOM moeten worden gebouwd. Deze twee eisen zijn (deels) in tegenspraak. Kan de gemeente een rangorde aangeven in deze eisen?	We volgen het principe van een NOM woning aangevuld met een energieopslagsysteem dat tevens piekbelastingen op het elektriciteitsnet voorkomt. Met het vervallen van de salderingsregeling is een NOM woning wellicht niet meer zo optimaal voor de gebruiker als met de salderingsregeling, maar het blijft een energiezuinige woning. En met een slim ingeregelde energieopslag kan er optimaal gebruik gemaakt worden van zelfconsumptie van eigen opgewekte energie (warmte en/of elektriciteit). Met netcongestie vriendelijk wordt niet bedoeld dat de woning geen gebruik mag maken van het elektriciteitsnet. Het doel is echter dat de woning geen piekbelasting geeft op drukke momenten op het energienet en dat de belasting van het energienet in basis zo laag mogelijk is.
81	Duurzaamheid	Kan de gemeente inzicht geven in welke duurzaamheidseisen van toepassing worden verklaard op het openbaar gebied en hoe zich dat vertaalt naar het ontwerp? Is dit getoetst aan het handboekduurzaamheid hoofdstukken 4 t/m 9.	Het definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt nog opgesteld door de gemeente. Zie ook het antwoord op vraag 77.

82	Duurzaamheid	Met Bijlage 4 is Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen met de tender uitvraag meegestuurd. In de selectieleidraad (art 2.2.1 en 3.3.1) zijn verwijzingen naar het handboek opgenomen. Kan de gemeente meer inzicht geven in welke onderdelen van het handboek van toepassing zijn, hoe hier in de tenderprocedure op wordt getoetst?	Met de duurzaamheidsvisie als omschreven in paragraaf 3.3. van het verkoopdocument wil de gemeente een beter begrip krijgen van het gedachtengoed van de geïnteresseerden voor de locatie. Het gaat om de maatregelen voor de thema's: klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit en duurzame uitstraling die een geïnteresseerde <u>voorstelbaar acht</u> op de locatie. Zonder dat hij hiertoe een ontwerp maakt. De visie geeft richting aan de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen voor de uitwerking van het plan voor de locatie na toewijzing; het is als het ware een gedachtenrichting hoe invulling gegeven kan worden aan de verschillende duurzaamheidsthema's voor de locatie. Daar waar onder de wensen in paragraaf 3.3.2. geschreven staat "In welke mate (...)". Moet gelezen worden op welke wijze kan (...) volgens de geïnteresseerden worden vormgegeven c.q. welke maatregelen zijn voorstelbaar voor de locatie. Hierbij kan een geïnteresseerde verwijzen naar referentiebeelden.
83	Algemeen	Klopt het dat de gemeente geen toewijzingsbeleid voorschrijft of een zelfbewoningsplicht oplegt?	Zie antwoord bij vraag 30 en 31.
84	Nuts	Art 13.1, kopers is verantwoordelijk voor de nutsaansluiting vanaf de kavelgrenzen. Dit impliceert dat de gemeente de coördinatie van de hoofdleidingen in de straatprofielen op haar neemt. Kunt u inzicht geven in de status daarvan? Moeten inschrijvers rekening houden met vooraanleg van de leidingen?	De ontwikkelaar dient de huisaansluitingen aan te vragen. Het klopt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de nutsaansluitingen vanaf de kavelgrenzen. De hoofdleidingen worden in vooraanleg bij het bouwrijp maken aangelegd. Deze liggen dus gereed als de woningbouw start.
85	Stedenbouw	In art. 12.5 staat dat bestaande bomen dienen behouden te blijven. Kunt u aangeven welke bomen dat zijn en waar ze exact staan?	Zie het antwoord op vraag 61. De gemeente heeft een tekening opgesteld van de bestaande bomen die beschermd en gespaard dienen te worden. De tekening is te downloaden onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.
86	Duurzaamheid	In artikel 10.1 van de conceptovereenkomst wordt een opsomming gegeven van duurzaamheidsthema's. Deze thema's komen niet overeen met de thema's zoals verwoord in het selectiedocument art. 3.3.1. Is dit een bewuste keuze en kunt u aangeven wat u exact van inschrijver verwacht?	Het verkoopdocument is leidend. De koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hier op aangepast en in lijn gebracht met hetgeen geëist/gewenst wordt op basis van het verkoopdocument.

87	Algemeen	Art 2.3 van de conceptovereenkomst geeft aan dat de koopprijs jaarlijks zal worden verhoogd. Voor de verhoging wordt in bijlage 6 verwezen naar Nota Grondprijzen en Parameters Molenlanden, maar dit document is niet beschikbaar. Kan hier worden aangegeven wat het percentage van de verhoging is?	Dit percentage wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld en is dus nog onbekend. Zie het antwoord op vraag 71.
88	Stedenbouw	Klopt het dat de watergangen in het stedenbouwkundig plan alleen worden vergroot (dus niet verplaatst/gedempt) ten opzichte van de bestaande situatie? Kunnen we ervan uitgaan dat de hemelwaterafvoer direct op deze bestaande watergangen kunnen aansluiten of is er een retentie eis voor het afvoeren van hemelwater.	Dat klopt, deze worden vergroot en niet verplaatst. Zie paragraaf 2.4.1. van het verkoopdocument voor het afvoeren van hemelwater: <i>“De afvoer van hemel- en vuilwater vanuit de woningen dient bij de erfafscheiding gerealiseerd te worden middels een aansluiting op het bestaande rioolstelsel.”</i>
89	Nuts	Is er overleg geweest met de nutsbedrijven over de betreffende ontwikkeling en is er sprake van aansluitcapaciteit voor de nieuwe woningen? Wat houdt een ‘nutsplan’ in? Graag een toelichting op het proces van accordering door de Netbeheerder op het nutsplan.	Ja, er is overleg geweest en Stedin heeft aangegeven dat er capaciteit is. Zie ook het antwoord bij vraag 18. Wat vraag over nutsplan betreft zou het zo kunnen zijn dat de aanvraag om huisaansluitingen definitief geaccepteerd wordt als alle gegevens m.b.t. gewenste vermogens voor de woningen ingediend zijn. Dat is afhankelijk van mate van zelfvoorzienend zijn en aantal zonnepanelen en installaties zoals warmtepompen ed.
90	Stedenbouw	Het stedenbouwkundig plan lijkt voor de rijwoningen in bouwveld 2 (rood gemarkeerd in de selectieleidraad) te suggereren dat deze worden verkaveld in een verdeling van 2-4-2 terwijl de tabel in de selectieleidraad 1(hoek)-6(tussen)-1(hoek) beschrijft. Klopt het dat de verbeelding niet correspondeert met de tekst? En wat is het uitgangpunt voor de tender?	Zie het antwoord bij vraag 24.
91	Stedenbouw	Is er al meer bekend, voor wat betreft het ontwerp en de uitvoering, van de overige woningen in De Vogelhof die niet in de tender zijn inbegrepen?	Zie het antwoord bij vraag 11.

92	Referentie	Kunnen we bij het invullen van een referentie gebruik maken van een referentie van één van onze adviseurs?	Ja, dat kan. Zie ook paragraaf 4.7. van het verkoopdocument. De adviseur gaat dan ofwel mee als combinant ofwel als onderaannemer van de geïnteresseerde. Hiertoe moet ofwel bijlage 9 ofwel bijlage 10 ingevuld worden. Voorwaarde hierbij is dat van de betreffende adviseur ook voor de realisatie van de Vogelhof gebruikt wordt gemaakt, ofwel als combinant ofwel als onderaannemer.
93	Algemeen	Bij onderdeel 2.4.2 van de uitvraag wordt 'gebruiksklare toestand' gedefinieerd. Wordt hierbij ook bedoeld dat een verplicht energiecontract bij een externe partij voor wat betreft de opwekkingsinstallatie wordt toegestaan? En is dit alleen van toepassing op de betaalbare koopwoningen of op alle woningen?	De gemeente heeft om verduidelijking, het antwoord op de vraag zal worden meegenomen in de tweede inlichtingenronde.
94	Duurzaamheid	Welke weging wordt er gegeven aan de duurzaamheidsonderwerpen die van toepassing zijn in de tender?	De beoordelingscommissie beoordeelt de duurzaamheidsvisie integraal met één beoordeling/aantal punten. De punten worden toegekend conform de tabel in paragraaf 3.3.3. van het verkoopdocument. Voor de verschillende duurzaamheidsonderdelen worden geen afzonderlijke scores gegeven.
95	Duurzaamheid	Voor het onderdeel duurzaamheid wordt verwezen naar het handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkeling. In dit handboek wordt een onderscheid gemaakt tussen particulier en openbaar gebied. Mogen we ervan uitgaan dat we voor deze tender uitsluitend worden beoordeeld op de particuliere onderdelen. En dan alleen de onderdelen zoals genoemd op pagina 13 van het selectiedocument?	In deze tender wordt uitsluitend beoordeeld op de maatregelen in particulier gebied. De maatregelen op blad 13 van het verkoopdocument zijn de eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling. Beoordeling van de visie vindt plaats op basis van de wensen zoals beschreven op blad 19.
96	Algemeen	De tenderprocedure kent één fase, met het risico dat heel veel partijen een inschrijving gaan doen. Al deze partijen investeren fors in onderzoek en uitwerking. Waarom is voor deze procedure gekozen?	Zie het antwoord op vraag 1. Het is absoluut niet de bedoeling van de gemeente dat geïnteresseerden fors gaan investeren in onderzoek en uitwerking. De gemeente vraagt dan ook niet om een (schets)ontwerp of plan voor de locatie. Met de gevraagde duurzaamheidsvisie wil de gemeente gevoel krijgen bij het gedachtengoed van een geïnteresseerde ten aanzien van de verschillende duurzaamheidsthema's. Zie ook het antwoord op vraag 82.

97	Algemeen	Verwacht de gemeente ook een schetsontwerp bij de inschrijvingen?	Nee. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie en niet het indienen van een schetsontwerp, concept of plan. Zie ook het antwoord op vraag 96 en de mededelingen van de gemeente bovenaan dit document.
98	Algemeen	Komt er nog een tweede mogelijkheid tot het stellen van vragen?	Ja. Zie de aangepaste planning bij de algemene mededelingen bovenaan dit document.
99	Biodiversiteit	Doordat de gemeente feitelijk bouwkavels verkoopt is er onvoldoende ruimte om veel van de vereiste en gewenste biodiversiteitsmaatregelen goed toe te passen. Hoe ziet de gemeente dit voor zich dat dit in de visie beschreven wordt? Kan de ontwikkelaar meedenken over het openbaar gebied en daar ook oplossingen toepassen?	Zie het antwoord op vraag 39.
100	Referentie	Er wordt in de referentie gevraagd naar een project met meer dan 15 grondgebonden woningen. Wij hebben een heel goed passende referentie met 14 grondgebonden woningen en 8 beneden-bovenwoningen. Mogen we de bebo's (of in elk geval benedenwoningen) meettellen als grondgebonden en daarmee voldoen aan de eis van meer dan 15 grondgebonden woningen of is de gemeente bereid om het minimale aantal bij te stellen naar 14?	Zie het antwoord op vraag 53.
101	Visie	De duurzaamheidsvisie mag maximaal 6 A4 groot zijn. Dat is beperkt gezien de eisen en wensen die gevraagd worden. Kan het aantal pagina's opgerekt worden naar bijvoorbeeld 10 pagina's A4?	Nee, het is juist de bedoeling van de gemeente dat de visie zich beperkt tot de hoofdlijnen. Zie ook het antwoord op vraag 96.
102	Duurzaamheidsmaatregelen	Blad 13 van het selectiedocument stelt dat alle woningen volgens de NOM norm gebouwd moeten worden. Met het uit faseren van de salderingsregeling is dit niet meer van deze tijd. Kan de gemeente hier over nadenken en de norm anders formuleren of juist sturen op het voorkomen van netcongestie en de invulling daarvan vrij laten aan de inschrijver?	Zie het antwoord op vraag 80.

103	Levering	Is de gemeente bereid mee te werken aan een ABC levering direct aan de kopers van de woningen?	Ja, maar uitgangspunt is levering ineens. Voor zover er al kopers bekend zijn is de gemeente bereid tot ABC. Het 'restant' van de grond wordt rechtstreeks geleverd aan de winnaar.
104	Gereguleerde prijzen	Is het toegestaan om een betaalbaarheidsregeling toe te passen (zoals bijvoorbeeld KoopStart) op de gereguleerde prijscategorieën?	Zie het antwoord op vraag 4.
105	Voorverkoop	Woningborg vereist een minimaal voorverkooppercentage van 70%. De start bouw kan niet eerder plaatsvinden totdat dit is gehaald. Hier is in de uitgangspunten geen rekening mee gehouden. Kan dit opgenomen worden?	Zie het antwoord op vraag 6.
106	Gereguleerde prijzen	Wat is het prijspeil van de gereguleerde maximale prijzen en hoe worden deze geïndexeerd?	Zie het antwoord op vraag 3.
107	Grondwater	Heeft de gemeente informatie beschikbaar over de grondwaterstanden? Of kan de gemeente aangeven welke (openbare) bron door hen hiervoor wordt gebruikt?	De gemiddelde grondwaterstand is 0,66m onder maaiveld. De gemeente heeft een net van peilbuizen waar deze gegevens vandaan komen. Deze informatie is tevens in te zien via https://molenlanden.blik-sensing.nl/ .
108	DWG	Kan er een .dwg-bestand van het stedenbouwkundig plan beschikbaar gesteld worden, zodat wij hieruit kaveloppervlakten, beukmaten en andere relevante ruimtelijke gegevens kunnen afleiden?	Zie antwoord bij vraag 10.
109	Stedenbouwkundig plan	Is het toegestaan om af te wijken van de in het stedenbouwkundig plan ingetekende beukmaten en woningdiepten, mits dit binnen de kaders van het bestemmingsplan en overige regelgeving valt?	Zie voor de beukmaten het antwoord op vraag 13. Afwijken van woningdiepten is niet toegestaan. De maatvoering uit de kavelpaspoorten dient hier te worden aangehouden.
110	Blok 2	Klopt het dat blok 2 bestaat uit vier woningen met een beukmaat van 6 meter en vier woningen met een beukmaat van 4,8 meter, zoals vermeld in het bestemmingsplan? Deze verdeling lijkt niet expliciet terug te komen in de tenderdocumenten. Kunt u dit bevestigen?	Zie het antwoord op vraag 38.

111	Afwerkingsniveau	Zijn er minimale eisen gesteld aan het afwerkingsniveau van de badkamer en keuken? Zo ja, kunt u deze specificeren?	De gemeente stelt hieraan geen minimale eisen. Zie het antwoord op vraag 5.
112	Gebruiksklaar	Wat wordt exact verstaan onder het begrip 'gebruiksklaar opleveren'? Betreft dit een turnkey-oplevering inclusief afgewerkte vloeren, wanden, plafonds, verlichting en schilderwerk?	Zie paragraaf 2.4.2 van het verkoopdocument. <i>"Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) zodat de toekomstige koper geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken."</i> Het betreft een gebruiksklare oplevering en geen turnkey-oplevering zoals in de vraag omschreven.
113	Materialenpaspoort	Mag er een eigen format worden gehanteerd voor het materialenpaspoort, of is het gebruik van een platform zoals Madaster verplicht?	Hiervoor mag een eigen format gebruikt worden. Het gaat erom dat er een helder en overzichtelijk document is waarin alle materialen zijn beschreven.
114	Handboek duurzaamheid	Worden normen zoals 'Circulariteit norm 1' en 'Biodiversiteit norm 3' uit het Handboek Duurzaamheid gehanteerd als harde eisen, of gelden deze als beoordelingscriteria?	De maatregelen zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. gelden als harde eisen voor de ontwikkeling. De visie wordt beoordeeld op basis van de wensen zoals beschreven in paragraaf 3.3.2. van het verkoopdocument. Zie ook het antwoord op vraag 95.
115	Planning	In het verkoopdocument wordt start bouw Q3 2026 genoemd, terwijl de aankondiging een uitvoeringsperiode van 01-01-2026 tot 01-01-2028 vermeldt. Welke planning is leidend voor het project?	De uitvoeringsperiode zoals aangegeven op TenderNed is fictief. De (indicatieve) planning in het verkoopdocument is leidend.
116	Aansluitkosten	Zijn de aansluitkosten voor nutsvoorzieningen inbegrepen in de koopsom, of komen deze volledig voor rekening van de ontwikkelaar?	De aansluitkosten zijn voor de rekening van de ontwikkelaar en zijn niet inbegrepen in de koopsom.
117	Stedenbouwkundigplan	In het stedenbouwkundigplan zijn naast bouwveld 5 drie gekleurde sterren opgenomen. Een oranje, een blauwe en een gele. Wat is de betekenis van deze sterren?	Dit is een indicatieve aanduiding voor het plaatsen van speeltoestellen
118	Grondbalans	Is een gesloten grondbalans inbegrepen in het bouwrijp maken van het terrein, wat door de gemeente wordt uitgevoerd?	De afwerkhoogte van de bouwkavels wordt in overleg met de bouwer bepaald. De bouwer maakt zelf een gesloten grondbalans.

119	Toewijzing woningen	Zijn er specifieke regels of voorwaarden verbonden aan de toewijzing van de woningen binnen dit project?	Zie antwoord bij vraag 30.
120	Verkoopvoorwaarden	Zijn er beperkingen of voorwaarden verbonden aan de doorverkoop van de woningen na oplevering aan toekomstige verkrijgers?	Zie het antwoord bij vraag 30 en 31.
121	Vergunningsprocedure	Welke vergunningsprocedure geldt in combinatie met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB), specifiek voor de bebo's?	De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) is op alle woningen van toepassing bij de aanvraag omgevingsvergunning.
122	bouwweg	Kunt u aangeven hoe de exacte ligging en inrichting van de bouwweg eruit komt te zien binnen het plangebied bij het leveren van de grond?	Dat zijn de ingetekende straten en parkeerterreinen in het stedenbouwkundig plan, exclusief de parkeervakken.
123	Woonrijp	Hoe wordt verwacht dat de woningen bereikbaar zijn voor bewoners indien het plan pas twee maanden na oplevering woonrijp wordt gemaakt?	De planning van de oplevering woningen en het afronden van het woonrijp maken vindt plaats op basis van overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar/aannemer (de winnaar). Uitgangspunt is woonrijp gereed bij oplevering woningen.
124	Blok 2	Wat wordt er exact bedoeld met de passage: "ondergeschikte afwijkingen van de hoogten tot een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter zijn mogelijk" uit het kavelpaspoort blok 2?	Zie antwoord bij vraag 23.
125	Afwijkingen	Graag ontvangen wij een toelichting op wat onder 'ondergeschikte afwijkingen' wordt verstaan en in welke mate hiervan mag worden afgeweken binnen het plan.	Dit zijn slechts ondergeschikte afwijkingen die passen binnen de regels van het omgevingsplan door middel van een reguliere omgevingsvergunning (ofwel OPA, geen BOPA).
126	Sonderingen	Is er een sonderingsrapport beschikbaar voor het plangebied? Indien ja, zouden wij dit rapport kunnen ontvangen?	De gemeente geeft ter indicatie de sonderingsgegevens van het oude gemeentehuis. Deze zijn te downloaden onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed.
127	Koopovereenkomst	De koopsom wordt geïndexeerd, kunnen ook de gemaximaliseerde VON prijzen worden geïndexeerd?	Zie het antwoord op vraag 3.

128	Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst wordt gesteld dat na ondertekening binnen 6 maanden een ontvankelijke omgevingsvergunning is ingediend. Vervolgens binnen 2 maanden nadat deze onherroepelijk is geworden de grond wordt afgenomen en binnen 3 maanden na de grondlevering gestart wordt met de bouw. Aan een dergelijke verplichting kan onder een plan onder woningborg garantie alleen worden voldaan indien er 70% of meer is verkocht. Kan de voorwaarden van 70% verkocht bij de grondlevering worden toegevoegd aan de overeenkomst?	Ja, dit kan worden toegevoegd. Zie het antwoord op vraag 6.
129	Bouwrijp opleverhoogte grond	Op welke hoogte wordt de grond door de gemeente bouwrijp opgeleverd aan de winnende partij?	Zie antwoord bij vraag 118.
130	Sloop oude gemeentehuis	Is er bekend of na de sloop van het voormalige gemeentehuis nog oude heipalen achterblijven in de grond? Zo ja, zijn deze op kaart te delen in deze fase?	De oude heipalen blijven staan en worden ingemeten met de locatie waar ze staan, de tekening wordt met de winnaar gedeeld.