

NOTA VAN INLICHTINGEN 3

Datum	24-10-2025
Betreft	Inlichtingen 3
Verkoopprocedure	De Vogelhof te Hoornaar
Uitvrager	Gemeente Molenlanden

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Nieuwe verkooptekening Nvl 1	In de Nvl is in het antwoord van vraag 38 aangegeven dat voor bouwveld 2 de hoekwoningen 6 meter moeten zijn en de tussenwoningen 4,8 meter. Dit is echter niet zichtbaar op de meegezonden grondverkooptekening (d.d. 18-09-2025). Daar staan nog 7 woningen ingetekend.	Op 30 september 2025 heeft de gemeente de aangepaste verkooptekeningen gedeeld via TenderNed. Deze zijn te vinden onder 'Documenten'.

2	Blok tekeningen	Dank voor de nieuwe grondverkooptekeningen van blokken 2-4. Zouden we die van 5 en 6 ook nog kunnen ontvangen. Idem de DWG's hiervan?	<p>Conform het verkoopdocument worden blok 2, 3, 5 en 6 verkocht aan de winnaar van deze verkoopprocedure. Blok 1 en 4 worden verkocht aan de woningcorporatie Kleurrijk Wonen ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen.</p> <p>De laatste versies van de verkooptekeningen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • blok 2: gepubliceerd onder 'Documenten' op TenderNed onder Nota van Inlichtingen op 30 september 2025; • blok 3: gepubliceerd onder 'Documenten' op TenderNed onder Nota van Inlichtingen op 30 september 2025; • blok 5: gepubliceerd onder 'Documenten' op TenderNed onder Nota van Inlichtingen op 19 september 2025; • blok 6: gepubliceerd onder 'Documenten' op TenderNed als bijlage 2 bij het verkoopdocument op 9 juli 2025. <p>De DWG-bestanden zijn door de gemeente beschikbaar gesteld onder 'Documenten' op TenderNed.</p>
3	Grondprijzen	Mogen wij er vanuit gaan dat aangezien de koopovereenkomst in januari/februari 2026 wordt gesloten, indexatie op het bod pas plaatsvindt op 1 januari 2027?	Ja, dat klopt en volgt ook uit artikel 2.3 van de koopovereenkomst.
4	Grondprijzen	Kan de nota grondprijzen 2026 beschikbaar gesteld worden, of kan aangegeven worden met welke percentages het bod verhoogd zal worden?	De 'Nota Grondprijzen en Parameters Molenlanden 2025' is door de gemeente reeds beschikbaar gesteld onder 'Documenten' in de map 'Inlichtingen 1' op TenderNed met de publicatie van het eerste inlichtingendocument LET OP: DIT IS EEN VERTROUWELIJK DOCUMENT . De gemeente verzoekt u dan ook hier als dusdanig mee om te gaan. De Nota Grondprijzen 2026 is nog niet beschikbaar.

5	Aansluiting NUTS	De ontwikkellocatie is door de gemeente aangemeld bij de netbeheerder. Op dit moment is de verwachting van de gemeente dat de op de locatie te realiseren woningen aangesloten kunnen worden op het net. Het definitieve akkoord van de netbeheerder vindt pas plaats bij de accordering van het nutsplan. Wie is verantwoordelijk voor de kosten wanneer blijkt dat de woningen niet aangesloten kunnen worden?	Zie ook het antwoord op vraag 19 in Nota van Inlichtingen 1. De afname / juridische levering van de grond wordt dan uitgesteld. Mocht de grond toch juridisch geleverd zijn en aansluiting van de te realiseren c.q. gerealiseerde woningen niet mogelijk blijken, dan komt dit voor rekening en risico van de winnaar (de ontwikkelaar).
6	Gemeenschappelijke ruimtes	Hoe kijkt de gemeente naar gemeenschappelijke ruimtes voor bijvoorbeeld was/droog combinaties of ontmoeting?	Nee, daar is in dit plan geen rekening mee gehouden en ook geen optie.
7	Openbaar terrein	Wie ontwikkelt en realiseert de centrale parkeerplaats en groenvoorzieningen tussen de bouwvelden?	De gemeente.
8	Oppervlakte perceelnummer 1319	Kunt u bevestigen dat u met de genoemde 15.000 m2 de grootte van alle 6 de bouwvelden samen bedoeld?	Nee, dit is de oppervlakte van het huidige kadastrale perceel. Hiervan wordt een gedeelte verkocht (de bouwvelden) ter grootte van circa 2.973 vierkante meter.
9	Verkoop bouwvelden	Is de verkoop van andere bouwvelden aan woningcorporatie KleurrijkWonen definitief?	Ja, hierover bestaat mondelinge overeenstemming.
10	Circulariteit	Kunnen we in het kader van circulariteit, (onder)delen van het oude gemeentehuis toepassen in het nieuwe plan?	Nee, er is al gesloopt. Het puin afkomstig van het gemeentehuis wordt door de sloper deels verwerkt in de wegfundatie. Het overige materiaal wordt door / via sloper afgevoerd.
11	Gemeentelijke normen	Gemeentelijke normen zijn duidelijk en hard: zijn deze normen te zien als knock-out criteria? Wat als we verder gaan dan de gestelde norm, komt dat tot uiting in de puntentoekening?	De eisen zoals geformuleerd in de paragrafen 3.2.1. en 3.3.1. zijn hard en daarmee knock-out criteria. De referentie wordt beoordeeld aan de hand van de wensen, zoals geformuleerd in paragraaf 3.2.2. en de duurzaamheidsvisie aan de hand van de in paragraaf 3.3.2. geformuleerde wensen.
12	Openbaar vervoer	Zijn er goede OV voorzieningen in de buurt?	Op de Groeneweg bevindt zich een bushalte voor een (buurt)bus. Bij afrit A27 (Noordeloos/Meerkerk) stopt de snelbus naar Utrecht en Breda).
13	Parkeernorm	Parkeernorm: wat heeft voorkeur? Mogen we evt van norm (naar beneden bijstellen) afwijken?	De gemeente realiseert het bewoners en bezoekersparkeren in de openbare ruimte. De winnaar hoeft slechts vier parkeerplaatsen op eigen grond te realiseren bij de vier woningen in bouwveld 3.

14	Bouwweld 2	Moeten de 2 hoekwoningen bij veld 2 perse levensloopbestendig zijn?	Ja.
15	Bouwweld 6	In de beantwoording is er een onduidelijkheid aangaande veld 6: Er worden in het ene document 8 Bebo's genoemd, in het andere galerij appartementen. Wat is het uitgangspunt? Oftewel mogen ook bv 2 woningen op de begane grond en 6 (2 laagse woningen) op de 1e verdieping bereikbaar met een galerij?	In bouwweld 6 dienen appartementen met een galerij te worden gerealiseerd. Het kavelpaspoort is hier leidend. Zie ook het antwoord op vraag 36 uit het eerste inlichtingendocument. Nee, dat is niet toegestaan.
16	Bouwrijp maken	Er is aangegeven dat de oude heipalen blijven staan en ingemeten worden. Mag aangenomen worden dat de heipalen op een x-aantal cm onder niveau bouwkuip afgeknepen worden? M.a.w. dat ontwikkelaar/bouwer er in principe geen last van heeft?	De oude heipalen worden afgeknepen op minimaal 1 meter beneden maaiveld. Zie ook antwoord op vraag 130 in Nota van Inlichtingen 1.
17	Duurzaamheidsberekeningen	Er lijken tegenstrijdige antwoorden te zijn in nota 1. Vraag 46 zegt dat GPR-gebouw is toegestaan en dat een minimale score van 8.0 volstaat. Vraag 74 zegt dat enkel MPG gebruiken als vervanger van BREAAAM niet is toegestaan. Vervolgens staat in vraag 75 dat: 'Er wordt ten behoeve van de aanmelding niet gevraagd om BREAAAM of MPG scores'. Betekent dit nu dat er geen enkele berekening gemaakt hoeft te worden en in de visie opgenomen hoeft te worden?	Ja dit klopt. Ten behoeve van de visie hoeven geen berekeningen gemaakt te worden, dit volgt pas na toewijzing in de planuitwerkingsfase.
18	Bodem	Langs blok 6 staan een aantal bomen dicht tegen de bebouwing. In de regel is een boom ondergronds net zo groot dan wel groter dan wat bovengronds zichtbaar is. Zorgt de gemeente voor een goede zorg van deze bomen ook na oplevering van de locatie? Hiermee doelen we op een periodieke inventarisatie van de bomen om te voorkomen dat deze verzwakken en een gevaar vormen voor de bebouwing in blok 6.	Ja, periodiek worden bomen in het openbaar gebied geïnspecteerd (BoomVeiligheidsControle). Bij gezonde bomen is dat 1 x in de 3 jaar en bij attentie/risicovolle bomen is dat 1 x per jaar. Bij het bouwrijp maken wordt bekeken welke bomen mogelijk alsnog risico lopen en al dan niet kunnen worden behouden.

19	Bodem	Er wordt in de antwoorden aangegeven dat 'de onverharde bovengrond zoals verwacht plaatselijk licht verhoogd is met som PFOA'. De gemeente levert bouwrijp op, dit betekent dat de gronden geen beperkingen hebben dan wel aanvullend behandeld moeten worden voor een woonbestemming. Is dit correct?	Ja, dit is correct.
20	Duurzaamheidsmaatregelen	De gemeente verplicht een aantal o.a. circulaire- en duurzaamheidsmaatregelen (zie het antwoord op vraag 45 uit nota 1). Dit geldt voor elke inschrijver. Mag dan aangenomen worden dat de verplichte onderdelen niet uitgebreid in de visie beschreven hoeven te worden en de nadruk juist moet liggen op de wensen van de gemeente? Zeker gezien de beperkte omvang van de visie is dit wenselijk.	Ja, dat klopt.
21	Toewijzing	Vraag 30 en 31 hebben het over toewijzing en zelfbewoningsplicht. Daar is nog geen actief beleid voor. Wel wordt het wenselijk geacht dat de winnaar dit beleid alvast volgt. Mag aangenomen worden dat het altijd slechts een wens van de gemeente blijft om te voldoen aan het beleid en het nooit een verplichting wordt?	Ja, dat klopt. Zo lang hier nog geen beleidsregels voor zijn opgesteld wordt dit niet als verplichting opgelegd. Voor betaalbare woningen wil de gemeente wel via de koopovereenkomst regels stellen m.b.t. zelfbewoning voor een x-aantal jaar. De gemeente verwacht dat winnaar hierin constructief meedenkt, zodat deze woningen langdurig voor de doelgroep beschikbaar blijven. Anticiperen op gemeentelijk beleid t.a.v. deze onderwerpen is hierbij het uitgangspunt. Zie ook antwoorden op vraag 30 en 31 in Nota van Inlichtingen 1.
22	Stelposten	De genoemde stelposten uit vraag van nota 1 zijn erg algemeen en hoog. Is de gemeente bereid de stelposten toe te spitsen naar woninggrootte of type? Een kleinere woning of appartement zal een goedkopere keuken en badkamer hebben waardoor de stelposten niet in balans zijn met elk woningtype zoals in het plan opgenomen.	Nee. Conform het antwoord op vraag 5 uit de Nota van Inlichtingen 1 gelden deze stelposten enkel voor de betaalbare woningen.
23	Bijlage 4 Quickscan Natuur	Kunt u aangeven of er reeds een Aerius-berekening is uitgevoerd voor het projectgebied Vogelhof, en zo ja, wat de uitkomsten en implicaties daarvan zijn voor het ontwerp en de uitvoering?	Ja, die is uitgevoerd (zie bijlage 6 'Stikstofonderzoek' bij de toelichting van het bestemmingsplan). De winnaar dient op grond van aangepaste regelgeving een nieuwe Aerius-berekening uit te voeren ten tijde van de vergunningaanvraag.

24	Beoordeling	Wordt in de beoordeling van de duurzaamheidsvisie ook waarde gehecht aan sociale duurzaamheid (bijvoorbeeld initiatieven die bijdragen aan gemeenschapsvorming, eigenaarschap of lokaal circulair ondernemerschap) of ligt de focus uitsluitend op de fysieke thema's?	Nee, zie paragraaf 3.3.2 van het verkoopdocument. De gemeente beoordeelt aan de hand van de wensen voor klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit en duurzame uitstraling.
25	Openbare ruimte	Is er een concrete retentie eis voor de verschillende bouwvelden?	Nee, er gelden geen aparte retentie-eisen per bouwveld.
26	Openbare ruimte	Klopt het dat er door de gemeente een apart HWA-stelsel wordt aangelegd waarop de afvoer van de woningen kan worden aangesloten? Voert dit systeem het water af tot de omliggende sloten of sluit het elders aan?	Ja, dat klopt. Het water wordt via het HWA afgevoerd naar de omliggende sloten. Zie ook het antwoord op vraag 88 in Nota van Inlichtingen 1.
27	Duurzaamheid	Als aangetoond kan worden dat diverse duurzame maatregelen niet de waarde vertegenwoordigen binnen de metingen, kunnen dan alternatieven worden aangedragen (bijvoorbeeld groendaken).	Uitgangspunt is dat duurzaamheidsmaatregelen voldoen aan de gestelde waarden. Hoe dit wordt gerealiseerd moet worden aangetoond door de winnaar.
28	Proces	In de communicatieparagraaf van de aangeleverde conceptovereenkomst wordt de ontwikkelaar opgedragen alle externe communicatie 3 weken vooraf ter goedkeuring aan te leveren bij de gemeente. Geldt dit ook voor de communicatie gericht op de verkoop van de woningen? Wat is de achtergrond van deze regel en hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat het niet in conflict komt met het commerciële belang van de ontwikkelaar?	Dat geldt voor alle externe communicatie en ook voor communicatie gericht op verkoop van woningen. Dit is een procesafspraken waarmee de gemeente nastreeft om alle communicatie omtrent het gehele projectgebied richting omwonenden en derden, waaronder kopers, af te stemmen.
29	Openbare ruimte	Is er nog ruimte om de inrichting van de openbare ruimte mee te ontwerpen in een totaalvisie, met respect voor de kavelpaspoorten?	Ja, de gemeente is bereid om suggesties van de winnaar mee te nemen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Het is uiteindelijk aan de gemeente om hier al dan niet iets mee te doen. Dit wijkt af van het door de gemeente gegeven antwoord op vraag 14 uit de eerste nota van inlichtingen.

30	Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar (vastgesteld d.d. 30-01-2024) bevat gedetailleerde bepalingen over onder andere woningtypen en herinrichting. Kan worden bevestigd of deze gegevens (zoals posities van bergingen, beukmaten e.d.) als indicatief beschouwd mogen worden, zolang de hoofdstructuur, maatvoeringen en aantallen uit het bestemmingsplan worden gerespecteerd?	Nee, voor de uitwerking van het bouwplan (VO/DO) zijn het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten leidend. Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader (ruimtelijk, programmatisch) van de opgestelde kavelpaspoorten en de hierin opgenomen specifieke bepalingen. Zie ook het antwoord op vraag 13 in Nota van Inlichtingen 1.
31	Beoordeling	In de stukken zijn al veel maatregelen en richtlijnen opgenomen. Wordt in de beoordeling vooral gekeken naar het naleven van deze maatregelen, of ook naar de mate waarin een visie een integrale, gebiedseigen invulling van de duurzaamheidsdoelen weet te formuleren?	Zie het antwoord op de vragen 11, 20 en 24.
31	Beoordeling	Hoe verhoudt de weging van 'duurzame uitstraling' zich tot de technische duurzaamheidsprestaties?	Zie het antwoord op vraag 24. De beoordeling op de wensen vindt integraal plaats, er is bewust geen onderverdeling in sub-beoordelingscriteria gemaakt.
32	Duurzaamheid	Hoe ziet de gemeente bij de beoordeling van de inschrijving de verhouding tussen verplichte eisen en de invulling van de duurzaamheidsvisie, bijvoorbeeld of innovatieve oplossingen die niet letterlijk in het handboek staan, kunnen meetellen als gelijkwaardig?	Ten aanzien van de <u>wensen</u> (zie paragraaf 3.3.2. van het verkoopdocument) mogen innovatieve oplossingen worden aangedragen in de duurzaamheidsvisie die vergelijkbaar zijn de maatregelen uit het handboek. Het is aan de geïnteresseerde om in zijn visie aan te tonen dat deze minimaal vergelijkbaar zijn.
33	Bestemmingsplan	In hoeverre moet, in de uitwerking van de gebouwen, worden voldaan aan de ambitiewijzer die is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan? Temeer dit niet overeenkomst met de uitraag van deze tender?	De woningen dienen niet te voldoen aan de ambitiewijzer. De ambitiewijzer is geactualiseerd in de vorm van het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen', bijgevoegd als bijlage 4 bij het verkoopdocument. De woningen dienen te voldoen aan de eisen volgend uit het 'Handboek in gebiedsontwikkelingen' zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1. van het verkoopdocument.

34	Kwaliteit	In de uitvraag wordt duidelijk gemaakt dat er een voorkeur is voor het toepassen van groene schuine daken. Waarom heeft de gemeente deze voorkeur? Is dit vanuit de wens een groene uitstraling te realiseren of voor het bevorderen van de biodiversiteit of water retentie? Mag voor deze maatregel een alternatief worden voorgesteld?	<p>Het <u>voorbeeld</u> van het groene dak vloeit voort uit het streven naar de realisatie van een landelijk-dorpswoonmilieu. Dit voorbeeld is gebruikt, omdat een groen dak in eerste instantie een functie heeft voor het vasthouden van water, daarnaast voor het bevorderen van de biodiversiteit en het zichtbaar maken van een duurzame uitstraling van de wijk.</p> <p>Het is toegestaan een alternatief voor te stellen. Dit moet dan nadrukkelijk wel een toegevoegde waarde hebben op het beoogde kwaliteitsbeeld zoals dat is meegegeven.</p>
35	Beoordeling	Is de gemeente op zoek naar een inschrijving met een overzicht van toe te passen duurzaamheidsmaatregelen waarbij deze kunnen worden afgewogen? Of is de gemeente meer op zoek naar een integrale duurzaamheidsvisie waarbij zowel gebruiker, gebouw en omgeving worden meegenomen? En hoe komt dit terug in de toekenning van de punten.	De gemeente vraagt om een duurzaamheidsvisie, die beoordeeld wordt op basis van de wensen, zoals opgenomen in paragraaf 3.3.2. van het verkoopdocument.
36	Bestemmingsplan	Is de gemeente bereid kleine overschrijdingen van de kavelpaspoorten te accepteren? Ook wanneer daar een Bopa procedure voor nodig is?	De gemeente houdt vast aan het vastgestelde bestemmingsplan en de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Een BOPA-procedure is geen optie. Zie ook het antwoord op vraag 13 in Nota van Inlichtingen 1.
37	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan wijkt af van de uitvraag tender. In hoeverre moet worden voldaan aan het bestemmingsplan of is er ruimte voor afwijkingen in de lijn zoals gevraagd etc.	Het bestemmingsplan is leidend voor wat betreft de toetsing van aanvraag omgevingsvergunning. Het bouwplan (VO/DO) van de winnaar dient uitgewerkt te worden op basis van de kaders zoals beschreven in het verkoopdocument, waaronder het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten. Zo ver bekend passen deze binnen de regels van het bestemmingsplan.
38	Circulariteit	Kan de gemeente aangeven wat we van de huidige bebouwing kunnen hergebruiken in de nieuwbouw van Vogelhof?	Zie het antwoord op vraag 10.
39	Retentie	Klopt het dat de in te dienen referentie niet wordt beoordeeld op duurzame uitstraling?	Nee, dat klopt niet. Zie paragraaf 3.2.2. van het verkoopdocument.

40	Beoordeling	Klopt het dat de visie alleen wordt beoordeeld op de wensen zoals verwoord in par 3.3.2? Wat dus inhoudt dat er niet wordt beoordeeld op de uitwerking van de te behalen minimum eisen in paragraaf 2.2.1.	Ja, dat klopt. Zie ook het antwoord op vraag 20.
41	Maatvoering bouwvelden	<p>Voor de bouwvlakken per bouwveld zijn lengte en breedte maten vastgesteld. Hierbij wordt de beukmaat als breedte genomen en dat maal aantal woningen om de breedte van het bouwvlak vast te leggen. Bij bijvoorbeeld de 5 senioren woningen is gerekend met beuk 6,0 en dat maal 5 woningen = 30 meter als frontbreedte bouwvlak, straks tegen kavelgrens. Doch, de hoekwoningen hebben ook een zijgevel-dikte welke niet is meegeteld in de bepaling van frontbreedte en derhalve een blok van 5 woningen niet in het bouwvlak valt. Mogen wij ervan uitgaan dat de zijgevel van hoekwoningen buiten bouwvlak mogen vallen óf de frontbreedte moet aangepast worden, ons inziens, om het woonproduct passend te maken. Dit geldt overigens ook voor bouwveld 2, de zijgevel dikte hoekwoningen is geen rekening mee gehouden.</p> <p>Dan gekeken naar diepte bouwvlak, thans gesteld op 10 meter. Ook hier geldt dat dikte achtergevel niet is meegeteld. Een diepte van 11 meter is daarbij wenselijk om een goed woonproduct te realiseren. Zeker bij gelijkvloers/levensloopbestendige woningen is bij 11, of nog beter, 12 meter diepte een veel beter kwalitatief woonproduct te realiseren. Derhalve de vraag of 11 meter diepte gehanteerd kan worden.</p>	<p>Nee, de zijgevels van de hoekwoningen moeten binnen het bouwveld vallen. Zie ook het antwoord op vraag 13 in Nota van Inlichtingen 1.</p> <p>Enkel voor de levensloopbestendige woningen geldt dat een slaap- en badkamer op de begane grond aanwezig moeten zijn. Dit geldt niet voor de seniorenwoning. Bij de levensloopbestendige woningen is de gemeente bereid een diepte van 11 meter toe te staan als dit noodzakelijk is om een goed woonproduct te realiseren.</p>