

Hoogwoud-Zuid 5

1^e Nota van Inlichtingen



Postregistratienummer | 4714

Hoogwoud-Zuid 5

1^e Nota van Inlichtingen

Versie	Status	Afdeling	Auteur	Paraaf
1.0	Definitief	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw	S. Groot F. Versprille	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd
Aanjaagteam	22-06-206			

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Eerste nota van inlichtingen	4
1.2	Vragen	4
1.3	Wijzigingen/ aanvullingen	4
2	Inlichtingen.....	5
3	Wijzigingen/ aanvullingen	24

1 Inleiding

1.1 Eerste nota van inlichtingen

Deze nota van inlichtingen is onderdeel van de verkoopprocedure Hoogwoud-Zuid 5 waarmee de gemeente een slagvaardige koper zoekt voor de ontwikkeling van de planlocatie 'Hoogwoud-Zuid 5'. De verkoop van de Planlocatie is vanaf 13 mei 2026 via verschillende kanalen openbaar bekendgemaakt.

Deze eerste nota van inlichtingen is onderdeel van de selectiefase. De deadline van het indienen van vragen was 10 juni 2026. Alle vragen die tijdig zijn ontvangen zijn opgenomen deze leidraad en voorzien van een beantwoording.

1.2 Vragen

De gemeente Opmeer heeft naar aanleiding van de gepubliceerde verkoopleidraad vragen ontvangen van verschillende geïnteresseerde marktpartijen. De vragen zijn in het volgende hoofdstuk geanonimiseerd voorzien van een reactie.

1.3 Wijzigingen/ aanvullingen

Gelet op de voortgang van het project heeft de gemeente nieuwe informatie beschikbaar gekregen die relevant kan zijn voor het doen van een optimaal voorstel. Deze wijzigingen en aanvullingen zijn gedeeld in hoofdstuk 3 van deze nota.

2 Inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
1.	Kan de dataset of een deel van de dataset voorafgaand aan de selectiefase beschikbaar worden gesteld aan geïnteresseerde marktpartijen?	De gemeente streeft een pragmatische grondverkoop na. In dat kader acht de gemeente de beschikbare informatie in de verkoopleidraad voldoende voor deelname aan de selectiefase. De dataset wordt conform de verkoopleidraad beschikbaar gesteld aan de geselecteerde marktpartijen in de gunningsfase na ondertekening van de deelnamevoorwaarden.
2.	Onder welke voorwaarden komt de koopovereenkomst en uiteindelijke levering van de grond definitief tot stand?	De juridische levering van de grond vindt plaats binnen drie maanden na een onherroepelijke omgevingsvergunning én bij 70% verkoop van het programma. Een conceptovereenkomst is toegevoegd aan de dataset.
3.	Welke netcapaciteit is beschikbaar voor de ontwikkeling en in hoeverre kan netcongestie worden uitgesloten?	Er is een voormelding gedaan. De gemeente beschikt niet over een gegarandeerde netaansluiting voor het project. Daarom worden deelnemers uitgedaagd om netbewust te bouwen.
4.	Welke onderdelen van Bijlage I dienen te worden ingevuld en ondertekend?	De ondertekening is inderdaad per abuis weggefallen. Als bijlage aan deze nota zijn de nieuwe deelnamevoorwaarden gehecht.
5.	Wat is de uitkomst van het overleg met het Hoogheemraadschap over de benodigde watercompensatie?	De verhardingstoename is ruimschoots in het stedenbouwkundig plan opgelost. De communicatie hierover met het waterschap is opgenomen in de dataset.
6.	Zijn er tussentijdse resultaten beschikbaar van het ecologisch vervolgonderzoek?	Er zijn helaas nog geen tussentijdse resultaten bekend.
7.	Mogen referentieprojecten die nog in aanbouw zijn worden opgevoerd als referentie?	Referentieprojecten in aanbouw kunnen niet worden opgevoerd als referentie.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
8.	Kan een referentieproject met 19 woningen worden aangemerkt als een referentieproject van meer dan 20 woningen?	De gemeente behoudt de minimum vereisten voor de referentieprojecten ongewijzigd.
9.	Hoe dient de omzeteis van € 7,5 miljoen te worden geïnterpreteerd?	Hier wordt de omzet bedoeld zoals opgenomen in de jaarrekening van de inschrijvende partij of het inschrijvende consortia.
10.	Op basis van welke uitgangspunten is de residuele grondwaarde van € 520.000 bepaald?	De grondwaarde is door de gemeente vastgesteld op basis van een residuele grondwaardeberekening. De onderliggende berekening maakt geen onderdeel uit van de verkoopdocumentatie.
11.	Welke maximale afnameprijs hanteert het gemeentelijk woonbedrijf voor de sociale huurwoningen?	Het gemeentelijk woningbedrijf zal de woningen afnemen tegen een marktconforme prijs, de maximale afnameprijs bedraagt €295.000 (prijspeil 2026).
12.	Is de contractuele indexering ook van toepassing indien vertraging buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar ontstaat?	De contractuele indexering is onafhankelijk van de oorzaak van de vertraging.
13.	Is de gemeente bereid af te wijken van de verplichting om een bankgarantie te verstrekken voor 90% van de koopsom?	De gemeente handhaaft de in de verkoopleidraad opgenomen zekerheidsstelling.
14.	Hoe wordt omgegaan met een eventuele negatieve uitkomst van het marteronderzoek na contractvorming?	Van marktpartijen wordt verwacht dat zij bij de planvorming anticiperen op mogelijke onderzoeksuitkomsten en daarbij een proactieve en oplossingsgerichte houding aannemen.
15.	Wat is de rol van de gemeente binnen de BOPA-procedure en welke doorlooptijd wordt verwacht?	De gemeente voert enkel haar publiekrechtelijke bevoegdheid uit. De beslistermijn voor een Bopa is in principe 8 weken. Verlening zal nodig zijn omdat de raad een bindend adviesrecht heeft en het besluitproces van de raad 2 maanden duurt.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
16.	Zijn er bezwaren, zienswijzen of andere formele reacties ingediend op het stedenbouwkundig plan?	Er zijn geen formele bezwaren of zienswijzen ingediend, wel zijn er reacties vanuit de participatie bekend.
17.	Wat is de actuele status van de aanvraag voor de elektriciteitsaansluiting en het transformatorstation?	De gemeente heeft 45 woningen aangemeld. De status is: 'Afhandeling via combi'. Zie tevens het antwoord onder vraag 3.
18.	Wie is verantwoordelijk voor de realisatie en bekostiging van het transformatorstation?	Het transformatorstation maakt onderdeel uit van de voor de ontwikkeling benodigde infrastructuur. De daarmee samenhangende kosten worden beschouwd als kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de planlocatie.
19.	Onder welke voorwaarden kan het gemeentelijk woonbedrijf afzien van afname van de sociale huurwoningen?	Zie het antwoord onder vraag 11. De sociale huurwoningen dienen ontwikkeld te worden voor deze maximale prijs. Indien het gemeentelijk woningbedrijf afziet van afname mogen de sociale huurwoningen worden verkocht aan een andere toegelaten instelling.
20.	Is de afname van de sociale huurwoningen door het gemeentelijk woonbedrijf gegarandeerd?	Zie antwoord onder vraag 19.
21.	Is de afnameprijs van de sociale huurwoningen geïndexeerd of anderszins aanpasbaar gedurende de ontwikkeling?	Zie antwoord onder vraag 19.
22.	Is een programma van eisen beschikbaar voor de turnkey op te leveren sociale huurwoningen?	Het programma van eisen is opgenomen in de Dataset.
23.	Wat is de status van de ontsluiting op de Charles van der Nootstraat en welke kosten zijn hiermee gemoeid?	De ontsluiting naar de Charles van der Nootstraat is verplicht en betreft een reguliere ontsluiting conform het gemeentelijk beleid. De daarmee samenhangende kosten maken onderdeel uit van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
		planlocatie. De gemeente beschikt niet over een kostenindicatie voor deze werkzaamheden.
24.	Wie wordt eigenaar en beheerder van de duikers richting De Weijver?	Deze maken onderdeel uit van het openbaar gebied dat wordt terug geleverd aan de gemeente.
25.	Is een inventarisatie beschikbaar van de aanwezige graskeien die mogelijk kunnen worden hergebruikt?	In de dataset is de aanlegtekening beschikbaar voor het bepalen van hoeveelheden. Er is geen inventarisatie van hergebruik beschikbaar.
26.	Hoeveel partijen hebben belangstelling getoond voor deze verkoopprocedure?	De gemeente verstrekt in deze fase geen informatie over het aantal geïnteresseerde partijen.
27.	Wordt de dataset ook beschikbaar gesteld aan partijen die niet worden geselecteerd voor de gunningsfase?	De dataset wordt enkel beschikbaar gesteld aan Partijen die worden toegelaten aan de Gunningfase.
28.	Is Bijlage I volledig en kan een invulbare versie beschikbaar worden gesteld?	De voetnoot en de ruimte voor ondertekening is in de gepubliceerde versie van Bijlage I inderdaad per abuis weggevalen. Bij deze Nota van Inlichtingen is een aangepaste versie van de Deelnamevoorwaarden in Word-formaat gevoegd. Deze versie kan worden gebruikt voor invulling en ondertekening.
29.	Mag hetzelfde referentieproject voor meerdere referentie-eisen worden gebruikt?	Er dienen drie verschillende referenties te worden aangeleverd. Indien een referentie voldoet aan meerdere criteria is dat een pre, maar de referentie kan niet meermaals worden ingediend.
30.	Maakt de grondwaarde onderdeel uit van de beoordeling in de selectiefase?	De verwijzing naar de grondwaarde in Bijlage II heeft uitsluitend betrekking op de gunningsfase. De grondwaarde wordt in de selectiefase niet beoordeeld en weegt derhalve voor 0% mee. Beoordeling van het grondbod is dus geen onderdeel van de selectiefase.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
31.	Mogen bouwteamprojecten waarbij de deelnemer als aannemer een wezenlijke rol heeft vervuld worden opgevoerd als referentie?	De referentieprojecten dienen te zijn ontwikkeld voor eigen rekening en risico. Het is niet relevant wie hierin de opdrachtgever is geweest.
32.	Mag een eigen project dat nog in aanbouw is worden opgevoerd als referentieproject?	Referentieprojecten in aanbouw kunnen niet worden opgevoerd als referentieproject.
33.	Mogen referenties van samenwerkingspartners worden gebruikt om aan de referentie-eisen te voldoen?	Referenties van samenwerkingspartners mogen worden opgevoerd indien als combinatie wordt ingeschreven.
34.	Is de gemeente bereid de minimale omvang van referentieprojecten te verlagen van meer dan 20 naar meer dan 10 woningen?	De gemeente behoudt de minimum vereisten voor de referentieprojecten ongewijzigd.
35.	Is de gemeente bereid oudere referentieprojecten toe te staan dan momenteel in de verkoopleidraad is opgenomen?	De gemeente behoudt de minimum vereisten voor de referentieprojecten ongewijzigd.
36.	Is de gemeente bereid de referentie-eisen ruimer uit te leggen of aan te passen?	De gemeente behoudt de minimum vereisten voor de referentieprojecten ongewijzigd. Inschrijven als combinatie is oplossing om te voldoen aan het criterium.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
37.	Kan een digitaal DWG-bestand van het stedenbouwkundig plan beschikbaar worden gesteld?	Het DWG-bestand is onderdeel van de dataset, maar zal vooruitlopend met deze nota beschikbaar worden gesteld.
38.	Mag meer dan 10% worden afgeweken van de bouwvlakken uit het stedenbouwkundig plan?	De gemeente acht een afwijking van meer dan 10% niet wenselijk, omdat dit onevenredige afbreuk kan doen aan de beoogde ruimtelijke opzet en de functionele kwaliteit van de collectieve tuin.
39.	Volstaat één referentieproject indien dit aan alle gestelde referentie-eisen voldoet?	Er dienen drie verschillende referenties te worden aangeleverd.
40.	In hoeverre is het mogelijk af te wijken van de in de verkoopleidraad en het stedenbouwkundig plan opgenomen woningtypologieën?	Het woningbouwprogramma dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen op pagina 9 en 10 van de verkoopleidraad. Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat alle nieuwe woningen in de categorie betaalbare koop dienen te vallen. Middeldure of vrije sector huur is niet wenselijk. Binnen deze kaders bestaat ruimte voor optimalisatie.
41.	Is het minimumaantal van 45 woningen een harde eis?	Ja, conform de verkoopleidraad geldt een minimumprogramma van 45 woningen.
42.	Zijn niet-woonfuncties binnen het plan toegestaan?	De gemeente staat open voor aanvullende functies die de leefbaarheid, sociale cohesie of het gebruiksgemak voor de doelgroep versterken, mits deze niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de vereisten uit de verkoopleidraad.
43.	In hoeverre liggen de woningtypen en de verdeling van het sociale programma vast?	Zie antwoord onder vraag 40. Sociale huur moet wel bestaan uit appartementen volgens het Programma van Eisen zoals onderdeel van de Dataset.
44.	Heeft de maximale afwijking van 10% betrekking op oppervlaktes, ligging of beide?	De maximale afwijking van 10% ziet uitsluitend op de oppervlakten van de bouwblokken. Deze begrenzing is opgenomen om de collectieve binnentuin van voldoende omvang

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
		en kwaliteit te behouden en een goede relatie met de omliggende woningen te waarborgen.
45.	Hoe wordt de vereiste bebouwingsstructuur geïnterpreteerd en beoordeeld?	Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar Bijlage III van de verkoopleidraad. De gemeente acht de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan voldoende toegelicht.
46.	In hoeverre staat de positionering van parkeerplaatsen vast?	Verwezen wordt naar de onderbouwing in het stedenbouwkundig plan.
47.	Hoe wordt de wens van omwonenden betrokken bij de beoordeling van plannen?	Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen op basis van actieve participatie. De gemeente verwacht dan ook van deelnemers een proactieve samenwerking met de omgeving. Afwijkingen van het stedenbouwkundig plan zijn slechts wenselijk indien deze geen onevenredige risico's op bezwaarprocedures of vertraging met zich meebrengen. Een tijdige realisatie van woningen voor de beoogde doelgroep is daarbij een belangrijk uitgangspunt.
48.	Is aanvullende informatie beschikbaar over de beoogde doelgroep van het project?	De gemeente heeft geen aanvullende informatie beschikbaar.
49.	Welk aandeel van het programma dient specifiek gericht te zijn op jongeren en starters?	Het volledige woningbouwprogramma is gericht op de in de verkoopleidraad benoemde doelgroep. De ontwikkelaar dient dit uitgangspunt te vertalen naar zowel het woningaanbod als de verkoopstrategie.
50.	Is de gemeente bereid de planning van de procedure vanwege de vakantieperiode aan te passen?	Nee, de gemeente handhaaft de in de verkoopleidraad opgenomen planning.
51.	Zijn aanvullende technische of ruimtelijke belemmeringen bekend die relevant zijn voor de planvorming?	Alle bekende relevante aspecten zijn opgenomen in de verkoopleidraad en de achterliggende dataset.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
52.	Zijn bodemverontreinigingen bekend en hoe is het saneringsrisico verdeeld?	Op basis van het beschikbare verkennend bodemonderzoek zijn geen belemmeringen bekend die de beoogde ontwikkeling van woningbouw in de weg staan. Het betreffende onderzoek wordt als onderdeel van de dataset beschikbaar gesteld.
53.	Welke kostenverhaalverplichtingen gelden voor de ontwikkeling en hoe worden infrastructurele aanpassingen bekostigd?	Er zijn geen afzonderlijke bovenplanse bijdragen verschuldigd. De gemeente verrekent deze kosten via de gronduitgifte. Kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte met een causaal verband, waaronder de benodigde ontsluiting, maken onderdeel uit van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de planlocatie.
54.	Zijn sonderingen beschikbaar en worden deze opgenomen in de dataset?	De gemeente heeft geen sonderingen beschikbaar.
55.	Wat is de actuele status van het archeologisch onderzoek binnen het plangebied?	Er is nog geen archeologisch onderzoek verricht. Dit is uiteindelijk aan de marktpartij.
56.	Welke risico's ziet de gemeente voor de BOPA-procedure en welk tijdpad wordt gehanteerd?	Alle bij de gemeente bekende beperkingen zijn beschikbaar binnen de beschikbare documenten en reeds uitgevoerde Quickscans en onderzoeken. Ook zijn de resultaten van eerdere participatie beschikbaar in het stedenbouwkundig plan en de Dataset. De beoordeling en kwalificatie van deze aspecten maken onderdeel uit van de ontwikkelopgave. Van marktpartijen wordt verwacht dat zij deze aspecten zelfstandig onderzoeken en in hun planvorming betrekken. Zie ook antwoord onder 15.
57.	Is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd en wat zijn de uitkomsten daarvan?	Nee, er is geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.
58.	Gelden aanvullende duurzaamheidseisen naast het convenant en hoe worden deze beoordeeld?	Er geldt geen aanvullende MPG-eis anders dan de wettelijke vereisten. Het ambitieniveau 'Zilver' zoals opgenomen in de verkoopleidraad en de minimale grondprijzen vormen de uitgangspunten voor deze grondverkoop. Binnen deze kaders

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
		worden marktpartijen uitgenodigd een optimale planuitwerking te realiseren.
59.	Hoe wordt duurzaamheid meegewogen ten opzichte van betaalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit?	Zie hiervoor de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de verkoopleidraad.
60.	In welke situaties kan de gemeente gemotiveerd afwijken van de partij met de beste prijs-kwaliteitverhouding?	Hierbij kan worden gedacht aan situaties waarin sprake is van onjuiste informatie, het niet voldoen aan gestelde voorwaarden of andere (zwaarwegende) omstandigheden zoals omschreven in de verkoopleidraad.
61.	Heeft de maximale afwijking van 10% ook betrekking op bouwhoogten?	De afwijkingsmogelijkheid van 10% heeft enkel betrekking op de oppervlakten van de bouwvlakken.
62.	Mogen balkons of buitenruimten buiten het bouwvlak uitsteken?	Balkons, buitenruimten en dergelijke onderdelen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd.
63.	Kunt u verduidelijken wat wordt bedoeld met de definitie van het begrip planlocatie?	De betreffende passage bevat een tekstuele omissie. Hiermee wordt bedoeld dat de planlocatie exclusief de gronden voor de ontsluitingsoplossing wordt verkocht. De benodigde ontsluiting kan op gronden van de gemeente worden gerealiseerd. De kosten voor de ontsluitingsoplossing maken onverminderd onderdeel uit van de ontwikkelopgave en komen voor rekening van de ontwikkelende partij.
64.	Dient voor de hoofdontsluiting uitgegaan te worden van een doorvaarbare of niet-doorvaarbare duiker?	Uitgangspunt is een niet-doorvaarbare oplossing, met minimale diameter van 600mm.
65.	Staat het project op de prioriteitenlijst van Liander?	Zie antwoord op vraag 17.
66.	Welk tijdstip geldt als uiterste indieningsmoment op 1 juli 2026?	Indiening dient uiterlijk op 1 juli 2026 om 23:59 uur te zijn ontvangen.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
67.	Is de gemeentelijke financiële bijdrage uit het kostenverhaal van toepassing op deze ontwikkeling?	Zie antwoord op vraag 53.
68.	Is sprake van parkeerplaatsen in eigendom van bewoners?	Nee, het betreffen openbare parkeerplaatsen. Parkeren op erf is niet per definitie uitgesloten, maar dit mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en woningen moeten voldoen aan gestelde eisen.
69.	Welke werkzaamheden vallen onder het bouwrijp maken door de gemeente?	Alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de betreffende planlocatie te kunnen ontwikkelen, inclusief herstel van eventueel ontstane schade. Er worden geen werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd.
70.	Dient ieder appartement over een afzonderlijke berging te beschikken?	Het programma dient te voldoen aan de uitgangspunten uit de verkoopleidraad en de geldende regelgeving, inclusief een eigen berging. De Amsterdamse bouwbrief kan niet worden toegepast.
71.	Zijn er geur- of hindercontouren van omliggende bedrijven aanwezig?	Voor zover bekend zijn geen belemmerende hinder- of geurcontouren aanwezig. De marktpartij blijft verantwoordelijk voor eigen onderzoek.
72.	Worden ondergrondse afvalcontainers toegepast?	In het stedenbouwkundig plan zijn ondergrondse containers voorzien nabij de ontsluiting naar de Charles van der Nootstraat, de locatie staat hierin niet vast en moet in afstemming met HVC.
73.	Voor wiens rekening komen eventuele ondergrondse afvalcontainers?	Alle kosten die direct samenhangen met de ontwikkeling maken onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken van de planlocatie.
74.	Is een DWG-bestand beschikbaar?	Zie antwoord op vraag 37.
75.	Heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio?	Er is overleg geweest met veiligheidsregio. Gebied ligt gedeeltelijk in brandaandachtsgebied door een gasleiding, hieruit worden echter geen bezwaren verwacht gezien er al volop bebouwing binnen deze zone aanwezig is. Brandweer

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
		werkt liefst met open bluswater riool. Dit in verband met onderhoud en vereisten van brandkranen aangesloten op waterleidingen. Afstand tot voordeur bij woningen langs De Weijver is geen probleem, ook is er geen sprake van doodlopende weg ivm calamiteitendoorgang richting De Weijver.
76.	Is sprake van netcongestie?	Zie antwoord op vraag 3 en 17.
77.	Is een verslag beschikbaar van het overleg met CINH?	Er is geen verslag beschikbaar van het overleg met CINH. Wel is bekend dat er een MSR nodig met vloeroppervlak van 5 x 7 meter. Na teruglevering van het openbaar gebied zal de gemeente dit overdragen aan Liander.
78.	Wie draagt de kosten van het trafostation?	Zie antwoord op vraag 18.
79.	Moet rekening worden gehouden met geluidbelasting op de gevels?	De locatie is gelegen binnen de zone van gemeentelijke wegen en de Provincialeweg. Akoestisch onderzoek is nodig. Het is aan de marktpartij om relevante omgevingsaspecten nader te onderzoeken en te kwalificeren.
80.	Staat de gemeente open voor conceptueel bouwen?	De gemeente staat open voor verschillende bouwmethodieken, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten van de verkoopleidraad. Wel is openbare tuin en de symbiose tussen privaat en privé erg belangrijk in het plan en moet de architectuur hierop aansluiten.
81.	Is sprake van bodem- of grondwaterverontreiniging?	Zie antwoord op vraag 52.
82.	Is een AERIUS-berekening beschikbaar?	Er is geen AERIUS-berekening beschikbaar.
83.	Is archeologisch onderzoek uitgevoerd?	Zie antwoord op vraag 55.
84.	Kan het dialooggesprek vanwege de bouwvak worden uitgesteld?	De gemeente handhaaft de planning zoals opgenomen in de verkoopleidraad. Dialoog vindt plaats aan begin van gunningsfase zodat input goed meegenomen kan worden.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
85.	Kan de indieningsdatum van de gunningsfase worden verschoven?	De gemeente handhaaft - in het belang van spoedige realisatie - de planning zoals opgenomen in de verkoopleidraad.
86.	Kan de dataset reeds tijdens de selectiefase worden verstrekt?	Zie antwoord op vraag 1.
87.	Mogen referentieprojecten in aanbouw worden ingediend?	Zie antwoord op vraag 7.
88.	Wat verstaat de gemeente onder een dorpse omgeving?	Onder een dorpse omgeving wordt verstaan een woonomgeving met een kleinschalig karakter. Gelijkwaardig met bijvoorbeeld Hoogwoud.
89.	Worden referenties inhoudelijk beoordeeld?	Referenties worden uitsluitend getoetst aan de gestelde referentie-eisen.
90.	Mag een referentie uit tekst en foto's bestaan?	De deelnemer is vrij in de vormgeving, mits de informatie binnen de gestelde omvang wordt aangeleverd.
91.	Is sprake van een concept- en definitieve indiening?	De planning zoals opgenomen in de verkoopleidraad is leidend. Hierbij is geen ruimte voor een concept- en definitieve indiening.
92.	Welke documenten moeten worden ingediend in de selectiefase?	De indieningsvereisten voor de selectiefase staan op pagina 16 en 17 van de verkoopleidraad.
93.	Zijn bijzonderheden bekend op het gebied van archeologie, bodem, ecologie en flora en fauna?	Zie antwoorden op vraag 6, 52 en 55.
94.	Wordt de Nota van Inlichtingen ook per e-mail verstrekt?	De nota van inlichtingen wordt gedeeld op de projectpagina. Stellers van vragen worden per e-mail geïnformeerd dat de nota online staat.
95.	Welke datum voor de gunningsfase is juist?	De deadline voor het indienen van stukken in de gunningfase is 16 september 2026.
96.	Mogen referenties van groepsmaatschappijen worden gebruikt?	Ja, mits wordt aangetoond dat de betreffende kennis, ervaring en capaciteit daadwerkelijk beschikbaar is voor de inschrijving.
97.	Welke bewijsstukken moeten bij de selectiefase worden ingediend?	De indieningsvereisten voor de selectiefase staan op pagina 16 en 17 van de verkoopleidraad.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
98.	Worden referenties uitsluitend als geschiktheidseis gebruikt?	Ja, referenties worden niet kwalitatief beoordeeld.
99.	Kunnen duurzaamheidseisen worden omgezet naar ambities?	De gemeente handhaaft de duurzaamheidsuitgangspunten zoals opgenomen in de verkoopleidraad.
100.	Kan de dataset eerder worden verstrekt omdat deze onderdeel uitmaakt van de beoordeling?	Zie antwoord op vraag 1.
101.	Kan het ambitieniveau klimaatadaptatie nader worden gespecificeerd?	Brons, zilver en goud zijn identiek.
102.	Is minimaal 30% sociale huur vereist? Is de verwijzing naar de liberaliseringsgrens correct?	Zie antwoord onder vraag 40. De verwijzing naar de liberaliseringsgrens is correct.
103.	Wat is de maximale afnameprijs voor sociale huurwoningen?	Zie antwoord op vraag 11.
104.	Mogen de extra woningen binnen het programma vrij worden verdeeld?	Zie antwoord onder vraag 40. Er mag binnen het bouwvlak plus 10% worden ontwikkeld, hierbij hechten we alleen wel veel aan de kwaliteit openbaar gebied en gezamenlijke binnentuin volgens de algehele beoordelingsmatrix zoals in verkoopleidraad.
105.	Kunnen alle bijlagen worden gedeeld?	Zie antwoord op vraag 1.
106.	Welke eis geldt voor hoogwaardige habitats binnen natuurinclusiviteit?	Voor hoogwaardige habitats wordt ambitieniveau zilver gehanteerd. Dit is niveau brons plus een verdere aanvulling hierop.
107.	Zijn beperkte afwijkingen van het stedenbouwkundig plan toegestaan	Ja, mits de ruimtelijke hoofdopzet behouden blijft en wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de verkoopleidraad.
108.	Wat wordt verstaan onder bouwblokken?	Onder bouwblokken wordt de bouwvlakken verstaan.
109.	Past een programma met sociale huur, betaalbare koop, middenhuur en middeldure koop binnen de procedure?	Zie antwoord onder vraag 40.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
110.	Mogen turnkey gerealiseerde sociale woningbouwprojecten als referentie worden gebruikt?	Ja, mits wordt voldaan aan de referentie-eisen en de rol van de deelnemer voldoende wordt aangetoond.
111.	Kan een deels opgeleverd project als referentie worden gebruikt?	Zie antwoord op vraag 7.
112.	Mag binnen het programma worden geschoven tussen bouwvlakken?	Ja, mits de ruimtelijke hoofdopzet behouden blijft en wordt voldaan aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.
113.	Zijn de in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen beukmaten, woningdieptes en oppervlakten indicatief?	Ja, binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en de verkoopleidraad bestaat ruimte voor optimalisatie.
114.	Is een woningcorporatie betrokken en is een Programma van Eisen beschikbaar?	Het gemeentelijk woningbedrijf is de beoogd afnemer van de sociale huurwoningen. Het programma van eisen is toegevoegd aan de dataset.
115.	Kan de legitimatiecontrole worden uitgesteld tot gunning?	De gemeente handhaaft de indieningsvereisten zoals opgenomen in de deelnamevoorwaarden.
116.	Is de ontwikkellocatie reeds aangemeld bij de netbeheerder?	Zie antwoord op vraag 17.
117.	Kan de gemeente de DWG-onderlegger van het stedenbouwkundig plan beschikbaar stellen?	Zie antwoord op vraag 37.
118.	Kan de Nota van Inlichtingen eerder worden gepubliceerd?	De gemeente streeft ernaar de Nota van Inlichtingen zo spoedig mogelijk te publiceren, maar kan hier vooraf geen garanties over geven.
119.	Is de gemeente bereid de indieningstermijn van de selectiefase te verlengen?	De gemeente handhaaft de planning zoals opgenomen in de verkoopleidraad.
120.	Is de gemeente bereid de dialooggesprekken of de	De gemeente is zich bewust van de vakantieperiode en heeft rekening gehouden met de bouwvlak. De planning blijft ongewijzigd.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
	indieningstermijn van de gunningsfase te verplaatsen vanwege de zomervakantie?	
121.	Wordt een standstill-termijn toegepast na selectie of gunning?	De voorwaarden zijn opgenomen in de deelnamevoorwaarden. Er is een standstill-periode van 7 en 21 kalenderdagen in respectievelijk de selectie- en gunningsfase.
122.	Geldt de afwijkingsmogelijkheid van 10% ook voor bouwhoogten?	De afwijkingsmogelijkheid van 10% heeft uitsluitend betrekking op de oppervlakten van de bouwvlakken.
123.	Is ontwikkeling buiten de aangegeven bouwvlakken toegestaan?	Beperkte (10%) afwijkingen van de bouwvakken is mogelijk, mits de ruimtelijke hoofdropzet behouden blijft, de kwaliteit van de collectieve binnentuin niet wordt aangetast en wordt voldaan aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.
124.	In hoeverre mag worden afgeweken van woningtypologieën?	Zie antwoord onder vraag 40.
125.	In hoeverre is optimalisatie van water, groen en openbare ruimte toegestaan?	De gemeente moedigt optimalisaties aan die aantoonbaar bijdragen aan de kwaliteit, duurzaamheid en bruikbaarheid van het plan, mits de ruimtelijke hoofdropzet behouden blijft.
126.	Hoe strikt dient de bouwblokstructuur te worden gevolgd?	De structuur met bouwvlakken vormt een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig concept. Zie tevens antwoordt op vraag 123.
127.	Mogen toegangswegen en parkeerplaatsen worden verplaatst?	Ja, mits de verkeerskundige werking, ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het plan behouden blijven of verbeteren. En dit in overleg met de omgeving plaatsvindt en niet leidt tot een langere proceduredtijd. Een ontsluiting naar de Charles van der Nootstraat is verplicht.
128.	Mag worden afgeweken van de voorgeschreven kapvormen?	Kapvormen zijn gebonden aan de woningtypes. Afwijkingen zijn gemotiveerd mogelijk, mits de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten behouden blijven of verbeteren. Sociale huur appartementen hebben wel een verplicht plat dak.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
129.	Mag worden afgeweken van het aantal woningen?	Het programma dient te voldoen aan de uitgangspunten van de verkoopleidraad. Stedenbouwkundig plan ziet op 45-50 woningen. Minimaal 45 woningen en maximaal 50.
130.	Is flexibiliteit mogelijk in de verhouding sociale huur, koop en overige segmenten?	Zie antwoord onder vraag 40.
131.	Wat is de maximale turnkey-afnameprijs van sociale huurwoningen?	Zie antwoord op vraag 11.
132.	Neemt het gemeentelijk woningbedrijf de sociale huurwoningen af?	Zie antwoorden op vraag 11,19 en 22.
133.	Kan een Programma van Eisen van het gemeentelijk woningbedrijf beschikbaar worden gesteld?	Zie antwoord onder vraag 22.
134.	Zijn alternatieve woonconcepten toegestaan?	Ja, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten van de verkoopleidraad en de beoogde doelgroep wordt bediend.
135.	Is een collectieve fietsberging cf Amsterdamse bouwbrief toegestaan?	Zie antwoord onder vraag 70.
136.	Mag worden afgeweken van de LIOR indien dit leidt tot een kwalitatief betere oplossing	LIOR geldt als gemeentelijk uitgangspunt. Optimalisaties enkel gemotiveerd en mits de verkeersveiligheid, toegankelijkheid en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijven.
137.	Kan het beheer van collectieve ruimten bij appartementen worden ondergebracht bij een woningbouwvereniging.	De collectieve ruimte is bij sociale huur onderdeel van het complex dat wordt overgenomen door het gemeentelijk woningbedrijf. In overige gevallen kan deze worden beheerd door een VVE van de kopers van de woningen die hiervan onderdeel zijn.
138.	Zijn bodem-, geotechnische onderzoeken en sonderingen beschikbaar?	Zie antwoord op vraag 11.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
139.	Wat zijn de uitgangspunten ten aanzien van fundering, draagkracht en voorbelasting?	Het is aan de marktpartij om deze aspecten nader te onderzoeken en te kwalificeren.
140.	Zijn beperkingen aanwezig vanwege kabels en leidingen?	In de dataset zijn de kabels en leidingen geïnventariseerd. Voor zover bekend zijn geen bijzondere beperkingen aanwezig. De marktpartij blijft verantwoordelijk voor eigen onderzoek.
141.	Is 15% watercompensatie een harde eis?	De gemeente gaat uit van de in overleg met het Hoogheemraadschap gehanteerde uitgangspunten. In afwijking van het stedenbouwkundig plan is dit volgens het Hoogheemraadschap voor deze locatie niet 15% maar 10%. De volledige communicatie hierover is opgenomen in de dataset. Definitieve eisen moeten in overleg met het Hoogheemraadschap.
142.	Zijn alternatieve oplossingen voor waterberging toegestaan?	Ja, mits wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap en de gemeente.
143.	Mag de parkeernorm worden verlaagd door toepassing van mobiliteitsconcepten?	Nee.
144.	Hoeveel flexibiliteit bestaat er in de parkeervorm en parkeeroplossing?	Moet voldoen aan parkeernorm, verder geen eis.
145.	Zijn collectieve energiesystemen toegestaan?	Ja, mits wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en de duurzaamheidsdoelstellingen van het project.
146.	Wat is de status van de netcapaciteit en heeft overleg plaatsgevonden met Liander?	Zie antwoorden op vraag 3 en 17.
147.	Hoeveel flexibiliteit bestaat er in de ontsluiting van het gebied?	De ontsluiting dient te voldoen aan de functionele en verkeerskundige eisen. Binnen deze randvoorwaarden bestaat ruimte voor optimalisatie in overleg met de omgeving. De ontsluiting naar de Charles van der Nootstraat is verplicht.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
148.	Zijn flora- en faunaonderzoeken uitgevoerd?	Zie antwoord op vraag 6.
149.	Zijn aanvullende kosten verschuldigd naast de grondprijs?	Het risico op nadeelcompensatie komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Zie verder tevens het antwoord op vraag 53.
150.	Hoe wordt onderscheidend vermogen beoordeeld?	Zie de beoordelingscriteria in Bijlage II van de verkoopleidraad.
151.	Hoe wordt maakbaarheid beoordeeld?	Zie de beoordelingscriteria in Bijlage II van de verkoopleidraad.
152.	Wordt een snellere realisatie beloond?	De planning en uitvoerbaarheid maken onderdeel uit van de integrale beoordeling van het plan.
153.	Is voldoende rioolcapaciteit aanwezig en welke eisen gelden voor hemelwater?	Er dient een rioleringsplan opgesteld te worden. De eisen hiertoe staan in Programma Stedelijk Water en Riolering
154.	Zijn kosten verbonden aan de rioolaansluiting?	Alle kosten die direct of indirect samenhangen met de ontwikkeling van de planlocatie maken onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken en komen voor rekening en risico van ontwikkelaar.
155.	Zijn afspraken gemaakt over hemelwaterafvoer en waterberging?	De marktpartij dient te voldoen aan de geldende eisen van gemeente en Hoogheemraadschap.
156.	Geldt een eis voor vertraagde afvoer van hemelwater?	De marktpartij dient te voldoen aan de geldende eisen van gemeente en Hoogheemraadschap.
157.	Moeten bestaande dammen geschikt blijven voor een maaiboot?	Doorvaarbaar niet noodzakelijk. Eventuele eisen van het Hoogheemraadschap dienen bij de planvorming in acht te worden genomen.
158.	Gelden eisen voor de drooglegging van het gebied?	De marktpartij dient te voldoen aan de geldende eisen van gemeente en Hoogheemraadschap.

1^e Nota van inlichtingen

#	Vraag samengevat:	Antwoord:
159.	Kan de aanwezige halfverharding worden meegenomen in de watercompensatieberekening?	Halfverharding kan niet worden meegenomen. Dit aspect maakt verder onderdeel uit van de verdere technische uitwerking en afstemming met het Hoogheemraadschap.
160.	Hoe moet worden omgegaan met eventuele tegenstrijdigheden binnen het convenant toekomstbestendig bouwen?	De gemeente verwacht van marktpartijen dat zij hier op een creatieve en integrale wijze invulling aan geven. Indien sprake is van aantoonbare tegenstrijdigheden zal de gemeente deze beoordelen in samenhang met de doelstellingen van het convenant.
161.	Mag het trottoir worden versmald?	LIOR geldt als gemeentelijk uitgangspunt. Optimalisaties enkel gemotiveerd en mits de verkeersveiligheid, toegankelijkheid en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijven.
162.	Is een DWG-bestand beschikbaar?	Zie antwoord op vraag 37.
163.	Is de gemeente zich bewust van de opgenomen planning in relatie tot de aankomende vakantieperiode.	De gemeente is zich bewust van de ambitieuze planning.
164.	Mag het trottoir worden versmald?	Zie antwoord op vraag 161.
165.	Welke maatvoering is leidend indien tekeningen onderling afwijken?	Voorgevelrooilijn zoals opgenomen in stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn leidend. Doorsnedes zijn ondersteunend.
166.	Geldt de afwijkingsruimte van 10% per bouwblok of voor het totaal?	De afwijkingsruimte van 10% geldt per bouwblok.
167.	Welke datum voor de gunningsfase is juist?	Zie antwoord op vraag 95.

3 Wijzigingen/ aanvullingen

#	Wijziging/ aanvulling	Omschrijving
1.	Aanvulling	De dwg-tekening die in de dataset is opgenomen wordt alvast beschikbaar gesteld.