

Nota van Inlichtingen – prijsvraag wijstwoningen De Burgt, fase 1b

Vraag 1.

In de uitvraag wordt omschreven dat het plangebied bedoeld is voor maximaal 9 grondgebonden woningen. Zit hier misschien nog ruimte in?

De reden waarom we dit vragen is dat we overwegen dit project in te schrijven met onze SymoSlim woning. Een modulaire, circulaire woning voor kleine huishoudens. De afmetingen van deze woning bedraagt ca. 4 x 8,5 meter in twee bouwlagen. Om tot een betaalbare woning te komen zou het beter passen als we meer woningen mogen realiseren waardoor de kavels kleiner worden en dus meer betaalbaar voor de doelgroep.

In het bestemmingsplan is voor het hele plangebied opgenomen maximaal 200 woningen. Wellicht zit hier nog ruimte in?

Antwoord:

Er zit geen ruimte om het maximum aantal van 9 woningen uit te breiden.

Vraag 2.

In de uitvraag zijn de minimale grondkosten benoemd. Hierin worden vrijstaand/geschakelde, halfvrijstaand en rijwoningen benoemd maar geen starterswoningen. Is dit met een reden zo omschreven? Mogen er wel starterswoningen worden gerealiseerd en mogen we dan de grondprijs van 230,- excl. BTW per m2 aanhouden?

Antwoord:

Het staat jullie vrij om te bepalen welk type woningen er komen, maar voor starters heeft de gemeente wel apart startersbeleid waar de woningen dan aan moeten voldoen. Daarnaast kom je met de doelgroep starters en de grootte van het plangebied waarschijnlijk al snel in de knel met de max van 9 woningen (en mogelijk ook met het startersbeleid). Mochten er starterswoningen in jullie plan voorkomen die voldoen aan het startersbeleid dan geldt de grondprijs voor starterswoningen.

Vraag 3.

In de uitvraag wordt gesproken over grondgebonden woningen. Is er wellicht ruimte voor beneden-boven woningen die er in het aanzicht hetzelfde uitzien als grondgebonden woningen, maar waarbij onder en boven wordt gewoond?

Antwoord:

Met de realisatie van beneden-bovenwoningen loop je al snel tegen het probleem van de max. 9 woningen (wooneenheden) aan. Echter staat het jullie vrij om te ontwerpen binnen de gegeven kaders van de prijsvraag.

Vraag 4.

Kan een overzicht gegeven worden van de al in de wijk gerealiseerde projecten qua doelgroep?

Antwoord:

In De Burgt fase 1a, 1b en herontwikkeling Burgt 8 zijn/komen 27 woningen voor starters, 43 sociale huurwoningen en de rest is vrije sector grondgebonden (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen).

Vraag 5.

Kunnen we de exacte parkeernorm per woningcategorie ontvangen?

Antwoord:

De gemeente sluit aan bij de gemiddelde CROW-norm van de meest recente parkeerkencijfers. In dit geval zijn dat de Parkeerkencijfers 2024 (publicatie CROW 744). Onderstaand de gemiddelde parkeernorm (rest bebouwde kom, weinig stedelijk) per type grondgebonden woning (dit is incl. bezoekers parkeren):

Vrijstaande woning:	2,2 parkeerplaats per woning
Twee-onder-een-kap:	2,1 parkeerplaats per woning
Tussen-/hoekwoning:	2,0 parkeerplaats per woning

Vraag 6.

Is er een inventarisatie van bestaand (te behouden) groen aanwezig?

Antwoord:

Het plangebied is vrij van bestaand (te behouden) groen, zowel aan de straat- als aan de parkzijde.

Vraag 7.

Er dient minimaal 60 mm waterberging per m² op eigen terrein gerealiseerd te worden waarmee hemelwater op eigen terrein in de bodem wordt geïnfiltreerd. Is de m² hier gerelateerd aan het verhard oppervlakte of naar kaveloppervlakte?

Antwoord:

De 60 mm waterberging per m² geldt voor het totaal aan verhard oppervlakte (bebouwing en erfverharding) binnen het plangebied.

Vraag 8.

De gemeente maakt de wijk woonrijp?

Antwoord:

Klopt, de gemeente maakt de wijk woonrijp.

Vraag 9.

Zijn er civiele tekeningen beschikbaar van het bouwrijp maken?

Antwoord:

Die zijn beschikbaar en kunnen gedeeld worden indien benodigd voor het maken van het ontwerp.

Vraag 10.

In het document "Principes Wijstwoningen" wordt een principe kavelindeling voor de houtwalwoningen E getoond. Hier wordt de houtwal halverwege het kavel als een groene overgang tussen privé en openbaar getoond. In de proefverkaveling lijkt de houtwal op de perceelsgrens van de uit te geven grond gedacht. Ligt de parkzone dan buiten de uit te geven kavels? Of is dat deel onderdeel van het plan en dient dit ook door de ontwikkelaar ingericht te worden.

Antwoord:

De parkzone ligt buiten het plangebied. De gemeente zal het park aanleggen bij het woonrijp maken, maar het is aan de ontwikkelaar om de houtwal te integreren in het plangebied als natuurlijke/landelijke erfafscheiding tussen privé en openbaar gebied. Dichte afbakeningen/schuttingen/hagen als erfgrens zijn daarbij niet passend, zoals ook omschreven bij de Principes wijstwoningen. Het wonen aan de houtwal moet qua beplanting dus terugkomen op de kavels zelf en dient door de ontwikkelaar dus ingericht te worden. Hetzelfde geldt voor de opvang van het hoogteverschil tussen het park en de kavels. Dit hoogteverschil dient in het plangebied te worden opgelost (bijv. door middel van een talud gecombineerd met de houtwal als landelijke erfafscheiding). Zie hiervoor ook vraag 12.

Vraag 11.

In het document "Principes Wijstwoningen" worden wel sfeerbeelden getoond van Wijstwoningen op talud en eiland, echter niet van Wijstwoningen aan de houtwal. Zijn dezelfde sfeerbeelden hier ook van toepassing?

Antwoord:

Er zijn geen specifieke sfeerbeelden voor de houtwalwoningen. Voor deze locatie is het belangrijk hoe de houtwal met talud als landelijke erfafscheiding wordt ingepast in het plangebied. De uitstraling van de woningen in de sfeerbeelden sluit wel goed aan bij de algemene principes voor de wijstwoningen, waarmee met materiaalgebruik (natuurlijke materialen) aansluiting kan worden gezocht bij het Peelrandpark. Echter zijn we voor de houtwalwoningen nadrukkelijk op zoek naar een uniek concept die afwijkend is van de reeds geprojecteerde wijstwoningen in De Burgt fase 1a en 1b.

Vraag 12.

Is er ook sprake van een hoogteverschil bij de houtwalwoningen richting het park? Zo ja, waar ligt dit talud en wat is het hoogteverschil?

Antwoord:

Ja, de houtwalwoningen liggen hoger t.o.v. het maaiveld van het park. Dit hoogteverschil dient in het plangebied te worden opgelost (bijv. door middel van een talud met daarop de houtwal verwerkt).

- **De bouwkavel wordt opgeleverd op het huidige niveau. Vanaf de openbare weg op ± 18:00 aflopend naar de Burgtseloop op ± 17:30**
- **Het Bouwpeil wordt 18:30.**
- **De Tuin kan worden aangevuld met de uitkomende grond tot een niveau van ± 18:10**

- Bij de noord en de oost grens moet in de laatste 3 tot 5 meter het hoogteverschil naar bestaand maaiveld van $\pm 17:30$ worden opgevangen. Dit kan in dezelfde strook als de geplande bosrand.
-

Vraag 13.

Zijn er al beelden van de inrichting en uitstraling van het park tussen de plannen en de woningen van de "Oersprong" (ontwikkeling van Hendriks Coppelmans)?

Antwoord:

Er zijn enkel tekeningen beschikbaar die zijn gebruikt bij de aanvraag GOB-subsidie. De tekeningen zijn op de projectpagina van de prijsvraag geplaatst.

Vraag 14.

De parkeerplaatsen zijn nu voor de woning bedacht. Kunnen we ervan uitgaan dat een andere oplossing ook mogelijk is indien voldaan wordt aan 2 parkeerplaatsen per woning?

Antwoord:

Als een andere oplossing bijdraagt een kwalitatieve verbetering van het plan dan zijn jullie vrij om de parkeerplaatsen anders op te lossen.

Vraag 15.

De in te dienen plannen dienen, volgens het indieningsdocument, te voldoen aan het bestemmingsplan. Dit betekent dat de voorgevel zich maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn (en dus 6 uit de perceelsgrens) mag bevinden. Mogen de woningen eventueel verder achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden als dit de kwaliteit van het plan ten goede komt?

Antwoord:

Als dit de kwaliteit van het plan ten goede komt dan kunnen we voor wat betreft deze bepaling een afwijking verlenen. De overige bepalingen uit het bestemmingsplan blijven gehandhaafd.

Vraag 16.

Hoe wordt vrij op naam prijzen woningen beoordeeld? Is het doel om totale VON prijs van het project zo laag mogelijk te houden of gaat het hier om een correcte verhouding van VON prijs versus oppervlak/ kwaliteit van de woning?

Antwoord: afhankelijk van doelgroep en bijbehorend type woningen kan de hoogte van de prijs bepalend zijn, als er bijvoorbeeld starterswoningen worden gerealiseerd dan is de hoogte (oftewel de laagste prijs) van de V.O.N.-prijs bepalend. Voor het overige is de betaalbaarheid van de woningen van belang, waarbij de prijs altijd in verhouding moet zijn met de oppervlakte/kwaliteit van de woning.

Vraag 17.

Levering staat gepland uiterlijk in Q1 2025. Echter in november staat vervolgproces met beste inschrijver gepland. Kan de levering daardoor verder naar achter worden gepland?

Antwoord: de planning voor de overdracht van de grond is en blijft voorlopig Q1 2025. Mocht de gemeente aanleiding zien om deze termijn te verlengen dan treden partijen met elkaar in overleg.

Vraag 18.

Is het toegestaan om de VON prijs te drukken door toepassing van alternatieve koopconstructie zoals duokoop?

Antwoord:

Het staat ontwikkelaars vrij om een kortingsproduct in te zetten.

Vraag 19.

Met welke stijging van de grondprijs dienen wij rekening te houden in 2025?

Antwoord:

Dit wordt pas in de raad van december vastgesteld. Hier kan op het moment van schrijven dan ook niks over worden medegedeeld.

Vraag 20.

Is er sprake van een bankgarantie of waarborgsom? In de koopovereenkomst staat deze niet genoemd?

Antwoord:

De gemeente kan een bankgarantie of waarborgsom vragen ter grootte van 10% van de totale koopsom van het gebied.