

Antwoorden vragen Broekhem

1. Mogelijkheid tot het stellen van vragen

Tijdens de presentatie is aangegeven dat er geen Nota van Inlichtingen wordt opgesteld. Daarom is gevraagd of er gedurende de uitvraagperiode wel gelegenheid bestaat om vragen te stellen. Hierop heeft de gemeente aangegeven dat vragen per e-mail kunnen worden ingediend. Afhankelijk van de aard van de vraag kunnen deze rechtstreeks door de projectleider worden beantwoord of, indien bestuurlijke afstemming noodzakelijk is, worden voorgelegd aan de verantwoordelijke wethouder. Daarbij is de planning van het collegeoverleg leidend.

Dit is correct geïnterpreteerd. Gedurende de uitvraagperiode kunnen vragen per e-mail aan de gemeente worden voorgelegd. De gemeente beoordeelt per vraag of deze ambtelijk kan worden beantwoord dan wel nadere interne of bestuurlijke afstemming behoeft. De benodigde afstemming en de daarvoor geldende planning zijn daarbij bepalend.

2. Beschikbaarheid van onderzoeken

De gemeente heeft aangegeven dat er diverse onderzoeken voor de locatie zijn uitgevoerd en dat een samenvatting hiervan met de partijen zal worden gedeeld. Graag vernemen wij wanneer deze samenvatting beschikbaar komt.

Daarnaast zouden wij het op prijs stellen wanneer de onderliggende onderzoeksrapporten beschikbaar kunnen worden gesteld. Hiermee krijgen alle partijen de mogelijkheid om de aanwezige kansen, risico's en randvoorwaarden zelfstandig te beoordelen en deze op een zorgvuldige wijze mee te nemen in hun planvorming. Uiteraard zullen de stukken uitsluitend worden gebruikt in het kader van de inschrijving.

De gemeente beschikt over diverse onderzoeken die betrekking hebben op de locaties. De voor de planvorming relevante beschikbare informatie zal met de deelnemende partijen zijn gedeeld via de site van de gemeente onder Valkenburg verkoopt. Waar mogelijk worden ook de beschikbare onderliggende onderzoeksrapporten verstrekt, voor zover de gemeente daarover beschikt en deze voor verstrekking geschikt zijn.

3. Beoordelingsmethodiek perceel 3

Gevraagd is om een nadere toelichting op de beoordelingsmethodiek van perceel 3. Hierop is aangegeven dat perceel 3 wordt beoordeeld conform de in de uitvraag opgenomen criteria en puntentoekenning. Daarnaast wordt 15% van de behaalde score van perceel 3 toegevoegd aan de beoordeling van perceel 1 en perceel 2. Het totaal aantal punten = punten perceel 1 + punten perceel 2 + 15% van de punten van perceel 3.

Perceel 3 wordt beoordeeld volgens de in de uitvraag opgenomen beoordelingscriteria. De bijdrage van perceel 3 wordt afzonderlijk inzichtelijk gemaakt en verwerkt in de integrale beoordeling, waarbij de invloed van perceel 3 maximaal 15% bedraagt ten opzichte van de score van de percelen 1 en 2. De in de uitvraag opgenomen selectie- en beoordelingssystematiek is hierbij leidend.

4. Aantal pagina's stedenbouwkundig plan en visie

In het uitvraagdocument is opgenomen dat het stedenbouwkundig plan en de visie per perceel uit maximaal 10 A4-pagina's mogen bestaan, met daarnaast optioneel één A4-pagina toelichting. Expliciet is gevraagd of deze toelichtingspagina onderdeel uitmaakt van de genoemde 10 pagina's of als extra pagina mag worden toegevoegd. De gemeente heeft aangegeven dat dit een aanvullende pagina betreft, waardoor maximaal 11 pagina's kunnen worden ingediend.

Aanvullende vraag:

Is het akkoord om voor de 3 percelen de stedenbouwkundige (integrale) visie in één hoofdstuk te presenteren, met gevraagde toelichting per perceel. Dus één hoofdstuk met $3 \times 10 = 30$ pagina's A4 of bij gebruik van een toelichtingspagina $3 \times 11 = 33$ pagina's A4?

Mogen wij ervan uitgaan dat een kaft, voor- en achterblad, voorwoord en inhoudsopgave niet bij het maximale aantal pagina's mee wordt gerekend?

Bevestigd wordt dat per perceel maximaal 10 A4-pagina's voor het stedenbouwkundig plan kunnen worden ingediend, met daarnaast maximaal één optionele A4-pagina voor de toelichting op ontwerp en planopzet. De uitvraag zelf spreekt inderdaad over maximaal 10 pagina's plus een optionele toelichting van maximaal één A4.

Het is akkoord om de drie percelen in één integraal hoofdstuk te presenteren, mits de uitwerking en beoordeling per perceel afzonderlijk en duidelijk herkenbaar blijft.

Daarmee bedraagt het maximum 30 pagina's, dan wel 33 pagina's als voor ieder perceel gebruik wordt gemaakt van de aanvullende toelichtingspagina.

Kaft, voor- en achterblad kunnen buiten het maximale aantal inhoudelijke pagina's worden gehouden, mits deze pagina's geen inhoudelijke uitwerking van het plan bevatten.

5. GPR-berekening

In de uitvraag wordt gevraagd om een GPR-berekening. Hierbij is aangegeven dat voor een betrouwbare GPR-berekening normaliter meer informatie benodigd is dan uitsluitend een massastudie. In deze fase ontbreken nog diverse gegevens die noodzakelijk zijn voor een volledig onderbouwde berekening. Tijdens de bijeenkomst is besproken dat de gevraagde GPR-score daarom als richtinggevend moet worden beschouwd en niet als bindende eindwaarde. De berekening dient met name als uitgangspunt voor de duurzaamheidsambities en verdere uitwerking van het plan.

De gemeente onderkent dat in deze fase nog geen volledig uitgewerkt bouwplan beschikbaar is en dat de GPR-berekening daarom gebaseerd zal zijn op de op dat moment beschikbare ontwerpgegevens en uitgangspunten. De ingediende GPR-score dient echter wel zo goed mogelijk te worden onderbouwd en aannemelijk te zijn. De score wordt overeenkomstig de in de uitvraag opgenomen beoordelingssystematiek beoordeeld. Indien de onderbouwing onvoldoende vertrouwen geeft dat de opgegeven score daadwerkelijk haalbaar is, kan de gemeente de score naar beneden bijstellen.

6. Boeteclausule

De in de uitvraag opgenomen boeteclausule is besproken. Daarbij is aangegeven dat deze clausule primair bedoeld is om een inspanningsverplichting te borgen. Tevens is besproken dat vertragingen die buiten de invloedssfeer van de ontwikkelende partij liggen, zoals netcongestie, bezwaar- en beroepsprocedures of andere externe factoren, expliciet in de anterieure overeenkomst dienen te worden uitgezonderd van de boetebepaling.

Aanvullende vraag: Gezien de koppeling van de boeteclausule met de terugleverplicht, mogen wij ervanuit gaan dit soort situaties van overmacht ook voor de termijnen t.a.v. de terugleverplicht van toepassing zijn?

De gemeente kan rekening houden met omstandigheden die aantoonbaar buiten de invloedssfeer van de koper liggen. Dit betekent echter niet dat iedere vertraging door bijvoorbeeld netcongestie, bezwaar of beroep automatisch als overmacht wordt aangemerkt. Per situatie zal moeten worden beoordeeld of sprake is van een niet-toerekenbare omstandigheid en welke gevolgen daaraan worden verbonden.

Voor de terugleveringsplicht geldt dezelfde lijn: de gemeente kan bij aantoonbare overmacht of niet-toerekenbare omstandigheden gemotiveerd afwijken van de betreffende termijnen of bepalingen.

7. Presentatie 9 juli 2026

Is het mogelijk om de presentatie van 9 juli jl. te ontvangen?

Ja. De presentatie van 9 juli 2026 kan aan de deelnemende partijen beschikbaar worden gesteld. Deze zal toegevoegd worden aan de documenten op de website.

8. Netcongestie

Heeft de gemeente het project (van totaal 2 of 3 percelen) aangemeld voor het “eerder aanvragen transportcapaciteit” conform de Beleidsregels Eerder Aanvragen Transportcapaciteit Valkenburg aan de Geul 2026 of is zij van plan dit te doen?

De betreffende locaties kunnen op dit moment niet worden ingediend voor het “eerder aanvragen transportcapaciteit” binnen de geldende regelgeving. De gemeente blijft de ontwikkelingen en eventuele wijzigingen in de regelgeving gedurende het proces actief volgen. Vanuit duurzaamheid wordt dit onderwerp intern nauwgezet gevolgd en wordt bekeken hoe de projecten, zodra dit binnen de regelgeving mogelijk is, zo snel mogelijk kunnen worden ingediend naar verwachting kan dit bij de geselecteerde partij van deze procedure.

Mocht blijken dat indiening door de gemeente zelf niet mogelijk is, dan zal samen met de initiatiefnemer aan wie de grondverkoop onder voorwaarden wordt gegund, zo spoedig mogelijk worden bekeken op welke wijze de aanvraag door de initiatiefnemer kan worden voorbereid en ingediend. De gemeente zal de initiatiefnemer daarbij, binnen haar mogelijkheden en de geldende regelgeving, zo goed mogelijk ondersteunen.

9. Grondafname

Op welk moment in het proces dient de ontwikkelaar de gronden (inclusief opstallen) af te nemen c.q. wanneer vindt het notarieel transport plaats?

In de verkoopdocumentatie is geen afzonderlijke vaste termijn opgenomen waarbinnen na de selectie de notariële levering van de gronden en opstallen dient plaats te vinden.

Na afronding van de procedure en de daaropvolgende bestuurlijke besluitvorming wordt met de geselecteerde partij de koopovereenkomst gesloten. Het moment van de juridische levering en de verdere voorwaarden waaronder deze plaatsvindt, worden in de koopovereenkomst nader vastgelegd.

10. ZETA

Kan de gemeente de stukken delen uit de ZETA-publicatie die relevant zijn voor de beoordeling?

Deze stukken zijn aangeleverd door de stedenbouwkundige.

UITGEBREID GEMOTIVEERD ADVIES VOOR INTERN GEBRUIK - DEEL B

3. TOETSING ZETA-ANALYSE (SOCIALE VEILIGHEID EN GEBRUIK)

Aspect	Toetsingskader & Bevindingen	Beoordeling
Programma	Toets: Past de gekozen typologie / functie bij de gewenste woonbehoefte van de Gemeente Valkenburg a/d Geul (advies wonen) Oordeel:	[]
	Doelgroep:	
	Functies:	

Aspect	Toetsingskader & Bevindingen
Z - Zichtbaarheid	Het garanderen van overzichtelijkheid en zichtbaarheid. Zien en gezien worden. Aspecten: 1) sociale ogen, 2) verlichting, 3) zichtlijnen
E - Eigenaarschap	Het stimuleren van een gevoel van eigenaarschap en een duidelijke zonering van territoria, waarbij de functie helder is en de verantwoordelijkheden bekend zijn. Aspecten: 1) functie, 2) begrenzing, 3) routing
T - Toegankelijkheid	Het waarborgen van toegankelijkheid voor het bedoelde gebruik. Tegelijkertijd zo veel mogelijk ontoegankelijk voor ongewenst en onbedoeld gebruik. Aspecten: 1) ontsluiting, 2) vluchtwegen, 3) toegangsbeperking
A - Aantrekkelijkheid	Het creëren van een aantrekkelijke omgeving, waar zichtbaar zorg en aandacht aan besteed is. Schoon en heel, samen met een breed functieaanbod. Aspecten: 1) esthetische kwaliteit en duurzaamheid, 2) onderhoud en beheer, 3) functieaanbod

Stedenbouwkundig Kader	Cruciale ZETA-koppeling	Toelichting op de Samenhang	Beoordeling
Rooilijn & Plaatsing	Zichtbaarheid	Een verspringende rooilijn kan 'nissen' of donkere hoeken creëren. Een strakke rooilijn bevordert de sociale controle en zichtlijnen. Oordeel:	[]
Plintfunctie (Begane grond)	Aantrekkelijkheid	Een transparante plint met veel ramen voorkomt dode gevels en verhoogt de beleving en het veiligheidsgevoel. Oordeel:	[]
Kavelafbakening & Erf	Eigenaarschap	Harde kaders voor erfafscheidingen (bijv. max. hoogte hagen) maken het onderscheid tussen privé en openbaar territorium direct herkenbaar. Oordeel:	[]
Ontsluiting & Padenstructuur	Toegankelijkheid	De keuze voor doodlopende wegen of juist verbindingen bepaalt de vluchtroutes en vindbaarheid voor bewoners en hulpdiensten. Oordeel:	[]
Parkeeroplossingen	Zichtbaarheid / A	Parkeren 'uit het zicht' (binnenterreinen) kan stedenbouwkundig fraai (A) zijn, maar vereist extra aandacht voor goede verlichting en sociale controle (Z). Oordeel:	[]
Groen- & Waterstructuur	Aantrekkelijkheid	Hoogwaardig groen nodigt uit tot gebruik, maar mag de zichtlijnen op ooghoogte (tussen 0.60m en 2.20m) niet blokkeren voor de veiligheid. Oordeel:	[]
Hoofd- & Nevenentrees	Eigenaarschap / T	De positionering van entrees in het kader bepaalt hoe logisch de loopstromen zijn en of er geen verwarring ontstaat over de hoofdingang. Oordeel:	[]

11. Beoordeling bieding

Er wordt aangegeven dat biedingen die evident niet realistisch of niet uitvoerbaar worden geacht, door de gemeente terzijde kunnen worden gelegd. Hoe wordt dit beoordeeld?

De beoordeling of een bieding evident niet realistisch of niet uitvoerbaar is, vindt plaats op basis van de ingediende aanbieding in samenhang met het totale planvoorstel, de onderbouwing daarvan, de locatie-specifieke randvoorwaarden en de haalbaarheid van het plan.

Van terzijdelegging is uitsluitend sprake wanneer voldoende duidelijk is dat een bieding niet reëel dan wel het plan op basis daarvan niet uitvoerbaar is. Deze beoordeling wordt gemotiveerd en navolgbaar vastgelegd.

12. Voorverkoop

In onderdeel 9.1 wordt de terugleverplicht benoemd, gekoppeld aan de voorwaarde voor de start van de bouw. Wij bouwen de woningen onder een garantie- en waarborgregeling, waarbij in het belang van toekomstige kopers voorwaarden worden gesteld aan de start bouw. Een van deze voorwaarden is het behalen van een voorverkooppercentage van 70%. Kunt u bevestigen dat hiermee rekening kan worden gehouden en dat deze voorverkoopdrempel als voorwaarde voor de start bouw acceptabel is?

De gemeente begrijpt dat bij realisatie onder een garantie- en waarborgregeling een voorverkooppercentage onderdeel kan zijn van de voorwaarden voor de daadwerkelijke start van de bouw. Een voorverkoopdrempel van 70% kan in de verdere contractuele uitwerking worden betrokken. Dit laat echter onverlet dat de koper verantwoordelijk blijft voor een voortvarende realisatie van het plan en voor het voldoen aan de in de uitvraag en de uiteindelijke overeenkomst opgenomen termijnen en verplichtingen.

13. Terugleververplichting

Onderdeel 9.2 vermeldt: *“Koper is verplicht alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen met betrekking tot de instandhouding van betaalbare koopwoningen, waaronder het anti-speculatiebeding en de terugleververplichtingen, bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning integraal op te leggen aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel.”* Welke terugleververplichtingen worden hier bedoeld?

We gaan ervan uit dat terugleverplicht (bij onderdeel 9.1) eindigt als we de woning leveren aan een (particuliere) koper c.q. bij verkoop van de woning. Is deze aanname correct?

Met de terugleververplichting als bedoeld in onderdeel 9.1 wordt de verplichting bedoeld die geldt tussen de gemeente en de ontwikkelende partij in het kader van de realisatie van het project. Deze terugleververplichting is bedoeld als borging voor de realisatie en eindigt voor de betreffende woning/gronden nadat deze overeenkomstig de overeengekomen voorwaarden is gerealiseerd en rechtsgeldig aan de particuliere eindkoper is geleverd.

De verplichtingen die na levering aan de particuliere koper wél moeten blijven gelden, zoals het anti-speculatiebeding, de zelfbewoningsplicht en overige daarvoor aangewezen verplichtingen met betrekking tot de instandhouding van de betaalbare koopwoningen, worden voor zover van toepassing via een kettingbeding aan rechtsopvolgers opgelegd.