

NOTA VAN INLICHTINGEN

DATUM	14 oktober 2023
BETREFT	Inlichtingen selectiefase
VERKOOPPROCEDURE	J.F. Kennedylaan 1 Hilvarenbeek
UITVRAGER	Gemeente Hilvarenbeek

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Paragraaf 5 – pagina 12 Dubbelgebruik parkeerplaatsen	Mogen de 40 parkeerplaatsen t.b.v. het naastgelegen gezondheidscentrum - die gerealiseerd dienen te worden op de te verkopen percelen - ook gebruikt worden c.q. worden gerekend voor de nieuwe woningen (dubbeltelling), of dienen er extra openbare parkeerplaatsen te worden toegevoegd voor de nieuwe woningen?	Ja, dat mag, mits voldaan wordt aan de parkeernormen. Zie ook 'Dubbelgebruik' onder paragraaf 2.4.3 van het selectiedocument.
2	Paragraaf 2.10 – pagina 22 Max. v.o.n.-prijs sociale koopwoningen	Voor sociale koopwoningen geldt een maximale v.o.n. prijs van € 236.000. Met de huidige bouwprijzen is het niet mogelijk om voor deze prijs een woning te leveren tenzij er nauwelijks tot geen grondkosten worden toegerekend. In dat geval wordt er een niet markconform product geleverd waar alleen de eerste kopers de revenuen van hebben. Kan de maximale v.o.n. prijs voor sociale koopwoningen worden verhoogd naar een realistisch niveau van bijvoorbeeld € 290.000?	De maximale v.o.n. prijs voor de sociale koopwoningen van € 236.600,00 volgt uit het Addendum op de Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030. Deze maximale prijsgrens volgt uit beleid en kan daarmee niet opgehoogd worden.

3	Paragraaf 3.2 – pagina 25/26 Referentie-eisen	Wij beschikken over een referentieproject dat aan alle referentie-eisen voldoet, maar dit project is nog niet opgeleverd. De bouw is in een vergevorderd stadium van de ruwbouw. Bent u bereid om de in 3.2.1 genoemde eis dat de referentieprojecten volledig moeten zijn opgeleverd aan te passen en ook projecten die nog in uitvoering zijn te accepteren als referentieproject?	Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid. In de selectiefase worden geïnteresseerden getoetst op hun geschiktheid voor de opgave, dit gebeurt aan de hand van opgeleverde referentieprojecten.
4	Paragraaf 3.2 – pagina 25/26 Oplevertermijn referenties	Is het mogelijk om de oplevertermijn voor de referentie(s) te verruimen naar bijvoorbeeld 'na 1 november 2017' in plaats van 'na 1 november 2018'?	De gemeente is bereid de oplevertermijn te verruimen naar 'na 1 november 2017'.
5	Paragraaf 6.6 – pagina 39 Beroep op architect voor referenties	Voor wat betreft het referentieproject zouden wij ons willen beroepen op de bekwaamheid van de architect uit ons team, omdat die een referentieproject heeft dat aan alle selectiecriteria voldoet. Is dat toegestaan?	Uit de omschreven referentie-eisen 1 tot en met 3 volgt dat de geïnteresseerde <u>als ontwikkelaar</u> verantwoordelijk moet zijn geweest voor het uitvoeren van het betreffende referentieproject. Als de architect in het betreffende project ook de rol van ontwikkelaar heeft vervuld, dan kan een beroep op de architect worden gedaan ten behoeve van de geschiktheid in de verkoopprocedure. Het is dan zaak bijlage 9 'Verklaring beroep op derden (onderaanneming)' in te dienen bij de aanmelding.
6	Minimale koopsom	Geldt er een minimale koopsom?	Ja, deze volgt uit paragraaf 3.3 van het concept verkoopdocument en bedraagt € 1.700.000,00 exclusief btw (prijsspeil 1 januari 2024).
7	Beoordeling verkoopfase	Kunt u een verdere specificatie geven van de beoordeling in de inschrijvingsfase?	De volledige specificatie van de beoordelingssystematiek is terug te vinden in het concept verkoopdocument, dat te downloaden is via TenderNed.
8	Kavelpaspoort en beeldkwaliteitsplan	Is er een kavelpaspoort of beeldkwaliteitsplan aanwezig?	Nee, dat is er niet. Zie ook paragraaf 3.2 van het concept verkoopdocument. Aanbidders moeten voldoen aan de eisen, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan 'J.F. Kennedylaan 1'. Daarnaast zijn in paragraaf 3.2.1 van het verkoopdocument eisen geformuleerd ten aanzien van het programma, stedenbouw, architectuur en vormgeving, duurzaamheid en openbare ruimte. Op de wensen voor deze onderdelen, zoals geformuleerd in paragraaf 3.2.2 van het verkoopdocument kunnen punten gescoord worden.

9	Perceelnummering	Klopt het dat het perceel 5285 momenteel aangegeven staat als 6706 in het Kadaster?	Ja, dat klopt. Er heeft een voorlopige splitsing van het perceel plaatsgevonden ten behoeve van de levering aan het gezondheidscentrum (6707). Het resterende deel van het oorspronkelijke perceel, waarvan de locatie onderdeel uitmaakt heeft nu nummer 6706 gekregen. De locatie heeft een oppervlakte van circa 5.280 m ²
10	Ontwikkeling gezondheidscentrum	Kunnen er tekeningen/impressies beschikbaar worden gesteld van het gezondheidscentrum en met name van de westzijde van het gebouw grenzend aan de planlocatie?	Ja, dit is mogelijk. De impressies zijn terug te vinden in TenderNed onder 'Documenten'.
11	Sociale woningbouw en woningdifferentiatie	Vormen het gezondheidscentrum en de sociale woningbouw onderdeel van het totale plan als het gaat om de gewenste woningdifferentiatie (in percentages)?	Ja, zie ook paragraaf 3.2.1 van het verkoopdocument onder 'Programma': <i>"Voor het onderdeel programma gelden de volgende eisen:</i> - <i>30% van de woningen worden, conform de SRBT-woondeal en het 'Addendum Woonvisie Hilvarenbeek, Actueel streefwoningbouwkader' van 3 april 2023 (bijlage 5) gerealiseerd in de sociale huur. Dit percentage wordt berekend over het totaal aantal op de Locatie toe te voegen woningen. De 15 sociale huurwoningen, die gerealiseerd worden bij de naastgelegen ontwikkeling van het gezondheidscentrum mogen meegeteld worden bij de 30% op de Locatie te realiseren sociale huurwoningen (zie hierna de 'N.B.').</i> (...) <i>N.B. indien het meetellen van de 15 sociale huurwoningen van de naastgelegen ontwikkeling er niet voor zorgt dat het percentage van 30% sociale huur van het totaal op de Locatie te realiseren woningen gehaald wordt, dan mag een Gegadigde om te komen aan het percentage van 30% sociale huur, in plaats van sociale huurwoningen ook sociale koopwoningen met een v.o.n. prijs van maximaal € 236.600,00 realiseren op de Locatie."</i>
12	Dubbelgebruik parkeren	Kan voor de 40 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het gezondheidscentrum ervan worden uitgegaan dat er dubbelgebruik in combinatie met het planinitiatief mogelijk is?	Ja. Zie ook het antwoord op vraag 1.

13	Perceelnummering	Klopt het dat voor perceelnummer D 5285 (gedeeltelijk) reeds een nieuw nummer D 6706 van toepassing is?	Ja, dat klopt. Zie ook het antwoord op vraag 9.
14	Tekening inmeting terrein.	Als bijlage 3 bij het selectiedocument is een tekening bijgevoegd waarop de sloopopgave van de voormalige Hispohal is te zien. Is er een aanvullende tekening beschikbaar met de inmeting van het terrein?	De locatie is ingemeten, inclusief hoogteligging. Per abuis niet de juiste tekening opgenomen als bijlage 3 bij het selectiedocument. De juiste tekening is terug te vinden in TenderNed onder 'Documenten'.
15	Selectieleidraad 2.12, p.22 Toewijzingsverordening	Gedurende welke periode is de Winnaar, na start verkoop/verhuur, gebonden aan de Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014?	Gebruikelijk is dat we alle (koop)woningen toewijzen aan een gegadigde van de inschrijflijst op basis van de toewijzingsverordening. De doelgroepen starters en senioren hebben daarbij de voorrang. In de praktijk zal het project een eerste periode aangeboden worden met een reactietermijn van doorgaans twee weken. Als de groep aanmelders niet groot genoeg is om alle woningen toe te wijzen kan vervolgens aan nieuwe gegadigden toegedeeld worden zonder dat daar een extra reactietermijn voor geldt. Voorwaarde is dan wel dat die gegadigde een inschrijfnummer bij ons heeft. Ook wanneer een gegadigde de enige gegadigde zou zijn geldt die voorwaarde. Men wordt na aankoop namelijk uitgeschreven en het gevolg daarvan is dat men ook de eerste vijf jaar niet opnieuw kan inschrijven. Inschrijven is mogelijk op de website van de gemeente en de kosten bedragen eenmalig €272,-.
16	Grondbod artikel 3.3.1 Verkoopdocument	Allereerst fijn dat een mooie invulling kan worden gegeven aan dit stukje Hilvarenbeek en dat professionele partijen hierin mee mogen denken om bij te dragen aan een kwalitatieve inbreiding. In artikel 3.3.1. wordt een ondergrens aangegeven voor het minimale grondbod groot 1,7 mio ex BTW en dat gegadigden worden uitgesloten indien hier niet aan kan worden voldaan. Kunt u aangeven hoe dit bedrag tot stand is gekomen? De ingrediënten voor een eerste residuele verkenning richting dit minimale bod roepen namelijk vraagtekens op, randvoorwaarden zijn immers a)het opnemen van 40 openbare parkeerplaatsen en voorzien in parkeren volgens de norm voor het in te dienen, b)de stedenbouwkundige randvoorwaarden met een maximale	Ten aanzien van het programma of de 'Woondeal' merkt de gemeente op, dat de sociale huurwoningen (30%) geen deel uitmaken van de opgave. Deze worden namelijk gerealiseerd boven het gezondheidscentrum op het naastgelegen perceel 6707. Zie ook het antwoord op vraag 11. Het minimum grondbod van 1,7 miljoen is door de gemeente bepaald op basis van een residuele berekening aan de hand van zowel de programmatische als de ruimtelijke uitgangspunten. Ook is er marktonderzoek gedaan. Het minimum grondbod wordt door de gemeente reëel geacht. Er moeten sociale koopwoningen komen (1/3 van betaalbare koop) op de locatie, maar daartegenover staat

		bouwhoogte van 12 meter in minimaal 2 subvolumes en gerichte georiënteerde gevels, en c)het gestelde woonprogramma uit de woondeal. Kunt u meer duidelijk geven hoe het minimale grondbod in relatie tot de genoemde randvoorwaarden tot stand is gekomen?	dat er ook dure koopwoningen kunnen komen. Het aantal woningen ligt niet vast. Het is aan de geïnteresseerden om hierin een ideale mix te vinden, waardoor een interessante businesscase ontstaat.
17	Parkeren	In de verkoopprocedure wordt overal gesproken over minimaal 40 openbare parkeerplaatsen maar uit het bestemmingsplan maken we op dat dit samenhangt met het te realiseren programma en het dus ook evt. minder plaatsen zouden kunnen zijn/ Klopt dit?	Op de locatie moeten in ieder geval 40 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van het naastgelegen gezondheidscentrum. Daarnaast moet op de locatie voorzien worden in de parkeeropgave ten behoeve van het op de locatie te realiseren programma. Uit het concept verkoopdocument (p. 27 onder 'Openbare ruimte') volgt dat er voldaan moet worden aan het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018. "Wanneer de eigen parkeeropgave en de 40 parkeerplaatsen voor het naastgelegen gezondheidscentrum gecombineerd worden en deze allemaal openbaar toegankelijk zijn is dit efficiënter (zie ook 'dubbelgebruik' in paragraaf 2.4.3).". Er moeten dus in ieder geval 40 openbare parkeerplaatsen komen en mogelijk meer afhankelijk van de mogelijkheid tot dubbelgebruik en het op de locatie te realiseren programma.
18	2.6 Archeologie	Er wordt een aanvullend booronderzoek geadviseerd. Moet dat uitgevoerd worden, we betaalt dat en wat betekent het (ook i.r.t. kosten) als daar wat uitkomt?	Het aanvullende booronderzoek hoeft niet uitgevoerd te worden. Het advies om een aanvullend booronderzoek uit te voeren ziet namelijk toe op het 'groene gedeelte' zoals dat is aangegeven in bijlage 7 van het (archeologische) bureauonderzoek. Als binnen het 'groene gedeelte' > 2.500 m2 bebouwing en dieper dan 50 cm wordt gebouwd, dan wordt dit aanvullende booronderzoek geadviseerd. Het 'groene gedeelte' binnen het te verkopen deel heeft een totale oppervlakte die kleiner is dan < 2.500 m2. Bovendien is aan grote delen van het 'groene gedeelte' een bestemming 'groen' toegekend in het bestemmingsplan, waarbinnen geen bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden.

			Bovenstaande ontslaat de winnaar van de verkoopprocedure overigens niet van de algemene zorgplicht in het geval er tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt iets gevonden wordt.
19	2.10 Woondeal	je zou de procedure / het bestemmingsplan zo kunnen lezen dat de naastgelegen 15 sociale huurwoningen mee tellen in de berekening van de afspraken uit de woondeal. Klopt dat of moet het programma op 'de locatie' afzonderlijk ook voldoen aan de genoemde percentages?	De naastgelegen 15 sociale huurwoningen mogen meegeteld worden om te voldoen aan de afspraken uit de Woondeal voor de locatie. Zie ook het antwoord op vraag 11.
20	Parkeren	Het ontwerp van figuur 5 uit het selectiedocument toont 21 parkeren (donkergrijs) aan de J.F. Kennedylaan en 35 parkeren (lichtgrijs) verdeeld over 2 koffers op de kop van het gezondheidscentrum. Zijn de 35 parkeervakken die al zijn ingetekend bij het ontwerp onderdeel van de 40 te realiseren openbare parkeerplaatsen? Ons is niet duidelijk hoe om te gaan met uw eis om 40 openbare parkeerplaatsen op te nemen. Kunt u dit nader toelichten en/of zou u een hypothetisch rekenvoorbeeld, inclusief dubbelgebruik, kunnen verstrekken bij een plan van bijvoorbeeld 30 huurwoningen, etage midden/goedkoop.	De parkeerkeffers uit figuur 5 hebben betrekking op het naastgelegen gezondheidscentrum en tellen niet mee voor de locatie. Op de locatie moeten dus nog eens 40 openbare parkeerplaatsen extra komen ten behoeve van het gezondheidscentrum. Daarnaast moet de invulling van de eigen parkeeropgave ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie opgelost worden. Zie ook het antwoord op vraag 17.
21	Bouwhoogte	Vanuit het bestemmingsplan is 12m de maximale bouwhoogte. Is er voldoende marge voor een dakrand bij een gebouw van 4 bouwlagen?	Het bestemmingsplan kent geen 10% afwijkingsregeling ten aanzien van de bouwhoogte. Bij vier bouwlagen is het doortrekken van de gevel/dakrand niet mogelijk.
22	Molenbiotoop	Welke randvoorwaarden zijn er vanuit de molenbiotoop?	Uit aanvullend onderzoek naar de molenbiotoop blijkt dat de maximale bouwhoogte van 12 meter niet van invloed is op de molenbiotoop. Er gelden op basis van de molenbiotoop geen aanvullende randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie.
23	Gezondheidscentrum	Zijn er plattegronden van het gezondheidscentrum beschikbaar, en zo ja, kunt u deze verstrekken?	Zie het antwoord op vraag 10.
24	Gewenste woningbouwprogramma	Interpreteren wij uw wensen correct als we stellen, per prijspeil 2023: - 30% sociale huur	Nee, deze interpretatie is niet correct. Het programma moet bestaan uit: - 30% sociale huur (zie ook antwoord op vraag 11);

		- 13% sociale koop (max v.o.n. 236.600,-) - 27% middeldure huur (tot max 1.026,- per maand) en/of betaalbare koop (max v.o.n. 355.000,-) - 30% vrij te bepalen ?	- 40% betaalbaar, dat kan zijn: - o betaalbare koop (max v.o.n. 355.000,-), waarvan 1/3 sociale koop (max v.o.n. 236.600,-); of - o middeldure huur (tot max 1.026,- per maand); of - o een mix van betaalbare koop, waarvan 1/3 sociale koop én middeldure huur; - 30% vrij te bepalen. Zie voor een beter begrip van de systematiek ook het Excel bestand dat in TenderNed is toegevoegd onder 'Documenten'.
25	Referentie-eis 1	Bij referentie-eis 1 wordt gevraagd om een referentie van gestapelde woningen. Betekent dit dat er een voorkeur is voor een stedenbouwkundige invulling met gestapelde woningen?	Ja, de locatie dient ingevuld te worden met gestapelde bouw (appartementen). Grondgebonden woningen op de locatie zijn niet mogelijk op basis van de stedenbouwkundige eisen uit het verkoopdocument. Zie ook het antwoord op vraag 58.
26	Parkeerplaatsen	In de selectieleidraad staat onder 1.1. dat 40 parkeerplaatsen voor het naastgelegen gezondheidscentrum moeten worden aangelegd. Komen deze plaatsen op het perceel dat beschikbaar komt in de selectie (boven de parkeerplaatsen die aangelegd moeten worden om zelf aan de parkeerbalans te kunnen voldoen), op het perceel dat is verkocht voor het gezondheidscentrum of in de openbare ruimte buiten deze percelen?	Deze parkeerplaatsen moeten op de locatie gerealiseerd worden.
27	Sociale koopwoningen	In de selectieleidraad wordt onder 2.10 aangegeven dat sociale koop en middeldure koop beiden tot de categorie "middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen" horen. Sociale koop mag maximaal € 236.600,- von zijn, middelduur € 355.000,- von. Waar mag straks bij de selectie rekening mee gehouden worden?	Zie het antwoord op vraag 24.
28	Sociale huurwoningen	In het selectiedocument staat onder 2.10 aangegeven dat de SRBT-woondeal met 30% sociale huur uitgangspunt is voor de opgave. Maken de 16 sociale huurwoningen die boven het gezondheidscentrum komen deel uit van deze 30% voor de selectie of moet dit los van elkaar gezien worden?	Ja, de 15 sociale huurwoningen die boven het gezondheidscentrum gerealiseerd worden, maken hier onderdeel van uit. Zie ook het antwoord op vraag 11.

29	Afnemen grond	Wanneer dient de opdrachtnemer de grond af te nemen van de gemeente. Is dit direct na gunning of na goedkeuring omgevingsvergunning?	Dit volgt uit artikel 3 lid 1 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst. Juridische levering vindt plaats binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling van de locatie benodigde omgevingsvergunning, of zoveel later als partijen mochten overeenkomen.
30	Kadastrale nummers	De kadastrale nummers met bijbehorende metrages vanuit het selectiedocument komen niet overeen met de informatie van het kadaster. Welke kadastrale nummers met bijbehorende metrages kunnen wij aanhouden voor de invulling van deze tender?	Dat klopt. Zie ook het antwoord op vraag 9.
31	Referentieprojecten	Mag de gegadigde ook vier referentieprojecten aanleveren, waarin alle vier de eisen zijn verwerkt, zonder afbreuk van het totale aantal (40) punten? Of is het zo dat als de gegadigde vier referentieprojecten aanlevert er standaard 0 punten worden toegekend?	De geïnteresseerde mag vier referentieprojecten aanleveren, maar dat betekent dat hier 0 punten voor gescoord worden. De referentieprojecten worden beoordeeld op integraliteit. Zie ook de scoretabel op pagina 27 van het selectiedocument. De geïnteresseerde doet er verstandig aan om één van de referentieprojecten in te dienen voor alle referentie-eisen om maximaal te kunnen scoren.
32	P. 15 gezondheidscentrum	Zijn er meer details bekend van deze ontwikkeling? Hoe ziet de gevel aansluitend tot locatie er uit en op welke afstand bevindt deze gevel zich?	Zie het antwoord op vraag 10 en de tekeningen onder 'Documenten' in TenderNed.
33	P. 15 gezondheidscentrum	Zijn er plattegronden, gevels, doorsneden en terreininrichting beschikbaar van het Gezondheidscentrum? Zo ja, mogen wij die ontvangen om te kunnen bepalen welke verschijningsvorm er op aansluit en hoe de zichtlijnen onderling zijn.	Zie het antwoord op vraag 10 en de tekeningen onder 'Documenten' in TenderNed.
34	P. 15 gezondheidscentrum	Wat is de status van het naastgelegen gezondheidscentrum; Wanneer is de geplande start (er is immers nog geen activiteit waar te nemen). Wanneer is de oplevering?	De omgevingsvergunning voor de realisatie van het gezondheidscentrum is onherroepelijk. De bouwwerkzaamheden starten naar verwachting in 2023. De oplevering is afhankelijk van het moment van start bouw, maar is vooralsnog voorzien eind 2024.
35	P. 16 bestemming	De Locatie kent de bestemmingen 'woongebied', 'groen' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluid' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop' In het bestemmingsplan wordt genoemd dat binnen de milieuzone geluid geen woon-/logies-/zorgfunctie gerealiseerd	Artikel 9.2 van het bestemmingsplan stelt dat de functies wonen, gezondheidszorg en logies wel mogen worden gerealiseerd, mits kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

		mag worden. Is bekend welke ingrepen gedaan moet worden om deze zone wel voor eerder genoemde functies geschikt te maken?	Vanwege de nabijheid van de school ligt er op de locatie in het bestemmingsplan een milieucontour. Deze contour houdt verband met geluid vanuit de speelplaats van de school. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient door de winnaar aangetoond te worden dat het vereiste binnenklimaat in de woningen behaald wordt.
36	(Bouw-) en woonrijp maken	Een gedeelte van de grond wordt (bouw- en) woonrijp gemaakt. In art 17 is hierover e.e.a. opgenomen. Kan de gemeente een voorbeeld geven van de bestek en tekeningen waar in dit artikel over wordt gesproken? Is het de bedoeling dat het openbaar terrein uiteindelijk in gemeentelijk eigendom komt?	In artikel 17 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar de locatie bouw- en woonrijp maakt. Het bestek en de tekeningen worden door de ontwikkelaar gemaakt. De gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte worden niet verkocht aan de ontwikkelaar, deze blijven in eigendom bij de gemeente. Wel realiseert de ontwikkelaar de openbare ruimte op deze gronden.
37	Artikel 3.1 overeenkomst - moment van levering	Gezien de huidige marktsituatie, is het voorstelbaar dat er geleverd wordt indien 70% verkocht ?	Nee, er is bewust niet met voorverkooppercentages gewerkt in de overeenkomst. De gemeente wil de locatie binnen afzienbare tijd in eigendom overdragen, het afzetrisico ligt bij de koper.
38	Artikel 3.1 overeenkomst - moment van levering	Wil de gemeente medewerking verlenen aan verkoop middels ABC ?	Ja, de gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen, zolang de overige contractuele voorwaarden, zoals de leveringstermijn, overeind blijven en de winnaar ook als contractpartij van de gemeente aansprakelijk blijft.
39	Artikel 7.2 overeenkomst	in art 7.2 wordt gesproken over het feit dat het bij gemeente niet bekend is dat..... maar kunnen we ervan uit gaan dat alle funderingsresten, eventuele palen etc verwijderd zijn van het gesloopte gebouw?	De fundering is bij de sloop verwijderd. De gemeente kan niet de garantie afgeven dat er niets is achtergebleven op de locatie.
40	Artikel 20 overeenkomst	Moet er nog rekening gehouden worden met aanrij- routes en verboden voor vrachtverkeer rondom de bouwlocatie? En ten aanzien van werktijden?	Er wordt te zijner tijd een aanrij- en afvoerroute voorgesteld door de gemeente. Het werk moet, behoudens bij calamiteiten in werkweken van maximaal 40 uur worden uitgevoerd op de werkdagen maandag tot en met vrijdag tussen 7.00 uur en 18.00 uur.
41	Artikel 5.2 en 5.3 overeenkomst	Kunnen we er van uit gaan dat gemeente eea al geregeld heeft dat er voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar is vanuit het openbare	Op de hoek van het plangebied is door Enexis een trafo geplaatst. Bij het bepalen van de capaciteit is rekening gehouden met de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw.

		net voor de huisaansluitingen en algemeen gebruik? En dat dit tijdig beschikbaar is?	
42	Artikel 4 overeenkomst	In art 4 wordt verwezen naar art 37. Moet dit art 38 zijn?	Dit moet inderdaad artikel 38 zijn.
43	Artikel 14.3 overeenkomst	Met betrekking tot art 14 lid 3: is e.e.a. sterk afhankelijk van wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Kunnen wij ervan uitgaan dat de Gemeente zich ook sterk zal inspannen om de beoordelingstermijn daarvan zo kort mogelijk te laten zijn?	De gemeente conformeert zich aan de geldende behandeltermijnen en heeft geen enkele intentie noch belang om de beoordelingstermijnen langer dan noodzakelijk te laten duren. Voorwaarde daarvoor is uiteraard, dat de benodigde te beoordelen zaken tijdig en volledig worden aangeleverd.
44	P. 21 Verkoopdocument	Worden de verkoopprijzen voor sociale koop ook geïndexeerd vanaf prijspeil 2023?	De prijzen voor sociale koop zijn in 2023 vastgesteld en worden vooralsnog niet geïndexeerd.
45	P. 22 Verkoopdocument	In de Paraplunota liggen onder meer de gemeentelijke missie en visie voor duurzaamheid vast. Is het mogelijk dat de Paraplunota duurzaam Hilvarenbeek 2019-2022 aan de huidige bijlagen wordt toegevoegd?	Ja, de Paraplunota is terug te vinden in TenderNed onder 'Documenten'.
46	P. 25 Verkoopdocument	In beginsel mag de nieuwe bebouwing bestaan uit één geheel bouwcomplex, maar bovengronds dient het gebouw te bestaan uit meerdere (minimaal twee) gescheiden subvolumes. Dient deze scheiding volledig fysiek te zijn, of is het ook voorstelbaar dat de volumes visueel gescheiden worden?	Nee, een visuele scheiding (door verschil in kleur- en materiaalgebruik of een verspringing) is niet voldoende. De scheiding dient fysiek te zijn.
47	P. 22 Verkoopdocument	Centraal in het plangebied (tussen de subvolumes) dient een open, private groene ruimte te worden gecreëerd. Is het voorstelbaar dat in deze groene ruimte geparkeerd wordt?	Ja, dit is in beginsel niet 100% uitgesloten, maar het doel is een kwalitatieve, groene ruimte, die bovendien privaat is. Bezoekers parkeren en de 40 parkeerplaatsen ten behoeve van het gezondheidscentrum op deze private plek zijn dus niet mogelijk. 'Groen parkeren' (in de vorm van grastenen/ open verharding) wordt niet als groen gezien.
48	P. 25 Verkoopdocument	De bebouwing is aan minimaal 4 zijden expliciet naar buiten / op groen georiënteerd, waarvan 2 zijden op het bestaande, openbare groene kader en 2 op de private, gemeenschappelijke groene binnenruimte. Is het toegestaan dat er woningen zijn met enkel zicht op het openbare groene kader of de gemeenschappelijke groene binnenruimte?	Ja, in beginsel is dit toegestaan. De genoemde oriëntatie is gericht op het stedenbouwkundig-architectonische niveau van het gebouw, niet op de individuele woningen. De woningen hoeven dus niet per definitie van het type 'doorzonwoning' te zijn. Een combinatie van woningen met zicht op het openbare, groene kader en de gemeenschappelijke groene binnenruimte,

			bijvoorbeeld in combinatie met een midden-corridor is toegestaan.
49	P. 25 Verkoopdocument	De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald en bedraagt 12 meter. 12 meter hoogte is beperkt om hier 4 bouwlagen in te realiseren. Is het mogelijk om gebruik te maken van de 10% regeling qua afwijking bouwhoogte?	Nee, binnen het vigerende bestemmingsplan is dat niet mogelijk. De 10%-regel is in het kader van de zienswijzeprocedure komen te vervallen. Zie ook het antwoord op vraag 21.
50	P. 25 Verkoopdocument	De 15 sociale huurwoningen, die gerealiseerd worden bij de naastgelegen ontwikkeling van het gezondheidscentrum mogen meegeteld worden bij de 30% op de Locatie te realiseren sociale huurwoningen. Is het mogelijk hier een rekenvoorbeeld voor te ontvangen? Moeten de 15 naastgelegen woningen bij de te ontwikkelen woningen worden opgeteld? Stel je ontwikkelt 45 appartementen. Daarvan moet 30% sociale huur zijn (=15). Mag je deze dan wegstrepen omdat er op het gezondheidscentrum al 15 sociale huur komt. Dan kun je immers 40% invullen met middenhuur (waarvan 1/3 sociale koop) en betekent dus 12 middenhuur, 8 sociale koop. Dan nog 20% voor senioren (in de vrije sector) = 9 appartementen. Dat betekent dat we van de 45 nog 18 appartementen kunnen verkopen in de vrije sector. Klopt deze redenering?	Zie het antwoord op vraag 24 en de Excel, die als rekentool is toegevoegd onder de 'Documenten' in TenderNed. Het percentage senioren woningen van 20% zegt enkel iets over de geschiktheid van de woningen voor deze doelgroep en niet over de prijs.
51	P. 25 Verkoopdocument	Voor meer achtergrondinformatie bij deze architectonische eisen wordt verwezen naar bijlage 6 'Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek', hierin zijn ook de referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen terug te vinden. Deze bijlage is nog niet toegevoegd, wordt deze tijdens de selectiefase nog gedeeld?	Ja, deze bijlage is toegevoegd onder 'Documenten' op TenderNed. De documentnaam is: 'BSH Hilvarenbeek Kennedylaan programma van eisen en wensen stedenbouw en architectuur'.
52	P. 29 Verkoopdocument	Het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan is leidend, maar de bebouwing dient bij voorkeur binnen de aangegeven rooilijnen (zie afbeelding 6 in bijlage 6) te worden gepositioneerd. De positie van de rooilijn is op dit moment niet bekend. Kan deze positie gedeeld worden? Is het daarbij mogelijk om deze positie van de rooilijnen via DWG te delen?	De rooilijnen zijn op afbeelding 6 in bijlage 6 aangegeven. De positie van de rooilijnen is alleen grafisch-schematisch weergegeven. Hiervan is geen DWG beschikbaar.

53	P. 33 Verkoopdocument	Minimale verkoopprijs € 1.700.000,- exkl BTW. Hoe verhoudt zich dit tot het gevraagde programma. Stel 45 appartementen, dan is de gemiddelde grondquote € 45.000,- per appartement. Dat is niet haalbaar onder sociale huur, sociale koop en middenhuur. Waar is de minimale verkoopprijs op gebaseerd? Hoeveel appartementen in de vrije sector ?	Zie ook het antwoord op vraag 16.
54	Optievergoeding overeenkomst	Er wordt een 5% optievergoeding gevraagd per half jaar, dat is erg hoog. Kan dit lager?	Nee, de optievergoeding kan niet lager. De gemeente heeft deze optievergoeding bewust opgenomen. De optievergoeding wordt verrekend met de koopsom bij juridische levering van de locatie.
55	Referentieformulieren	Moeten er 4 referentiebladen aangeleverd worden als inschrijver beschikt over 1 referentie die aan alle 4 de criteria voldoet?	Ja, er moeten te allen tijde vier referentieformulieren ingeleverd worden. Als de geïnteresseerde beschikt over één referentieproject, waarmee aan alle referentie-eisen voldaan kan wordt dan komt dit referentieproject terug op alle vier de referentieformulieren.
56	Oriëntatie bebouwing	Er wordt geschreven dat de bebouwing minimaal aan 4 zijden naar buiten / op groen georiënteerd moet zijn, waarvan 2 op bestaande openbare groene kader en 2 op de private, gemeenschappelijke binnentuin. Wordt hiermee bedoeld dat er aan de zijde van de Elsakkerstraat en Doornboomstraat vereist is dat voorgevel van de bebouwing aan de buitenzijde gesitueerd is en de voorgevels parallel aan de JFK laan naar de binnenzijde (binnentuin) of wordt er hier iets anders bedoeld?	Ja, hiermee wordt inderdaad bedoeld dat vereist is dat aan de zijden van de Elsakkersstraat en Doornboomstraat de voorgevels van de bebouwing aan de buitenzijden gesitueerd zijn. Daarmee zijn 2 van de 4 zijden beschreven. Er wordt inderdaad bedoeld dat de andere twee gevels richting de binnentuin georiënteerd zijn. Maar dit is níet per definitie parallel aan de J.F. Kennedylaan. Dit is aan de orde als de binnentuin aan de zijde van het gezondheidscentrum gepositioneerd wordt. De binnentuin kan echter ook anders worden gepositioneerd, bijvoorbeeld tussen de twee subvolumes in. Dan is de binnentuin centraal gelegen, tussen de twee subvolumes in. De subvolumes kunnen echter ook nog L-vormig zijn. In dat geval is per subvolume minimaal 1 van de 2 “binnengevels” richting de tuin gericht. Dus dat is het uitgangspunt: minimaal 2 gevels naar buiten (Elsakkersstraat en Doornboomstraat) en minimaal 2 naar ‘binnen’ (binnentuin).
57	Locatie	Waarom is er voor gekozen om de woningontwikkeling tussen de school en het te ontwikkelen gezondheidscentrum te situeren en niet aan de JFK laan?	Het gezondheidscentrum is gepositioneerd aan de J.F. Kennedylaan vanwege de verkeersafwikkeling.

58	Gestapelde woningbouw	In het bestemmingsplan worden geen voorwaarden voor grondgebonden of gestapelde woningen gesteld. Er wordt echter meerdere keren in de tekst over appartementen gesproken en ook in de referentie eis wordt de eis van gestapelde bouw gevraagd. Mag de locatie wel in grondgebonden woningen uitgevoerd worden of niet?	Uit paragraaf 3.2.1 van het verkoopdocument onder de stedenbouwkundige eisen staat het volgende: “Massa en vorm - In beginsel mag de nieuwe bebouwing bestaan uit één geheel bouwcomplex, maar bovengronds dient het gebouw te bestaan uit meerdere (minimaal twee) gescheiden subvolumes. - Centraal in het plangebied (tussen de subvolumes) dient een open, private groene ruimte te worden gecreëerd.” Grondgebonden woningen op de locatie zijn niet mogelijk op basis van de stedenbouwkundige eisen uit het verkoopdocument.
59	Gestapelde woningbouw	Heeft de gemeente een duidelijke voorkeur voor gestapelde bouw?	Ja. Zie het antwoord op vraag 25 en 58.
60	Hekken schoolplein	Blijven de huidige te openen hekken van het schoolplein in de ontwikkeling gehandhaafd?	Ja, deze blijven gehandhaafd. De te openen poort grenzend aan de locatie betreft een ‘looppoort’, die afgesloten kan worden. Er hoeft bij de ontwikkeling van de locatie geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze poort als officiële toegang tot de school.