

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	28-11-2024
Betreft	Inlichtingen
Verkoopprocedure	Bouwkavels vier rijwoningen Hart van Haghorst
Uitvrager	Gemeente Hilvarenbeek

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Subsidie / bijdrage betaalbare woningen (vertrouwelijk)	De te bouwen woningen dienen rijwoningen in de categorie betaalbare woningen te zijn. Worden er gemeentelijke of landelijke subsidies verstrekt voor deze betaalbare woningen zodat hier in de calculatie mee gerekend kan worden?	Nee, er is geen sprake van subsidies.

2	Werkruimte om te bouwen	Is de locatie vrij toegankelijk tijdens de beoogde bouwperiode en kan de gemeente een locatie beschikbaar stellen voor depot en bouwketen?	<p>Ja, de locatie is vrij toegankelijk tijdens de bouwperiode. En ja, de gemeente kan een locatie beschikbaar stellen voor depot en bouwketen. Buiten de betreffende percelen is aan de oostzijde van de 4 kavels een strook van ca. 6 meter beschikbaar, waar de toekomstige parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Zie op de onderstaande tekening de desbetreffende strook in het rood omlijnd.</p> 
3	Aanleg parkeervoorzieningen en openbare ruimte	Verzorgt de gemeente de aanleg van de parkeerplaatsen en openbare ruimte rondom de percelen en kunnen we er vanuit gaan dat dit ons geen kosten geeft?	Ja, de gemeente verzorgt de aanleg van de parkeerplaatsen, andere infrastructuur en het woonrijp maken rondom de bouwkavels.
4	Rioolaansluiting en hemelwaterberging	Legt de gemeente de rioolaansluitingen in de bouwrijpfase aan tot de kavelgrenzen en verzorgt de gemeente ook de hemelwaterberging en aansluitingen?	Ja, de gemeente legt de rioolaansluitingen aan in de bouwrijpfase aan de voorzijde van het kavel tot aan de perceelsgrens. De gemeente zal ook binnen het plangebied voorzien in noodzakelijke hemelwater berging. Er ligt geen extra opgave bij de ontwikkelaar.
5	Dove gevels / geluidscherm	In paragraaf 2.1 van het ontwikkelprotocol word gesproken over geluidschermen en dove gevels. Lezen we het goed dat de gemeente de geluidschermen realiseert en er geen dove gevels of andere voorzieningen voor de vier woningen benodigd zijn?	Nee, de gemeente gaat geen geluidscherm realiseren. De ontwikkelaar moet zelf voorzieningen treffen aan de gevels van de woningen om te voldoen aan het maximaal toelaatbare geluidsniveau in de woningen, in combinatie met de gestelde ventilatie-eisen.

6	Nuts aansluitingen	Is er voldoende netwerk capaciteit beschikbaar voor de water en electra en data aansluitingen? En neemt de gemeente de kosten voor eventuele verzwaringen van hoofdleidingen op zich bij het bouwrijp maken van de omgeving?	De gemeente gaat er in principe vanuit dat er voldoende elektra en water capaciteit beschikbaar is of komt, maar de gemeente is hierin ook afhankelijk van de nutsbedrijven. Enexis start binnenkort een pilot in Haghorst om versneld de infra in Haghorst geschikt te maken voor de toekomst op het gebied van de elektra vraag. Wat betreft data/glasvezel bent u afhankelijk van de aanbiedende partijen, hier heeft de gemeente geen zicht en invloed op.
7	Bouwen tot erfgrans	Het perceel is 19,54 meter breed. Mag er tot de zijkanten van de percelen gebouwd zodat de breedte van de woningen niet te smal word? En kunnen we er vanuit gaat dat we rondom de zijkanten 5 meter bouwruimte hebben om de woningen te kunnen plaatsen?	Ja, bestemmingsplan technisch gezien mag er aan weerszijden van de kavels tot tegen de perceelsgrenzen gebouwd worden. Ja, u kunt er vanuit gaan dat aan de voor- en oostzijden ca. 5 meter beschikbaar is voor steigers en dergelijke. Aan de westzijde zult u in overleg met de burens moeten kijken wat wel en niet mogelijk is.
8	Ruimte rondom bebouwing	Komt er rondom het blok van vier woningen openbare ruimte zodat de toekomstige eigenaren de zijkanten van hun woning kunnen onderhouden uitgaande dat deze tot aan de kavelgrenzen gebouwd worden. Loopt er ook een openbaar pad aan de zijkant van het kavel bij Perceel D1434	Nee, aan de westzijde is het particulier eigendom. Aan de voorzijde (noordelijk) komt een voetpad te liggen. Aan de oostzijde komen een achttal parkeerplaatsen. Aan de achterzijde komt een toegangspad.
9	Kroonprojectties en wortelvrijezones	Is de locatie vrij van kroonprojectties en wortelzones vanuit omliggende bomen? En is de locatie bereikbaar met een telekraan?	Dit kunt u zelf aanschouwen op de locatie. Bouwkavels zijn vrij te bebouwen. Of de locatie bereikbaar is met een telekraan kunt u zelf aanschouwen. Het lijkt denkbaar dat een kraan via de Heibocht aan de oostzijde van de kavels een tijdelijke opstelling kan krijgen.
10	Akoestisch Onderzoek en Gevolgen voor de Woningen	Het gebied wordt momenteel ontwikkeld, en er is sprake van de nabijheid van een MFA en andere voorzieningen. Is er rekening gehouden met de toekomstige uitbreidingen of wijzigingen in de MFA?	De ontwikkelaar dient te zorgen voor voorzieningen aan de gevels van de bebouwing om geluidsoverlast van de MFA te voorkomen. Zie ook de beantwoording bij vraag 5.

11	Paragraaf 2.2 - Verkoopvoorwaarden	Woningborgcertificaat en verkoopbeperkingen: Aangezien de woningen met een Woningborg-certificaat verkocht moeten worden: Wat zijn de gevolgen voor de koper als de woning niet aan de eisen voldoet of als er problemen zijn met het verkrijgen van het Woningborg-certificaat? Is er enige flexibiliteit in de tijdslijnen voor de verkoop van de woningen?	De strekking van deze vraag is niet duidelijk. De woningen moeten met een Woningborgcertificaat verkocht worden aan de afnemers/kopers hiervan. In die zin moeten de woningen verkocht worden conform de eisen, die de borgsteller hier aan stelt. Zie t.a.v. de 'borgsteller' ook het antwoord op vraag 22. Het is aan de koper van de grond om te bepalen wanneer hij in verkoop gaat met de woningen.
12	Paragraaf 2.1 - Ontwikkelmogelijkheden en Aandachtspunten	Aansluiting op nutsvoorzieningen: De koper is verantwoordelijk voor de aansluiting op nutsvoorzieningen. Hoe verhoudt dit zich tot de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het ontwikkelen van het openbaar gebied rondom de locatie, inclusief de benodigde parkeerplaatsen?	Zie hiervoor de beantwoording van de vragen 3, 4 en 6. De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijp maken. Wat betreft de nutsvoorzieningen zijn wij afhankelijk van de nutsbedrijven. De gemeente zorgt ook voor het woonrijp maken van de infra rondom de bouwkvavels.
13	2.1 Ontwikkelmogelijkheden	Is er een garantie dat de nutsvoorzieningen op tijd beschikbaar zijn voor de koper, of kunnen er vertragingen optreden door externe partijen zoals nutsbedrijven?	Zie hiervoor de beantwoording bij vragen 3, 4, 6 en 12. Wat betreft de nutsvoorzieningen zijn wij afhankelijk van de nutsbedrijven. Garanties kunnen niet worden gegeven door de gemeente. Opgemerkt wordt dat Enexis binnenkort start met een pilot in Haghorst om versneld de infra in Haghorst geschikt te maken voor de toekomst.
14	Paragraaf 2.3 - Beoordelingscriterium prijs	Grondprijs en marktconformiteit: De prijs wordt als enig beoordelingscriterium gehanteerd. Hoe garandeert de gemeente dat de vastgestelde grondprijs marktconform is, vooral gezien de omstandigheden van de verkoop?	De hoogste grondbieding wordt door de gemeente als marktconform beschouwd in deze verkoopprocedure.
15	Paragraaf 2.1 - Ontwikkelmogelijkheden en Aandachtspunten	Bestemmingsplan en Beperkingen: Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hoeveel flexibiliteit is er bij het ontwikkelen van de vier rijwoningen, gezien de beperkingen van het bestemmingsplan en de dubbelbestemming? Zijn er mogelijkheden om het bestemmingsplan in de toekomst te wijzigen indien nodig voor het project? En wat gebeurt er als de archeologische waarde invloed heeft op de bouwmogelijkheden?	Het bestemmingsplan Hart van Haghorst is relatief recent onherroepelijk geworden. We achten het niet wenselijk om een wijziging in het bestemmingsplan te doen voor het project. Het huidige plan vormt het kader. De intentie is om het terrein zonder beperkingen op het vlak van archeologie te leveren. Hierover vindt intern nog afstemming plaats met de afdeling planologie en vergunningverlening. De gemeente komt hier spoedig op terug met een aanvullende nota van inlichtingen.

16	Paragraaf 1.5 - Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure	Bezwaarmakers en vertragingen: Gezien het belang van de bestemmingsplannen voor dit project, wat gebeurt er als er bezwaren worden ingediend tegen de bestemmingsplannen of de sloop van de gebouwen? Hoe gaat de gemeente om met vertragingen door bezwaarmakers, en wat is de impact van juridische procedures op de afgesproken overdrachtstermijnen?	Het bestemmingsplan Hart voor Haghorst is inmiddels onherroepelijk. Uitgangspunt is dat een aanvraag wordt ingediend die past binnen deze regels. Conform concept overeenkomst vindt levering plaats na onherroepelijke vergunning. Daarmee schuift levering dus mee op ingeval van bezwaren op de omgevingsvergunning. Zie ook het antwoord op vraag 17.
17	Paragraaf 2.1 - Ontwikkelmogelijkheden en Aandachtspunten	Sloop van de opstallen: De gemeente verwacht de opstallen voor de verkoop te slopen in Q2 2025. Wat gebeurt er als de sloop vertraging oploopt? Hoe worden de risico's van vertraging in de sloop (bijvoorbeeld door vergunningen of onvoorziene omstandigheden) door de gemeente afgedekt, en wat zijn de gevolgen voor de koper als de grond niet tijdig bouwrijp is?	Inmiddels is een flora en fauna ontheffing verleend en staat er niets in de weg om de opstallen in Q2 2025 te slopen. Levering vindt pas plaats als het terrein bouwrijp is. Tot dat moment is geen sprake van afname en betaling.
18	Inrichting openbaar	Is al bekend hoe openbaar gebied aan de voorzijde wordt ingericht? Zo ja, kunt u daar informatie over verschaffen?	Aan de voorzijden (noordelijk) van de kavels komt een voetpad waar de nutsvoorzieningen onder liggen c.q. aangelegd worden. Tussen de woningen en de toekomstige MFA komt een speelterrein voor de basisschool en kinderopvang.
19	Verkoopprotocol	Aangegeven is dat er dove gevels moeten worden toegepast. Accepteert de gemeente - met oog op spuien - zogeheten 'harbour fensters' hiervoor?	De ontwikkelaar moet voorzieningen treffen aan de gevels om te voldoen aan het maximaal toelaatbare geluidsniveau in de woningen in combinatie met gestelde ventilatie-eisen. Wanneer dat te onderbouwen valt door toepassing van Harbour fensters, is dat voorstelbaar.
20	Verkoopprotocol	Bij 2.1 is aangegeven dat de prijs van de woningen in 2024 maximaal 390.000,- mag zijn. Als de landelijke betaalbaarheidsgrens in een jaar wordt verhoogd, is de verhoging hier dan ook toegestaan?	Volgens het streefwoningbouwkader van de gemeente is de betaalbaarheidsgrens hetzelfde als die van de rijksoverheid. De prijs stijgt dus voor 2025 naar €405.000,- V.O.N.. Uitgangspunt is levering en uitgifte in 2025. Inschrijver committeert zich bij verkoop aan de maximale prijsstelling van 2025. Ook als de betaalbaarheidsgrens in 2026 of later stijgt, dan blijft de V.O.N.-prijs €405.000,-.

21	Bestemmingsplan / Omgevingsplan	Het kavel heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Wie draagt het risico en wie draagt de kosten van het benodigde bureauonderzoek en eventueel het opstellen van PVE's en het uitvoeren van proefsleuven en opgravingen?	De intentie is om het terrein zonder beperkingen op het vlak van archeologie op te leveren. Zie ook het antwoord op vraag 15.
22	Verkoopprotocol	U geeft aan dat de woningen verkocht moeten worden met een Woningborg-certificaat. Onze organisatie maakt ook gebruik van andere, concurrerende borgstellers die de koper garantie geven op afbouw van de woning (bijvoorbeeld Bouwgarant, SWK). Is dat ook akkoord?	Ja, de gemeente kan instemmen met de genoemde alternatieven, te weten Bouwgarant en SWK gelet op de doelstelling van de gestelde voorwaarde. De gemeente bedoelt hiermee geen open bepaling te creëren. Het project dient dan ook met één van de drie borgstellers (Woningborg, Bouwgarant of SWK) verkocht te worden.
23	Dove gevel	Op basis van 2.1 van het protocol concluderen wij dat de woningen uitgevoerd moeten worden met een dove gevel en dat geen geluidscherm geplaatst wordt. Blijkens het geluidrapport bij het bestemmingsplan betreft de dove gevel de gevel die gericht is op de basisschool. De woningen moeten volgens het beeldkwaliteitsplan ook georiënteerd worden op deze zijde. Een dove gevel betekent volgens de wet geluidhinder dat deze geen te openen delen bevat. Dat maakt het onmogelijk om een voordeur in de gevel op te nemen. We horen graag welke oplossing de gemeente hier voor ziet.	Voor de dove gevel geldt dat de verblijfsruimten moeten voldoen aan de geluidsvoorwaarden. De entree met gang is geen verblijfsruimte, waardoor een voordeur ter plaatse geen beperking vormt.
24	Indexatie betaalbaarheidsgrens	Voor 2025 is "betaalbaar" vastgesteld op 405.000 euro. Is dat ook waar jullie mee rekenen m.b.t. de indexatie?	Ja, zie in dit verband ook het antwoord op vraag 20.
25	Betaalbaarheidsgrens hoekwoning	Over het algemeen is een hoekwoning wat meer waard en is die ook iets kostbaarder in het bouwen. In hoeverre kan afgeweken worden van de grens van 405.000 euro voor deze woning specifiek?	Niet, hier is geen afwijking van mogelijk.