

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	30-5-2025
Betreft	Inlichtingen selectiefase
Verkoopprocedure	Basisschool De Wingerd in Esbeek
Uitvrager	Gemeente Hilvarenbeek

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Referentie-eis 3 Sociale huur	Mag het referentieproject voor referentie eis 3 ook sociale koopwoningen, in plaats van sociale huurwoningen omvatten?	Nee, het voor referentie-eis 3 aan te leveren project moet de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen bevatten in opdracht van een woningcorporatie, zijnde een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
2	Referenties	Indien een project voldoet aan alle drie de gestelde referentie eisen, mogen wij dan dit project opvoeren voor alle drie de referentie eisen waarin wij per referentie eis/formulier de juiste toelichting geven?	Ja, dat mag. Per referentie-eis dient u wel afzonderlijk het bijbehorende referentieformulier in te vullen. Uit de drie referentieformulieren volgt dan steeds hetzelfde project.
3	Bestandstype RAR of ZIP	Er wordt specifiek gevraagd naar een bestandstype RAR of ZIP waarin de documenten aangeleverd moeten worden. Mag dit ook gewoon een samengestelde PDF zijn per onderdeel?	Ja, dat mag zolang de onderdelen Aanmelding (deel 1) en Referenties (deel 2) als losse mappen met daarin de PDF's worden aangeleverd. Mochten deze mappen te groot zijn, dan kan hiervan een .RAR of .ZIP gemaakt worden.

4	Toevoeging functie Wonen	Kan de aanbestedende dienst meer informatie verstrekken over de te belopen procedure en planning omtrent de toevoeging functie Wonen aan de locatie voor de zomer van 2025 en de BOPA procedure?	In de zomer van 2025 start de voorbereiding van de beoogde wijziging van het omgevingsplan. De gemeente streeft ernaar om in oktober 2025 een ontwerp omgevingsplan ter inzage te leggen, waar Esbeek onderdeel van uitmaakt. Wat betreft de BOPA-procedure, zal het gaan om een BOPA met bindend advies. Het is verstandig om eerst een concept BOPA (inclusief onderbouwing) op te stellen die de gemeente kan beoordelen. Zodra alles is beoordeeld, kan er een officiële aanvraag worden ingediend, die naar de gemeenteraad gebracht wordt voor een bindend advies. De gemeenteraad is aan de voorkant betrokken bij de kaders van deze tenderprocedure.
5	Haalbaarheid	Op welke wijze is de aanbestedende dienst tot de minimale grondbieding gekomen in relatie met de uitgesproken ambities? Is de aanbestedende dienst bereid om het aandeel betaalbare koop te verhogen ten kosten van het aandeel sociale koop dat dan naar beneden wordt aangepast om zo de sociale huur te waarborgen in een haalbaar plan? Of mogelijk naar andere oplossingen te kijken waarmee de haalbaarheid van dit plan niet in het geding komt?	De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om het aandeel betaalbare koop te verhogen of naar andere oplossingen te kijken in verband met de haalbaarheid. De minimale grondbieding is tot stand gekomen op basis van een inschatting van de grond- en opstalexploitatie. Hierbij zijn meerdere berekeningen gemaakt die het bedrag onderbouwen. Tevens is onderzoek gedaan naar ruwe bouwgrondprijzen per woning (sommige gevallen van herontwikkeling en andere van kale ruwe bouwgrond). Hieruit kwam een bandbreedte naar voren van circa € 15.000,00 tot € 25.000,00 per woning. Aangezien de locatie De Wingerd een herontwikkeling betreft met een goedkoop programma is een prijs van circa € 10.000,00 per woning aangehouden voor minimaal 16 woningen. In het bedrag is rekening gehouden met alle werkzaamheden, waardoor het een ruwe prijs betreft en geen bouwrijpe prijs. Uiteraard staat het de geïnteresseerde vrij om in de haalbaarheid meer dan 20 woningen in te passen. Zolang dit ook aan de overige voorwaarden uit de verkoopprocedure blijft voldoen.
6	Aankoopsom in de BTW of overdrachtsbelasting	In de selectieleidraad schrijft u een minimale grondbod van 160.000,- EUR ex BTW. Gezien de grond met opstal wordt geleverd "as is" dient dit dan niet een aankoopbedrag kosten koper (kk) te zijn op basis van een zakelijke overdrachtsbelasting van 10,4%?	De aankoop zal uitsluitend de te bebouwen gronden betreffen op basis van het ontwerp van de geïnteresseerde. De bouw- en woonrijp werkzaamheden worden ook door de ontwikkelende partij uitgevoerd op gemeentelijke gronden. Aangezien het uiteindelijk een transactie van grond betreft gaat de gemeente er vanuit dat er geen sprake is van overdrachtsbelasting, maar een reguliere grondlevering met omzetbelasting.

7	Bijlagen verkoopdocument	De bijlagen bij "fase 2 verkoopdocument" ontbreken. Kunnen we de bijlagen die al beschikbaar zijn ontvangen?	Ja, dat kan zeker. De reeds beschikbare bijlagen worden met deze Nvl gedeeld en zijn terug te vinden in de map 'Reeds beschikbare bijlagen Verkoopdocument' onder 'Documenten' in TenderNed.
8	Social return opgave	In het verkoopdocument staat dat 5% van de loonsom aangewend moet worden als social return. We zien in de praktijk dat hier momenteel weinig mensen voor beschikbaar zijn en vinden deze eis buitenproportioneel voor deze opgave. Kan deze eis vervallen?	Aangezien hier slechts één enkele vraag over gesteld is, ziet de gemeente geen aanleiding om deze eis te laten vervallen.
9	Parkeren	In het verkoopdocument wordt aangegeven dat er 9 parkeervakken beschikbaar zijn in de openbare ruimte rondom de locatie ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie. Betreffen dit reeds aanwezig parkeervakken in het plangebied of buiten het plangebied? We ontvangen graag een toelichting over welke normen uit de CROW we moeten aanhouden voor deze locatie.	Er zijn op dit moment 17 parkeerplaatsen op de locatie, waarvan 9 in het noorden en 8 naast de Heuvelaar 3. In de nieuwe/toekomstige situatie dienen daarvan 8 parkeerplaatsen terug te komen op de locatie voor de omwonenden (openbare parkeerplaatsen). Met andere woorden: er moeten 8 parkeerplaatsen op de locatie aanwezig blijven voor omwonenden. De te realiseren parkeerplaatsen voor de nog te ontwikkelen woningen op de locatie dient de winnaar op te lossen op eigen terrein (op de locatie). Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen en de woningtypes (bijvoorbeeld afhankelijk van het type grondgebonden of gestapelde woningen). Het parkeerbeleid van de gemeente Hilvarenbeek, zoals vastgelegd in het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018 en het parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek zijn leidend voor de parkeeropgave voor De Wingerd (dit parapluplan is gebaseerd op de CROW). De gemeente hanteert voor De Wingerd de maximale parkeernormen. Het parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek wordt als bijlage bij deze Nvl gepubliceerd.
10	Bomen Effecten Analyse	Is het mogelijk om bijlage 12 Bomen Effecten Analyse te ontvangen i.v.m. de grootte van de bestaande/behouden bomen?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 7.

11	Aanvullende informatie	Is het mogelijk om aanvullende foto's te ontvangen van het plangebied voor zover beschikbaar?	Op de titelbladen van het selectie- en verkoopdocument zijn foto's van de locatie opgenomen. Zie voor foto's van het handvaardigheidslokaal bijlage 5 (Rapport Bouwkundige inspectie handvaardigheidlokaal), behorend bij het verkoopdocument, die met deze Nvl gedeeld is. Zie daarnaast ook het antwoord op vraag 7. Daar komt bij dat de drie geselecteerde gegadigden op 28 augustus 2025 welkom zijn bij de startbijeenkomst van de verkoopfase op de locatie.
12	Perceelsgrenzen	Het kader van het plangebied lijkt gedeeltelijk over de zijdelingse perceelgrens van de Heuvelaar 3 te vallen. Kan hier een verduidelijking over het kader van het plangebied gegeven worden? Mag deze grond worden meegeteld in het plangebied? Bij voorkeur aan te leveren in .dwg (en pdf).	Het perceel van de Heuvelaar 3 valt buiten de locatie. Zie voor een verduidelijking bijlage 21 en 22 behorend bij het verkoopdocument, die met deze Nvl gedeeld zijn. Zie ook het antwoord op vraag 7.
13	Grenzen plangebied	Achter het handvaardigheidslokaal lijken enkele bijgebouwen gedeeltelijk over het plangebied te vallen. Hoe dient hiermee om gegaan te worden?	Er loopt een achterpad tussen het handvaardigheidslokaal en de woningen aan de Heuvelaar 8 en De Klapstaarten 12, 14 en 16. Via dat achterpad zijn de achtertuinen en bergingen bereikbaar. Die moeten bereikbaar blijven. Het is mogelijk dat de kadastrale lijnen c.q. grenzen niet helemaal kloppen. Alleen door een feitelijke inmeting door het kadaster kan dit tot op de centimeter duidelijk gemaakt worden.

14	Planning	In zowel het selectiedocument als het verkoopdocument staat een planning met betrekking tot de verkoopfase. Echter zitten hier afwijkingen in (alleen de verschillen worden hier benoemd): - Bekendmaking voornemen tot Toewijzing: - o Selectiedocument: uiterlijk 16 januari 2026; - o Verkoopdocument: week van 15 december 2026. - Kort-geding-periode 20 dagen: - o Selectiedocument: uiterlijk 5 februari 2026; - o Verkoopdocument: uiterlijk 16 januari 2026. - Bekendmaking definitieve Toewijzing: - o Selectiedocument: uiterlijk 6 februari 2026; - o Verkoopdocument: uiterlijk 5 februari 2026. - Contractering: - o Selectiedocument: februari 2026; - o Verkoopdocument: uiterlijk 6 februari 2026. Welke planning dient te worden aangehouden?	De voorlopige planning van de verkoopfase in het selectiedocument is juist. Let op: de planning van de verkoopfase betreft een voorlopige planning, deze kan nog gewijzigd worden tot en met de publicatie van het definitieve verkoopdocument (21 juli 2025).
15	Referenties	Worden er daadwerkelijk punten toegekend ten behoeve van de referentie-wensen zoals deze zijn omschreven in het selectiedocument? Dus bij referentie-wens 1 op zes punten, bij 2 op zeven punten en bij 3 op twee punten. Of zijn dit voorbeelden en zijn dit geen harde afwegingen waarop beoordeeld wordt?	Conform het bepaalde in paragraaf 3.2.3. van het selectiedocument wordt een referentieproject beter beoordeeld naarmate dit: 1. aan meer van de benoemde wensen invulling geeft; en 2. het referentieproject een betere invulling geeft aan de benoemde wensen (het kwaliteitsniveau). De referentieprojecten worden beoordeeld aan de hand van de bij de betreffende referentie geformuleerde wensen. Bij referentie 1 zijn dit inderdaad zes wensen, bij referentie 2 zeven wensen en bij referentie 3 twee wensen.

16	Parkeren	Dienen de parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden opgelost, of zijn er mogelijkheden voor parkeren in de openbare ruimte?	Uit paragraaf 2.6.4. van het verkoopdocument en het parkeerbeleid van de gemeente Hilvarenbeek, zoals vastgelegd in het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018, volgt dat de winnaar het parkeren moet oplossen op eigen terrein (de locatie). Zie ook het antwoord op vraag 9.
17	Archeologie	Dit gebied heeft een archeologische waarde (archeologie 1). Dienen hier nog maatregelen voor te worden genomen?	Zie paragraaf 2.4.5. van het verkoopdocument. De gemeente laat op korte termijn (eerste week van juli 2025) een verkennend archeologisch onderzoek uitvoeren op de locatie. De resultaten van dit onderzoek worden zo snel als mogelijk gedeeld met de gegadigden.
18	Bomen	Op het terrein staan enkele grote bomen. Is er al bekend welke bomen behouden moet blijven en welke eventueel gekapt mogen worden?	Ja, dat is bekend. Zie paragraaf 2.6.2. van het verkoopdocument. Uit de afbeelding volgt welke bomen gehandhaafd moeten blijven op de locatie en welke boom door de gemeente gekapt wordt.
19	Stikstof	De habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden) Regte Heide & Riels Laag en Kempenland-West, en dan specifiek de Rovertsche Heide, liggen op circa 900 meter van de locatie vandaan. Is er al onderzocht of dit belemmeringen vormt in de ontwikkeling en bouw van woningen?	De gemeente heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een quickscan met betrekking tot stikstof. Over maximaal vier weken verwacht de gemeente de resultaten hiervan.
20	Milieuonderzoek	Zijn er bekende bodemverontreinigingen op het terrein?	De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren op de locatie. Hieruit blijkt dat er geen bodemverontreinigingen zijn aangetroffen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek worden als bijlage bij deze NvI gedeeld.
21	Infrastructuur bereikbaarheid	en Zijn er plannen voor aanpassingen aan de omliggende infrastructuur (voor, tijdens en/of na de bouw van de woningen)?	Nee, de bestaande infra blijft gehandhaafd. Het is wel voorstelbaar dat door de positie van de nieuwe in- en uitrit(ten) van de locatie, er mogelijk bestaande parkeervakken vervallen, waardoor aanpassingen nodig zijn. De uitvoering en de kosten voor deze aanpassingen komen voor rekening van de winnaar.
22	Waterbeheer	Zijn er specifieke eisen of maatregelen met betrekking tot waterbeheer en afwatering op het terrein, gezien de nabijheid van de begraafplaats en andere omliggende gebieden?	Deze zijn, voor zover bekend, weergegeven in de beschikbaar gestelde stukken. De waterberging conform de gestelde eis van 60 mm, dient op eigen terrein (op de locatie) plaats te vinden. Zie ook bijlage 13 bij het verkoopdocument (Hemel- en grondwaterbeleid).

23	Woningbouwprogramma	Klopt het dat hier volledig wordt ingezet op betaalbaarheid? Is hier een doelgroepenverordening van toepassing?	Ja, dat klopt. De gemeente zet volledig in op betaalbaarheid met sociale huurwoningen, goedkope sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen. Ja, de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023 is van toepassing. Zie paragraaf 2.7.4. van het verkoopdocument.
----	---------------------	--	---

Bijlagen

- 1 - parkeerbeleidsplan 2015-2020 gemeente Hilvarenbeek
- 2 – bodemonderzoek