

Nota van Inlichtingen 'Verhuur locatie Lageweg te Terheijden'

Inleiding

Deze Nota van Inlichtingen bevat de vragen die gesteld zijn door de houders van de aanbestedingsdocumenten, alsmede de antwoorden van de aanbestedende dienst. Voorafgaand aan deze Nota van Inlichtingen zijn alle houders van de aanbestedingsdocumenten gevraagd alle mogelijke vragen bij de aanbestedende dienst in te dienen ten behoeve van een transparante aanbesteding. De Nota van Inlichtingen is onlosmakelijk verbonden met en maakt onderdeel uit van de aanbesteding. Bij tegenstrijdigheden tussen de aanbestedingsdocumenten en de Nota van Inlichtingen, prevaleert de Nota van Inlichtingen.

Datum: 30 mei 2025

	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	Verkavelingstekening	Er wordt een verkavelingstekening 1:100 gevraagd. Betreft dit uitsluitend de gebouwen (footprint) of het gehele plangebied? Het gehele plangebied past niet op een A0 formaat.	Verkavelingstekening 1:100 en inrichtingstekening 1:500.
2.	Programma	GLR 2.5.4 Programma verdeling: Het is niet mogelijk om exact op de genoemde percentages uit te komen. Wij zie de percentages als volgt: Minimaal 30% lagere huur, minimaal 40% middenhuur, maximaal 30% dure huur. Is dit correct?	Dit is correct en toegestaan. De minimupercntages lage- en middenhuur zijn taakstellend. Inschrijvers hebben ruimte voor onderbouwing binnen dit kader. De leidraad blijft ongewijzigd.
3.	Huurprijs	Waarop heeft de gemeente de starthuur van € 75.000 per jaar gebaseerd? Kunnen wij inzicht in deze berekening krijgen?	Dit bedrag is gebaseerd op een taxatie uitgebracht door een gecertificeert onafhankelijk makelaar (uit de gemeente Drimmelen). De taxatierapporten zijn niet openbaar.
4.	Beoordeling	GLR: Is tabel 4 een voorbeeld van de punten verdeling bij 10 punten voor een onderdeel of geldt de puntenverdeling dat je bij 'uitstekend' 100% van de punten krijgt, bij 'goed' 75% etc ?	De waardering wordt in het beoordelingsmodel altijd naar verhouding omgerekend in het aantal te behalen punten. Bij 'uitstekend' worden dus 100% van de punten toegekend, bij 'goed' 75% et cetera.
5.	Onderzoeken	GLR 1.3: Er zijn nog verschillende onderzoeken in uitvoering. Wanneer verwacht de gemeente dat deze afgerond zijn? Indien deze niet tijdig voor indiening afgerond zijn, hoe ziet de gemeente eventuele aandachtspunten e/o consequenties die hieruit volgen? Hoe kunnen wij rekening houden met de uitkomsten als wij deze niet kennen?	Gedurende de aanbesteding kunnen wij geen nader inzicht verschaffen in de onderzoekskosten. Het betreft onderzoeken die regulier door de vergunningaanvrager uitgevoerd moeten worden en in dit geval, om tijdsverlies te voorkomen, deels vooraf zijn uitgevoerd. Zie vermelde kostenmarge in relatie tot nog lopende onderzoeken.

6.	Kosten	GLR 1.3: Graag ontvangen wij de definitieve aanvullende kosten voor de nog af te ronden onderzoeken tijdig voorafgaand aan de indiening.	De in de leidraad opgenomen bedragen zijn gebaseerd op actuele ramingen en eerdere marktconsultaties. Er is bewust gekozen om deze pas definitief te maken na gunning, in overleg met de geselecteerde partij. Dit past bij de scope van een opgave waarbij optimalisatie nog mogelijk is. Voor inschrijvers is het ondernemersrisico om op basis van deze informatie een aanbieding te doen. De leidraad maakt expliciet dat definitieve afspraken volgen na gunning. Dit is een bewuste keuze in het procesontwerp. De leidraad wordt niet aangepast.
7.	Permanente bestemming	Heeft de gemeente een eenzijdig recht om de bestemming om te zetten naar Wonen (permanent) of gebeurt dit in samenspraak met de Exploitant?	Exclusiviteit ligt bij de gemeente, deze ruimte is in lijn met de regierol van de gemeente.
8.	Permanente bestemming	Indien dit niet in samenspraak met Exploitant gebeurt. In of vanaf welke periode verwacht de gemeente een mogelijke permanente woontitel aan te vragen?	Eén jaar na oplevering/ingebruikname. De gemeente streeft naar samenwerking met de exploitant, maar behoudt het recht om – indien nodig – zelfstandig besluiten te nemen met betrekking tot de bestemming. Dit is vastgelegd in de (concept)overeenkomst. Uiteraard wordt, waar mogelijk, afstemming gezocht. Inschrijvers dienen rekening te houden met dit uitgangspunt als onderdeel van het ondernemersrisico.
9.	Planning	Gezien de korte tenderperiode ontvangen wij graag al een dagdeel die we kunnen reserveren t.b.v. presentaties zodat we hier rekening mee kunnen houden.	Woensdag 2 juli 2025 (ochtend / betreft presentatie van maximaal 30 minuten).
10.	Toewijzing	GLR 4.4.1: Hoe ziet de gemeente de toewijzing van statushouders. Heeft de gemeente een samenwerking met de COA en draagt de gemeente de statushouders aan? Hoe loopt dit proces?	De toewijzing en aanlevering van kandidaten vindt plaats volgens de in de leidraad geschetste kaders. De gemeente behoudt hierin de regie, in samenwerking met het COA. Dit is nodig om de gewenste doelgroepen te kunnen bedienen en beleidsdoelen (zoals betaalbaarheid) te borgen.

11.	Deelmobiliteit	In het beleidsplan verkeer en vervoer geeft de gemeente aan ambitie te hebben om duurzame mobiliteit te stimuleren en hier kansen te zien voor deelauto's. Op welke wijze wordt het inzetten van deelauto's beoordeeld? Draagt dit bij aan de plankwaliteit? Is er een reductie op de minimale parkeerplaatsen?	Onze eerste ervaringen met deelauto's zijn vooralsnog negatief. Toepassing beoordelen wij vooralsnog als negatief. In principe volgt bij toepassing dus geen reductie van het aantal vereiste parkeerplaatsen.
12.	Beoordeling	GLR 5.2.2: De inschrijvers die tussen de hoogste en laagste bieder in zitten krijgen naar rato punten. Is dit naar rato van de hoogte van de bieding of naar rato van de rangorde t.o.v. andere deelnemers? Als voorbeeld: als de hoogste bieder €150.000 biedt, inschrijver 2 € 75.000 en inschrijver 3 € 149.000. Ontvangt inschrijver 3 dan 7,5 punt, of afgerond ook 15 punten?	Inschrijver 3 ontvangt dan afgerond 15 punten. Het systeem werkt dus op basis van absolute biedingsbedragen, niet op basis van rangorde.
13.	Beoordeling	Ter aanvulling op de vorige vraag. Indien de beoordeling van prijs naar rato inschrijfbedrag gebeurt, valt de starthuur dan ook binnen de berekening. Met andere woorden: Als inschrijver 1 €300.000 bied en inschrijver 2 €100.000, worden de punten dan berekend over €225.000 en €25.000 of over het totale bedrag?	Zie paragraaf 5.2, voor het onderdeel prijs moet een bieding worden gedaan met als 'vast inschrijfformulier bijlage 14'. De bieding is de starthuur als jaarlijkse vergoeding voor de grond, deze wordt vervolgens conform CBS-prijsindex geïndexeerd. Voor de helderheid: er is geen sprake van een losse bieding naast de gevraagde starthuur.
14.	Omgevingsverordening	GLR 5.5: Gemeente geeft aan dat inschrijver nadrukkelijk dient te voldoen aan de Omgevingsverordening Noord Brabant. Wij gaan er vanuit dat de relevantie eisen hieruit zijn verwerkt in de uitvraag. Indien dit niet direct het geval is ontvangen wij graag van de gemeente welke specifieke onderdelen aanvullend zijn op de uitvraag.	De uitvraag is zeer volledig en uitvoerig omschreven. Uiteindelijk bepaalt de provincie waar precies aan moet worden voldaan. De inschrijver is verantwoordelijk om zelf na te gaan of het plan past binnen de Omgevingsverordening. De gemeente geeft hierover geen vooradvies. Een adviesbureau kan u hierbij met advies van dienst zijn. Het gaat o.a. om toepassing van de afdeling 5.1 en daarbij in het bijzonder 5.1.3 en de kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11 en ook 5.12) in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

15.	Omgevingsverordening	GLR 5.5: De gemeente benoemd in de Omgevingsverordening nadrukkelijk artikel 5 en de kwaliteitsverbetering die hierin benoemd staat. Betreft dit waterkwaliteit zoals benoemd in artikel 5.17 lid 1 en lid 2?	De verwijzing in de leidraad naar de Omgevingsverordening is bedoeld om in te kaderen dat het initiatief binnen de planologische regels moet passen. De beoordeling ligt bij bevoegd gezag op het moment van vergunningverlening. Zie ook antwoord bij de vraag met referentienummer 14.
16.	Huurbescherming	Op welke wijze denkt de gemeente dat de exploitant van de tijdelijke woningen deze woningen voor 40 jaar kan verhuren, zonder dat er huurbescherming voor de bewoners ontstaat (waardoor aan het einde van de termijn dus niet zomaar ontruimd kan worden en de teruglevering onbezwaard kan plaats vinden)? Op grond van artikel 7:274 lid 1 BW kan een huurovereenkomst beëindigd worden voor tijdelijke woningen die een omgevingsvergunning hebben met een termijn van maximaal 15 jaar. Tijdelijke contracten (van maximaal 2 jaar) zijn alleen nog mogelijk bij verhuur aan een specifieke doelgroep (studenten uit andere gemeente, gescheiden ouders etc.), en dat lijkt niet het doel (alleen maar kortlopende huur)/ de doelgroep voor deze woningen.	Dit is een verantwoordelijkheid van de exploitant/huurder. Het staat de exploitant/huurder ook vrij om te verzoeken om een kortere huurperiode. De gemeente doet daarover in deze fase geen uitspraken.
17.	NUTS	Wat is de planning voor de aansluiting op het elektra en overige NUTS en is er netcongestie check uitgevoerd?	Er heeft nog geen vooroverleg over de aanleg van de nutsvoorzieningen plaatsgevonden. De ontwikkelaar dient dit te coördineren en mee te nemen in de planning. Deze onzekerheid hoort bij het normale risicoprofiel van gebiedsontwikkeling.
18.	Huurprijs	GLR 2.5.6 permante woontitel: Mogen wij de taxatie ontvangen waarop de starthuur bij permanente woontitel is gebaseerd?	Taxatie is niet openbaar.
19.	Statushouders	Zijn er specifieke doelgroepen/huishoudenssamenstellingen waar rekening mee gehouden moet worden voor wat betreft de doelgroep Statushouders?	Zie vermelde doelgroepen. Bij statushouders betreft het zowel een- of tweepersoonshuishoudens als gezinnen. De gemeente wil geen beperkingen vooraf in doelgroepen of woningtoewijzing opnemen. Beleid wordt integraal afgestemd na gunning.

20.	Hindercontouren	Aan twee zijdes van het plangebied is een tuinder actief met gewassen/planten/bomen middels zogenaamde open teelt. Mogen wij ervan uit gaan dat de vuistregel om 50 meter afstand te houden van open teelt tot gevoelige bestemmingen zoals woningbouw hier niet van toepassing is en er van hieruit geen belemmering is woningen op de locatie te plaatsen?	Dit zal nader onderzocht moeten worden. Gezien de gevoeligheden omtrent spuitzones kan dit betekenen dat die 50 meter wel degelijk aangehouden moet worden. Specifiek voor het westelijk deel, hier is een hovenier actief. Voor het noordelijk en oostelijk deel zal dit ook beoordeeld moeten worden, hier lijkt geen hovenier actief.
21.	Gunningleidraad	Volgens de beschrijving en omvang van de opdracht (par. 1.3) vallen het ontwerpen van de stedenbouwkundige inpassing en het beeldkwaliteitsplan onder de opdracht. Betekent dit dat de gegeven stedenbouwkundige onderlegger (par. 2.5.2) niet definitief vast ligt en dat een andere opzet mogelijk is? Met andere woorden: is de inschrijver strikt gebonden aan de gegeven stedenbouwkundige structuur volgens figuur 2?	De stedenbouwkundige onderlegger in paragraaf 2.5.2 (figuur 2) is richtinggevend, maar niet bindend in detail. Inschrijvers hebben ruimte om de stedenbouwkundige inpassing nader uit te werken en, waar nodig, gemotiveerd af te wijken, mits voldaan wordt aan de gestelde doelstellingen en randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige kaders (bijlage 7) en het beeldkwaliteitskader (bijlage 8).
22.	Gunningleidraad	Wordt de energie voor het verwarmen van de woningen geleverd door zonnepanelen van het Traais Collectief?	De woningen dienen te worden aangesloten op een energievoorziening die voldoet aan de wettelijke eisen. Het staat de inschrijver vrij om duurzame alternatieven aan te bieden, mits dit geen negatief effect heeft op de gestelde kaders voor planning en kwaliteit.
23.	Gunningleidraad	Waar komt de energie voor de openbare ruimte vandaan (bijvoorbeeld straatverlichting)?	Dit is een aangelegenheid voorbehouden aan de exploitant/huurder. De openbare verlichting moet worden aangesloten op het elektriciteitsnet van Enexis.
24.	Gunningleidraad	Wat wordt bedoeld met een verkavelingstekening schaal 1:100 (par. 2.5.3), wat is het verschil met de situatietekening behalve de schaal?	Zie antwoord vraag 1 met referentienummer 1. De verkavelingstekening betreft situering en uitvoering van de woningen en de situatietekening geeft het inrichtingsplan van het gebied weer.
25.	Gunningleidraad	Dienen er geen woningplattegronden te worden aangeleverd?	Inzicht in bouwtypes behelst altijd/automatisch ook inzicht in afmetingen en indeling.

26.	Gunningleidraad	Wordt met “gevels” de gevels per woningtype bedoeld (bijvoorbeeld 3 in een rij), of zijn complete straatbeelden vereist?	Met “gevels” worden in elk geval de gevelaanzichten per woningtype bedoeld. Indien de woningen aaneengeschaafd of in een rij staan, volstaat een representatief gevelbeeld van het geheel. Daarnaast wordt verwacht dat het plan ook inzicht biedt in het straatbeeld en de samenhang tussen de bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld door een of meerdere straataanzichten of 3D-impressies waarin de positionering en uitstraling van meerdere woningen samen zichtbaar worden gemaakt. Artist impressions zijn niet verplicht, maar een ruimtelijk beeld van de wijk als geheel is wél gewenst, zoals ook vermeld in de vereisten voor het schetsontwerp.
27.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst (pagina 6)	In de definitielijst wordt onder “gestapelde woning” een woning verstaan die deel uitmaakt van een woongebouw van maximaal 2 woonlagen. Bijlage 7 geeft echter een bouwhoogte van 2-3 bouwlagen en incidenteel 4 bouwlagen. Welke bouwhoogte is maatgevend?	Een gestapelde woning is een woning die deel uitmaakt van een gebouw met maximaal twee woonlagen. Bijlage 7 biedt ten onrechte teveel ruimte: maximaal zijn dus twee bouwlagen toegestaan.
28.	Pag.11 Artikel 8.2	De kosten met betrekking tot de onderzoeken/adviezen die nog in uitvoering zijn, worden door de gemeente doorbelast aan de inschrijver op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Hiermee is naar verwachting een aanvullend bedrag van circa €20.000 gemoeid. Is hier een bandbreedte aan te geven?	Kosten voor onderzoeken en adviezen komen – tenzij expliciet anders bepaald – voor rekening van de inschrijver. Naar verwachting bedragen de kosten met betrekking tot de onderzoeken/adviezen die nog in uitvoering zijn maximaal € 20.000.
29.	Pag. 13 artikel 15,1	De contractpartij spant zich in om zoveel mogelijk woningen te verhuren aan economisch of maatschappelijke gebonden aan de gemeente Drimmelen. Wat wordt hieronder verstaan, Is hiervoor een richtcijfer?	Hiermee wordt bedoeld de woningen, waar mogelijk, te verhuren aan personen die ofwel (op korte termijn gaan) werken in de gemeente Drimmelen (economisch gebonden) of die al inwoner zijn van de gemeente Drimmelen (maatschappelijk gebonden). Hiervoor is geen richtcijfer.

30.	Proportionaliteitsbeginsel	De gemeente behoudt zich, zonder aan een schadevergoeding te zijn gehouden, het recht voor om de aanbestedingsprocedure tussentijds geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief op te schorten//Een kostenvergoeding bij het intrekken van de aanbestedingsprocedure wordt alleen uitgekeerd indien de gemeente hier, op grond van het proportionaliteitsbeginsel, toe verplicht is. Hoe wordt de toepasselijkheid van dit beginsel bepaald?	Dit is afhankelijk van omstandigheden, waarover wij vooraf geen verdere duidelijkheid verschaffen. De bepaling is standaard en biedt rechtszekerheid voor beide partijen. En geeft de gemeente ruimte om op te treden bij ernstige wanprestatie. Er zijn voldoende waarborgen om disproportionaliteit te voorkomen, bijvoorbeeld via rechterlijke toetsing.
31.	Pag.15. Artikel 20,1	De gemeente zal – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – maximaal eens per 10 jaar op verzoek van exploitant een inspanning leveren om te bevorderen dat de huidige functie van het Perceel (agrarisch) permanent wordt gewijzigd in 'wonen' en die wijziging Onherroepelijk is, door middel van het opnemen van de functie 'wonen' in het Omgevingsplan. Is meer specifiek aan te geven waaruit in deze context de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid uit kan bestaan? Waarom is er een maximum van eens in de 10 jaar bepaald?	De publiekrechtelijk verantwoordelijkheid betreft naleving van geldende wet- en regelgeving en dus met provinciale medewerking bij wijziging omgevingsplan. We willen bij verzoeken niet in herhaling vallen bij de provincie.
32.	Definiering bouw- en woonrijp maken versie 01-05-2025 (1.8 bij OVK)	In dit document staan ook geschiktheidseisen. In hoeverre sluit dit aan bij de eisen uit de gunningsleidraad?	In de overeenkomst gaat het om de geschiktheidsvereisten in het kader van het bouw- en woonrijp maken van de grond en dienen als input voor de inschrijver bij het opstellen van een realistische en uitvoerbare planning.. In de gunningsleidraad gaat het om eisen, waaraan voldaan dient te worden door de inschrijver, omtrent geschiktheid om de opdracht uit te voeren.
33.	quickscan OMWB milieuaspecten (2.1)	Quickscan is gebaseerd op de realisatie van crisis noodopvang voor 75 asielzoekers in combinatie met de realisatie van 45 flexwoningen. De uitvraag betreft nu 60 – 70 flexwoningen. Heeft dit nog gevolgen voor het advies van de omgevingsdienst?	Betreft eerste quickscan. Naar verwachting geen gevolgen, doch dit kan pas worden beoordeeld aan de hand van de ingediende stukken.

34.	quickscan OMWB milieuaspecten (2.1)	De schietvereniging wordt gezien als risico voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. In hoeverre is hier al onderzoek naar gedaan?	Onderzoek is nog in behandeling.
35.	natuurwaardenonderzoek (2.5, pagina 22)	Poelkikker: Nader onderzoek is vereist. 2 inventarisatierondes tijdens de voorplantingsperiode van mei tot en met juni). Wordt deze inventarisatie dit jaar uitgevoerd?	Opdracht is inmiddels gegeven voor onderzoek nog dit jaar (2025).
36.	Verkeersonderzoek (2.7, pagina 4)	Is het de bedoeling dat er haaks geparkeerd wordt op de Lageweg, of wordt parkeren opgelost binnen het plangebied?	Parkeren moet op eigen terrein opgelost worden.
37.	Verkeersonderzoek (2.7, pagina 4)	In het verkeersonderzoek wordt uitgegaan van parkeren haaks op de lageweg, In dat geval zal de sloot gedempt dan wel omgelegd moeten worden. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aangegeven dat parkeren bij voorkeur aan de buitenranden van het plangebied wordt opgelost. Op de stedenbouwkundige tekening in de leidraad staan de parkeervakken ingetekend op de grens van het plangebied aan de andere zijde van de sloot. Wat is leidend?	De stedenbouwkundige randvoorwaarden en het daarbij behorende figuur geven de voorkeursinrichting van de gemeente weer. Deze is richtinggevend, maar laat ruimte voor onderbouwde alternatieven. Het principe van parkeren aan de buitenranden van het plangebied blijft leidend. Parkeren direct aan de Lageweg lijkt niet gewenst en dient binnen het plangebied zelf te worden opgelost. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het dan ook meer voor de hand om het parkeren te koppelen aan de hoofdstructuur binnen het plangebied.
38.	Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen	Onder het kopje "Beleid t.a.v. algemene ruimte" bijvoorbeeld worden beleidsplannen van toepassing verklaard. Zijn deze plannen reeds beschikbaar, of zijn deze pas na gunning van belang?	Zie bijlagen bij de gunningsleidraad.
39.	formulier natuurinclusief bouwen	Dit is een Excel model met puntensysteem dat hoort bij Bijlage 4 (beleidsregel natuurinclusief bouwen en inrichten 2025). Wordt dit formulier ook gebruikt voor de beoordeling van de duurzaamheid? Met name het aspect natuurinclusief?	Het Excel-model (bijlage 15 bij de gunningsleidraad) maakt inderdaad onderdeel uit van de Beleidsregel natuurinclusief bouwen en inrichten 2025. Dit formulier, inclusief de eventuele onderbouwing die daarin wordt opgenomen, wordt uitsluitend gebruikt voor de beoordeling van de mate van natuurinclusiviteit. Het wordt niet gebruikt voor de beoordeling van andere duurzaamheidsthema's.

40.	mijlpalenplanning	De nutsaansluitingen zijn een groot risico. Heeft de gemeente al vooroverleg gehad met de nutsbedrijven? Voor wie is dit risico? Enexis hanteert een doorlooptijd van 60 weken nadat er een huisnummerbesluit is. Dit besluit wordt pas genomen nadat de omgevingsvergunning is verleend. Dit past niet binnen de gevraagde planning.	Risico is voor de inschrijver/kandidaat-huurder. Gemeente is bereid medewerking te verlenen bij vooroverleg.
41.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	Art.1 definities 'gestapelde woning': er wordt beschreven maximaal 2 bouwlagen terwijl bijlage 7 van de documentatie 3 bouwlagen toestaat met een accent van 4 bouwlagen. Neem aan dat bijlage leidend is?	Overeenkomst (en dus artikel 1) is leidend; maximaal 2 bouwlagen. Zie ook antwoord bij de vraag met referentienummer 27.
42.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	Art. 24.2: We gaan ervan uit dat met de term 'aanvang van de werkzaamheden' wordt bedoeld de werkzaamheden voor ontmanteling van de locatie.	Bedoeld wordt de eerste werkzaamheden bij start/aanvang huur. Zie ook artikel 24.3 , waarin de aanpassing van de bankgarantie in de loop der tijd - voor het eerst vijf jaar na de start - wordt toegelicht.
43.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	Art. 15.4: Zelfde opmerking als bij art. 11.3	Zie antwoord bij de vraag met referentienummer 47.
44.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	Art. 14.4: Zelfde opmerking als bij art. 11.3	Zie antwoord bij de vraag met referentienummer 47.
45.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	art. 12.6: zelfde opmerking als bij art. 11.3	Zie antwoord bij de vraag met referentienummer 47.
46.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	Art. 12.3: Andere gemeenten leveren doorgaans zelf de containers waarbij de exploitant wel de kosten betaald. Kan de gemeente Drimmelen deze voorzieningen zelf leveren en tegen welke kosten?	De huurder is zelf verantwoordelijk voor het beheer van de algemene ruimte. Gemeentelijke medewerking is mogelijk.
47.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	art. 11.3: Een direct opeisbare boete past niet binnen de systematiek van het Burgelijk Wetboek. Gebruikelijk is om eerst schriftelijk in gebreke te stellen en een redelijke termijn te geven om alsnog correct na te komen. Is deze passage aan te passen?	Nee, we zijn niet genegen deze passage in de overeenkomst aan te passen. Artikel 11.3 bevat een boetebepaling die past binnen het kader van handhaving en naleving. De direct opeisbaarheid biedt een stok achter de deur en is juridisch gebruikelijk bij dit soort projecten.

48.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	Art. 6.5: Neem aan dat ook hier het proportionaliteitsbeginsel geldt en enkel indien deze niet verder reiken dan de gestelde eisen en voorwaarden vanuit artikel 5.5.?	Nee, de tekst is helder: alle benodigde (plan)aanpassingen die het gevolg zijn van de input van ketenpartners, de omgevingsdialoog, bezwaren dan wel zienswijzen en/of ingediende beroepen, komen voor rekening en risico van exploitant. Artikel 6.5 bevat een bepaling over aansprakelijkheid die als evenwichtig wordt beschouwd. De formulering sluit aan bij gemeentelijke standaardcontracten en wordt alleen toegepast bij aantoonbare schade.
49.	Ontwikkel-, huur- en exploitatieovereenkomst	art. 5.6: We nemen aan dat exploitant enkel gehouden is aanpassingen door te voeren voor zover deze aanpassingen niet afwijken van de gestelde eisen en voorwaarden cf. art 5.5. en/of deze overstijgen. Indien wel dan is dat voor rekening/risico van de gemeente op het moment dat het voor exploitant nadelig danwel kostenverhogend is.	Nee, de gemeente laat dit artikel intact, de tekst is helder.