

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	10 maart 2026
Betreft	Inlichtingen verkoopprocedure
Verkoopprocedure	Amundsenstraat in Valkenswaard
Uitvrager	Gemeente Valkenswaard

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Selectie eisen ontwikkelende bouwer	Op pagina 6 van het verkoopprotocol staat dat de gemeente op zoek is naar 'naar een (ontwikkelende) bouwer'. Op pagina 8 van het verkoopprotocol staat dan weer aangegeven dat de gemeente wil 'verkopen aan een professionele marktpartij (ontwikkelende bouwer)'. Houdt dit in dat projectontwikkelaars uitgesloten zijn, dan wel geen kans maken op gunning van het project? Terwijl op pagina 1 van bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst dan weer "aangegeven staat. Op pagina 2 van bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst staat dan weer 'een (ontwikkelende) bouwer' aangegeven." Is deze tender ook geschikt voor een ontwikkelaar / belegger of mag enkel een (ontwikkelende) bouwer inschrijven ?	<p>Deze verkoopprocedure is geschikt voor een (project)ontwikkelaar, als deze zelfstandig kan voldoen aan de kaders en randvoorwaarden uit het verkoopprotocol en daarmee zelfstandig in staat is tot het (uit)ontwikkelen, verkopen en realiseren van de woningen op de locatie.</p> <p>De gemeente is niet op zoek naar een belegger, aangezien het hier de realisatie van koop- en niet van huurwoningen betreft. Zie ook artikel 25 van de koop- en ontwikkelovereenkomst inzake de zelfbewoningsplicht.</p>
2	Achterpad	Dient het achterpad bij de rijwoningen voorzien te worden van rioleringen?	Nee, de toekomstige perceeleigenaren/bewoners dienen echter wel zelf verantwoordelijkheid te dragen voor de afwatering van de achterpaden.

3	Archeologie	Bij 2.2.2. Archeologie staat vermeld dat het terrein is vrijgegeven voor archeologie. In het rapport waarnaar verwezen wordt is het advies vervolgonderzoek uit te voeren. Mogen wij er vanuit gaan dat het terrein inderdaad is vrijgegeven voor archeologie?	Ja, daar mag u vanuit gaan. Het vervolgonderzoek is uitgevoerd en het terrein is vervolgens vrijgegeven door de archeoloog. Van het vervolgonderzoek is nog geen rapport beschikbaar.
4	Elektra aansluitingen	Is het project verzekerd van voldoende stroom / capaciteit vanuit de netbeheerder ?	Alle benodigde afstemming met de nutspartijen heeft plaatsgevonden in het voortraject. Op 29 oktober 2025 is er een trafo c.q. middenspanningsstation in het ontwikkelgebied geplaatst door Enexis, dat de aansluitcapaciteit voor de locatie regelt. Het is aan de ontwikkelaar om de woningen aan te sluiten. De gemeente kan hier echter geen garanties op geven.
5	Grond oppervlak	Het totale projectgebied omvat 8.453 m2 grond. Begrijpen wij het goed dat de gemeente aan de koper 4.306 m2 bouwrijpe grond levert ?	Ja, dat begrijpt u goed.
6	Infra aanleg	Begrijpen wij het goed dat gemeente de grond, parkeerplaatsen, groen en paden onder de nieuw aan te leggen weg - vanaf de Scott straat tot aan de Amundsenstraat - in eigendom houdt en zelf de ondergrondse en bovengrondse infra zelf aanlegt zoals weergegeven in het inrichtingsplan?	Zie ook het antwoord op vraag 5. De gemeente verkoopt enkel de 19 met paarse stippellijn weergegeven bouwkvelds, zoals weergegeven op de verkooptekening. Het overige (de openbare ruimte) behoudt de gemeente inderdaad in eigendom. De gemeente legt hier op zelf de ondergrondse en bovengrondse infra aan.
7	Parkeernorm	Worden de bestaande parkeerplaatsen langs de Amundsenstraat meegenomen in de parkeernorm berekening ?	Ja. Binnen het plan is er een tekort van drie (3) parkeerplaatsen ten opzichte van de berekende parkeerbehoefte. Op basis van de parkeerdrukmeting kan dit opgevangen worden met de parkeeronthefing voor drie (3) parkeerplaatsen in het openbaar gebied buiten het plan.

8	Infiltratie	In het inrichtingsplan is vermeld dat het verharde oppervlakte is bepaald 2.685 m2. Per m2 nieuwe verharding moet 20 mm wateropvang geborgd worden. Dit komt neer op 79 m3. Wij begrijpen dat dit rondom het infiltratieriool wordt opgelost. Behoeven er dus bij de woningen c.q. in de tuinen geen infiltratiekoffers te worden geplaatst ?	Dit is meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte, er is geen aanvullende bergingseis per perceel/per bouwkvavel.
9	Bodemonderzoek	Is het mogelijk om het bodemonderzoeken van 29 mei 2020 en 18 oktober 2022 van Aeres Milieu te ontvangen	Ja, dit is mogelijk. De bodemonderzoeken zijn als bijlagen 1 en 3 bij het bestemmingsplan te vinden via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01/b_NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01.tb.html
10	Garantie bouwen	Moet er onder Garantie instituut woningbouw (of vergelijkbaar) gebouw worden ?	Ja, een afbouwgarantie (zoals Woningborg, SWK of BouwGarant) is verplicht. Dit zal ook door de hypotheekverstrekkers geëist worden. In de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt deze verplichting nog expliciet opgenomen.
11	Verkoop vrijstaande woningen	Mag de verkoop van de vrijstaande woningen afhankelijk gesteld worden van de verkoop of dienen deze op risico gebouwd te worden ?!	De gemeente neemt aan dat u met uw vraag bedoelt of de bouw van de vrijstaande woningen afhankelijk gesteld mag worden van de verkoop. Nee, dit mag niet afhankelijk gesteld worden van de verkoop.
12	Juridische levering / A-B-C levering	In het verkoopprotocol is opgenomen dat de winnaar volledig verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, verkoop en realisatie van de woningen. Kan de gemeente bevestigen of de juridische levering van de grond mag plaatsvinden via een A-B-C levering binnen dezelfde ontwikkelende partij/concernstructuur, mits de inschrijver integraal verantwoordelijk blijft conform het verkoopprotocol?	Ja, artikel 38 lid 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst voorziet in de mogelijkheid om rechten en plichten uit hoofde van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een aan 'de Ontwikkelaar' (binnen groeps- c.q. concernverband) gelieerde onderneming.

Met opmerkingen [SH1]: Bespreekpunt donderdag: hoe interpreteren wij deze vraag?

Met opmerkingen [Sv2R1]: Ze bedoelen te vragen: Mag de **BOUW** van de vrijstaande woningen afhankelijk gesteld worden van de verkoop of dienen deze op risico gebouwd te worden ?!
Ik zou zeggen: Nee, dit mag niet afhankelijk gesteld worden van de verkoop.

13	Staat van levering Locatie	<p>In het verkoopprotocol is vermeld dat de Locatie bouwrijp wordt geleverd en dat het buurthuis door de gemeente wordt gesloopt na verhuizing van de gebruikers. Kan de gemeente bevestigen dat levering uitsluitend in bouwrijpe staat plaatsvindt, of bestaat er eventueel ruimte voor levering (gedeeltelijk) in huidige staat waarbij sloop door de ontwikkelende partij wordt uitgevoerd?</p>	<p>Nee, de locatie wordt bouwrijp geleverd (zonder buurthuis). Zie ook artikel 3 lid 3 van de overeenkomst:</p> <p><i>“Mocht de verplaatsing en sloop van het buurthuis onverhoopt later gereed zijn dan 31 december 2026, waardoor de juridische levering van het Verkochte niet in bouwrijpe staat, te weten ontdaan van het buurthuis, kan plaatsvinden, dan maken Partijen aanvullend op deze overeenkomst afspraken over de datum van de juridische levering van het Verkochte. De juridische levering van het Verkochte vindt alsdan plaats zonder de twee kavels ten behoeve van de realisatie van vrijstaande woningen, waarop het buurthuis nu staat. De juridische levering van deze twee kavels vindt dan op een later moment plaats conform het bepaalde in deze overeenkomst. Ofwel de juridische levering van het Verkochte vindt plaats inclusief het daarop aanwezige buurthuis, dat op een later moment door de Gemeente gesloopt wordt.”</i></p> <p>Sloop door de ontwikkelende partij is niet mogelijk.</p>
----	----------------------------	---	--

14	Moment van juridische levering	<p>Kan de gemeente nader toelichten wat het beoogde moment van juridische levering is ten opzichte van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwrijp maken van de Locatie; en • de verplaatsing en sloop van het buurthuis? <p>In verband met de in het verkoopprotocol genoemde indexatie van het grondbod per 1 januari 2027 ontvangen wij graag nadere duiding hoe het beoogde leveringsmoment zich verhoudt tot deze indexatiebepaling.</p>	<p>Zie ook het antwoord op vraag 13. De voorgenomen tijdlijn uit artikel 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst c.q. het uitgangspunt is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verplaatsing Buurthuis = uiterlijk 31 december 2026 2. Sloop buurthuis = uiterlijk 31 december 2026 3. Bouwrijp maken kavels 1 en 2 4. Juridische levering = (na verplaatsing en sloop buurthuis) uiterlijk binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de (eerste) omgevingsvergunning. <p>Mocht de verplaatsing en sloop van het buurthuis <u>onverhoopt</u> later gereed zijn dan 31 december 2026, dan maken partijen aanvullend op deze overeenkomst afspraken over de datum van juridische levering (zie lid 3 van artikel 3).</p> <p>De koopsom zal worden geïndexeerd naar het moment van juridische levering. Het restant van de koopsom dat partijen voor kavels 1 en 2 overeenkomen zal niet verder worden geïndexeerd. In de koop- en ontwikkelovereenkomst zal dat nog verduidelijkt worden.</p>
15	Bouwplanning en afhankelijkheid sloop buurthuis	<p>In paragraaf 2.6 is aangegeven dat realisatie in één bouwstroom plaatsvindt, waarbij rekening moet worden gehouden met het nog te verplaatsen buurthuis. Kan de gemeente bevestigen dat een latere realisatie van de kavels die afhankelijk zijn van de sloop van het buurthuis geen negatieve gevolgen heeft voor contractuele bouwtermijnen of verplichtingen?</p>	<p>Ja, dat kan de gemeente bevestigen voor de kavels 1 en 2. Mocht de latere levering van deze kavels veroorzaakt worden door de latere sloop van het buurthuis, dan heeft dat geen negatieve gevolgen voor de contractuele bouwtermijnen en verplichtingen van de ontwikkelaar voor deze twee kavels.</p>

16	Fiscale kwalificatie levering	Kan de gemeente bevestigen of de levering van de Locatie kwalificeert als een btw-belaste levering van bouwrijpe grond?	Ja, de levering van de locatie vindt in bouwrijpe staat plaats en is daarmee btw-belast. Zie ook artikel 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
17	Nutsvoorzieningen en aansluitkosten	In het verkoopprotocol is aangegeven dat een middenspanningsstation (trafo) reeds is geplaatst en dat de winnaar verantwoordelijk is voor de aansluiting van de bebouwing op nutsvoorzieningen vanaf de kavelgrenzen. Kan de gemeente bevestigen welke kosten en verantwoordelijkheden exact voor rekening van de ontwikkelende partij komen ten aanzien van alle nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit (Enexis), drinkwater (Brabant Water), riolering, data/telecom en overige aansluitingen? Zijn er naast de gebruikelijke aansluitkosten aanvullende bijdragen, verzwaren of infrastructurele kosten voorzien die niet expliciet in het verkoopprotocol zijn benoemd?	<p>Alle kosten en verantwoordelijkheid ten aanzien van de voor de op het verkochte te realiseren woningen zijn voor de winnaar van de verkoopprocedure.</p> <p>Voor de nutsaansluitingen kunnen de gebruikelijke kosten voor het aansluiten op het aanwezige hoofdtracé worden aangehouden. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor deze aansluitingen. De gemeente heeft geen nadere opgave van deze kosten.</p> <p>Zie ook het antwoord op vraag 4.</p>
18	Kavelgrens kavels 1 en 2	Is het, binnen de kaders van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, toegestaan om de onderlinge kavelgrens tussen kavel 1 (ca. 379 m ²) en kavel 2 (ca. 525 m ²) in ondergeschikte mate te verleggen, zodat een meer evenwichtige verdeling van de kaveloppervlaktes ontstaat, zonder wijziging van het aantal woningen of de positionering binnen het bouwvlak?	<p>Ja, dat is mogelijk. Zie ook paragraaf 2.1.2. van het verkoopprotocol: <i>“het staat de geïnteresseerden vrij om binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan in beperkte mate te schuiven met de kavelgrenzen”</i>.</p> <p>De wenselijkheid hiervan dient echter zorgvuldig beoordeeld te worden in relatie tot de grens met de (verjaarde) bebouwing aan de Scottstraat.</p> <p>Toelichting: Een tuinmuur van de bewoners aan de Scottstraat staat over de geldende erfgrens. De muur is verjaard. Door de kavelgrens tussen kavel 1 en 2 te verleggen ontstaat er bij een van de nieuwe percelen een extra verspringing in de zijdelingse perceelsgrens.</p>
19	Koop-ontwikkelovereenkomst	Wil de gemeente op verzoek van de Koper meewerken aan een eventuele ABC levering?	Nee, de gemeente wil hier niet aan meewerken.

20	Koop-ontwikkelovereenkomst	Koop – en ontwikkelovereenkomst art. 40.1.c. In geval door beroep en bezwaar of vertraging aan gemeentelijke zijde (buiten invloedssfeer ontwikkelaar) het 18 maanden of langer duurt voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt kan de gemeente de overeenkomst ontbinden. Dit vinden wij niet redelijk gezien de inspanningen die tot dat moment geleverd zijn. Graag vernemen wij wat de gemeente wil bewerkstelligen met dit artikel en verzoeken wij u om dit recht tot ontbinden bij de Koper te leggen i.p.v. bij Verkoper	Dit artikel is niet gerelateerd aan nalatigheid van de gemeente, maar gezien de grote behoefte aan woningen bedoeld om vertraging aan de ontwikkelaarszijde te voorkomen. De gemeente heeft het recht en niet de plicht om op basis van artikel 40 lid 1 sub c van de koop- en ontwikkelovereenkomst te ontbinden.
21	Index koopsom	De indexatie van de koopsom lijkt ook van toepassing indien vertraging in juridische levering wordt veroorzaakt door publiekrechtelijke procedures of omstandigheden buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar (bijv. bezwaar/beroep/laat akkoord op ontwerp). Het verzoek om in het geval van overmacht (voor initiatiefnemer) de index te pauzeren of deze maximeren dan wel in het geheel te laten vervallen.	De bepaling inzake de indexatie van de koopsom wordt niet aangepast.
22	Bouwrijpe grond	Wanneer de sloop van het buurthuis later plaatsvindt dan voorzien, en de gronden later geleverd kunnen worden, schuift de index op de koopsom dan mee tot aan het moment dat de gronden bouwrijp zijn gemaakt?	Nee, zie ook het antwoord op vraag 14.

23	Bouwrijpe grond	<p>Bouwrijpe staat: In de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt gesproken over levering in "bouwrijpe staat", terwijl de gemeente tegelijk aangeeft dat het buurthuis mogelijk pas eind 2026 wordt gesloopt. Hoe verhoudt de definitie van "bouwrijpe staat" zich tot de situatie waarin het buurthuis nog aanwezig is? Wordt levering van kavel 1 en 2 in dat geval aangemerkt als bouwrijp of niet en in welk fiscaal regime valt de levering (met buurthuis) dan?</p>	<p>Bouwrijpe staat wordt in artikel 4 lid 3 van de overeenkomst inderdaad gedefinieerd als ontdaan van bebouwing. Het uitgangspunt is dan ook dat het verkochte ineens wordt geleverd zonder het buurthuis.</p> <p>In artikel 3 lid 3 wordt de situatie beschreven als de bebouwing uiterlijk 31 december 2026 nog aanwezig is, waardoor de juridische levering niet in bouwrijpe staat, te weten ontdaan van het buurthuis kan plaatsvinden. Dan maken partijen aanvullend op de overeenkomst afspraken over de datum van de juridische levering. De juridische levering vindt dan plaats zonder de twee kavels ten behoeve van de realisatie van de vrijstaande woningen. De juridische levering van deze twee kavels vindt dan op een later moment plaats, na de sloop van het buurthuis door de gemeente.</p> <p>Zie ook het antwoord op de vragen 13, 14 en 16.</p>
24	Doorverkoopverbod	<p>Klopt het dat een doorverkoopverbod alleen op de 9 'betaalbare rijwoningen met een maximale von-prijs van EUR 420.000,- (prijspeil 2026)' van toepassing is?</p>	<p>Dat klopt. Het doorverkoopverbod van artikel 26 geldt alleen voor de 9 betaalbare rijwoningen.</p>
25	Zelfbewoningsplicht	<p>Klopt het dat een zelfbewoningsplicht alleen op de 9 'betaalbare rijwoningen met een maximale von-prijs van EUR 420.000,- (prijspeil 2026)' van toepassing is?</p>	<p>Nee, dit klopt niet. De zelfbewoningsplicht geldt in beginsel voor alle woningen die op de locatie gerealiseerd worden. Zie artikel 24 lid 1 sub e van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Binnen de gemeente wordt hier echter op dit moment nog over gesproken. Mocht de gemeente hierin toch een ander besluit nemen, dan worden partijen hier zo snel mogelijk over geïnformeerd. Dit is dan niet in het nadeel van partijen.</p>

26	Stedenbouwkundige opzet	Klopt het dat de 2 vrijstaande woningen op kavel 1 en 2 geen garage mogen krijgen? Of is hier ruimte voor in de uitwerking?	Voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de regels uit het bestemmingsplan, genoemd onder artikel 6.2.2. Dit biedt mogelijkheden voor het realiseren van een garage op kavel 1 en kavel 2.
27	Technisch - bouwrijpe grond	Op welk peilniveau wordt de bouwrijpe grond geleverd aan initiatiefnemer?	Dit varieert van 24.55 tot 24.75 +NAP. Het afwerkniveau is 0,30 meter onder het vloerpeil.
28	Verkoopprotocol	In de overeenkomst wordt enerzijds verwezen naar het Verkoopprotocol d.d. 4 februari 2026 (overweging d) en anderzijds naar het Verkoopprotocol d.d. 26 januari 2026 (artikel 13 lid 1 onder b), terwijl het bijgevoegde Verkoopprotocol definitief is d.d. 4 februari 2026. Kunt u bevestigen dat uitsluitend het definitieve Verkoopprotocol d.d. 4 februari 2026, inclusief bijlagen en inlichtingen, leidend is en artikel 13 lid 1 onder b hierop wordt aangepast?	Ja, uitsluitend het definitieve verkoopprotocol d.d. 4 februari 2026, inclusief bijlagen en inlichtingen is leidend. De koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hier op aangepast.
29	(woon)Programma in verkoopprotocol	In het Verkoopprotocol wordt uitgegaan van 2 vrijstaande woningen (kavels 1 en 2) en 2 geschakelde woningen (kavels 3 en 4), terwijl de Koop- en ontwikkelovereenkomst uitgaat van 4 vrijstaande woningen en in artikel 24.1.c tóch nog spreekt over “geschakelde woningen”. Kunt u aangeven wat het juridisch en stedenbouwkundig beoogde programma is voor kavels 1 t/m 4 (vrijstaand vs geschakeld) en welk document leidend is ingeval van strijdigheid? Zo nodig verzoeken wij om een gecorrigeerde versie van zowel het verkoopprotocol als de overeenkomst	<p>Het definitieve programma bestaat, zoals vermeld in paragraaf 1.2 van het verkoopprotocol, uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 betaalbare rijwoningen (één blok met vier rijwoningen en één blok met vijf rijwoningen) met een maximale v.o.n.-prijs van € 420.000,00 (prijspeil 2026) – kavels 5 tot en met 13 uit het inrichtingsplan; en - 6 drie-onder-één kapwoningen in de vrije sector – kavels 14 tot en met 19 uit het inrichtingsplan; en - 2 vrijstaande woningen in de vrije sector – kavels 1 en 2 uit het inrichtingsplan; en - 2 geschakelde woningen in de vrije sector – kavels 3 en 4 uit het inrichtingsplan. <p>Het verkoopprotocol is hiermee leidend. De koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hier op aangepast.</p>

30	koop- en ontwikkelovereenkomst Amundsenstraat Valkenswaard	<p>Artikel 1 lid 2 staat dat de gemeente voor haar kosten en risico ten behoeve van de juridische levering van het verkochte een splitsingsverzoek zal indienen bij het kadaster in het kader van de nieuw te vormen percelen met een voorlopige respectievelijk definitieve kadastrale grens en oppervlakte. Alle kosten die hiermee gepaard gaan zijn voor rekening van de gemeente. In artikel 7 lid 2 staat dat de ontwikkelaar verplicht is het verkochte op te splitsen in kavels.</p> <p>Vraag: Is dit niet tegenstrijdig? Wij nemen aan dat de gemeente al 19 kavels al heeft laten splitsen conform artikel 1 lid 2?</p>	<p>Het gaat in artikel 1 lid 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst om het kadastraal afsplitsen van het verkochte, zoals weergegeven op de verkooptekening. Dat is nog niet gebeurd. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente.</p> <p>Artikel 7 lid 2 ziet op het splitsen van de afzonderlijke kavels als onderdeel van het verkochte, voordat deze worden overgedragen aan de kopers hiervan. Hiervoor is de ontwikkelaar verantwoordelijk.</p>
31	Verkoopprotocol h1 paragraaf 2.	De 9 betaalbare rijwoningen hebben een max prijs van € 420k. Dat is helder. Echter begrijpen we niet waarom dit product minimaal 100 m2 GBO moet zijn. Is een minimaal oppervlakte van 90 m2 GBO akkoord?	Nee, een kleinere oppervlak dan 100m2 GBO is niet akkoord.
32	Verkoopprotocol h1 paragraaf 2.	Voor de 6 drie onder 1 kap woningen geldt dat die in de vrije sector vallen en dat het rijwoningen zijn. Een rijwoning van 130 m2 GBO is ongebruikelijk groot en wordt door deze omvang een concurrent met 2 kappers. Wij zouden daarom graag voorstellen dat bouwnummers 15 en 18 een minimale maat moeten hebben van 120 m2 GBO. Is die aanpassing akkoord voor de gemeente?	Nee, die aanpassing is niet akkoord.
33	Beeldkwaliteitsplan	De woningen moeten uitgevoerd worden conform het beeldkwaliteitsplan echter komt het beeldkwaliteitsplan niet overeen met het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan laat andere dakhellingen toe dan het bestemmingsplan. Wat is leidend?	Zoals opgenomen in paragraaf 2.1.3. van het verkoopprotocol fungeert het beeldkwaliteitsplan als een inspiratiekader. Het omgevingsplan (bestemmingsplan) is een hard kader. Bij discrepantie is het omgevingsplan dus leidend.
34	Verkoopprotocol 1.2	Mag de garage bij de drie-onder-éénkap woningen meegerekend worden om aan de eis van 130m2 te voldoen?	Nee, dat mag niet. Een garage is een overige inpandige ruimte en wordt niet meegerekend in het gebruiksoppervlak.

35	Verkoopprotocol 1.2	Bij kavels 03, 04, 16, 17 en 19 is een breedte van 3,5 meter niet mogelijk volgens de verbeelding in het vigerende bestemmingsplan	Dat klopt. De garage dient minimaal 3 meter breed te zijn en waar mogelijk breder. In de met de winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst wordt dit aangepast.
36	Verkoopprotocol 1.2	Mogen de perceel oppervlakte bij verkoop afwijken van hetgeen in de verkooptekening van de gemeente staat? Dit ontstaat door de afwijking met de verbeelding van het bestemmingsplan. In 2.1.2 staat dat dit in beperkte mate mag maar wat is beperkt, graag kader aangeven.	Ja, de perceeloppervlakten mogen beperkt afwijken van hetgeen op de verkooptekening staat, mits het aantal woningen in het betreffende 'bouvveld' gelijk blijft en mits de minimum GBO's worden aangehouden en men aan het bestemmingsplan voldoet. Alleen met de kavelgrenzen binnen het verkochte kan geschoven worden.
37	Verkoopprotocol 1.2	Er wordt gesproken over woningen in de vrije sector, wordt hier bedoeld dure koop?	Hiermee worden inderdaad de dure koopwoningen bedoeld. Voor de woningen in de vrije sector is geen bandbreedte voor de V.O.N.-prijs opgenomen. Dure koop is vanaf €420.000. Het staat de winnaar vrij om de vrijesectorwoningen ook onder de €420.000 aan te bieden.
38	Verkoopprotocol 1.2	Is er al overleg geweest met de nutsbedrijven en is daar uitgekomen dat zij gegarandeerd de woningen aansluiten op de betreffende netten van water en elektra?	De gemeente kan hier geen garanties op geven. Alle benodigde afstemming met de nutspartijen heeft plaatsgevonden in het voortraject. Het hoofdtracé is gelegd. Het aansluiten van de woningen valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Zie ook het antwoord op vraag 17.
39	Verkoopprotocol 2.1.4	Het inrichtingsplan komt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan, graag zouden wij een aangepast inrichtingsplan willen ontvangen.	Dat klopt inderdaad met betrekking tot de bouwvlakken bij kavels 14 t/m 19. Het bestemmingsplan is leidend. Het inrichtingsplan zal hierop niet worden aangepast.
40	Verkoopprotocol 2.1.4	Is het wenselijk dat verkeer niet kan keren als ze het plan inrijden, het gevolg zal zijn dat mensen gaan keren met gebruik makend van de inrit van de 2 zuidelijke woningen in het plan iets wat waarschijnlijk niet wenselijk is	Het resultaat van de omgevingsdialoog is, dat er een doodlopende weg gerealiseerd wordt. Aan het begin van de straat zal worden aangegeven dat deze doodlopend is, waardoor de verwachting is dat er alleen bestemmingsverkeer in zal rijden.

41	Verkoopprotocol 2.1.4	Is het mogelijk dat er in de toekomst een aansluiting op de Scottstraat gerealiseerd gaat worden?	Nee, dit is niet mogelijk. Dit is een resultaat van de omgevingsdialog. Zie ook het antwoord op vraag 40.
42	Verkoopprotocol 2.2.1	Vindt er na sloop van het bestaande pand nog aanvullend bodemonderzoek plaats over het gebied van het te slopen object?	<p>Het buurthuis ligt binnen het onderzoeksgebied van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek en er zijn twee boringen gedaan direct naast het gebouw. Zolang dit onderzoek als actueel wordt beschouwd is geen geactualiseerd bodemonderzoek nodig voor de locatie als geheel.</p> <p>Indien noodzakelijk wordt er in opdracht van de gemeente na de sloop van het buurthuis een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie van het gesloopte buurthuis.</p>
43	Verkoopprotocol 2.2.2	Vindt er na sloop van het bestaande pand nog aanvullend archeologisch onderzoek plaats over het gebied van het te slopen object?	Nee, het gehele terrein is door de archeoloog reeds vrijgegeven. Zie ook het antwoord op vraag 3.
44	Verkoopprotocol 2.2.2	In het verkoopprotocol staat dat het gebied m.b.t. archeologie is vrij gegeven dat betekent ook dat we geen archeologische begeleiding hoeven te laten aansluiten bij graafwerk dieper dan 55 cm minus maaiveld?	Klopt, dat is niet nodig.
45	Verkoopprotocol 2.2.3	In de KLIC melding staan nog een aantal kabels getekend in het traject, worden deze in de bouwrijpfase allemaal verwijderd v.r.v. de gemeente?	Binnen de projectgrenzen zijn enkel nieuwe kabels en leidingen aanwezig, welke zijn afgestemd op de nieuwe ontwikkeling. De Klic-melding geeft de stand van zaken op het moment van aanvragen weer. Het nieuw aangelegde traject is hierin deels weergegeven. De werkzaamheden aan het riool worden naar verwachting in maart 2026 afgerond en zijn dus nog niet verwerkt op de Klic-melding. Het huidige buurthuis heeft nog aansluitingen direct naar de Amundsenstraat. Deze zullen worden verwijderd met de sloop van het gebouw.

46	Verkoopprotocol 2.2.6	De notitie m.b.t. de vleermuizen is 5 jaar oud, dit is normaal gesproken te oud. De vraag is of hier een actualisatie van komt.	In het kader van de sloop van het buurthuis zal er naar verwachting een actualisatie benodigd zijn. De gemeente zal deze actualisatie dan voor haar kosten laten uitvoeren.
47	Verkoopprotocol 2.6.2	Wordt de woonrijp fase uitgevoerd als de woningen van kavel 1 en 2 later opgeleverd worden dan de overige kavels?	Het uitgangspunt is woonrijp maken in één fase na oplevering van alle woningen op de locatie. De gemeente kan, indien nodig, besluiten het woonrijp maken in twee fasen uit te voeren.
48	koop- en ontwikkelovereenkomst, blz 5 art 5.2.b	Wat kunnen we hier verwachten, er is nu niks zichtbaar op de klic melding. Graag concreter.	De gemeente verwacht op basis van de Klic-melding en het erfdienstbaarhedenonderzoek, dat deze erfdienstbaarheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.
49	Nuts-capaciteit	In paragraaf 2.2.7 van het Verkoopprotocol is opgenomen dat een trafo/middenspanningsstation is geplaatst dat de aansluitcapaciteit voor de Locatie regelt. In de stukken wordt echter niet expliciet bevestigd dat hiermee definitief en onvoorwaardelijk voldoende netcapaciteit is gereserveerd voor de realisatie van alle 19 woningen conform de geldende BENG-eisen en gangbare elektrificatie (warmtepompen, inductie, laadpunten). Kan de gemeente bevestigen dat de benodigde netcapaciteit volledig is gegarandeerd en dat eventuele toekomstige verzwaren of aanvullende aansluitkosten niet voor rekening van de ontwikkelaar komen?	Zie de antwoorden op de vragen 17 en 38.
50	Bouwrijp maken	In paragraaf 2.6.1 van het Verkoopprotocol Amundsenstraat Valkenswaard is opgenomen dat de locatie naar verwachting in Q1 2026 bouwrijp wordt opgeleverd. Kunt u bevestigen of deze planning voor het bouwrijp maken is gerealiseerd dan wel onverkort wordt gehaald, en aangeven of zich tijdens het bouwrijp maken onvoorziene omstandigheden, afwijkingen of ontdekkingen hebben voorgedaan die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling of planning?	De werkzaamheden zijn nog in volle gang en worden naar verwachting in maart 2026 afgerond. Er is één afwijking in het werk bepaald: het omwisselen van RWA en DWA strengen voor de kavels 5 t/m 8.

51	Verontreiniging grond	<p>In paragraaf 2.2.1 van het Verkoopprotocol Amundsenstraat Valkenswaard is opgenomen dat geen bindende uitspraak wordt gedaan over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem. Tevens wordt de locatie overgedragen in de huidige (milieukundige) staat. In artikel 10 lid 2 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst is bepaald dat niet in de onderzoeken aangetoonde verontreinigingen na levering voor rekening en risico van de ontwikkelaar komen. Kunt u bevestigen hoe de gemeente het risico op eventueel aanwezige (historische) asbestverontreiniging juridisch kwalificeert in relatie tot bovengenoemde bepaling, en of dit risico volledig bij de ontwikkelaar wordt gelegd, ook indien deze verontreiniging reeds vóór levering aanwezig was maar niet uit de beschikbare onderzoeken blijkt?</p>	<p>In de basis is de locatie op basis van het nadere bodemonderzoek als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem aangemerkt, al doet het onderzoek geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest.</p> <p>Uit artikel 6 lid 2 sub d van de koop- en ontwikkelovereenkomst volgt dat er voor zover de gemeente bekend geen asbesthoudende materialen in het verkochte zijn aangebracht.</p> <p>In artikel 10 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt verwezen naar het nadere bodemonderzoek, waaruit blijkt dat de locatie als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem wordt aangemerkt. Mocht er in de toekomst alsnog asbest in de bodem worden aangetroffen, dan komt dit voor rekening en risico van de ontwikkelaar, zo volgt uit artikel 10 lid 2 van de overeenkomst.</p>
52	Installaties rijwoningen	<p>In de Regionale Begrippenlijst Wonen 2026 is opgenomen dat een koopconstructie waardoor een woning met een hogere marktwaarde binnen de betaalbaarheidsgrens wordt verkocht, alleen is toegestaan indien deze constructie duurzaam bijdraagt aan de betaalbaarheid en aansluit bij de NHG-normen</p> <p>Kan de gemeente bevestigen of het is toegestaan om bij de betaalbare koopwoningen te werken met een energie-/installatieconcept waarbij de woning volledig gebruiksklaar wordt opgeleverd inclusief alle benodigde installaties, maar waarbij (een deel van) deze installaties via een afzonderlijke overeenkomst wordt geëxploiteerd en de koper hiervoor een periodieke vergoeding betaalt?</p>	<p>Nee, dat is niet toegestaan.</p>

53	Opties rijwoningen	Kan de gemeente bevestigen dat individuele kopersopties en meerwerk bovenop de maximale v.o.n.-prijs zijn toegestaan, mits een volledige gebruiksklare woning binnen de prijsgrens wordt aangeboden?	Volgens de MRE Begrippenlijst: "Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van <u>verplichte afnames</u> van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimtes/voorzieningen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen." Individuele kopersopties en meerwerk zijn mogelijk, mits deze dus niet verplicht worden gesteld.
54	koop- en ontwikkelovereenkomst, blz 10 art 18.2	Mogen we het plangebied van de toekomstige infra kosteloos gebruiken als bouwterrein om de veiligheid in de omgeving te garanderen?	Ja, de winnaar mag kosteloos gebruik maken van de gronden van de gemeente gelegen binnen het plangebied. De gemeente verstaat hieronder de toekomstige openbare ruimte in het plangebied, waaronder niet verstaan wordt de huidige parkeerplaatsen aan de Amundsenstraat. De gemeente zal hiertoe te zijner tijd nadere afspraken maken met de winnaar over de exacte begrenzing van het bouwterrein.
55	koop- en ontwikkelovereenkomst, blz 12 art 23.2	Graag eind periode noemen of voorwaarden aangeven waaraan voldaan moet worden, nu ligt de beslissing bij de gemeente en is er kans op willekeur.	De gemeente legt hiervoor geen einddatum vast.
56	koop- en ontwikkelovereenkomst, blz 19 art 40 1-3	Hier worden termijnen gesteld, maar wij hebben geen invloed op de planning van de gemeente. Hoe wordt hier mee om gegaan?	Dat klopt, daarom zijn de data als genoemd onder artikel 40 lid 1 sub a en b uit de koop- en ontwikkelovereenkomst gekoppeld aan acties die in de macht van de ontwikkelaar liggen. Aan sub c is een uiterlijke datum van achttien (18) maanden gekoppeld die bewust ruim genomen is.
57	Verkoopprotocol 1.2	De tekeningen van RA+, verkooptekening van gemeente komen niet overeen met het vigerende bestemmingsplan. Wat moeten we aanhouden en worden de tekeningen aangepast?	Bij de kavels 14 t/m 19 wijkt het bouwvlak in de tekening van RA+ en de verkooptekening inderdaad af. Het bestemmingsplan is leidend voor het bepalen van het bouwvlak. Zie ook het antwoord op vraag 33.

58	Bodem gesteldheid	In de documenten wordt enerzijds gesteld dat de gronden in bouwrijpe staat worden geleverd, terwijl in paragraaf 2.2.1. wordt vermeld dat de grond wordt overgedragen in de huidige staat. Kunt u bevestigen dat de gemeente garandeert dat de gronden daadwerkelijk in bouwrijpe staat worden geleverd, waarbij de percelen milieukundig geschikt zijn voor het beoogd gebruik?	Zie de antwoorden op de vragen 13, 14 en 51. Ten aanzien van de milieukundige staat verwijst de gemeente naar het bepaalde in artikel 10 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
59	Bouwrijpe staat	Wordt er voorafgaand aan de juridische levering een nulmeting uitgevoerd van de staat van het perceel? Indien tijdens deze nulmeting of tijdens de bouw nog obstakels, restmaterialen of andere zaken worden aangetroffen die normaliter tijdens het bouwrijp maken verwijderd hadden moeten worden, komen de verwijderingskosten daarvan voor rekening van de gemeente?	Nee, er wordt geen nulmeting uitgevoerd naar de staat van het perceel. Het perceel wordt 'as is' en in bouwrijpe staat geleverd, conform het bepaalde in artikel 4 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
60	Bouwrijpe staat	Kunt u bevestigen of – in afwijking van artikel 3.3 – de notariële levering kan worden uitgesteld totdat het volledige perceel, inclusief de kavels 1 en 2, in bouwrijpe staat is opgeleverd? Aangezien van inschrijvers een onvoorwaardelijk grondbod wordt verlangd, beïnvloeden de uiteindelijke fasering en bouwtijd de haalbaarheid van een realistisch bod.	Nee, zodra het kan, wordt er juridisch geleverd desnoods met uitzondering van kavel 1 en 2. Een uitgestelde juridische levering van alle kavels is niet aan de orde.
61	Flora & Fauna	U geeft aan dat, onder begeleiding van een ecooloog, minimaal vier platte vleermuiskasten moeten worden gerealiseerd. Kunt u bevestigen of dit specifiek opbouwkasten moeten zijn, of dat het ook is toegestaan deze geïntegreerd in de constructie van de woningen aan te brengen?	Volgens de huidige notitie aanvullend onderzoek vleermuizen dienen er minimaal vier platte vleermuiskasten gerealiseerd te worden. Andere oplossingen zijn denkbaar, mits door een ecooloog kan worden aangetoond dat de getroffen maatregelen minimaal hetzelfde effect hebben. In verband met de sloop van het buurthuis zal naar verwachting een nieuw vleermuizen onderzoek uitgevoerd moeten worden. Mocht dit leiden tot andere conclusies, dan wordt de winnaar hiervan op de hoogte gesteld. Zie ook het antwoord op vraag 46.

62	Flora & Fauna	<p>Uit de aangeleverde ecologische onderzoeken blijkt dat aanvullend onderzoek uitsluitend betrekking had op vleermuizen. Kunt u bevestigen dat op basis van deze rapportages geen tijdelijke fauna-voorzieningen (zoals tijdelijke vleermuisverblijfplaatsen) tijdens de bouwfase vereist zijn?</p>	<p>Op basis van de huidige notitie zijn geen tijdelijke faunavoorzieningen tijdens de bouw vereist. Mogelijke veranderingen op basis van een geactualiseerd onderzoek worden door de gemeente gemeld. Zie ook het antwoord op vraag 61.</p>
63	Prijs Cap	<p>In het verkoopprotocol staat vermeld dat de maximale VON-prijzen voor de betaalbare woningen dienen te worden gehanteerd conform het ten tijde van de verkoop geldende beleid. Kunt u bevestigen op welk verkoopmoment dit ziet: betreft dit de verkoop door de gemeente aan de winnaar van de procedure, of de verkoop door de winnende partij aan de uiteindelijke koper van de woning?</p>	<p>Dit betreft het moment van verkoop door de winnaar aan de uiteindelijke kopers van de woningen.</p>
64	Bouwrijpe staat	<p>In artikel 4.3 wordt aangegeven dat bouwresten 'zoveel mogelijk' zijn verwijderd en boomstronken 'zo goed mogelijk' zijn verwijderd. Deze formuleringen laten ruimte voor interpretatie en kunnen discussie oproepen over de vraag of het perceel daadwerkelijk in bouwrijpe staat wordt opgeleverd.</p> <p>Kan de gemeente bevestigen dat alle voor de realisatie van het project te verwijderen bouwresten, obstakels en boomstronken en overige niet in de grond behorende obstakels volledig zullen worden verwijderd?</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 59.</p>

65	Afstemming ontwerp gemeente	In artikel 14 lid 1 t/m 4 wordt een tweefasige ontwerpbeoordeling beschreven, waarbij zowel het voorlopig ontwerp (VO) als het definitief ontwerp (DO) afzonderlijk door de gemeente moeten worden beoordeeld en geaccordeerd. Nu tijdens de VOfase reeds volledige afstemming plaatsvindt en het DO uitsluitend dient ter technische uitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning, verzoeken wij u te bevestigen of de gemeente bereid is af te wijken van artikel 14 lid 4, in die zin dat na instemming met het VO direct kan worden overgegaan tot het opstellen en indienen van de omgevingsvergunning zonder een aanvullende formele DO beoordeling door de gemeente.	Nee, de gemeente volgt het proces zoals beschreven in de koop- en ontwikkelovereenkomst.
66	Zekerheidstelling	Artikel 23 schrijft voor dat zekerheidstelling dient te worden verstrekt in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom. Is het voor de gemeente eveneens aanvaardbaar dat, in plaats daarvan, een concerngarantie wordt overgelegd als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst?	Nee, enkel een concerngarantie is niet aanvaardbaar voor de gemeente.
67	Zekerheidstelling	Artikel 23 lid 1 sub b bepaalt dat de waarborgsom dient te worden gedeponereerd bij de gemeente. Is het voor de gemeente eveneens aanvaardbaar dat de waarborgsom, in plaats van rechtstreeks bij de gemeente, wordt gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris, onder dezelfde voorwaarden en met dezelfde mate van zekerheid voor de gemeente?	Nee, dit is niet akkoord.

68	Koop en realisatie overeenkomst	Artikel 23 lid 2 bepaalt dat de nakoming van de verplichtingen wordt beoordeeld 'naar het oordeel van de Gemeente'. Ter voorkoming van een eenzijdige beoordelingsbevoegdheid verzoeken wij te bevestigen dat deze bepaling kan worden gewijzigd in 'naar het oordeel van partijen'.	Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid. Het gaat om het invoeren van de bankgarantie dan wel de waarborgsom op het moment dat de ontwikkelaar zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet nakomt. Dit is ter beoordeling van de gemeente. Overigens is de gemeente conform artikel 23 lid 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst gehouden de ontwikkelaar eerst te manen om de opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen alvorens de garantie wordt ingeroepen.
69	Indexering	Artikel 32 bepaalt dat bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot vertragingen die buiten de invloedssfeer van zowel gemeente als ontwikkelaar liggen. Gezien de potentiële doorlooptijd van dergelijke procedures verzoeken wij u te bevestigen dat gedurende de looptijd hiervan de grondprijsindexatie wordt bevroren, dan wel dat maatwerkafspraken kunnen worden gemaakt om de financiële gevolgen hiervan te mitigeren. Kan de gemeente hiermee instemmen?	Nee, de gemeente kan hiermee niet instemmen. Zie ook het antwoord op vraag 21.

70	Leges verordening	<p>In de legestabel (paragraaf 2.5.1) wordt onder 2.5.1.1.1. het tarief per rijtjeswoning genoemd, terwijl in de daaropvolgende onderdelen (2 t/m 6 woningen, 7 t/m 15 woningen, vanaf 16 woningen) bedragen per reeks worden vermeld. Kunt u bevestigen hoe deze tarieven moeten worden geïnterpreteerd? Betreft het (a) een tarief per individuele woning waarbij voor de opvolgende woningen een eenmalig aanvullend bedrag geldt, of (b) een totaalbedrag per rijlengte/rijblok ongeacht het aantal woningen binnen die categorie?</p>	<p>Vooropgesteld, de gemeente geeft geen indicatie en doet geen toezeggingen op de te berekenen leges voor een specifiek bouwplan. De gemeenteraad heeft de legesverordening vastgesteld en leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht. Het onderstaande is daarom ook slechts een persoonlijke inschatting:</p> <p>De woningen vallen waarschijnlijk onder de wet kwaliteitsborging, waardoor er geen leges voor de technische bouwactiviteit als in artikel 2.5 voor de bouw van de woningen in rekening gebracht zouden worden. Wel zal er een bouwvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig zijn (zie artikel 2.6). De kosten per woning voor de omgevingsplanactiviteit staan in artikel 2.6.1.1. Uit 2.6.1.1. blijkt hoe de leges voor de ruimtelijke bouwactiviteit voor woningen berekend worden. Voor rijwoningen worden de kosten per blok in rekening gebracht. Onder 2.6 staan ook de kosten voor een vrijstaande woning, bijgebouwen etc. Niet inbegrepen zijn mogelijke andere vergunningen, zoals een in- uitritvergunningen, schuttingen of schuurtjes.</p>
71	Leges verordening	<p>Kunt u aan de hand van een concreet voorbeeld (bijv. een rij van 5 rijwoningen) toelichten hoe de legestarieven uit tabel 2.5.1.1.1 moeten worden toegepast? Graag ontvangen wij een voorbeeldberekening waaruit blijkt of het genoemde bedrag per categorie geldt als (a) een totaalbedrag per rijblok of (b) een basisbedrag per woning met een aanvullend tarief voor de opvolgende woningen.</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 70.</p>

72	Leges verordening	Kunt u aan de hand van een concreet voorbeeld (bijv. een rij van 5 rijwoningen) toelichten hoe de legestarieven uit tabel 2.5.1.1.1 moeten worden toegepast? Graag ontvangen wij een voorbeeldberekening waaruit blijkt of het genoemde bedrag per categorie geldt als (a) een totaalbedrag per rijblok of (b) een basisbedrag per woning met een aanvullend tarief voor de opvolgende woningen.	Zie het antwoord op vraag 71. Deze vraag is identiek aan vraag 71 en tweemaal gesteld door de geïnteresseerde.
73	Nuts afstemming	Heeft de gemeente reeds afstemming gehad met de betreffende nutspartijen (stroom, data/telecom, riool en water) ten aanzien van de aanleg en beschikbaarheid van deze voorzieningen? Zo ja, kunt u aangeven op welke wijze en op welk moment deze werkzaamheden worden meegenomen in het bouwrijp maken van de locatie?	De betreffende nutspartijen hebben hun werkzaamheden reeds uitgevoerd. De rioolwerkzaamheden worden naar verwachting in maart 2026 volledig afgerond. Zie ook het antwoord op vraag 45.
74	Omgevingsvergunning procedure	Kunt u bevestigen dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure participatie/inspraak procedure reeds door de gemeente is uitgevoerd? En kunt u tevens bevestigen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning geen aanvullende participatie/inspraak procedure meer van de ontwikkelaar wordt verlangd?	De gemeente heeft geparticipeerd over het bestemmingsplan. Het advies is om in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag contact op te nemen met alle directe burens. De positionering van de garage op kavel 19 vraagt aandacht in relatie tot het bijgebouw op het buurperceel.
75	Inrichtingsplan	Blad 7 van het verkoopdocument: "De openbare ruimte op de Locatie wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd. Hiervoor is het inrichtingsplan opgesteld, zoals opgenomen in paragraaf 2.1.4. van dit verkoopprotocol." -> Wordt dit in overeenstemming gedaan met de architectuur/het ontwerp of ligt dit volledig vast?	Het inrichtingsplan is uitgebreid besproken met verschillende gemeentelijke disciplines, definitief gemaakt en wordt in principe niet meer aangepast. Mocht er aanleiding voor aanpassingen zijn, dan kan dit door de winnaar van deze verkoopprocedure worden voorgelegd aan de gemeentelijke procesbegeleider.
76	Inrichtingsplan	Blad 8 van het verkoopdocument: "Voor de kavels 3, 4, 14, 16, 17 en 19 uit het inrichtingsplan geldt dat hier een garage bij de woning gerealiseerd moet worden. Deze garages dienen minimaal 3,5 meter breed te zijn en geschikt te zijn voor het stallen van een auto (garageafmeting NEN 2443);" -> Gelet op de maatvoering in de kavelpaspoorten lijkt een garage van minimaal 3,5 meter breed niet inpasbaar. Hoe ziet de gemeente dit binnen de huidige kavelfmetingen voor zich?	Zie het antwoord op vraag 35.

77	Verkoopgebied	Figuur 4 in het verkoopdocument: Kavel 14 ligt volgens figuur 4 deels buiten het verkoopgebied. Wordt de kavelgrens aangepast of wordt het verkoopgebied uitgebreid?	Het 'hoekje' van kavel 14 maakt wel onderdeel uit van het verkochte. Zie ook de tabel in artikel 1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Dit betreft circa 1 vierkante meter van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie D, nummer 4808.
78	Woonrijp maken	Blad 9 van het verkoopdocument: "de realisatie van de woningen, inclusief het bijbehorende achterpad." -> Klopt het dat dit enkel geldt voor het achterpad dat onderdeel uitmaakt van de kavels: 5 t/m 19 en dat de gemeente het overige woonrijp maken voor haar rekening neemt?	Dat klopt inderdaad.
79	Verkoopgebied	Blad 14 van het verkoopdocument: "Let op: de metrages van een aantal kavels op het inrichtingsplan wijken af van de verkooptekening. De metrages op de verkooptekening zijn leidend voor de verkoop van de Locatie." -> Voor welke specifieke kavels wijken de metrages af? Dit blijkt niet uit bijlage 5. Kunt u dit specificeren?	Het gaat om de kavels 1, 2, 3 en 4.
80	Grondpeilen	Is het huidige maaiveldpeil, het toekomstige maaiveldpeil en het bouwpeil al vastgesteld? Zo ja, kunnen deze gegevens worden gedeeld? Mochten deze nog niet bekend zijn, kunnen wij er dan vanuit gaan dat we kunnen werken met een gesloten grondbalans?	Zie het antwoord op vraag 27.
81	Bodemverontreiniging	Uit het beschikbare bodemonderzoek blijkt dat de bodem milieukundig gezien geschikt is voor woningbouw. Is, gezien de datum van het huidige bodemonderzoek, een actualiserend onderzoek vereist?	Zie het antwoord op vraag 42.
82	Bodemkwaliteit	Welke bodemfunctieklassen geldt voor de locatie (natuur, wonen of industrie)?	Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklassen 'Wonen'.
83	Netcongestie	Is met de netbeheerder afgestemd of voldoende netcapaciteit beschikbaar is voor de nieuwe woningen?	Zie het antwoord op vraag 38 en 73.
84	Kabel & leidingen	Worden er met het bouwrijp maken nog kabels / leidingen (welke te zien zijn in bijlage 6: klic-melding) verplaatst / verwijderd?	Zie het antwoord op vraag 45.

85	Aansluit kosten riolering	Brengt de gemeente aansluitkosten voor de riolering in rekening? Zo ja, wat is het bedrag per woning?	Nee, de uitleggers worden gelegd tot de perceelsgrens. Deze kunnen worden opgevraagd bij de gemeente. Zie ook het antwoord op vraag 17.
86	Hemelwaterriool	Wordt in het plangebied een hemelwaterriool aangelegd? Kunnen de hemelwaterafvoeren van de woningen (en bergingen) hierop worden aangesloten?	Ja, de gemeente legt de hemelwaterberging aan in het openbaar gebied. De hemelwaterafvoeren van de woningen kunnen hier op worden aangesloten.
87	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Algemeen	Is het mogelijk om de kavels te leveren via een ABC levering, dus in 19 delen rechtstreeks aan de toekomstige kopers (C) met tussenkomst van de ontwikkelende partij (B)?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 19.
88	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Artk. 1.2	De gemeente neemt de kadastrale kosten voor haar rekening m.b.t. het vormen van de percelen. Geldt dit voor alle 19 percelen?	Nee, alleen voor het verkochte als geheel, niet voor de afzonderlijke kavels. Zie ook het antwoord op vraag 30.
89	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Artk. 3.3	De kavels waar nu nog het gebouw op staat wat nog gesloopt moet worden. Mogen wij er vanuit gaan dat die m2 niet geïndexeerd worden als deze door verplaatsing en sloop van het buurthuis uiterlijk op 31 december 2026 nog niet geleverd kunnen worden? Dit hebben wij namelijk niet zelf in de hand.	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 14.
90	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Artk. 4.3.f	Mogen wij aannemen dat bij start bouw de transportleidingen nutsvoorzieningen zijn aangebracht en beschikbaar voor de bouw?	Ja, deze zijn naar verwachting in Q1 2026 gerealiseerd.
91	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Artk. 6.2	Bij toevalsvondsten / andere uitkomsten dan nu in de adviesrapporten weergegeven die leiden tot meerkosten. Zijn de aanvullende kosten verrekenbaar met de gemeente? (asbest / vervuiling / sanering / grondklasse vrijkomende grond / archeologie)? We hebben namelijk niet de mogelijkheid dit te (laten) onderzoeken.	Nee, deze kosten komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Zie ook het antwoord op vraag 51.
92	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Artk. 13.1	Bijlage i ontbreekt, graag alsnog aanleveren	Dit document is te vinden via de volgende link: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR690799/1

93	Koop- en ontwikkelovereenkomst - Artk. 16.3	Wat is de hoogte van de legeskosten t.b.v. aansluiting gemeentelijk riool waar wij rekening mee moeten houden?	Er zijn geen legeskosten verschuldigd. Zie ook het antwoord op vraag 85.
94	Verkoopprotocol - Artk. 1.1	Wat mogen wij aanhouden als uiterlijke leverdatum van de grond waar nu nog te slopen buurtvereniging op staat?	Zie het bepaalde hierover in artikel 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst en het antwoord op vraag 60.
95	Verkoopprotocol - Artk. 2.2	Mogen wij er vanuit gaan dat gelet op de omgevingsfactoren door de ontwikkelaar geen extra onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden voortkomend uit het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. aantonen goed woon- en leefklimaat?	Ja, de ontwikkelaar hoeft geen extra onderzoeken uit te voeren voortkomend uit het wijzigen van het bestemmingsplan.
96	Verkoopprotocol - Artk. 2.2.6	Mogen wij aanhouden dat er geen aanvullend ecologisch maatregelen nodig zijn wanneer de 4 vleermuiskasten onder toezicht van een ecooloog worden geplaatst?	Ja, tenzij er uit een geactualiseerd vleermuizenonderzoek volgt dat de gemeente naar verwachting voor de sloop van het buurthuis zal moeten laten uitvoeren andere conclusies kunnen worden getrokken. Zie ook het antwoord op vraag 61. Dit in combinatie met het bepaalde in artikel 19 van de koop- en ontwikkelovereenkomst ten aanzien van het beschermen van de bomen aan de Amundsenstraat gedurende de bouw van de woningen op het verkochte.

97	Verkoopprotocol - Artk. 2.3.2	Graag verduidelijken wat wordt verstaan in gebruiksklare toestand. Denk aan verharding parkeerplaats, erfafscheiding, wandafwerking, schilderwerk, etc.	<p>Zie hiertoe het bepaalde in artikel 12 lid 2 van de overeenkomst: <i>“De onder lid 1 genoemde betaalbare rijwoningen dienen gebruiksklaar te zijn. Onder een ‘gebruiksklare woning’ dient conform de ‘Regionale Begrippenlijst Wonen 2026’ (Partijen genoegzaam bekend), zoals afgesproken binnen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven te worden verstaan: “een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.” Onder gebruiksklaar wordt door de Gemeente niet verstaan de aanwezigheid van keukenapparatuur, vloerbedekking, gordijnen en behang. Voor de keuken is in de maximale v.o.n.-prijs van de betaalbare rijwoningen een stelpost opgenomen van € 5.000,- inclusief BTW. De toekomstige koper kan ervoor kiezen de woning zonder keuken op te laten leveren onder volledige restitutie van deze stelpost door de Ontwikkelaar.”.</i></p> <p>Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied moeten door (of althans namens) de ontwikkelaar gerealiseerd worden. Zie artikel 24 lid 1 sub d van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Er is verder duidelijk verwoord wat er onder gebruiksklaar wordt verstaan. Dat is niet: verharding parkeerplaats op de kavels, erfafscheidingen tussen de woningen en wandafwerking.</p>
98	Verkoopprotocol - Artk. 4.1	Dient één project te voldoen aan de 3 referentie eisen? Of dient iedere eis aangetoond worden met een ander referentieproject?	Er dient één referentieproject aangeleverd te worden, waarmee voldaan wordt aan alle drie de (referentie)eisen.

99	Bijlage 1 – verkooptekening	Heeft de ontwikkelaar de vrijheid om binnen de bouwvlakken zelf de beukmaten te bepalen en dus ietwat te schuiven met onderlinge perceelgrenzen binnen één bouwblok?	Ja, het staat de geïnteresseerden vrij om binnen de bouwvlakken in beperkte mate te schuiven met de kavelgrenzen. Zie ook het antwoord op vraag 36.
100	Bijlage 5 - Inrichtingsplan	Wordt de infiltratie Hemelwater alleen in openbaar gebied geregeld, oftewel geen extra aanvullende voorzieningen op eigen terrein benodigd?	Dit is meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte, er is geen aanvullende bergingseis per perceel. Zie ook het antwoord op vraag 86.
101	Bijlage 6 - KLIC	Mogen wij er vanuit gaan dat er t.p.v. de bouwkvavels geen K&L aanwezig zijn?	Na de sloop van het buurthuis zijn er geen kabels en leidingen meer aanwezig. Zie ook het antwoord op vraag 45.
102	Algemeen	Mogen wij er vanuit gaan dat eventuele nadeelcompensatie (planschade) niet op de ontwikkelaar verhaald kan worden?	Ja. Het betreft hier een grondverkoop door de gemeente, waarbij eventuele nadeelcompensatie geacht wordt verdisconteerd te zijn in de koopsom voor het verkochte.
103	Leges	Wat bedragen de kosten voor een nieuwe rioolaansluiting per woning?	Geen. Zie ook het antwoord op vraag 93.
104	Beoordelingscriteria	Kan een referentieproject met 6 sociale huur rijwoningen en 10 sociale huur duplexwoningen in een project met totaal 30 woningen worden aangemerkt als passend binnen de referentie-eis?	Nee, dit project voldoet niet aan de eisen.

105	Beoordelingscriteria	Kan ervaring die is opgedaan in een samenwerkingsverband worden ingebracht als referentie, indien de rol en verantwoordelijkheden van de inschrijver aantoonbaar en substantieel waren?	Nee, een geïnteresseerde moet <u>volledig</u> verantwoordelijk zijn geweest voor de ontwikkeling, verkoop en realisatie van de woningen. Het referentieproject moet volledig voor eigen rekening en risico gerealiseerd zijn. Is het project in een samenwerkingsverband gerealiseerd, waardoor de geïnteresseerde niet volledig voor eigen rekening en risico verantwoordelijk was, dan kan het project niet als referentieproject ingediend worden. Uit het verkoopprotocol volgt dat niet met een combinatie of met een onderaannemer mag worden ingeschreven om te voldoen aan de referentie-eis.
106	Levering	Het later leveren van twee kavels lijkt onwenselijk uit efficiëntie overweging. Is het ook mogelijk ervoor te kiezen dan alle leveringen uit te stellen?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 60.
107	Bouwplaats	Mag in het kader van artikel 18 het hele plangebied tijdens de realisatie wel worden gezien als bouwplaats? Dus hoeft er geen precario te worden vergoed over het deel van de grond dat in eigendom van de gemeente blijft?	Ja, dat mag. Zie ook het antwoord op vraag 54.
108	Oppervlakte	Zijn genoemde m2 bvo of gbo of woonopp?	De genoemde vierkante meters zijn gebruiksoppervlaktes van de woningen. Zie paragraaf 1.2. van het verkoopprotocol.
109	Nuts	Is het project al aangemeld voor nuts bij enexis?	Er is een trafohuis geplaatst en de leidingen zijn gelegd. Het aansluiten is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar

110	Referentieproject	Wij hebben een referentieproject dat we graag willen gebruiken waarbij ontwikkelaar de ontwikkeling heeft verzorgd en bouw de bouw (beide bedrijven binnen hetzelfde concern). Is dit toegestaan? Wij zijn ontwikkelende bouwer maar hebben wel twee separate bv's.	Uit uw vraag maakt de gemeente op dat de twee bv's (ontwikkeling én bouw) vallen onder één holding/één moederbedrijf en samen volledig verantwoordelijk waren voor de ontwikkeling en realisatie van het referentieproject. In dat geval is het mogelijk om dit betreffende referentieproject op te voeren, mits uit de omschrijving van het referentieproject aantoonbaar volgt dat beide bv's onder één (moeder)holding-/maatschappij vallen én welke bv's dit zijn.
111	Vertrouwelijkheid	Is het toegestaan om naast medewerkers ook externe partijen zoals een architect of adviseur stukken te delen?	Ja, dit is toegestaan. Sterker nog, de stukken zijn voor iedereen openbaar toegankelijk via TenderNed.
112	Erfdienstbaarheden	Kunt een nadere toelichting geven op de genoemde erfdienstbaarheden, wat is in de praktijk de situatie? Hoe is dit tot stand gekomen en is dit nu nog actueel?	Zie het antwoord op vraag 48.
113	Capaciteit gemeente	Is er voldoende capaciteit bij de gemeente om het ontwerpproces voorspoedig gezamenlijk te doorlopen?	Naar verwachting is er voldoende capaciteit bij de gemeente om dit proces voorspoedig te doorlopen.
114	Stikstof	Wij missen de conclusie van het stikstofrapport in het bestemmingsplan. Deze ontvangen we graag.	Het stikstofrapport is toegevoegd als bijlage 6 bij het bestemmingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01/b_NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01_tb.html De conclusie c.q. het rekenresultaat is dat uit alle berekeningen volgt dat het project voldoet aan de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.
115	Archeologie	Is er vervolgonderzoek gedaan naar archeologie en kunnen wij hiervan de rapportage ontvangen?	Het vervolgonderzoek is uitgevoerd en het terrein is vervolgens vrijgegeven door de archeoloog. Het rapport is nog niet beschikbaar.

116	Klic	Worden de aanwezige kabels en leidingen verwijderd voorafgaand aan de levering(en)?	Zie het antwoord op vraag 45.
117	DWG	Kunnen wij een digitale onderlegger van het plan met inrichting ontvangen? (DWG of vergelijkbaar)	Van het inrichtingsplan is reeds een DWG bestand gedeeld via TenderNed. Dit is bijlage 5 bij het verkoopprotocol.
118	Bouw en Woonrijp maken	De kosten voor het bouw en woonrijp maken zijn voor de gemeente, klopt dit?	Ja, de kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken zijn inderdaad voor de gemeente. Het verkochte is al bouwrijp, met uitzondering van kavels 1 en 2.
119	Zelf onderzoek	Is er een mogelijkheid om tijdens de procedure zelf onderzoek te doen/laten doen op locatie?	Ja, zie ook artikel 8 van de koop- en ontwikkelovereenkomst 'Voortijdig gebruik door de Ontwikkelaar'.
120	Archeologie	Wat is de status van het archeologisch onderzoek?;	Zie het antwoord op de vragen 3, 43 en 115.
121	Inrichtingsplan	Kunt u het inrichtingsplan ook als .dwg beschikbaar stellen (i.p.v. alleen PDF/BGT)?;	Zie het antwoord op vraag 117.
122	Bijlage 2. Koop-ontwikkelovereenkomst	Kan er een verkooppercentage worden opgenomen in de overeenkomst alvorens gestart moet worden met de bouw?	Nee. In de koop- en ontwikkelovereenkomst is niet bepaald dat gestart moet worden met de bouw. In artikel 27 is wel bepaald wat van toepassing is, indien niet binnen 12 maanden na de juridische levering wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.
123	Bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	In de koopovereenkomst staat in art.27 dat er binnen 12 maanden na juridische levering er een aanbiedingsplicht van de grond is richting de gemeente (70% koopsom) als er op dat moment niet is gestart met de bouw. Dit lijkt bijna op een bouwplicht. Is het toegestaan op het moment dat er onverhoopt binnen deze 12 maanden minder dan 70% van de woningen zijn verkocht, de onverkochte woningen te bouwen voor de huurmarkt?	Als de aanbiedingsplicht van kracht wordt, dan is de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen onherroepelijk. Het verkochte wordt immers pas geleverd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Dat de woningen op dat moment (na ten minste 12 maanden verkooptijd) niet verkocht zijn, acht de gemeente zeer onwaarschijnlijk. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

124	Garageplicht	In het verkoopprotocol geldt voor kavels 3, 4, 14, 16, 17 en 19 een garageplicht met min. 3,5m breedte. Op het inrichtingsplan lijkt de afstand tussen bouwvlak en zijdelingse perceelsgrens ca. 3,0m. Welke maatvoering/uitgangspunt is leidend?;	Zie het antwoord op vraag 35.
125	Bijlage 2. Koop-ontwikkelovereenkomst	Art 5.2 spreekt over erfdiensbaarheden van o.a. Een centrale antenne installaties. Kunt u concreet aangeven op een tekening waar deze voorzieningen momenteel of in de toekomst liggen op de uitgeefbare gronden die Verkocht worden? Zodoende kunnen deze helder en eenduidig kenbaar worden gemaakt aan de kopers.	Een tekening hiervan is helaas niet beschikbaar. Zieook het antwoord op vraag 48.
126	Waterbergingsopgave	Wordt de waterbergingsopgave volledig in het openbaar gebied opgelost, of zijn op de individuele kavels nog aanvullende bergings-/infiltratievoorzieningen nodig? Wij zouden graag de infiltratieberekening/waterparagraaf inzien;	Zie pagina 23, toelichting bestemmingsplan: Het planvoornemen voorziet in een afname van 795 m ² aan verharding. Volgens het vGRP 2023-2027 van de gemeente Valkenswaard geldt voor een herinrichting waarbij minder verhard oppervlak terugkomt dan in de oorspronkelijke situatie dat er 20 mm waterberging gerealiseerd moet worden als het totale verhard oppervlak groter is dan 200 m ² . Daarom geldt in dit geval een compensatieverplichting van 20 mm per m ² . Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de minimale bergingseis omtrent de toename van het verhard oppervlak 68 m ³ bedraagt. In het plan is voorzien van een kleine overcapaciteit in de openbare ruimte waarbij 79m ³ wordt geborgen. Circa 41m ³ in het riool en circa 38m ³ in het drainand rondom de buis. Zie ook het antwoord op de vragen 8, 86 en 100.

127	Bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	<p>Art 24.f. zin: 'De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich geen klachten in te dienen ten aanzien van eventuele (geluid)overlast die zij ondervinden van dit transformatorhuis/middenspanningsstation van Enexis';</p> <p>Deze zin suggereert dat kopers, omwonenden van de trafo in de toekomst geen klachten mogen indienen op het moment dat de trafo dusdanig veel geluid produceert, die de wettelijk norm overschrijdt. Als dit daadwerkelijk zo bedoeld is, hoe wordt deze mogelijke geluidsoverschrijding dan gesignaleerd en opgelost?</p>	<p>Het trafohuis is geplaatst in 2025 en voldoet aan de nieuwste geldende normen. Dit artikel is bedoeld om de ontwikkelaar en toekomstige bewoners bewust te laten zijn van de bestaande situatie, dat deze onderdeel uitmaakt van het plan en dat deze niet op basis van klachten aangepast zal worden. Het is de verantwoordelijkheid van de netbeheerder om zorg te dragen dat er wordt voldaan aan wettelijke eisen.</p>
128	Bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	<p>Art 25 Zelfbewoning staat omschreven voor alle woningen. Art 26 Doorverkoopverbod koopwoningen staat omschreven voor alleen de betaalbare koopwoningen. Wat is de reden van dit onderscheid? Moet artikel 25 ook niet toezien op alleen de betaalbare woningen? Is het boetebeding in art 25.10 niet dezelfde als die van artikel 26.2 en behoort er één niet te vervallen?</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 25 ten aanzien van de zelfbewoningsplicht.</p> <p>Het anti-speculatiebeding ziet enkel op de betaalbare koopwoningen en dient ervoor om snelle doorverkoop met winst te voorkomen, zodat het betaalbare segment beschermd blijft.</p> <p>De boetebedingen zien op twee verschillende zaken, te weten artikel 25 lid 10 en artikel 26 lid 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.</p>
129	Bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	<p>Art 32 Vind u het redelijk en billijk dat de Ontwikkelaar de Gemeente vrijwaart ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden. Met name is de vraagstelling gericht op 'ook van derden'?</p>	<p>Ja, uiteraard alleen voor zover het dit project betreft. De gemeente is bereid om het artikel als volgt te wijzigen: "(...) vrijwaart de Gemeente ter zake tegen iedere deze schade en aanspraken, ook van derden."</p>

130	Bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	<p>Art 18.2 geeft aan dat ingeval de gemeente goedkeuring geeft aan de aannemer om de openbare ruimte te gebruiken, zij financiële voorwaarden, zoals een heffing van precario, verbinden.</p> <p>In de beleidsstukken van de gemeente staat dat er alleen precario wordt geheven voor een terras bij een horeca-inrichting. Is dit bewust afwijkend geformuleerd, of kan op voorhand worden afgezien van financiële voorwaarden en dit uit de overeenkomst worden gehaald? Zo niet, welke financiële kosten/precario worden inrekening gebracht bij gebruik van de openbare ruimte? En worden deze kosten ook in rekening gebracht bij gebruik van het openbare gebied die binnen het plangebied ligt?</p>	Zie het antwoord op vraag 54.
131	Nutsaansluiting	Is de (nuts-)aansluiting van de voormalige sporthal nog aanwezig en beschikbaar voor gebruik tijdens de realisatie?	Nee.
132	Bijlage 2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art 14. Kunnen er in dit artikel termijnen worden opgenomen waarbinnen de gemeente inhoudelijk reageert op al dan niet instemming op het ingediende VO respectievelijk DO, bijvoorbeeld 2 weken of anderszins?	Bij ontvangst van een volledige set VO/DO stukken streeft de gemeente ernaar om binnen 4 weken een reactie vanuit de verschillende disciplines te sturen. Eventueel kan dit ook worden gedaan in een overleg, waarbij alle (relevante) disciplines aanwezig zijn.
133	Netcongestie	Is bekend of Enexis voldoende capaciteit heeft om alle grondgebonden woningen te voorzien?	Zie het antwoord op vraag 38.
134	Autoverbinding	Wat is de reden dat de Scottstraat niet als autoverbinding wordt doorgetrokken? Wordt hier wel een langzaam-verkeerroute aangelegd?	Zie het antwoord op vraag 40 en 41. Geen enkele verbinding met de Scottstraat is door omwonenden gewenst. In de omgevingsdialoog is dit ook aan hen toegezegd.
135	Stikstof	Is de stikstof/AERIUS-berekening nog actueel?	De AERIUS-berekening komt uit 2023 en is daarmee niet gemaakt met de meest actuele versie (2025.2). Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een actuele berekening worden aangeleverd. Het initiatief daarvoor ligt bij de aanvrager. Zie ook het antwoord op vraag 114.

136	Doelgroep maatschappelijke binding	Voor welke periode geldt de eis dat minimaal 4 betaalbare woningen worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding, en geldt dit alleen bij eerste verkoop/toewijzing of ook bij latere transacties?	Volgens de Huisvestingsverordening van de gemeente is hier geen termijn aan verbonden en is dit van toepassing op de eerste verkoop/toewijzing van de woningen.
137	Aanpassing kavels	Op de verkooptekening (bijlage 1) is de verkaveling van het project ingetekend. Is het mogelijk om op basis van het (nog te maken) ontwerp en het bepalen van de beukmaten van de woningen, minimale aanpassingen door te voeren tussen de kavels (bijvoorbeeld tussen kavels 9 t/m 13) zonder invloed te hebben op het openbaar gebied en de kadastrale buitengrenzen?	Ja, dat mag. Zie ook het antwoord op de vragen 18 en 99.
138	Kavel 1tm4	Vrijstaande woningen (zoals kavel 1 t/m 4) worden vaak in eigen beheer gebouwd, zodat de bewoners de woning geheel naar wens kunnen vormgeven. Bij projectmatige bouw is dit in mindere mate mogelijk. Is het mogelijk om kavel 1 t/m 4 te verkopen inclusief bouwplan te verkopen aan particulieren die het vervolgens in eigen beheer kunnen bouwen?	Nee, in verband met onder andere bouwstromen, overlast voor de buurt en stedenbouwkundige samenhang van het gebied wil de gemeente alle woningen in het gebied door één partij laten ontwikkelen en realiseren.
139	Klic melding - Riool	Op de Klic-melding is te zien dat het riool nog niet doorloopt in de nieuw te realiseren straat. Wordt dit nog aangelegd aangezien het bouwrijpe grond betreft?	Ja, het riool wordt op dit moment aangelegd. Naar verwachting zijn de werkzaamheden in maart 2026 afgerond.
140	Proefsleuven	In het archeologisch onderzoek (Transect-rapport 2616 d.d. 26-02-2020 pagina 4) worden proefsleuven geadviseerd tijdens de sloop en grondwerkzaamheden. Welke voorzieningen zijn er getroffen tijdens het slopen van de sporthal? En dienen er proefsleuven gegraven te worden t.b.v. de ontwikkeling van de woningen?	De locatie is vrijgegeven voor archeologie. Zie ook het antwoord op vragen 3, 43 en 115.
141	Trafohuis	Als we de positie van het trafohuis op de Klic-melding, over de verkooptekening heen projecteren, lijkt het alsof het trafohuis binnen het te ontwikkelen gebied valt. Kunt u bevestigen dat dit niet het geval is?	Ja, het trafohuis valt buiten de kavelgrenzen en daarmee buiten het te ontwikkelen gebied c.q. het verkochte.

142	Bodemonderzoeken	<p>Uit de media hebben we begrepen dat er niet alleen wat betreft cadmium maar ook wat betreft chroom 6 wat speelde op deze locatie. Kunt u bevestigen dat het gesaneerd is of dat de gemeente de eventuele restverontreinigingen saneert cq alle kosten voor haar rekening neemt!?</p>	<p>Het hele terrein is gesaneerd en vrijgegeven. De bijbehorende drie rapporten worden als bijlagen bij dit inlichtingendocument gedeeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rapportage Visuele inspectie na verwijdering chroom d.d. 27 juli 2020 – RPS rapportnummer 20-109327_01; 2. Rapportage Visuele inspectie na verwijdering chroom d.d. 27 juli 2020 – RPS rapportnummer 20-111212_01; 3. Rapportage Visuele inspectie na verwijdering chroom d.d. 27 juli 2020 – RPS rapportnummer 20-164581_01.
143	Inrichtingsplan	<p>Bij kavel 1,2 en 3 lijkt het bestaande hekwerk van de sporthal (niet het bouwhek) en de aanwezige bomen op de uit te geven kavels te staan. Kunt u garanderen dat de uit te geven m2 conform verkooptekening volledig bruikbaar / verkoopbaar zijn. En kunt u garanderen dat de burenen geen grond zullen opeisen of zich beroepen op verjaring?</p>	<p>Het hekwerk staat niet op de erfgrans, maar inderdaad in de uit te geven kavels. Voor delen van de bebouwing is verjaring geconstateerd en vervolgens met de burenen gesproken hoe dit op te lossen is, zonder al te veel verspringingen in de erfgrans met de nieuwe percelen. De tekening geeft het voorstel weer, zoals dit met de bewoners is gedeeld. De gemeente houdt er streng toezicht op dat dit juridisch correct zal worden afgehandeld. De afwijking ten opzichte van de verkooptekening zal op deze plek maximaal 10m2 bedragen.</p>
144	Inrichtingsplan	<p>Wordt er een deugdelijke bouwweg aangelegd? En waaruit bestaat deze? Gebroken puin, tijdelijke klinkers of asfalt?</p>	<p>Ja, er wordt een bouwweg van asfalt aangelegd.</p>
145	Omgeving	<p>Er zijn bezwaren ingediend tijdens de bestemmingsplanprocedure. Zijn er specifieke bezwaren op de omgevingsvergunning te verwachten? Bijvoorbeeld over gevelopeningen op specifieke plekken, erfafscheidingen, privacy oid?</p>	<p>De gemeente heeft zoveel mogelijk onduidelijkheden en bezwaren weggehaald in het voortraject. Contact door de winnaar van de verkoopprocedure met de directe burenen wordt in verband met de grote betrokkenheid alsnog geadviseerd. De positionering van de garage bij kavel 19 vraagt aandacht in relatie tot het bijgebouw op het buurperceel. Zie ook het antwoord op vragen 18 en 74.</p>

146	Omgeving	Zijn er beperkingen tijdens de bouw te verwachten vanwege de aanwezigheid van de basisschool? In het kader van bijvoorbeeld veiligheid	Zolang de school verbouwd wordt, is er alleen rekening te houden met eventueel bouwverkeer. Na inhuizing zijn er twee piekmomenten op de dag; het brengen en ophalen van kinderen door de ouders. Hierover dienen voor de bouwfase afspraken gemaakt te worden.
147	Stelpost keuken	Geldt de stelpost voor de keuken enkel voor de woningen in het betaalbare segment?	Ja, de stelpost voor de keuken geldt alleen voor de betaalbare rijwoningen (zie artikel 12 lid 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst).
148	Hemelwaterberging	onder 2.6.1 van het verkoopprotocol staat dat hemelwaterberging in het openbaar gebied wordt aangelegd. Kunnen we er vanuit gaan dat er een gescheiden rioleringsstelsel is (2 uitleggers) er er geen infiltratie op de eigen percelen plaats hoeft te vinden?	Dit is meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte, er is geen aanvullende bergingseis per perceel. Zie ook het antwoord op de vragen 8, 86 en 100.
149	Woonrijp maken	Op pagina 20 van het verkoopprotocol staat dat de gemeente start met het woonrijp maken van de Locatie als de laatste woning op de Locatie is opgeleverd door de ontwikkelaar. In de koop- en realisatieovereenkomst is deze verplichting van de gemeente niet benoemd en niet nader uitgewerkt. Is de gemeente bereid om een nadere en gebruikelijke uitwerking van deze verplichting tot woonrijp maken (conform Inrichtingsplan en binnen een bepaalde termijn) in de koop- en realisatieovereenkomst te accepteren?	Ja, de gemeente is bereid hiertoe een bepaling in de overeenkomst op te nemen. Zie ook het antwoord op de vragen 47, 78 en 118.

150	Referentieproject	Het referentieproject moet in de afgelopen 5 jaar zijn opgeleverd. Destijds was er echter nog geen landelijke betaalbaarheidsgrens. Kunt u aangeven welk maximale prijsniveau voor de verschillende jaren aan te houden?	<p>Het klopt inderdaad dat de landelijke betaalbaarheidsgrens, zoals we die nu kennen, pas in 2023 is ingevoerd. Deze is daarmee losgekoppeld van de NHG-grens.</p> <p>Voor de verschillende jaartallen worden de volgende maximale V.O.N.-prijzen (exclusief energiebesparende maatregelen) aangehouden :</p> <p>2026: € 420.000,- 2025: € 405.000,- 2024: € 390.000,- 2023: € 355.000,- 2022: € 355.000,- 2021: € 325.000,-</p>
151	Indexatie	In 4.2.2 staat dat het grondbod prijspeil 1 jan 2026 dient te zijn. In 4.2.2 staat echter dat de koopsom met ingang van 1 jan 2027 tot aan de datum van levering wordt geïndexeerd. Hier lijkt een tegenstrijdigheid in te zitten. Kunt u hierin duidelijkheid geven?	Het grondbod dat de winnaar in het kader van de verkoopprocedure doet, wordt opgenomen als koopsom in artikel 2 lid 1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Dit is voor de overeenkomst een koopsom met prijspeil 1 januari 2026. Vanaf 1 januari 2027 wordt de koopsom geïndexeerd.
152	Indexatie grondprijs	Is de gemeente bereid te accepteren dat, in het geval het buurthuis nog niet is gesloopt op 31 december 2026, de 3,5% rente niet van toepassing is met betrekking tot het deel van het verkochte dat als gevolg van het uitblijven van de sloop later wordt geleverd? (Koop- en realisatieovereenkomst artikel 2 lid 2).	<p>Nee.</p> <p>Zie ook het antwoord op vraag 22.</p>
153	Vertraging sloop buurthuis	Kan de gemeente bevestigen dat een eventuele vertraging in de verhuizing en/of sloop van het buurthuis geen nadelige gevolgen zal hebben voor de verplichtingen, planning, realisatietermijnen of aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar, mede in het licht van de in artikel 3 lid 3 voorziene eventuele uitstel van levering?	<p>Ja, althans ten aanzien van de kavels 1 en 2 niet.</p> <p>Zie ook het antwoord op vraag 15.</p>

154	Sloopwerkzaamheden buurthuis	o Kan de gemeente bevestigen dat de sloopwerkzaamheden zorgvuldig en overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving zullen worden uitgevoerd? Voor zover tijdens of als gevolg van de sloopwerkzaamheden bodemverontreiniging ontstaat, kan de gemeente bevestigen dat de daaruit voortvloeiende risico's, verplichtingen, kosten en eventuele vertragingen in het Project voor rekening van de gemeente komen?	Ja, de gemeente gaat de sloopwerkzaamheden uitvoeren conform de geldende wet- en regelgeving. Ook deze gronden worden in bouwrijpe staat juridisch geleverd. Zie ook het antwoord op vraag 42. Alleen voor eventuele bodemverontreiniging van kavels 1 en 2, die direct verband houdt met de sloopwerkzaamheden is de gemeente verantwoordelijk.
155	Erfdienstbaarheid	- Art. 5 lid 2 koop- en realisatieovereenkomst: In dit artikel wordt melding gemaakt van een erfdienstbaarheid ten behoeve van een centrale antenne-inrichting. Is deze erfdienstbaarheid nog relevant? Zo ja, dan ontvangen wij graag een toelichting. Kan de erfdienstbaarheid bij levering van het verkochte worden doorgehaald?	Zie de antwoorden op de vragen 48, 112 en 125. Indien mogelijk wordt de erfdienstbaarheid bij de levering van het verkochte doorgehaald.
156	Bankgarantie	Is de gemeente bereid een concerngarantie (afgegeven door de moedermaatschappij van de inschrijver) te accepteren als alternatief voor de in dit artikel genoemde bankgarantie of waarborgsom?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 66.
157	Bankgarantie	Is de gemeente bereid om een garantie met vaste einddatum te accepteren, mits vóór het verstrijken daarvan een vervangende garantie wordt gesteld in het geval dat alsdan nog niet aan de verplichtingen is voldaan waarvoor zekerheid moet worden gesteld?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 55.
158	Bankgarantie	Is de gemeente bereid om een objectief bepaalde definitieve einddatum van de garantie (na afbouw) van 5% te accepteren, bijvoorbeeld bij start (bouw)werkzaamheden?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 55.

159	Aanbiedingsplicht en start bouw werkzaamheden	<p>- Art. 27 koop- en realisatieovereenkomst: Is de gemeente bereid additioneel te bepalen dat de verplichting tot start (bouw)werkzaamheden eerst geldt binnen 3 maanden nadat aan de volgende (gebruikelijke) cumulatieve voorwaarden is voldaan en dat de aanbiedingsplicht niet eerder van toepassing is dan na afloop van die termijn?</p> <ul style="list-style-type: none"> o De voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden; o Voor het bouwplan is door Woningborg een bewijs van planacceptatie afgegeven; o 70% van de woningen binnen het bouwplan zijn verkocht door middel van gesloten koop- en aannemingsovereenkomsten (waarbij het financieringsvoorbehoud is vervallen en de bedenktijd is verstreken); o Ontwikkelaar heeft alle bouwkavels (inclusief die waarop thans het buurthuis staat) geleverd gekregen; o Ontwikkelaar heeft van de netbeheerder bevestiging gekregen dat aan de woningen binnen het bouwplan voldoende net/transportcapaciteit is toegekend en beschikbaar is voor afname. 	<p>De gemeente ziet geen aanleiding om het artikel hierop aan te passen. De gemeente wenst namelijk niet deel te nemen in het verkoop- en ontwikkelrisico, maar zoekt juist een partij die in staat is om een marktconform product te ontwikkelen en dat te verkopen.</p> <p>De voor de ontwikkeling en realisatie van het project benodigde omgevingsvergunning is ten tijde van de juridische levering al onherroepelijk. Het verkochte wordt immers pas juridisch geleverd na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. De aanbiedingsplicht gaat in als twaalf (12) maanden na juridische levering nog niet gestart is met de bouwwerkzaamheden. De eerste bullet is daarmee niet aan de orde.</p> <p>Ten aanzien van de levering van alle bouwkavels wordt verwezen naar het antwoord op vraag 60. En ten aanzien van de bevestiging van de netbeheerder naar het antwoord op de vragen 4 en 38.</p>
160	Ontbindende voorwaarden	<p>Art. 40 koop- en realisatieovereenkomst: Is de gemeente bereid te bepalen dat de ontbindende voorwaarden onder sub a, b en c ook door de ontwikkelaar kunnen worden ingeroepen?</p>	<p>Nee.</p>
161	Indexatie koopsom	<p>Indien de sloop van het buurthuis vertraging oploopt, biedt de overeenkomst de mogelijkheid om kavels 1 en 2 later te leveren. Hoe wordt hier omgegaan met eventuele indexatie?</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 22.</p>

162	Indexatie koopsom	De koopsom wordt vanaf 1 januari 2027 geïndexeerd met 3.5% per jaar. Gezien de levering uiterlijk drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaatsvindt, kan de ontwikkelaar te maken krijgen met aanzienlijke indexatiekosten buiten zijn macht. Is de gemeente bereid de indexatie op te schorten indien de vergunningsprocedure buiten de macht van de ontwikkelaar vertraging oploopt?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 14.
163	Beeldkwaliteitsplan	In de "opsomming criteria" van het beeldkwaliteitsplan (paragraaf 3.4) wordt de verplichte langskap expliciet voorgescreven voor de "rijwoningen". Is dit ook een eis voor de drie-onder-één-kapwoningen?	Ja, dit geldt ook voor de drie-onder-een-kapwoningen, conform vermelding in het beeldkwaliteitsplan bij de algemene uitgangspunten: bouwlagen en een kap.
164	Woonrijp maken	- Verkoopprotocol, pagina 20: Hier staat dat de gemeente start met het woonrijp maken van de Locatie als de laatste woning op de Locatie is opgeleverd door de ontwikkelaar. In de koop- en realisatieovereenkomst is deze verplichting van de gemeente niet benoemd en niet nader uitgewerkt. Is de gemeente bereid om een nadere en gebruikelijke uitwerking van deze verplichting tot woonrijp maken (conform Inrichtingsplan en binnen een bepaalde termijn) in de koop- en realisatieovereenkomst te accepteren?	Ja, de gemeente is hiertoe bereid. Zie ook het antwoord op vraag 149.
165	Sloop buurthuis	In het verkoopprotocol (paragraaf 1.1) en de conceptovereenkomst (artikel 3 lid 3) is vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de sloop van het huidige buurthuis op kavels 1 en 2. Gezien de harde eis dat het project in één bouwstroom moet worden gerealiseerd en de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de integrale coördinatie, is de vraag of de gemeente bereid is de sloopwerkzaamheden over te dragen aan de winnende ontwikkelaar?	Nee, daartoe is de gemeente niet bereid. Zie ook het antwoord op vraag 13.

166	Inschrijfcriteria	<p>Kan de gemeente bevestigen of een professionele projectontwikkelaar die niet gelieerd is aan een specifiek bouwbedrijf, de bouw door een derde partij laat uitvoeren onder de regie en verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en waarbij gewerkt wordt met gescheiden koop-aannemingsovereenkomsten voldoet aan de inschrijfcriteria?</p>	<p>Zie ook de antwoorden op de vragen 105 en 110. Het is maar zeer de vraag of een dergelijke projectontwikkelaar kan voldoen aan de referentie-eis. De bouw is immers uitbesteed aan een derde partij. Inschrijven als combinatie of met onderaannemers of een vergelijkbare constructie is niet toegestaan volgt uit het verkoopprotocol.</p>
167	aansluitingen	<p>Op blad 9 van de leidraad staat het volgende geschreven: "de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen;"</p> <p>Het is ons niet helemaal duidelijk waar wat hiermee precies gevraagd wordt. Zou de gemeente hier wat extra toelichting bij kunnen geven wat er precies binnen de verantwoordelijkheid van de winnaar valt en wat niet?</p>	<p>Zoals omschreven zijn de voorzieningen gerealiseerd tot aan de kavelgrenzen. Daar begint de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.</p> <p>Zie ook het antwoord op de vragen 17, 38, 73, 90, 109 en 131 voor meer informatie.</p>
168	Verkaveling	<p>Uit de stukken kan worden opgemaakt dat er totaal 6 woningen gerealiseerd moeten worden met een minimaal gbo van 130m² (buiten de vrijstaande woningen). Moeten deze woningen per se op kavel 14 t/m 19 liggen of mogen deze woningen ook elders gerealiseerd worden binnen het plan? Uiteraard met inachtneming van de regels uit het bestemmingsplan (aantal woningen per bouwblok etc.).</p>	<p>Het is toegestaan om binnen de bouwvlakken in beperkte mate te schuiven met de kavelgrenzen, maar de kavelnummers en het type woning dat daarbij hoort staan vast.</p>
169	netcapaciteit	<p>Kan de gemeente garanderen dat er voldoende netcapaciteit is voor de aan te sluiten woningen en bouwstroom?</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 38.</p>

170	minimale gbo	Volgens de Leidraad moeten de betaalbare woningen minimaal 100m2 gbo hebben en de vrije sector drie-onder-één kapwoningen minimaal 130m2 gbo hebben. Is het toegestaan om woningen te realiseren die onder deze minimale eis zitten als dit qua woningtype en stedenbouwkundig ontwerp beter is?	Nee, dat is niet toegestaan.
171	bouwplicht	Uit artikel 27 van de conceptovereenkomst blijkt dat winnaar binnen 12 maanden na juridische levering moet starten met de realisatie van de woningen. Echter willen wij extra zekerheid en garantie bieden richting de kopers van de woningen. Om deze reden zijn wij al jarenlang aangesloten bij Woningborg. Woningborg stelt de eis dat er minimaal 70% van de woningen verkocht moet zijn alvorens er gestart kan worden met de realisatie. Kan deze eis worden gekoppeld aan de bouwplicht?	Zie de antwoorden op de vragen 122 en 123.
172	zelfbewoningsplicht	Volgens artikel 25 van de conceptovereenkomst zit er een zelfbewoningsplicht op de woningen van 5 jaar. Geldt dit voor alle woningen of alleen voor de betaalbare woningen?	Deze geldt in beginsel voor alle woningen. Zie ook het antwoord op vraag 25.
173	bankgarantie	Volgens artikel 23 van de conceptovereenkomst moet er een bankgarantie worden afgegeven. Is een garantie van Tryg Trade (A1 positief credit-rating) aanvaardbaar? Dit wordt door een groot aantal overheidsinstanties als een solide onderneming beschouwd.	Nee, de gemeente houdt vast aan de bepalingen uit de koop- en ontwikkelovereenkomst, dat wil zeggen of een bankgarantie of een waarborgsom.
174	referentieproject	In artikel 4.1 van de leidraad staat dat geïnteresseerden volledig verantwoordelijk geweest moet zijn voor de ontwikkeling, verkoop en realisatie van het referentieproject. Volstaat het als het referentieproject is gerealiseerd binnen de eigen concernstructuur. Er is derhalve geen sprake van een 'combinatie' of 'onderaanneming' met externe partijen, maar van een integrale realisatie door één economische eenheid die gelieerd is aan de inschrijvende partij? De inschrijvende partij heeft de volledige regie over zowel de ontwikkeling als de bouw.	Als er geen sprake is van een combinatie of onderaanneming, maar wel van één geïnteresseerde, dan is dit mogelijk. Zie ook het antwoord op de vragen 105, 110 en 166

175	bouwrijp	In de leidraad staat dat de gemeente bouwrijpe grond levert. De gemeente garandeert dus dat de grond zowel fiscaal als technisch bouwrijp is?	Ja. Zie ook het antwoord op de vragen 13, 14 en 16.
176	waterberging	In artikel 2.6.1 van de Leidraad staat dat het plangebied bouwrijp gemaakt wordt door de gemeente inclusief de hemelwaterberging. Betekent dit dat de winnaar geen extra maatregelen hoeft te nemen vwb de waterhuishouding binnen het plan en dus niet voor extra kosten komt te staan?	Ja. Zie ook het antwoord op de vragen 8, 100 en 126.
177	bouwblokken	Wij hebben geconstateerd dat er een verschil zit in de afmetingen van de bouwblokken van kavel 14 t/m 19. Op de verkooptekeningen zijn er grotere bouwvlakken ingetekend dan de bouwvlakken die in het bestemmingsplan staan. Welke afmetingen zijn leidend?	De afmetingen uit het bestemmingsplan. Zie ook het antwoord op vraag 57.
178	Verkoopprotocol	Komen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het perceel dat <u>niet</u> tot de te verkopen locatie met een totale oppervlakte van 4.306 m ² ligt volledig voor rekening en risico van de gemeente?	Ja, de gemeente maakt bouw- en woonrijp.
179	Verkoopprotocol	Binnen welke tijd wordt de openbare ruimte zoals aangegeven op de inrichtingstekening woonrijp opgeleverd?	Hiermee wordt door de gemeente gestart nadat de laatste woning op de locatie wordt opgeleverd door de winnaar. Zie ook het antwoord op vraag 118 en paragraaf 2.6.1. van het verkoopprotocol.
180	Verkoopprotocol	Kunnen voor de kavels 1 en 2 (net zoals voor de kavels 3, 4, 14, 16, 17, 19) ook een parkeerplaats en garage worden gerealiseerd?	Op de kavels 1 en 2 moet minimaal één parkeerplaats gerealiseerd worden conform het bepaalde in artikel 24 lid 1 sub c van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Zie ten aanzien van de garages het antwoord op vraag 26.

181	Verkoopprotocol	Voor de kavels 3 en 4 geldt dat hun garages tegen elkaar staan. Is het mogelijk voor kavel 3 en 4 een woning met garage te maken zonder dat deze garages tegen elkaar aan staan?	De gemeente heeft met het stedenbouwkundig plan een beeld geschetst dat wenselijk is, dit is ook in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. De situering van de garages is niet in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd, waardoor dit niet juridisch bindend is.
182	Verkoopprotocol	Kan de bieder met ondergrondse infrastructuur zoals riool, hemelwater, elektriciteit, communicatie en Brabant water direct aansluiten op het hoofd tracé? Is ontwikkelaar alleen aansluitkosten verschuldigd? Kunnen wij een tekening van de ondergrondse infrastructuur (van RA-infra) ontvangen?	Ja. Alle hoofdleidingen zijn gelegd of liggen reeds in het trottoir van de Amundsenstraat. Een actuele Klic-melding na het leggen van het riool zal de ondergrondse infrastructuur laten zien. Er zijn geen andere tekeningen beschikbaar.
183	Verkoopprotocol	Is de stikstofberekening met de laatste rekentool gedaan?	Zie het antwoord op vraag 135.
184	Verkoopprotocol	Is het mogelijk een aparte en goed leesbare inrichtingstekening te ontvangen?	De inrichtingstekening is reeds via TenderNed gedeeld als PDF en in dwg.
185	Verkoopprotocol	Hebben wij de garantie van Enexis dat wij de woningen voor de oplevering kunnen aansluiten?	Zie het antwoord op de vragen 38 en 109.
186	Verkoopprotocol	Op welke wijze dient het hemelwater te worden afgevoerd?	Zie het antwoord op de vragen 8, 100, 126 en 176.
187	Verkoopprotocol	Dient er bij het achterpad door ontwikkelaar een erfscheiding te worden gemaakt?	Nee, deze erfafscheidingen grenzen niet aan openbaar gebied en hoeven niet door de ontwikkelaar gerealiseerd te worden. Bewoners kunnen dit op eigen initiatief doen. Zie ook het antwoord op vraag 97.
188	Verkoopprotocol	Kunnen wij eventuele overtollige bouwgrond om niet afvoeren bij de gemeente?	Nee, de gemeente heeft geen grondbank. De winnende partij dient zelf voor de afzet van grond te zorgen.

189	Verkoopprotocol	'Minimaal 4 betaalbare woningen moeten worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Valkenswaard.' Zit er een termijn aan deze regeling gebonden (wanneer er zich géén maatschappelijk gebonden woningzoekende melden)?	Wanneer zich gedurende 8 weken geen maatschappelijk gebonden geïnteresseerden melden, komen na het verstrijken van deze periode ook regulier woningzoekenden of kopers in aanmerking. Zie artikel 27.1 van de huisvestingsverordening. Zie ook het antwoord op vraag 136.
190	Verkoopprotocol	Wordt al het groen op het aan te kopen perceel gerooid bij het bouwrijp maken?	Het groen bij de woningen aan de westkant van het plan is al gerooid. Aan de noordkant van het plan is een deel van het groen gerooid. Overig bestaand groen dient behouden te blijven.
192	Verkoopprotocol	Is de locatie nu wel of niet geschikt voor woningbouw voor wat betreft de onderdelen milieukundig, asbest en grondwater)? Liggen risico en kosten volledig bij de gemeente mits aantoonbaar voor het geval er eventuele maatregelen genomen moeten worden om tot de afgifte van omgevingsvergunning te komen?	De locatie is bouwrijp en daarmee geschikt voor woningbouw. De ontwikkeling vindt verder plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Zie ook het antwoord op vraag 51.
193	Verkoopprotocol	Er is vastgesteld dat er 4 platte vleermuiskasten geplaatst dienen te worden. Is er dan nog wel "aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de functie van het plangebied voor vleermuizen. Naar aanleiding van dit onderzoek kan antwoord gegeven op de vraag of een ontheffingsvraag noodzakelijk is"? (zie pagina 17, bovenste alinea verkoopprotocol).	Zie het antwoord op de vragen 46 en 62.
194	Overeenkomst	Pagina 3, art 3, lid 3: Is het mogelijk de juridische levering te laten plaats vinden nadat het buurthuis is gesloopt zoveel later als 31 december 2026 om te voorkomen dat we in 2 fasen mogen gaan bouwen (wat meer bouwkosten met zich meebrengt)?	Zie het antwoord op vraag 60.

195	Overeenkomst	Pagina 4; Wat zijn de aansluitkosten op het riool? Volgens de clic melding liggen de leidingen data, elektra en water op de locatie nabij de woningen. Wordt het hoofd tracé riool ook op de locatie aangelegd en aangesloten op het tracé aan de Amundsenstraat? Of zijn er alleen leges schuldig voor het aansluiten van het riool van de huizen? En wat is de hoogte van de leges? (artikel 16, pagina 10).	Zie het antwoord op vraag 93.
-----	--------------	--	-------------------------------