

Nota van Inlichtingen Gronduitgifte Tramkade (1e tranche) d.d. 02-03-2026

Ref nummer	Kavel	Categorie / afdeling	onderwerp / bron	Vraag	Antwoord
1	1	Duurzaamheid	K1/MG - Regenwater	Op eigen terrein lijkt er voor het Molengebouw geen ruimte voor opvang, buffering en hergebruik van regenwater. Dit wordt wel gevraagd. Graag dit punt toelichten.	We streven naar een duurzame, klimaatadaptieve inrichting van het gebied en gebouwen. Bij inpandige renovatie schrijven we ontvlechting van waterstromen voor. Hierbij worden regenwater en afvalwater van elkaar gescheiden en ook apart aangeboden op de erfgrens. Er geldt een voorkeursvolgorde van omgaan met het regenwater: 1.Hergebruik: Hierbij is voor water er de mogelijkheid om bijvoorbeeld het dakvlak of een andere opslagvoorziening te gaan realiseren, om deze te gaan gebruiken om water op te vangen en her te gebruiken. Als dat niet haalbaar en/of uitvoerbaar is dan dient dit nader onderbouwd en toegelicht te worden. 2.Groen dak of bovengrondse opvang: Vervolgens is er de mogelijkheid om een groen dak of bovengrondse wateropvang te realiseren. 3.Als dit ook niet haalbaar en/of uitvoerbaar is, dient er in overleg getreden te worden met de (water)specialisten van de gemeente ’s-Hertogenbosch om tot een passende oplossing voor regenwater te komen. Dit is conform de werkwijze zoals opgenomen in de Verordening Bomen, Water en Groen ’s-Hertogenbosch en de eventueel van toepassing zijnde vereisten en mogelijkheden uit de Gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig. Omdat het hier gaat om bestaand monumentaal pand kan het zijn dat de gevraagde verduurzaming rondom water redelijkerwijs niet mogelijk is, bijvoorbeeld op basis van constructieve of ruimtelijke beperkingen.
2	1	Duurzaamheid	K1/MG - Milieuaspecten	Wanneer wordt een nadere motivering verwacht van kavelontwikkelaar waarin wordt onderbouwd hoe er aan de milieueisen wordt voldaan? Dit lijkt pas iets voor de Biedingsfase (in samenhang met het Schetsontwerp), of nog later (uitwerkingsfase conform artikel 6.8 Selectieleidraad).	Dit maakt onderdeel uit van de Uitwerkingsfase
3	1	Duurzaamheid	K1/MG - Duurzame warmtevoorziening	Het Kavelpaspoort hinkt op 2 gedachten als het gaat om duurzame warmte. Ook spreekt het Kavelpaspoort zich soms tegen. Enerzijds vraagt men vanaf het eerste moment op het individuele kavel een gasloze energievoorziening met energiezuinige installaties en slimme regeltechniek. Daarnaast moet het voorbereid zijn om aan te kunnen takken op toekomstige collectieve oplossingen. Dit vraagt dubbele investeringen en overbodige ruimtereserveringen die voor rekening en risico van de kavelontwikkelaar komen. Kan beter toegelicht worden wat er exact gevraagd wordt vanuit de gemeente? Het ontwerputgangspunt is lage temperatuurverwarming inclusief benodigde inpandige installatieruimte voor warmtepomp. Betreft dit ontwerputgangspunt een individueel systeem of een collectief bronnet?	De keuze voor een duurzame warmtevoorziening in de wijk is op dit moment onderwerp van onderzoek. De gemeente streeft ernaar hier voor de zomer meer uitsluitsel over te kunnen geven doch in ieder geval voor het sluiten van de koopovereenkomst.
4	1	Erfgoed	K1/MG - Silo's	Kan de gemeente bevestigen dat herbestemming van het silo-deel (betonconstructie) van het Molengebouw tot volwaardige gebruiksruimtes in beginsel is toegestaan binnen de kaders van het rijksmonument, en welke specifieke erfgoedwaarden van het silo-deel daarbij als te behouden uitgangspunt gelden?	De betonnen silo’s zijn een belangrijk onderdeel van het beschermd rijksmonument. Een (gedeeltelijke) andere functie hierin is denkbaar. Of dit volwaardige gebruiksfuncties kunnen zijn is afhankelijk van wat dit fysiek betekent voor het bestaand materiaal en de ingrepen die hiervoor nodig zijn. De betonnen silo’s zijn zowel in materiaal als functioneel van betekenis voor het gebruik van het Molengebouw. De silo’s staan ook expliciet genoemd in de redengevende omschrijving. In dit stadium is het niet mogelijk om hier een uitspraak over te doen, dit is een ontwerpopgave.
5	1	Erfgoed	K1/MG - Restauratiearchitect / deskundige	In de documentatie wordt op verschillende manieren gesproken over de inzet van restauratie-expertise. Logisch. Zou dit echter eenduidig geformuleerd kunnen worden? Soms is het een aanbeveling en in afstemming, soms is het strikter geformuleerd. Wat is de minimale vereiste van een deskundig restauratiearchitect, diens betrokkenheid en welke kwalificaties dienen in dat opzicht aanwezig te zijn (inclusief registraties / erkenningen / lidmaatschappen).	De restauratiearchitect dient lid te zijn van de Vereniging van Architecten Werkzaam in de Restauratie (VAWR) of een vergelijkbare organisatie danwel ruime aantoonbare ervaring hebben in vergelijkbare restauratie- en herbestemmingsprojecten van deze omvang.
6	1	Erfgoed	K1/MG - Erfgoedreferenties	Dienen de aan te dragen actuele en passende erfgoedreferenties te zijn van sec de Kavelontwikkelaar of mag die ervaring ook op een zorgvuldige manier onderdeel uitmaken van het beoogde ontwikkelteam?	De erfgoedreferenties mogen van de Kavelontwikkelaar zijn of van een sleutelfiguur in het beoogde ontwikkelteam.

7	1	Erfgoed	K1/MG - Ervaring erfgoedtransformatie	Wordt met erfgoedtransformatie-ervaring de ervaring bedoelt van: a. Het beoogde ontwikkelteam / b. Sec de Kavelontwikkelaar / c. Een combinatie van a. en b.?	De erfgoedreferenties mogen van de Kavelontwikkelaar zijn of van een sleutelfiguur in het beoogde ontwikkelteam.
8	2	Erfgoed	rapportages Monumentenwacht	In de stukken staat het volgende: Monumentenwacht heeft op 12 november 2023 een inspectie uitgevoerd aan het Molen gebouw. Hierbij is ook het Ketelhuis meegenomen. Voor de instandhouding van het Ketelhuis adviseren wij de aanbevolen werkzaamheden uit het rapport van Monumentenwacht Noord-Brabant met kenmerk NB4056_2023_10_12 uit te voeren. Zie verder rapport 260-2-006-vl d.d 21-12-2023. Zijn deze rapportages leidend voor deze aanbesteding, zo ja, kunnen deze dan beschikbaar worden gesteld?	De rapportages zijn niet leidend voor de selectieprocedure. We publiceren het rapport met kenmerk NB4056_2023_10_12 en het rapport 260-2-006-vl d.d. 21-12-2023 als bijlage bij de NVI. Het rapport 260-2-006-vl d.d 21-12-2023 is geactualiseerd op 4 april 2024 en reeds gepubliceerd op 26 januari 2026 bij de documenten onder 04 Technische gegevens > A Bouwkundige staat 01 Rapportages gebowuen C,E, F, G Tramkade > 04A01 Kavel 1 - Rapport gebouw F - Oude Molengebouw.
9	2	Erfgoed	selectieleidraad 3.2	5.In de selectieleidraad voor de inschrijvingsfase staat in 3.2: ‘Als zodanig wordt voorzien dat de ontwikkeling vooral door de eindgebruikers zelf wordt gedaan en niet door een professionele ontwikkelaar. Een professionele partij met ervaring in erfgoedherbestemming mag ondersteunend betrokken zijn.’ ‘mag ondersteunend betrokken zijn.’ lijkt vrijblijvend. Als selectie criterium moet op TenderNed het volgende worden ingevuld: ‘Aan de hand van de referentieprojecten dient inschrijver aan te tonen de specifieke ambities uit het Ontwikkelkader te kunnen realiseren. Daarbij dient aannemelijk gemaakt te worden, dat de getoonde referentiebeelden ook het ambitieniveau laten zien dat inschrijver voor ogen heeft voor deze locatie.’ Omdat het hier specifiek gaat over referentiebeelden, lijkt dit selectie criterium te gaan over de architectonische vertaling van de specifieke ambities uit het Ontwikkelkader. Kunt u 1: Dit nader duiden? 2: Aangeven hoe dit zich verhoudt tot het hierboven aangehaalde deel uit 3.2 van de selectieleidraad?	Benoeming van een erfgoedspecialist-en/of-restauratie-architect is voor kavels 1 en 2 is niet vrijblijvend bedoeld, zie de Selectieleidraad Inschrijvingsfase.
10	Algemeen	Erfgoed	Subsidies / erfgoed	Lopen er (onderhoud)subsidies voor de (rijks)monumenten?	Nee, er zijn geen lopende subsidies.
11	1&2	Erfgoed	Ervaring erfgoedprojecten	Wij nemen aan dat (een van) de Kavelontwikkelaar(s) over deze ervaring dient te beschikken en dat deze ervaring niet mag worden verkregen via een niet risicodragende adviseur?	Nee dat hoeft niet. Het is voor de gemeente van belang dat de relevante erfgoedkennis duurzaam verbonden is aan het ontwikkelteam.
12	1&2	Erfgoed	Ervaring erfgoedprojecten	Wat is in dit kader de definitie van Erfgoed? Betreft dit sec Rijksmonumenten of vallen gemeentelijke monumenten (of gelijkwaardig) hier ook onder?	De definitie van Erfgoed gaat niet alleen over beschermde rijksmonumenten maar kunnen ook gemeentelijke monumenten zijn of gebouwen met gedefinieerde bouw- en cultuurhistorische waarden.
13	1&2	Erfgoed	Ervaring erfgoedprojecten	Wat moet de minimale omvang van deze referenties zijn?	De referenties dienen de herbestemming van een monumentaal gebouw te zijn met een omvang van mininmaal 2.000 m2 BVO te betreffen.
14	1&2	Erfgoed	Ervaring erfgoedprojecten	Dienen deze referenties nog bepaalde gebruiksfuncties te hebben?	De referenties dienen een multifunctioneel gebouw te betreffen.
15	1&2	Erfgoed	Ervaring erfgoedprojecten	Dienen deze projecten al opgeleverd te zijn? Of mogen deze ook nog in aanbouw zijn?	De referenties dienen in ieder geval de status van een definitief ontwerp te hebben dat positief is getoetst door de betreffende gemeente en niet ouder dan 10 jaar.
16	1&2	Erfgoed	K1 en 2 /MG - Historische waardestelling	Is er reeds een historische waardestelling van de monumentale onderdelen van het gebouw, en mogen we deze ontvangen?	Ja, er is een historische waardestelling maar deze is gedateerd (uit 2014) en niet conform de laatste richtlijnen Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling (URL 2007). We publiceren deze als bijlage bij de NVI.
17	1	Financieel	K1/MG - Subsidiemogelijkheden	Voor Kavel 1 en 2 wordt verplicht gestart met een opname van de bouwkundige staat, waardestelling, behoudstrategie en het uitwerken van een restauratieve aanpak inclusief herstelplan. Zijn hiertoe subsidiemogelijkheden aanwezig binnen de Gemeente Den Bosch?	De gemeente 's-Hertogenbosch stelt zelf geen subsidies beschikbaar voor de Tramkade. Er is wel een gemeentelijke stimuleringsregeling Klimaatrobuuste Spoorzone.
18	1	Financieel	K1/MG - Eenmalige plankosten	Zijn de eenmalige plankosten á € 25.000,- een totaalbedrag om te komen tot een beoogde functiewijziging? Oftwel; kan voor dit bedrag een complete BOPA doorlopen worden om een logiesfunctie mogelijk te maken (60 - 80 kamers / 75 - 150 bedden)? Zijn er nog andere afdrachten voorzien los van bouwleges voor de Omgevingsvergunning?	Ja, de plankosten voor de toetsing van een beoogde functiewijziging bedragen per kavel eenmalig € 25.000,-. Uitgangspunt hierbij is dat de daarvoor benodigde documenten overeenkomstig de vereisten, volledig en tijdig ingediend worden. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met een financiële bijdrage voor o.a. het parkeren en deelname aan de Tramkade Alliantie.
19	1	Financieel	K1/MG - Vraagprijs	Is de minimale vraagprijs op basis van kosten koper of betreft het een VON-situatie?	De uiteindelijke koopprijs is op basis van kosten koper.
20	Algemeen	Financieel		We nemen aan het pand en ondergrond volledig in eigendom wordt verworven. En er geen spraken is van erfpacht oid. Klopt dat?	Ja, de kavels 1,2,3, en 10 worden in volledige eigendom verworven. Dit behelst de opstal, de ondergrond en de aan de kavel verbonden en toegewezen elementen.

21	Algemeen	Financieel	Beoordelingscriteria	Zou er ten aanzien van de financiële draagkracht wat meer richting gegeven kunnen worden waar naar wordt gezocht.	Uit de stukken ten aanzien van de financiële draagkracht dient opgemaakt te kunnen worden of de kavelontwikkelaar de in het kavelpaspoort gestelde opgave aan kan. Die verschilt per kavel. De ene kavel vraagt bijvoorbeeld een grotere investering in de opstal dan de andere kavel. Algemeen gezien kan gedacht worden aan een toelichting op de aanpak ondersteunt door bijvoorbeeld een recente jaarrekening en een zeer globale kostenbegroting, inkomstenraming en/of financieringsplan.
22	1	Mobiliteit	K1/MG - Autoparkeren	Gasten van het Molengebouw zullen (deels) ook gebruik maken van een auto. Het zijn geen bewoners of werkers (maar ook geen reguliere bezoekers). Hoeveel parkeerplaatsen / parkeerrechten staan ter beschikking van het Molengebouw? Geldt hierbij het principe van "norm naar nodig" en mag kavelontwikkelaar erop vertrouwen dat er altijd voldoende gebiedsparkeren voorhanden is? Dit heeft namelijk een directe weerslag op de businesscase.	Gasten zijn bezoekers. Er bestaat geen onderscheid naar frequentie of motief van bezoekers of gasten. Zoals in het kavelpaspoort onder 7.2 is aangegeven vindt het bezoekersparkeren buiten de Tramkade plaats. Er zijn op de Tramkade voor de bezoekers van het Molengebouw geen parkeerplaatsen / parkeerrechten beschikbaar.
23	1	Mobiliteit	K1/MG - Afvalinzameling	Wordt er door de gemeente gestuurd op een centraal systeem als het gaat om afvalinzameling (zodat het niet in het Molengebouw hoeft plaats te vinden)? Dit voorkomt ook eventuele geurhinder, etc.	Het nieuwe beleid van de afvalstoffendienst is pro ondergrondse containers. Dit is ook het uitgangspunt voor de Tramkade.
24	1	Organisatie en samenwerking	Tramkade Alliantie - Verrijken openbare ruimte	De Tramkade Alliantie krijgt de ruimte om de openbare ruimte te verrijken met creatieve objecten, evenementen, tijdelijke interventies of routes. Leuk! Hier zit geen resultaatsverplichting op voorhand op, zo is de aannahme?	Van alle kavelontwikkelaars op de Tramkade wordt actieve deelname aan de Tramkade Alliantie verwacht. In dat verband zal besloten worden over de investeringen die gepaard gaan met de verrijking van de openbare ruimte.
25	Algemeen	Organisatie en samenwerking	Tramkade Alliantie - Verrijken openbare ruimte	De Tramkade Alliantie wordt verantwoordelijk voor de inrichting van het buitenruimte (we nemen aan dat hiermee het openbaar gebied wordt bedoeld?), voor wie zijn de kosten van de inrichting van de buitenruimte cq het openbaar gebied en de collectief te regelen voorzieningen. Wanneer deze voor rekening van de respectievelijke kavelontwikkelaars komen: is hier al een indicatie van?	De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte wat betreft haar normale taken (verhardingen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, reiniging, etc.). De Tramkade Alliantie wordt nauw betrokken bij het ontwerp als toekomstige gebruikers.
26	1	Organisatie en samenwerking		Wie is straks eigenaar van de bok en luchtbruggen rondom het Molengebouw? Of kan hiervoor een visie voor worden aangeboden?	Zie pagina 10-11 van de bijlage "03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park" bij de documenten. Hier staat een overzicht van welk element aan welke kavel toebehoort. Hier is al een keuze in gemaakt, er kan geen visie voor worden aangeboden.
27	Algemeen	Organisatie en samenwerking	03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park	Hoe wordt het beheer van het 3D-park georganiseerd en gefinancierd? Wordt dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid binnen de Tramkade Alliantie of per kavel?	De losse objecten op maaiveld tussen de gebouwen vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De objecten op en aan de gevels horen bij de desbetreffende kavel en de objecten tussen twee kavels hebben we toegekend aan één kavel. Zie pagina 10-11 van de bijlage "03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park" bij de documenten. De kosten van het opknappen, renoveren en beheren van de elementen die behoren bij een kavel komen voor rekening van de betreffende Kavelontwikkelaar. Over het gebruik en beheer van het gehele 3D-park is nog geen expliciete keuze gemaakt. Hiervoor moeten in samenspraak met de kavelontwikkelaars (en de Tramkade Alliantie) nog nadere afspraken worden gemaakt.
28	1	Planologie	K1/MG - Specificatie beleid	Het kavelpaspoort stelt dat “de invulling van het logiesprogramma aansluit bij het vigerende logiesbeleid.” Kunt u aangeven welk beleidsdocument hiermee bedoeld wordt en welke toetsbare uitgangspunten daaruit relevant zijn voor een hostel in dit programma?	Het vigerende beleid is het 'Logiesbeleid 's-Hertogenbosch 2025-2030'. Dit beleid is te raadplegen via: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR735920 Het beleid stelt dat de beschikbare uitbreidingsruimte ingezet wordt voor specifieke typen hotels, waaronder hostels. Dit omdat het voor 's-Hertogenbosch een uniek logiesaanbod is dat een doelgroep kan aanspreken die de stad nu minder goed bereikt. Hostels hebben enkele kamers die vergelijkbaar zijn met reguliere hotels, maar bieden grotendeels meerpersoonkamers, die ook met vreemden gedeeld kunnen worden, wat een nieuw segment toeristen kan aantrekken. Ook stelt het beleid dat hotelontwikkelingen dienen plaats te vinden in of nabij de Brede Binnenstad, waar de Tramkade onderdeel van uitmaakt. De gehanteerde definitie voor hostel in het beleid is als volgt: een hostel is een hotel met hoofdzakelijk slaapvertrekken die men met ‘vreemden’ moet delen. Daarnaast zien we het als waardevol wanneer een initiatief bijdraagt aan een vernieuwend en kwalitatief aanbod met een eigen aantrekkingskracht, aansluit bij passende doelgroepen en zorgvuldig is ingebed in de omgeving, bijvoorbeeld door aandacht voor duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde of een impuls voor het gebied. Op welke wijze en in welk stadium dergelijke elementen worden meegewogen in het verdere proces, wordt later bepaald.

29	1	Planologie	K1/MG - Elementen behorende bij het Molengebouw	Er zijn elementen beschreven die onderdeel uitmaken van de verschillende kavel. Zo behoren de elementen 1-W en 1-6 toe aan het Molengebouw. Het is helder dat er een verbinding is met het 3D park. Zijn Kavelontwikkelaars daarnaast vrij om ook naar eigen inzicht commercieel invulling te geven aan toebehorende elementen?	Nee, er zijn voor enkele commerciële functies (logies, horeca, detailhandel) slechts beperkte metrages beschikbaar. Daarnaast doorkruist een commerciële invulling van het 3D-park het gewenste (semi-)openbare karakter.
30	1	Planologie	kavelpaspoort / programma	Kan concreet gemaakt worden wat onder “positionering in het betaalbare segment, passend bij ... de Tramkade” verstaan wordt. Een indicatie van de gewenste gemiddelde overnachtingsprijs geeft houvast in het berekenen van de haalbaarheid van de businesscase ten aanzien van logies.	De gemeente stelt geen specifieke overnachtingsprijzen of prijsbandbreedtes vast. De uiteindelijke prijsstelling is aan de Kavelontwikkelaar/exploitant. Met de positionering in het betaalbare segment bedoelen we dat het initiatief qua concept, doelgroep en verblijfsvorm moet aansluiten bij wat in vergelijkbare stedelijke omgevingen gebruikelijk is voor een hostel met meerpersoonskamers. Dit betreft een laagdrempelige, toegankelijke vorm van logies die zich nadrukkelijk richt op prijsbewuste doelgroepen, zoals jongeren en andere reizigers die voor een hostel kiezen. In dat licht is het voor de gemeente van belang dat het initiatief zich daadwerkelijk als hostel positioneert, en niet als een hotelconcept met ruimere kamerindelingen of een andere marktbenadering. De gemeente toetst op dat niveau van concept en passendheid, niet op concrete overnachtingsprijzen.
31	1	Planologie	kavelpaspoort / programma	Uitgaande van een logiesprogramma met ca. 75 tot 150 bedden met een oppervlakte van ca. 1500 m2 BVO bedraagt de gemiddelde oppervlakte 10m2 per bed in geval van 150 bedden, mag dit worden vergroot naar 12,5 tot 15 m2?	De gemeente stelt geen vaste norm, zoals 12,5 of 15 m ² per bed. Belangrijker dan de exact gekozen oppervlakte is dat het initiatief daadwerkelijk aansluit bij wat in Nederland gebruikelijk is voor een hostel met meerpersoonskamers. Dat betekent: grotendeels gedeelde slaapzalen, compacte en doelmatige kamerindelingen, en een verblijfsvorm die qua prijs- en productniveau past binnen het betaalbare hostel segment. De gekozen kamerindeling moet in lijn zijn met deze positionering én met de eerder geschetste bandbreedte in het aantal bedden voor dit programma. Wanneer per bed aanzienlijk grotere oppervlaktes worden aangehouden, ontstaat al snel een product dat meer richting een reguliere hotelaccommodatie verschuift dan richting hostel. De gemeente toetst daarom primair op de positionering, doelgroep en het concept, niet op een specifiek m ² -getal. Met de aangegeven totale vierkante metergrens achten wij voldoende ruimte aanwezig om een passend en functioneel hostelconcept te realiseren binnen de bedoelde schaal.
32	1	Planologie	kavelpaspoort / programma	Wat is de grens van het aantal bedden omdat er nu een circa getal genoemd wordt.	Dat is de grens.
33	Algemeen	Planologie		Wat is de status van de plannen voor de realisatie van een hotel bij de Brabanthallen?	Een hotel bij de Brabanthallen is beleidsmatig gewenst en er is recent informeel contact geweest hierover tussen de gemeente en de Brabanthallen. Hoewel er nog geen concreet plan en formele vergunningaanvraag is ingediend, dient er wel rekening mee gehouden te worden dat er – ook geheel conform logiesbeleid – een hotelontwikkeling bij de Brabanthallen gaat plaatsvinden met primair een andere positionering, doelgroep en concept dan het beoogde hostel op de Tramkade.
34	1	Planologie		Er wordt gezocht naar samenhang in de diverse functies logies, werken en horeca. Is het in dit kader voorstelbaar dat het gebouw wordt ontworpen als een geheel waar alle functies als het ware in elkaar overvloeien en grenzen tussen wat nu bijvoorbeeld horeca is en wat werkconcept wat vervagen? Of is dit niet denkbaar en wordt er in “hokjes” gedacht waarbij elke functie letterlijk en figuurlijk zijn eigen voordeur heeft?	Dit is denkbaar en past binnen de gedachte van de Tramkade.
35	1	Planologie	02B1 Kavelpaspoort Tramkade kavel 1	Op p.11 van het kavelpaspoort wordt over 1500m2 BVO logies gesproken excl horeca. Bij de paragraaf horeca wordt gesproken dat de zelfstandige horeca in m2 BVO geen onderdeel is van de logies functie. Wat zijn de kaders voor de horeca behorend bij de logies functie.	Zie hiervoor pagina 11 van het kavelpaspoort. De zelfstandige horeca mag maximaal 450 m2 BVO bedragen. Deze horeca dient deels ook ondergeschikt te zijn aan de functie logies.
36	1	Planologie	02B1 Kavelpaspoort Tramkade kavel 1	Op p. 12 "Terrasgebruik en exploitatie vinden plaats binnen de kaders van het vigerende horeca- en terrassenbeleid en worden in samenhang met de inrichting van de kade en het oeverpark uitgewerkt." Zijn hier al richtingen voor? Voor de exploitatie van de zelfstandige horeca en het concept daarachter is het van belang een richting te hebben hoeveel m2 het terras mag bedragen.	Zie hiervoor pagina 5-6 van de bijlage '03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park' bij de documenten. Hier staat een vlekkenplan voor de boogde zones van de terrassen. De vierkante meters worden later bepaald aan de hand van het vigerende terrassenbeleid.
37	1	Planologie	02B1 Kavelpaspoort Tramkade kavel 1	Op p.12 "Flexibiliteit is een belangrijk uitgangspunt. Binnen de kaders van dit kavelpaspoort is ruimte om functies in de tijd te verfijnen, mits de samenhang en publieke uitstraling van het gebouw behouden blijven." Hoe wordt dit in het omgevingsplan verankert?	In de uitwerkingsfase is er ruimte om functies te verfijnen, maar bij de aanvang van de planologische procedure worden deze definitief vastgelegd.

38	1	Planologie	02B1 Kavelpaspoort Tramkade kavel 1	Op p. 13" Tegelijkertijd wordt binnen het programma ruimte gereserveerd voor niet-commerciële m²". Wat zijn de kaders hiervoor? Kan het ook zo uitpakken dat door een bepaald concept en ambitie er alleen maar commerciële meters in het plan zitten?	Er zijn geen vaste kaders voor de niet-commerciële vierkante meters. Het merendeel van de vierkante meters mag commercieel van aard zijn, maar er moet binnen het programma wel ruimte worden gereserveerd voor betaalbare vierkante meters voor de eindgebruikers.
39	1	Planologie	kavelpaspoort / programma	Hoeveel ruimte is er binnen het Molengebouw gereserveerd voor “niet commerciële functies” met bijbehorende huurniveaus?	Er zijn geen vaste kaders voor de niet-commerciële vierkante meters. Het merendeel van de vierkante meters mag commercieel van aard zijn, maar er moet binnen het programma wel ruimte worden gereserveerd voor betaalbare vierkante meters voor de eindgebruikers. Het huurniveau voor niet-commerciële vierkante meters volgt uit het kavelpaspoort, zie pagina 13.
40	1	Planologie	K1/MG - Programma	In het kavelpaspoort staat: “De totale oppervlakte voor logies bedraagt circa 1.500 m² bvo, exclusief horeca.” Kan de gemeente bevestigen of deze 1.500 m² uitsluitend betrekking heeft op logiesfunctie exclusief verkeersruimten en functionele ondersteuning (liften, trappen, gangen, linnen-/afvalruimten, installatieruimten). In hoeverre mag afgewijkt worden van deze 1.500 m² en wat moet erin zitten?	De in het kavelpaspoort genoemde 1.500 m² bvo heeft betrekking op de totale logiesfunctie als gebouwdeel. Dat betekent dat dit met inbegrip is van alle ondersteunende ruimten die normaliter bij een logiesfunctie horen: dus niet alleen de slaapvertrekken, maar óók verkeersruimten (gangen, trappen, liften), installatieruimten, opslag/linnen/afvalruimten en overige functionele ondersteuning. Horeca valt daar expliciet buiten. De 1.500 m² is bedoeld als een indicatie voor de beoogde schaal en intensiteit van het programma. Beperkte afwijkingen zijn bespreekbaar, mits het totaalprogramma, het concept (hostel met meerpersoonskamers) en de ruimtelijke inpassing in lijn blijven met de uitgangspunten van het kavelpaspoort. We denken hiermee voldoende ruimte te geven voor een compact stedelijk hostel.
41	1	Procesmatig	K1/MG - Afspraken huidige huurders	Met welke contractuele afspraken met gebruikers en huurders dient rekening gehouden te worden? Graag krijgen we hier inzage in.	Bij de verkoop worden de kavels in principe vrij van huur en gebruik geleverd tenzij de Kavelontwikkelaar hier andere afspraken over wil maken.
42	1	Procesmatig	K1/MG - In te dienen documenten	Voor het Molengebouw geldt dat de volledige Inschrijving in de Inschrijvingsfase maximaal 5 A4 mag omvatten (exclusief bijlagen), waarbij zowel het inschrijfformulier als de inhoudelijke Visie op de Ontwerpopgave binnen dit maximum moeten passen. Kunt u bevestigen dat er dan 3 A4 overblijven voor het visie document.	Op de maximaal 5 A4 wordt het volgende verwacht van de selectiecriteria: - Categorie 1. Visie: De Kavelontwikkelaar presenteert een korte visie op de ontwerpopgave en de beoogde invulling van de kavel. Deze visie bevat onder meer de voorziene beoogde functies en hoe deze aansluiten op het desbetreffende Kavelpaspoort. - Categorie 2. Profielschets en organisatie: De Kavelontwikkelaar onderbouwt diens affiniteit met de Tramkade en de gekozen kavel en laat zien op welke manier de Inschrijver verbonden blijft aan het project van ontwikkeling tot exploitatie voor een periode van minimaal 10 jaar en de motivatie waarom het beoogde ontwikkelteam tot het beoogde succes leidt; - Categorie 3. Financieel: De Kavelontwikkelaar presenteert een plan waaruit de financiële haalbaarheid en financierbaarheid voldoende overtuigend naar voren komt. Alle overige informatie wordt verwacht in de bijlagen 1 t/m 4 zoals vermeld op het inschrijfformulier.
43	1	Procesmatig	K1/MG - Subsidiemogelijkheden	Kan de gemeente aangeven welk detailniveau wordt verwacht bij de onderbouwing van de financiële draagkracht in de inschrijvingsfase? Volstaat in deze fase een verklaring en globale toelichting op de financiële haalbaarheid (bijvoorbeeld bandbreedte en onderbouwing van toegang tot kapitaal), of verwacht de gemeente reeds concrete exploitatie- en/of investeringsramingen?	Uit de stukken ten aanzien van de financiële draagkracht dient opgemaakt te kunnen worden of de kavelontwikkelaar de in het kavelpaspoort gestelde opgave aan kan. Die verschilt per kavel. De ene kavel vraagt bijvoorbeeld een grotere investering in de opstal dan de andere kavel. Algemeen gezien kan gedacht worden aan een toelichting op de aanpak ondersteunt door bijvoorbeeld een recente jaarrekening en een zeer globale kostenbegroting, inkomstenraming en/of financieringsplan.
44	1	Procesmatig	K1/MG - Visie / PvA Duurzaamheid	Wanneer wordt de Visie / het PvA op het vlak van duurzaamheidsambities en milieuaspecten verwacht? Dit lijkt iets voor de Biedingsfase (in samenhang met het Schetsontwerp).	In de Biedingsfase.
45	1	Procesmatig	K1/MG Art. 7.5 Selectieleidraad	In artikel 7.5 van de Selectieleidraad staat dat bij tegenstrijdigheden, het eerder genoemde document prevaleert boven het document erna. Dat lijkt vreemd omdat laatstgenoemde documenten steeds specifiek de kaders schetsen van ontwikkelopgave en van een latere datum zijn. Dit lijkt dus een onjuistheid.	Dit klopt inderdaad niet. In geval van tegenstrijdigheden prevaleren de kaders in het nieuwere document boven het oudere document. Juist vanwege verdere concretisering en nadere uitwerking van bijvoorbeeld het gebiedspaspoort in de kavelpaspoorten.
46	1	Procesmatig	K1/MG - Bekendmaking 3 Kavelontwikkelaars	Worden de 3 Kavelontwikkelaars bekend gemaakt die deel zullen nemen aan de Biedingsfase?	Nee, de scores worden geanonimiseerd.

47	1	Procesmatig	K1/MG - Reserveringsovereenkomst / Koopovereenkomst	Wanneer worden de concepten gedeeld van de Reserveringsovereenkomst en Koopovereenkomst?	We publiceren de model reserverings-/ontwikkelovereenkomst als bijlage bij de NVI.
48	1	Procesmatig	K1/MG - Ondersteunende betrokkenheid	Mag een professionele partij die slechts ondersteunend betrokken is bij Kavel 2, zichzelf aanmelden als Kavelontwikkelaar voor Kavel 1?	Nee, betrokkenheid is slechts toegestaan bij één kavel omdat we streven naar diversiteit in aanpak en architectuur.
49	1	Procesmatig	K1/MG - Definitie "professionele ontwikkelaar of belegger"	Wat is de exacte definitie van een "professionele ontwikkelaar of belegger"? Dit in relatie tot art. 3.1 uit de Selectieleidraad.	Beiden zijn commerciële partijen werkzaam in de vastgoedsector die ervaring hebben met het ontwikkelen en/of investeren in vastgoedprojecten van een vergelijkbare omvang.
50	3	Procesmatig	Dubbele Inschrijving	Beste, is het mogelijk om in kavel 3 in te schrijven als ontwikkelaar/eigenaar alsook een inschrijving als teamlid in kavel X als adviseur in te dienen?	Nee, betrokkenheid is slechts toegestaan bij één kavel omdat we streven naar diversiteit in aanpak en architectuur.
51	2	Procesmatig	kavel 2	1.Voor kavel 2 wordt specifiek gezocht naar organisaties die sociaal-maatschappelijke initiatieven initiëren. Organisaties met deze doelstellingen hebben veelal weinig financiële draagkracht. Laat staan dat ze grote financiële risico's kunnen dragen. De wijze waarop kavel 2 nu in de markt wordt gezet is gelijkwaardig aan de overige kavels met een meer commercieel karakter. Waarom is voor deze In dgelijkwaardige manier van aanbesteden gekozen en niet voor bijvoorbeeld een gemeentelijke bijdrage bij kavel 2?	We zetten kavel 2 niet op dezelfde manier in de markt als de andere kavels. Kavel 2 heeft een richtprijs en geen minimumprijs zoals bij de andere kavels. We vinden dit een schappelijke richtprijs voor sociaal-maatschappelijke organisaties en zien voldoende mogelijkheden voor een haalbare financiële bussinesscase.
52	Algemeen	Procesmatig	aantal gegadigden	3.De aankondiging van 26 januari staat onder 2.1.4 Algemene informatie 'Aanvullende informatie: Er geldt een maximum aantal geselecteerde partijen van 3 per kavel, dus geen minimum van 5 in totaal'. Deze zin is in de aankondiging van 10 februari vervallen, terwijl onder 5.1.9 Selectiecriteria nog steeds wordt genoemd: •Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd: 5 •Maximumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure kan worden uitgenodigd: 5 Een en ander lijkt tegenstrijdig. Kunt u duidelijkheid geven over het aantal gegadigden, minimaal dan wel maximaal, dat per kavel voor de inschrijvingsfase wordt uitgenodigd?	We selecteren in de Inschrijvingsfase maximaal 3 Kavelontwikkelaars per kavel.
53	Algemeen	Procesmatig	inschrijvingsformulier	Het inschrijvingsformulier laat slechts een combinatie van 2 partijen toe. Kan dit uitgebreid worden naar bijvoorbeeld 8? Want in 5.1 uit de Selectieleidraad staat: 'Indien een Inschrijving wordt ingediend door een samenwerkingsverband van partijen moeten alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier invullen en rechtsgeldig ondertekenen.' Hetzelfde geldt voor het UEA-formulier, daar kunnen maximaal 3 partijen worden genoemd.	Dit is afhankelijk van de kavel, maar in principe mag het samenwerkingsverband worden uitgebreid naar bijvoorbeeld 8. Het inschrijfformulier en UAE formulier dient als zodanig, eventueel in 3-voud, opgemaakt te worden.
54	Algemeen	Procesmatig	Ontwikkelkader, selectiecriterium	Als selectiecriterium staat op TenderNed: 'Aan de hand van de referentieprojecten dient inschrijver aan te tonen de specifieke ambities uit het Ontwikkelkader te kunnen realiseren. Daarbij dient aannemelijk gemaakt te worden, dat de getoonde referentiebeelden ook het ambitieniveau laten zien dat inschrijver voor ogen heeft voor deze locatie.' Er zijn zoveel documenten in omloop waar met verschillende benamingen naar verwezen wordt. Op de website https://www.tramkade.nl/nieuws/gemeenteraad-akkoord-met-gebiedspaspoort-tramkade/ staat een link naar Ontwikkelkader Bossche Stadsdelta. Wanneer je daarop klikt wordt een document met de titel Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta getoond. Wordt dat bedoeld met het Ontwikkelkader bij het selectiecriterium op TenderNed? Zo nee, waar vinden we dan het bedoelde Ontwikkelkader?	Het gaat in dit verband steeds om het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta.
55	Algemeen	Procesmatig	referentieformulier	Bij het selectiecriterium op TenderNed staat dat als bewijsstuk een referentieformulier moet worden aangeleverd. Kan een referentieformulier worden toegevoegd, zodat alle inschrijvers daarop gelijk beoordeeld kunnen worden?	Partijen zijn vrij om dat zelf vorm te geven, mits het voldoet aan de gestelde eisen in de Selectieleidraad Inschrijvingsfase.

56	Algemeen	Procesmatig	Selectieleidraad	Kunt u bevestigen dat de maximale omvang van 5 A4-pagina’s betrekking heeft op de inhoudelijke onderbouwing van de inschrijving (visie en toelichtingen), en dat het inschrijfformulier en bewijsstukken hier niet onder vallen?	Op de maximaal 5 A4 wordt het volgende verwacht van de selectiecriteria: - Categorie 1.Visie: De Kavelontwikkelaar presenteert een korte visie op de ontwerpogave en de beoogde invulling van de kavel. Deze visie bevat onder meer de voorziene beoogde functies en hoe deze aansluiten op het desbetreffende Kavelpaspoort. - Categorie 2. Profielschets en organisatie: De Kavelontwikkelaar onderbouwt diens affiniteit met de Tramkade en de gekozen kavel en laat zien op welke manier de Inschrijver verbonden blijft aan het project van ontwikkeling tot exploitatie voor een periode van minimaal 10 jaar en de motivatie waarom het beoogde ontwikkelteam tot het beoogde succes leidt; - Categorie 3. Financieel: De Kavelontwikkelaar presenteert een plan waaruit de financiële haalbaarheid en financierbaarheid voldoende overtuigend naar voren komt. Alle overige informatie wordt verwacht in de bijlagen 1 t/m 4 zoals vermeld op het inschrijfformulier.
57	3	Procesmatig	Selectieleidraad	Kan de gemeente bevestigen dat inschrijving voor Kavel 3 door een initiatiefgroep zonder reeds opgerichte rechtspersoon is toegestaan, mits de definitieve juridische en organisatorische structuur na selectie wordt ingericht?	We bevestigen dat dit in de Inschrijvingsfase is toegestaan.
58	3	Procesmatig	Inschrijfformulier	Is het correct dat bij inschrijving voor Kavel 3 kan worden volstaan met één gemachtigd contactpersoon namens de initiatiefgroep, zonder dat alle toekomstige deelnemers in deze fase juridisch hoeven te zijn vastgelegd, en kunt u bevestigen welke formele documenten in deze fase verplicht moeten worden ingediend voor Kavel 3 (waaronder wel of niet het UEA-formulier)?	Er moet inzicht worden gegeven in wie deel gaan nemen. Wel mag 1 partij optreden als penvoerder namens het samenwerkingsverband. Van alle deelnemende partijen moeten identificatiedocumenten dan wel kvk uittreksels aangeleverd worden en een ondertekend UAE formulier.
59	3	Procesmatig	Selectieleidraad	Wordt in deze inschrijvingsfase gevraagd om een indicatieve bieding voor Kavel 3, en is een concrete en definitieve kavelprijs onderdeel van de gesprekken en onderhandelingen in de vervolgfase na selectie?	In de Inschrijvingsfase is nog geen sprake van een financiële bieding. Tijdens de Inschrijvingsfase wordt van de Kavelontwikkelaar verwacht dat zij aantoon dat zij voldoende financieel draagkracht heeft om de minimale vraagprijs en de ontwikkelingskosten te financieren. Een financieel bod maakt onderdeel uit van de selectie in de Biedingsfase.
60	3	Procesmatig	Selectieleidraad	Kunt u toelichten hoe de kavelprijs voor Kavel 3 wordt meegewogen ten opzichte van de kwalitatieve beoordelingscriteria binnen de integrale beoordeling?	We delen de concept beoordelingscriteria voor de Biedingsfase als bijlage bij de NVI.
61	3	Procesmatig	Selectieleidraad	Worden voor Kavel 3 de beoordelingscriteria afzonderlijk gescoord met eventuele minimale drempels per criterium, of vindt een integrale beoordeling plaats waarbij de samenhang tussen visie, organisatie en financiële haalbaarheid wordt meegewogen?	Een inschrijving wordt per genoemd criterium beoordeeld en punten gegeven aan de hand van de Selectieleidraad Inschrijvingsfase. Deze punten worden bij elkaar opgeteld om tot een totaalscore te komen. De 3 inschrijvingen met de hoogst behaalde scores gaan door naar de Biedingsfase. Er moet minimaal een voldoende score op ieder onderdeel behaald worden.
62	3	Procesmatig	Selectieleidraad	Kunt u toelichten op welke wijze betrokkenheid bij de Tramkade wordt meegewogen in de beoordeling van de inschrijvingen voor Kavel 3?	In de Inschrijvingsfase beoordelen we de affiniteit van de kavelontwikkelaar met de Tramkade.
63	Algemeen	Procesmatig	reserveringsovk.	Kan de concept reserveringsovereenkomst/ontwikkelovereenkomst nu als worden gedeeld of volgt deze in de biedingsfase?	We publiceren de model reserverings-/ontwikkelovereenkomst als bijlage bij de NVI.
64	Algemeen	Procesmatig	Beoordelingscriteria	Kan er worden verhelderd wat op de 5 pagina’s A4 wordt verwacht en wat als bijlage kan worden toegevoegd? Is het een correcte aanname dat zoals in het overzicht op pagina 15 van de leidraad bullet point 2 en 3 van “2. Profielschets en organisatie” als bijlage wordt toegevoegd en bullet point 1 onderdeel is van de max 5 A4’s?	Op de maximaal 5 A4 wordt het volgende verwacht van de selectiecriteria: - Categorie 1.Visie: De Kavelontwikkelaar presenteert een korte visie op de ontwerpogave en de beoogde invulling van de kavel. Deze visie bevat onder meer de voorziene beoogde functies en hoe deze aansluiten op het desbetreffende Kavelpaspoort. - Categorie 2. Profielschets en organisatie: De Kavelontwikkelaar onderbouwt diens affiniteit met de Tramkade en de gekozen kavel en laat zien op welke manier de Inschrijver verbonden blijft aan het project van ontwikkeling tot exploitatie voor een periode van minimaal 10 jaar en de motivatie waarom het beoogde ontwikkelteam tot het beoogde succes leidt; - Categorie 3. Financieel: De Kavelontwikkelaar presenteert een plan waaruit de financiële haalbaarheid en financierbaarheid voldoende overtuigend naar voren komt. Alle overige informatie wordt verwacht in de bijlagen 1 t/m 4 zoals vermeld op het inschrijfformulier.

65	Algemeen	Procesmatig	01A1 Inschrijvingsfase selectieleidraad	Is er een concept voor de reserverings-/ontwikkelovereenkomst beschikbaar?	We publiceren de model reserverings-/ontwikkelovereenkomst als bijlage bij de NVI.
66	Algemeen	Procesmatig	01A1 Inschrijvingsfase selectieleidraad	Uit onderdeel 4.3 moeten we afleiden dat er tot de deadline van 15 mei effectief ongeveer 5 weken beschikbaar zijn in de Biedingsfase om tot een Inschrijving tot Bieding te komen. Dit is incl. bezichtigingen, vragenronde en beschikbaar stellen van de Nota van Inlichtingen op 11 mei. Dit lijkt ons krap, met name de ruimte tussen beschikbaar komen van de Nota van Inlichten en de deadline van deze fase. Is de gemeente bereid om deze planning aan te passen?	We hebben de planning nog eens kritisch bekeken en zien aanleiding tot aanpassing. We publiceren de aangepaste planning als bijlage bij de NVI.
67	Algemeen	Procesmatig	01A1 Inschrijvingsfase selectieleidraad	In de selectieleidraad staat vermeld dat een ontwikkelaar zich mag inschrijven op één kavel. Is het toegestaan dat een ingeschreven ontwikkelaar zich als adviseur inschrijft op een tweede kavel?	Nee, betrokkenheid is slechts toegestaan bij één kavel omdat we streven naar diversiteit in aanpak en architectuur.
68	Algemeen	Procesmatig	01A1 Inschrijvingsfase selectieleidraad	In de selectieleidraad staat vermeld dat een ontwikkelaar zich mag inschrijven op één kavel. Geldt deze beperking alleen voor de kavels in een Tranche, of ook voor de Tranches onderling? Met andere woorden, kan een ingeschreven ontwikkelaar zich inschrijven voor een tweede kavel uit een andere Tranche?	Ja dat kan, maar de Kavelontwikkelaars die uiteindelijk een koopovereenkomst sluiten in een eerdere tranche worden uitgesloten.
69	Algemeen	Procesmatig	01B1 Inschrijfformulier Inschrijvingsfase Tramkade	Op het inschrijfformulier staan bijlagen 1 tot en met 4 benoemd. Deze bijlagen vormen het antwoord op punt 2 en 3 van de selectiecriteria. Is het correct dat de input voor criteria 2 en 3 uit de selectiecriteria gedekt worden door de bijlagen?	Op de maximaal 5 A4 wordt het volgende verwacht van de selectiecriteria: - Categorie 1. Visie: De Kavelontwikkelaar presenteert een korte visie op de ontwerpogave en de beoogde invulling van de kavel. Deze visie bevat onder meer de voorziene beoogde functies en hoe deze aansluiten op het desbetreffende Kavelpaspoort. - Categorie 2. Profielschets en organisatie: De Kavelontwikkelaar onderbouwt diens affiniteit met de Tramkade en de gekozen kavel en laat zien op welke manier de Inschrijver verbonden blijft aan het project van ontwikkeling tot exploitatie voor een periode van minimaal 10 jaar en de motivatie waarom het beoogde ontwikkelteam tot het beoogde succes leidt; - Categorie 3. Financieel: De Kavelontwikkelaar presenteert een plan waaruit de financiële haalbaarheid en financierbaarheid voldoende overtuigend naar voren komt. Alle overige informatie wordt verwacht in de bijlagen 1 t/m 4 zoals vermeld op het inschrijfformulier.
70	Algemeen	Procesmatig	Rectificatie dossier Tendered	Op Tendered is de aankondiging van Gronduitgifte Tramkade 1e tranche op 10 februari opnieuw geplaatst met de duiding 'rectificatie'. De bijhorende documenten lijken dezelfde als die geplaatst zijn op 28 jan. Kunt u toelichten wat de rectificatie betreft?	De rectificatie betrof het wijzigen van de uiterlijke datum voor het indienen van vragen in de Inschrijvingsfase.
71	1	Stedenbouwkundig	Tramkade Alliantie	In de Selectieleidraad is aangegeven dat de Tramkade Aliantie i.o. onder meer verantwoordelijk is voor de inrichting van de buitenruimte en de collectief te regelen voorzieningen. De Gemeente 's-Hertogenbosch is en blijft financieel verantwoordelijk voor de inrichting van de buitenruimte nemen we aan (dus niet slechts registrerend betrokken)? Het Molengebouw maakt alleen deel uit van de organisatorische basis (niet financieel).	De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte wat betreft haar normale taken (verhardingen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, reiniging, etc.). De Tramkade Alliantie wordt nauw betrokken bij het ontwerp als toekomstige gebruikers.
72	1	Stedenbouwkundig		Wordt alleen de grond onder het gebouw in eigendom verworven of worden de terrassen en de patio ook meeverkocht? Zouden we in het laatste geval hier een verkooptekening van kunnen ontvangen? Wanneer de terrassen niet worden meeverkocht, hoe wordt het gebruik hiervan dan geborgd?	Alleen de grond onder het gebouw wordt in eigendom verworven. Zie hiervoor de perceelkaart die als bijlage bij de documenten is gevoegd.
73	Algemeen	Stedenbouwkundig		In de biedingsfase dient er een voorlopig schetsontwerp opgesteld te worden. Graag zouden wij nu al vernemen wat er onder een voorlopig schetsontwerp wordt verstaan.	Dit volgt uit de beoordelingscriteria voor de Biedingsfase. We delen deze in concept als bijlage bij de NVI.
74	1&2&3	Stedenbouwkundig		Wat worden de (juridische)afspraken met betrekking tot de demarcatie van de gemeenschappelijke muren tussen kavel 1, 2 en 3.	Deze worden mandelig.
75	1	Stedenbouwkundig	02B1 Kavelpaspoort Tramkade kavel 1	Op p.22 van het kavelpaspoort is de demarcatie van Het Molengebouw te zien (ook te zien op concept perceelkaart). Dit suggereert dat de smalle buitenruimte welke omsloten wordt door het gebouw niet wordt meeverkocht. Voor een kwalitatief plan is het essentieel dat dit wel bij het verkochte gaat behoren. Is de gemeente bereid om de demarcatie uit te breiden?	De openbare ruimte is bewust géén onderdeel van de uit te geven kavels. Toekomstige eigenaren en gebruikers kunnen meedenken over het gebruik van de openbare ruimte en/of het toevoegen van kleinschalige objecten. Wij zijn op dit moment niet bereid om de demarcatie van de kavel aan te passen, maar staan open voor ideeën over het gebruik en/of de inrichting van de omliggende buitenruimte.

76	Algemeen	Stedenbouwkundig	03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park	Is er ruimte om als inschrijver een overkoepelende visie op het totale 3D-park te formuleren, ook voor aangrenzende kavels?	Nee, er kan geen visie voor worden aangeboden. De Kavelontwikkelaars (en de Tramkade Alliantie) worden nauw betrokken bij het ontwerp als toekomstige gebruikers.
77	Algemeen	Stedenbouwkundig	03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park	Hoe wordt het ambitieniveau van het 3D-park gewogen in de tenderbeoordeling? Is het 3D-park primair een ruimtelijk-conceptuele opgave, een programmatische opgave of een exploitatieve opgave?	Dit volgt uit de beoordelingscriteria voor de Biedingsfase. We delen deze in concept als bijlage bij de NVI.
78	Algemeen	Stedenbouwkundig	03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park	Wordt het 3D-park beschouwd als een publieke voorziening met een eigen identiteit, of als een samenhangende optelsom van kavelbijdragen?	Samenhangende optelsom van de kavels op de Tramkade, die het gebied versterken.
79	Algemeen	Stedenbouwkundig	03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park	Wie wordt juridisch en praktisch verantwoordelijk voor toezicht, veiligheid en aansprakelijkheid op de publiek toegankelijke dak- en luchtbrugstructuren?	Over het gebruik en beheer van het gehele 3D-park is nog geen expliciete keuze gemaakt. Hiervoor moeten in samenspraak met de kavelontwikkelaars (en de Tramkade Alliantie) nog nadere afspraken worden gemaakt.
80	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Nuts-aansluitingen	Welke nuts-voorzieningen zijn beschikbaar in de huidige situatie?	Er is elektra, water en gas.
81	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Gemeenschappelijke installaties (WKO)	Aangegeven wordt dat er een gemeenschappelijke WKO-installatie wordt aangelegd. Wat zijn de contractuele kaders hiervan die invloed hebben op de toekomstige eigenaren van de percelen?	De keuze voor een duurzame warmtevoorziening in dit gebied is op dit moment onderwerp van onderzoek. De gemeente verwacht hier komende maanden uitsluitsel in te kunnen geven. Vooruitlopend op de resultaten kunnen we nu geen uitspraken doen over de contractuele kaders c.q. vervolgstappen en vervolgafspraken.
82	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Inmeting	Graag ontvangen wij de (digitale) inmeting en/of pointcloud van het gebouw.	De panden zijn ingemeten volgens de NEN 2580. Deze inmeting publiceren we als bijlage bij de NVI. Verder beschikken wij over een pointcloud van het gebouw. Deze kunnen we op aanvraag delen vanwege de grootte van het bestand.
83	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Constructie	Is er onderzoek gedaan naar de draagkracht van de fundering?	Nee er is geen onderzoek gedaan naar de draagkracht van de fundering
84	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Constructie	Graag ontvangen wij constructie tekeningen van de fundering, vloeren, draagconstructies en detailleringen van het gebouw.	De tekeningen waarover de gemeente beschikt zijn reeds gepubliceerd. Bij de bouwhistorische tekeningen zitten ook een aantal constructieve tekeningen. Verder is hier geen informatie over bekend.
85	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Chroom-6 (Kavelpaspoort 1 - par 2.4, blz 9)	Hier wordt benoemd dat er mogelijk asbest, chroom-6 of andere milieubelastende stoffen aanwezig kunnen zijn. M.b.t. de aanwezige asbest is een rapportage verstrekt. Graag ontvangen we nadere informatie over mogelijke aanwezigheid van chroom-6 en andere milieubelastende stoffen.	Alle (milieu)informatie waarover de gemeente beschikt is reeds gepubliceerd en/of wordt gepubliceerd als bijlage bij deze NVI.
86	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Kaveloverzicht Tramkade	In het Kaveloverzicht Tramkade is voor het Molengebouw een huidig metrage benoemt van 3.372 m2 BVO. Is er een digitale tekening waaruit blijkt hoe dit metrage berekend is? En maken de betonnen silo's hier onderdeel vanuit? Welke meters zijn dan aan het silo-deel toe te rekenen?	We publiceren de tekeningen van de NEN-meting als bijlagen bij de NVI.
87	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Dak vervangen	Naar alle waarschijnlijkheid moet het dak van het Molengebouw vervangen of grondig gerestaureerd worden. Wat betekent dit voor het uitgangspunt 70mm/m2 berging regenwater (Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021)?	We streven naar een duurzame, klimaatadaptieve inrichting van het gebied en gebouwen. Bij in pandige renovatie schrijven we ontvlechting van waterstromen voor. Hierbij worden regenwater en afvalwater van elkaar gescheiden en ook apart aangeboden op de erf grens. Er geldt een voorkeursvolgorde van omgaan met het regenwater: 1.Hergebruik: Hierbij is voor water er de mogelijkheid om bijvoorbeeld het dakvlak of een andere opslagvoorziening te gaan realiseren, om deze te gaan gebruiken om water op te vangen en her te gebruiken. Als dat niet haalbaar en/of uitvoerbaar is dan dient dit nader onderbouwd en toegelicht te worden. 2.Groen dak of bovengrondse opvang: Vervolgens is er de mogelijkheid om een groen dak of bovengrondse wateropvang te realiseren. 3.Als dit ook niet haalbaar en/of uitvoerbaar is, dient er in overleg getreden te worden met de (water)specialisten van de gemeente ’s-Hertogenbosch om tot een passende oplossing voor regenwater te komen. Dit is conform de werkwijze zoals opgenomen in de Verordening Bomen, Water en Groen ’s-Hertogenbosch en de eventueel van toepassing zijnde vereisten en mogelijkheden uit de Gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig. Omdat het hier gaat om bestaand monumentaal pand kan het zijn dat de gevraagde verduurzaming rondom water redelijkerwijs niet mogelijk is, bijvoorbeeld op basis van constructieve of ruimtelijke beperkingen.
88	1	Vastgoedtechnisch	K1/MG - Chroom-6	Heeft er reeds een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van Chroom-6 in het Molengebouw?	Hier is geen onderzoek naar gedaan.

89	Algemeen	Vastgoedtechnisch	bouwkundige doorsnedes	Zijn er bouwkundige doorsnedes van de gebouwen beschikbaar? Bij voorkeur in dwg-formaat.	De doorsnedes waarover de gemeente beschikt zijn gepubliceerd in de bijlagen bij de documenten onder: 04 Technische gegevens > C. Bouwtekeningen > 3709-DWG.zip.
90	Algemeen	Vastgoedtechnisch	Chroom 6	De gebouwen worden as is where is geleverd. Er zijn diverse onderzoeken aangeleverd maar er wordt bijvoorbeeld ook aangegeven dat er nog sprake van kan zijn van Chroom 6 vervuiling. Wordt op enig moment (bijvoorbeeld in de biedingsfase) nog de mogelijkheid geboden om nadere onderzoek te doen naar de algehele technische en milieukundige staat van de het pand en de onder- en bijgelegen grond?	Deze mogelijkheid is er, voor eigen kosten, in de Uitwerkingsfase.
91	1	Vastgoedtechnisch		Zijn de onderhoudswerkzaamheden zoals gepland in het MJOP(inspectierapport 2022 gebouw F) uitgevoerd in ‘23, ‘24 en ‘25? En zullen deze ook nog worden uitgevoerd in 2026 tot de overdracht?	Nee, er zijn geen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, noch voorzien, tenzij om veiligheidsredenen beperkte maatregelen zijn vereist (bijv. afsluiten).
92	1	Vastgoedtechnisch		Worden de urgente maatregelen voor het Molengebouw in het bouwkundig onderzoek van Croes nog uitgevoerd voor de overdracht? Dit zijn de licht blauw gekleurde onderdelen.	Nee, er zijn geen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, noch voorzien, tenzij om veiligheidsredenen beperkte maatregelen zijn vereist (bijv. afsluiten).
93	Algemeen	Vastgoedtechnisch	03B1 Bijlage Toelichting 3D-Park	Is er actuele constructieve informatie beschikbaar over de draagkracht van daken, luchtbruggen en silo’s ten behoeve van publiek gebruik en vergroening?	Nee.