

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	22 mei 2026
Betreft	Inlichtingen
Verkoopprocedure	Reigerskant te Boxtel
Uitvrager	Gemeente Boxtel

Mededelingen vanuit de gemeente	
Correctie paragraaf 2.5.1. verkoopprotocol	In paragraaf 2.5.1. van het verkoopprotocol staat per abuis dat er zestien (16) parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige bewoners en bezoekers van de koopwoningen op het binnenterrein gerealiseerd moeten worden. En dat deze zestien (16) parkeerplaatsen door de winnaar in mandeligheid worden uitgegeven aan de kopers van de op de locatie te realiseren woningen. Dit moet niet zijn zestien (16) parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de koopwoningen, maar twaaif (12) parkeerplaatsen voor de bewoners van de twaaif (12) grondgebonden woningen, zoals ook volgt uit onder meer paragraaf 1.2. van het verkoopprotocol.
Hogere grenswaarde geluid	Er is een hogere grenswaarde geluid verleend. Dit betekent dat er extra aandacht moet zijn voor de binnenwaarde van de woningen. De kwaliteitsborger zal hier ook op toe (moeten) zien.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Parkeerplaatsen	in paragraaf 1.2 wordt het binnenterrein omschreven als 25 parkeerplaatsen, waarvan 12 parkeerplaatsen voor de bewoners van de koopwoningen en 13 voor Woonveste. In paragraaf 2.5.1 staat echter dat het binnenterrein bestaat uit 16 parkeerplaatsen voor toekomstige bewoners en bezoekers van de koopwoningen en 13 parkeerplaatsen voor Woonveste. Dat telt op tot 29 parkeerplaatsen, terwijl elders steeds 25 parkeerplaatsen worden genoemd. Begrijpen wij goed dat die 4 extra parkeerplaatsen bezoekersparkeerplaatsen betreffen en dus ook moeten realiseren	Nee, deze vier extra parkeerplaatsen zijn niet aan de orde. Zie de mededeling van de gemeente op de eerste pagina van dit inlichtingendocument.
2	Contractvoorwaarde tekenen KOVK	De planning in paragraaf 1.4 noemt ondertekenen koopovereenkomst augustus/september 2026. In paragraaf 2.6 staat dat ondertekening van de overeenkomst met de winnaar, conform planning, uiterlijk in juli 2026 plaatsvindt. Kunt u aangeven welke voorwaarde van toepassing is?	De planning in paragraaf 1.4 is leidend. De overeenkomst kan niet eerder getekend worden dan dat de kort-geding termijn verstreken is. Deze eindigt in de zomerperiode. De ondertekening van de koopovereenkomst vindt conform de planning van paragraaf 1.4 plaats in augustus/september 2026, maar bij voorkeur eerder (direct na het verstrijken van de kort-geding termijn).

3	Bouwrijpe levering	Het verkoopprotocol zegt dat de locatie bouwrijp wordt geleverd. De conceptovereenkomst noemt feitelijke levering “as is” in bouwrijpe staat. Daarnaast is het bodemonderzoek uit 2015 en komen verdere en/of andere verontreinigingen die niet in dat onderzoek zijn aangetroffen voor rekening en risico van de ontwikkelaar - Kunt u specificeren welke werkzaamheden onder “bouwrijp geleverd” vallen en welke werkzaamheden niet door de gemeente worden uitgevoerd? Kunt u bevestigen dat de gemeente instaat voor de geschiktheid van de bouwrijpe grond voor woningbouw voor zover dit volgt uit de door haar verstrekte onderzoeken en bekende feiten? Is het bodemonderzoek uit 2015 nog het meest actuele bodemonderzoek waarop inschrijvers hun bieding moeten baseren? Zo nee, kunt u de meest recente bodemgegevens beschikbaar stellen?	De locatie is bouwrijp, hieraan worden geen werkzaamheden meer verricht door de gemeente. In artikel 5 lid 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst is omschreven wat de gemeente verstaat onder ‘bouwrijpe staat’. Uit artikel 5 lid 5 volgt: <i>“De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van twaalf (12) grondgebonden woningen en het Binnenterrein, zoals nader beschreven in artikel 13 van deze overeenkomst. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de Ontwikkelaar als bovenbedoeld in de weg staan.”</i> Uit artikel 11 lid 1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst volgt dat partijen er op basis van het verkennend bodemonderzoek van 27 mei 2015 van uitgaan dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van het verkochte met woningbouw. Het bodemonderzoek uit 2015 zal met de omgevingsvergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit ‘bouwen’ moeten worden aangevuld met een actualisatie van de bovengrond. De winnaar van de verkoopprocedure is hiervoor verantwoordelijk. In 2020 is dit type onderzoek ook uitgevoerd voor de ontwikkeling van Reigerskant fase II. Ter informatie is dit onderzoek als bijlage 1 bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd.
4	Indexatie	Kunt u bevestigen dat de maximale V.O.N.-prijzen voor goedkope en betaalbare koopwoningen mogen worden geïndexeerd conform het geldende gemeentelijke/rijksoverheidsbeleid op het moment van verkoop aan de eindkoper - gelijklopend aan de index op de koopprijs van de grond.	Ja, uit paragraaf 2.3.2. van het verkoopprotocol volgt dat de prijsgrenzen jaarlijks worden geïndexeerd door Rijksoverheid, waarbij de prijsgrens van goedkope koop 70% bedraagt van de prijsgrens van betaalbare koop. De ten tijde van de verkoop van de woningen geldende prijsgrenzen mogen worden aangehouden, dit volgt uit artikel 13 lid 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

5	Nuts	Kunt u de meest actuele correspondentie of terugkoppeling van de netbeheerder over netcapaciteit beschikbaar stellen?	Zie bijlage 2 bij deze Nota van Inlichtingen voor de laatste correspondentie met netbeheerder Enexis. In de bouwrijp fase zijn de nutsleidingen aangelegd. Op basis van de woningaantallen toen had het net voldoende capaciteit. De uiteindelijke netcapaciteit zal Enexis bepalen op basis van de aansluitwaardes per woning en het definitieve aantal te realiseren woningen. Enexis zal dan ook pas een verklaring van voldoende netcapaciteit afgeven als deze gegevens bekend zijn.
6	Zelfbewoningsplicht	In de Toewijzingsregeling en in Artikel 24.1.e van de concept-koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht van twee jaar na eerste bewoning voorgeschreven. Echter, Artikel 24.4 van dezelfde overeenkomst spreekt over een boete bij overtreding van een zelfbewoningsplicht van vijf jaar. Vraag: Kunt u bevestigen dat de termijn voor de zelfbewoningsplicht twee jaar bedraagt en dat de tekst in Artikel 24.4 een fout in het contract is?	De termijn voor de zelfbewoningsplicht bedraagt twee jaar. De in artikel 24 lid 4 van de koop- en ontwikkelovereenkomst genoemde termijn van vijf jaar wordt aangepast naar twee jaar.
7	Indexatie koopsom	Conform Artikel 2.2 van de concept-koopovereenkomst wordt de koopsom vanaf 1 januari 2027 maandelijks geïndexeerd op basis van de CPI. Tegelijkertijd sluit de gemeente in Artikel 29.2 elke aansprakelijkheid voor schade door vertragingen in publiekrechtelijke procedures uit. Vraag: Is de gemeente bereid een bepaling op te nemen waarbij de indexatie wordt stopgezet of bevroren indien de juridische levering vertraging oploopt door omstandigheden die uitsluitend binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen?	Nee, de gemeente is niet bereid dit aan te passen in de overeenkomst. In de optiek van de gemeente is het risico op belemmeringen van publiekrechtelijke aard, zoals omschreven in artikel 29 lid 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst, relatief klein aangezien er al een onherroepelijk bestemmingsplan is voor de locatie.

8	Kavelgrenzen/Stramien	In paragraaf 2.1.3 van het verkoopprotocol staat dat de winnaar zich moet houden aan het "stramien van de verkaveling" voor de realisatie van de woningen. De verkooptekening (Figuur 2 en 3) toont een specifieke indeling van de kavels binnen de bouwvlakken. Vraag: Betekent "stramien van de verkaveling" dat de interne kavelgrenzen en beukmaten van de twaalf woningen vaststaan zoals ingetekend, of heeft de ontwikkelaar de vrijheid om hiermee te schuiven zolang er binnen de vastgestelde bouwvlakken gebleven wordt?	Het staat de winnaar van de verkoopprocedure vrij om te schuiven met de onderlinge kavelgrenzen tussen de woningbouw kavels. Voor de realisatie van de woningen moet worden voldaan aan het geldende bestemmingsplan (de bouwvelden liggen vast) en het overige geldende beleid (o.a. de woningbouwsegmentering en de minimale gbo's), zoals ook opgenomen in het verkoopdocument. De positionering van het type woning en de woningcategorieën op het verkochte en de maatvoering van het binnenterrein het liggen vast. Met de onderlinge kavelgrenzen mag geschoven worden. Het op de locatie te ontwikkelen en realiseren woonproduct dient passend te zijn voor het segment goedkope- en betaalbare koop en daarmee passend bij het Programma Volkshuisvesting en wonen – welzijn – zorg 2023 – 2027.
9	Hoogteligging kavels	Voor de uitwerking van het definitief ontwerp en het rioleringsplan is inzicht in de hoogteligging van het perceel noodzakelijk. De huidige stukken (waaronder de KLIC-melding) bevatten geen gedetailleerde NAP-hoogtes van het terrein en de omliggende wegen. Vraag: Kan de gemeente aanvullende informatie verstrekken met betrekking tot de huidige hoogteligging van het perceel in relatie tot de Blauwe Reiger en de Kievit, ten behoeve van het bepalen van het bouwpeil en de afwatering?	De gemeente heeft in concept tekeningen beschikbaar waarop de hoogtes vermeld staan. Zie hiertoe bijlage 3, 4 en 5 bij deze Nota van Inlichtingen. De hoogtematen van de wadi's en de terreinhoogtes zijn op deze tekeningen vermeld.

10 Ligging wadi's

Conform paragraaf 2.5.3 van het protocol dient het hemelwater van de woningen en het binnenterrein te worden aangesloten op de aanwezige wadi's op de ontwikkellocatie. Vraag: Is er meer informatie beschikbaar over de exacte positie, de bergingscapaciteiten en de hoogteligging van de betreffende wadi's?

Zie voor de locaties en hoogteligging van de wadi's de concept BRM- en WRM-tekeningen bijgevoegd als **bijlage 3, 4 en 5** bij deze Nota van Inlichtingen. Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve tekeningen dienen te worden afgestemd en aangepast op het definitieve plan.

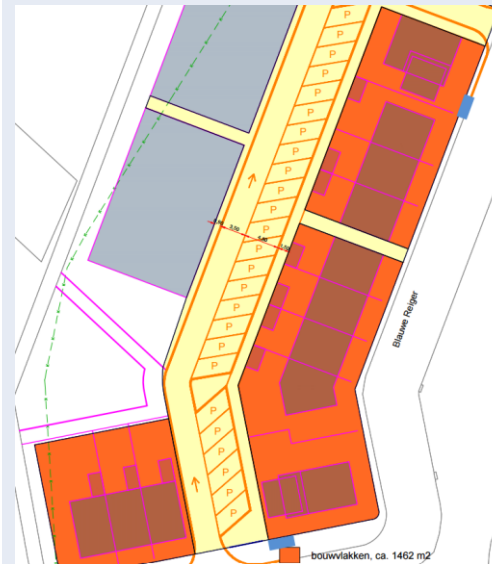
Zie voor de bergingscapaciteit van de wadi's onderstaand figuur. De wadi's zijn berekend op het te verwachten aanbod vanuit verhard openbaar gebied en dakvlakken.



11	Inrichtingstekening (woonrijp situatie)	Is er een inrichtingstekening (woonrijp situatie na oplevering van de 12 woningen) van de Blauwe Reiger en directe aangrenzend gebied?	Zie voor de concept BRM- en WRM-tekeningen bijgevoegd als bijlage 3, 4 en 5 bij deze Nota van Inlichtingen. In het renvooi de voorgenomen materialisatie van de openbare ruimte rondom de locatie weergegeven. Op basis van de het definitieve plan van de winnaar van de verkoopprocedure wordt de inrichtingstekening definitief gemaakt.
12	Ontwerp sociale huurwoningen	Kunnen wij de situatie- en ontwerptekeningen van de 8 woningen van Woonveste ontvangen, zodat we hier rekening mee kunnen houden?	Deze zijn nog niet beschikbaar.
13	Inrichting binnenterrein	Wat zijn de randvoorwaarden voor de inrichting van het binnenterrein (eenrichtingstoegangsweg, achterpaden, brandgangen en 25 parkeerplaatsen)?	De inrichting van het binnenterrein dient gerealiseerd te worden conform figuur 3 van het verkoopprotocol. De winnaar van de verkoopprocedure heeft de vrijheid om hierin optimalisaties door te voeren. Ten aanzien van de uitstraling van het binnenterrein geldt enkel de voorwaarde zoals opgenomen in paragraaf 2.1.2. van het verkoopprotocol: <i>“De uitstraling van het binnenterrein, de toegangsweg, de achterpaden en de parkeerplaatsen moet aansluiten bij de openbare ruimte zoals de gemeente deze reeds heeft gerealiseerd op de ontwikkellocatie Reigerskant in fase 1 en 2.”</i> De materialisatie (bestrating, verlichting en groenvoorzieningen) van het binnenterrein staat de winnaar van de verkoopprocedure vrij en wordt in de planuitwerking in samenspraak met de gemeente verder uitgewerkt door de winnaar. Voorwaarde is, conform paragraaf 2.1.2. van het verkoopprotocol, dat deze qua uitstraling aansluit bij de reeds gerealiseerde openbare ruimte van fase I en II.

14	Parkeerplaatsen	Welke 13 parkeerplaatsen in de figuur 2 op blad 7 van het verkoopprotocol zijn bedoeld voor Woonveste? In 2.5.1. eerste aandachtsstreepje staat: "Woonveste is zelf verantwoordelijk voor de instandhouding van 13 parkeerplaatsen in het parkeergebied zoals aangegeven op de tekening in bijlage 1."	Welke parkeerplaatsen precies worden toegewezen aan de sociale huurwoningen van Stichting Woonveste staat nog open. Het is aan de winnaar van de verkoopprocedure om hierover afspraken te maken met Stichting Woonveste. In de tussen de gemeente en Stichting Woonveste gesloten overeenkomst is hierover het volgende opgenomen: <i>"De exacte situering van deze percelen en parkeerplaatsen kan wijzigen als gevolg van het plan van de te selecteren Projectontwikkelaar die het Parkeergebied inricht. <u>De Projectontwikkelaar stemt de situering, aanleg en oplevering van de parkeerplaatsen tijdig af met Woonveste.</u>"</i> (zie onder het derde aandachtsstreepje in paragraaf 2.5.1. van het verkoopprotocol).
----	-----------------	---	--

15	Inrit	Mag er een inrit op het perceel van de 12 woningen vanaf de Blauwe Reiger worden gemaakt voor een auto met eventueel bijbehorende garage?	Aan de Blauwe Reiger zijn op dit moment bij de twee dure koopwoningen uitwegen (inritten) voorzien. Bij de overige 10 woningen geldt dat er parkeerplaatsen of groenvakken zijn ingetekend aan de voorzijde van de woningen en er daarmee geen afzonderlijke uitwegen (inritten) bij deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Op onderstaande uitsnede van de verkaveling is met blauwe belijning indicatief weergegeven waar de uitwegen op dit moment zijn voorzien voor de twee dure woningen.
16	Verkaveling	Mag worden afgeweken van de verkaveling zoals deze in figuur 3 op blad 8 van het verkoopprotocol staat afgebeeld, mits we voldoen aan de woning categorieën en GBO's die in de tabel 1 op blad 14 van het verkoopprotocol staan opgenomen en het bestemmingsplan "Reigerskant Esch" (o.a. figuur 4 op blad 11 van verkoopprotocol).	Ja. Zie ook het antwoord op vraag 8.



17	Nutsvoorzieningen / netcapaciteit	Kan de gemeente nader toelichten welke nutsvoorzieningen reeds zijn voorbereid of gegarandeerd voor de locatie, waaronder elektriciteit, water, data en riolering?	Alle in de vraag genoemde nutsvoorzieningen zijn in het kabel- en leidingentracé aanwezig. Op de concept BRM- en WRM-tekeningen bijgevoegd als bijlage 3, 4 en 5 bij deze Nota van Inlichtingen is de ligging hiervan aangegeven.
18	Netcongestie / definitie 'netbewuste woningen'	In paragraaf 2.5.2 wordt aangegeven dat mogelijk uitsluitend "netbewuste woningen" op korte termijn aangesloten kunnen worden. Kan de gemeente nader specificeren wat hieronder wordt verstaan en welke technische randvoorwaarden of eisen hiervoor gelden?	Zie voor de correspondentie met de netbeheerder bijlage 2 bij deze Nota van Inlichtingen. Voor de definitie van netbewuste woningen wordt verwezen naar de website van netbeheerder Enexis. Zie: https://www.enexisgroep.nl/actuele-themas/energietransitie/nieuwe-ontwerpprincipes-voor-netbewust-bouwen/ .
19	Koppeling grondlevering aan netaansluiting	Gezien de onzekerheid omtrent de beschikbare netcapaciteit vernemen wij graag of de gemeente bereid is de juridische levering van de gronden, dan wel bepaalde contractuele verplichtingen, afhankelijk te stellen van de realiseerbaarheid van een elektriciteitsaansluiting.	Nee. De juridische levering vindt plaats binnen één maand (zie artikel 3 lid 1 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst) na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
20	Verlichting parkeerterrein / aansluiting gemeentelijk net	Staat de gemeente ervoor open om de verlichting van het binnenterrein/parkeerterrein aan te sluiten op het gemeentelijke elektriciteitsnet, teneinde afzonderlijke aansluitingen en bijbehorende beheerkosten voor de toekomstige eigenaren te voorkomen?	Nee, de particuliere verlichting mag niet worden aangesloten op de openbare verlichting omdat het geen openbare verlichting betreft. Voor voeding van de lichtpunten moet een aansluiting bij netbeheerder Enexis worden aangevraagd.
21	Eigendom en beheer parkeerterrein	Staat de gemeente ervoor open het binnenterrein en/of parkeerterrein in eigendom en beheer over te nemen, in plaats van dit mandelig uit te geven aan de toekomstige bewoners? Indien nee, kan de gemeente toelichten welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen?	Nee. De bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan ter plaatse van het binnenterrein voorziet niet in de mogelijkheid om een openbare parkeerfunctie te realiseren. Uit jurisprudentie volgt dat parkeren impliciet toch binnen een woonbestemming kan vallen onder voorwaarde dat er sprake is van eigen terrein. Dit houdt in dat de gronden waarop geparkeerd dient te worden in eigendom zijn van de grondeigenaar van de woning.
22	Uitstraling en materialisatie parkeerterrein / woonrijp maken	In het verkoopprotocol is opgenomen dat de uitstraling van het binnenterrein dient aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde openbare ruimte van fase I en II. Kan de gemeente nader specificeren welke materialisatie en inrichting hierbij worden verwacht, bijvoorbeeld ten aanzien van bestrating, verlichting en groenvoorzieningen? Wordt hierbij uitgegaan van betonklinkers of een ander materiaal?	Zie het antwoord op vraag 13.

23	Rioolaansluitingen en kostenverdeling	Kan de gemeente aangeven wie verantwoordelijk is voor de aanleg en bekostiging van de rioolaansluitingen, inclusief eventuele aansluitkosten vanaf de perceelgrens tot aan het gemeentelijk stelsel?	In artikel 17 van de koop- en ontwikkelovereenkomst is opgenomen: <i>“De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor 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.”.</i> Vanaf de kavelgrens tot aan de te realiseren koopwoningen komen de aanleg en de aansluitkosten op het riool voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de rioolaansluitingen vanaf de perceelsgrens tot aan het gemeentelijk stelsel. Hiertoe dient de winnaar van de verkoopprocedure een aansluitvergunning aan te vragen. Per woning is op basis van de huidige verkaveling reeds een DWA-uitlegger gerealiseerd. Indien de verkaveling van het plan wijzigt zal de gemeente op eigen kosten een nieuwe uitlegger aanleggen.
24	Hemelwaterafvoer richting wadi's	In paragraaf 2.5.3 wordt aangegeven dat hemelwater dient te worden aangesloten op de aanwezige wadi's. Kan de gemeente nader toelichten op welke wijze dit dient plaats te vinden? Dient het hemelwater bovengronds op de perceelgrens te worden aangeboden of zijn ondergrondse aansluitingen toegestaan/gewenst?	Afwatering van het overtollig regenwater wordt door middel van spuwers bovengronds op openbaar gebied aangeleverd, waarna dit hemelwater naar de wadi's stroomt. De afwatering van het binnenterrein moet door de winnaar van de verkoopprocedure nader worden uitgewerkt. Hierbij geldt het principe 'opvangen, bergen, vasthouden en overtollig afvoeren naar openbaar gebied'. In verleden zijn door de gemeente berekeningen gemaakt ten behoeve van de waterberging, hierbij was <u>niet</u> uitgegaan van waterberging in verband met het binnenterrein. Echter, er is sprake van overcapaciteit dus ook het binnenterrein kan afwateren op de WADI's. Zie ook het antwoord op vraag 10.

25	Aanpassing verkaveling / perceelgrenzen	Is het toegestaan de onderlinge perceel- en/of tussengrenzen binnen de verkaveling beperkt aan te passen, mits het totale programma en het vastgestelde aantal woningen behouden blijven, teneinde een technisch en financieel haalbaar plan te realiseren?	Ja. Zie het antwoord op vraag 8.
26	Indexatie categorie betaalbare koop	Op welke wijze wordt gedurende de ontwikkel- en verkoopperiode omgegaan met de indexatie van de maximale v.o.n.-prijzen voor de categorie "betaalbare koop"? Welke jaarlijkse indexering wordt hier gevolgd? En start de indexatie per 01-01-2027?	Zie het antwoord op vraag 4. De jaarlijkse indexering van de Rijksoverheid wordt gevolgd. Voor 2027 wordt de alsdan door de Rijksoverheid vastgestelde prijsgrens van betaalbare koop gehanteerd.
27	Indexatie categorie goedkope koop	Op welke wijze wordt gedurende de ontwikkel- en verkoopperiode omgegaan met de indexatie van de maximale v.o.n.-prijzen voor de categorie "goedkope koop"? Kan de gemeente bevestigen dat hierbij de jaarlijkse indexering conform de doelgroepenverordening wordt gevolgd? Start deze indexatie ook per 01-01-2027?	Zie het antwoord op vraag 4 en vraag 26. Voor de categorie goedkope koop geldt dat de prijsgrens 70% van de categorie betaalbare koop bedraagt.
28	Actuele onderzoeken	Het betreft een relatief oud bestemmingsplan, kan de gemeente bevestigen dat alle onderzoek, denk o.a. stikstof en flora en fauna, nog steeds actueel zijn? Of dienen er nog actualiserende onderzoeken plaats te vinden?	De winnaar van de verkoopprocedure is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het aanleveren van alle benodigde onderzoeken c.q. de al dan niet benodigde actualisatie hiervan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor flora en fauna geldt dat de provincie het bevoegd gezag is. Zie ten aanzien van het bodemonderzoek ook het antwoord op vraag 3.

29	Planning corporatiewoningen	Wat is de planning van de woningen voor Woonveste en zitten hier afhankelijkheden in (bijvoorbeeld voor oplevering parkeren)? Wat als het parkeren later wordt opgeleverd dan de sociale huurwoningen?	Als het parkeren later wordt opgeleverd dan de sociale huurwoningen, wat waarschijnlijk het geval is, dan kunnen de bewoners en bezoekers van de sociale huurwoningen parkeren op het nog in te richten 'parkeerterrein' aan de Ooievaar. Zie hieronder met oranje kleur omcirkeld. 
30	Nuts	Is er voldoende capaciteit voor nuts? Zijn er reeds gesprekken geweest met Enexis? Zijn hier verslagen van die gedeeld kunnen worden?	Zie het antwoord op vraag 5.

31	Tijdelijke huisnummerbesluit	Gezien de wijziging van de prioriteringsregeling ihkv nutsaansluitingen per 1 juli raden wij aan om alvast een aanvraag te doen obv een tijdelijk huisnummerbesluit. Anders zal het erg lastig worden om de nieuwbouwwoningen tijdig aan te sluiten. Wil de gemeente hieraan meewerken? (straat en huisnummers zijn al te bepalen en bestemmingsplan is al onherroepelijk).	Ja, de gemeente wil hieraan meewerken en zet de aanvraag voor en tijdelijk huisnummerbesluit in werking.
32	Delen documenten	Mogen de documenten die bij deze uitvraag horen gedeeld worden met adviseurs? (denk o.a. aan een makelaar)	Ja dat mag. Alle documenten inclusief de bijlagen in het kader van deze verkoopprocedure zijn openbaar te raadplegen via TenderNed.
33	Parkeren	Mag ontwikkelaar zelf bepalen welke parkeerplaatsen toebehoren aan welke woningen?	Ja, in afstemming met woningcorporatie Woonveste. Zie het antwoord op vraag 14.
34	koopovereenkomst (artikel 7.2.h)	In de koopovereenkomst (artikel 7.2.h) wordt gesteld dat er geen belemmeringen zijn ihkv flora en fauna en waterhuishouding. Deze zijn er wel. Graag zien we dit aangepast.	Voor flora en fauna geldt dat de provincie bevoegd gezag is. Mocht het onderzoek bij het omgevingsplan te oud blijken, dan dient de winnaar van de verkoopprocedure een actualisatie hiervan te verzorgen. De concept koop- en ontwikkelovereenkomst wordt in deze lijn aangepast. Voor waterhuishouding geldt dat dit nog aan toetsing onderhevig is bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.
35	koopovereenkomst (artikel 8)	In de koopovereenkomst (artikel 8) staat dat meer of minder m2 worden niet verrekend. Is er een inmeting voorhanden?	De verkooptekening bijgevoegd als bijlage 2 bij het verkoopprotocol is uitgangspunt voor de verkoop. Inmeting geschiedt nadien door het Kadaster.
36	koopovereenkomst (artikel 15.1.b)	In de koopovereenkomst (artikel 15.1.b) wordt een rioleringsplan gevraagd, waardoor is dit nodig? Zijn hier specifieke eisen/randvoorwaarden?	Het betreft hier in feite een waterplan en geen rioolplan, dit in verband met de terreinafwatering van het mandelige terrein en de waterberging. Artikel 15 lid 1 sub b van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hier op aangepast.
37	koopovereenkomst (artikel 15.1.e)	In de koopovereenkomst (artikel 15.1.e) wordt een duurzaamheidscertificaat genoemd, wat wordt hiermee precies bedoeld?	Een duurzaamheidscertificaat op basis van de winnende aanbidding is bij de ontwikkeling van de woningen op deze locatie niet aan de orde. Artikel 15 lid 1 sub e wordt geschrapt uit de koop- en ontwikkelovereenkomst.
38	Bouwplaats	Is er dichtbij de bouwlocatie ruimte voor een bouwkeet, zo ja waar? (niet zijnde op het kavel zelf)	Nee, deze is er niet. De bouwontwikkeling én terreinopslag moeten op het verkochte plaatsvinden. Alle openbare ruimte nabij het verkochte heeft een functie, 'groen' in verband met een functionerende wadi en 'grijs' in verband met verkeer.

39	koopovereenkomst (artikel 23)	In de koopovereenkomst (artikel 23) wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd. Kan deze vervangen worden door een concerngarantie?	Nee, enkel een concerngarantie is voor de gemeente geen voldoende garantie.
40	koopovereenkomst (artikel 23)	In de koopovereenkomst (artikel 23) wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd. Daarnaast wordt een optievergoeding gevraagd van 5%. Dit is niet in verhouding tot het risico / niet reeel. Is gemeente bereid om één van de twee te matigen, bijvoorbeeld 5% en 5% zodat het totaal 10% is?	De optievergoeding is verschuldigd vanaf de totstandkoming van de overeenkomst tot aan de juridische levering van het verkochte. De optievergoeding wordt verrekend met de koopsom bij de juridische levering. De bankgarantie of waarborgsom is verschuldigd direct voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte. Deze is als het ware pas verschuldigd als betaling van de optievergoeding niet meer aan de orde is. De gemeente is bereid om de bankgarantie/waarborgsom te verlagen naar 5%. De concept koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hierop aangepast.
41	koopovereenkomst (artikel 23)	In de koopovereenkomst (artikel 23) wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd. Op welke moment valt deze vrij? Kan dit nader gespecificeerd worden? Dus na vervallen bepalingen artikel .. En/of na oplevering geheel ..	De gemeente is bereid de bankgarantie te retourneren of de waarborgsom terug te storten na de oplevering van de laatste woning op het verkochte en de oplevering van het binnenterrein aan de bewoners/VVE. De concept koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hierop aangepast.
42	Toewijzingsregeling	Het in eerste instantie niet mogen aanbieden van de woningen via commerciële kanalen (bijvoorbeeld Funda) zoals vermeld in de toewijzingsregeling heeft impact op de verkoopsnelheid. Geldt dit ook voor de vrije sector woningen?	Ja, de 'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen' (bijlage 5 bij het verkoopprotocol) geldt voor <u>alle</u> woningen die onderdeel uitmaken van deze verkoopprocedure.

43	koopovereenkomst (artikel 24.1.f)	In de koopovereenkomst (artikel 24.1.f) wordt een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor de goedkope en betaalbare woningen beschreven waarbij de koopsom wordt gemaximeerd op resp de betaalbare koopprijs en 70% van de betaalbare koopprijs. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat kopers met verlies moeten verkopen. Ze kopen mogelijkerwijs voor een hoger bedrag (als de betaalbare koopprijs daalt in de toekomst) en daarnaast investeren mensen ook in een woning waarbij de kosten hoger zijn dan koopsom, ook hierdoor kan verlies ontstaan voor kopers. Dit kan niet de bedoeling zijn. Is gemeente bereid om deze regeling te herzien zodat dit mechanisme voorkomen kan worden?	Nee. De gemeente is niet bereid dit aan te passen.
44	koopovereenkomst (artikel 37)	In de koopovereenkomst (artikel 37) staat dat goedkeuring nodig is van het college, in welke mate is deze op de hoogte van dit voornemen?	Waarschijnlijk wordt hier bedoeld het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van de koop- en ontwikkelovereenkomst uit artikel 36 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Het college is volledig op de hoogte van deze verkoopprocedure. Sterker nog, het verkoopprotocol en de bijbehorende bijlagen (waaronder de concept koop- en ontwikkelovereenkomst) zijn voorafgaand aan de publicatie van de verkoopprocedure op TenderNed vastgesteld door het college.
45	Bijlage 3	Bijlage 3 is een planning, dient deze aangeleverd te worden bij de bieding? Of wordt deze later in gezamenlijkheid bepaald na winst?	Als onderdeel van de aanbidding wordt in dit geval geen planning aangeleverd. Artikel 29 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt hierop aangepast. Als onderdeel van het voorlopig ontwerp wordt door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente een planning gemaakt, zie artikel 15 lid 1 sub d van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Rekening houdend met de termijnen uit de overeenkomst.
46	Capaciteit gemeente	Is er voldoende capaciteit bij de gemeente om het ontwerpproces voorspoedig gezamenlijk te doorlopen?	Ja, hiervoor is een projectteam inclusief projectleider beschikbaar.
47	Inrit	Is het toegestaan om een inrit te maken op eigenterrein bij de betaalbare woningen en/of vrije sector woningen?	Zie het antwoord op vraag 15. Dit geldt enkel voor twee dure woningen.
48	Status verkaveling	Wat is de status van bijvoegede verkaveling, is dit een vast gegeven? Of mogen we hiervan afwijken binnen de grenzen van bestemmingsplan?	Zie het antwoord op vraag 8.

49	Plannen Woningcorporatie	Zijn de plannen van de corporatiewoningen al definitief/bekend? Kunnen deze gedeeld worden?	Nee. Zie het antwoord op vraag 12.
50	Eisen deelnemer	Geïnteresseerden moeten in het referentieproject volledig verantwoordelijk zijn geweest voor de ontwikkeling, verkoop en de realisatie van de woningen. Het referentieproject moet daarmee volledig voor eigen rekening en risico van de geïnteresseerde ontwikkeld en gerealiseerd zijn. Klopt het dat hiermee partijen die enkel ontwikkelen worden uitgesloten van deelname?	Ja, dat klopt. Het gaat erom dat een partij de woningen niet alleen onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten realiseren, maar dat hij de realisatie oftewel de bouw van de woningen zelf gedaan heeft. De gemeente is op zoek naar een <u>ontwikkellende bouwer</u>. Partijen die in het referentieproject enkel verantwoordelijk waren voor de ontwikkeling van de woningen en deze niet zelf gebouwd hebben, kunnen niet zelfstandig inschrijven in deze verkoopprocedure. Conform paragraaf 4.7 kunnen ontwikkelaars zich in dit geval samen met een bouwer inschrijven als combinatie (bijlage 9), of een beroep doen op de bouwer als onderaannemer (bijlage 10). De Reigerskant fase III moet dan ook in deze combinatie of met deze onderaannemer uitgevoerd worden als de geïnteresseerde de verkoopprocedure wint.
51	2.1.3. Verkaveling	Wordt er bedoeld met het 'aan het stramien van de verkaveling te houden' (zie blad 12 - 2.1.3. Verkoopprotocol) dat de tussenliggende perceelgrenzen per kavel vastliggen? M.a.w. moeten de 12 kavels de breedte krijgen zoals nu is getekend? Dit heeft invloed op de beukmaten.	Zie het antwoord op vraag 8.

52	Inschrijving door zelfstandig ontwikkelaar	Overall in de stukken staat dat jullie op zoek zijn naar een projectontwikkelaar. Echter staat er (net als bij een andere inschrijving) enkel bij de eisen aan het referentieproject dat geïnteresseerden een referentieproject moeten aandragen waarin je volledig verantwoordelijk moet zijn geweest voor de ontwikkeling, verkoop en de 'realisatie' van de woningen. Het referentieproject moet daarmee volledig voor eigen rekening en risico van de geïnteresseerde ontwikkeld, verkocht en 'gerealiseerd' zijn. Dat laatste, dat realiseren wordt (vaak na een aanbesteding om de kosten laag te houden) bij een zelfstandig ontwikkelaar (niet gelieerd aan een bouwbedrijf) door een derde gedaan. Graag ontvangen wij de bevestiging dat een zelfstandig ontwikkelaar ook rechtsgeldig kan inschrijven zonder te worden uitgesloten!? Een dergelijke opgave is zeker geschikt voor een zelfstandig ontwikkelaar. Sterker nog, ontwikkelende bouwers besteden in de keten inmiddels ook nagenoeg de gehele bouw uit aan onderaannemers, dus doen zelf ook maar een (heel) klein deel van de daadwerkelijke realisatie.	Uit het verkoopprotocol volgt dat de gemeente op zoek is naar een professionele bouwer/ontwikkelaar of een professionele marktpartij (ontwikkelaar/bouwer). Dit behoeft nadere toelichting. Gelet op de opgave, die zeer beperkt is van omvang, is de gemeente op zoek naar <u>een ontwikkelende bouwer</u>. Zie het antwoord op vraag 50. Een zelfstandig ontwikkelaar voldoet niet aan de referentie-eis als hij de woningen niet zelf (als bouwer) gebouwd heeft. Schrijft een zelfstandig ontwikkelaar toch in, dan volgt uitsluiting van de verkoopprocedure, omdat niet voldaan wordt aan de referentie-eis. Een ontwikkelaar mag wel als combinatie met een bouwer of met een bouwer als onderaannemer inschrijven om te kunnen voldoen aan de referentie-eis. De Reigerskant fase III moet dan ook in deze combinatie of met deze onderaannemer uitgevoerd worden als de geïnteresseerde de verkoopprocedure wint.
53	Vaste verkaveling	Verkaveling; liggen onderlinge grenzen (en daarmee de beukmaten/stramienmaten van de woningen) vast?	Zie het antwoord op vraag 8.
54	Aansluiting (openbare) verlichting achterterrein	Hoe is de aansluiting van de (openbare) verlichting van het (mandelige) achterterrein geregeld?	Zie het antwoord op vraag 20.
55	Toekomstig onderhoud (mandelige) achterterrein	Wie is verantwoordelijk voor het toekomstig onderhoud van het (mandelige) achterterrein? Wordt dat opgenomen in de anterieure overeenkomst of later in een beheersovereenkomst?	Een anterieure overeenkomst is niet aan de orde. De toekomstige eigenaars van de koopwoningen, die het binnenterrein in mandeligheid verkrijgen zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het binnenterrein.

56	Investerings woningen tijdens periode van 10 jaar	Wat gebeurt er met investeringen die (toekomstige) kopers zelf in de woning hebben gedaan en die tijdens de periode van 10 jaar (artikel 24 lid 1 f) willen verkopen?	Niets. De verkoopprijs van de woning bedraagt de maximale V.O.N. prijs conform de dan geldende betaalbaarheidsgrens van de Rijksoverheid of 70% hiervan voor de goedkope koopwoningen. Zie het antwoord op vraag 43.
57	Verschil parkeren paragraaf 1.2 en 2.5	Wij constateren een verschil tussen paragraaf 1.2 en 2.5 van het verkoopdocument ten aanzien van het parkeren op het achterterrein. Onder 1.2 wordt uitgegaan van in totaal 25 parkeerplaatsen (13 voor de corporatie en 12 voor de grondgebonden woningen), overeenkomstig de bijgevoegde tekening. Onder 2.5 wordt echter gesproken over 16 parkeerplaatsen voor de kopers en 13 voor de corporatie, waarbij de 16 parkeerplaatsen in mandeligheid aan de kopers worden uitgegeven. Kunnen jullie aangeven welk uitgangspunt leidend is en hoe hiermee omgegaan dient te worden?	Dat is een terechte constatering. Zie de mededeling van de gemeente op de eerste pagina van dit inlichtingendocument.
58	Verkaveling	Naar aanleiding van paragraaf 2.1.3 ("De winnaar van de verkoopprocedure dient zich aan het stramen van de verkaveling te houden") ontvangen wij graag een nadere toelichting op de mate van flexibiliteit binnen de verkaveling. Klopt onze interpretatie dat hiermee met name de bouwvlakken, het binnenterrein, de ontsluiting en de parkeerstructuur vastliggen, maar dat binnen deze kaders nog wel beperkte optimalisaties mogelijk zijn, zoals het verschuiven van woningpercelen en het wijzigen van beukmaten, mits passend binnen de bestemmingsplanregels?	Ja dit klopt. Zie het antwoord op vraag 8.
59	Verkaveling	In hoofdstuk 2.1.3 van de leidraad wordt benoemd dat de bouwvelden en woningaantallen vaststaan. De in Bijlage 2 gedeelde verkooptekening laat paarse subverkavelingslijnen zien. Kan de gemeente bevestigen dat binnen het verkavelde bouwveld de kavels van de woningen (12) nog te verdelen zijn?	Ja. Zie het antwoord op vraag 8.

60	Zelfbewoningsplicht	In artikel 24.1e van de verstrekte koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht van twee jaar benoemd voor de eerste eigenaren van de woningen. Kan de gemeente bevestigen dat dit alleen geldt voor de goedkope en betaalbare koopwoningen?	Nee, de zelfbewoningsplicht geldt conform de toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen van de gemeente voor <u>alle</u> koopwoningen, ongeacht prijscategorie.
61	Zelfbewoningsplicht	In artikel 24.1.e wordt een zelfbewoningsplicht van twee jaar benoemd, in artikel 24.4 wordt vijf jaar benoemd. Kan de gemeente aangeven welke termijn wordt bedoeld.	Zie het antwoord op vraag 6.
62	Omgevingsvergunning	In artikel 16 wordt de omgevingsvergunning benoemd. Kan de gemeente bevestigen dat het hier gaat om een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit en daarmee een technische bouwmelding volstaat?	Ja. Nieuwbouwwoningen vallen onder de Wet Kwaliteitsborging (WKB) daarvoor dient men dus een kwaliteitsborger te zoeken. De initiatiefnemer dient voor het technische aspect enkel een bouwmelding in te dienen zoals bedoeld in artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
63	Bestemmingsplan	In het bestemmingsplan wordt onder 7.2.1 Hoofdgebouwen onder lid h benoemd dat de oppervlakte bedraagt: bij vrijstaande woningen maximaal 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 120 m ² ; Bijlage 2 Verkooptekening lijkt hier niet aan te voldoen. Kan de gemeente aangeven hoe dit wordt berekend?	Voor de vrijstaande woning in het noorden lijkt dit inderdaad niet te kloppen. Voor de woningen geldt dat deze dienen te voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan 'Reigerskant, Esch'. De berekening wordt gemaakt, zoals beschreven in het omgevingsplan, dus per bouwperceel en daar 35% van genomen (35% voor vrijstaande woningen). Dit neemt niet weg dat er eventueel nog mogelijkheden zijn met een aanbouw. Conform het antwoord op vraag 8 mag tevens door de winnaar van de verkoopprocedure met de kavelgrenzen worden geschoven worden.
64	Parkeerplaatsen	Kan de gemeente bevestigen dat de te realiseren parkeerplaatsen verkavelt in Bijlage 2 voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm?	De gemeente bevestigt dat de te realiseren parkeerplaatsen aangevuld met de beschikbare capaciteit in de omgeving voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.
65	Indexatie koopsom	In artikel 2.2 van de koopovereenkomst wordt een indexatie van de koopsom benoemd. Kan de gemeente aangeven tot welke percentage maximaal geïndexeerd wordt?	Conform artikel 2 lid 2 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst wordt de koopsom vanaf 1 januari 2027 geïndexeerd. Er is geen maximale indexatie vast te stellen, omdat deze afhankelijk is van het moment van juridische levering.

66	Parkeren op eigen terrein	Is het mogelijk om bij de dure koopwoningen parkeren op eigen terrein te realiseren? Denk bijvoorbeeld aan een vrijstaande of twee-onder-eenkapwoning met een kleine oprit.	Ja, dit is mogelijk. Echter is een twee-onder-eenkapwoning conform de voorgeschreven woningtypen volgend uit de verkaveling niet toegestaan. Zie ook het antwoord op vraag 15.
----	---------------------------	---	--