

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	10 juli 2026
Verkoopprocedure	Baverdestraat Lieshout
Uitvrager	Gemeente Laarbeek

Mededelingen gemeente		
Inschrijven als ontwikkelende bouwer		De gemeente Laarbeek is op zoek naar een ontwikkelende bouwer voor deze opgave. Uit paragraaf 3.1. van het verkoopprotocol volgt wat de gemeente hieronder verstaat. Bent u één onderneming met zowel een ontwikkelings- als een bouwtak, schrijf dan in met de holding of de moedermaatschappij en geef op het inschrijfformulier aan, dat hieronder zowel een ontwikkelings-, als een bouw b.v. onder vallen. <u>Of</u> schrijf in met de ontwikkelings- of bouw b.v. en vul de combinatieverklaring in, waaruit blijkt dat de ontwikkelings- en bouwtak gezamenlijk inschrijven voor de opgave.
Definitieve verkooptekening		Uit paragraaf 1.2. van het verkoopprotocol volgt dat de verkooptekening een concept verkooptekening betreft en de definitieve verkooptekening met het inlichtingendocument gedeeld wordt. Dit heeft te maken met een grondtransactie met woCom van naastgelegen gronden. Deze grondtransactie heeft vertraging opgelopen en vindt naar verwachting over een aantal weken plaats, evenals de definitieve inmeting. De vierkante meters, zoals vermeld op de concept verkooptekening blijven gehandhaafd voor deze verkoopprocedure. Naar verwachting valt het exacte aantal vierkante meters in werkelijkheid (op basis van de inmeting) hoger uit. Helaas kan de gemeente hier op dit moment nog geen definitief uitsluitsel over geven. Geïnteresseerden moeten hun bieding baseren op de vierkante meters, zoals aangegeven in de concept verkooptekening. Mocht hier voorafgaand aan de deadline voor het inschrijven van 28 augustus om 13.00 uur wel duidelijkheid over zijn, dan zal de gemeente dit via TenderNed communiceren.
Koopconstructies toegestaan	niet	Het is niet toegestaan om voor de op de locatie te realiseren woningen gebruik te maken van een 'KoopGarant', 'Slimmerkopen' of vergelijkbare constructies, die tot gevolg hebben dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden overgedragen. Ook erfpachtconstructies zijn niet toegestaan

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Verkaveling	Wat is de status van de proefverkaveling en welke rechten/plichten kunnen hieraan gekoppeld worden?	Zoals in onder meer paragraaf 1.2 op pagina 7 van het verkoopprotocol is aangegeven, betreft de stedenbouwkundige tekening slechts een proefverkaveling.
2	Doelgroepenverordening	Graag ontvangen wij de genoemde doelgroepenverordening.	Dit document is te vinden via de volgende link: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710782
3	Financiële bijdrage woningbouwversnelling termijn	Wat gebeurt er als de genoemde datum van 2030 starten en 2033 opleveren niet gehaald worden? Bijvoorbeeld in de situatie dat er een langdurige rvs-procedure wordt aangespannen?	De Gemeente heeft met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ieder halfjaar een voortgangsgesprek. Tijdens deze gesprekken wordt de voortgang van het project gemonitord en wordt beoordeeld of nog aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan. Wanneer de planning, bijvoorbeeld de start in 2030 of oplevering in 2033, niet wordt gehaald door omstandigheden zoals een langdurige juridische procedure, dan wordt dit besproken met BZK en RVO. Als uiteindelijk niet aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, bestaat het risico dat (een deel van) de subsidie moet worden terugbetaald. Dit risico komt voor rekening van de gemeente.
4	Nuts	Is er voldoende capaciteit voor nuts? Zijn er reeds gesprekken geweest met Enexis? Zijn hier verslagen van die gedeeld kunnen worden?	Ja, de voorgenomen woningbouw is door de gemeente aangemeld bij Enexis (kenmerk D.29019 - NU-NB LBK Baverdestraat LIESHOUT LS/MS). Enexis heeft op 2 juli 2026 per e-mail aangegeven dat de aanleg van de nutsvoorzieningen voorlopig staat gepland voor Q4 2028. Enexis heeft daarbij aangegeven dat een detailplanning volgt zodra nadere afspraken zijn gemaakt met alle betrokken partijen, waaronder Brabant Water. De huidige planning is voorlopig en kan nog wijzigen.
5	Delen documenten	Mogen de documenten die bij deze uitvraag horen gedeeld worden met adviseurs? (denk o.a. aan een makelaar)	Ja, dat mag zeker. Alle stukken zijn openbaar te raadplegen via TenderNed, dus zij mogen hier ook kennis van nemen.
6	Afhankelijkheden Wocom	Wat is de planning van de woningen voor Wocom en zitten hier afhankelijkheden in?	Zie daarvoor paragraaf 2.8.1 van het verkoopprotocol. Het streven van woCom is om te starten met de bouw in Q4 van 2026. Op 10 juli 2026 (vandaag) wordt de omgevingsvergunning aangevraagd door woCom.

7	Openingen gevel	Mogen er openingen gemaakt worden in de zijgevel van de woningen die grenzen aan de brandgang tussen de ontwikkellocatie en de gronden van/voor Wocom?	Ja, mits wordt voldaan aan de regels van het burennrecht en de bouwregelgeving. Openingen zoals ramen, deuren of ventilatievoorzieningen in een zijgevel langs een brandgang kunnen mogelijk zijn. Daarbij geldt wel dat volgens het Burgerlijk Wetboek binnen 2 meter van de erfgrrens geen ramen of andere muuropeningen met uitzicht op het naburige perceel mogen worden aangebracht zonder toestemming van de burenn. Vaststaande en ondoorzichtige lichtopeningen zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Daarnaast moet worden voldaan aan de brandveiligheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), onder meer voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO).
8	Erfafscheidingen	Is het de bedoeling dat richting alle belendende percelen een nieuwe erfafscheiding wordt gemaakt? Of mag ook gebruik gemaakt worden van de huidige erfafscheidingen? Zijn hier afspraken over gemaakt met de belendende percelen (anders dan genoemd)?	De erfafscheidingen moeten zo gesitueerd worden als op de tekening (bijlage 5 van het verkoopprotocol) is aangegeven. Hier mag gebruik gemaakt worden van huidige erfafscheidingen. Tenminste, indien de huidige erfafscheiding voor de huidige bewoners voldoet en deze ook voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het verkoopprotocol en bijlage 5; “een erfafscheiding in de vorm van een onderhoudsvriendelijke schutting van 2 meter hoog, gemeten vanaf het hoogste maaiveld niveau van de 2 percelen.”. Niet met alle omwonenden zijn afspraken gemaakt door de gemeente. Met de eigenaars van de percelen I nummers 1853 – 1737 zijn in het verleden wel afspraken gemaakt omtrent de erfafscheidingen. Op bijlage 5 zijn alle erfafscheidingen zichtbaar waaronder ook de erfafscheidingen met deze specifieke percelen. In verband met de uniformiteit is het gewenst/vereist om het gehele verkochte, zoals aangeven op bijlage 5 met eenzelfde schutting af te schermen. Het is zaak dat de winnaar dit regelt met de omwonenden, zodat de toekomstige kopers van de op de locatie te realiseren woningen hier niet mee opgezaald worden. De winnaar moet de erfafscheiding meenemen in zijn (voorlopig) ontwerp, zodat hierover afstemming kan plaatsvinden met de gemeente en beoordeeld kan worden of voldaan wordt aan de eisen uit het verkoopprotocol.
9	Kosten erfafscheidingen	Voor wie zijn de kosten van de erfafscheidingen tussen de ontwikkellocatie en de belendende percelen? Mag ontwikkelaar dit zelf afstemmen met de betreffende percelen?	Deze kosten zijn voor de ontwikkelaar. Zie paragraaf 2.3 van het verkoopprotocol. Zie ook het antwoord op vraag 8.

10	Minimale programma eisen zorggeschikte woningen	Graag ontvangen wij de in de doelgroepenverordening genoemde subsidieregeling zorggeschikte woningen de minimale programma eisen.	De Subsidieregeling is niet van toepassing, ten aanzien van de zorggeschikte woningen is enkel van toepassing uit de Doelgroepenverordening hetgeen geformuleerd is in paragraaf 2.6.3. van het verkoopprotocol.
11	Bouwplaats	Is het mogelijk om één van de locaties waar haaksparkeren in getekend te gebruiken als bouwplaats? Of is er elders ruimte voor een bouwkeet?	De bouwwegen in de hofjes (Hurkske en Meijerke) ter hoogte van het verkochte kunnen tijdens de bouw worden gebruikt voor de bouwlogistiek en bouwketen. Eventueel herstel van de bouwwegen als gevolg van bouwverkeer of bouwactiviteiten komt voor rekening van de bouwer. De ingetekende (haaks)parkeervakken (aan het Hurkske en Meijerke ter hoogte van de sociale huurwoningen) zijn niet bedoeld voor bouwopslag of het plaatsen van een bouwkeet. Deze parkeervakken worden naar verwachting vanaf het najaar van 2027 in gebruik genomen door de bewoners van de sociale huurwoningen. Hierdoor dienen deze parkeerplaatsen beschikbaar te blijven voor hun uiteindelijke functie. Voor een bouwkeet of bouwopslag zal daarom binnen het bouwterrein een andere geschikte locatie moeten worden gevonden.
12	Plannen WoCom	Zijn de plannen van de corporatiewoningen al definitief/bekend? Kunnen deze gedeeld worden?	Nee, deze zijn nog niet definitief. De schetsontwerpen (impressies) zijn opgenomen in paragraaf 2.8 van het verkoopprotocol. Zie ook het antwoord op vraag 6.
13	Ontwikkellende bouwer	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 en volgt ook uit paragraaf 3.1. van het verkoopprotocol. Zelfstandige ontwikkelaars kunnen alleen inschrijven in combinatie met een bouwer of met een bouwer als onderaannemer om te voldoen aan de referentie-eis.

14	Capaciteit gemeente	Is er voldoende capaciteit bij de gemeente om het ontwerpproces voorspoedig gezamenlijk te doorlopen?	Ja, er is voldoende capaciteit beschikbaar om het ontwerpproces gezamenlijk te doorlopen, mits het plan wordt uitgewerkt binnen de kaders van het geldende omgevingsplan en het vastgestelde verkoopprotocol. Wanneer hieraan wordt voldaan, kan het proces efficiënt en voorspoedig worden begeleid door de gemeente. Er is al een projectleider toegewezen aan het project.
15	Artikel 23	In de koopovereenkomst (artikel 23) wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 250k. Daarnaast wordt een optievergoeding gevraagd van 10% per halfjaar. Dit is niet in verhouding tot het risico / niet reeel. Is gemeente bereid om één van de twee te matigen, bijvoorbeeld 5% per jaar en/of en 125k aan waarborgsom/bankgarantie? Hier lijkt meer dan voldoende zekerheid met verkregen te worden.	Nee. Deze twee zekerheden worden volgtijdelijk gevraagd en dienen verschillende doelen. 1. De optievergoeding wordt betaald vanaf het vervullen van de totstandkomingsvoorwaarden tot aan de juridische levering (artikel 4 koop- en ontwikkelovereenkomst). Deze zekerheid ziet op de juridische levering. Bij juridische levering wordt de betaalde optievergoeding verrekend met de koopsom. 2. De bankgarantie of waarborgsom uit artikel 23 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt direct voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte verstrekt ten behoeve van de nakoming van alle overige dan nog geldende verplichtingen.
16	Aktes erfdienstbaarheden	Graag ontvangen wij de onderliggende aktes van de genoemde erfdienstbaarheden icm met de daarin benoemde bijlagen zoals bijvoorbeeld situatietekeningen. Kunnen deze gedeeld worden?	De onderliggende aktes worden als bijlagen gedeeld bij deze nota van inlichtingen.

17	Artikel 8	In artikel 8 van de koopovereenkomst wordt gesproken over het 'opsplitsen van in kavels naar rato van het aantal woningen', wat wordt hier precies mee bedoeld? Deelnemer is vrij om de individuele perceelgroottes zelf te bepalen toch?	Binnen de regels van het Omgevingsplan is de winnaar inderdaad vrij in het bepalen van de verkaveling en daarmee de kavelgroottes bij de woningen. De winnaar is daarmee ook verantwoordelijk voor het kadastraal splitsen van deze individuele kavels ten behoeve van de verkoop aan de kopers van de woningen met bijbehorende kavels.
18	Artikel 11	Artikel 11, wat gebeurt het met de strekking van dit artikel indien de rapportage te laat wordt aangeleverd? Mag deelnemer ervanuit gaan dat de grond schoon cq geschikt voor woningbouw?	Ja, de geïnteresseerden mogen er van uitgaan dat de grond geschikt voor woningbouw wordt geleverd. Op 13 juli 2026 wordt een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten daarvan wordt vastgesteld of de bodem geschikt is voor de beoogde woningbouwfunctie. Mocht uit het onderzoek blijken dat de bodemkwaliteit onvoldoende is, dan zal de gemeente passende maatregelen treffen.
19	Artikel 15	In artikel 15 wordt genoemd dat binnen 3 maanden a,b,c, moeten worden aangeleverd. Binnen 3 maanden vanaf tekenen?	Dit moet zijn binnen uiterlijk drie maanden na totstandkoming van de overeenkomst. Voor de duidelijkheid zal dit worden toegevoegd aan artikel 15 lid 1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

20	Artikel 15	Artikel 15, wat verstaan we onder een plan van aanpak?	Onder een plan van aanpak voor de realisatiefase wordt in ieder geval verstaan een document waarin wordt beschreven op welke wijze de ontwikkelaar de uitvoering van het project organiseert en beheerst. Dit plan bevat ten minste: • een uitvoeringsplanning; • de bouwroute en ontsluiting van de bouwplaats; • de inrichting van de bouwplaats, inclusief locaties voor opslag, bouwketen en logistiek; • maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid, veiligheid en hinderbeperking; • de afstemming met woCom en overige betrokken partijen gedurende de realisatiefase. De ontwikkelaar kan het plan van aanpak, indien gewenst, aanvullen met andere aspecten die relevant zijn voor een zorgvuldige en efficiënte uitvoering van het project.
21	Artikel 8	In de koopovereenkomst (artikel 8) staat dat meer of minder m2 worden niet verrekend. Is er een inmeting voorhanden?	Nee, deze is niet voorhanden. Zie ook de mededeling van de gemeente bovenaan dit inlichtingendocument.
22	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 onvoldoende.
23	Vakantieperiodes	Is de gemeente bereid om de vakantieperiodes (schoolvakanties regio zuid) uit de sluiten van de genoemde termijnen in artikel 3, 15 en 16?	Ja, maar alleen voor de bouwvakvakantie van regio zuid is de gemeente bereid een regeling te treffen. Voor de overige vakanties niet. Hiertoe wordt een aanpassing gedaan in de koop- en ontwikkelovereenkomst.
24	Participatieleidraad	Graag ontvangen wij de participatieleidraad	Deze is te raadplegen via: Participatie onder de Omgevingswet Gemeente Laarbeek - Waterpoort van de Peel
25	Artikel 38	In artikel 38 lid c wordt een termijn genoemd van 18 maanden. Vanaf welk moment telt deze termijn? Vanaf ontvankelijke indiening?	Achttien (18) maanden na de ontvankelijke aanvraag hiervan door de Ontwikkelaar. Dit wordt toegevoegd aan artikel 38 lid 1 sub c van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

26	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 onderzoeken die destijds ten grondslag hebben gelegen aan de bestemmingsplanwijziging zijn uitgevoerd ten behoeve van de planologische procedure van dat moment. Of deze onderzoeken ook voor de verdere planuitwerking en vergunningverlening kunnen worden gebruikt, is afhankelijk van de aard van het plan en van eventuele wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid sinds het moment van opstellen. Het is daarom niet op voorhand te bevestigen dat alle onderzoeken, zoals stikstof- en flora- en faunaonderzoeken, nog actueel zijn. Voor bepaalde thema's kan een actualisatie of aanvullend onderzoek noodzakelijk blijken in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De winnaar is hiervoor verantwoordelijk. Onder de Omgevingswet geldt bovendien geen algemene wettelijke geldigheidsduur voor onderzoeken. Wel mag het bevoegd gezag in ieder geval gebruikmaken van onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Oudere onderzoeken kunnen ook worden gebruikt, mits voldoende wordt onderbouwd dat de gegevens nog actueel en representatief zijn voor de huidige situatie. De winnaar is hiervoor verantwoordelijk. Dit vereist altijd een beoordeling per onderwerp en per project.
27	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 waarborgsom of bankgarantie loopt totdat alle verplichtingen in de overeenkomst naar het oordeel van de gemeente volledig zijn nagekomen. De gemeente is bereid een einddatum in de koop- en ontwikkelovereenkomst op te nemen, waarmee de bankgarantie of waarborgsom loopt tot en met twaalf (12) maanden na bouwkundige oplevering van de laatste woning op het verkochte of eerder als de verplichtingen uit de overeenkomst ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de gemeente, volledig zijn nagekomen.

28	Artikel 25	In de koopovereenkomst (artikel 25.1.e) wordt een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor de goedkope en betaalbare woningen beschreven waarbij de koopsom wordt gemaximeerd op resp de betaalbare koopgrens. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat kopers met verlies moeten verkopen. Ze kopen nu mogelijkerwijs voor een hoger bedrag (als de betaalbare koopgrens 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 de koop- en ontwikkelovereenkomst en de Doelgroepenverordening op dit punt te herzien.
29	Zienswijze 2.a	In zienswijze 2.a wordt gesproken over een gemetselde erfafscheiding. Voor wie zijn deze kosten? En hoe wordt voorkomen dat andere eigenaren van aangrenzende percelen dit ook willen?	Deze zienswijze is ingetrokken. Hiertoe is een maatwerkafpraak gemaakt met de indiener van de zienswijze. Zie verkoopprotocol 2.3 onder 'Erfafscheiding met aangrenzende omwonenden'.
30	Zienswijze 2.b	In zienswijze 2.b wordt gesproken over een te realiseren ontsluiting, voor wie zijn de kosten van aanleg en het vastleggen hiervan?	Met indiener hebben diverse gesprekken plaats gevonden en is overeengekomen geen ontsluiting te maken in de erfafscheiding ter hoogte van de zijstraten.

31	Definitie Zorggeschikte woning	Zorggeschikte woning: een zelfstandige woning waarin mensen met een Wlz-indicatie intensieve zorg kunnen ontvangen. Kan duidelijk gemaakt worden wat dit ihkv het ontwerp inhoudt? Waar moeten we rekening mee houden? Aan welke voorwaarden moet een woning voldoen? Is er een standaard pve oid?	Zie het antwoord op vraag 10.
32	Verkoopprotocol	In de toelichting van de referentie-eis onder h3.1 wordt benoemd dat de referentie minimaal 5 betaalbare koopwoningen (ten tijde van verkoop) dient te omvatten. Kan de gemeente bevestigen dat de verkoop onder de NHG-grens wordt gezien als betaalbaar?	De landelijke betaalbaarheidsgrens, zoals we die nu kennen, is pas 2023 ingevoerd. Deze is daarmee losgekoppeld van de NHG-grens. Voor de verschillende jaartallen worden de volgende maximale V.O.N.-prijzen als betaalbaar (exclusief energiebesparende maatregelen) aangehouden: 2026: € 420.000. 2025: € 405.000. 2024: € 390.000. 2023: € 355.000. 2022: € 355.000. 2021: € 325.000.
33	Concept koopovereenkomst	In artikel 6.2 wordt bij het eerste opsommingsteken ingegaan op de erfdienstbaarheid rondom Dorpstraat 34. Kan de beschreven situatietekening gedeeld worden?	De situatietekening maakt helaas geen onderdeel uit van de opgevraagde akte van levering. Zie ook het antwoord op vraag 16. Als erfdienstbaarheden zijn uitgewerkt, dan worden deze doorgehaald bij de juridische levering van het verkochte.
34	Concept koopovereenkomst	In artikel 11 wordt benoemd dat er actualiserend onderzoek wordt gedaan naar bodemverontreiniging. Kan de gemeente bevestigen dat de eventuele gevolgen voor haar risico zijn? De grond wordt immers bouwrijp geleverd.	Ja, zie ook het antwoord op vraag 18.

35	Concept koopovereenkomst	In art. 7.2.d staat benoemd dat e.e.a. nog moet blijken uit actualiserend bodemonderzoek. Kan de gemeente bevestigen dat de eventuele gevolgen voor haar risico zijn? De grond wordt immers bouwrijp geleverd.	Ja, zie ook het antwoord op vraag 18.
36	Concept koopovereenkomst	In art. 2.2 van de overeenkomst (en 3.2.4 van de leidraad) wordt de indexatie van de koopprijs beschreven. Kan de gemeente een plafondindexatie opnemen in deze bepaling zodat vooraf helderheid is over een mogelijke maximale indexatie van de koopsom.	Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid. De ontbindende voorwaarden uit artikel 38 lid 1 zorgen al min of meer voor een 'plafondindex'.
37	Verkoopprotocol	In de toelichting onder h1.1 wordt benoemd dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het DSO staat de vermelding dat er beroep/bezwaar is aangetekend. Kan de gemeente bevestigen dat er geen beroepsprocedures lopen?	Ja, er lopen geen beroepsprocedures. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, zoals ook volgt uit paragraaf 1.1. van het verkoopprotocol.
38	Woningtypen	Verkoopprotocol spreekt van 2 vrijstaan en 2 geschakelde woningen. KOO benoemd 4 vrijstaand en toch ook nog geschakeld. Wat is er beoogd?	Er wordt in het verkoopprotocol en de koop- en ontwikkelovereenkomst nergens gesproken over vrijstaande of geschakelde woningen.

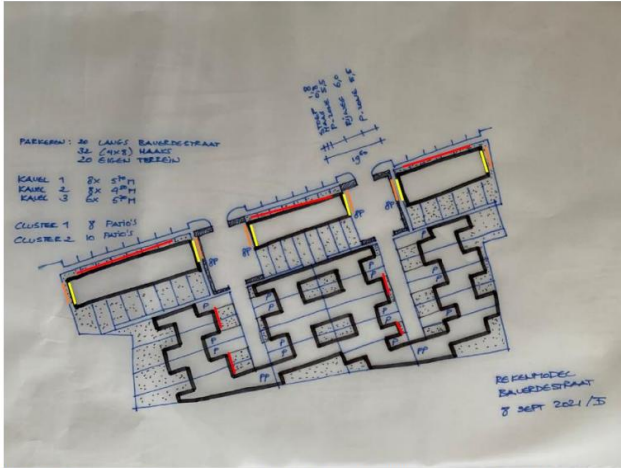
39	Verkoopprotocol	Welk document is leidend (document hiërarchie) bij een tegenstrijdigheid het verkoopprotocol of de KOO?	Bij een tegenstrijdigheid is de koop- en ontwikkelovereenkomst leidend. Mocht hiervan sprake zijn, dan gaat de gemeente er wel vanuit dat een geïnteresseerde een bij hem kenbare tegenstrijdigheid ter sprake brengt voorafgaand aan het ondertekenen van de overeenkomst.
40	Koop- en ontwikkelovereenkomst	In art 6 staan Erfdienstbaarheden omschreven die zijn overgenomen uit tansacties in het verleden en die niet meer betrekking hebben op bepaalde bouwvelden en te vormen percelen in kwestie. Kan de gemeente de erfdienstbaarheden die niet meer betrekking hebben op het te leveren bouwveld op laten heffen, voordat levering plaats vindt? Zodoende hoeft de bouwende ontwikkelaar de niet aan de orde zijnde erfdienstbaarheden door te leggen aan de toekomstige kopers.	De erfdienstbaarheden die niet meer van toepassing zijn, kunnen doorgehaald worden bij de notaris (ten tijde van de juridische levering).
41	Koop- en ontwikkelovereenkomst	N.a.v. art. 6 Wordt er voorzien of kan er worden voorzien in een erfdienstbaarheid over het achterpad achter de woningen (van Wocon) gelegen aan de Baverdestraat, zodat de toekomstige kopers van de aangrenzende percelen hier vanuit hun perceel (tuin) een ontsluiting (poort) kunnen maken?"	Nee, er wordt niet voorzien in een erfdienstbaarheid ten behoeve van de aangrenzende percelen over het achterpad achter de woningen aan de Baverdestraat. Het betreffende achterpad is eigendom van woCom. WoCom heeft aangegeven niet bereid te zijn om ten behoeve van de aangrenzende woningen een erfdienstbaarheid te vestigen. Dit betekent dat toekomstige kopers van de aangrenzende percelen geen recht verkrijgen om vanuit hun tuin een ontsluiting (poort) naar het achterpad te realiseren, tenzij woCom hier in de toekomst alsnog afzonderlijk toestemming voor verleent of haar standpunt wijzigt.

42	Verkoopprotocol	Kan worden aangegeven op welke NAP peilen de bouwrijpe grond wordt aangeleverd en wat het bouwpeil wordt ten opzichte van straatpeil?	Op dit moment wordt nog gewerkt aan het inrichtingsplan van het openbaar gebied. Zodra het inrichtingsplan is vastgesteld, kunnen ook de definitieve NAP-hoogtes van het bouwrijp terrein en de bijbehorende vloerpeilen worden bepaald en gedeeld. De gemeente levert de gronden bouwrijp op het juiste bouwpeil. Normaal gesproken houdt de gemeente gemiddeld 20 cm lager ten opzichte van de kruin weg en vloerpeil aan, zodat gewerkt kan worden met een gesloten grondbalans. Op deze manier komt er geen water op het perceel en zijn er ook geen onnodige hoogtes op het perceel te overwinnen.
43	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Typefouten?: Artikel 4, verwijzing naar artikel 36 moet 37 zijn? Artikel 34, verwijzing naar artikel 36 moet 38 zijn?	Dit klopt inderdaad. Dit zal worden aangepast bij het opmaken van de koop- en ontwikkelovereenkomst met de winnaar.
44	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art 32 Vind u het redelijk en billijk dat de Ontwikkelaar de Gemeente vrijwaart ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden. Met name is de vraagstelling gericht op 'ook van derden'?	Het gaat hier om het bepaalde in artikel 30 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. De gemeente is bereid dit als volgt aan te passen: "De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente ter zake tegen deze schade en aanspraken, ook van derden." ...
45	Artikel 25	Welke overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen worden bedoeld in artikel 25 lid i van de conceptovereenkomst?	Dit zijn kwalitatieve verplichtingen die mogelijk volgen uit het plan van de winnaar, echter dat is ten tijde van het sluiten van de koop- en ontwikkelovereenkomst nog niet bekend. Artikel 25 lid 1 sub i wordt geschrapt bij het opmaken van de koop- en ontwikkelovereenkomst met de winnaar.

46	Bezwaar	Zijn er met de omliggende bewoners afspraken gemaakt irt bezwaar maken?	Nee. Met de omliggende bewoners zijn gesprekken gevoerd in het kader van de planontwikkeling. Voor zover daarbij afspraken zijn gemaakt die relevant zijn voor de ontwikkeling en verkoop van de locatie, zijn deze verwerkt in het verkoopprotocol. Het indienen van bezwaar of beroep is een wettelijk recht van belanghebbenden. De gemeente kan daarom geen uitspraken doen over de vraag of omwonenden bezwaar zullen maken tegen de omgevingsvergunning voor de realisatie van 16 woningen. Zie ook antwoord op vraag 68.
47	Start bouw	Wij zijn aangesloten bij SWK/Woningborg en een van de voorwaarden die daar worden gesteld is dat wij pas kunnen starten met bouwen indien er 70% van de woningen is verkocht. Is de gemeente bereid de start bouw hieraan te koppelen?	Ja, de gemeente is hiertoe bereid. Zie ook artikel 14 lid 7 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
48	Netcongestie	Hoe wordt er omgegaan met artikel 17 van de conceptovereenkomst indien ontwikkelaar alles tijdig heeft aangevraagd, maar er geen netcapaciteit is?	De gemeente verwacht dat hiervan geen sprake is. Zie het antwoord op vraag 4.
49	Netspanning	Wat als het bouwrijp maken wordt vertraagd door het ontbreken van netspanning? wordt gezien als een onvoorziene omstandigheid?	Of een eventuele vertraging door het ontbreken van netspanning als een onvoorziene omstandigheid moet worden aangemerkt, is afhankelijk van de concrete omstandigheden op dat moment en de afspraken die partijen daarover hebben gemaakt. Gelet op de huidige informatie van Enexis is bekend dat de planning nog niet definitief is en dat wijzigingen mogelijk zijn. Partijen dienen hiermee in hun planning rekening te houden. Mocht zich desondanks een vertraging voordoen die gevolgen heeft voor het bouwrijp maken, dan zal per situatie moeten worden beoordeeld welke consequenties daaraan verbonden zijn.
50	Netcongestie	Heerst er netcongestie in het gebied?	Zie het antwoord op vraag 4.
51	Netspanning	Is er netspanning beschikbaar ten tijde van de juridische levering?	Nee, ten tijde van de juridische levering waarschijnlijk nog niet. Zie ook het antwoord de vragen 4 en 49.

52	Artikel 38	De zin in artikel 38 lid c is niet volledig: "uiterlijk 18 maanden..."?? 18 maanden na wat?	Zie het antwoord op vraag 25.
53	Artikel 15	De eerst zin van artikel 15 lid 1 van de conceptovereenkomst is niet volledig: "De ontwikkelaar zal binnen 3 maanden??...."	Zie het antwoord op vraag 19.
54	Optievergoeding	Er wordt én een (hoge) optievergoeding (10%?!) gevraagd én een waarborgsom, beide ter zekerheid van nakoming van de afspraken in de overeenkomst. Dit is dubbelop. Qua termijnen ligt alles vast in de conceptovereenkomst, dus de zekerheid is er al. Daarnaast hangt de juridische levering ook deels samen met de beslissingstermijn van de gemeente. Indien hier vertraging in wordt opgelopen is ontwikkelaar hier de dupe van en moet er extra optievergoeding betaald worden. Kan de optievergoeding achterwege worden gelaten? Indien dit niet mogelijk is kan het percentage dan worden verlaagd?	Dit is niet dubbelop. Zie het antwoord op vraag 15.
55	Grondbalans	Mag er worden uitgegaan van een gesloten grondbalans?	De grond wordt bouwrijp opgeleverd op bouwpeilniveau. Hierbij wordt rekening gehouden met uitkomende grond vanuit de fundering die verdeeld kan worden op het perceel. In die zin kan er gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Voor het aanbrengen van teelaarde is de winnaar zelf verantwoordelijk. Zie ook het antwoord op vraag 42.

56	Bodemonderzoek	Kan de gemeente garanderen dat de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw.	Ja, zie het antwoord op vraag 18.
57	Bouwrijp	Garandeert de gemeente dat de grond zowel fiscaal als fysiek bouwrijp is (alle eigenschappen bevat die nodig zijn om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren)?	Ja. Zie ook het antwoord op vraag 18.
58	Verkoopprotocol	Art. 2 Welke kosten van de gemeente komen voor rekening van de koper behalve de te betalen koopsom en de leges van de omgevingsvergunning?	Artikel 2 lid 5 van de koop- en ontwikkelovereenkomst ziet op de kosten van de overdracht (de juridische levering van het verkochte). Al deze kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.
59	Verkoopprotocol	Art. 2.1 Is het verplicht voor de 16 woningen een kap te maken? In het bestemmingsplan wordt gesproken over een 2e bouwlaag en over een maximale bouwhoogte van 3,5 meter...Dit strookt niet met elkaar. Welk uitgangspunt dient te worden aanhouden? Mogen er woningen zonder een tweede bouwlaag worden gebouwd (gezien)?	Nee, het bestemmingsplan (omgevingsplan) verplicht niet dat alle 16 woningen worden uitgevoerd met een volwaardige tweede bouwlaag. Het oorspronkelijke uitgangspunt van het plan was de realisatie van patiowoningen, waarbij de mogelijkheid bestaat om een beperkte dakopbouw onder een zadelpak toe te voegen. Dit wordt ondersteund door artikel 5.2.2 bij lid g van de planregels voor hoofdgebouwen. Daarin is bepaald dat hoofdgebouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2^e bouwlaag' mogen worden gebouwd tot een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast bevat de regeling een specifieke voorwaarde voor percelen aan de zuidelijke plangrens, namelijk dat de zuidgevel van de tweede bouwlaag geen gevelopeningen (ramen en deuren) mag bevatten.

60	Verkoopprotocol	Art. 2.2.4. Welke woningen moeten in het kader van de flora en fauna worden voorzien van permanente voorzieningen? Dit staat omschreven in de ontheffingsbeschikking, maar dit is geen onderdeel van de stukken.	Zie pagina 17 van deze beschikking: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1659.BPLHBaverdestraat-VG01/b_NL.IMRO.1659.BPLHBaverdestraat-VG01_rb1.pdf
			BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE COMPENSERENDE MAATREGELEN  Figuur 2. Locatie van de permanente voorzieningen. Rood zijn huismusvoorzieningen, geel zijn gierzwaluw voorzieningen en bruin zijn gewone dwergvleermuisvoorzieningen.
61	Verkoopprotocol	Art. 2.3. Mogen de woningen in 1 bouwlaag en dus zonder een tweede bouwlaag en zonder een kap worden gebouwd?	Ja. Zie ook het antwoord op vraag 59.
62	Verkoopprotocol	Art. 2.3 Bij de erfafscheidingen wordt gesproken over het plaatsen van een erfafscheiding tegen de percelen I nummers 1853 – 1737, verwijzend naar bijlage 5. Op bijlage 5 staat echter een grotere lijn waar deze specifieke erfafscheiding moet worden geplaatst..... Wat klopt?	Beiden kloppen. Bijlage 5 heeft betrekking op alle erfafscheidingen met omwonenden en niet slechts op de twee specifieke percelen waar reeds met de eigenaren afspraken zijn gemaakt. Zie ook het antwoord op vraag 8 en 9.

63	Verkoopprotocol	Art. 2.6.3. Bij de doelgroepenverordening wordt bij art 6 lid 5 gemeld dat de betaalbare koopwoningen gedurende een periode van 10 jaar in deze betaalbare doelgroep moeten vallen. Hoe dient te worden omgegaan met een situatie waarbij de toekomstige koper zijn woning heeft verbeterd met een keuken of uitbouw, waardoor ze buiten deze categorie vallen? Is het bijvoorbeeld mogelijk mits een toekomstige koper deze verbeteringen kan aantonen dat deze buiten de tijdens de verkoop geldende grens van betaalbare woningen valt? Of als de marktwaarde van de woning sneller stijgt dan de maximale prijzen van de MRE?	Zie het antwoord op vraag 28.
64	Verkoopprotocol	Art. 2.6.3. Bij de doelgroepenverordening wordt bij art 7 lid 3 gemeld dat er een overzicht van de potentiële kopers van de 9 betaalbare koopwoningen moet worden voorgelegd aan het college. Blijft zich dat bij iedere nieuwe kandidaat herhalen of is er ná een bepaalde tijd ook een vrije verkoop?	Dit blijft zich bij iedere nieuwe kandidaat herhalen. Artikel 7, lid 3 moet worden gelezen in samenhang met artikel 6, lid 5 van de Doelgroepenverordening. Betaalbare koopwoningen moeten gedurende een instandhoudingstermijn van 10 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Dat betekent dat een verkoop binnen die periode opnieuw aan de doelgroep moet voldoen. Ná 10 jaar vervalt deze verplichting en is vrije verkoop mogelijk.

65	Verkoopprotocol	Art. 2.6.3. Dienen de potentiële kopers van de 7 vrije sectorwoningen ook worden voorgelegd aan het college of kunnen deze direct in de vrije verkoop?	Nee, het bepaalde in de Doelgroepenverordening geldt voor sociale- en betaalbare koopwoningen.
66	Verkoopprotocol	Art. 2.7.1. meldt dat 'eerst via een lokale makelaar in de markt gezet moeten worden → Wat wordt bedoeld met 'eerst' en met 'een lokale makelaar'. Is dit voor een bepaalde periode en is een lokale makelaar, een makelaar uit Laarbeek of een makelaar binnen een afstand van bijv. 15 km? Of is de ontwikkelaar vrij in de keuze van de makelaar mits de potentiële kopers zijn voorgelegd aan het college?	Met een lokale makelaar bedoelt de gemeente een makelaar, die kennis heeft van de markt in de gemeente Laarbeek. De ontwikkelaar is vrij in de keuze van de makelaar. De potentiële kopers voor de betaalbare koopwoningen moeten voorgelegd worden aan het college van burgemeester en wethouders. Bij voorkeur is de verkoop in eerste instantie gericht op personen met economische/sociale binding met de gemeente Laarbeek. Het is aan de winnaar hoe hij hieraan tegemoetkomt.
67	Verkoopprotocol	Art. 2.8.1. Is Wocom bekend met deze tender en weet zij dat de woningen in deze tender waarschijnlijk na de oplevering van haar woningen worden gebouwd? Houdt Wocom hier rekening mee en hebben wij als bouwer toegang tot ons bouwterrein?	Ja. Zie ook het antwoord op vraag 6.

68	Verkoopprotocol	Art 2.8.1. Zijn er (vanuit de gevoerde omgevingsdialoog) aanwijzingen dat omwonenden bezwaar maken op de af te geven omgevingsvergunningen van 16 woningen van deze tender?	Dat is op voorhand lastig aan te geven. Tijdens de omgevingsdialoog zijn reacties, aandachtspunten en wensen van omwonenden opgehaald en waar mogelijk verwerkt in het ontwerp. Dit geeft echter geen zekerheid over het al dan niet indienen van bezwaren. Zie ook het antwoord op vraag 46.
69	Verkoopprotocol	Art 2.8.1. Is de omgevingsvergunning van de 22 woningen Wocom afgegeven? Indien ja, is de afgegeven omgevingsvergunning van de 22 woningen van Wocom onherroepelijk? Zijn er bezwaren op deze vergunning binnengekomen of zijn deze te verwachten? Indien ja, welke zijn dit?	Nee, de omgevingsvergunning wordt vandaag (10 juli 2026) aangevraagd door woCom.
70	Verkoopprotocol	Art. 2.8.2. Worden er betonnen of gebakken klinkers voor de parkeervakken en woonstraten bij het woonrijp maken toegepast?	Bij het woonrijp maken, worden in de woonstraten gebakken klinkers toegepast. Voor de parkeervakken wordt gekozen voor een halfopen bestratingsmateriaal, passend binnen de inrichting en het waterbergend vermogen van de openbare ruimte. De definitieve materiaalkeuzes en detaillering worden vastgelegd in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
71	Verkoopprotocol	Art. 2.8.2. Welke verharding wordt voor de woonstraten/ parkeervakken toegepast bij het bouwrijp maken?	Bij het bouwrijp maken wordt voor zowel de rijbaan als de parkeervakken gebruik gemaakt van bestaande betonnen klinkers. Deze verharding heeft een tijdelijk karakter en is bedoeld om het gebied tijdens de bouwfase goed bereikbaar en bruikbaar te maken.

72	Verkoopprotocol	Art. 2.8.2. Is er enige informatie over de draagkracht van de grond? Fundering op staal of op palen? Of zijn hier opmerkingen/ vragen/ afspraken over gemaakt met omwonenden? Hoe wordt de fundering van de woningen van Wocom (volgens de omgevingsvergunning) uitgevoerd?	Nee, dit is niet bekend. De gemeente heeft navraag gedaan bij woCom, ook bij woCom is dit nog niet bekend.
73	Verkoopprotocol	Art. 3.2.2. versus 3.2.4: is het prijspeil van grondbod 1-1-2026 of 1-1-2027?	Het prijspeil van het grondbod moet zijn 26 augustus 2026. De koopsom (en dus het grondbod) wordt met ingang van 1 januari 2027 tot aan de datum van juridische levering van het Verkochte geïndexeerd, conform de CPI.
74	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 4 optievergoeding: ...zoals vermeld in artikel 36 Dient dit artikel 37 te zijn?	Ja. Zie het antwoord op vraag 43.
75	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 6. Zijn de genoemde erfdienstbaarheden van invloed op de bouw of de bewoning van de percelen? Is niet duidelijk vanuit de letterlijke teksten op blz. 5 t/m 8.	Nee. Voor zover de gemeente bekend zijn de opgenomen erfdienstbaarheden niet van invloed op de mogelijkheid om de woningen overeenkomstig de uitvraag te realiseren of te bewonen. De erfdienstbaarheden bevatten met name gebruikelijke bepalingen over leidingen, afwatering, een recht van overpad, gemeenschappelijke erfafscheidingen en enkele kwalitatieve verplichtingen uit eerdere akten. Inschrijvers dienen hier bij de verdere planuitwerking (indien nog actueel) rekening mee te houden, maar de gemeente ziet hierin geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Een deel van de aktes heeft betrekking op de aankoop door de gemeente van particulieren van de woonhuizen met ondergrond gelegen aan de Baverdestraat 18, 28 en 30 en Dorpsstraat 34 in Lieshout. Andere aktes zien op de overdracht van Baverdestraat 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 32, 34, en 36 van de gemeente aan toen nog Woningstichting Lieshout, rectificaties hiervan en de fusieakte van twee woningcorporaties.

76	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 14.3 geeft aan dat de Ontwikkelaar uiterlijk op 31-12-2030 moet zijn gestart met de realisatie van de laatste woning. Netcongestie zou hierbij roet in het eten kunnen gooien. Wat als Woningborg geen certificaten (lees: afbouwgarantie) verstrekt die is vereist voor de juridische leveringen van de kavels van de kopers? Hoe wordt hier dan mee omgegaan? Wat als Woningborg hierdoor geen certificaten (lees: afbouwgarantie) verstrekt die is vereist voor de juridische leveringen van de kavels van de kopers?	Zie het antwoord op de vragen 4, 48 en 49. Op basis van de huidige inzichten verwacht de gemeente niet dat dit geval zich voordoet. Mocht dit geval zich wel voordoen, dan is er sprake van een onvoorziene omstandigheid en treden partijen in overleg om te bezien hoe zij hiervoor een passend oplossing kunnen vinden.
77	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 15 lid 1 'De ontwikkelaar zal binnen 3 maanden voor eigen rekening en risico..... ' → 3 maanden ná.....?	Zie het antwoord op de vraag 19.
78	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 21 Kan eventuele overtollige grond om niet naar een depot (van de gemeente) worden afgevoerd? Kan een eventueel tekort aan grond om niet worden aangevuld vanuit een depot (van de gemeente)?	Nee, de gemeente heeft geen gronddepot beschikbaar. We gaan uit van een gesloten grondbalans. Zie ook het antwoord op vraag 55.
79	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 31 kan ook worden ingezet wanneer de realisatie van de woningen niet kan worden uitgevoerd door netcongestie?	Op basis van de huidige inzichten verwacht de gemeente niet dat dit geval zich voordoet. Zie ook het antwoord op vraag 49.

80	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Art. 27: Is het mogelijk een concrete verkoopprocedure inclusief tijdlijn (wanneer vrije verkoop) te ontvangen? Is er een voorbeeld van een ander nieuwbouwproject?	Het is niet duidelijk wat er met deze vraag bedoeld wordt. De winnaar is verantwoordelijk voor de planuitwerkings-, verkoop- en realisatieplanning, uiteraard in afstemming met de gemeente.
81	Verkoopprotocol (art. 3.1)	Wij zijn een ontwikkel-BV waarin verschillende aannemers als aandeelhouder zijn aangesloten. In eerdere referentieprojecten heeft de ontwikkel-BV als ontwikkelende partij gefungeerd, waarna de realisatie van de woningen is uitgevoerd door één of meerdere van deze aandeelhoudende aannemers, al dan niet in combinatie. Hoe dient in dat geval de referentie eis te worden uitgelegd en aangetoond? Kan in een dergelijke structuur worden volstaan met een inschrijving door de ontwikkel-BV met een verklaring beroep op derden (bijlage 13) voor de uitvoerende aannemer(s), of is in dit geval een combinatie-inschrijving met combinatieverklaring (bijlage 12) verplicht, indien ontwikkeling en realisatie binnen de groep maar niet binnen één entiteit hebben plaatsgevonden?	Zie ook de mededeling boven aan de nota van inlichtingen. Zowel een combinatieverklaring als een beroep op derden is mogelijk.

82	Kostenverhaal	Is kostenverhaal (financiële bijdragen aan de gemeente) van kracht? Zo ja, in hoeverre worden deze kosten doorbelast? Dit heeft namelijk direct invloed op de hoogte van het uit te brengen grondbod.	Nee, kostenverhaal is niet aan de orde. Het omgevingsplan is onherroepelijk. De gemeente Laarbeek vraagt daarnaast geen financiële bijdragen. De grond wordt in bouwrijpe staat geleverd. Eventuele kostenverhaalsbijdragen worden geacht verdisconteerd te zijn in de koopsom.
83	Koopstart	Wij zouden voorstander van zijn Koopstart of soortgelijk te laten vervallen om alle deelnemers van de uitvraag een gelijk speelveld te geven. Met name omdat de koopstart en de categorie voor de komende jaren lastig te waarderen is.	De gemeente is hier ook voorstander van. Het verkoopprotocol wordt als volgt aangevuld: <i>“Het is niet toegestaan om voor de op de locatie te realiseren betaalbare woningen gebruik te maken van een ‘KoopGarant’, ‘Slimmerkopen’ of vergelijkbare constructie, die tot gevolg heeft dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden overgedragen. Ook erfpachtconstructies zijn niet toegestaan.”</i> Zie ook de mededeling van de gemeente bovenaan dit inlichtingendocument.
84	Gesloten bebouwing	Kan de definitie gesloten bebouwing uit het bestemmingsplan nader gedefinieerd worden? Mag het dus niet vrijstaand zijn, moeten de woningen per veld volledig verbonden met bebouwing zijn?	In het Omgevingsplan is voor deze woningen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio’ opgenomen. Deze aanduiding geldt voor patiowoningen in gesloten bebouwing, waarbij het overgrote deel woonprogramma op de begane grond aanwezig is. Onder gesloten bebouwing wordt verstaan dat woningen aaneengesloten worden gebouwd. Vrijstaande woningen passen daarom niet binnen deze aanduiding. Omdat het definitieve ontwerp nog niet bekend is, is gekozen voor een ruimer bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage. Het Omgevingsplan legt daarmee de stedenbouwkundige uitgangspunten vast, maar schrijft niet voor hoe de woningen precies architectonisch worden vormgegeven. De woningen moeten wel voldoen aan de kenmerken en bouwregels die gelden voor de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio’.
85	Hoogteverschillen	Zijn de hoogteverschillen met de omwonenden afgedicht of dienen we hier nog voorzieningen als zijnde keerwanden op te nemen?	Op dit moment kan nog niet definitief worden aangegeven of hoogteverschillen met de aangrenzende percelen al volledig worden opgevangen of dat aanvullende voorzieningen, zoals keerwanden, noodzakelijk zijn. Indien dit aan de orde is, treft de gemeente voor haar rekening de noodzakelijke maatregelen.