

## NOTA VAN BEANTWOORDING

### Verkoop en ontwikkeling locaties De Westkant en kinderdagverblijf

Op 11 september 2023 publiceerde de gemeente de biedingsvoorwaarden voor verkoop en herontwikkeling van de locaties De Westkant en het tegenover gelegen kinderdagverblijf. Voor de eerste fase van de biedingsprocedure konden geïnteresseerde ontwikkelaars tot en met maandag 25 september 2023 vragen indienen. Onderstaand geven we de vragen (gerubriceerd) weer, met daarbij de beantwoording door de gemeente. Om het speelveld gelijk te houden delen we de ingediende vragen (geanonimiseerd) met alle partijen die zich tot nu toe, hetzij rechtstreeks, hetzij naar aanleiding van de publicatie hebben gemeld. Waar mogelijk houden we de indeling en volgorde aan van het document 'Biedingsvoorwaarden' van 29 augustus 2023.

#### Woningbouwprogramma

- VRAAG: Het woningbouwprogramma (koop, middelduur) kent een VON-prijs tot 355.000. Betreft dit een maximum van de gemiddelde VON-prijs van de wooneenheden? Dit is van belang om de nodige differentiatie aan te kunnen brengen.

ANTWOORD: Dit is geen gemiddelde VON-prijs maar de maximale VON-prijs per woning voor het hele project. Dit is conform de Regionale Woondeal, het Programma Woningbouw en de Nationale Woon- en Bouwagenda.
- VRAAG: Hanteert uw gemeente een zeker toewijzingsbeleid voor bepaalde doelgroepen? Zo ja, mogen wij uw vigerende toewijzingsbeleid ontvangen?

ANTWOORD: De gemeente Loon op Zand kent geen doelgroepen- en/of huisvestingsverordening.
- VRAAG: In de randvoorwaarden wordt geschreven dat alle woningen in het betaalbare segment in de categorie 'koop, middelduur tot € 355.000 V.O.N., prijspeil 2023' dienen te worden gerealiseerd. Dienen partijen op basis van de Woondeal SRBT binnen deze categorie nog vaste percentages in subcategorieën te hanteren?

ANTWOORD: Nee, er is geen sprake van subcategorieën als bedoeld in de regionale Woondeal SRBT.

#### Stedenbouwkundige voorwaarden

- VRAAG: In de randvoorwaarden wordt gesproken over 'twee lagen met kap, één laag met kap of 2/3 bouwlagen met plat dak. Kunt u aangeven wat de maximaal goot-, nok- en bouwhoogtes zijn per perceel.

ANTWOORD: Bij de percelen 1 en 2 is het uitgangspunt 11 meter bouwhoogte maximaal. Bij perceel 3 is het uitgangspunt in beginsel maximaal 7 meter bouwhoogte (reden: onder de bomen door kunnen kijken).
- VRAAG: In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt gesproken over een parkachtige zoom tussen de nieuwe bebouwing op perceel 3 en het feitelijke park. Deze overgangszone dient een openbare beleving te kennen. Is de gemeente voornemens om het toekomstig openbaar gebied (groen, wegen, trottoirs, parkeren) van de ontwikkelaar over te nemen of worden de percelen onder beide deelgebieden eigendom van de toekomstige bewoners en/of de vereniging van eigenaren?

ANTWOORD: De biedingsvoorwaarden doen hierover al een zekere suggestie. Zoals hierin staat, verwacht de gemeente van de geïnteresseerde ontwikkelaars een visie op het gebied tussen de toekomstige voorgevels en de huidige voorste (oostelijke) perceelsgrens. De gemeente maakt concrete afspraken met de partij met wie zij uiteindelijk in zee gaat. Of de gemeente het overneemt of niet, is afhankelijk van de variant waarvoor gekozen wordt. Een gebied dat is toe te schrijven aan c.q. een logische overgang heeft naar de openbare ruimte, neemt de gemeente in de meeste gevallen over in eigendom.
- Parkeerkoffer Noord, onder punt 4: 'De parkeerkoffer is mogelijk (deels) nodig om te komen tot een gesloten parkeerbalans voor beide deellocaties. (Gedeeltelijke) vergroening van de koffer is een optie.'

VRAAG: Heeft deze parkeerkoffer een functie voor het bezoekersparkeren van de omliggende woningen?

ANTWOORD: De noodzaak voor het benutten van de bestaande parkeerkoffer voor het parkeren vanuit het nieuwe plan, moet aangetoond worden. Voor zover bekend wordt de parkeerkoffer niet gebruikt voor bezoekersparkeren van de omliggende woningen. Of dit

ook echt het geval is, moet blijken uit een parkeeronderzoek dat wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar. Dit parkeeronderzoek is onderdeel van de parkeerbalans.

4. VRAAG: Kan deze parkeerkoffer geheel vervallen als het parkeren op beide locaties op eigen terrein wordt opgelost?  
ANTWOORD: Zie het antwoord onder vraag 3.
5. VRAAG: In de randvoorwaarden staat beschreven dat het gehele plangebied maximaal 65% mag worden verhard, waarbij de tuinen van de nieuw te vormen percelen maximaal 40% verhard mogen worden. Moeten beide deelgebieden afzonderlijk van elkaar voldoen aan de eis van maximaal 65% verhard of mag dit voor het hele plangebied gezamenlijk berekend worden?  
ANTWOORD: De deelgebieden moeten afzonderlijk van elkaar voldoen aan de norm.
6. VRAAG: Mag de oppervlakte van eventuele groene daken (gedeeltelijk) worden meegenomen in de telling van groen/onverhard oppervlakte?  
ANTWOORD: Groene daken mogen niet meegenomen worden in de telling verhard/onverhard, maar mogen wel gebruikt worden voor de berekening voor waterberging. Hiervoor moeten wel de juiste berekeningen aangeleverd worden.
7. VRAAG: Indien de parkeerplaatsen worden voorzien van halfopen verharding, zorgt dit voor een reductie van het verhard oppervlakte? Zo ja, welk reductiepercentages mogen partijen hiervoor hanteren?  
ANTWOORD: Dit is een reductie van het verhard oppervlak, maar we hebben daar geen percentages voor. Uiteindelijk komt het ook neer op de manier van invullen van halfverharding. Zo is er bij halfverharding grondverbetering nodig om een goede infiltratie te hebben.
8. VRAAG: Zijn er openbare parkeerplaatsen buiten de perceelsgrenzen die toegerekend mogen worden aan de huidige functies van de Westkant en het kinderdagverblijf?  
ANTWOORD: Nee, hiervan is geen sprake.

#### Waardevolle bomen

1. In de randvoorwaarden wordt gesproken over waardevolle bomen die in het plan geïntegreerd dienen te worden en beeldbepalende bomen waarbij inpassing de voorkeur heeft. Is er een inmeettekening beschikbaar of kan deze beschikbaar worden gesteld door de gemeente, zodat de exacte positie en de omvang van de bomen bekend zijn?  
ANTWOORD: Deze gegevens zijn bekend. Bij deze Nota van beantwoording zijn drie Excel-overzichten bijgevoegd  
AANVULLEND: In de biedingsvoorwaarden staat dat er westelijk op perceel 1 (LOO00 L 1620) drie waardevolle bomen staan (*Tillia europea*). Deze zijn op figuur 3 met een blauwe ster aangeduid. Dit is onjuist, deze bomen staan niet op de waardevolle-bomenlijst. Wel zijn ze beeldbepalend voor de omgeving, de gemeente wil daarom dat ze behouden blijven en worden geïntegreerd in het plan. De bomen die op figuur 3 van de biedingsvoorwaarden met een rode ster zijn aangeduid, zijn geen *Tillia europea* maar *Robinia pseudoacaci*. Deze bomen mogen wel worden gerooid.

#### Financiële voorwaarden

1. VRAAG: Conform de bijgevoegde planning wordt de koop- en ontwikkelovereenkomst in het tweede kwartaal van 2024 gesloten. Is de concept Koop- / ontwikkelovereenkomst (KO), ter voorkoming van onduidelijkheden en omwille van de doorlooptijd reeds beschikbaar of volgt het concept in fase 2?  
ANTWOORD: Nee, dat volgt later in het proces, dit wordt een maatwerkovereenkomst met de te selecteren ontwikkelaar.
2. VRAAG: Ligt het afnamemoment (al) vast of kunnen partijen hier samen afspraken over maken?  
IN DEZELFDE LIJN: Wanneer dient het geboden bedrag betaald te worden? Is dat bij start bouw wanneer een passende woonbestemming is? Of dient het perceel op korte termijn gekocht te worden en dient er dan nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden?
3. ANTWOORD: Het afnamemoment ligt nog niet vast. Dit bespreken we met de geselecteerde partij, maar het afnamemoment ligt in ieder geval voor start bouw.

## De procedure

1. VRAAG: De ontwikkelaar dient te beschikken over aantoonbare ervaring bij soortgelijke (nieuwbouw)projecten. [X] is reeds [Y] jaar actief als zelfstandig projectontwikkelaar en we hebben in die periode reeds vele woningen mogen ontwikkelen en tot realisatie mogen brengen. We zijn gespecialiseerd in zogenaamde inbreidingen, ook wel postzegelplannen genoemd. Qua grootte variërend van 2 tot ruim 30 eenheden per project. Echter gelijktijdig projecten in portefeuille waarbij het aantal woningen tezamen richting de 100 gaat. Inmiddels ervaring in iedere prijsklasse, typologie en doelgroep. Focus de laatste tijd op betaalbaar voor starters en senioren. Projecten gerealiseerd en in ontwikkeling met aanleg complete openbare ruimte. Voldoet dit aan het criterium?  
ANTWOORD: Ja, dit voldoet.
2. VRAAG: De ontwikkelaar moet in staat zijn de financiële bieding voor de grond (met opstallen) te voldoen. Hiertoe dient zij een ondertekende verklaring van een bank of erkende financiële instelling te overleggen waaruit blijkt dat zij in staat is minimaal € 525.000, - excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k. te voldoen voor de grond (met opstallen). [X] werkt veelal met particuliere financiers. Een gevraagde verklaring namens voornoemde partijen zou overlegd kunnen worden. Voldoet dit aan het criterium?  
ANTWOORD: Nee, dit voldoet niet aan het criterium. De gemeente wil graag de garantie dat de te selecteren partij in staat is zijn financiële bieding te voldoen. Bij een dergelijke verklaring van particuliere financiers hebben wij deze garantie niet. Het staat immers niet vast dat zij ook daadwerkelijk investeren in het project.
3. De ontwikkelaar [X] moet zijn aangesloten bij een te goeder naam en faam in Nederland bekendstaand afbouwgarantiefonds. [X] werkt met aannemers welke aangesloten zijn bij een afbouwgarantiefonds, in de meeste gevallen Woningborg. De aannemer is verantwoordelijk voor de realisatie en zal met kopers een overeenkomst voor de realisatie van de opstal sluiten conform voorwaarden afbouwgarantiefonds. Voldoet dit aan het criterium?  
ANTWOORD: Ja, de gevraagde garantie kan met een kwalitatieve verplichting worden doorgelegd.
4. VRAAG: In de minimumeisen voor deelname wordt erover gesproken dat een geïnteresseerde partij *'is aangesloten bij een te goeder naam en faam in Nederland bekendstaand afbouwgarantiefonds.'* Wij zijn een pur sang ontwikkelaar en hebben geen bouwbedrijf, maar al onze woningen worden (door derden) gebouwd onder het Woningborg Garantiefonds. Volstaat deze eis als er in de anterieure overeenkomst een kwalitatieve verplichting wordt opgelegd aan de uiteindelijke aannemer die het project zal realiseren?  
ANTWOORD: Ja, dit volstaat.
5. VRAAG: In relatie tot de inleverdatum van 12-11-2023 aanstaande, wanneer kunnen wij de Nota van Inlichtingen ontvangen? Op basis van de antwoorden moet er voldoende tijd overblijven voor de uitwerking van onze visie.  
ANTWOORD: We streven ernaar de antwoorden medio oktober aan te leveren.
6. VRAAG: Op welke wijze wenst de gemeente de visies op het plangebied te ontvangen? Zijn de vormvereisten van de indiening vrij of – omwille van het kunnen beoordelen – gebonden aan kaders: A4/A3/PDF/aantal pagina's etc.  
ANTWOORD: De gemeente hanteert geen vormvereisten, ze heeft wel de voorkeur voor aanlevering van de informatie in pdf.
7. VRAAG: Bij wie dienen de visies ingeleverd te worden?  
ANTWOORD: bij projectleider Arnold Schiettekatte, e-mail: a.schiettekatte@loonopzand.nl
8. VRAAG: Met welke anterieure/ambtelijke kosten dienen partijen rekening te houden?  
ANTWOORD: Deze kosten zijn nog niet bekend. De hoogte is ook afhankelijk van het concrete plan. Naast ambtelijke kosten geldt ook een afdracht aan het fonds bovenwijks. De hoogte hiervan wordt ook bepaald door het concrete plan.

## De omgeving

1. VRAAG: Zijn er bij de gemeente Loon op Zand initiatieven of ontwikkelingen bekend (privaat of publiek) in de directe omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn op de leef- en woonkwaliteit van de beoogde planontwikkeling en welke dus van invloed kunnen zijn op het woongenot van de toekomstige gebruikers/bewoners?  
ANTWOORD: op ongeveer 150 -200 meter ten zuiden van het kinderdagverblijf ligt een toekomstige ontwikkellocatie van woningstichting Casade. Zij sloopt hier 30 woningen en

bouwt er ongeveer 80 voor terug (project Bloemwaard). Het is echter niet de verwachting dat dit het woongenot van de toekomstige bewoners van de locaties De Westkant/ kinderdagverblijf negatief beïnvloedt

2. VRAAG: Heeft er een omgevingsdialog plaatsgevonden met de buurt om te komen tot de huidige uitvraag?  
ANTWOORD: Nee, dit is aan de ontwikkelaar in het kader van de nog te doorlopen planologische procedure.
3. VRAAG: Heeft de gemeente Loon op Zand afspraken gemaakt of verwachtingen gewekt met/bij de omwonenden die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de locatie anders dan vermeld in de spelregels zoals door u verstrekt?  
ANTWOORD: Nee, dit heeft de gemeente niet. Omstreeks 2017/2018 was de locatie van De Westkant even in beeld als toekomstige locatie van de destijds nog nieuw te bouwen basisschool De BERK. Hiervoor is toen de nabijgelegen locatie Asterstraat/Anjerstraat als nieuwe locatie gekozen. Daarbij is richting de omwonenden van De Westkant aangegeven dat de gemeente in de toekomst zou uitgaan van woningbouw.
4. VRAAG: Zijn er herinrichtingsplannen (onderhoud) voor de Schubertstraat, vergelijkbaar met de recente werkzaamheden aan de Beethovenstraat e.o.?  
ANTWOORD: Er staan in ieder geval voor de komende vijf jaar geen werkzaamheden op het programma.

### De locatie

1. VRAAG: Voor beide deelloccaties zijn geen bodemonderzoek beschikbaar, mogen wij ervan uitgaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging en dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogd gebruik, namelijk de functie wonen?  
ANTWOORD: Nee, daar mag u niet van uitgaan, dit moet worden aangetoond door een (door en voor rekening van de ontwikkelaar uit te voeren) bodemonderzoek.
2. VRAAG: In figuur 1 van de uitvraag wordt een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. Op deze foto is te zien dat het perceel L, nummer 3856 (groten)deels in gebruik is als achtertuin door de bewoners van het naastgelegen perceel aan Beethovenlaan 6.
  - Heeft de gemeente afspraken gemaakt over de verkoop van het perceel?
  - Kunnen wij er vanuit gaan dat alle aanwezige verhardingen en tuinrichting op het perceel worden verwijderd?
  - Zullen de bewoners van Beethovenlaan 6 voor eigen rekening zorgdragen voor een nieuwe erfafscheiding op het eigen perceel of op de perceelsgrens?ANTWOORD: De gemeente sloot een aantal jaren geleden een bruikleenovereenkomst met de bewoners van het naastgelegen perceel. Deze overeenkomst is beëindigd. De bruiklener levert het perceel uiterlijk 1 januari 2024 in oorspronkelijke staat op, dus geheel ontruimd. Hij dient ook zelf zorg te dragen voor een nieuwe erfafscheiding.
3. VRAAG: Is het mogelijk om beide deelloccaties gedurende de eerste fase van de aanbesteding te bezichtigen? Zo ja, wordt hier een dag voor gereserveerd of kunnen er individuele afspraken worden gemaakt?  
ANTWOORD: Ja, dit is mogelijk. In verband met een nog zittende huurder in het kinderdagverblijf en leegstandbeheer in De Westkant moeten we hier per geïnteresseerde partij een concrete afspraak over maken. Geïnteresseerde partijen kunnen hiervoor contact opnemen met de projectleider op [a.schiettekatte@loonopzand.nl](mailto:a.schiettekatte@loonopzand.nl)

### Overig

1. VRAAG: Op welke wijze is het verzamelen en ophalen van het huisvuil georganiseerd in uw gemeente? Welke voorzieningen moeten hiervoor binnen het plangebied worden opgenomen?  
ANTWOORD:
  - Grondgebonden woningen: per huishouden worden 3 mobiele containers en PMD-zakken uitgereikt. Deze moet men op eigen terrein bewaren en dit moet bij de inrichting worden meegenomen.
  - Gestapelde bouw en andere meergezinscomplexen 15 eenheden of meer: ondergrondse afvalinzameling wordt verplicht toegepast. De kosten van aanschaf en plaatsing van de ondergrondse containers, inclusief door/namens de gemeente te leveren toegangscontrole- en registratiesysteem, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Na oplevering worden de containers om niet in eigendom aan de

gemeente overgedragen. De gemeente zorgt voor exploitatie, inclusief vervanging na afschrijving.

- Gestapelde bouw en andere meergezinscomplexen van minder dan 15 eenheden: geen ondergrondse voorziening. Dit betekent dat er voor elk appartement afzonderlijk inpandig of op eigen terrein rekening moet worden gehouden met de berging van 3 mobiele containers en PMD-zakken.

**Kaatsheuvel, 9 oktober 2023**