

Vraag- en antwoorddocument Kavel 26 Heron

1. **Vraag: Moet ik de inhoudelijke vragen over de beoogde ontwikkeling en gebruik van de bedrijfskavel (waaronder het programma per functie) op inschrijfformulier A ook beantwoorden?**

Antwoord: Jazeker, uitsluitend inschrijvingen met een volledig ingevuld inschrijfformulier A en inschrijfformulier B worden in behandeling genomen.

2. **Vraag: Moet er ook een ontwerp gemaakt worden?**

Antwoord: Nee, een ontwerp hoeft niet te worden gemaakt. Het is wel van belang dat de eindgebruiker laat zien dat hij de consequenties van zijn inschrijving begrijpt en in totaliteit de opgave kan vertalen naar de kavel. Een volumestudie met kavelinrichting kan daar richting aan geven. Gegadigden die hun inschrijving niet ruimtelijk kunnen uitleggen/onderbouwen en daarmee geloofwaardig kunnen maken, kunnen voor betreffende onderwerpen minder punten toegekend krijgen.

3. **Vraag: Is het op de kavel toegestaan om onder maaiveldniveau te bouwen? Bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage / danwel opslag van energie installaties / watervoorzieningen? Of mogelijk zelfs voor een verzonken verdiepingsvloer? Vanzelfsprekend dienen we hiervoor nog vooronderzoek te verrichten, maar we horen graag wat het principebesluit hiervoor zou zijn.**

Antwoord: Bouwen onder het maaiveld is toegestaan, mits de functie past in het omgevingsplan.

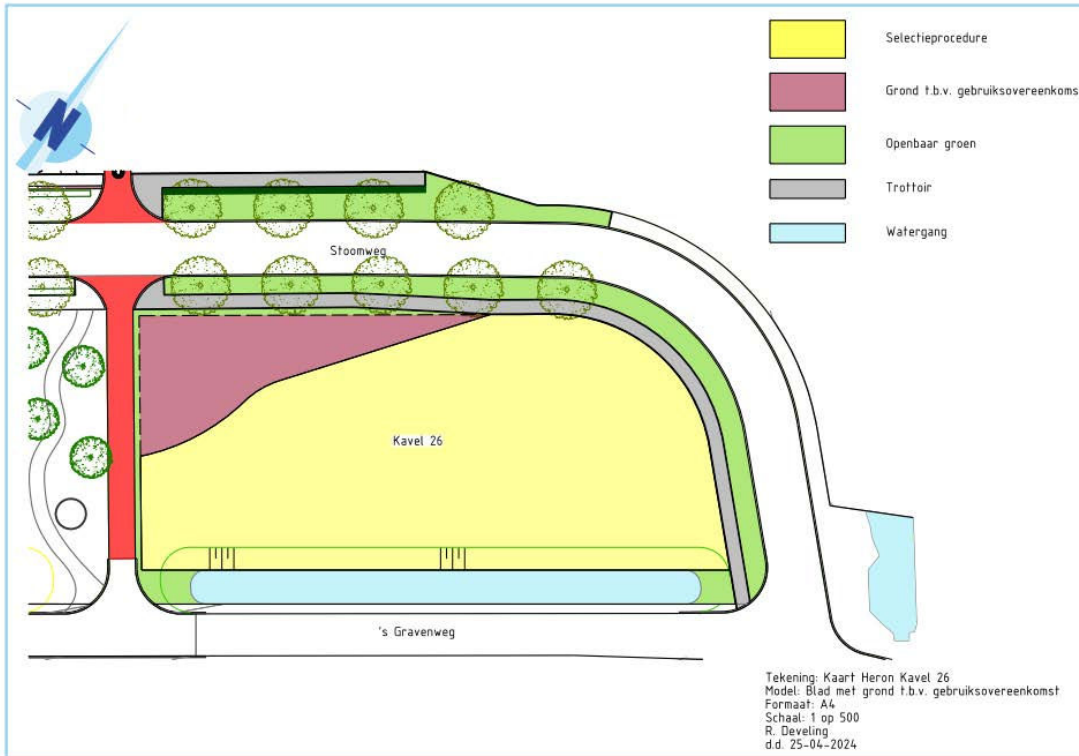
4. **Vraag: Op de factsheet staat beschreven dat de maximale bouwhoogte 12 meter is. Bij het plaatsen van 3 verdiepingen met 4,5 m starthoogte (bouwlaag 1 en 2) komen we hier mogelijk iets bovenuit. Is deze hoogte nog rekbaar? En is de hoogte inclusief eventuele op het dak te plaatsen installaties?**

Antwoord: Het te bouwen volume dient maximaal 12 meter hoog te zijn. De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van de bovenkant weg. De bouwhoogte is exclusief bijvoorbeeld installaties op het dak of voorzieningen t.b.v. valbescherming. Aan de hand van het uiteindelijke ontwerp kan de gemeente optioneel een kleine afwijking van de bouwhoogte toestaan.

5. **Vraag: De kavel heeft een wat wonderlijke vorm met een smal uiteinde aan de rechterzijde (Heron-zijde). Dat is ten gunste van beplanting die door de gemeente wordt aangebracht. Is er ook een situatie denkbaar waarbij de kavelindeling wat kan worden aangepast met behoud van dezelfde mate van beplanting van het perceel? Wij willen graag veel aandacht besteden aan groen rondom ons pand, dus zijn sowieso voornemens groenvoorzieningen / een tuin mee te nemen in het ontwerp, maar mogelijk komt dit op een andere manier beter uit dan op de huidige kaveltekening.**

Antwoord: De vorm van de kavel is de uitkomst van een ruimtereservering ten behoeve van een optioneel te realiseren rotonde. Er is een mogelijkheid gecreëerd voor een extra ontsluiting tussen de bedrijfspanden op Heron en autosnelweg A12, deze zal middels een rotonde aansluiten op de Stoomweg. Op dit moment is er geen indicatie dat deze weg daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Aan gegadigde wordt de gelegenheid geboden een gedeelte van de grond in gebruik te nemen ten behoeve van een groeninrichting. De gemeente sluit daartoe met gegadigde een gebruiksovereenkomst. De inrichting vindt in goed overleg tussen partijen plaats en er mogen maximaal 5 bomen geplaatst worden welke meetellen in de puntentelling van de selectieprocedure.



6. **Vraag: Het perceel is voor vrachtverkeer moeizaam bereikbaar. Wij hebben dagelijks leveringen en verzendingen, soms ook met vrachtwagens. Die rijden niet af-en-aan maar circa 5x per week rijdt er een vrachtwagen op ons terrein. Komen we hiermee in aanmerking voor het stuk grond of is dit te frequent?**
 Antwoord: Kavel 26 is niet geschikt voor intensief vrachtverkeer. De gemeente heeft op de factsheet een tweetal opties aangereikt op welke wijze vrachtverkeer de kavel op en af kan rijden. Met het aantal bewegingen dat u aangeeft is geen sprake van intensief vrachtverkeer. Dit aantal vrachtverkeerbewegingen vormt in dit geval geen uitsluitingsgrond.

7. **Vraag: De kavel heeft een kantoorbestemming. Is een bedrijf met milieucategorie 3 toegestaan, dit betreft lichte industrie? Het kantoor betreft circa 1/3 van de bedrijfsvoering. Voldoen we hiermee aan de vereisten?**
 Antwoord: Jazeker, hiermee voldoet u aan de vereisten. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Op kavel 26 is het mogelijk het merendeel van het programma als kantoor te ontwikkelen.

8. **Vraag: Is het mogelijk om het bestand 'inrichtingsplan kavel 26' uit de factsheet in een betere resolutie te ontvangen zodat we op schaal de tekening kunnen bekijken?**
 Antwoord: Het inrichtingsplan Kavel 26 zal als PDF als bijlage worden toegevoegd bij de selectieprocedure. Ook zullen de kavelafmetingen worden aangegeven op de tekening. Een DWG-bestand is opvraagbaar door een verzoek te versturen naar mailadres selectieprocedurekavel26heron@pijnacker-nootdorp.nl.

- 9. Vraag: Moet een directeur de presentatie geven of mag dat iemand anders zijn?**
Antwoord: We verwachten dat de directeur/eigenaar bij de presentatie aanwezig is zodat de presentatie en de toelichting op onze vragen door de directeur worden onderschreven. Het heeft onze voorkeur dat de directeur zelf aan het woord is.
- 10. Vraag: Wat is het maximale bebouwingspercentage?**
Antwoord: Er is geen maximaal bebouwingspercentage voor deze kavel. Met in achtneming van de afstanden bebouwing tot de erfgrans mag de kavel geheel worden bebouwd.
- 11. Vraag: Tellen in geval van een vennootschap onder firma ook de vennoten mee indien zij fulltime meewerken in het bedrijf, zij zijn ten slotte niet officieel in loondienst.**
Antwoord: Ja, de vennoten tellen mee als werknemer indien zij voor tenminste 50 % van de wekelijkse werktijd meewerken in het bedrijf.
- 12. Vraag: Wordt de reserveringsvergoeding zoals opgenomen in de reserveringsovereenkomst in mindering gebracht op de koopsom.**
Antwoord: Nee, in artikel 10 lid 4 van de reserveringsovereenkomst staat vermeld dat de reserveringsvergoeding niet verrekend wordt met de koopsom.