gemeente Pijnacker-Nootdorp

Nota van inlichtingen Kavel 19

Bedrijvenpark Heron (Nootdorp)



Datum: 6 november 2026

gemeente Pijnacker-Nootdorp

Vragen en antwoorden

1. Op het aanmeldformulier zijn vragen 7 en 8 vrijwel identiek, met uitzondering van het moment waarin de ondersteuning door de deskundige plaatsvindt. Kunt u toelichten wat u van de inschrijver verwacht in de gunningsfase dan/wel het ontwikkeltraject, met betrekking tot de inzet van deze deskundige? In de selectieleidraad wordt de inzet van deskundige alleen in de gunningsfase benoemd.

Vraag 7 en 8 op het aanmeldformulier worden uitsluitend beschouwd als algemene vragen in het kader van de aanmelding. De gemeente hecht waarde aan de bereidheid van de inschrijvers om gedurende het proces passende deskundigheid in te zetten. Indien na beoordeling van de aanmeldingen meerdere deelnemers met een gelijke totaalscore voor toelating tot de gunningsfase in aanmerking komen, terwijl daardoor meer dan drie deelnemers zouden worden geselecteerd, wordt de mate waarin een deelnemer bereid is relevante deskundigheid in te zetten tijdens de gunningsfase als onderscheidend criterium gehanteerd. Daarbij geldt dat een ruimere inzet van relevante deskundigheid hoger wordt gewaardeerd dan een beperktere inzet. Vraag 7 heeft derhalve uitsluitend betekenis als aanvullend onderscheidend criterium bij een gelijke eindscore in de selectiefase.

2. In de opsomming van in te dienen documenten wordt accountantsverklaring(en) benoemd. In de leidraad is alleen een accountantsverklaring benoemd inzake het huidige aantal werknemers en fte van de ondernemen. Betreft het deze verklaring of moeten er nog andere verklaringen meegestuurd worden?

Indien een deelnemer aanspraak wenst te maken op puntentoekenning voor (sub)selectiecriterium 4.5.1.6, is een accountantsverklaring als onderbouwing noodzakelijk. Voor andere (sub)selectiecriteria staat het deelnemers vrij om naar eigen inzicht een accountantsverklaring als aanvullend bewijsstuk in te dienen, indien zij van oordeel zijn dat dit van toegevoegde waarde is voor de beoordeling van het betreffende criterium.

3. Kan de gemeente aangeven wat de huidige status is van de aanvraag bij Stedin die voor 1 juli 2026 al is ingediend, voor de aansluiting van maximaal 3 × 80 ampère? Daarnaast ontvangen wij graag informatie over hoe wij de voortgang van de aanvraag kunnen volgen en op welke wijze wij de status zelf kunnen verifiëren zodra hierover meer bekend is.

De offerte voor de netaansluiting is vóór 1 juli 2026 door de gemeente aangevraagd onder het destijds geldende wettelijke kader. Op grond daarvan ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de aansluiting bij de netbeheerder, in afstemming met de gemeente.

Zoals vermeld in de leidraad geeft de gemeente geen garanties ten aanzien van de datum waarop de aansluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd, noch ten aanzien van de uiteindelijk beschikbare transportcapaciteit.

De gemeente kan daarnaast melden dat zij bij een vergelijkbare aanvraag inmiddels een offerte van de netbeheerder heeft ontvangen en ondertekend. Kortom het ziet er goed uit, echter zekerheid is er pas zodra de aansluiting is gerealiseerd.

De gemeente biedt geen mogelijkheid aan geïnteresseerde partijen om de status van de aanvraag zelfstandig te verifiëren. Als zich tijdens de selectieprocedure relevante ontwikkelingen voordoen die van belang zijn voor alle geïnteresseerde partijen, zal de gemeente deze publiceren op verkooppagina: Te koop: kavel 19 Heron - Gemeente Pijnacker-Nootdorp, zodat de informatie voor eenieder op gelijke wijze kenbaar is. Indien zich na sluiting van de selectiefase relevante ontwikkelingen voordoen, zullen alle deelnemende partijen hierover door de gemeente worden geïnformeerd. Indien zich na sluiting van gunningsfase relevante ontwikkelingen voordoen zullen alle geselecteerde inschrijvers voor de gunningsfase geïnformeerd worden. Na afronding van de gunningsfase zal uitsluitend de geselecteerde inschrijver geïnformeerd worden.

4. Op welke wijze kan een ontwikkelaar het beste aantonen dat het bedrijfsplan bijdraagt aan de criteria voor economie en maatschappij?

Welke concrete onderbouwing verwacht de gemeente en hoe worden de verschillende onderdelen beoordeeld en gewogen?

De deelnemer dient zijn bijdrage aan economie en maatschappij zo concreet, meetbaar en verifieerbaar mogelijk te onderbouwen. Daarbij is niet alleen relevant wat de deelnemer voornemens is te realiseren, maar ook welke aantoonbare prestaties en resultaten reeds zijn behaald.
Voor zover een beroep wordt gedaan op toekomstige ontwikkelingen, dient de deelnemer de haalbaarheid daarvan zo goed mogelijk te onderbouwen en de zekerheden van deze toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk te benoemen. De beoordeling en weging van de verschillende onderdelen vinden plaats overeenkomstig de betreffende (sub)criteria zoals opgenomen in de selectieleidraad. Daarbij geldt dat de inhoud beter wordt gewaardeerd naarmate deze concreter, beter onderbouwd en objectief toetsbaar wordt ingebracht.

5. Hoe beoordeelt de gemeente de bijdrage aan werkgelegenheid en de lokale of regionale economie? Wordt vooral gekeken naar het aantal arbeidsplaatsen, het type bedrijfsactiviteiten, de verwachte groei of ook naar indirecte economische effecten en samenwerking met andere ondernemingen?

De bijdrage aan werkgelegenheid en de lokale of regionale economie wordt beoordeeld overeenkomstig de criteria en beoordelingssystematiek zoals

opgenomen in de selectieleidraad. Voor de bijdrage aan werkgelegenheid verwijst de gemeente naar (sub)selectiecriterium 4.5.1.6.
Voor de bijdrage aan de lokale en regionale economie verwijst de gemeente naar (sub)selectiecriterium 4.5.1.1 tot en met 4.5.1.5.
Van de deelnemer wordt verwacht dat hij zijn bijdrage concreet, meetbaar en verifieerbaar onderbouwt. De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende informatie integraal binnen het betreffende criterium.

6. De koopsom die in de Selectieleidraad en overige stukken is opgenomen, gaat uit van een kavel oppervlakte van 4.580m². Echter dit is inclusief de 290 m2 met de bestemming verkeer. Hoe is de waardering van het verschil in bestemming/gebruiksmogelijkheden meegenomen in het bepalen van de koopsom? Verzoek om de koopprijs aan te passen met een aparte waardering voor de 290 m2 op de kavel met de bestemming verkeer?

De koopsom voor de kavel bedraagt € 1.717.500,-- exclusief btw (prijspeil 1 januari 2027). De koopsom is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie en wordt door de gemeente als marktconform beschouwd.

7. Het aanmeldformulier noemt een indexatie van 3% op jaarbasis, terwijl de concept koopovereenkomst en paragraaf 3.4 van de selectieleidraad een specifieke staffel vermelden met 4% in 2028, 2% in 2029 en daarna 3% per jaar. Kunt u dit aanpassen op het aanmeldformulier, zodat de vraag voor instemming overeenkomt met de conceptovereenkomst.

Ja. De gemeente past vraag 8 van Aanmeldformulier A als volgt aan, zodat deze in overeenstemming is met de indexatieregeling in paragraaf 3.4 van de selectieleidraad en de concept-koopovereenkomst.

De koopsom bedraagt € 1.717.500,-- exclusief BTW (€ 375,-- per m² x 4.580) prijspeil 1 januari 2027) en wordt conform de in de leidraad (Paragraaf 3.4) opgenomen systematiek geïndexeerd.

8. Is het toegestaan om de kavel aan te kopen via een vastgoed-BV die het vastgoed beheert en het gerealiseerde bedrijfspand geheel of gedeeltelijk verhuurt of onderverhuurt aan andere BV's? Zo ja, onder welke voorwaarden is dit toegestaan binnen de eis dat het pand bestemd is voor eigen gebruik?

Nee. Indien het gerealiseerde bedrijfspand geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of onderverhuurd aan willekeurige vennootschappen of derden, is er geen sprake van eigen gebruik als bedoeld in paragraaf 2.2 van de selectieleidraad.

De gemeente beoordeelt op basis van de aanmelding en de daarbij verstrekte gegevens, de te doorlopen selectieprocedure en het daaropvolgende ontwikkeltraject of wordt voldaan aan de eis van eigen gebruik.

9a- Hoelang geldt de verplichting om het bedrijfspand zelf te gebruiken? Is er een termijn waarna verkoop of verhuur aan een derde mogelijk is?

De verkoopprocedure kent geen afzonderlijke termijn waarbinnen de eindgebruikersverplichting automatisch vervalt. Uitgangspunt van de selectieprocedure is dat de kavel duurzaam wordt benut ten behoeve van de eigen bedrijfsactiviteiten van de deelnemer dan wel van een in de aanmelding genoemde groepsmaatschappij.

9b- En als er geen vaste termijn geldt: onder welke voorwaarden kan de gemeente hiervoor toestemming geven?

In geval van een verzoek om toestemming van overdracht van rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst vóór de juridische levering, beoordeelt de gemeente of het verzoek om toestemming verenigbaar is met de doelstellingen van de selectieprocedure en de op de deelnemer rustende verplichtingen waaronder de eindgebruikersverplichting. Een verzoek wordt beoordeeld aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden van het geval.

Een verzoek als bedoeld in artikel 15 van de concept-koopovereenkomst zal zich in de regel eerst voordoen nadat aan de bouwplicht is voldaan en het bedrijfspand is gerealiseerd en in gebruik is genomen. Ook in dit geval wordt een verzoek beoordeeld aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden van het geval. Bij deze beoordeling slaat de gemeente onder meer acht op de kadastrale situatie en het ruimtelijke kader. Ook een toets op ondermijnende activiteiten maakt onderdeel uit van deze beoordeling.

10. Kan de kavel worden aangekocht door een aparte vastgoed-BV, terwijl een werkmaatschappij binnen dezelfde groep het bedrijfspand gebruikt? Welke voorwaarden gelden hiervoor en moeten beide BV's bij de aanmelding worden vermeld?

Ja, dat is in beginsel mogelijk. Op grond van paragraaf 2.2 van de leidraad is niet vereist dat de juridische eigenaar van de kavel en de feitelijke gebruiker van het bedrijfspand dezelfde rechtspersoon zijn.

Als voorwaarde geldt dat dit zich beperkt tot deelnemers van een en dezelfde groepsmaatschappij. Voor de betekenis van het begrip groepsmaatschappij wordt aangesloten bij artikel 2:24b BW.

Daarnaast dienen op het inschrijfformulier alle gevraagde gegevens van zowel de groepsmaatschappij als de betreffende eindgebruiker te worden vermeld. Deze gegevens kunnen eventueel in een afzonderlijk pdf-document worden aangeleverd/geüpload. De deelnemer dient naar het oordeel van de gemeente

voldoende aannemelijk te maken dat de betreffende werkmaatschappij de enige eindgebruiker zal zijn van de kavel en de daarop te realiseren bedrijfsbebouwing.

11. De selectieleidraad paragraaf 2.2 staat expliciet toe dat als de kavel bestemd is voor eigen gebruik door de deelnemer, een aanmelding met vanuit de groepsmaatschappij van de deelnemer mogelijk is. In de koopovereenkomst stelt artikel 15 echter "Gehele of gedeeltelijke vervreemding dan wel verhuur van de Onroerende zaak na de juridische levering mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente". Kunnen wij ervanuit gaan dat de gemeente toestemming zal geven voor verhuur binnen de groepsmaatschappijen van de inschrijver?

Zie voor de beantwoording het antwoord op vraag 10.
Of en onder welke voorwaarden toestemming als bedoeld in artikel 15 van de concept-koopovereenkomst wordt verleend, wordt door de gemeente beoordeeld aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden van het geval.

12. Op welk moment begint de reserveringsvergoeding te lopen, welke mijlpalen bepalen de duur van de reserveringsperiode en welke mogelijkheden zijn er voor verlenging als de vergunningverlening of de ontwikkeling vertraging oploopt?

De reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf het moment dat de reserveringsovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Op grond van de leidraad dient de reserveringsovereenkomst uiterlijk donderdag 8 april 2027 te zijn ondertekend. Vanaf dat moment loopt de reserveringsperiode en is de reserveringsvergoeding verschuldigd tot het moment waarop de koopovereenkomst wordt gesloten. De koopovereenkomst dient binnen 9 maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst te worden gesloten. Gedurende de looptijd van de reserveringsovereenkomst dient de geselecteerde partij zorg te dragen voor het indienen van een volledige en ontvankelijke aanvraag voor zowel een ruimtelijke als een technische omgevingsvergunning. Het indienen van deze aanvragen vormt een essentiële voorwaarde voor het vervolg van het traject richting koopovereenkomst en vergunningverlening. De selectieprocedure voorziet niet in een automatische verlenging van de reserveringsperiode. Indien zich bijzondere omstandigheden voordoen, beoordeelt de gemeente een verzoek tot verlenging aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden van het geval.

13. Kan een deelnemer zich na aanmelding voor deel 1 op ieder moment terugtrekken uit de selectieprocedure? Zo ja, onder welke voorwaarden en zijn hieraan kosten of andere verplichtingen verbonden?

Ervan uitgaande dat met “deel 1” de selectiefase wordt bedoeld, kan een deelnemer zijn aanmelding te allen tijde intrekken. Aan een intrekking in de selectiefase zijn geen kosten verbonden. Reeds gemaakte kosten van de deelnemer komen voor eigen rekening en risico.

14. Kan een deelnemer zich na aanmelding voor deel 2 op ieder moment terugtrekken uit de selectieprocedure? Zo ja, onder welke voorwaarden en zijn hieraan kosten of andere verplichtingen verbonden?

Ervan uitgaande dat met “deel 2” de gunningsfase wordt bedoeld, geldt dat de inschrijver na indiening van zijn inschrijving gedurende de in paragraaf 2.5.3 van de selectieleidraad opgenomen gestanddoeningstermijn aan zijn inschrijving is gebonden. Indien deze verplichting niet wordt nagekomen, zijn de gevolgen van paragraaf 2.5.3 van toepassing. Reeds door de inschrijver gemaakte kosten komen in alle gevallen voor eigen rekening en risico.

15. In artikel 7.2 van de concept-reserveringsovereenkomst wordt verwezen naar de Q-teamleidraad van februari 2023, terwijl bijlage 4 de versie van december 2023 betreft. Kan de gemeente bevestigen dat de versie van december 2023 van toepassing is en dat de overeenkomst hierop wordt aangepast?

Ja, de gemeente bevestigt dat de Leidraad van het Q-team bedrijventerreinen (Heron en Boezem Oost) van december 2023 van toepassing is op de selectieprocedure. De verwijzing in artikel 7.2 van de concept-reserveringsovereenkomst naar de versie van februari 2023 berust op een omissie. De concept-reserveringsovereenkomst zal hierop worden aangepast, zodat deze aansluit bij de als bijlage 4 bij de selectieleidraad opgenomen Leidraad van het Q-team bedrijventerreinen (Heron en Boezem Oost).

16. Artikel 11 lid 3 sluit restitutie in alle gevallen uit, ook als de aanleiding het uitblijven van de netaansluiting is zoals benoemd in artikel 10 lid 6. Artikel 11 lid 6 is later toegevoegd, echter nu zijn beide strijdig. Graag lid 3 en lid 6 aanpassen, zodat duidelijk is dat 10.6 recht geeft op restitutie.

Naar aanleiding van deze vraag heeft de gemeente besloten artikel 10 en artikel 11 van de concept-reserveringsovereenkomst te verduidelijken. Artikel 10 en artikel 11 komen als volgt te luiden:

Artikel 10. Reserveringsvergoeding

1. De Gegadigde is direct na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst aan de Gemeente een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze vergoeding wordt als volgt bepaald: 2% van de tussen Partijen overeengekomen koopsom van € 1.717.500,-- (zegge: één miljoen zevenhonderdzeventienduizend vijfhonderd euro) exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (prijspeil 1 januari 2027), zulks op basis van 12 maanden, derhalve

€ 34.350,-- (zegge: vierendertigduizend euro) exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting per jaar en vermeerderd met een vast bedrag aan administratiekosten ad € 450,--.

2. De reserveringsvergoeding strekt tot vergoeding voor het exclusief reserveren van het perceel ten behoeve van de Gegadigde gedurende de looptijd van deze Reserveringsovereenkomst.

3. De Gegadigde dient de reserveringsvergoeding per 3 maanden en vooraf door middel van de door de Gemeente toegezonden factuur binnen de daarop genoemde vervaltermijn onder vermelding van "reserveringsvergoeding Bedrijventerrein Heron/Stoomweg 22" aan de Gemeente te voldoen.

4. Indien de Gegadigde niet binnen de op de factuur genoemde vervaldatum de reserveringsvergoeding heeft betaald, is de Gegadigde na een ingebrekestelling conform artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek vanaf de vervaldatum een schadevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente over het verschuldigde bedrag.

5. De Gegadigde blijft de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 10, eerste lid van deze Reserveringsovereenkomst verschuldigd aan de Gemeente als hij besluit tot aankoop over te gaan. Deze reserveringsvergoeding wordt, indien en voor zover de Gegadigde een koopovereenkomst zal sluiten betreffende het perceel, dan ook niet verrekend met de daarin opgenomen koopsom. De Gegadigde erkent en aanvaardt dit.

6. Indien de door de Gemeente aangevraagde netaansluiting met een capaciteit van 3 x 80 ampère niet wordt gerealiseerd als gevolg van omstandigheden waarop de Gemeente redelijkerwijs geen invloed kan uitoefenen, hebben zowel de Gemeente als de Gegadigde het recht deze Reserveringsovereenkomst door middel van een schriftelijke buitengerechtelijke verklaring te ontbinden.

7. In afwijking van het bepaalde in dit artikel en artikel 11 wordt in het geval bedoeld in lid 6 de door de Gegadigde betaalde reserveringsvergoeding volledig gerestitueerd. Partijen zijn in dat geval over en weer geen schadevergoeding, kostenvergoeding of enige andere compensatie verschuldigd.

Artikel 11. Ontbinding respectievelijk eindiging van rechtswege

1. Deze Reserveringsovereenkomst wordt door de Gemeente door middel van een schriftelijke buitengerechtelijke verklaring ontbonden, in de volgende gevallen:
a. bij het niet of niet tijdig voldoen door de Gegadigde aan enige verplichting uit hoofde van deze Reserveringsovereenkomst;
b. ingeval aan Gegadigde surséance van betaling is verleend of hij in staat van faillissement is verklaard.

2. Deze Reserveringsovereenkomst kan door de Gegadigde om welke reden dan ook worden ontbonden door middel van een schriftelijke, buitengerechtelijke verklaring met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

3. Behoudens het bepaalde in artikel 10 lid 7 van deze Reserveringsovereenkomst bestaat bij beëindiging of ontbinding van deze Reserveringsovereenkomst geen recht op restitutie van reeds vervallen of reeds betaalde reserveringsvergoedingen.

4. Behoudens het bepaalde in artikel 10 lid 7 van deze Reserveringsovereenkomst heeft de Gegadigde bij beëindiging of ontbinding van deze Reserveringsovereenkomst geen recht op vergoeding van door hem gemaakte kosten, geleden schade of gederfde winst.

5. Deze Reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege:
a. indien en zodra de Gemeente met de Gegadigde voor het verstrijken van de duur van deze Reserveringsovereenkomst een koopovereenkomst is aangegaan ten behoeve van de verkoop van het perceel waarop deze Reserveringsovereenkomst betrekking heeft;
b. op het moment dat de in artikel 3 lid 1 van deze Reserveringsovereenkomst gemelde periode is verstreken zonder dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen behoudens verlenging.

6. De reserveringsvergoeding vormt de vergoeding voor het exclusief ter beschikking houden van het perceel voor de Gegadigde gedurende de looptijd van deze Reserveringsovereenkomst en blijft verschuldigd ongeacht of uiteindelijk een koopovereenkomst tot stand komt. Uitsluitend in het geval als bedoeld in artikel 10 lid 6 en 7 van deze Reserveringsovereenkomst vindt restitutie plaats.

17. Moeten deelnemers die afvallen in de selectiefase ook voldoen aan de gestandhouding?

Nee. Voor deelnemers die niet worden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase eindigt de gebondenheid aan hun aanmelding zodra de selectiebeslissing is genomen en deze deelnemers daarvan in kennis zijn gesteld.

18. In het aanmeldformulier wordt al in de selectiefase gevraagd om het te realiseren bruto vloeroppervlak (BVO), terwijl in deze fase nog geen ontwerp wordt ingediend. De verdere uitwerking van het gebouw en het programma vindt pas plaats in de gunningsfase. Kan de gemeente deze opgave laten vervallen in de selectiefase en pas in de gunningsfase opvragen? Indien dit niet mogelijk is, kan dan worden volstaan met een indicatieve BVO-opgave, die in de gunningsfase zonder gevolgen voor de beoordeling kan worden aangepast?

In de selectiefase volstaat het opgeven van een indicatief bruto vloeroppervlak (BVO) per functie (kantoor, logistiek, R&D, demonstratie-, productieruimte en laboratorium).

19. In paragraaf 4.4.1, punt 5, van de selectieleidraad wordt het niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten van de Q-teamleidraad als uitsluitingsgrond aangemerkt. De Q-teamleidraad maakt echter onderscheid tussen eisen, aandachtspunten en ook aanbevelingen. De aanbevelingen zijn expliciet niet afdwingbaar. Kan de gemeente aangeven hoe in de selectiefase al beoordeeld

wordt of een inschrijver kan voldoen aan de eisen van het Q-team? Kan de gemeente bevestigen dat uitsluitend de expliciet genoemde eisen en de toepasselijke wettelijke en beleidsmatige verplichtingen bindend zijn en dat de overige (deels) aanbevelingen niet tot een uitsluiting zullen leiden?

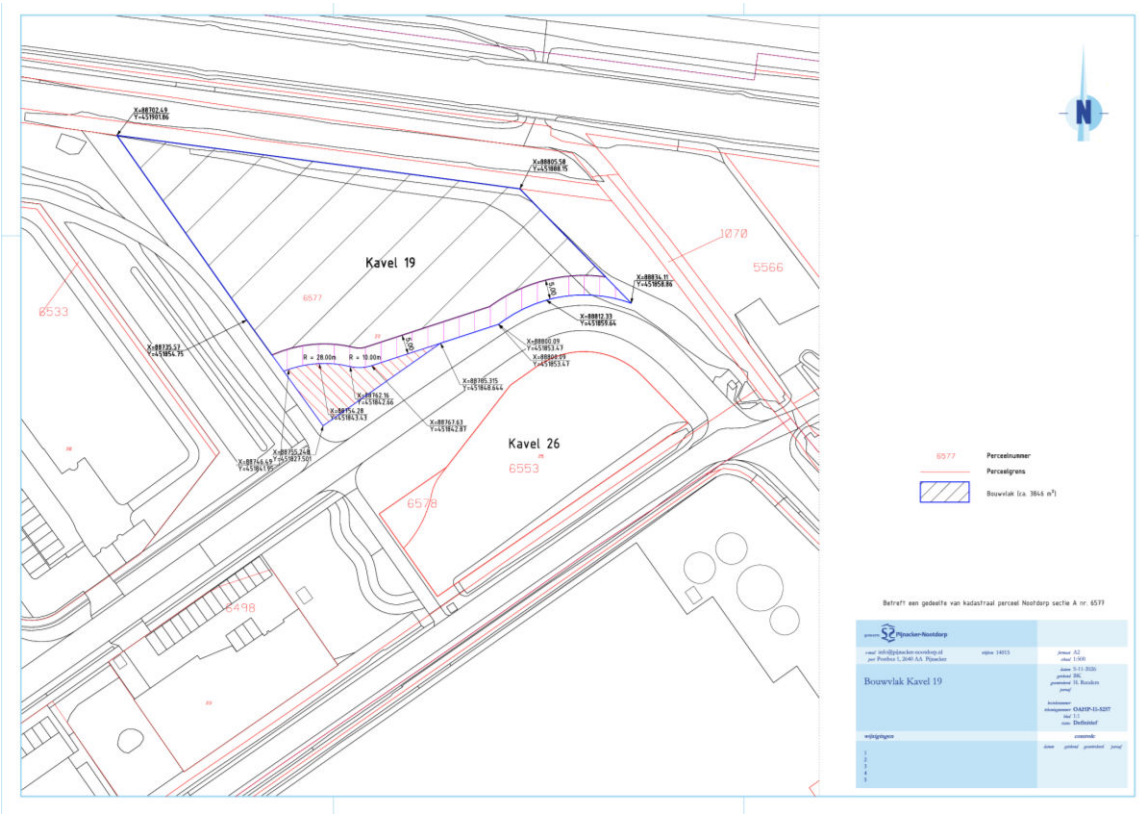
Ja. De gemeente bevestigt dat de in de Q-teamleidraad opgenomen aanbevelingen niet bindend zijn. Uitsluitend de expliciet als zodanig geformuleerde eisen, en ook de toepasselijke wettelijke en beleidsmatige verplichtingen, zijn bindend. Van uitsluiting is sprake indien niet wordt voldaan aan de daarin opgenomen bindende eisen. De aanbevelingen zijn wensen. Deelnemers dienen zich er wel van bewust te zijn dat de in de leidraad opgenomen eisen en aandachtspunten in de verdere planuitwerking een rol spelen bij de beoordeling door het Q-team.

20. De kavel heeft een totale oppervlakte van circa 4.580 m², waarvan circa 4.290 m² de bestemming Bedrijventerrein heeft en circa 290 m² de bestemming Verkeer. Wordt het minimale bebouwingspercentage van 30% berekend over de volledige kavel van 4.580 m² of uitsluitend over de 4.290 m² met de bestemming Bedrijventerrein?

Nee. Bij de berekening van het minimale bebouwingspercentage van 30% wordt uitsluitend uitgegaan van de oppervlakte van de kavel met de bestemming “bedrijvigheid”. Gronden met de bestemming “verkeer” tellen daarbij niet mee.

21. Mogen gebouwen langs de watergang tot aan de bestemmingsgrens worden gebouwd, terwijl een afstand van minimaal 5 meter tot gronden met de bestemming Verkeer geldt. Kan de gemeente bevestigen welke bouwafstanden langs de verschillende perceelsgrenzen gelden en of daarnaast nog verplichte gevellijnen, bouwvlakken of andere beperkingen van toepassing zijn? Indien in deze selectiefase een BVO-opgave (opgenomen in aanmeldformulier A, vraag 5) wordt gevraagd, is duidelijkheid over de beschikbare bouwruimte in vooraf noodzakelijk.

Ja. Aan zowel de waterzijde (bestemming "water") als aan de groenzijde (bestemming "groen") mag tot aan de erfgrens worden gebouwd.
Aan de zijde van de bestemming "verkeer" dient een minimale afstand van 5 meter tot de gronden met de bestemming “verkeer” worden gehouden overeenkomstig de factsheet.



22. Kunt u bevestigen of op kavel 19 zowel aan de waterzijde als aan de groenzijde tot aan de erfgrens mag worden gebouwd, rekening houdend met artikelen 3.2.1 t/m 3.2.3 en latere planwijzigingen?

Ja. Aan de waterzijde (bestemming “water”) en aan de groenzijde (bestemming “groen) mag tot aan erfgrens worden gebouwd.
Aan de zijde van de bestemming "verkeer" geldt overeenkomstig de factsheet een minimale bouwafstand van 5 meter, gemeten vanaf de grens met de gronden met de bestemming “verkeer”.

23. Moet langs de groenzijde ruimte worden vrijgehouden voor een brandweerroute of opstelplaats? Zo ja, welke ligging en minimale afmetingen zijn vereist en op welke regels is dit gebaseerd?

De regels met betrekking tot de bereikbaarheid van hulpdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen staan in artikel 22.14 en 22.15 van het Omgevingsplan (bruidsschat). Het uiteindelijke bouwplan dient te voldoen aan deze regels.

24. Kan de bereikbaarheid voor de brandweer, inclusief de benodigde opstelplaatsen, volledig aan de Stoomwegzijde worden opgelost?

Bij het antwoord van vraag 23 staat vermeld aan welke regels de bereikbaarheid en opstelplaatsen worden getoetst. Het uiteindelijke bouwplan zal aan deze regels worden getoetst. In de gunningsfase wordt het schetsplan inhoudelijk beoordeeld overeenkomstig de in de selectiefase opgenomen beoordelingscriteria. Deze beoordeling betreft echter geen toetsing aan de geldende ruimtelijke wet- en regelgeving. De verantwoordelijkheid voor de planologische en vergunningstechnische haalbaarheid van het bouwplan berust bij de inschrijver.

25. Hoe verhoudt eventueel bouwen op de erfgrens zich tot de verplichte haag op eigen terrein en eventuele onderhoudsstroken langs het water?

Indien tot aan de erfgrens mag worden gebouwd, geldt geen verplichting tot het realiseren van een haag. In die gevallen biedt een levende groene gevel een passend alternatief.

26. Hoe moet de minimale bouwhoogte van 16 meter worden toegepast bij een gebouw met verschillende bouwhoogtes? Geldt deze eis voor ieder gebouwdeel of voor de bouwhoogte van het gebouw als geheel, gemeten overeenkomstig artikel 2.1 van de planregels?

De minimale bouwhoogte bedraagt op grond van het omgevingsplan 16 meter. Voor ondergeschikte functies is de gemeente onder voorwaarden bereid mee te werken aan het toestaan van een lagere bouwhoogte. Indien daarvoor een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is, kan op verzoek van gegadigde een buitenplanse bestemmingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen.

Naar aanleiding van deze specificering wordt uitsluitingsgrond 4.4.1, onderdeel 5, als volgt gewijzigd:

De deelnemer kan met de voorgenomen ontwikkeling niet voldoen aan de wet- en regelgeving, ook niet indien ruimte wordt geboden om voor ondergeschikte functies af te wijken van de voorgeschreven minimale bouwhoogte van 16 meter.

27. Indien lagere gebouwdelen zijn toegestaan, welke voorwaarden gelden dan voor de situering, omvang en verhouding tot de gebouwdelen die aan de minimale bouwhoogte voldoen?

De gemeente stelt vooraf aan het opstellen van het schetsontwerp geen nadere voorwaarden aan ondergeschikte lagere bouwdelen. Eventuele afwijkingen van de minimale bouwhoogte voor ondergeschikte functies worden beoordeeld in samenhang met het totale ontwerp. Indien een schetsontwerp in de gunningsfase

lagere bouwdelen bevat, zal de gemeente in het kader van de beoordeling dat ontwerp op haar merites beoordelen. Daarnaast zal de gemeente na de presentatie door middel van een verslag aan de inschrijver aangeven of zij de aanpassing aanvaardbaar acht om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit-procedure te doorlopen. De beoordeling vindt plaats op basis van het ingediende ontwerp zoals dat onderdeel uitmaakt van de inschrijving. Het schetsontwerp dat aan de inschrijving ten grondslag ligt, maakt vervolgens onderdeel uit van de afspraken waaraan de geselecteerde inschrijver zich verbindt.

28. Als lagere gebouwdelen niet rechtstreeks zijn toegestaan, biedt de gemeente hiervoor ruimte binnen deze selectieprocedure en onder welke ruimtelijke en procedurele voorwaarden?

Zie het antwoord op vraag 27.

29. Er zijn subsidies beschikbaar voor het verduurzamen en vergroenen van bedrijfspanden en bedrijfskavels. Zet de gemeente zich in om samen met ondernemers en/of bedrijvenverenigingen deze subsidies voor bijvoorbeeld vergroening van bedrijfspanden te ontvangen? Is de gemeente in principe bereid dat ook te doen voor deze ontwikkeling mocht de kans zich voordoen?

Ja. De gemeente heeft ervaring met het faciliteren van ondernemers bij het indienen van aanvragen voor beschikbare Provinciale- en Rijkssubsidies die gericht zijn op het verduurzamen van panden, zoals vergroening en energie. De gemeente is in beginsel bereid om op initiatief en verzoek van de ondernemer zich in te spannen om ook deze ontwikkeling in aanmerking te laten komen voor dergelijke subsidieregelingen. De gemeente geeft geen garantie op het daadwerkelijk verkrijgen van subsidie, noch op de beschikbaarheid van dergelijke subsidieregelingen voor deze ontwikkeling.

30. Klopt het dat het volledige parkeerprogramma op de kavel plaats moet vinden. Kunt u dit bevestigen?

Ja. Het parkeren dient volledig binnen de grenzen van het eigen terrein te worden gerealiseerd.

31. Is het toegestaan om de openbare weg te gebruiken voor logistieke bewegingen? Bijvoorbeeld om de openbare weg te gebruiken om achteruit de kavel op te rijden.

Het gebruik van de openbare weg ten behoeve van logistieke bewegingen is uitsluitend toegestaan voor zover dit noodzakelijk is om vrachtwagens achteruit de kavel op te laten rijden. Het is derhalve niet toegestaan om de openbare weg te gebruiken voor het parkeren of het langdurig of kortstondig stilstaan van voertuigen of voor het laden en lossen van goederen.

32. Is het mogelijk een DWG of DGN te ontvangen als onderlegger voor het ontwerp? Met oog op de gunningsfase?

De gemeente zal een DWG toevoegen aan de bijlagen van de selectieprocedure zoals deze zijn te vinden op de gemeentelijke website.