



Ontwikkelcompetitie Herontwikkeling Kastanjelaan 10-12, Helvoirt

Bijlage 20, Nota van inlichtingen #1

Gepubliceerd op 19 november 2020

Deze nota van inlichtingen bevat opmerkingen van de uitschrijver, de (geanonimiseerde) vragen die zijn gesteld tot en met de sluiting van de vragenronde op 12 november 2020 en de antwoorden daarop. Het bepaalde in deze nota van inlichtingen gaat voor het bepaalde in het reglement van de ontwikkelcompetitie.

Opmerkingen van de uitschrijver

NB 1: Inzendingseisen in relatie tot selectiecriteria

In het reglement art. 3.3 onder 1 is vermeld dat een aanmelding (onder meer) dient te bevatten: "Een motivatie voor het voornemen tot herontwikkeling van Kastanjelaan 10-12, Helvoirt, in maximaal 300 woorden. Hierbij wordt nadrukkelijk **niet** gevraagd om uitgewerkte voorstellen voor de onderhavige opgave, en zeker niet om ontwerpen."

In het reglement art. 4.1 is vermeld dat aanmeldingen (onder meer) worden geselecteerd op de criteria "Visie op de functionele mogelijkheden van de gebouwen in de ruimtelijke context en op de omgang met de monumentale aspecten van de gebouwen, in relatie tot de financiële haalbaarheid" en "Visie op duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie en toepasbaarheid bij huidige opgave."

Helaas is het maximale aantal van 300 woorden onjuist vermeld in het reglement: dat is te beperkt om een globale motivatie te verwoorden met inbegrip van de beoogde functie, omgang met monumentale aspecten, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie.

Het aantal woorden dat u voor de volledige motivatie kunt gebruiken wordt daarom verruimd tot maximaal 700. Het is verder aan de partijen die zich aanmelden, om in naar eigen inzicht een globale indruk te geven van hun motivatie en daar in hun portfolio rekening mee te houden. De vraag om in de aanmelding **de motivatie te relateren aan de financiële haalbaarheid vervalt**, en zal daardoor ook geen deel uitmaken van de selectiecriteria; er is immers nog geen sprake van de vraag om een ontwerpvoorstel. De financiële haalbaarheid komt aan bod in de uitwerking van het voorstel van partijen die worden geselecteerd voor deelname aan de competities.

NB 2: Verruiming aanmeldingstermijn

Als gevolg van bovenstaande heeft de uitschrijver de **aanmeldingstermijn verruimd tot uiterlijk maandag 30 november, 10.00 uur (ochtend)**. Aanmeldingen die later worden ontvangen worden niet in behandeling genomen.

Bijlagen

De bijlagen 17 en 18 zijn aangepast.

- Bijlage 17 [Aangepaste bijlage Huurovereenkomst](#) Harmonie Kunst adelt: ondertekende versie inclusief demarcatielijst en plattegrond van het verhuurde (ter vervanging van de niet-ondertekende versie).

- Bijlage 18 [Aangepaste bijlage koop-ontwikkelovereenkomst](#), naar aanleiding van gestelde vragen en reactie daarop (ter vervanging van de eerdere versie).

De bijlagen 21 en 22 zijn toegevoegd:

- Bijlage 21 [Kastanjelaan 10 Helvoirt monument](#)

- Bijlage 22 [Kastanjelaan 12 Helvoirt monument](#)

Alle bijlagen zijn te vinden [op de webpagina van de competitie](#).



Vragen en antwoorden

OPGAVE	
Ruimtelijk	
1	<p>Vraag</p> <p>Voordat ik mijn plannen verder door een architect uit laat werken zou ik graag vernemen wat de mogelijkheden zijn voor alleen dit pand. Op internet kan ik niet vinden of het 1 plan moet worden in combinatie met de oude school of dat het ook los zou mogen. Misschien is er wel een partij die alleen behoefte heeft aan de oude school zodat we onze krachten kunnen bundelen.</p> <p>Antwoord</p> <p>Gevraagd wordt om een creatief, hoogwaardig en duurzaam voorstel voor de herontwikkeling van de Oude Dr. Landmanschool <u>en</u> naastgelegen directeurswoning. Zie reglement art 2.1. Waarbij de verbondenheid tussen beide panden zowel in uiterlijk als in nieuw beoogde functies hersteld en versterkt wordt. Het is aan u om daartoe eventuele samenwerking te zoeken en te borgen.</p>
2	<p>Vraag</p> <p>In het voorwoord van het reglement wordt gesproken over een karakteristiek pand (schoolgebouw) beeldbepalend object (tezamen met de directeurswoning) en een monumentale voorgevel. In de aanleiding wordt aangegeven dat het huis en de voorgevel van het schoolgebouw gemeentelijke monumenten zijn. Welke aanduiding dient aangehouden te worden? En is er, in het geval van gemeentelijke monumenten, een monumentenbeschrijving aanwijzing? Zo ja, kan dit onderzoek worden gedeeld met de inschrijvende partijen?</p> <p>Antwoord</p> <p>Beide panden zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten. De beschrijvingen zijn toegevoegd in de bijlagen 21 en 22.</p>
3	<p>Vraag</p> <p>Is het toegestaan om een deel van de panden te slopen?</p> <p>Antwoord</p> <p>Uitgangspunt is dat beide gebouwen behouden blijven. Het slopen van een ondergeschikt gedeelte (bijvoorbeeld vanwege toevoegen van nieuwbouw) is toegestaan, mits het monumentale karakter van beide gebouwen hierdoor niet verloren gaat. Een en ander definitief te beoordelen bij een aanvraag omgevingsvergunning. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de koop-ontwikkelovereenkomst, zoals opgenomen in Bijlage 18 (aangepaste versie).</p>
4	<p>Vraag</p> <p>Is het toegestaan nieuwbouw toe te voegen? Zo ja, onder welke voorwaarden?</p> <p>Antwoord</p> <p>Het huidige bestemmingsplan laat geen extra bebouwing toe. Om nieuwbouw toe te voegen dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast dienen de voorgevels intact te blijven, en dient het monumentale karakter van beide gebouwen in stand te blijven. Zie hiervoor mede het antwoord op vraag 3 en 5, en hetgeen hierover is opgenomen in de koop-ontwikkelovereenkomst, zoals opgenomen in Bijlage 18 (aangepaste versie).</p>
5	<p>Vraag</p> <p>Is het denkbaar dat op de speelplaats aan de voorzijde van de school bouwvolume wordt toegevoegd. En bijvoorbeeld een opslaggebouw aan de achterzijde van het schoolgebouw voor het verenigingswezen in Helvoirt.</p>



	<p>Antwoord Het is niet denkbaar dat aan de voorzijde van de school bouwvolume wordt toegevoegd. Voor het toevoegen van bouwvolume aan de achterzijde wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.</p>
6	<p>Vraag De kavels 5289 en 3721 zijn gedeeltelijk bebouwd door de school en directeurswoning. Er tussenin loopt een pad (?) met perceelnummer 5074, eveneens in eigendom bij de gemeente. Mogen deze kavels, uiteraard rekening houdend met behoud van de monumentale gedeelten van de gebouwen, verder bebouwd worden?</p> <p>Antwoord Tussen de school en de directeurswoning loopt geen pad. Wel loopt er een pad aan de westzijde van de school (dit betreft een gedeelte van perceel 5289). Ter zake dit pad wordt verwezen naar het antwoord op vraag 7. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.</p>
7	<p>Vraag Langs de school is een oprit. Deze loopt door tot het parkeerterrein achter de locatie. Volgens Bijlage 1 (perceeltekening) valt de weg buiten de verkoop, klopt dat? Zo nee (de weg wordt wel meeverkocht), dient deze verbinding behouden te blijven?</p> <p>Antwoord Aan de westzijde van de school loopt een openbaar pad. Dit openbare pad blijft buiten de verkoop.</p>
8	<p>Vraag Moet er rekening worden gehouden met parkeren op eigen erf of kan gebruik worden gemaakt van openbaar parkeren voor (nieuwe) functies in de school?</p> <p>Antwoord Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in het "Parapluplan Parkeren" dat de gemeente Vught op 6 juni 2018 heeft vastgesteld. Dit plan is te vinden op www.RuimtelijkePlannen.nl Deze regeling wordt verwerkt in een nieuw op te stellen bestemmingsplan ter zake de beoogde ontwikkeling. Ter zake de bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4 en hetgeen is opgenomen in de koop-ontwikkelovereenkomst, zie Bijlage 18 (aangepaste versie).</p>
9	<p>Vraag Dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost of kan er ook gebruik gemaakt worden van parkeerterrein aan noordzijde van de kavel?</p> <p>Antwoord Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 8.</p>
10	<p>Vraag Moet er voorzien worden in parkeren op eigen terrein voor het nieuwe programma?</p> <p>Antwoord Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 8.</p>
11	<p>Vraag Kan de parkeerplaats aan de achterzijde buiten het kavel gebruikt worden voor de herontwikkeling?</p> <p>Antwoord Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 8.</p>
12	<p>Vraag Is er een parkeernorm of beleid?</p>



	<p>Antwoord Het parkeerbeleid van de gemeente Vught is van overeenkomstige toepassing. Dit parkeerbeleid is te vinden middels de volgende link https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01/b_NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01_tb1.pdf</p>
13	<p>Vraag Wat als de beoogde invulling binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren is? De koop-ontwikkelovereenkomst is volledig gebaseerd op een wijziging van het bestemmingsplan en deze zou dan ook grotendeels niet meer voldoen. Gelet op wat er in 5.5 van het regelement is omschreven willen we dan toch graag op voorhand weten hoe daar mee omgegaan wordt. Wij denken namelijk dat een wijziging niet nodig is.</p> <p>Antwoord In dat geval komen de daarop toeziende bepalingen uit de koop-ontwikkelovereenkomst te vervallen.</p>
14	<p>Vraag Staat de aanwezigheid van de spoorlijn aan de achterzijde van het perceel een eventuele huisvesting aan kwetsbare ouderen in de weg? Dit valt niet direct op te maken uit het bestemmingsplan.</p> <p>Antwoord Indien koper voornemens is om kwetsbare ouderen ter plekke te huisvesten, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplanprocedure aangetoond te worden dat de aanwezigheid van de spoorlijn hiervoor geen onoverkomelijk bezwaar vormt. Ter zake de bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar de beantwoording onder vraag 15 en hetgeen is opgenomen in de koop-ontwikkelovereenkomst, zie bijlage 18 (aangepaste versie).</p>
Functioneel	
15	<p>Vraag In de omschrijving [van ons bedrijf] wordt het maatschappelijk belang onderstreept. Nu is onze vraag aan u hoe breed de term 'maatschappelijk belang' kan worden geïnterpreteerd. Is dit specifiek een maatschappelijke bestemming; of kan dit ook (in combinatie met) wonen zijn?</p> <p>Antwoord In het reglement wordt gesproken over maatschappelijk rendement. Deze term mag breder worden uitgelegd dan een puur maatschappelijke bestemming. Zonder limitatief te zijn, zijn (combinaties met) wonen voor specifieke doelgroepen ook mogelijk, voor zover aannemelijk wordt gemaakt dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Het huidige bestemmingsplan laat wonen niet toe. Hiervoor dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4 en hetgeen is opgenomen in de koop-ontwikkelovereenkomst, zie bijlage 18 (aangepaste versie).</p>
16	<p>Vraag Herbestemming tot medisch centrum is door de gemeente onderzocht, maar is niet gerealiseerd. Kunt u aangeven waarop dit is gestrand?</p> <p>Antwoord Betreffende initiatiefnemer heeft zich teruggetrokken.</p>
17	<p>Vraag Er wordt een functie met maatschappelijke rendement gevraagd. Heeft de gemeente zelf wensen om (een deel van) het gebouw invulling te geven? Zo ja kan de gemeente een inschatting geven in m2</p>



	Antwoord De gemeente is niet voornemens om zelf een gedeelte van het gebouw in te vullen.
18	Vraag Volgens het bestemmingsplan zijn Kastanjelaan 10 en 12 aangewezen als bestemming 'Maatschappelijk'. Op nummer 10 is bestemming wonen mogelijk. Is dit voor nummer 12 ook bespreekbaar middels een bestemmingswijziging? Antwoord Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 15.
19	Vraag Het huurcontract voor onbepaalde tijd met Harmonie Kunst Adelt is recentelijk overeengekomen. De vereniging past ook op deze plek vanwege de bestemming "maatschappelijk". Begrijpen wij goed dat de richting voor de herbestemming dan ook maatschappelijk dient te blijven of is een gemixte bestemming denkbaar? Antwoord Een gemixte bestemming is mogelijk, voor zover de eisen van een goede ruimtelijke ordening dit niet in de weg staan. Ten aanzien van een nieuwe bestemming en bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.
De Harmonie	
20	Vraag Is er een indicatief programma van wensen voor de Harmonie of is dit overeenkomstig het nu gehuurde? Antwoord Er is geen programma van wensen voor de Harmonie. Verplaatsing van de Harmonie maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkelcompetitie. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op vraag 23.
21	Vraag Is er een PvE beschikbaar om de ruimtebehoefte van Harmonie Kunst Adelt te bepalen, aanvullend op Bijlage 1 bij de Huurovereenkomst? Antwoord Nee, dat is niet beschikbaar. Verplaatsing van de Harmonie maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkelcompetitie. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op vraag 23.
22	Vraag Wat zijn de toezeggingen die gedaan zijn aan de Harmonie over de ruimten die zij in gebruik krijgen nadat het plan is gerealiseerd? Volgens ons gebruiken ze nu een deel van het schoolgebouw maar enkele dagen in de week. Antwoord Overeenkomstig het ondertekende huurcontract (zie bijlage 17) huurt de Harmonie de Notenkraker. Zie hiervoor de bijlage bij het huurcontract. Dit wijzigt niet. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op vraag 23.
23	Vraag Eén zeer belangrijk aspect viel mij op, namelijk de beoogde levering van het gebouw in deels verhuurde staat. Aangezien dit een absoluut brekpunt voor ons zou zijn, vraag ik zekerheidshalve aan u of er geen enkele mogelijkheid bestaat dat deze gebruiker een andere locatie kan worden toegewezen door de gemeente en het geheel alsnog vrij van huur en gebruik zou kunnen worden geleverd. Antwoord Nee, die mogelijkheid bestaat niet. De levering vindt plaats in deels verhuurde staat. Het ondertekende huurcontract met betreffende huurder is opgenomen in bijlage 17 en



	<p>vervangt daarmee de eerdere, niet ondertekende versie van het huurcontract. Het staat koper uiteraard vrij om ná verwerving van de panden met de Harmonie in overleg te treden om te onderzoeken of partijen overeenstemming kunnen bereiken over een eventuele alternatieve locatie voor de Harmonie. Dan wel over de vervreemding van de Notenkraker aan de Harmonie. Dit maakt echter geen deel uit van de ontwikkelcompetitie.</p>
24	<p>Vraag De huidige gebruiker Harmonie Kunst Adelt zal gebruik blijven maken van het pand. Hun rechten zijn geborgd in de Huurovereenkomst (Bijlage 17) en de Koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 18). In de Koop- en Ontwikkelovereenkomst staat enerzijds onder 15.2 dat het verkochte wordt geleverd met de verplichtingen volgend uit de Huurovereenkomst (B.17) en anderzijds onder 17.1 dat de Exploitant een nieuwe overeenkomst dient aan te gaan. Welke van deze twee mogelijkheden is het: worden de verplichtingen van de Huurovereenkomst 1-op-1 meeverkocht of bestaat de mogelijkheid voor de Exploitant om een nieuwe overeenkomst aan te gaan?</p> <p>Antwoord De verplichtingen uit de huurovereenkomst worden meeverkocht. Artikel 17.1 uit de Koop-ontwikkelovereenkomst wordt gecorrigeerd. De zinsnede “en dat de Exploitant verplicht met de Harmonie een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan” komt daarmee te vervallen. zie Bijlage 18 (aangepaste versie).</p>
25	<p>Vraag Kan er voor de Harmonie ook een passende nieuwe ruimte worden gezocht binnen het plan? In de huurovereenkomst wordt als gehuurde expliciet genoemd de “Notenkraker” dit betreft de oude gymzaal dus dat zou kunnen betekenen dat ze ook echt exact op die plek moeten blijven zitten en dat is wel heel bepalend voor de mogelijke invullingen.</p> <p>Antwoord Verplaatsing van de Harmonie maakt geen onderdeel uit van de ontwikkelcompetitie. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op vraag 22, 23 en 24.</p>
26	<p>Vraag Kan er voor de Harmonie ook een passende nieuwe ruimte worden gezocht buiten het plan?</p> <p>Antwoord Verplaatsing van de Harmonie maakt geen onderdeel uit van de ontwikkelcompetitie. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op vraag 22, 23 en 24.</p>
Financieel	
27	<p>Vraag De gemeente heeft een prijs vastgesteld voor het pand. Ligt er een taxatie aan deze prijs ten grondslag? Zo ja, kan deze taxatie worden gedeeld met de inschrijvende partijen? Zo nee, op basis waarvan heeft de gemeente dan de prijs bepaald?</p> <p>Antwoord Ja er ligt een taxatie aan deze prijs ten grondslag. Deze taxatie wordt niet gedeeld.</p>
28	<p>Vraag Onze vraag ontstaan vanuit opsomming doelstelling pag 4. Het verkopen als doelstelling van gemeente...dit betekent ontwikkelteam koopt het gebouw-ensemble, is dit correct?</p> <p>Antwoord Ja, dat is correct.</p>
29	<p>Vraag In bijlage 18 wordt in artikel 11 de verkoopprijs van € 750.000,- kk vermeld</p>



	<p>op de pagina https://arch-lokaal.nl/ontwikkelcompetitie-herontwikkeling-kastanjelaan-10-12-helvoirt/ onder het kopje competitie staat dat er het volgende wordt gevraagd: "schetsontwerp, businesscase en financiële bieding" Onze vraag is: Is € 750.000,- een vaste prijs, en is de financiële bieding, zoals hierboven omschreven dus eigenlijk overbodig (want staat al vast)? Antwoord € 750.000,00 (excl. BTW) is een vaste prijs.</p>
30	<p>Vraag Is er ondertussen een richtprijs voor het pand bekend. Antwoord € 750.000,00 (excl. BTW) is een vaste prijs.</p>
31	<p>Vraag Is de koopsom van 750.000 k.k. een vaste prijs? Wij hebben altijd begrepen dat dit zo is maar het staat een beetje tegenstrijdig in de stukken. In het reglement wordt onder 2.2. gesproken over een voorgeschreven prijs. In 3.4 staat vervolgens een "voorgeschreven minimumprijs". In Bijlage 18, de Koop-Ontwikkelovereenkomst, wordt op bladzijde 4 en 10 gesproken over een vaste koopsom. Antwoord € 750.000,00 (excl. BTW) is een vaste prijs.</p>
32	<p>Vraag Voor het geval het toch een minimumprijs betreft is de vraag hoe een eventuele hogere bieding dan gewaardeerd wordt? Antwoord Er is geen sprake van een minimumprijs. € 750.000,00 (excl. BTW) is een vaste prijs.</p>
32	<p>Vraag In het Reglement wordt onder 2.2 Randvoorwaarden van de opgave gesproken van "een voorgeschreven prijs van EUR 750.000,00 (excl. BTW)" maar onder 2. Business case wordt gesproken van "voorgeschreven minimumprijs EUR 750.000 (excl. BTW)". Wij hebben de indruk dat de bieding een voorgeschreven en vast bedrag is van EUR 750.000,00 excl. BTW en dat een hogere bieding niet positief wordt meegewogen wordt in de selectie. Kunt u dat bevestigen? Antwoord € 750.000,00 (excl. BTW) is een vaste prijs. Derhalve maakt bieding geen deel uit van de selectie.</p>
Bijlagen	
34	<p>Vraag Bijlage 1: tekening exploitatiegebied. In de legenda genoemde arcering "verkoop tekening grondperceel" komt niet voor op de tekening. Antwoord Het paars gearceerde gebied betreft de te verkopen gronden.</p>
35	<p>Vraag Bijlage 1: tekening exploitatiegebied. Wat is de betekenis van de rode streep arcering? Antwoord De rode streeparcering betreft het openbare pad (zie beantwoording vraag 6 en 7). Dit gedeelte van kavel 5289 wordt niet meeverkocht.</p>
36	<p>Vraag Bijlage 8: tekening Kastanjelaan 12. Op de tekeningen ontbreekt de zolder? Antwoord Van de zolder zijn geen tekeningen of plattegronden beschikbaar.</p>



37	<p>Vraag Het Bestemmingsplan Kom Helvoirt is niet op Ruimtelijke Plannen te vinden. Kunt u ter meerdere zekerheid bevestigen dat het bestemmingsplan in de Bijlage 12-14 het vigerende bestemmingsplan is en er geen voornemens zijn om dit te wijzigen?</p> <p>Antwoord Het bestemmingsplan Kom Helvoirt is inderdaad niet op Ruimtelijke Plannen te vinden. Het bestemmingsplan in Bijlage 12 -14 is het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende percelen. Ter volledigheid wordt daarnaast verwezen naar bestemmingsplan Centrumplan Helvoirt wat het vigerende bestemmingsplan is voor het openbare pad aan de westzijde van de Kastanjelaan 12, voor het achterliggende parkeerterrein, en voor het gebied aan de overzijde van de Kastanjelaan. Bestemmingsplan Centrumplan Helvoirt is wel te vinden op Ruimtelijke Plannen.</p>
38	<p>Vraag In de Huurovereenkomst (Bijlage 17) wordt gesproken van een Bijlage 1 waarop het Gehuurde aangegeven is. Kan die Bijlage 1 verstrekt worden aan inschrijvers?</p> <p>Antwoord De bijlage maakt onderdeel uit van de ondertekende huurovereenkomst. Deze vervangt de eerdere (niet ondertekende) huurovereenkomst. De ondertekende huurovereenkomst, inclusief bijlage is toegevoegd.</p>
39	<p>Vraag Wat is de status van de Huurovereenkomst met de Harmonie? Bijlage 17 betreft een ongetekend concept in Word en dus geen definitieve ondertekende overeenkomst.</p> <p>Antwoord Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 23.</p>
40	<p>Vraag Op p.2 van de Koop- ontwikkelovereenkomst (Bijlage 18) staat het Exploitatiegebied gedefinieerd en wordt er verwezen naar een Bijlage 3 bij de overeenkomst. Kunt u bevestigen dat die Bijlage 3 hetzelfde stuk is als Bijlage 1 bij de uitschrijving van de competitie?</p> <p>Antwoord Ja, Bijlage 3 van de koop-ontwikkelovereenkomst is hetzelfde stuk als Bijlage 1 bij de uitschrijving van de competitie.</p>
41	<p>Vraag Ik kan wel een inspectie rapport van de monumenten wacht voor nr 12 terug vinden maar niet voor nr 10. Kan ik deze ontvangen?</p> <p>Antwoord Van Kastanjelaan 10 is geen inspectierapport van de Monumentenwacht beschikbaar.</p>
42	<p>Vraag Is er een recent rapport van de Monumentenwacht voor Kastanjelaan 10 beschikbaar? Zo ja, kan dit onderzoek worden gedeeld met de inschrijvende partijen?</p> <p>Antwoord Van Kastanjelaan 10 is geen inspectierapport van de Monumentenwacht beschikbaar.</p>
43	<p>Vraag Is er een bouwtechnische keuring uitgevoerd?</p> <p>Antwoord Neen.</p>
44	<p>Vraag Is er een recent onderzoek naar houtrot-zwam beschikbaar? Zo ja, kan dit onderzoek worden gedeeld met de inschrijvende partijen?</p>



	Antwoord Een recent onderzoek naar houtrot-zwam is niet beschikbaar.
45	Vraag Is er een recent asbestinventarisatie rapport beschikbaar? Zo ja, kan dit onderzoek worden gedeeld met de inschrijvende partijen? Antwoord Een recent asbestinventarisatierapport is niet beschikbaar.
46	Vraag Is er een recent bodemonderzoek beschikbaar? Zo ja, kan dit onderzoek worden gedeeld met de inschrijvende partijen? Antwoord Een recent bodemonderzoek is niet beschikbaar.
47	Vraag Zijn er tekeningen van de bestaande toestand? Kunnen deze beschikbaar gesteld worden? Antwoord Anders dan de in de bijlagen vermelde plattegronden en tekeningen zijn er geen tekeningen beschikbaar.
48	Vraag Zijn er foto's van de bestaande toestand? Kunnen deze beschikbaar gesteld worden? Antwoord Nee, deze zijn niet beschikbaar.
49	Vraag Is er al een beeldkwaliteitsplan voor de locatie? (ontwikkelovereenkomst artikel 5.1) Antwoord Nee, dat dient door de koper opgesteld te worden.
50	Vraag Is er al een handboek openbare inrichting? (ontwikkelovereenkomst artikel 8.1) Antwoord Nee, deze bijlage is niet beschikbaar. De koop-ontwikkelovereenkomst is daarop aangepast.
INZENDINGEN	
51	Vraag Graag zouden wij willen meedingen als potentiële koper van het object dat via uw begeleiding verkocht gaat worden. [bedrijf X] zal in dit kader overigens samenwerken met diverse [...] particulieren en bedrijven, de entiteit van de kopende partij kan daarmee veranderen, vooralsnog is [bedrijf X] echter de rechtspersoon van waaruit één en ander gecoördineerd zal worden. Kun u mij informeren wat u verder van mij verwacht om de relevante stukken te mogen ontvangen en formeel in te kunnen schrijven op de verkoop van de objecten? Antwoord Alle informatie voor het doen van en aanmelding voor de voorselectie is te vinden op de webpagina van de ontwikkelcompetitie https://arch-lokaal.nl/ontwikkelcompetitie-herontwikkeling-kastanjelaan-10-12-helvoirt/ .
52	Vraag Is het mogelijk een definitie te geven van <i>realisatiekosten</i> en <i>projectbudget</i> ? Antwoord Met projectbudget worden de totale stichtingskosten bedoeld. Met realisatiekosten de (ver)bouwkosten van het betreffende project.



53	<p>Vraag</p> <p>Een selectie criterium voor Aanmeldingen is "Visie op de functionele mogelijkheden van de gebouwen in de ruimtelijke context en op de omgang met de monumentale aspecten van de gebouwen, in relatie tot de financiële haalbaarheid." en ook "Visie op duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptie en toepasbaarheid bij huidige opgave."</p> <p>Echter, er lijkt in de voorgestelde format geen ruimte te zijn om een dergelijke visie te geven? In max 300 woorden moet immers slechts een motivatie tot voornemen worden gegeven. Dit mag niet een uitgewerkt voorstel zijn. Dit lijkt ons onverenigbaar, hoe ziet de gemeente dat?</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie opmerkingen van de uitschrijver bovenaan deze Nota.</p>
54	<p>Vraag</p> <p>Hoeveel woorden mag je in totaal gebruiken op de 2 A3 bladen die ingediend moeten worden bij de voorselectie? Nu staat er op bl7 van het reglement onder 3.3 bij 1. Dat de motivatie uit maximaal 300 woorden mag bestaan. Betekent dit dat je daarnaast voor bureauomschrijving en bureauvisie vrij bent in het aantal woorden of is dit allemaal inbegrepen in het totaal van 300 woorden.</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie opmerkingen van de uitschrijver bovenaan deze Nota. Het portfolio van maximaal 2 pagina's A3 bevat derhalve een volledige motivatie van maximaal 700 woorden en <i>daarnaast</i> de bureauomschrijving, vergezeld van referentiebeelden.</p>
55	<p>Vraag</p> <p>Behoort de bureau-omschrijving, toelichting referentie projecten, bureauvisie tot de maximaal 300 woorden van de motivatie?</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie antwoord op vraag 54.</p>
SELECTIE	
56	<p>Vraag</p> <p>Een selectie criterium voor Inzendingen is "de financiële haalbaarheid en de realiseerbaarheid (technisch en procedureel)" Kunt nader toelichten wat hier wordt bedoeld met technische en procedurele haalbaarheid?</p> <p>Antwoord</p> <p>De vraag om in de aanmelding de motivatie te relateren aan de financiële haalbaarheid vervalt en zal daardoor ook geen deel uitmaken van de selectiecriteria.</p>
57	<p>Vraag Op basis van welke criteria wordt er in de voorselectie bepaald welke (maximaal 8) partijen door mogen naar de presentaties? Het is uiteraard duidelijk dat partijen die niet kunnen voldoen aan referenties of bijvoorbeeld qua invulling iets voor ogen hebben wat niet passend gevonden wordt af zullen vallen maar hoe wordt een selectie gemaakt tussen partijen die allemaal voldoende referenties hebben en een passende invulling (misschien zijn er wel 10 partijen die allemaal dezelfde invulling voor ogen hebben)</p> <p>Antwoord</p> <p>Het is aan de selectiecommissie om aan de hand van de aanmeldingen te besluiten welke aanmeldingen naar haar oordeel, op basis van de selectiecriteria, daarvoor in aanmerking komen. De selectiecriteria zijn vermeld in het reglement, art. 4.1. Hierbij wijst de uitschrijver nadrukkelijk op de aanpassing van het tweede selectie criterium, zoals vermeld onder Opmerkingen van de uitschrijver bovenaan deze Nota.</p>



58	<p>Vraag De gemeente heeft het in de definitieve selectie een consultatie van betrokkenen/omwonenden opgenomen die de jury adviseert. Kan de gemeente aangeven hoe dit advies wordt gewogen in de totale beoordeling?</p> <p>Antwoord Bezoekers van de tentoonstelling worden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de voorstellen. Hun reacties worden als advies aan de jury meegegeven. Het uiteindelijke besluit over de inzendingen wordt door de uitschrijver genomen op basis van het advies van de jury. Zie reglement art. 4.2.</p>
59	<p>Vraag Een indieningsvereiste bij een Inzending is het aanleveren van gegevens met betrekking tot grondexploitatie, de stichtingskostenopzet en de bedrijfswaardeberekening. Tevens wordt gesteld dat deze stukken deel worden van de koop- ontwikkelovereenkomst. Echter, uit de Koop- ontwikkelovereenkomst blijkt niet op welke wijze deze gegevens worden ingezet en/of relevant zijn? Kunt u nader toelichten hoe deze gegevens worden gebruikt en/of beoordeeld?</p> <p>Antwoord De onderliggende gegevens met betrekking tot grondexploitatie, de stichtingskostenopzet en de bedrijfswaardeberekening maken deel uit van het Ontwerp Bouwplan als genoemd in de koop-ontwikkelovereenkomst, en vormen daarmee de basis voor het op te stellen Definitief Bouwplan en Nieuwe bestemmingsplan. Meer specifiek wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in artikel 5 van de koop-ontwikkelovereenkomst.</p>
OVERIGE VRAGEN	
60	<p>Vraag Met interesse hebben wij de stukken bij de ontwikkelcompetitie Kastanjelaan 10-12 te Helvoirt doorgenomen. Vooralsnog is er bij ons één prangende vraag: bestaat er een mogelijkheid om de panden te bezichtigen? Dit zou ons namelijk een nog beter beeld kunnen geven van de mogelijkheden!</p> <p>Antwoord De partijen die worden geselecteerd voor deelname aan de competitie worden in de gelegenheid gesteld om de panden te bezichtigen. Hierover zal direct contact met hen worden opgenomen.</p>
61	<p>Vraag Vinden de presentaties fysiek plaats in Helvoirt op 16 december of wordt er overgeschakeld op een online omgeving i.v.m. corona maatregelen</p> <p>Antwoord Het streven is om de presentaties fysiek te laten plaatsvinden in Helvoirt. Op dit moment is nog niet te zeggen of dat, in de context van de corona maatregelen, mogelijk zal zijn. Op 10 december wordt telefonisch contact opgenomen met de partijen die worden uitgenodigd voor de presentaties en de wijze waarop deze kunnen plaatsvinden.</p>
62	<p>Vraag De gemeente Haaren wordt per januari 2021 opgenomen in de gemeente Vught. Kan de gemeente aangeven hoe de uitgangspunten / ambities die nu worden opgesteld met gemeente Haaren worden geborgd als gemeente Vught project overneemt?</p> <p>Antwoord De gemeente Vught neemt de lopende ontwikkelprocedure per 1/1/2021 onder dezelfde condities over.</p>