

Openbare inschrijving Meulenspie 2025 - Tweede Nota van Inlichtingen (fase voorselectie)
Verkoop gemeente Breda
1 mei 2025

Datum	Vraag	Hoofdstuk	Artikel	Pagina	Onderwerp	Vraag van inschrijver	Antwoord gemeente Breda
11-04-2025	1				Afval	Is het toegestaan om een ondergrondse container voor (rest)afval, buiten het gebouw, op eigen terrein te plaatsen in plaats van inpandig?	Nee, dit is niet toegestaan. De beschikbaarheid en het gebruik van een restafvalcontainer zijn afhankelijk van de aanwezigheid van een ondergrondse afvalvoorziening. Dit is in lijn met het VANG-beleid, dat streeft naar efficiënte en duurzame afvalinzameling. Bij het opstellen van de bouwenvelop is nagevraagd of er gebruik gemaakt kon worden van de ondergrondse opslag in de buurt, maar dit bleek niet mogelijk. Voor gestapelde woningen geldt, zie PVE 1.6: - Groente-, fruit- en tuinafval (GFT), papier en karton en plastic verpakkingsafval, blik en lege drankpakken (PBD) worden inpandig op privaat terrein (van de initiatiefnemer) via rolcontainers verzameld. Deze rolcontainers staan inpandig op een maximale loopafstand van 10 m van de locatie waar de vuilniswagen de rolcontainers veilig kan legen en overig verkeer niet hindert. - Als er geen geschikte plaats is in de openbare ruimte en/of geen capaciteit is in een al aanwezige ondergrondse afvalcontainer, wordt het huishoudelijk restafval centraal, inpandig, op eigen (privaat) terrein (van de initiatiefnemer) door middel van rolcontainers verzameld. Deze rolcontainers staan inpandig op een maximale loopafstand van 10 m van de locatie waar de vuilniswagen de rolcontainers veilig kan legen en overig verkeer niet hindert.
23-04-2025	2	3 (+ artikel 5.2.1 bestemmingsplan)	3.2	19	Bebouwing	Bestemmingsplan: Op welke manier moeten wij de regel van artikel 5.2.1.e. lezen? Wanneer wij bouwwerken zoals liften, entreepartijen, trapportalen en trappenhuizen, balkons, erkers en luifels buiten het bouwvlak situeren mogen deze dan ook bijvoorbeeld gesitueerd zijn op gronden welke niet bestemd zijn voor wonen? Mogen wij bijvoorbeeld een galerij buiten het bouwvlak plaatsen dat deze boven de bestemming groen is geplaatst?	Galerijen behoren tot het gebouw en worden daarom binnen het bouwvlak gerealiseerd. Liften, entreepartijen, trapportalen en trappenhuizen, mogen buiten het bouwvlak gesitueerd worden tot een maximum van 30 m2. Conform de bouwenvelop mogen balkons, erkers en luifels mogen maximaal 1 meter uitragend zijn buiten het bouwvlak tot een maximum van 10 m2.
23-04-2025	3				Afwijken bouwhoogte	Bestemmingsplan: bij artikel 8.c wordt omschreven over afwijkingen van de gebouwhoogte, geldt deze afwijking bijvoorbeeld ook voor de daadwerkelijke liftschaft of trappenhuis?	Ja.
23-04-2025	4	2	2.3	10	Nestkasten	Bouwenvelop, pagina 10: "Zo kan de ontwikkelaar worden verplicht om 1 nestkast per 5 meter gebouwlengte te plaatsen om de gierzwaluw te huisvesten." Is dit ook het geval?	Nee, conform toelichting in het bestemmingsplan paragraaf 3.3.8 geldt deze verplichting niet voor deze locatie. Ook uit de quick-scan flora & fauna blijkt geen verplichting voor nestkasten voor de gierzwaluw (paragraaf 5.5.1).
23-04-2025	5	6	6.2.1	29	Voorselectie	Mogen we bij de visie de tekst en afbeeldingen door elkaar gebruiken?	Ja.
23-04-2025	6				Drempelbedrag	Bouwenvelop, pagina 34: Kan ik er vanuit gaan dat het genoemde drempelbedrag exclusief BTW is? is hier ook overdrachtsbelasting op van toepassing?	Het genoemde drempelbedrag is exclusief BTW. Over de verkoop is BTW verschuldigd, omdat het om de levering van een btw-bouwtterrein gaat. Overdrachtsbelasting is niet van toepassing vanwege de vrijstelling bij BTW-belaste levering.
23-04-2025	7				Waarborgsom	Bouwprotocol: mag de waarborgsom ook vervangen worden door een bankgarantie?	Ja, in plaats van een waarborgsom mag ook een bankgarantie worden gesteld. Dit moet een onherroepelijke, ongeclausuleerde, first-call bankgarantie zijn. In de bankgarantie dient te zijn aangegeven, dat deze direct opeisbaar is in geval van faillissement

							of surseance van betaling van de Exploitant. De bankgarantie dient te zijn gesteld door een in de openbare registers van De Nederlandse Bank opgenomen instelling (bank of verzekeraar). De einddatum moet minimaal één maand na de uiterste datum van levering zijn.
23-04-2025	8	Concept koopovereenkomst			Lasten	Koopovereenkomst, pagina 4: kunnen we er van uitgaan dat de grond is van lasten (denk hierbij aan erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen)?	De gemeente doet geen uitspraken over de aanwezigheid van lasten zoals genoemd in de koopovereenkomst aangezien zij daar geen onderzoek naar heeft gedaan.
23-04-2025	9	Concept koopovereenkomst			Aanvraag Omgevingsvergunning	Koopovereenkomst, pagina 5 artikel 7.1: Er van uitgaande dat overeenkomst spoedig getekend wordt na gunning, dan is de aanvraag van een omgevingsvergunning binnen 6 maanden erg kort. Is er mogelijkheid om deze periode te herzien?	Aanvraag van de omgevingsvergunning binnen 6 maanden is in principe het uitgangspunt.
25-04-2025	10	3		17	Aantal woningen	In het document Bouwenvelop Meulenspie staat vermeld dat er een woongebouw wordt gerealiseerd met 72 appartementen; in het bestemmingsplan staat er een maximum aantal van 72 wooneenheden. Is dit aantal van 72 appartementen hard of kan hier nog van afgeweken worden? Bijvoorbeeld omdat wij denken een beter gebouw te kunnen ontwikkelen met 70 appartementen.	Er dienen 72 appartementen te worden gerealiseerd.
25-04-2025	11	2	2.3		Geluid	In het document Bouwenvelop Meulenspie staat vermeld dat de private buitenruimtes met name op het geluidluwe binnengebied zijn georiënteerd. Is het mogelijk om aan de zuidzijde de galerij langs het binnengebied te laten lopen? (zie afbeelding). Hierdoor oriënteren de woningen in het middendeel zich aan de geluidbelaste zuidzijde, maar krijg je een heldere en korte routing door het gebouw	Dit is in theorie mogelijk, zolang voldaan wordt aan de eisen die gelden vanuit akoestiek, zie artikel 5.2.4 van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek.
28-04-2025	12				Overlast	Bij ons locatiebezoek waren er veel jongeren van de school tijdens de pauze luidruchtig en werd er met vuurwerk gegooid. Zijn er bij de gemeente meldingen van overlast vanuit de school bekend?	In het participatieproces zijn klachten geuit over de school. Deze hadden met name betrekking op de parkeerdruk.
28-04-2025	13	Bijlage 10			Programma van Eisen houtwal	In het programma van eisen staan een aantal soorten vermeld die opgenomen moeten worden in de houtwal. Is dit een harde eis of kan er ook worden gekozen voor een andere soortensamenstelling? De beuk (Fagus sylvatica) is bijvoorbeeld een soort die zeer hoog en breed kan worden. Er kan als alternatief gekozen worden voor soorten die uiteindelijk minder hoog worden zoals bijvoorbeeld veldesdoorn (Acer campestre) en Boswilg (Salix caprea). Dit sluit ook iets beter aan op de wat lagere knotwilgen aan de zuidzijde van het perceel. Verder zou de toevoeging van bijvoorbeeld een aantal wilde rozen soorten (Rosa spec.) en bessen (Ribes spec.) de soortensamenstelling kunnen verrijken.	De houtwal zal in het cyclische hakhout beheer opgenomen worden waarbij ongeveer 1 x in de 10 jaar de houtwal gefaseerd teruggezet wordt. Hierdoor zullen de boomvormers niet door schieten en zal de houtwal gesloten van structuur blijven. De voorgestelde soorten passen in de bosgemeenschap van de houtwal op deze locatie en grondslag. De beuk zou vervangen mogen worden door de salix caprea. Rosa canina zou toegevoegd mogen worden in de houtwal. De rest van de door de gemeente voorgeschreven soorten moet toegepast worden, zodat de gemeente de ecologische kwaliteit van de houtwal kan waarborgen.
28-04-2025	14	2	2.3	9 en 10	Beleid huurprijs	Wordt de maximale huur van de middeldure huurwoning geïndexeerd door de jaren heen?	Ja, deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Is wel altijd gelijk aan 186 woningwaarderingspunten.
28-04-2025	15	6 en 7			Puntenverdeling	Hoe worden de punten verdeeld tussen de partijen, wat is de verrekening tussen de scores ten opzichte van elkaar?	Zie hoofdstukken 6 en 7 voor de selectiecriteria van de voorselectie en de definitieve selectie en de puntentelling per onderdeel. De punten worden proportioneel verdeeld. De inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de grootse meerwaarde laat zien op dit vlak krijgt de hoogste punten toegewezen.
28-04-2025	16	7	7.3.2	34	Definitieve selectie, puntentelling grondbod	Zoals bij het grondbod, hoe worden de punten berekend voor het een na hoogste grondbod t.o.v. hoogste bod.	De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden grondbod inclusief kosten woonrijp maken voor de inrichting van de buitenruimten en de aansluiting op het bestaande openbare gebied. Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel grondbod is 30. De inschrijver die het hoogste grondbod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten. De overige inschrijvers scoren naar rato van hun bod ten opzichte van het hoogste bod.
28-04-2025	17	2	2.3	9 en 10	Beleid huurprijs	Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de nieuwbouwtoeslag wordt de aanvangshuurprijs dan gedurende 20 jaar wel geïndexeerd of blijft deze op datum eerste verhuur staan? En mag er bij mutatie ook het dan geldende maximale huur als	Als een woning wordt verhuurd vanaf een bepaalde datum geldt de dan vastgestelde (aanvangs)huur op basis van het woningwaarderingsstelsel conform de Wet betaalbare huur. Dit geldt ook voor de nieuwbouwopslag die maximaal 10% mag zijn van

						grondslag worden gerekend?	de aanvangshuur. Indexering vindt jaarlijks plaats op basis van de huurprijscirculaire van het ministerie van Volkshuisvesting Bij een nieuwe verhuring aan een nieuwe huurder mag men de huurprijs hanteren die op dat moment gekoppeld is aan het Woningwaarderingssysteem Ter illustratie: Als een woning bijvoorbeeld vandaag (29 april 2025) voor het eerst verhuurd is en een puntentotaal van 173 punten had, dan volgt daar een maximale aanvangshuur uit. Omdat dit een nieuwbouwwoning betreft mag daar nog 10% huur bovenop geteld worden. De woning blijft gereguleerd. Als de woning na 8 jaar een nieuwe huurder krijgt, dan zal de verhuurder opnieuw een berekening doen wat de maximale aanvangshuur mag zijn volgens het WWS met optelling van 10%. Dit kan doorgaan tot 29 april 2045. Let wel: Het moet om een nieuwbouwhuurwoning gaan die volgens het aantal WWS-punten in het middensegment hoort. Dat zijn woningen van 144 tot en met 186 punten. De middenhuurwoning moet in gebruik worden genomen ná 1 juli 2024 (inwerkingtredingsdatum van de wet) én de bouw van de woning moet gestart zijn vóór 1 januari 2028. Er gelden ook voorwaarden om aan te tonen dat de nieuwbouwopslag gerechtvaardigd is.
28-04-2025	18	6	6.2.1	29	Voorselectie	Mogen de 4 pagina's tekst en 4 pagina's beelden ook door elkaar lopen?	Ja.