



MEMO

Documentnr 1334
Zaaknr. 1273

23 april 2024

Onderwerp: Beantwoording vragen prijsvraag woningen Schutboom fase 1

Beantwoording schriftelijke vragen prijsvraag woningbouwplan Schutboom fase 1

Inleiding

De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in Boekel de komende jaren verder gaat groeien. Er zijn daarom nieuwe woningen nodig. De Schutboom is één van de uitbreidingslocaties waar wonen voor diverse doelgroepen een plek krijgt. Een nieuwbouwwijk die vanwege de ligging nabij de Randweg goed ontsloten kan worden. Er zal ruimte zijn voor verschillende doelgroepen om een diverse wijk te creëren: van starters tot senioren en alles wat daar tussen zit.

Marktpartijen worden met deze prijsvraag uitgedaagd om geheel vrijblijvend in concurrentie een projectplan op te stellen voor "Blok 1". Er wordt gezocht naar een plan dat kan voorzien in de woonbehoefte voor de startersdoelgroep in deze woonwijk.

De prijsvraag is, samen met alle informatie en voorwaarden, gepubliceerd en terug te vinden op www.boekel.nl → project Schutboom.

Indienen van schriftelijke vragen

Marktpartijen zijn in de gelegenheid gesteld om tot uiterlijk 18 april 2024 schriftelijke vragen te stellen over de inhoud en voorwaarden van de prijsvraag. Hier is door één partij gebruik van gemaakt. Hieronder worden de gestelde vragen overzichtelijk op een rij gezet en van beantwoording voorzien. De gemeente Boekel wil het informatieniveau van alle marktpartijen gelijk houden om zo de prijsvraag zo eerlijk mogelijk te houden. Daarom wordt deze beantwoording gepubliceerd op www.boekel.nl → project Schutboom (prijsvraag fase 1).

1. Is het mogelijk dat er een dwg-bestand van de bijlage/tekening "2-*verkooptekening-blok-1*" gemaakt door Thomas van Schadewijk, aangeleverd wordt? Deze kan dan als juiste onderlegger gebruikt worden voor het uitwerken van het plan binnen het opgegeven bouwblok, alsmede de directe voorgestelde omgeving zoals wegen en groen.

Reactie gemeente: ja, het dwg bestand is beschikbaar en op te vragen bij Mark van Schadewijk (via email: mark.vanschadewijk@boekel.nl)

2. Gangen, paden en/of overige ruimten om de woningen te ontsluiten op het openbaar gebied dienen aangekocht te worden. In afbeelding 1 is het uitgeefbaar gebied met rood omlind:



Op blz. 12 van toelichting staat de volgende afbeelding:



Parkeren op eigen terrein valt buiten uitgeefbaar gebied, dit strookt niet met het gevraagde, "de grond dient in bezit te zijn om te kunnen parkeren op eigen terrein".

- 2a. Moeten de parkeerplaatsen bijgekocht worden op de aangegeven paarse vlakken, zodat het uitgeefbaar gebied vergroot wordt tot (1095m²) + (1pp m² per realisatie van een woning)?

Reactie gemeente: de gemeente legt de paars gekleurde parkeerplaatsen aan (kosten voor de gemeente) ten oosten van het rood gearceerde blok. Deze grond blijft openbaar gebied en wordt niet verkocht. De parkeerplaatsen blijven openbaar. Bij deze ontwikkelingen hoeven dus geen parkeerplaatsen te worden afgenomen of aangelegd en het paarse vlak kan niet worden afgenomen.

- 2b. Mag het parkeergebied (paarse vlakken) anders ingedeeld worden, waarbij het gecombineerd wordt met de uitgeefbare grond van de woningen, zodat er 1pp op eigen grond kan worden gerealiseerd?

Reactie gemeente: nee, dit is niet mogelijk.

3. Vraag over het bestemmingsplan 5.2.1. Hoofdgebouwen.

h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding:

1. 'aaneengebouwd' mag voor wat betreft de eindwoningen aan een zijde niet minder dan 1,5 m bedragen;
 2. 'twee-aaneen' mag aan een zijde niet minder dan 3 m bedragen;
- Op de plankaart zijn 2 voorgevelrooilijnen aangegeven. 0,5m vanaf bouwvlak.*

3a. Wat zijn dan de zijdelingse perceelgrenzen waar we niet meer dan 1,5m uit mogen bouwen?

Reactie gemeente: Deze regel bepaalt dat bebouwing in bepaalde gevallen niet minder dan 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens mag komen. Dus afhankelijk van wat er wordt gebouwd, moet er bepaalde afstand worden gehouden van de 'openliggende' zijkant van het bouwperceel. Het zorgt ervoor dat alleen rijwoningen (die géén eindwoning betreffen) over de volle breedte (van zijkant tot zijkant) mogen worden bebouwd. Als de woning een zijde heeft waar het niet direct grenst aan een andere woning dan moet aan die open kant een strook vrij blijven van bebouwing. Als de woning een eindwoning betreft van een rij (een hoekhuis) dan moet die bebouwingsvrije strook aan de open kant minimaal 1,5 meter breed zijn.

3b. Dienen er 2 voorgevels ontworpen te worden?

Reactie gemeente: Nee, echter dienen de eindwoningen wel een 2 zijdige oriëntatie te hebben.

4. Zijn er materialen welke niet zijn toegestaan vanuit architectonisch oogpunt voor de realisatie van de woningen?

Reactie gemeente: er zijn geen voorwaarden verbonden aan het materiaalgebruik vanuit architectonisch oogpunt voor de realisatie van de woningen. Echter dient er wel rekening te worden gehouden met de circulariteit zoals is aangegeven in de prijsvraag.

5. Mogen de woningen uitgevoerd worden met enkel alleen een platdak? Of is dit niet gewenst?

Reactie gemeente: het is toegestaan om woningen met plat dak uit te voeren. Een plat dak bepaalt echter wel de kwaliteit / uitstraling van de woningen.

6. Is er een beeldkwaliteitsplan van toepassing? Zo ja, welke moeten we daarvoor aanhouden.

Reactie gemeente: er is geen beeldkwaliteitsplan van toepassing.