

Nota van Inlichtingen

Hekellaan 2 te 's-Hertogenbosch

	Vraag	Paragraaf/ pagina	Antwoord
	Proces inschrijvingsleidraad		
1.	Bestaat de mogelijkheid ons idee op enig moment persoonlijk te komen presenteren?	Algemeen	Een pitchmoment maakt op dit moment geen onderdeel uit van de procedure. Indien wij als opdrachtgever op een later moment besluiten hier alsnog invulling aan te geven, zullen wij dit tijdig communiceren via ons Makelpunt.
2.	In de leidraad wordt gesproken over een "maatschappelijk toegankelijke bestemming". Kan de gemeente toelichten in hoeverre een programmatische invulling waarin sport, ontmoeting, educatie en cultuur samenkomen – bijvoorbeeld via evenementen, lezingen of publieke activiteiten – past binnen deze maatschappelijke kaders?	Pagina 5-6	De maatschappelijke bestemming dient in overeenstemming te zijn met de regels en kaders zoals vastgelegd in het geldende omgevingsplan. Initiatieven die hiervan afwijken, kunnen uitsluitend worden gerealiseerd als daarvoor de juiste formele procedure is doorlopen en goedgekeurd (omgevingswet). Zie ook de inschrijvingsleidraad hoofdstuk 2.4 en/of de mogelijkheid om vooraf een conceptverzoek in te dienen. Omgevingsvergunning - Gemeente 's-Hertogenbosch
3.	In de leidraad wordt gevraagd om een maatschappelijke, publiek toegankelijke invulling. Kan de gemeente bevestigen dat een continue openstelling van het pand, waarbij bezoekers tijdens vaste openingstijden altijd welkom zijn, voldoet aan deze eis? Dient het weekend ook altijd open te zijn?	Pagina 17	Wij richten ons op een "structurele" openstelling niet incidenteel of alleen op afspraak. De formulering "zowel doordeweeks als in het weekend" impliceert dat de locatie ook in het weekend geopend moet zijn. Dit draagt bij aan de gewenste levendigheid en brede toegankelijkheid van de locatie. De exacte invulling van de openingstijden kan worden afgestemd op de functies, doelgroepen en/of wettelijke bepalingen. Er is flexibiliteit mogelijk in de programmering, zolang de basisopenstelling gewaarborgd blijft.
4.	Het concept voorziet in een laagdrempelige, dagelijks toegankelijke ontmoetingsplek, met wisselende publieksactiviteiten (zoals lezingen, bijeenkomsten en exposities) die niet dagelijks plaatsvinden. Past deze vorm van openstelling binnen de gemeentelijke verwachtingen?	Pagina 17	Ja, dit past bij de verwachtingen

5.	In hoeverre zijn lichte, niet-ingrijpende interieur-aanpassingen toegestaan – zoals tijdelijke wanden, audiovisuele installaties of sportieve inrichtingselementen – mits deze het monumentale karakter respecteren en reversibel zijn?	Pagina 5-6	Het pand is aangewezen als rijksmonument, hetgeen betekent dat zowel het exterieur als het interieur onder monumentale bescherming vallen. Binnen deze context zijn wijzigingen aan het interieur in principe mogelijk, mits deze zorgvuldig worden afgestemd op de monumentale waarden. In het kader van de omgevingsvergunning dienen deze wijzigingen onder meer te worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Hierbij wordt beoordeeld of de voorgenomen ingrepen verenigbaar zijn met de beschermde status van het pand.
6.	Hecht de gemeente waarde aan samenwerking met Bossche sportverenigingen, maatschappelijke organisaties en scholen als onderdeel van de exploitatie? En wordt een dergelijke samenwerkingsagenda meegewogen in de beoordeling van de maatschappelijke waarde?	Algemeen	De gemeente hecht <i>onder andere</i> waarde aan initiatieven die aantoonbaar bijdragen aan de maatschappelijke meerwaarde van de locatie en de stad. In dat licht wordt samenwerking met lokale partijen zoals Bossche sportverenigingen, maatschappelijke organisaties en scholen nadrukkelijk gewaardeerd. Een dergelijke samenwerkingsagenda draagt bij aan de lokale verankering van het concept, vergroot het publieksbereik en versterkt de sociale cohesie in de omgeving.
7.	Past een invulling waarin sport als centraal thema wordt gebruikt om evenementen met landelijke exposure aan te trekken – zoals de uitreiking van het Sportboek van het Jaar of een landelijk sportdebat – binnen de doelstellingen van de gemeente voor deze locatie?	Pagina 16	Een dergelijke invulling past in de doelstellingen van de gemeente. Het sluit aan bij de wens voor een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend totaalconcept dat nog niet aanwezig is in de stad, en dat een toegevoegde waarde biedt voor de locatie en haar omgeving.
Concept-huurovereenkomst			
1.	Wat zijn de kosten per maand?	Pagina 6	De huurprijs staat genoemd en bedraagt per jaar € 127.000 (excl. BTW / overige kosten, prijspeil '25), te verdelen over 12 maanden à € 10.583 per maand. Eventuele aanvullende kosten zijn afhankelijk van keuzes die door de inschrijver worden gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van huurdersonderhoud.
2.	Is er bij een maatschappelijke invulling ruimte voor een huurkorting of	Pagina 6	Er is geen mogelijkheid tot het hanteren van een ingroei uur. De huurprijs is

	gefaseerde opbouw van de huurprijs, bijvoorbeeld in de opstartfase?		kostendekkend vastgesteld en dient in overeenstemming te zijn met de geldende wet- en regelgeving.
3.	In hoeverre staat de gemeente gedeeld gebruik toe, waarbij de hoofdhuurder ruimtes in gebruik geeft aan maatschappelijke of culturele partners?	Algemeen	Onderhuur is toegestaan, mits deze in overeenstemming is met de regels en het toegestane gebruik zoals vastgelegd in het geldende omgevingsplan. Indien onderverhuur onderdeel uitmaakt van de inschrijving (cq. exploitatie), dient dit expliciet te worden benoemd en toegelicht in de inschrijvingsdocumenten.
Afwijkende huurtermijn			
	Niet van toepassing		
Onderhoud en technische aspecten			
1.	Wat van de bestaande installaties voor luchtverversing, verwarming, eventueel koeling en brandveiligheid blijft achter en daarmee beschikbaar voor de volgende huurder.	Pagina 6	De verwarming, ventilatie-eenheden, elektrische installatie, databekabeling en brandmeldinstallatie zijn beschikbaar voor een volgende huurder.
2.	Zijn er revisie tekeningen beschikbaar van bouwkundige en installatietechnische aanpassingen zoals die gedaan zijn voor de huidige gebruiksfunctie, bibliotheek	Pagina 6	Er zijn geen revisie tekeningen beschikbaar vanuit het gebruik door de huidige gebruiker.
3.	Is er een meetstaat conform NEN 2580 beschikbaar	Pagina 6	Er is geen meetstaat beschikbaar.
4.	Ik zie dat er in de kantine een aansluiting zit voor water, afvoer en nodige elektra om een lichte ondersteunende horeca te doen. Is er elders in het gebouw op de benedenverdieping of hal nog meer een plek waar water aan en afvoer is? Misschien ook nog andere voorzieningen? Of is het mogelijk om dat elders alsnog ook te maken en staat de bouwvoorschriften dat toe? Waar zou dat dan allemaal mogelijk zijn?	Pagina 6	Er zijn geen andere watervoorzieningen dan in de kantine en de toiletten op de begane grond. Andere, nieuwe voorzieningen worden beoordeeld als deze concreet worden ingediend door een volgende huurder. Zie ook vraag 2 onder "Proces inschrijvingsleidraad".
5.	Om de verschillende ruimtes ook op verschillende tijden goed en veilig te kunnen gebruiken heb ik de volgende vraag:	Pagina 6	Het pand is aangewezen als rijksmonument, hetgeen betekent dat zowel het exterieur als het interieur onder monumentale bescherming vallen. Binnen deze context zijn

	Ik heb gezien dat de voorzijde beneden en boven niet gemakkelijk afscheiden kunnen worden van de grote hal. Dit om ook die ruimten open te stellen wanneer de hal niet meer toegankelijk is. Doordat de toilet-gelegenheid zich in die grote hal bevindt kan ik bijvoorbeeld die hal niet afsluiten zonder ook direct de toilet-gelegenheid af te sluiten. Misschien zie ik het verkeerd maar is hier toch een mogelijkheid toe? Indien niet mogelijk is dan het plaatsen van een extra afscheiding, deur of hek dat de enige mogelijkheid is dit ook toegestaan?		wijzigingen aan het interieur in principe mogelijk, mits deze zorgvuldig worden afgestemd op de monumentale waarden. In het kader van de omgevingsvergunning dienen deze wijzigingen onder meer te worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Hierbij wordt beoordeeld of de voorgenomen ingrepen verenigbaar zijn met de beschermde status van het pand. Belangrijk is dat het karakter van het monument overeind blijft. Het interieur wordt o.a. gekenmerkt door een beschot van kraaldelen, gedragen door acht ijzeren polonceau spanten met gordingen en de tandlijst in schoon metselwerk. Door de aanwezigheid van deze tandlijst zou kunnen worden opgemaakt dat de muren aan de binnenzijde in opzet niet of maar ten dele waren gepleisterd. Nu is hier een voorzetwand tegen aangebracht.
6.	Wat is nou precies de ingang voor medewerkers en dus onszelf? Is het een zijdeur of de hoofdingang? Dit in verband met veiligheid en einde dag afsluiting en ook om bovenstaande situatie waarbij beide ruimtes los van elkaar bereikbaar zijn en af te sluiten zijn.	Pagina 6	De verantwoordelijkheid voor het bepalen van de primaire toegang voor personeel ligt bij de huurder zelf.
Financiële aspecten			
1.	Is het toegestaan om de exploitatie in te vullen via een collectief van organisaties en bedrijven die actief zijn in de sport, waarbij één partij als hoofdhuurder optreedt en de overige partijen samen de inhoudelijke programmering en begroting dragen?	Algemeen	Onderhuur is toegestaan, mits deze in overeenstemming is met de regels en het toegestane gebruik zoals vastgelegd in het geldende omgevingsplan. Indien onderverhuur onderdeel uitmaakt van de inschrijving (cq. exploitatie), dient dit expliciet te worden benoemd en toegelicht in de inschrijvingsdocumenten.
2.	Is het toegestaan om binnen de maatschappelijke exploitatie verdienmodellen te ontwikkelen die de inhoudelijke doelstelling ondersteunen, zoals een businessclub met sportsponsors of een 'Vrienden van het Sportboek'-collectief met lidmaatschappen?	Algemeen	Ja, binnen een maatschappelijke exploitatie is het toegestaan om verdienmodellen te ontwikkelen zolang deze niet primair gericht zijn op winstmaximalisatie, deze bijdragen aan de inhoudelijke doelstellingen van het initiatief en de maatschappelijke meerwaarde versterken.
Overige vragen			

1.	Zijn er aanvullende tekeningen?	Algemeen	Op 20 oktober zijn er aanvullende tekeningen toegevoegd aan de inschrijving op het Makelpunt.
2.	Wat van de bestaande inrichting blijft achter?	Algemeen	De vaste inrichting omvat de vloeren, vloerbedekkingen, de plafonds, de binnen- en scheidingswanden, de sanitaire voorzieningen (toiletten, wastafels, pantry), verwarming, ventilatie, elektrische installatie en databekabeling, brandmeldinstallatie en de zwart stalen constructie midden in het pand.
3.	Hoeveel parkeerplaatsen voor vergunninghouders zijn er momenteel in gebruik door de bibliotheek	Algemeen	Er zijn geen parkeerplaatsen voor vergunninghouders in gebruik bij de bibliotheek. In totaal zijn er twee plekken voor vergunninghouders, dit zijn tevens plekken met oplaadpunten.
4.	Hoe ziet de huidige parkeerbalans eruit, waar parkeren bezoekers en medewerkers van de bibliotheek	Algemeen	De bezoekers van Huis73 parkeren in de parkeergarage. Medewerkers van Huis73 parkeren achter het hek op eigen terrein. Verder zijn er vóór en naast het pand in totaal 22 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor vergunninghouders/ elektrische laadplekken, en 1 mindervalideplek
5.	Is de stalen constructie binnen in het midden vast en de bedoeling dat deze zo blijft of is er een mogelijkheid om deze eventueel aan te passen/te verkleinen.	Algemeen	De stalen constructie bestaat uit twee delen. De acht ijzeren polonceau spanten met gordingen maken onderdeel uit van het monument en mogen niet verwijderd worden. De latere invulling van staal waar de verdiepingsvloer op ligt, maakt geen onderdeel uit van het monument. Tegen het verwijderen hiervan bestaat geen bezwaar het oogpunt van het monument. Voor het slopen van deze latere stalen invulling is wel een sloopmelding nodig.
6.	Wordt het vanuit de gemeente aangemoedigd of ondersteund als er samenwerking met scholen, sport- en jongerenorganisaties wordt ingebouwd binnen het conceptplan?	Algemeen	De gemeente hecht <i>onder andere</i> waarde aan initiatieven die aantoonbaar bijdragen aan de maatschappelijke meerwaarde van de locatie en de stad. In dat licht wordt samenwerking met (lokale) partijen gewaardeerd.