

# Nota van Inlichtingen



Ten behoeve van de selectie inzake

Verkoop, (her)ontwikkeling van gemeentelijke gronden/panden

- Markt 8 (Lobith)
- Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)
- Steenhuizen 6 (Zevenaar)
- Da Costastraat 2 (Zevenaar)

dd. 17 april 2023

Deze nota van inlichtingen maakt onderdeel uit van de openbare selectieprocedure inzake de verkoop en (her)ontwikkeling van de gemeentelijke gronden/panden: Markt 8 (Lobith), Nieuwe Komstraat 19 (Lobith), Steenhuizen 6 (Zevenaar) en Da Costastraat 2 (Zevenaar). Gegadigden hadden tot en met 3 april 2023 de gelegenheid tot het stellen van vragen. De geanonimiseerde vragen en beantwoording van de vragen door de gemeente zijn in dit document weergegeven. Daarnaast geeft de gemeente aan het eind van deze nota nog een klein aandachtspunt mee als aanvulling op de selectieleidraad.

- 1. Wat verstaat de gemeente Zevenaar onder een ‘milieuvriendelijk gebouw’?**  
Zoals beschreven staat in paragraaf 4.4 van de selectieleidraad heeft een deel van de beoordelingscriteria betrekking op duurzaamheid. De toetsingsgronden die hierbij horen, zijn: een ontwikkelplan circulaire economie, het CO2-bewust certificaat-niveau of CO2-ambitieniveau en natuurinclusief bouwen. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze hierop inhoudelijk wordt getoetst. Deze score bepaalt uiteindelijk hoe ‘duurzaam’ of ‘milieuvriendelijk’ het ingediende plan is.
- 2. Mag er afgeweken worden van het door de gemeente voorgestelde dan wel gewenste woningbouwprogramma (bijlage 3a)?**  
Er mag (beperkt) worden afgeweken van het woningbouwprogramma zoals omschreven in de uitgangspunten (bijlage 3a). Let wel dat het plan dat wordt ingediend wordt beoordeeld op de mate waarin de aanmelding aansluit bij de vastgestelde uitgangspunten. Hoe beter de aanmelding aansluit, hoe meer punten op dit aspect te behalen zijn.
- 3. Draagt de gemeente zorg voor de ruimtelijke- en juridische procedure met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende leges?**  
Ja, de gemeente draagt zorg voor de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Leges voor deze bestemmingsplanprocedure worden niet in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Overige legeskosten (waaronder de bouwleges) komen natuurlijk wel voor rekening van de ontwikkelaar.
- 4. De grond-/koop prijs wordt jaarlijks vanaf 1 januari 2025 geïndexeerd, dat geldt ook als op dat moment het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is en/of de gronden nog niet bouwrijp zijn?**  
Ja, de jaarlijkse indexering van de grond-/koop prijs vanaf 1 januari 2025 is niet afhankelijk van het eventuele niet onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan en/of het eventuele niet bouwrijp zijn van de gronden.
- 5. Uit paragraaf 4.3.2 ‘Technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid’: wie wordt bedoeld met ‘gegadigde’?**  
De inschrijver (de partij die het aanmeldformulier invult) is de gegadigde. Met deze partij wordt de koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten. Zoals expliciet benoemd in paragraaf 3.4 van de selectieleidraad: “samenwerkingsverbanden zijn gezien de beperkte omvang van de locaties uitgesloten van deze selectie”.
- 6. Mag een project dat nog niet in realisatie is, maar waarvoor al wel een omgevingsvergunning is verleend, worden opgevoerd als referentie?**  
Nee, een referentie wordt alleen als geldig beschouwd indien de betreffende referentieopdracht volledig is uitgevoerd (zie pagina 24 van de selectieleidraad).
- 7. Op pagina 23 van de selectieleidraad staat omschreven dat een bankgarantie gesteld dient te worden. Is de gemeente bereid om in de vervolgfase een concern-garantie als zekerheid te accepteren, ervan uitgaande dat deze voldoende zekerheid biedt aan de gemeente?**  
Indien de concerngarantie voldoende zekerheid biedt aan de gemeente (minimaal dezelfde als bankgarantie) is deze bespreekbaar.

- 8. Op pagina 26 wordt genoemd dat beoordeeld wordt of het plan voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Het bestemmingsplan gaat bij deze locatie echter nog uit van de huidige maatschappelijke bestemming. Kan verduidelijkt worden op welke wijze beoordeeld wordt?**

Wij hadden verwacht dat op dit moment het bestemmingsplan in procedure zou zijn. Dit is echter niet het geval, en daarom staan de ontwerp bestemmingsplannen ook nog niet op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hierop kan en wordt dus ook niet getoetst. Echter wordt opgemerkt dat de bestemmingsplannen voor de vier locaties zijn gebaseerd op de vastgestelde uitgangspunten (bijlage 3a). De gemeente is op zoek naar een plan dat zo goed mogelijk aansluit op deze uitgangspunten, en hier wordt dan ook op beoordeeld (zie paragraaf 4.4 van de selectieleidraad).

- 9. Er wordt onder 2.1 van de selectieleidraad omschreven dat er de komende tijd bestemmingsplanherzieningen in procedure worden gebracht. Kunnen we ervan uitgaan dat de winnende partij hier inspraak in heeft?**

Nee, de winnende partij heeft hier in eerste instantie geen inspraak in. De bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de door de raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten. Wij gaan ervan uit dat de ingediende plannen voldoen aan de uitgangspunten en daarmee dus ook binnen het bestemmingsplan passen. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen met enige flexibiliteit opgesteld.

- 10. Is het bespreekbaar om eventueel de grens tussen openbaar en privé (gele lijn op de situatietekening (pagina 5 van bijlage 3a) een klein beetje te verschuiven? Oftewel de vraag: hoe hard is die grens?**

De gele lijn op de tekening op pagina 5 van bijlage 3a (locatie Da Costastraat 2) ligt vast. Hier is een verschuiving van de grens tussen uitgeefbare grond en openbaar gebied niet bespreekbaar.

- 11. Op pagina 9 van de selectieleidraad staat omschreven dat de perceeleigenaar primair verantwoordelijk is voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Ten westen van het uitgeefbare gedeelte van de locatie aan de Da Costastraat is echter ruimte voor waterberging aangeduid (zie tekening in bijlage 3a). Kunnen we ervan uit gaan dat deze zone tevens gebruikt kan worden voor het bergen van water?**

Het uitgangspunt is hemelwater bergen op eigen terrein. Voor de berekening van de benodigde volumeberging wordt uitgegaan van 60 mm \* verhard oppervlak. Het overtollige regenwater (bij een stortbui) kan worden overgestort op het openbare gebied met de aanduiding waterberging.

- 12. Op pagina 11 van de selectieleidraad wordt een bandbreedte van 30 cm gegeven waarop het terrein opgeleverd kan worden. In zijn algemeenheid geldt dat als bij bouwrijpe grond de gronden op een hoogte van circa 40 cm onder het door de gemeente definitief vastgestelde bouwpeil aan de ontwikkelaar/bouwer wordt opgeleverd, er redelijkerwijs aangenomen kan worden dat een gesloten grondbalans van toepassing is. Kunnen we daar bij deze locatie ook vanuit gaan? Eventueel extra grondwerk als gevolg van bijvoorbeeld kopersopties zijn uiteraard wel voor rekening van de ontwikkelaar/bouwer. Op die wijze wordt er niet (wellicht onnodig) gerekend met afvoer grond van 30 cm.**

Nee, van de aanname dat in elk geval een gesloten grondbalans van toepassing is, kan niet vanuit worden gegaan. De aangegeven marge tussen de 20 en 50 cm blijft het uitgangspunt.

**13. Op pagina 11 van de selectieleidraad wordt onder “Aanvraag inritvergunning en aansluitvergunning” verwezen naar bijlage 8. Klopt het dat bijlage 8 mist bij de stukken? Kunnen deze aangevuld worden?**

Hier is een verkeerd bijlagenummer genoemd. Dit moet bijlage 4 (“Uitgangspuntenkaart 4 vastgoedlocaties”) zijn. In dit dwg-bestand is onder andere aangegeven waar het vuilwater aangesloten moet worden. Deze bijlage is op te vragen via [r.vanaartsen@zevenaar.nl](mailto:r.vanaartsen@zevenaar.nl).

**14. Is het ook toegestaan om 2 of 3 referenties toe te voegen (i.p.v. 1 referentie)?**

Ja, dit is toegestaan. Zoals beschreven staat in paragraaf 4.3.2 van de selectieleidraad dient de gegadigde te beschikken over minimaal één referentie. Dit kunnen er dus ook meerdere zijn. Let wel dat deze referentie(s) moet voldoen aan de kenmerken zoals beschreven in het Formulier referentieproject (Bijlage 2a).

**15. Is het voor de gemeente acceptabel om de uiterste datum van aanmelden (15 mei 2023) te verschuiven naar minimaal 29 mei? Mede gezien de naderende meivakantie zal dit het plan ten goede komen (wisselende weken per regio).**

Ja, het verschuiven van de uiterste datum van aanmelden is akkoord. De nieuwe sluitingstermijn aanmelding selectie is dinsdag 30 mei 2023, 10.00 uur.

**16. Is er een terreininmeting beschikbaar? Is de exacte positie van de op de locatie aanwezige bomen beschikbaar?**

Er is geen terreininmeting beschikbaar. Enkel voor de locatie Steenhuizen 6 is een inmeting van de bomen (kronen) beschikbaar. Deze wordt op verzoek aan u toegezonden. U kunt dit verzoek doen via [r.vanaartsen@zevenaar.nl](mailto:r.vanaartsen@zevenaar.nl)

**17. Is een andere denkrichting/uitgangspunten (zoals verplaatsing parkeerterrein en bouwblok bij de locatie Steenhuizen) in dit stadium van de selectieprocedure bespreekbaar?**

Op dit moment in het proces zijn volledig andere denkrichtingen en andere uitgangspunten, zoals voorgesteld hierboven voor de gemeente niet bespreekbaar.

**18. Kijkend naar de locatie Da Costastraat en het minimale voorgestelde programma van 16 wooneenheden welke vraagt om een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen (norm van buiten de kom). In het stedenbouwkundigplan zijn de parkeerplaatsen getekend maar echter niet toereikend, namelijk maar 22 stuks. Hoe dienen wij hiermee om te gaan?**

Er is geen minimaal woningbouwprogramma. Er dient voldaan te worden aan parapluplan parkeren, met de daarbij behorende afwijkingmogelijkheden. Als er afgeweken wordt dient er een adequate onderbouwing te worden aangeleverd door de gegadigde.

**19. Is het tekort aan parkeerplaatsen op de Da Costastraat op te lossen aan de zuidzijde (richting Vondellaan)?**

Als het realiseren van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied een oplossing is verwachten wij een concreet voorstel van de gegadigde. Dit voorstel zal beoordeeld worden op wenselijkheid/uitvoerbaarheid. Uitgangspunt is in ieder geval dat de aanlegkosten gedragen worden door de gegadigde.

**20. Zijn wij gehouden aan de typologie die door de gemeente is voorgesteld of mogen wij hier de vrijheid nemen een ander typologie toe te passen waardoor een beter plan ontstaat (appartementen versus grondgebonden woningen)?**

De gemeente heeft per locatie de gewenste uitgangspunten voor wat betreft het woningbouwprogramma tekstueel beschreven in bijlage 3a. Van de indicatieve blokverkaveling (tekeninzet bij nieuwe komstraat 19 en Da Costastraat 2) mag afgeweken worden. De aanmelding wordt beoordeeld conform bladzijde 29 van de selectieleidraad. Indien er dus typologieën worden toegepast die niet wenselijk zijn heeft dit waarschijnlijk een effect in de beoordeling.

**21. Graag zouden we de bouwtekeningen ontvangen van Markt 8 te Lobith.**

De bouwtekeningen zijn op te vragen via het mailadres [g.vanderwens@zevenaar.nl](mailto:g.vanderwens@zevenaar.nl) t.a.v. bouwtekeningen Markt 8 te Lobith

*Aanvulling /aandachtspunt door gemeente Zevenaar op selectieleidraad*

*Een aandachtspunt voor deze vier woningbouwontwikkelingen die vanuit de veiligheidsregio (VGGM) is meegegeven zijn technische maatregelen die ervoor zorgen dat de zelfredzaamheid en rampbestrijding verbeterd worden. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen (zoals afschakelbare centrale ventilatie) die het gebouw of delen daarvan luchtdicht kunnen afsluiten om zo veilige schuilmogelijkheden te creëren.*