

Nota van Inlichtingen



Selectie Zwanenwaay

dd. 25 maart 2025

Deze nota van inlichtingen maakt onderdeel uit van de openbare selectieprocedure inzake de verkoop, en ontwikkeling van gemeentelijke gronden Zwanenwaay in Babberich. Gegadigden hadden tot en met 20 maart 2025 de gelegenheid tot het stellen van vragen. Hiervan is door 5 partijen gebruik gemaakt. De geanonimiseerde vragen en de beantwoording van de vragen door de gemeente zijn in dit document weergegeven.

Selectieleidraad		
Nr.	Blz.	Vraag
1	6	De gemeente Zevenaar geeft aan dat er van de te selecteren ontwikkelaar wordt verwacht dat alle parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein. Is dit een correcte interpretatie? En, geldt dit uitgangspunt ook voor bezoekers parkeren? Alle benodigde parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden binnen het plangebied (zie rode lijn pagina 7 van de selectieleidraad). Hiervoor maakt de ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan, waaruit blijkt dat aan de parkeernormen (conform blz. 9 van de selectieleidraad) wordt voldaan. De parkeerplaatsen, die gerealiseerd worden op het uitgeefbaar terrein (blauwe lijn blz. 7 selectieleidraad) worden gerealiseerd door en voor rekening van de ontwikkelaar. De overige parkeerplaatsen (in het toekomstig openbaar gebied) zijn onderdeel van het woonrijp maken en worden gerealiseerd door de gemeente Zevenaar.
2	8	In het bestemmingsplan staat een maximale goothoogte van 4,5 meter benoemd. Is het akkoord om aan deze goothoogte te voldoen doormiddel van een 'optisch' verlaagde goot, zoals dat ook met een mansardekap wordt bereikt? Om deze vraag te beantwoorden zijn er twee zaken van belang. Ten eerste is de wijze van meten van de goothoogte van belang. Deze is conform het omgevingsplan als volgt: <i>"vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel".</i> Ten tweede is het van belang te voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden uit de selectieleidraad (blz. 8) <i>"Met de in het omgevingsplan opgenomen relatief lage maximale goothoogte wordt geanticipeerd op een afwisselend plan van dorps schaal met ruimte voor sprekende kapvormen van zadeldaken, met mogelijkheden voor aangekapte delen en verdraaiingen".</i> Een mansardekap is geen zadeldak.
3	10	Er wordt bij betaalbaarheid gesproken over dat er geen extra huurwoningen worden toegevoegd in het plangebied. Betreft dit alleen sociale huurwoningen of ook middeldure huurwoningen? Er worden <u>geen extra sociale</u> huurwoningen toegevoegd. Juist wel middeldure huurwoningen conform de verdeling in de tabel weergegeven op pagina 10.
4	10	Onder het kopje <u>betaalbaarheid</u> wordt gesteld dat de gemeente Zevenaar heeft besloten om geen extra huurwoningen toe te voegen binnen het plangebied. Vervolgens wordt in de onderliggende tabel opgenomen dat er tenminste 20-25% aan middeldure huurwoningen moet worden gerealiseerd. Kan de gemeente Zevenaar aangeven welk uitgangspunt moet worden gehanteerd (wel of geen huurwoningen)? Zie beantwoording vraag 3

5	10	Geldt de zelfbewoning ook voor de dure koop? Conform de bij de selectieleidraad toegevoegde modelovereenkomst (artikel 13) geldt de zelfbewoningsplicht niet voor de dure koop.
6	12	Is er ook al bekend wanneer de gemeente het bouwrijp gereed in de planning heeft staan. De gronden zijn in het verleden al deels bouwrijp gemaakt. Afhankelijk van het uiteindelijke plan zal bepaald moeten worden welke werkzaamheden nog extra noodzakelijk zijn. Op dit moment is de verwachting dat de gronden begin 2026 bouwrijp geleverd kunnen worden conform pagina 23 van de selectieleidraad. Aan deze verwachting kunnen geen rechten worden ontleend.
7	12	Is het maximale winstpercentage van 4% excl BTW te rekenen over de VON prijs of de VON prijs excl BTW? Conform de selectieleidraad (blz. 12 onderaan) en het aanmeldformulier is het maximale percentage winst en risico ten opzichte van de VON prijzen exclusief btw.
8	16	Is de k-waarde van de grond bekend om een inschatting te maken van de infiltratiemogelijkheden voor hemelwater? De k-waarde is op dit moment niet bekend.
9	17	Grondafvoer: er wordt gesproken over sloopwerkzaamheden, is dat hier ook van toepassing? Nee, er staan geen gebouwen op.
10	17	Er wordt gemeld dat er overleg is geweest met de nutsbedrijven. Op veel plekken hebben we te maken met netcongestie. Is er leveringszekerheid voor voldoende aansluitingen voor het plan? Hiervoor wordt verwezen naar de modelovereenkomst pagina 10 “Op het hoogspanningsnetwerk van Liander zit een serieus knelpunt voor levering van elektriciteit in de hele provincie Gelderland. Uit contact met de netbeheerder Liander blijkt dat momenteel dit in deze regio nog niet resulteert in het beperken van woningbouwontwikkelingen. Er kan echter geen garantie gegeven worden dat dit niet zal veranderen in de toekomst”.
11	19	Onder het kopje <u>Geld</u> wordt voorgesteld dat er geregeld audits uitgevoerd moeten worden. Is de verwachting van de gemeente dat de audits door gecertificeerde personeel wordt uitgevoerd (e.g. per kwartaal accountantsverklaring, etc.)? Het is aan de ontwikkelaar om invulling te geven aan het gewenste transparante ontwikkelproces door middel van het opstellen van een plan van aanpak. Wij vinden het van belang alle vijf de beheersaspecten hierin voldoende aandacht krijgen. Zo ook het beheersaspect geld. Hierbij hebben we een aantal aandachtspunten opgegeven om de ontwikkelaars op weg te helpen. Het is aan de ontwikkelaar om een voorstel te doen inzake de invulling van het beheersaspect en de aandachtspunten. De gemeente zal de plannen vervolgens beoordelen conform pagina 36 en 37 van de selectieleidraad. De plannen worden los van elkaar maar ook ten opzichte van elkaar beoordeeld. Hierbij wordt gelet op de mate van transparantie, gedetailleerdheid en hoeverre zaken SMART worden gemaakt.

12	19	Er wordt gevraagd een voorstel te doen voor het percentage winst/risico. Wij willen de gemeente erop attenderen dat een stichtingskostenraming een optelling is van kosten. Hierin kan de ontwikkelaar ten behoeve van zijn omzet extra posten verwerken, bijvoorbeeld een post algemene kosten. Hoe wordt gecontroleerd of de ontwikkelaar daadwerkelijk voor het opgegeven percentage ontwikkeld? Het is aan de ontwikkelaar om door middel van haar plan van aanpak aan te geven hoe zij invulling geeft aan het transparant ontwikkelen. Het maken en delen van een gedetailleerde begroting en stichtingskostenraming maakt onderdeel uit van een transparant proces. Het opvoeren van een post algemene kosten, zonder nadere specificering past volgens ons niet in een transparant proces. Wij verwachten dat in het plan van aanpak ook duidelijk wordt gemaakt hoe de gemeente de door de ontwikkelaar aangeleverd stukken kan controleren. Ten overvloedige willen wij nog vermelden dat indien het plan van aanpak niet het minimum aantal van 25 punten scoort de aanmelding terzijde wordt gelegd.
13	24	Wij beschrijven een conclusie van bijlage 10 in het PVA, mag dan de ingevulde lijst van bijlage 10 apart worden meegestuurd zodat dit niet in de max. van 5 A4's meegenomen hoeft te worden? Anders blijft er erg weinig ruimte over. Dit lijkt ons een prima aanpak, de bijlage 10 mag apart in pdf en xlsx worden aangeleverd, mits er wel een conclusie wordt opgenomen in het PVA.
14	24	Is het risicobeheerplan onderdeel van de maximaal 5 x A4 van het plan van aanpak? Of, valt deze buiten de vereiste van het maximale aantal pagina's? Zie beantwoording vraag 13
15	24	Er wordt gesteld dat het PVA 5 A4tjes mag zijn, mag ik ervan uit gaan dat het voorblad niet meetelt? Als er geen inhoudelijke gegevens op het voorblad staan die beoordeeld dienen te worden telt het voorblad niet mee. De gemeente zal slechts 5 pagina's beoordelen en de bijlage 10 (zie vraag 13). Indien uw plan van aanpak het maximaal toegestane aantal pagina's (en bijlage 10, zie reactie vraag 13) overschrijdt, dan zullen wij het meerdere buiten beschouwing laten en niet in de beoordeling meenemen.
16	24	Is een verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon dat de ontwikkelaar beschikt over een verzekering <u>tegen bedrijfsaansprakelijkheid</u> ook voldoende? Ja, een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid is ook voldoende
17	27	Wat wordt er precies bedoeld met het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt', zoals de gemeente Zevenaar het heeft omschreven in haar selectieleidraad? Vindt er na de aanmeldingstermijn nogmaals een mogelijkheid om stukken in te dienen conform punt 3. In paragraaf 3.4? Of, geldt de datum en tijdstip van de aanmelding als 'criterium'? Dit houdt in dat de gemeente met de ontwikkelaar die zich vervolgens als eerste inschrijft (hierbij is de datum en het tijdstip bepalend) door middel van het verzenden van de stukken genoemd onder 3 in paragraaf 3.4 naar het emailadres: g.vanderwens@zevenaar.nl. de selectieprocedure wordt doorlopen.