

**Nota Vraag en Antwoord ten behoeve van selectie bewonersgroep voor
Collectief particulier opdrachtgeverschap
“ontwerp en realisatie woningbouw op locatie St. Jozefschool Lichtenvoorde”**

Gemeente Oost Gelre

Referentienummer gemeente: 24645-2023
December 2023

Inhoud

Inleiding	5
1. Kunnen we de NHG grens aanhouden die geldt op het moment dat de grondverkoop van gemeente tot CPO groep plaatsvindt?	6
Antwoord	6
2. Wat houdt deze “voorbereidingsprocedure” in en welke taken en werkzaamheden neemt de gemeente voor haar rekening?	7
Antwoord	7
3. Zijn bepaalde onderzoeken niet voor de verkopende partij, Gemeente Oost Gelre in dit geval? Zoals bijvoorbeeld een onderzoek naar bodemvervuiling	8
Antwoord	8
4. Hoe denkt de gemeente dat deelnemers een plan gefinancierd krijgen?	9
Antwoord	9
5. In het selectiebeleid staat dat er maximaal 12 woningen gerealiseerd mogen worden. Mogen het er ook meer zijn?	10
Antwoord	10
6. Mocht er sprake zijn van bodemverontreiniging, is het dan te bespreken dat de gemeente de saneringskosten voor haar rekening neemt, of dat de kosten hiervan in mindering op het grondbod worden gebracht?	11
Welke onderzoeken zijn er reeds uitgevoerd door de gemeente, en kunnen de resultaten hiervan gedeeld worden?	11
Antwoord	11
7. Kan de gemeente een indicatie geven van de sloopkosten?	12
Antwoord	12
8. Is het mogelijk dat we daarnaast ook het plan komen toelichten tijdens een presentatie?	13
Antwoord	13
9. Bij onvoorziene wijzigingen in de prijsvraag, krijgen de inschrijvers dan extra tijd om het plan uit te werken?	14
Antwoord	14
10. Kan de eis ‘Een inschrijving onder voorwaarden c.q. voorbehouden dan wel een onvolledige en/of ongeldige inschrijving zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling’ mogelijk uit de uitvraag geschrapt worden?	15
Antwoord	15
11. Wat is het doel van de financiële onderbouwing? Hoe moeten we hier mee om gaan? Word er naast het grondbod nog meer gescoord op de financiële onderbouwing? Indien ja, welke onderdelen en waarop worden deze gescoord?	16
Antwoord	16
12. De gegeven deadline is best kort. Is het mogelijk deze te verschuiven?	17
Antwoord	17
De deadlines zijn vooraf gecommuniceerd en gepubliceerd. Wij wijken niet af van de vooraf gestelde deadlines. Wij willen benadrukken dat het de bedoeling is dat u een idee aan ons voorlegt. Wij willen voorkomen dat een CPO-groep onnodig kosten maakt, door een volledig uitgewerkt plan aan te leveren. Uitwerking van de plannen levert daarom geen extra waardering op. Wel moet uit het voorgelegde idee voldoende blijken dat de uitvoering realistisch is. Daarom vragen wij een (organisatorische en) financiële onderbouwing. Behalve het grondbod wordt deze financiële onderbouwing niet meegenomen in de kwalitatieve beoordeling.	17
13. Voor welke onderdelen dienen we deze bankgarantie af te geven?	18

Antwoord	18
De bankgarantie betreft met name de werkzaamheden ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied in het bijzonder het woonrijp maken. De gemeente wil verzekerd zijn van het feit dat het openbaar gebied woonrijp gemaakt wordt. Mocht dit door omstandigheden niet door de CPO uitgevoerd (kunnen) worden dan kan de gemeente terugvallen op de bankgarantie om het woonrijp maken te realiseren.	18
14. Wat is de reden van de eis dat op het moment dat de samenwerkingsovereenkomst getekend wordt, er voor 100% van de woningen een deelnemers beschikbaar dient te zijn?	19
Kan dit ook later in het proces?	19
Antwoord	19
15. Kan er dan een reductie op de parkeernorm toegepast worden?	20
Antwoord	20
16. Mogen de huidige parkeerplekken meegenomen worden in de nieuwe parkeerberekening?	21
Antwoord	21
17. Geeft de gemeente toestemming voor het deels toepassen van de parkeerplaatsen en in- en uitrit van het perceel buiten de kavel?	22
Voor wie zijn de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen en eventuele in- en uitrit van het perceel?	22
Antwoord	22
18. Is de gemeente verantwoordelijk voor het 'onderhouden' van de grond, bijvoorbeeld het bestrijden van invasieve exoten, tot het moment van grondverkoop?	23
Antwoord	23
19. Is het toegestaan om wadi's aan te leggen in het plan, ten behoeve van de hemelwateropvang van de afzonderlijke kavels, die op grond komt te liggen die uiteindelijk weer aan de gemeente terug verkocht wordt?	24
Antwoord	24
20. Wat verstaat de gemeente onder verhard oppervlak; Zijn dat de bestratingen en/of verhardingen, of vallen woningen daar ook onder?	25
Wordt er een reductie toegepast op half-verhardingen? indien ja, welk percentage?	25
Antwoord	25
21. Kan de gemeente al in vroeg stadium van het ontwikkeltraject participeren tot bijvoorbeeld het uitgeven van adressen, om het proces bij de netwerkbeheerders op te starten?	26
Antwoord	26
22. Kunnen wij een plattegrond krijgen van het schoolgebouw?	27
Antwoord	27
23. Is het mogelijk om het plan tussentijds in te dienen om te beoordelen of het plan voldoet aan de eisen	28
Antwoord	28
24. Wie zijn er aanwezig bij de beoordeling van de plannen?	29
Antwoord	29
25. Wordt het gesloopte materiaal ter plaatse gebroken en kan het vervolgens ter beschikking worden gesteld voor het nieuwe plan?	30
Antwoord	30
26. Hoe staat de gemeente tegenover een extra ontsluiting aan de zijde van de Lizststraat?	31
Antwoord	31
27. Wat is de maximale nokhoogte/ goothoogte voor de nieuw te realiseren woningen?	32

Antwoord	32
28. Is er een bestemmingsplan wijziging nodig, en/of is die al door de gemeente aangevraagd?	33
Antwoord	33
Bijlage	34
Onderzoeken	34
Plattegronden.....	34

Inleiding

In het kader van de uitgezette prijsvraag ten behoeve van selectie bewonersgroep voor Collectief particulier opdrachtgeverschap “ontwerp en realisatie woningbouw op locatie St. Jozefschool Lichtenvoorde” is er tot en met 4 december 2023 gelegenheid geweest om hierover vragen te stellen.

Op 30 november 2023 heeft er een bijeenkomst in het gemeentehuis in Lichtenvoorde plaatsgevonden. Hierbij waren 10 personen aanwezig. Het ging om twee potentiële CPO-groepen en een particulier die mogelijke aansluiting zoekt bij een gevormde CPO.

Alle vragen die gesteld zijn tot en met 4 december 2023, tijdens de bijeenkomst of via de mail, worden hieronder weergegeven en zijn voorzien van een antwoord.

1. Kunnen we de NHG grens aanhouden die geldt op het moment dat de grondverkoop van gemeente tot CPO groep plaatsvindt?

Op de website staat onder de voorwaarden het volgende punt: "De prijzen van woningen kosten maximaal 405.000, – euro v.o.n. (maximale NHG);" Dit is de NHG grens die momenteel geldt, echter is op 2 november jl. aangegeven dat de grens in 2024 stijgt naar €435.000,- en €461.000,- met energiebesparende maatregelen.

Voor 2025 is het aannemelijk dat deze grens nog verder stijgt. Gezien het feit dat dit project een langdurig traject zal worden, zal er niet eerder dan eind 2024 en waarschijnlijk pas in 2025 gebouwd gaan worden.

Antwoord

De gemeente streeft naar een zuivere CPO waarbij bij inschrijving van een CPO groep 80% deelnemers beschikbaar zijn en bij het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst 100%. Het is dan ook niet de bedoeling dat er woningen worden gerealiseerd die niet zijn toegewezen aan een lid van de CPO-groep. Dit wil zeggen dat de NHG-grens komt te vervallen. Deze voorwaarde is niet opgenomen in selectiebeleid.

Wel ontvangt de gemeente een financiële onderbouwing met een indicatie van de bouwkosten en de getaxeerde woningen (casco).

2. Wat houdt deze “voorbereidingsprocedure” in en welke taken en werkzaamheden neemt de gemeente voor haar rekening?

In hoofdstuk 2.2 wordt omschreven: 'Tevens zorgt de gemeente Oost Gelre er voor dat de voorbereidingsprocedure van het Omgevingsplan wordt doorlopen. '

Antwoord

De voorbereidingsprocedure maakt deel uit van een te volgen planologische procedure. In deze voorbereidingsprocedure worden de eerste noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd (door en op kosten van de CPO-groep) en worden stukken nader beoordeeld door de gemeente. De voorbereidingsprocedure eindigt bij ter inzage legging van een ontwerpplan (in de huidige wet- en regelgeving is dit een bestemmingsplan, maar in de nieuwe Omgevingswet een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA), een TAM-IMRO-plan of Omgevingsplanwijziging). De ter inzage legging van het ontwerp, en uiteindelijk de voorbereiding voor besluitvorming op de ruimtelijke procedure (het verlenen van BOPA, de vaststelling van TAM-IMRO-plan of Omgevingsplanwijziging) wordt verzorgd door de gemeente.

3. Zijn bepaalde onderzoeken niet voor de verkopende partij, Gemeente Oost Gelre in dit geval? Zoals bijvoorbeeld een onderzoek naar bodemvervuiling.

In hoofdstuk 2.3 wordt omschreven: 'Uitgangspunten over de uitvoering en kosten van benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure (door en voor rekening van de CPO)'.

Antwoord

Door de gemeente zijn in de voorbereiding al diverse onderzoeken uitgevoerd zoals een verkennend bodem- en archeologisch onderzoek alsmede een QuickScan Flora en fauna (o.a. naar de aanwezigheid van vleermuizen).

- Bodem. Uit dit onderzoek blijkt dat er, met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem, géén aanwijzingen zijn voor belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.
- Archeologie. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn om nog intacte restanten van een archeologische vindplaats binnen het plangebied te verwachten. Er hoeft dus geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Binnen het plangebied hebben reeds diepgaande en vermoedelijk omvangrijke bodemversturende ingrepen/ vergravingen plaatsgevonden, waardoor er geen in situ gelegen archeologische waarden meer worden verwacht. Mochten er ten tijde van de bodemingrepen alsnog restanten worden aangetroffen.
- QuickScan flora en fauna en nader onderzoek. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde functies op de planlocatie aanwezig zijn voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. De voorgenomen renovatiewerkzaamheden zullen daarom niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (voor het onderdeel soortenbescherming. In het kader van Natura2000 moet nog een Aeriusberekening worden uitgevoerd). Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

De volgende onderzoeken moeten in ieder geval, door en voor rekening van de CPO, worden uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek: Geluid vormt mogelijk een belemmering. Of dat het geval is hangt van de exacte situering van de huizen. Nader onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure zal dit moeten uitwijzen.
- Stikstofonderzoek: Er dient ook nog onderzoek naar stikstof te worden uitgevoerd. Dit is ook mede afhankelijk van het te ontwikkelen plan.

Daarnaast blijkt uit de adviezen van de Omgevingsdienst dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de milieuaspecten geur, luchtkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid.

De gemeente is verantwoordelijk voor het verkopen van schone grond geëigend voor het beoogde gebruik.

4. Hoe denkt de gemeente dat deelnemers een plan gefinancierd krijgen?

Na gesprekken met verschillende banken blijkt dat de risico's voor het bouwrijp maken van de grond te groot zijn om in aanmerking voor een financiering te komen. Deze risico's zijn normaal voor een eventuele projectontwikkelaar, zoals de bank dit benoemd.

Antwoord

De CPO is in dit geval ook een soort projectontwikkelaar. En verenigt zich in een juridische entiteit. De CPO zal dus op een vergelijkbare wijze met de bank moeten onderhandelen. De aankoop prijs van de school, de kosten van het bouwrijp maken, de bouwkosten van de woningen en het woonrijp maken zullen door de waarde van de gerealiseerde woningen moeten worden afgedekt. Het is aan de CPO om te bepalen hoe dit op te pakken.

De aankoop van de grond/school zal pas plaatsvinden als de bestemming van de locatie is gewijzigd. De majeure investeringen zullen dus pas vanaf dat moment plaats vinden. De CPO koopt op dat moment grond met een woonbestemming, dit is dus vergelijkbaar met een reguliere bouwgrondaankoop. Waar bij reguliere bouwgrond het bouw- en woonrijp maken reeds in de grondprijs zit is dat in dit geval niet zo. De CPO zal dus bij het grondbod rekening moeten houden met het feit dat zij zelf nog kosten moeten maken voor het bouw- en woonrijp maken. De gemeente verkoopt schone grond geëigend voor het beoogde gebruik.

5. In het selectiebeleid staat dat er maximaal 12 woningen gerealiseerd mogen worden. Mogen het er ook meer zijn?

Antwoord

Dit is niet toegestaan. Er heeft overleg met de buurt plaatsgevonden en 12 woningen vindt de buurt acceptabel. Daarnaast is stedenbouwkundig aangegeven dat met maximaal 12 woningen de gewenste ruimtelijke kwaliteit op deze locatie wordt verkregen. Dit is vertaald in het kavelpaspoort dat voor deze woning is opgesteld (zie visie vrijkomende schoollocaties).

6. Mocht er sprake zijn van bodemverontreiniging, is het dan te bespreken dat de gemeente de saneringskosten voor haar rekening neemt, of dat de kosten hiervan in mindering op het grondbod worden gebracht?

Welke onderzoeken zijn er reeds uitgevoerd door de gemeente, en kunnen de resultaten hiervan gedeeld worden?

Er wordt aangegeven dat de eventuele kosten voor bodemsanering voor kosten van de CPO groep is. Het is rechtelijk vastgesteld dat de verkoop van vervuilde grond met bouwplicht niet toegestaan is. Wanneer dit op deze locatie het geval blijkt te zijn is de gemeente hiervoor aansprakelijk, tenzij dit op moment van verkoop bekend is. Bij verwijzing 1 wordt omschreven: 'De kosten voor de onderzoeken die reeds zijn uitgevoerd voor deze locatie zijn voor rekening van de gemeente'.

Antwoord

Het selectiebeleid wordt op dit punt aangepast. De gemeente verkoopt schone grond geëigend voor het beoogde gebruik. De gemeente is verantwoordelijk voor het sanering van de bodem, mocht er verontreiniging worden aangetroffen.

De uitgevoerde onderzoeken zijn al opgenoemd in het antwoord op vraag 3. Er zijn geen negatieve resultaten uit de onderzoeken gekomen.

Er wordt toegezegd de uitgevoerde onderzoeken te delen en toe te zenden (bijlage bij deze Nota).

De volgende onderzoeken zijn reeds uitgevoerd:

- Archeologie.
- Verkennend bodemonderzoek en asbestinventarisatierapport van de (voormalige school) omgeving, en asbestinventarisatierapport van gebouw.
- QuickScan flora en fauna.
- Vervolgonderzoek natuurwaarden.

Daarnaast zijn er door de Omgevingsdienst ten aanzien van de volgende milieuaspecten adviezen uitgebracht.

- Geur: geen belemmering.
- Luchtkwaliteit: geen belemmering.
- Milieuzonering: geen belemmering.
- Geluid: mogelijk een belemmering.
 - Het onderdeel wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is van toepassing omdat de locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Varsseveldseweg.
 - In de beoordeling voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening, moeten wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur worden meegenomen. De locatie is ook gelegen binnen 30 km/uur zone. Akoestisch onderzoek is nodig
- Externe veiligheid: geen belemmering.

7. Kan de gemeente een indicatie geven van de sloopkosten?

Antwoord

Dit heeft de CPO niet te weten.

Indien er een plan wordt gekozen dat uitgaat van de sloop van de school, draagt de gemeente er zelf zorg voor dat de school gesloopt wordt. Deze kosten zijn dan ook voor rekening van de gemeente.

8. Is het mogelijk dat we daarnaast ook het plan komen toelichten tijdens een presentatie?

Antwoord

8 februari is nu gereserveerd als dag dat de plannen getoets worden. Als de wens vanuit de inschrijvers is om het plan te presenteren en toe te lichten, dan behoort dat zeker tot de mogelijkheden. Wij zullen hier in de ochtend ruimte voor reserveren. Inschrijvers worden na inschrijving uitgenodigd om 8 februari hun plan te komen toelichten.

9. Bij onvoorziene wijzigingen in de prijsvraag, krijgen de inschrijvers dan extra tijd om het plan uit te werken?

Antwoord

Als de prijsvraag wijzigt waardoor de minimale indieningsvereisten en de kwalitatieve beoordelingseisen dusdanig wijzigen dat een inschrijver niet meer kan voldoen aan deze eisen wanneer enkel wordt voldaan aan de eerdere eisen dan zal er extra tijd beschikbaar worden gesteld. De gemeente gaat ervan uit, gelet op de vragen die gesteld zijn en antwoorden die gegeven zijn (zie deze nota) dat hier geen sprake van is.

In ieder ander geval zal er bij een wijziging in het selectiebeleid rekening gehouden worden met de beperkte tijd van het inschrijven in relatie tot de termijn waarop in aangekondigd dat de eisen in de prijsvraag zijn gewijzigd.

10. Kan de eis 'Een inschrijving onder voorwaarden c.q. voorbehouden dan wel een onvolledige en/of ongeldige inschrijving zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling' mogelijk uit de uitvraag geschrapt worden?

In hoofdstuk 3.4 wordt geschreven: "Een inschrijving onder voorwaarden c.q. voorbehouden dan wel een onvolledige en/of ongeldige inschrijving zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling". Naar aanleiding van contact met financiële instanties blijkt dat met onder andere het uitsluiten van voorwaarden of voorbehoudens een te groot risico voor desbetreffende partijen is, waardoor ze op basis daarvan geen financiering willen geven.

Antwoord

Met 'de voorwaarden c.q. voorbehouden dan wel een onvolledige en/of ongeldige inschrijving' doelen wij op de voorwaarden zoals gesteld in het selectiebeleid. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om een inschrijving in te dienen onder de voorwaarde dat er 13 woningen gerealiseerd mogen worden.

Financiële verplichtingen ten aanzien van grondverkoop zijn op dit moment nog niet aan de orde. De grond wordt pas verkocht op het moment dat de bestemming (functie) van deze locatie onherroepelijk is gewijzigd naar wonen. De financiële onderbouwing betreft slechts een inschatting/ raming van de te maken kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, de bouwkosten van de woningen, en de verwachte vrij op naam prijs van de woningen en het groundbod. Op basis van deze gegevens kan de gemeente een inschatting maken of het plan economisch uitvoerbaar is. Het nader uitwerken van de financieringsvorm zal naar verwachting pas plaatsvinden na het project is toegekend aan een CPO-groep. Het oprichten van een entiteit zal mogelijk een vereiste zijn voor de financiële instanties om financiering aan te gaan.

11. Wat is het doel van de financiële onderbouwing? Hoe moeten we hier mee om gaan? Word er naast het grondbod nog meer gescoord op de financiële onderbouwing? Indien ja, welke onderdelen en waarop worden deze gescoord?

Antwoord

De financiële onderbouwing heeft als doel om te beoordelen of er sprake is of zal zijn van een realistisch te realiseren plan. De financiële onderbouwing maakt geen deel uit van de score voor het plan.

Opmerking: er wordt aangegeven dat met de totale financiën voor het grondbod, de onderzoeken met daarbij horende risico's een realistisch bod moeilijk te geven is. Dit is best een groot risico.

Antwoord: dit is wel het risico van het vak. Probeer te zoeken naar een realistische verhouding. Daarbij zal bij een eventuele planprocedure ook moeten worden onderbouwd dat het te realiseren plan financieel haalbaar is.

De financiële onderbouwing hoeft niet op detailniveau uitgewerkt te zijn. Dit mag bijvoorbeeld op het niveau van kostprijs per m² voor bijvoorbeeld een woonstraat, parkeren, groen, etc. In het schetsplan worden dan de oppervlakten per onderdeel benoemd. Dit is om de gehanteerde prijzen per onderdeel te kunnen toetsen aan gemeentelijk referentieprijzen en dergelijke. De geraamde bouwkosten van de woningen en een waardebeoordeling daarvan dienen eveneens om het grondbod te waarderen.

12. De gegeven deadline is best kort. Is het mogelijk deze te verschuiven?

Met de aankomende feestdagen en nog uitzoekwerk naar aanleiding van deze vragenronde en de antwoorden die wij op 15 december ontvangen, is 31 januari best kort dag. Bovendien kan het in voordeel van beide partijen wenselijk zijn om meer tijd te krijgen, zodat dat de kwaliteit van de ingediende plannen ten goede komt.

Antwoord

De deadlines zijn vooraf gecommuniceerd en gepubliceerd. Wij wijken niet af van de vooraf gestelde deadlines. Wij willen benadrukken dat het de bedoeling is dat u een idee aan ons voorlegt. Wij willen voorkomen dat een CPO-groep onnodig kosten maakt, door een volledig uitgewerkt plan aan te leveren. Uitwerking van de plannen levert daarom geen extra waardering op. Wel moet uit het voorgelegde idee voldoende blijken dat de uitvoering realistisch is. Daarom vragen wij een (organisatorische en) financiële onderbouwing. Behalve het grondbod wordt deze financiële onderbouwing niet meegenomen in de kwalitatieve beoordeling.

13. Voor welke onderdelen dienen we deze bankgarantie af te geven?

Antwoord

De bankgarantie betreft met name de werkzaamheden ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied in het bijzonder het woonrijp maken. De gemeente wil verzekerd zijn van het feit dat het openbaar gebied woonrijp gemaakt wordt. Mocht dit door omstandigheden niet door de CPO uitgevoerd (kunnen) worden dan kan de gemeente terugvallen op de bankgarantie om het woonrijp maken te realiseren.

14. Wat is de reden van de eis dat op het moment dat de samenwerkingsovereenkomst getekend wordt, er voor 100% van de woningen een deelnemers beschikbaar dient te zijn?

Kan dit ook later in het proces?

Antwoord

Zie hiervoor antwoord bij vraag 1. Het doel is om een zuiver CPO-project op te zetten. Het is dan ook niet de bedoeling dat er woningen worden gerealiseerd die niet zijn toegewezen aan een lid van de CPO-groep (geen marktpartij in de CPO). Daarom is ook al voorwaarden opgenomen dat na gunning het CPO wordt aangevuld tot alle te realiseren woningen zijn gevuld met lid uit de CPO-groep.

Het is ook mogelijk om de invulling tot 100% op een later moment te laten plaatsvinden dan voor het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst, maar uiterlijk voor de verkoop van de gronden. Hierover zullen dan afspraken gemaakt worden in de samenwerkingsovereenkomst.

15. Kan er dan een reductie op de parkeernorm toegepast worden?

Antwoord

De parkeernormering ligt vast. Wij hebben in de gemeente geen beleid ten aanzien van deelvervoer om de gemeentelijke parkeernorm te reduceren. In het facetbestemmingsplan parkeren is echter het volgende opgenomen ten aanzien van de parkeerregelgeving.

Artikel 4 Parkeerregelgeving

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- c. afwijken van de regels, als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 2. de woon- en leefsituatie.
- d. burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die zijn opgenomen in de nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre, dan wel haar rechtsopvolger.

Dit betekent dat het mogelijk is om van de gemeentelijke parkeernorm af te wijken als (1) het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of (2) op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. De parkeersituatie in de openbare ruimte, en het woon- en leefklimaat in de omgeving mag niet worden aangetast. Of hier sprake van zal moeten, blijken uit de verdere uitwerking van het plan. Uiteindelijk is het een bevoegdheid van college die hier een besluit over neemt.

16. Mogen de huidige parkeerplekken meegenomen worden in de nieuwe parkeerberekening?

Antwoord

In de visie Vrijkomende schoollocaties zijn de huidige parkeerplekken meegenomen in het kavelpaspoort van de voormalige Jozefschool aan de Schatbergstraat 81. De parkeerplaatsen zijn gelegen in de openbare ruimte en gerealiseerd voor zowel de toenmalige school als de bestaande woningen. Als basis gaan we uit van parkeren op eigen terrein. Zie ook het antwoord bij de vraag 15.

17. Geeft de gemeente toestemming voor het deels toepassen van de parkeerplaatsen en in- en uitrit van het perceel buiten de kavel?

Voor wie zijn de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen en eventuele in- en uitrit van het perceel?

Antwoord

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 16 gaan wij in de basis uit van parkeren op eigen terrein. Het kan zijn dat het een plan ten goede komt dat er meer wordt geparkeerd buiten de kavel, bijvoorbeeld ten behoeve van groen. Het uitgangspunt is dat het totaalplan goed moet zijn. Wij verlenen dan toestemming voor het (deels) realiseren van de parkeerplaatsen en in- en uitrit van het perceel buiten de kavel. Afspraken hierover worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. U dient zich er van bewust te zijn dat de realisatie van parkeerplaatsen op openbaar terrein door particulieren geen eigendoms- of gebruiksrecht geeft. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn altijd voor publiek gebruik.

Het aanleggen van en de kosten voor parkeerplaatsen en in- en uitritten zijn voor rekening van het CPO.

18. Is de gemeente verantwoordelijk voor het 'onderhouden' van de grond, bijvoorbeeld het bestrijden van invasieve exoten, tot het moment van grondverkoop?

Antwoord

Zo lang de gemeente grondeigenaar is, is zij verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer.

19. Is het toegestaan om wadi's aan te leggen in het plan, ten behoeve van de hemelwateropvang van de afzonderlijke kavels, die op grond komt te liggen die uiteindelijk weer aan de gemeente terug verkocht wordt?

Antwoord

Wij gaan uit van een waterbergingseis van 40 mm/m² van het toekomstige verhard oppervlak bij de woonkavels en 80 mm/m² van het toekomstige verhard oppervlak voor de openbare ruimte. Dat betekent dat er ook op de afzonderlijke kavels hemelwater moet worden opgevangen. Wij nodigen de inschrijvers uit om hier creatief en innovatief mee om te gaan. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van groene daken of het opvangen van hemelwater en hergebruiken in de huishouding.

20. Wat verstaat de gemeente onder verhard oppervlak; Zijn dat de bestratingen en/of verhardingen, of vallen woningen daar ook onder?

Wordt er een reductie toegepast op half-verhardingen? indien ja, welk percentage?

Antwoord

Alle gronden die niet gebruikt wordt ten behoeve van groen gelden als verharding. Dus ook de woningen vallen onder verharding.

Er wordt geen (standaard) reductie toegepast op half-verhardingen. Dit komt omdat er veel verschil zit in de waterdoorlaatbaarheid van verschillende types half-verharding. Of wij half-verharding kunnen meenemen in de reductie van het totaal verhard oppervlak hangt af van het soort en de omvang van het verharde oppervlak.

21. Kan de gemeente al in vroeg stadium van het ontwikkeltraject participeren tot bijvoorbeeld het uitgeven van adressen, om het proces bij de netwerkbeheerders op te starten?

Antwoord

Het aanvragen van een aansluiting bij netbeheerders is pas mogelijk als huisnummers zijn toegekend. Een huisnummer wordt pas toegekend als de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is verleend. Wij erkennen dit probleem

Helaas kan een adres niet eerder afgegeven worden dan dat de omgevingsvergunning er is. Dat is een wettelijke bepaling van de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). En u kunt vervolgens een huisaansluiting pas aanvragen bij een netbeheerder als het adres bekend is. Wij adviseren om in een vroeg stadium het nieuwbouwplan bij de netbeheerders kenbaar te maken. Dan gaat het over de hoofdleidingen. Een huisaansluiting voor een te bouwen woning kan pas aangevraagd worden als het adres bekend is. Mocht er een tijdelijke bouwaansluiting zijn dan is het verstandiger om deze te zijner tijd om te zetten naar een huisaansluiting en niet een aparte huisaansluiting aan te vragen.

22. Kunnen wij een plattegrond krijgen van het schoolgebouw?

Antwoord

De dossiers zijn beschikbaar en kunnen worden ingezien. We hebben een 5-tal scans gemaakt van plattegronden behorende bij de vergunning vanaf 1990.

23. Is het mogelijk om het plan tussentijds in te dienen om te beoordelen of het plan voldoet aan de eisen

Antwoord

Wij willen iedereen een gelijke kans bieden. Het vergt te veel capaciteit om dit te bewerkstelligen. Wij willen benadrukken dat het gaat om een idee. Zie hiervoor het antwoord op vraag 12.

24. Wie zijn er aanwezig bij de beoordeling van de plannen?

Antwoord

Bij de beoordeling van de plannen zijn in ieder geval de volgende medewerkers van de gemeente aanwezig:

- beleidsmedewerker wonen
- beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
- beleidsmedewerker groen
- beleidsmedewerker verkeer
- stedenbouwkundig adviseur.

Eventueel wordt dit team uitgebreid met andere vakspecialisten van de gemeente. De projectleider sluit niet aan bij de beoordeling van de plannen.

25. Wordt het gesloopte materiaal ter plaatse gebroken en kan het vervolgens ter beschikking worden gesteld voor het nieuwe plan?

Antwoord

In de regel breken wij geen puin op locatie in verband met overlast door stof en trilling voor de omgeving. In sommige gevallen kan het vanuit verkeerskundig of financieel oogpunt wel wenselijk zijn om op locatie te slopen. Wij zullen hier in een later stadium afspraken over moeten maken, samen met een sloopbedrijf en de buurt. In het kader van duurzaamheid en circulariteit stimuleren wij hergebruik van materialen.

26. Hoe staat de gemeente tegenover een extra ontsluiting aan de zijde van de Lizzstraat?

Antwoord

Een ontsluiting via de Lizzstraat is ongewenst. De Lizzstraat is een smallere straat met enkele krappe bochten. Daarnaast is de Lizzstraat is een doodlopende straat. Een ontsluiting via de Lizzstraat leidt vermoedelijk tot een forse verkeerstoename op deze straat.

Een ontsluiting via de Schatbergstraat heeft de voorkeur. Hier is meer ruimte en rijdt nu ook al meer verkeer vergeleken met de Lizzstraat.

27. Wat is de maximale nokhoogte/ goothoogte voor de nieuw te realiseren woningen?

Antwoord

Er is nog geen maximale nokhoogte en goothoogte geformuleerd. Dit maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan dat later opgesteld wordt. Wij adviseren om bij het in te dienen plan wel een indicatie tegen van de verwachte nok- en goothoogte.

28. Is er een bestemmingsplan wijziging nodig, en/of is die al door de gemeente aangevraagd?

Antwoord

Wanneer de ruimtelijke procedure gaat lopen is de Omgevingswet inwerking getreden (die treedt op 1 januari 2024 in werking). We spreken dan niet meer van een bestemmingsplan maar van een Omgevingsplanwijziging. Het doel van een Omgevingsplanwijziging is het wijzigen van een bestaande functie (school). Deze functie moet gewijzigd worden, omdat de initiatiefnemer (CPO-groep) op het perceel iets wil ontwikkelen, namelijk woningen. En dat in strijd is met de bestaande functie. Een verzoek tot Omgevingsplanwijziging doet de CPO. Onderdeel van dit verzoek zijn de onderzoeken die uitgevoerd moeten worden. Zie hiervoor het antwoord op de vragen 2, 3 en 6.

Bijlage
Onderzoeken
Plattegronden