

Nota van Inlichtingen Uitvraag levensloopbestendige woningen Vogelzangsweg te Goes Algemeen

In deze Nota van Inlichting willen wij wellicht ten overvloede benadrukken dat wij iedere geschikte deelnemer een gelijke kans geven door iedere deelnemer dezelfde informatie geven.

De spelregels/voorwaarden die gelden voor de uitvraag en voor de uiteindelijke ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen aan de Vogelzangsweg te Goes zijn met de uitvraagdocumenten transparant vastgelegd en gelijk voor iedereen. Op deze wijze kan de gemeente de biedingen qua prijs met elkaar goed vergelijken. Bij alle aspecten van de uitvraag en bijlagen is overwogen of we dit op deze wijze zullen opnemen. De nota van inlichtingen is voor geïnteresseerden de manier om onduidelijkheden of bijvoorbeeld vermeende interpretatieruimte helder te krijgen of een gestelde regel door de gemeente te laten heroverwegen. Deze informatie komt dan beschikbaar voor **alle** deelnemers en voordat de biedingen worden ingediend. Dit betekent dat u er niet vanuit kunt gaan dat wij met de Winnende Inschrijver nadien andere spelregels/voorwaarden vastleggen.

Tevens wijzen wij u erop dat de Inschrijving onvoorwaardelijk dient te zijn. Als voorwaarden zijn verbonden aan de ingediende Inschrijving wijzen wij u op artikel 6.4 van de Uitvraag waarin de Gemeente niet is gehouden om met de Winnende Inschrijver een koopovereenkomst aan te gaan.

1. Het technisch Programma van Eisen vermeldt de aanwezigheid van Heipalen van het voormalige schoolgebouw in het perceel. Kan de gemeente de meetgegevens hiervan beschikbaar stellen?

De heipalen zijn digitaal ingemeten en kunnen via CAD worden uitgelezen. Deze gegevens zullen de uiteindelijke bouwpartij tijdig worden verstrekt.

2. In artikel 16 van de concept koopovereenkomst wordt verplicht gesteld dat 31 december 2019 een ontvankelijke omgevingsvergunning dient te zijn aangevraagd. Uiterlijk 1 februari 2020 dient de realisatie van de bouw een aanvang te hebben genomen. Aangezien de bekendmaking van de uitslag pas op 25 september 2019 zal plaats hebben, is vorenstaand tijdsplan niet realistisch.

De gemeente hanteert de tabel zoals vermeldt in de tabel in paragraaf 2.6. op blz 10 van de Uitvraag. Daar staat het volgende:

1 april 2020 onherroepelijke omgevingsvergunning

1 juli 2020 notariële levering perceel

30 juni 2021 realisatie volledig bouwplan

De concept-koopovereenkomst zal overeenkomstig de in de tabel vermelde data worden aangepast.

3. Behoort gronduitgifte op erfpacht tot de mogelijkheden?

Ja, uitgifte in erfpacht is hier ook mogelijk. De gemeente wil wel uiterlijk 1 februari 2020 vernemen of het koop of erfpacht wordt.

4. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Mogen deze (naast en/of achter het hoofdgebouw) ook een levensloopbestendige invulling hebben?

Ja, indien ze zijn verbonden met het hoofdgebouw mogen er ook woonfuncties in worden ondergebracht. (In het bestemmingsplan wordt voor het begrip bijbehorend bouwwerk de volgende definitie gegeven: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

5. Voor vrijstaande en twee-aan-één gebouwde woningen geldt een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens (aan één zijde?). Mogen in deze zone wel woonfuncties (zoals slaap- en badkamer) gebouwd worden?

Ja, t.p.v. aanduiding sba-g1 "specifieke bouwaanduiding - geschakeld 1" is de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en de zijdelingse perceelsgrens niet van toepassing. Een uitbouw met slaap- en badkamer tot op perceelsgrens is mogelijk.

6. Indien de woningen in het ontwikkelingsplan meer zullen kosten dan € 240.000,- v.o.n., klopt het dan dat de parkeereis maximaal $8 \times 1,8 = 14,4$ zal zijn, afgerond 14 parkeerplaatsen? Bij 7 woningen $7 \times 1,8 = 12,6$, afgerond 12 of 13 parkeerplaatsen? En bij 6 woningen $6 \times 1,8 = 10,8$, afgerond 10 of 11 parkeerplaatsen? En hoe moeten we dat zien in relatie tot de minimaal 13 parkeerplaatsen uit de uitvraag, die teruggevonden kunnen worden in de uitvraag?

Een parkeereis die genoemd wordt is altijd minimaal en wordt dan ook afgerond naar boven. De in de vraag genoemde parkeereisen worden daarom afgerond als volgt:

14,4 naar 15 parkeerplaatsen

12,6 naar 13 parkeerplaatsen

10,8 naar 11 parkeerplaatsen

Bijgevoegd vindt u een pdf tekening met de inrichting buitenruimte als nadere toelichting bij 2.4.4 van de uitvraag. Deze tekening geeft een beeld met het maximale aantal parkeerplaatsen op openbaar gebied waarbij geen rekening is gehouden met inritten ten behoeve van parkeerplaatsen op eigen terrein.

7. Kan er een DWG-onderlegger van de locatie inclusief het bouwvlak toegezonden worden?

Er wordt voor een DWG-onderlegger aan de partijen gestuurd. De DWG onderlegger zal ook op de website worden geplaatst.

8. Is er een vergunning nodig of kunnen omwonenden het verwijderen van bomen aan de Vogelzangsweg tegenhouden of vertragen?

Er is geen kapvergunning nodig aangezien er geen bomen meer staan.

9. Zijn er al plannen om de blokjes woningen/appartementen tussen de Fransen van de Puttestraat en de Bergweg te vervangen?

Nee er zijn geen concrete plannen.

10. Niet helemaal duidelijk wie nu precies de betaler en de verantwoordelijke is voor de aanleg van het mandelige pad aan de achterzijde. Immers ook is vastgelegd dat dit pad niet alleen bij de 6 woningen hoort maar bij alle aangrenzende kavels. Kan dat worden toegelicht?

Het bedoelde pad is reeds door de gemeente aangelegd. Het beheer en onderhoud van het achterpad is voor de toekomstige eigenaren/erfpachters, naar evenredigheid van zijn/haar aandeel in de mandeligheid.

11. De realisatie fase is in de planning uitgezet. Daarvan is nu niet helemaal duidelijk hoe de data zijn bedoeld, aangenomen wordt dat genoemde data de uiterlijke termijnen zijn?

Zie hiervoor het antwoord onder 2. Genoemde data zijn de uiterlijke termijnen waar binnen genoemde zaken dienen te zijn afgerond.

12. Is het mogelijk dat de woningen vrijstaand gebouwd mogen worden?

Ja, het bestemmingsplan laat ook de realisatie van vrijstaande woningen toe.

13. De vraag van de gemeente uit is dat er maar 1 plan mag worden ingediend. Kunnen er meerdere plannen worden ingediend met meerdere aanbiedingen?

Zie paragraaf 2.5 van de uitvraag. Elke deelnemer mag slechts 1 ontwikkelplan indienen, hetzij afzonderlijk hetzij als combinatie. Het is niet de bedoeling dat een deelnemer meerdere plannen en aanbiedingen indient. De gemeente is voornemens een koopovereenkomst te sluiten met de deelnemer met de hoogste koopprijs.

Algemeen: Als aanvulling op de uitvraag adviseren wij nog om de heipalen te schroeven ter voorkoming van trilling schade aan de soms niet onderheide woningen in de nabije omgeving.