

**Nota van inlichtingen,
openbare biedprocedure gronduitgifte Tramper III**

5 november 2024

De gemeente Reimerswaal heeft een biedprocedure gestart om te komen tot de uitgifte van gronden ten behoeve van de realisatie van 15 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen in de wijk Tramper III te Hansweert. Onderdeel van deze procedure betreft de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Na het stellen van deze vragen volgt de beantwoording in deze zogenaamde nota van inlichtingen. Door diverse omstandigheden heeft de beantwoording van de vragen vertraging opgelopen wat gevolgen heeft voor de planning. Omdat deze vertraging bij de gemeente ligt, wordt daarom de planning herzien zodat er gedurende een langere termijn inschrijvingen kunnen worden ingediend. In onderstaande tabel is dit overzichtelijk weergegeven.

Proces	Oud tijdstip	Nieuw tijdstip
Beantwoording inlichtingenronde	21 oktober 2024	5 november 2024
Uiterlijke ontvangst van de Inschrijvingen	6 november 2024, 17.00 uur	29 november 2024, 17.00 uur
Uiterlijke beoordeling van de Inschrijvingen	14 november 2024	13 december 2024
Uiterlijke gunning	15 november 2024	20 december 2024

Hierna worden de vragen die binnen zijn gekomen in tabelvorm weergegeven en van een antwoord voorzien.

Nr.	Vraag	Beantwoording
1	Is de gemeente bereid om schriftelijk toestemming te verlenen om door te leveren indien de bebouwing nog niet gereed is.	Dit heeft niet de eerste voorkeur van de gemeente Reimerswaal. Het idee is dat de winnaar van deze selectieprocedure ook de woningen bouwt. Indien er onvoorziene omstandigheden zijn is schriftelijke toestemming mogelijk onder voorbehoud van akkoord van het college.
2	Is een ABC levering mogelijk.	De gemeente levert aan ontwikkelaar waardoor een ABC levering volgens ons niet aan de orde is.
3	Is het mogelijk om voor hoekwoningen een hogere VON prijs te vragen dan de rijwoningen.	Gelet op de wens tot betaalbaar bouwen en de zeer geringe extra afmetingen van de hoekpercelen is dit niet mogelijk. Een uitzondering hierop is als de gemiddelde VON prijs onder de 300.00 voor de rijwoningen blijft. In dat geval kunnen de hoekwoningen duurder worden aangeboden waarbij de tussenwoningen een lagere prijs hebben.
4	Wat is levensloopready?	Levensloopready is dat zonder grote bouwkundige aanpassingen het mogelijk is om keuken, badkamer en woon/slaapkamer op de begane grond te realiseren. Een alternatief kan zijn als de woning zo wordt ingericht dat met een traplift de ruimten op de etage goed te bereiken zijn. Er moet dan wel sprake zijn van een brede en luie trap die bij voorkeur geen bochten heeft.
5	Is het mogelijk om van het omgevingsplan af te wijken en te variëren met het aantal woningen per vlak.	Een afwijking van het omgevingsplan vindt de gemeente niet gewenst en stedenbouwkundig ook onnodig. Bovendien levert dit een ruimtelijke procedure op waar weer rechtsmiddelen tegen open staan. Dit staat haaks op de wens van de gemeente om met enige voortvarendheid de woningen gerealiseerd te krijgen.
6	Op perceel 1 en 2 is in het bestemmingsvlak 1 bouwvlak opgenomen terwijl in het stedenbouwkundig plan uitgegaan wordt van twee blokken van vijf woningen. Wat heeft de voorkeur van de gemeente	Twee blokken van vijf woningen heeft de voorkeur van de gemeente. Indien echter een blok van tien woningen wordt gebouwd past dit

		ook in het bestemmingsplan. Het is dus ook mogelijk om een rij van tien woningen te realiseren.
7	In de selectieleidraad staat een afnamemoment op 6 maanden na start van de verkoop. In de koopovereenkomst wordt een ander leveringsmoment genoemd.	Het leveringsmoment zoals dat omschreven staat in de selectieleidraad is maatgevend.
8	In artikel 4.3 van de selectieleidraad staat dat erfafscheidingen en groen moeten worden meegenomen in het ontwerp. Klopt het dat het groen op gemeentegrond geen onderdeel hoeft te zijn van het ontwerp	Dit is inderdaad juist.
9	Wordt de brandgang achter de woningen door de gemeente aangelegd.	Ja, de brandgang wordt door de gemeente aangelegd. De gemeente onderhoudt de brandgang echter niet
10	Is het mogelijk om de minimale inschrijfprijs te verlagen.	Gelet op de taxatie die de gemeente heeft uitgevoerd ziet de gemeente een verlaging van de inschrijfprijs niet als een reële optie
11	Is het mogelijk om de garages te laten vervallen bij de halfvrijstaande woningen.	De garages worden zowel stedenbouwkundig als met het oog op het woongenot belangrijk geacht. Het laten vervallen van de garages is dan ook geen optie.
12	Moet er in deze fase een volledig uitgewerkt plan worden ingediend of volstaat een schetsplan.	In deze fase volstaat een schetsplan die ingaat op de in de selectieleidraad aangegeven punten.
13	Worden de verkoopprijzen definitief vastgesteld bij het aangaan van de overeenkomst?	De verkoopprijzen zijn in het kader van deze inschrijfprocedure reeds definitief vastgesteld en worden in de koopovereenkomst ook doorvertaald.
14	Zijn er specifieke duurzaamheidsnormen die verder gaan dan het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijvoorbeeld rondom energiebesparing of circulaire bouwmaterialen?	Nee er zijn geen specifieke duurzaamheidsnormen die verder gaan dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.
15	Zijn er specifieke regels of aanbevelingen met betrekking tot de indeling van de kavels, zoals minimale perceelgroottes/ groenvoorzieningen/ oprit/ looppad van woning naar trottoir?	De woningen dienen evenredig en seriematig verdeeld te worden over de woonbestemmingen. Verder zijn er geen specifieke regels anders dan die in het bestemmingsplan en de welstandsnota weergegeven.
16	Kunt u verduidelijken wat wordt bedoeld met "kwalitatieve uitstraling" van de rijwoningen en hoe dit zich verhoudt tot de woningen in de aangrenzende straten?	De gemeente heeft in het bestemmingsplan de maatvoering benoemd. Met de kwalitatieve uitstraling wordt de beeldkwaliteit van de woningen bedoeld. Als het gaat om kleur en materiaalgebruik en architectonische stijl dient dit aan te sluiten bij de woningen in de omgeving. Kleuren, materialen en

		architectonische stijlen die hier te veel van afwijken worden ontraden.
17	Door wie en hoe zijn de verkoopprijzen vastgesteld.	De verkoopprijzen zijn door de gemeente vastgesteld waarbij in zeer grote lijnen rekening is gehouden met de inkomens van de bevolking
18	Wordt er een mogelijkheid geboden om te onderhandelen over de grondprijs of de voorwaarden indien er specifieke marktomstandigheden wijzigen?	Indien marktomstandigheden wijzigen is dat voor risico van de inschrijver.
19	Worden de kavels gesplitst geleverd door verkoper.	Nee de kavels worden niet gesplitst geleverd.
20	Stel de vraag naar woningen neemt af en er is geen vraag meer naar nieuwe woningen (in Hansweert), moet de grond dan alsnog afgenomen worden.	Mocht deze onwaarschijnlijke situatie zich voordoen dan moet de grond inderdaad alsnog afgenomen worden. Uiteraard zal de gemeente in een dergelijke situatie, mocht deze zich voordoen, zoeken naar een oplossing om alsnog de woning met de ontwikkelaar gerealiseerd te krijgen.
21	Mogen de maximale verkoopprijzen worden geïndexeerd op basis van de CPI	Ja het is mogelijk om de verkoopprijzen te indexeren op basis van de CPI.