

Ontwikkeling locatie Tellegenschool Wijhe

Openbare verkoop bij inschrijving



Olst-Wijhe, juni 2022

1 Voorwoord

Voor je ligt het biedboek voor de openbare verkoop van de prachtige locatie Tellegenschool in Wijhe centrum. De gemeente wil de grond verkopen om op deze locatie woningbouw te laten realiseren. Het is een mooie kans om op deze groene inbreidingslocatie in het centrum van Wijhe een duurzaam woningbouwplan te realiseren met respect voor de natuur. Met woningen die passen binnen het karakter van de wijk en het dorp en bijdragen bij aan de visie van de gemeente: 'Een toekomstbestendige, eigennuttige regionale woongemeente aan de IJssel'.

Om tot de meest geschikte ontwikkelaar te komen wordt er een procedure doorlopen. Het is een verkoop bij inschrijving waarop het aanbestedingsrecht niet van toepassing is. Het definitieve besluit om tot verkoop aan de geselecteerde partij over te gaan wordt uiteindelijk genomen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe.

In dit biedboek, met de bijbehorende bijlagen, vind je de informatie die noodzakelijk is voor het uitbrengen van een bieding. Wij wensen je veel succes en hopen jouw inzending te mogen ontvangen.

Inhoudsopgave

1	Voorwoord.....	2
2	Inleiding.....	5
2.1	Algemene informatie locatie	5
2.2	De verkoopprocedure	6
2.3	Leeswijzer	7
3	Informatie over het gebied.....	7
3.1	Locatie Tellegenschool.....	7
3.2	Verkeer en parkeren.....	8
3.2.1	Hoofdontsluitingswegen.....	8
3.2.2	Bouwroute.....	9
3.2.3	Fietsverbindingen	9
3.2.4	Parkeren	9
4	De ambitie en kaders voor invulling van de locatie	10
4.1	Ruimtelijke kwaliteit	11
4.2	Woningbouwprogramma	11
4.3	Fysieke duurzaamheid	12
4.3.1	Energie.....	13
4.3.2	Circulair.....	13
4.3.3	Natuurinclusief	13
4.3.4	Klimaatadaptatie	13
4.4	Sociale duurzaamheid	14
4.5	Bestaande ruimtelijke en planologische kaders.....	15
4.5.1	Bestemmingsplan	15
4.5.2	Woon- en structuurvisie	16
4.5.3	Nota Ruimtelijke kwaliteit.....	16
4.5.4	Kaders openbare ruimte	17
4.6	Milieuaspecten	18
4.6.1	Asbest.....	18
4.6.2	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.6.3	Akoestiek	18
4.6.4	Bodem.....	19
4.6.5	Archeologie	20
4.6.6	Luchtkwaliteit	20
4.6.7	Externe veiligheid	20
4.6.8	Besluit milieueffectrapportage	21

4.6.9	Ecologie/Natuur	21
5	Verkoopprocedure.....	22
5.1	Algemeen	22
5.1.1	Planning	23
5.2	Minimale eisen procedure	23
5.2.1	Inschrijven.....	23
5.2.2	Financiële draagkracht	23
5.2.3	Minimale kavelprijs	24
5.2.4	Uitsluitingsgronden	24
5.2.5	Verklaring wet Bibob.....	24
5.2.6	Uitvoering volgens ingediend plan.....	24
5.3	In te dienen documenten	25
5.3.1	Schetsontwerp	25
5.3.2	Planning op hoofdlijnen	26
5.3.3	Bod.....	26
5.4	Beoordeling plannen.....	27
5.4.1	Beoordeling kwaliteit.....	27
5.4.2	Beoordeling omwonenden (maximaal 40 punten).....	29
5.4.3	Beoordeling bod.....	29
5.4.4	Eindscore	29
5.5	Schouw locatie	30
5.6	Vragenronde.....	30
5.7	Vervolg	30
6	Bijlagen	32
6.1	Tekeningen.....	32
6.2	Kaderstellende documenten.....	32
6.3	Rapportages/ onderzoeken	32
6.4	Informatie/Inspiratie/Visiedocumenten.....	32
6.5	Formats/Formulieren voor inzending.....	32
6.6	Overeenkomst	33

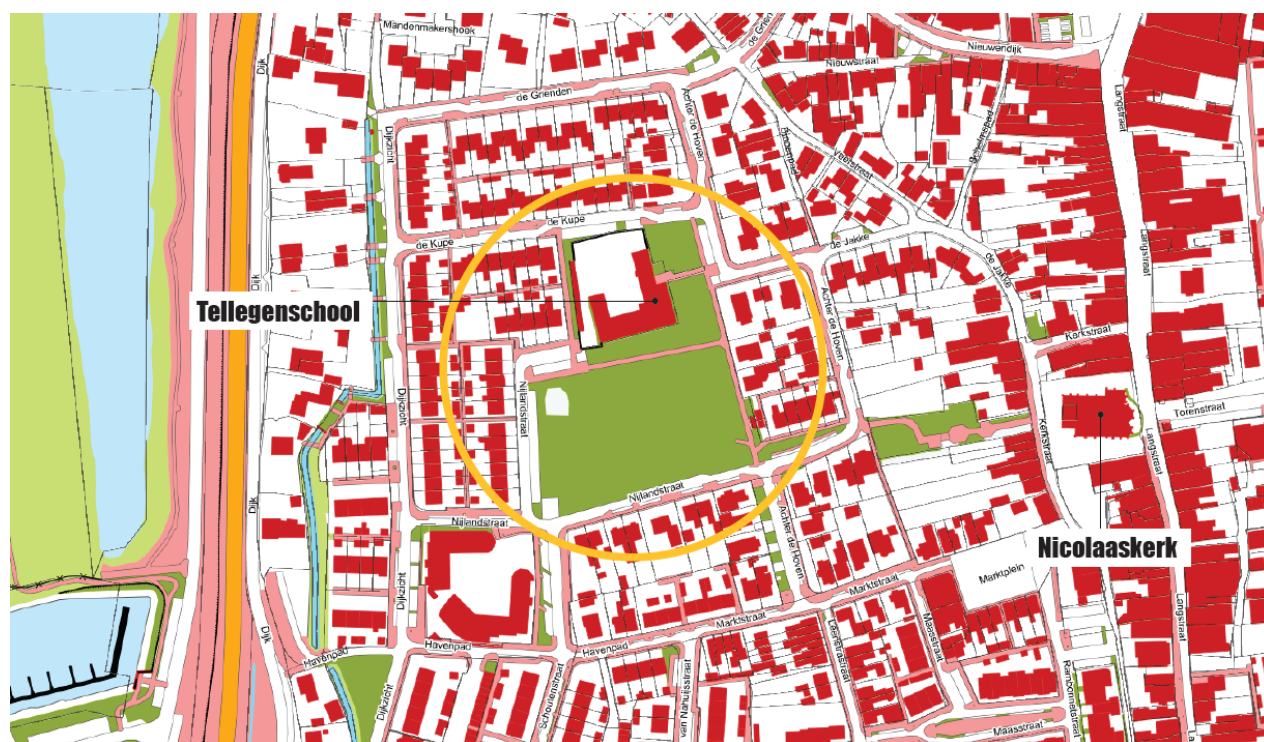
2 Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe biedt via verkoop bij inschrijving de locatie Tellegenschool gelegen aan Achter de Hoven 37 in centrum Wijhe te koop aan voor herontwikkeling tot woningbouw. Door een fusie van twee openbare basisscholen De Peperhof en De Tellegen en de keuze om alle kinderen op de locatie van De Wijhe (voormalige Peperhof) onder te brengen, is de locatie van de Tellegenschool weer in eigendom van de gemeente gekomen en is nu in afwachting van een definitieve invulling tot woongebied.

Uitgangspunt van de verkoopprocedure voor de gemeente Olst-Wijhe is het selecteren van een ontwikkelaar met het beste bod in combinatie met het beste plan voor deze locatie. Voor de inschrijver bevat dit biedboek de relevante informatie over het plangebied en de verkoopprocedure die de gemeente Olst-Wijhe hanteert. Overige van belang zijnde informatie bij de uitvraag zijn als bijlagen toegevoegd.

2.1 Algemene informatie locatie

Locatie Tellegenschool ligt in het centrum van Wijhe specifiek in de buurt De Grienden.



Figuur 1 Ligging plangebied in Wijhe

Het plangebied bestaat uit de locatie Tellegenschool en een deel van het naastgelegen grasveld. Het gebied ligt ten westen van de Langstraat en op korte afstand van de rivier de IJssel. Zie afbeelding 2 voor een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 2 Luchtfoto van het plangebied

De oppervlaktes van het te ontwikkelen gebied zijn circa 4379 respectievelijk 3789 m². Dit is afhankelijk van de keuze die de ontwikkelaar maakt in zijn ontwikkeling. Zie hiervoor hoofdstuk 4. Zie bijlage-T1 en T2 voor de situatietekeningen met de verdere kadastrale gegevens. Ten westen van de locatie Tellegenschool het grasveld is een speelplek. Deze ligt buiten het te ontwikkelen gebied en blijft gehandhaafd.

2.2 De verkoopprocedure

Voor de verkoop van de locatie wordt de markt uitgedaagd om met een bod en een plan te komen dat invulling geeft aan dit gebied met woningbouw. Het plan moet passen bij het karakter van het dorp. In hoofdstuk 4 worden de wensen en kaders voor dit gebied verder toegelicht.

De gemeente kiest ervoor om de locatie te verkopen via een openbare verkoopprocedure. Deze marktvraag en extra informatie staat gepubliceerd op via www.olst-wijhe.nl/biedproceduretellegen. Het betreft een verkoop bij inschrijving waarop het aanbestedingsrecht niet van toepassing is. Iedereen is bevoegd om een inschrijving te doen, mits aan de gestelde voorwaarden, inschrijvingsvereisten en geschiktheidseisen wordt voldaan.

De voorwaarden en uitgangspunten voor deelname staan beschreven in dit biedboek (zie hoofdstuk 5, Verkoopprocedure).

De kavel wordt in de huidige staat geleverd, dat wil zeggen met de aanwezige opstal. Na gunning is de ontwikkelaar primair verantwoordelijk voor de totstandkoming van het plan en afstemming hierover met de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor de ruimtelijke procedure (bestemmingsplanwijziging) en de zaken die daarbij komen kijken zoals het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van de bestemmingsplantoelichting. Ook het slopen van het bestaande gebouw, inclusief sanering van nog aanwezige asbest (zie bijlage R2 Asbestinventarisatie) en aanleg en/of aanpassing van de openbare

ruimte ligt bij de ontwikkelaar. De openbare ruimte, die moet voldoen aan het programma van eisen, wordt na realisatie weer overgedragen aan de gemeente.

2.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 is de inleiding op de uitvraag.
- Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de huidige situatie van het gebied.
- Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de gewenste ambitie en kaders voor invulling van de locatie.
- Hoofdstuk 5 tenslotte bevat een beschrijving van de verkoopprocedure.

3 Informatie over het gebied

3.1 Locatie Tellegenschool

Het vigerend bestemmingsplan is Bestemmingsplan Wijhe, vastgesteld op 16 februari 2009. Het bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. De invulling van de locatie moet rekening houden met de aanwezige molenbiotoop¹. Zie voor de bouwmogelijkheden het bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe (vastgesteld 6-6-2016).



Figuur 3 Luchtfoto van het plangebied en omgeving

Op de locatie is het oude schoolgebouw van Tellegen nog aanwezig. Ook het schoolplein, fietsenhok en de begroeiing op en om het schoolplein zijn nog aanwezig. Aan de noordwestelijke zijde van het schoolgebouw staat een grote Moerasediek die ziek is. Deze moet na eigendomsoverdracht van de locatie verwijderd worden door de ontwikkelende partij. De bomen aan de zuidzijde tussen gebouw en grasveld zijn herdenkingsbomen en moeten behouden blijven. De bomen ten noorden van de locatie mogen verwijderd worden. Voor het verwijderen van de bomen is een kapvergunning nodig welke door de ontwikkelende partij aangevraagd wordt. De bomen ten oosten van de locatie zijn jong aangeplant en moeten weer in het plan opgenomen worden.

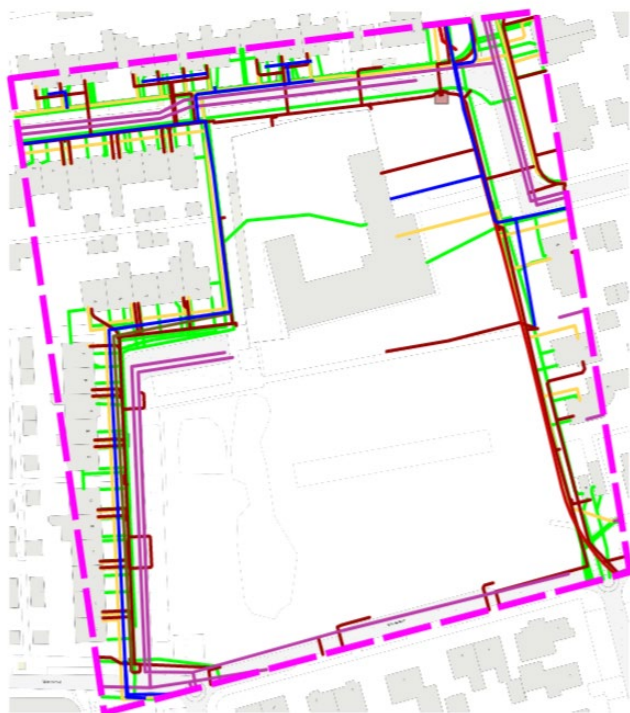
De huidige bestemming van de locatie is enkelbestemming maatschappelijk. De gemeente werkt mee aan een wijziging van de bestemming. Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. (Zie bijlage R1 verkennend bodemonderzoek).

¹ De molenbiotoop is de ruimte direct rondom de molen. Deze dient gevrijwaard te worden van obstakels, zodat de wind de molenwieken ongestoord kan bereiken en de molen goed zichtbaar is.

De locatie heeft archeologische verwachtingswaarde 1. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage R3 (rapportage archeologisch onderzoek en R4 boorstaten archeologisch onderzoek).

Aan de zuidoostzijde van het naastgelegen grasveld staat een middenspanningsruimte van Enexis.

Overige kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen langs de rand van het plangebied in openbaar gebied (bron: klic-melding d.d. 26 augustus 2021). De informatie (klic-melding) is als bijlage I6 toegevoegd. Actuele gegevens kan de ontwikkelaar te zijner tijd opvragen bij het Kabel en Leidingen Informatie Centrum (Klic). Als het voor de planontwikkeling noodzakelijk is om de kabels en leidingen aan te passen en/of te verleggen moet de ontwikkelaar zelf in overleg gaan met de Nutsbedrijven.

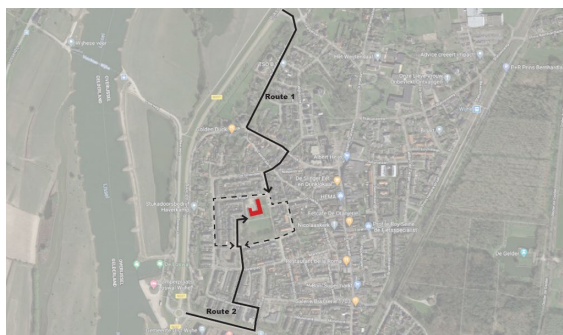


Figuur 4 Uitsnede klic-melding

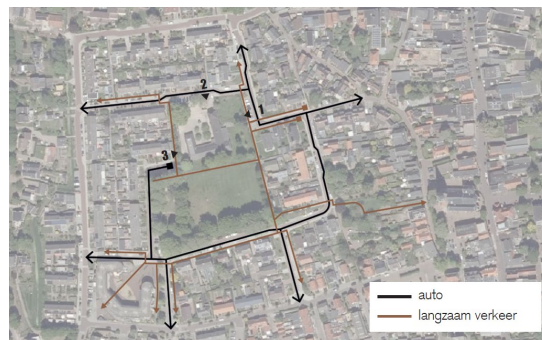
3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Hoofdontsluitingswegen

Om vanaf de doorgaande routes op de locatie te komen zijn er twee logische routes. Vanaf de dijk via de Raalterweg en vanaf de dijk via De Brabantse Wagen.



Figuur 5 Ontsluitingswegen vanaf doorgaande routes



Figuur 6 Hoofdontsluitingswegen locatie Tellegen

Er zijn drie mogelijkheden de kavel te ontsluiten voor autoverkeer. Vanaf Achter de Hoven (1), vanaf De Kupe (2) of vanaf het doodlopende gedeelte van de Nijlandstraat (3).

3.2.2 Bouwroute

Aan- en afvoerroute voor alle bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden via de Brabantse Wagen – Nieuwendijk – De Grienden – Achter de Hoven – De Kupe.

Voor de start van de werkzaamheden moet een parkeerverbod ingesteld worden op het stukje De Grienden tussen de Nieuwendijk en de Veerweg. Dit in overleg met team BOR van de gemeente Olst-Wijhe. De bewoners moeten hierbij betrokken worden.

Eveneens moet voor aanvang van de werkzaamheden van de bouwroute en bouwomgeving een nulopname worden gemaakt. Eventuele schade die hieraan is ontstaan, moet door de ontwikkelaar ter goedkeuring van de gemeente worden hersteld.

3.2.3 Fietsverbindingen

Er geldt eenrichtingsverkeer in een deel van de Marktstraat en Nijlandstraat. Fietsers kunnen in twee richtingen fietsen.

3.2.4 Parkeren

Het parkeren voor de bestaande woningen vindt deels plaats op eigen terrein en deels op openbare parkeerplaatsen. De ontwikkeling van het plangebied mag niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van het plan binnen het plangebied ingevuld moet worden. Ook openbare parkeerplaatsen die verloren gaan door ontsluiting e.d. moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden en een openbare status hebben. De parkeernormen voor de verschillende bouwtypes worden gerealiseerd volgens het beleidsplan Parkeerregels Olst-Wijhe, welke is bijgevoegd als bijlage K3.

4 De ambitie en kaders voor invulling van de locatie

De ontwikkelaar van de locatie moet de locatie Tellegen ontwikkelen met woningbouw en mag daarnaast een deel van het grasveld gebruiken voor het bouwen van een appartementencomplex.



De ontwikkelaar van de locatie heeft de volgende keuzes voor de ontwikkeling en **kiest bij inschrijving voor 1 van de onderstaande invullingen:**

1. Alleen bebouwing en inrichting openbare ruimte binnen het blauwe vlak (de locatie van de Tellegenschool, zie figuur links). Het naastgelegen grasveld blijft hierbij intact en wordt niet meegenomen in de ontwikkeling.
2. Bebouwing en inrichting van de openbare ruimte van de rode vlakken (deel locatie Tellegenschool en een deel van het grasveld, zie figuur rechts). Wanneer de ontwikkelaar kiest voor deze ontwikkeling is een kwaliteitsimpuls voor het verdere park vereist, zowel op de locatie van de voormalige school als het bestaande grasveld.

Sacon Architecten Zwolle heeft een verkenning van de mogelijkheden van het gebied gedaan. De ruimtelijke verkenning is ter inspiratie bijgesloten. (Bijlage I1 ruimtelijke verkenning). De ontwikkelaar wordt uitgenodigd om een plan te maken volgens de ambities en uitgangspunten van de gemeente. Hierbij gaat de voorkeur van gemeente Olst-Wijhe uit naar realisatie van grondgebonden woningen op locatie Tellegenschool (2 laags plat of 2 laags met kap) en een appartementencomplex op een gedeelte van het grasveld. Het appartementencomplex mag maximaal tweelaags (plat) zijn. Door op een deel van het grasveld woningbouw te realiseren, kan de parkachtige setting behouden blijven doordat er dan minder woningen op de locatie Tellegen komen.

Voor het ontwikkelen van het plangebied zijn er uitgangspunten, ambities en gelden er kaders. De kaders zijn gebaseerd op bestaand en vastgesteld beleid. De ambities, uitgangspunten en kaders worden in de volgende paragrafen beschreven:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Woningbouwprogramma
- Fysieke duurzaamheid
- Sociale duurzaamheid
- Bestaande ruimtelijke en planologische kaders
- Milieuaspecten

4.1 Ruimtelijke kwaliteit

- Het voorgestelde nieuwe stedenbouwkundig plan sluit aan op de nota Ruimtelijke kwaliteit met welstandsgebied Stedelijk gebied “Goed” (bijlage K.4 Nota Ruimtelijke kwaliteit).
- De benadering van de locatie is die van een “woonpark”. Een robuuste groene setting met grondgebonden woningen/een appartementencomplex (2 laags plat of 2 laags met kap) op locatie Tellegenschool en eventueel een appartementencomplex op een gedeelte van het grasveld. Het appartementencomplex op het grasveld mag maximaal tweelaags (plat) zijn.
- Het eventuele appartementencomplex wordt alzijdig ontworpen. Alle gevels zijn zichtgevels en installaties zijn uit het zicht.
- In de ruimtelijke verkenning van Sacon wordt in alle massavarianten de Nijlandstraat gebruikt als autotoegang tot de kavel. Ontsluiting van de kavel vanaf De Kupe of Achter de Hoven is mogelijk.
- Parkeren binnen plangebied. Ook openbare parkeerplaatsen die verloren gaan door ontsluiting e.d. moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden en een openbare status hebben.
- Wijze waarop bestaande zichtlijnen zijn verwerkt in het plan.
- Behoud/herplanten van bomen (met uitzondering eerdergenoemde bomen die verwijderd mogen/moeten worden, zie T1 en T2).
- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de ‘zorgen’ van de omwonenden, waaronder de privacy en het gevoel van vrij wonen (zie figuur 8).



Figuur 8 Zorgen omwonenden t.a.v. de herontwikkeling locatie Tellegen (in willekeurige volgorde)

4.2 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma op de locatie Tellegenschool biedt kansen om in Wijhe een woonmilieu toe te voegen dat bijdraagt aan de mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt en kan aansluiten bij de identiteit van het gebied.

- Er worden minimaal 20 woningen gerealiseerd.
 - Circa 40% voor starters. (*Definitie starters: iemand die voor het eerst een huurwoning of koopwoning betreft en maximaal 35 jaar is*). In geval van een tweepersoonshuishouden voldoet minimaal 1 persoon aan die definitie.)
 - Minimaal 40 % voor senioren. (*Definitie senioren: hierbij gaan we uit van een leeftijd vanaf 65 jaar. Bij een tweepersoonshuishouden voldoet in ieder geval 1 persoon aan die definitie.*)
 - Circa 20% vrij in te vullen binnen de kaders van het biedboek (dit kunnen starters of senioren zijn maar bijv. ook eengezinswoningen).
 - 15/20% sociale huur over het geheel van het aantal te bouwen woningen.

- Differentiatie in woningtypes en prijsklassen met aandacht voor betaalbaarheid. Met betaalbaar wordt bedoeld op de categorie tot € 300.000,-. Ook willen we toevoeging van enkele woningen of appartementen in de categorie goedkoop tot € 225.000,-.
- De grondgebonden koopwoningen worden met name ontwikkeld in de prijscategorieën betaalbaar (tot € 300.000) en het middeldure segment (vanaf € 300.000 tot € 425.000).
- Op centrumlocaties zijn senioren en starters belangrijke doelgroepen; qua woningtypologie levensloopbestendige woningen, geschikt voor kleinere huishoudens; daarnaast is er eventueel ruimte voor eengezinswoningen.
- Binnen het brede woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt. Specifiek binnen de locatie Tellegenschool gaan we uit van een beperkte ruimte voor sociale huurwoningen (15 tot 20%). De gemeente verzoekt hiervoor in contact te treden met de woningcorporatie die in onze gemeente actief is, namelijk SallandWonen. Toevoeging van een klein aandeel middeldure huurwoningen behoort tot de mogelijkheden.
- Bij de verkoop van de woningen (grondgebonden en appartementen) wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal 2 jaar opgenomen.
- We kiezen voor gevarieerde woonmilieus met bij voorkeur een mix van doelgroepen.
- De locatie Tellegenschool is bij veel eigen inwoners in trek. Het verdient de voorkeur dat bijvoorbeeld door lokaal te adverteren deze lokale inwoners worden bereikt. Ontwikkelaars geven aan hoe zij dit bewerkstelligen.

4.3 Fysieke duurzaamheid

Het grasveld is de grootste groene open plek in een veel grotere context. De plek geeft letterlijk en figuurlijk lucht aan de buurt. Het is belangrijk om deze parkachtige setting te behouden en waar mogelijk te versterken. Mede omdat de groenstructuur met grote bomen doorloopt om de school heen, ligt de school gevoelsmatig meer in het park dan aan het park. Nieuwe bebouwing op de schoollocatie moet dusdanig worden benaderd: wonen in het park met een eigen identiteit. Bomen worden zoveel mogelijk behouden of herplaatst. Auto's zoveel mogelijk uit het zicht rekening houdend met een toename van elektrische auto's. Vanaf 2030 worden in Nederland geen nieuwe auto's meer verkocht die gebruikmaken van fossiele brandstoffen.

Vanwege het belang van het park voor de buurt, moet er bij een nieuwbouwontwikkeling op het grasveld-/ 'sportveld-gedeelte' van het park, hier een toevoeging van kwaliteit tegenover staan. Er zijn kansen de omgeving en het park meer te activeren op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruiks- en ontmoetingswaarde.

Een samenvattend statement voor de duurzame ontwikkeling van de locatie:

"Nieuwe bewoners en buurtbewoners/bezoekers leven en verblijven in een groene omgeving waar aandacht is voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Er is biodiversiteit met ruimte voor insecten, egels en vogels (zoals huismuis, gierzwaluw en vleermuizen). Het is er koeler in de zomer, er is geen wateroverlast; er wordt minder energie verbruikt en bij voorkeur geoogst. De benodigde energie komt uit hernieuwbare bronnen en het project houdt rekening met circulaire materialen."

De onderwerpen voor de uitgangspunten m.b.t. fysieke duurzaamheid:

- Het besparen van energie
- Circulair ontwikkelen
- Natuurinclusiviteit
- Klimaatadaptatie, water, communicatie

4.3.1 Energie

Focus ligt op het besparen van energie, een zo laag mogelijk energieverbruik en het zo min mogelijk uitstoten van CO₂. Hoe minder verbruik hoe minder energie moet worden opgewekt. Voor dit plangebied is optimaal isoleren het vertrekpunt zodat het energieverbruik tot een minimum beperkt wordt. Vervolgens zullen deze woningen duurzaam verwarmd moeten worden, waarbij overwogen moet worden of dit individueel kan of collectief.

Oogst zon voor energie en warmte. Op nieuwbouwwoningen worden zonnepanelen en zonnewarmte collectoren geplaatst. Steeds belangrijker wordt ook de lokale opslag van energie voor warmte (bv. batterij, warmte/koude opslag en buffering). De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om in het plangebied te kijken naar toepassing van innovatieve technologieën, energieopwekkende ramen, gevels en daken (solar design). BENG bouwen is de norm waarbij verdergaande maatregelen als positief worden beoordeeld.

4.3.2 Circulair

De circulaire economie, circulariteit, het sluiten van kringlopen, vormt de basis en is het uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling in het plangebied. Bij de ontwikkeling van het plangebied is circulariteit het uitgangspunt van het ontwerpproces, sloop, aanbesteding, realisatie, beheer, gebruik en het einde van het gebruik. Zowel in private als openbare domein.

4.3.3 Natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren in de bouw van onder andere woningen en de inrichting van de gebouwde omgeving, zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene voorkomende soorten. Ze leveren (ook) een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. In Olst-Wijhe hebben we oog voor natuurinclusief bouwen. Gedacht kan worden aan groene gevels en tuinafscheidingen, nest- en broedgelegenheid voor vogels, vleermuizen insecten en andere dieren. Wellicht kunnen plannen om de kwaliteit van natuur in de bebouwde omgeving te verhogen voor het plangebied, in aanmerking komen voor de subsidieregeling Natuur en Samenleving 2.0. Meer informatie is te vinden op [het Subsidieloket Overijssel](#) en natuurensamenleving@overijssel.nl

Natuurinclusief bouwen begint bij het koesteren van al aanwezige ecologische en natuurwaarden. In het plangebied is een verkennend onderzoek gedaan naar bestaande ecologische waarden zijn. Er zal door aanvullend onderzoek geïnventariseerd worden hoe deze behouden en/of compenserende en mitigerende maatregelen getroffen kunnen worden. De resultaten van het onderzoek in een rapportage opgeleverd nadat het aanvullend onderzoek is afgerond (juli 2022).

In het ontwerpproces vormt naast circulariteit natuurinclusiviteit het uitgangspunt. Het ontwerp leidt tot een betekenisvolle groene architectuur en omgeving met optimale ruimte voor natuurlijke processen. In het plangebied betekent dit dat rekening wordt gehouden met bestaande gebiedskwaliteiten en kenmerken en dat er ruimte is voor natuur en een grote biodiversiteit.

4.3.4 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert; het wordt natter, droger en heter. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hierop worden ingespeeld. Klimaatadaptief bouwen en inrichten biedt ook een kans om van gebieden aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptatie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De inrichting van het gebied moet klimaatrobuust zijn met voldoende ruimte voor groen en water. Water wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden, bijvoorbeeld door meer groen, dat helpt ook tegen hitte en droogte. Ook wordt er gezorgd voor droge voeten: bij extreme neerslag wordt voorkomen we dat water huizen instroomt. De fysieke leefomgeving wordt daarop ingericht.

De ontwikkelaar moet in zijn ontwerp aantonen dat er maatregelen zijn genomen om hittestress in woningen en de openbare ruimte zo veel mogelijk te beperken. De oplossing hiervan kan liggen in het materiaalgebruik op of tegen de woning (zoals vegetatiedaken en -gevels), de positionering van de woning ten opzichte van de zon en bij het ontwerp van de groene buitenruimte. Bomen van een goed formaat en minder stenen hebben een zeer positief effect op hittestress. Ook moet in het ontwerp rekening gehouden worden met hevige regenval. Er moet zodanig ontworpen worden dat water geen overlast geeft tegen de panden aan en dat de woning met droge voeten benaderd kan worden. Het aanleggen van straten met trottoirbanden en een verhoogd trottoir hebben de voorkeur ten opzichte van een inrichting op één niveau. Het water moet mede via het maaiveld geleid worden naar een plek waar het op oppervlaktewater geloosd kan worden of waar het tijdelijk kan worden geborgen en/of geïnfiltreerd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.5.4 en bijlage K5, programma van eisen openbare ruimte.

4.4 Sociale duurzaamheid

De binding van de bewoners met hun buurt is één van de kenmerken voor Wijhe-West. Het is dan ook de uitdaging voor de te ontwikkelen Tellegenlocatie dat naast de fysiek-ruimtelijke inpassing ook de huidige en toekomstige bewoners zich onderdeel voelen van de buurt. Tegelijkertijd worden we steeds meer uitgedaagd om een gezonde, toekomstbestendige omgeving te ontwikkelen.

Door in het ontwerp en planproces aandacht te hebben voor deze opgaven zijn we in staat om een sociaal duurzame woonomgeving te creëren. Hieronder een toelichting hoe we voor deze locatie sociale duurzaamheid definiëren:

Een samenvattend statement voor de sociale duurzaamheid voor de locatie:

"Sociaal duurzame woonlocaties zijn plaatsen waar mensen prettig en veilig kunnen wonen, nu en in de toekomst. Kinderen kunnen er goed opgroeien. Deze locaties voldoen aan uiteenlopende behoeften van bestaande en toekomstige bewoners en dragen bij aan een hoge kwaliteit van leven. Ze zijn gezond, veilig, dragen bij aan eigenaarschap en sluiten niemand uit. Er is aandacht voor een inclusieve samenleving en specifiek voor inwoners in een kwetsbare positie. De invulling van het gebied draagt bij aan sociale ontmoeting".

Sociale kwaliteit gaat ook over het betrekken van mensen bij hun eigen omgeving. Het gaat over het ruimte geven aan en het stimuleren van initiatieven en het benutten van de kracht en de kennis van de samenleving bij de ontwikkeling van beleid en projecten (bron Structuurvisie Olst-Wijhe 2017, bijlage I3).

Betrokkenheid bij de inrichting en het gebruik van voorzieningen kan het gevoel van eigenaarschap geven en vergroten. Bij aanvang van het lopende planproces heeft de gemeente de omwonenden meegenomen via onder andere bijeenkomsten en nieuwsbrieven. Ook in het vervolg op de planfase kan het betrekken van omwonenden en toekomstig bewoners het eigenaarschap versterken. Te denken valt aan een klankbordgroep, communicatie richting omwonenden over de ontwikkelingen rondom de realisatiefase en planning, rondleidingen op de bouwplaats, etc. Een ander aspect van eigenaarschap zijn openbaar toegankelijke domeinen: de openbare ruimte is ook daadwerkelijk openbaar en toegankelijk voor een breed en divers publiek. Dit is overeenkomstig ons Programma van Eisen voor de openbare ruimte.

We vinden het belangrijk dat de ontwikkellocatie een logisch onderdeel wordt van de buurt. Vanuit de opgave voor een sociaal duurzame woonomgeving is het wenselijk dat de herkenbare identiteit van de buurt behouden wordt en dat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskenmerken.

Door op de locatie volop mogelijkheden tot spelen, contact en ontmoeting te realiseren, kan de sociale cohesie in de buurt versterkt worden. Een uitdaging is om woonlocaties zo te ontwikkelen dat toevallige ontmoetingen vanzelfsprekend plaatsvinden. Zij vormen vaak de start tot verdere buurtcontacten.

Voor verdere toelichting over de ambities met betrekking tot sociale duurzaamheid zie bijlage I2 voor de sociale toekomstvisie 2012-2020. Hoewel sommige gegevens vanwege de lange looptijd van het document inmiddels wat gedateerd zijn en in 2022 een geactualiseerde versie wordt voorzien, geeft deze huidige sociale toekomstvisie op hoofdlijnen nog steeds een goed, samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de sociale infrastructuur in onze gemeente.

4.5 Bestaande ruimtelijke en planologische kaders

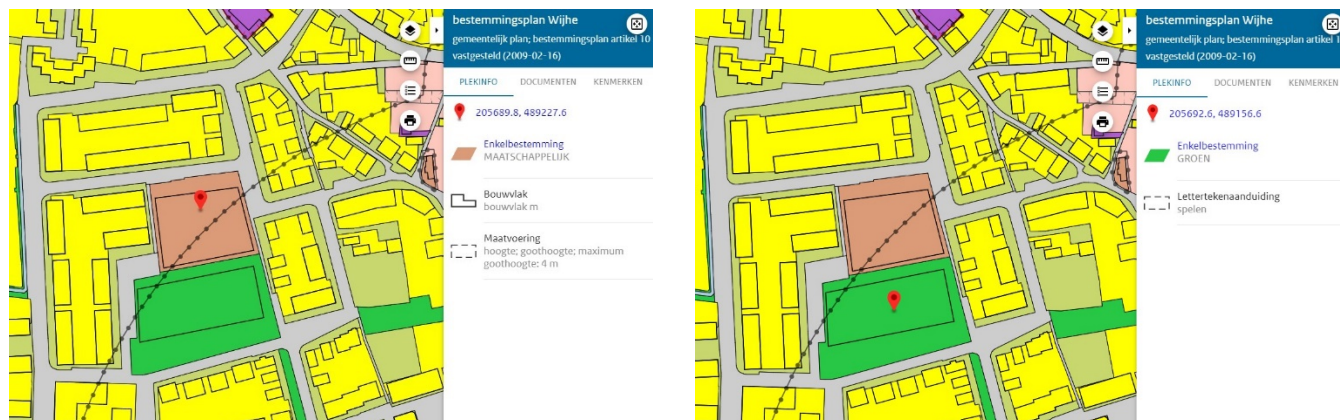
Gemeente Olst-Wijhe hecht er grote waarde aan dat de ontwikkelingen in het plangebied een samenhangend geheel vormen en aansluit bij de omgeving.

Voor het plangebied gelden de volgende ruimtelijke kaders:

- Huidige bestemmingsplan “Bestemmingsplan Wijhe”, vastgesteld 16-02-2009
- Bestemmingsplan “Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe”.
- Woonvisie 2016-2020 vastgesteld 06-06-2016
- Nota Ruimtelijke kwaliteit vastgesteld 24-02-2014
- Programma van Eisen Openbare Ruimte Olst-Wijhe.

4.5.1 Bestemmingsplan

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de huidige bestemmingsplankaart weergegeven. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het volledige bestemmingsplan te raadplegen.



Figuur 9 Afbeeldingen uit bestemmingsplan met molenbiotoop

Het plangebied kent de bestemmingen Maatschappelijk, Groen en Verkeer. Om de locatie te kunnen ontwikkelen, is er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plangebied ligt ook gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan “Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe”. Dit bestemmingsplan voorziet in een molenbiotoop. Aan deze biotoop zitten beperkingen als het gaat om de bouwhoogte. De gemeente werkt mee aan een wijziging van het bestemmingsplan op basis van het te ontwikkelen plan. De ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico aan de hand van het te ontwikkelen plan een bestemmingsplan inclusief de benodigde uit te voeren onderzoeken voorbereiden welke de gemeente in procedure brengt. Hiervoor zal de gemeente ook een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar sluiten waarin afspraken rondom kostenverhaal worden vastgelegd.

Zoals het er nu naar uitziet, treedt per 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Vanaf dan wordt voor plannen een omgevingsvergunning verleend of wordt voor het initiatief het omgevingsplan gewijzigd. Een wijziging wordt dan opgenomen in het tijdelijke deel van de dan geldende Omgevingsplannen.

4.5.2 Woon- en structuurvisie

In 2017 heeft gemeente Olst-Wijhe een Structuurvisie opgesteld of vastgesteld (bijlage I3). De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. In de Structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor toekomstige ontwikkelingen in het landschap en de dorpen op hoofdlijnen vastgelegd. Het motto van deze ruimtelijke visie is het behouden en versterken van de identiteit (kernkwaliteiten) van het unieke Sallandse landschap aan de IJssel met de landgoederen en dorpen tussen de twee Hanzesteden Zwolle en Deventer.

Woonvisie 2016-2020 (Bijlage I4):

Die visie luidt: Wij willen een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen. Dit vertaalt zich o.a. in:

- Vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
- Een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.
- Een goede bediening van de verschillende doelgroepen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen, zorgbehoevenden en jongeren met een kleine beurs die willen starten op de woningmarkt.
- Een aantrekkelijk woonklimaat. We maken ons sterk voor leefbare wijken en kernen met veel groen en met oog voor ruimtelijke kwaliteit; daarbij kiezen we voor een differentiatie aan woonmilieus en staat het bieden van maatwerk voorop.
- Een duurzame woningvoorraad en woonomgeving.

De nieuwe woonvisie (bijlage I5) lag tot en met 30 december 2021 voor bezwaar ter inzage en is op 9 mei door de raad behandeld. De hiervoor genoemde punten blijven in belangrijke mate van toepassing. Daarbij wordt ingehaakt op de recent vastgestelde bestuurlijke focus (in kader van bestuurlijke heroverweging, gekoppeld aan de Kadernota). Die bestuurlijke focus houdt het volgende in:

De gemeente Olst-Wijhe is een **toekomstbestendige eigenzinnige regionale woongemeente aan de IJssel** die de komende 10 jaar groeit met 1000-1200 woningen en die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. Waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

- We kiezen voor gevarieerde woonmilieus met bij voorkeur een mix van doelgroepen.
- Per locatie is er differentiatie in woningtypes en prijsklassen met aandacht voor betaalbaarheid; binnen de differentiatie aan prijsklassen is er ook enige ruimte voor het duurdere segment; met betaalbaar wordt bedoeld op de categorie tot € 300.000. Ook willen we toevoeging van woningen in de categorie goedkoop tot € 225.000,-.
- Op centrumlocaties zijn senioren en starters belangrijke doelgroepen; qua woningtypologie denken we aan levensloopbestendige (compacte) woningen.
- De gemeente vindt het belangrijk dat duurzame, klimaatadaptieve wijken worden ontwikkeld die zoveel mogelijk circulair gebouwd worden. Dit geldt voor de woningen maar ook voor de herinrichting van de openbare ruimte.

4.5.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied en de directe omgeving geldt Welstandsgebied Stedelijk gebied "Goed" uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn passend voor de nieuwe gebiedsontwikkeling op locatie Tellegenschol. Zie voor de criteria artikel 7.5.3 Spelregels welstand - generiek welstandsbeleid van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage K4).

4.5.4 Kaders openbare ruimte

De kaders voor de inrichting en wijziging van de openbare ruimte van de gemeente Olst-Wijhe zijn vastgelegd in het Programma van Eisen Openbare Ruimte. Deze is als bijlage K5 bijgevoegd. Dit Programma van Eisen Openbare Ruimte is van toepassing op werkzaamheden aan de openbare ruimte als gevolg van de invulling van het plangebied maar ook voor delen van het plangebied die als openbare ruimte worden ingericht en na realisatie eventueel worden overgedragen aan de gemeente. De gemeente is bereid de openbare ruimte over te nemen voor een symbolisch totaalbedrag van €1, = waarbij alle bijkomende kosten voor rekening van de ontwikkelaar zijn.

De ontwikkelaar moet er rekening mee houden dat de plannen voor de aansluiting en herinrichting van de bestaande openbare ruimte en openbare ruimte in het plangebied die na realisatie overgedragen wordt aan de gemeente, getoetst moeten worden door team BOR van de gemeente Olst-Wijhe. Na realisatie van openbare ruimte zal er met de beheergroep een technische opname plaats moeten vinden waarna deze openbare ruimte na goedkeuring overgedragen kan worden. Dit gebeurt aan de hand van het protocol Plan beoordeling projectontwikkelaars welke als bijlage K6 is bijgevoegd. Het werkterrein in het gedeelte van het park wordt door de ontwikkelaar tijdens de bouwwerkzaamheden afgezet met bouwhekken. Tijdens de realisatieperiode mag het overige gedeelte van het park/grasveld **niet** als werk- of opslagtermijn gebruikt worden.

Afvoer vuil- en hemelwater

De afvoer van het vuil- en hemelwater van het plangebied moet gescheiden plaatsvinden. Vuilwater moet geloosd worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Hemelwater moet deels geïnfiltreerd worden in de bodem. De infiltratievoorzieningen moeten een inhoud hebben van minimaal 20 mm, gerekend over het gehele verharde oppervlak en binnen 24 uur geledigd worden door middel van infiltratie. De overloop van de infiltratievoorzieningen kan aangesloten worden op het bestaand hemelwaterriool. Verder moet aangetoond worden dat de ontwikkeling van het plangebied bij een bui van eens in de 100 jaar (NBW norm T=100+ 13%) oppervlakkig in het projectgebied en/ of omgeving geborgen kan worden zonder dat dit wateroverlast in het plangebied of omgeving geeft.

Materialisatie openbare ruimte

De inrichting en materialisatie moet conform omliggende straten plaatsvinden. Dit betekent o.a.:

- Fundering van zand en 25 cm menggranulaat onder wegen en parkeerplaatsen.
- Trottoirs/ voetpaden in betegels 30x30x6 cm met kantopsluiting opsluitband 10x20 cm.
- Rijbaan in gebakken stenen keiformaat 80 mm, type HUWA straatbakstenen SK702V, fabrikant VanderSanden, kleur Bretagne roodpaars, kwaliteit A4-12EQ+, bezand of gelijkwaardig.
- Parkeerplaatsen van betonstraatstenen keiformaat met 50% gerecycled granulaat, 80 mm antraciet met grijze omranding.
- Kantopsluiting rijbaan/parkeerplaatsen geleidebanden 50/200x250 mm;

Voor verdere eisen aan de inrichting van de openbare ruimte verwijzen wij naar het bijgevoegd Programma van Eisen in bijlage K5.

Onderhoud en overdracht

De ontwikkelaar is na realisatie verantwoordelijk voor de overdracht en het onderhoud van de openbare ruimte. Overdracht kan pas plaatsvinden nadat er een overdrachtdossier is ingediend en is goedgekeurd door het team BOR van de gemeente. Het overdrachtdossier moet compleet zijn en onder andere bevatten de revisietekeningen riolering, certificaten en garantievoorschriften toegepaste materialen etc.

Inmeting gebeurt na overdracht volgens het programma van eisen door de meetdienst van het samenwerkingsverband Deventer Olst-Wijhe Raalte DOWR waarbij de kosten van inmeting voor de ontwikkelaar zijn. Na goedkeuring van het overdrachtdossier en de technische opname van de openbare ruimte in bijzijn van de beheerders van team BOR wordt de openbare ruimte overgedragen. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bijbehorende kadastrale overdracht van de gronden (indien van toepassing).

De onderhoudsperiode voor de openbare ruimte gaat in na de technische opname van het betreffende onderdeel en wordt bepaald op:

- 2 jaar voor groenvoorzieningen
- 1 jaar voor de overige openbare ruimte

Tijdens deze onderhoudsperiode verzorgt de ontwikkelaar het herstel van gebreken, onderhoud en nazorg beplanting (watergeven, schoffelen e.d.) en eventuele inboet groen. Het dagelijks onderhoud (kolken reinigen, straatvegen) wordt in deze periode door de gemeente verzorgd.

4.6 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt beknopt een overzicht gegeven van de relevante milieuaspecten voor de herontwikkeling.

4.6.1 Asbest

In 2011 is er met het landelijk project “Asbest op scholen” inzicht gekregen in de aanwezigheid van asbest in de schoolgebouwen. Ook op locatie Tellegenschool vond een inventarisatie plaats. Na de inventarisatie is er ook asbest verwijderd. Op onderdelen bleek een acute verwijdering niet nodig. Dit moet bij de sloop van het gebouw verwijderd worden. Bijlage R2 geeft een overzicht van waar er nog asbest zit in het gebouw en welke bij de sloop verwijderd moet worden.

4.6.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal voor wonen belastende functies zoals de Rijksstraatweg en de spoorlijn Deventer-Zwolle. Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat deze functies samengaan met eventueel gevoelige functies binnen het plangebied. Gezien afstanden en ligging van bestaande gevoelige functies wordt ingeschat dat dit goed mogelijk moet zijn.

4.6.3 Akoestiek

Geluid wegverkeer

Het plangebied ligt op 150 meter van de Rijksstraatweg en in de geluidzone (200 meter) van deze zoneringplichtige weg. Het geluid van deze weg wordt voor een groot deel afgeschermd door bestaande woonbebouwing. Op basis van geluidcontouren van deze weg, weergegeven op de kaart uit de Atlas van Overijssel, blijkt dat de geluidbelasting van deze weg op het woonplan ruim voldoet aan de voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB.

Het plan ligt in 30 km/uur zone van de kern Wijhe. 30 km/uur wegen zijn niet zonering plichtig op basis van de Wet geluidhinder. Wel blijft het van belang in het kader van goede ruimtelijke ordening om te beoordelen of ook met geluid van deze 30 km/uur wegen nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij kan de voorkeursgrenswaarde van de wet geluidhinder wel als toetsingskader worden gebruikt.

De woonwijk wordt ontsloten via de Nijlandstraat en Achter de Hoven. Dit zijn wijk ontsluitingswegen met hoofdzakelijk lokaal bestemmingsverkeer. Hiermee is voldoende aannemelijk dat aan de

voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Voor wegverkeerlawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een onderzoek wegverkeerlawaai is niet nodig voor dit plan.

Geluid spoorwegverkeer

Het plangebied ligt op 380 meter van het spoor Deventer-Zwolle. Het betreffend deel van het spoortraject heeft op basis van de Wet geluidhinder een geluidzone van 200 meter. Het plan ligt buiten de zone. Ook hier blijft evenwel van belang om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is de voorkeursgrenswaarde L_{den} 55 dB voor spoorweglawaai te hanteren. Op basis van gegevens van het Geluidregister spoor is te zien dat ruim aan deze waarde wordt voldaan. Nader onderzoek is niet nodig.

Geluid bedrijven

Aan de richtafstanden geluid van bedrijven wordt ruim voldaan.

Warmtepompen

Wanneer bij de uitwerking van het plan en de energievoorziening voor de huizen gekozen wordt voor warmtepompen, gelden geluideisen op de erfgrans van het Bouwbesluit.

Conclusies geluid

Vormt geen belemmering voor de planvorming. Voor geluid is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.6.4 Bodem

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Als bijlage R1 is een verkennend bodemonderzoek gevoegd van november 2021 met nadere informatie over de bodemsituatie. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken is de locatie geschikt voor herontwikkeling.

Resultaten grond

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden, in de opgeboorde geen bijmengingen waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging in de bodem. Vanuit de visuele waarnemingen is gebleken dat er op de locatie sprake is van een kleilaag die zich op diverse diepten bevindt en waarvan de dikte nogal verschilt. De aanwezigheid van klei in de ondergrond was reden voor het inzetten van één extra grondmonster op het NEN 5740 pakket grond. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster afkomstig van de meetpunten 1, 4 en 11 t/m 15 licht verhoogde gehalten lood, kwik en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) zijn aangetoond. In de overige grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen.

Resultaten grondwater

In het grondwatermonster afkomstig van peilbuis 04 is ten opzichte van de streefwaarden een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Barium wordt vaker in verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen en wordt in deze als “van nature in de bodem aanwezig” beschouwd.

Aanbevelingen

De aangetoonde gehalten lood, kwik en PAK in één van de mengmonsters van de bovengrond en het licht verhoogde gehalte barium in het grondwater vormen geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Op grond van de onderzoeksresultaten worden geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de realisatie van (grondgebonden) woningen verwacht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat er rekening gehouden moet worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht worden en aanvullend onderzoek (conform AP04) is dan noodzakelijk. Bij het afvoeren van grond vanaf het perceel moet ook rekening worden gehouden met het tijdelijk handelingskader PFAS/PFOA, zoals in de rapportage genoemd.

4.6.5 Archeologie

Op de verwachtingskaart en uit het archeologisch bureauonderzoek dat Hamaland Advies voor ons uitvoerde, blijkt dat deze locatie een hoge archeologische verwachting kent. Dat betekent dat een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek nodig zal zijn om eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen aan te tonen en te begrenzen.

Op de locatie van de school zelf hoeven geen proefsleuven aangelegd te worden. De bouw van de kelders in het gebouw heeft al de nodige verstoring veroorzaakt, zodat daar onder geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Een dergelijk onderzoek kan al vroeg in de planontwikkeling uitgevoerd worden. Op basis van de eventueel aangetroffen vindplaatsen en/of verstoorte terreindelen kan dan eventueel het inrichtingsplan nog worden aangepast zodat vindplaatsen kunnen worden ontzien, hetgeen vanuit archeologisch oogpunt de voorkeur heeft en bovendien kosten voor vervolgonderzoek kan schelen in de realisatie. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst dient te worden door gemeente Olst-Wijhe en diens archeologisch adviseur.

Het laten uitvoeren van dit onderzoek en bijbehorende kosten komt voor rekening van de ontwikkelaar. Het rapport van het archeologisch bureauonderzoek en het veldonderzoek is bijgevoegd als bijlage R3 en R4.

4.6.6 Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan een berekening uitgevoerd met behulp van de NIBM-rekentool van Infomil.

4.6.7 Externe veiligheid

Het plan is getoetst aan de hand van de risicokaart www.risicokaart.nl en de EV-signaleringskaart.

Plaatsgebonden risico

Het plan is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR10⁻⁶) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plan is ook niet gelegen binnen het invloedgebied van een BEVI-inrichting, aangewezen transportroute gevaarlijke stoffen of een buisleiding.

Het plan ligt buiten het 200 meter invloed gebied van het basisnet spoor Deventer-Zwolle en buiten 250 meter invloedgebied basis net waterweg van de IJssel

Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Advies Veiligheidsregio

Wel blijft van belang om bij de uitwerking van het plan advies te vragen bij de Veiligheidsregio IJsselland. De Veiligheidsregio adviseert over de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten en brandblusvoorzieningen.

Conclusie externe veiligheid

- Vormt naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor het plan;
- Voor planuitwerking is advies nodig van de Veiligheidsregio IJsselland.

4.6.8 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage staat benoemd voor welke activiteiten en plannen de milieueffecten in kaart gebracht moeten worden. In de onderdelen C en D van het besluit zijn alle activiteiten opgesomd. Daarnaast wordt vermeld op welke de milieueffecten in beeld gebracht moeten worden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen verschillende rapportages:

- Een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage wordt opgesteld wanneer er als een gevolg van een activiteit significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn. In het Besluit MER worden alle activiteiten waarvan dat op voorhand verwacht wordt benoemd in onderdeel C.
- Een m.e.r.-beoordeling. De afkorting m.e.r. staat voor milieueffectrapportage. Een m.e.r.-beoordeling is een beschouwing of een activiteit mogelijk tot significante negatieve milieueffecten leidt. Op basis van een m.e.r.-beoordeling kan besloten worden of er een milieueffectrapportage nodig is. In het Besluit MER worden alle activiteiten waarvan dit beoordeeld moet worden benoemd in onderdeel D (in veel gevallen met een drempelwaarde).
- Een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer een activiteit wordt benoemd in onderdeel D van het Besluit MER maar niet voldoet aan een genoemde drempelwaarde, dan dient hiervoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is gelijk aan een m.e.r.-beoordeling, behalve dat kan worden volstaan met minder diepgang.

Op de locatie van Tellegen worden minimaal 20 woningen gebouwd in een stedelijke omgeving. In onderdeel C van het Besluit MER wordt deze activiteit niet benoemd. In onderdeel D wordt bij D11.2 de volgende activiteit beschreven: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (...) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (o.a.) een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aangesloten gebied van 2000 woningen of meer omvat'. De herontwikkeling van de locatie Tellegen kan onder deze activiteit worden geschaard, maar voldoet (bij lange na) niet aan de genoemde drempelwaarden. Er moet daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld om het milieubelang goed mee te wegen in de besluitvorming.

De initiatiefnemer dient daarom zorg te dragen voor het opstellen en indienen van een aanmeldingsnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) voorafgaand aan de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken na het indienen van de notitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit, welke bij de wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan en/of een vergunningsaanvraag dient te worden gevoegd.

4.6.9 Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Ecologie

Ecologisch onderzoek wijst uit dat er een vergunning/ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig is. Een eerste quick scan heeft laten zien dat er beschermde soorten in en rondom de locatie te vinden zijn. Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus, gierzwaluw is noodzakelijk ter onderbouwing van de ruimtelijke planvorming. Het onderzoek naar vleermuizen is al voor een deel (onderzoek naar paar-verblijfplaatsen) uitgevoerd. Het resterende onderzoek naar genoemde vogelsoorten en vleermuizen bestaat uit meerdere (deels nachtelijke) veldbezoeken verspreid in de periode maart tot en met half juli 2022. Aan de hand van het rapport moet een ontheffingsprocedure bij de provincie worden aangevraagd en eventuele mitigerende maatregelen worden getroffen. De inzet en kosten van de procedure om via de provincie tot een ontheffingsaanvraag te komen, ligt bij de ontwikkelaar. Het hele rapport van de quick scan natuurtoets, inclusief bijlagen, zijn opgenomen als bijlagen R6 en R7. De provincie moet een ontheffing hebben afgegeven voordat de school gesloopt kan worden.

Stikstof

Het plangebied ligt op ongeveer 160 meter van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de aard van het voornemen en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur worden negatieve gevolgen - met uitzondering van stikstofdepositie - op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Samen met een daarbij horende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) - het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) - zorgt deze wet (onder andere) voor een vrijstelling van de gevolgen van stikstofdepositie in de aanlegfase en een stikstofemissiereductieplicht voor bouw- en sloopwerkzaamheden. De Wsn bevat de grondslag van de partiële vrijstelling en stikstofemissiereductieplicht, de Bsn de daadwerkelijke invulling van beide.

Uit de stikstofberekening voor de gebruiksfase blijkt dat sprake is van een maximale toename van 0,22 mol/ha/jaar van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Rijntakken. Significante negatieve gevolgen zijn niet op voorhand uit te sluiten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Rijntakken. De gevolgen van stikstofdepositie in Natura 2000 gebied als gevolg van de plannen moeten nader onderzocht worden. De ecooloog adviseert om als eerste stap een verschilberekening te (laten) maken die de gevolgen van stikstofdepositie in de toekomstige gebruiksfase afzet tegen de gevolgen van stikstofdepositie in de huidige situatie (ook wel intern salderen genoemd) om na te gaan of er ook in dat geval nog sprake is van een toename.

Voor dit gebied is een quick scan Aeries berekening gemaakt op basis van een concept woningbouwprogramma. Aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend. Op basis van het plan zal ontwikkelaar zelf moeten zorgen voor alle onderzoeken en berekeningen die noodzakelijk zijn voor ruimtelijke procedures en vergunningen. Ook de aanvraag van de benodigde vergunningen zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De quick scan berekening is bijgevoegd als bijlage R5.

5 Verkoopprocedure

5.1 Algemeen

Gemeente Olst-Wijhe wil partijen de gelegenheid bieden om een bod uit te brengen en een plan in te dienen voor de invulling van het plangebied. Het betreft dus een verkoop bij inschrijving waarop het aanbestedingsrecht niet van toepassing is. Gemeente Olst-Wijhe heeft de procedure in dit biedboek beschreven. Hierin staat op welke wijze, transparant en objectief, een ontwikkelaar geselecteerd wordt. Iedereen kan een plan met bod indienen als aan de gestelde voorwaarden, inschrijvingsvereisten en

geschiktheidseisen wordt voldaan. Als hieraan niet wordt voldaan, wordt een inschrijving niet geaccepteerd en wordt deze uitgesloten van de verdere procedure.

5.1.1 Planning

In onderstaande tabel is de planning van de procedure aangegeven. Aan deze planning en genoemde data kunnen geen rechten ontleend worden. Verkoper (de gemeente Olst-Wijhe) behoudt zich het recht om de planning gedurende de procedure te wijzigen en dus af te wijken van de genoemde data.

Planning	Data (onder voorbehoud)
Publicatie biedboek op www.olst-wijhe.nl/tellegenschool	10-06-2022
Schouw van de locatie (op inschrijving)	20-23 juni
Vragenronde (schriftelijk, via format in bijlage F1)	Sluit 29-06-2022, 12.00 uur
Publiceren vraag- en antwoordenlijst	13-07-2022
Indienen plan en aanbidding (bijlagen F2, F3 en F4)	Uiterlijk 25-09-2022
Beoordeling plannen inschrijvingsvereisten en kwaliteit	26-09 tot en met 13-10-2022
Stemmen op plannen door omwonenden (digitaal stemmen)	14-10 tot en met 30-10-2022
Uitslag stemming omwonenden	31-10-2022
Score van de plannen en financiële biedingen bij elkaar brengen + bekendmaking uitslag.	01-11 tot en met 18-11 2022
Bekendmaking collegebesluit (onder voorbehoud Bibob)	PM
Bibob screening	PM

De te sluiten overeenkomst komt niet eerder tot stand dan als en nadat het bevoegde bestuursorgaan dit besluit, zoals in de conceptovereenkomst (bijlage O1) is beschreven, heeft besloten.

De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn het recht voor om:

- De verkoopprocedure tussentijds (of tijdelijk) stop te zetten.
- De tijdsplanning van de verkoopprocedure te wijzigen.
- Geen overeenkomst te sluiten.

5.2 Minimale eisen procedure

5.2.1 Inschrijven

1. Wil je inschrijven op dit project? Met het oog op informatieveiligheid vragen we je om **voor 16-09-2022** een mail te sturen aan pma@olst-wijhe.nl. Geef aan dat je mee wil doen aan de biedprocedure locatie Tellegen en vermeld je mobiele nummer in de mail. Je krijgt dan een beveiligde mail terug via Zivver. Op deze manier kun je jouw inschrijvingsdocumenten via een beveiligde verbinding naar ons toesturen.
2. Inschrijvers moeten een onherroepelijk bod doen op basis van dit biedboek, onder andere voorzien van een schetsontwerp voor de invulling van de locatie, een planning op hoofdlijnen en een bieding. Zie hiervoor paragraaf 5.3. De inschrijver maakt hierbij een keuze voor welke variant hij inschrijft. De documenten en de aanbidding moeten volledig, ondertekend en **uiterlijk op 25-09-2022** via de e-mail ingediend zijn bij de gemeente Olst-Wijhe. Iedere inschrijver ontvangt via de mail een ontvangstbevestiging, waarop de datum en het tijdstip van ontvangst staan vermeld.

5.2.2 Financiële draagkracht

De partijen die deelnemen aan deze procedure dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om het bedrag ter hoogte van de bieding en alle verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie na te komen. Met het invullen en ondertekenen van het formulier financiële en economische

draagkracht verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken. Daarnaast vraagt de gemeente bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst een bankgarantie ter hoogte van de geraamde kosten voor het woonrijp maken van de locatie.

5.2.3 Minimale kavelprijs

Het is aan de inschrijver om een (marktconform) bod voor het te ontwikkelen gebied te doen. De gemeente laat tijdens de inschrijfprocedure een onafhankelijke residuele taxatie uitvoeren om de waarde van de locatie te kunnen bepalen. In de taxatie bepaalde residuele waarde is ook marktconform getoetst. De biedingen worden getoetst aan deze taxatie. Om ervoor te zorgen dat partijen zich inschrijven met een bod dat zij reël vinden, wordt de taxatiewaarde in ieder geval niet voor de gunning bekend gemaakt. Inschrijvingen lager dan deze taxatiewaarde worden uitgesloten van deelname in de verdere procedure. Als inschrijvingen onder de door de gemeente uitgevoerde taxatie of niet kostendekkend zijn, behoudt de gemeente zich het recht voor om de vijf hoogste inschrijvingen alsnog inhoudelijk te beoordelen en met de partij met het meeste aantal punten een overeenkomst te sluiten. Inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan tot maximaal 6 maanden na het besluit een overeenkomst met partij aan te gaan. De koopsom wordt bij levering in 2023 geïndexeerd op basis van de CBS prijs index.

5.2.4 Uitsluitingsgronden

De inschrijver verklaart met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Als de verklaringen of gegevens niet volledig en niet naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Daarnaast kunnen inschrijvingen worden uitgesloten op basis van de volgende uitsluitingsgronden:

- Inschrijvingen zonder ondertekening van de inschrijfformulieren.
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van financiering en voorbehoud van passend ruimtelijk planologisch kader.
- Algehele uitsluiting volgens wet Bibob.
- Inschrijvingen die niet voldoen aan de minimale inschrijvingsvereisten.

5.2.5 Verklaring wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Na afronding van het Bibob-onderzoek zal door het college een besluit tot het aangaan van een overeenkomst worden genomen.

Gedurende de gehele procedure moet de ingeschreven partij er zorg voor dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Als dit op enig moment niet het geval is, moet de inschrijver dit direct kenbaar maken en wordt door de gemeente bepaald of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname.

5.2.6 Uitvoering volgens ingediend plan

De inschrijver dient garant te staan voor de volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project, volgens de hoofduitgangspunten en ruimtelijke principes van het door hem ingediende plan. Als een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

5.3 In te dienen documenten

Bij hun inschrijving dienen partijen de volgende stukken in:

Inschrijvingsdocumenten

1. Inschrijfformulier (bijlage F2).
 2. Uittreksel kamer van koophandel (niet ouder dan 6 maanden).
 3. Een beschrijving van de beoogde teamleden/betrokken partijen voor dit project met overzicht van rol en taakverdeling.
 4. Schetsontwerp + toelichting (zie paragraaf 5.3.1).
 5. Globale planning (zie paragraaf 5.3.2).
 6. Kopie geldig ID-bewijs van tekeningsbevoegde persoon/personen.
 7. Alle rechtspersonen waarmee gezamenlijk wordt ingeschreven een volledig ingevuld inschrijfformulier hebben aangeleverd.
 8. Overzicht van 2 of maximaal 3 referentieprojecten (niet ouder dan vijf jaar). De referentieprojecten zijn eigen projecten van (één van) de inschrijver(s). Geef per referentie een toelichting waarom deze referenties passend zijn voor de locatie en wat wordt beoogd te gaan realiseren.
 9. Verklaring financiële en economische draagkracht (zie 5.2.2 en bijlage F4).
 10. Financieel bod (zie paragraaf 5.3.3 en formulier F3).
- De inschrijvingsdocumenten (1 t/m 9) moeten worden verstuurd naar pma@olst-wijhe.nl. De documenten zijn compleet en voorzien zijn van een handtekening.
 - Document 10 (financieel bod) stuurt de inschrijver naar inkoop@dowr.nl onder vermelding van inschrijving locatie Tellegen Wijhe.

Inschrijvingen welke niet tijdig zijn ingediend, niet volledig of niet correct zijn, worden niet in behandeling genomen en doen niet mee met de verkoopprocedure. De inschrijvers die niet voldoen, ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de inschrijvingsvereisten.

Het is toegestaan om als samenwerkingsverband of met onderaannemers voor bepaalde onderdelen van het project in te schrijven. In dit geval moet in de aanmelding duidelijk aangegeven worden wie welk onderdeel verzorgt en zullen per bedrijf de gevraagde gegevens verstrekt moeten worden. Deze partijen moeten ook bij het aangaan van de overeenkomst het project realiseren volgens de verdeling zoals is aangegeven.

5.3.1 Schetsontwerp

Het schetsontwerp laat in tekeningen en een schriftelijke toelichting zien hoe voldaan wordt aan uitgangspunten zoals opgenomen in dit biedboek. Het schetsontwerp moet bestaan uit:

Ontwerp:

- Situatietekening met daarop bouwblok(ken), ontsluiting, terreinrichting en aansluiting omliggende omgeving (in jpg en schaal 1:500 of 1:200);
- Bij invulling deel grasveld met een appartementencomplex: Plattegrond van de begane grond en verdieping (schaal 1:200).
- Sfeerimpressie van de toekomstige situatie (in jpg, minimaal 1, maximaal 3);
- Visie op de planontwikkeling in relatie tot gestelde ambities en toelichting in woord op het ontwerp, het woningbouwprogramma, verdeling van woningen/doelgroepen en prijzen woningen, ruimtelijke kwaliteit, ontsluiting, fysieke en sociale duurzaamheid (duurzaamheidsambities, circulariteit, participatie) (maximaal 6 A4 pagina's, arial pt11).
- Voor op de webpagina: een pitch voor het plan van 250 woorden en aangegeven welke van de ingediende afbeeldingen op de webpagina gepubliceerd mogen worden, (maximaal 2, tekst in Word, afbeeldingen in jpg of png- formaat).

5.3.2 Planning op hoofdlijnen

Een beschrijving van uit te werken plannen en de daaropvolgende benodigde publiekrechtelijke procedures, inclusief het globale tijdspad dat de gemeente beoogt, staan beschreven in de concept-koopovereenkomst. Aan de hand van deze uitgangspunten en het schetsontwerp levert de inschrijver een planning op hoofdlijnen aan waarin inzichtelijk is welke concrete stappen en in welk tijdsbestek doorlopen worden tot dat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt. In deze planning wordt rekening gehouden met de toets momenten die de gemeente uitvoert na gereed stelling van de diverse producten.

Na het publiceren van de uitslag puntenbeoordeling en voor het aangaan van een overeenkomst wordt de opgestelde planning op hoofdlijnen door inschrijver en de gemeente definitief gemaakt en als bijlage gevoegd bij de koopovereenkomst.

De overdracht van het terrein vindt in het eerste kwartaal van 2023 plaats. Binnen drie jaar na het aangaan van de verkoopovereenkomst is de herontwikkeling, volgens opgave, gerealiseerd.

5.3.3 Bod

Op basis van de onafhankelijke taxatie die is uitgevoerd is de minimale verkoopprijs bepaald. Het is aan de inschrijver om een (marktconform) bod te doen voor de locatie. De inschrijvingen worden door de afdeling Inkoop getoetst aan de getaxeerde waarde. Uitgangspunt in de taxatie is dat alle kosten voor de ontwikkeling van het plan voor rekening en risico zijn van de ontwikkelaar. De koopsom wordt bij levering in 2023 geïndexeerd op basis van de CBS prijs index.

Alle inschrijvingen lager dan deze prijs worden uitgesloten van deelname in de verdere procedure. In de taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle kosten voor de realisatie van het plan voor rekening en risico van de inschrijver zijn. Als inschrijvingen onder de door de gemeente uitgevoerde taxatie of niet kostendekkend zijn, behoudt de gemeente zich het recht voor om de vijf hoogste inschrijvingen alsnog inhoudelijk te beoordelen en met een partij tot een overeenkomst te komen.

De locatie wordt geleverd in de staat zoals deze zich op moment van aanvaarding bevindt, dus inclusief opstal. Het deel waarop nu nog de oude school (met bijbehorend schoolplein) staat, wordt daardoor belast met 8% overdrachtsbelasting. Het eventueel te ontwikkelen deel op het grasveld (voor het appartementencomplex) wordt als bouwterrein verkocht voor de omzetbelasting als koper op de grond een gebouw realiseert en wordt daardoor belast met 21% btw (zie hiervoor de plattegronden op pagina 10 van dit biedboek). Een en ander zoals omschreven in de bijgevoegde concept koop-/ontwikkelovereenkomst (zie bijlage-O1). Wij verwijzen hiervoor ook naar de algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 Olst-Wijhe. Alle kosten, zoals kosten voor notaris, kosten koper, inschrijving bij kadaster, diverse aanvullende onderzoeken e.d. zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor het uitbrengen van het bod moet de inschrijver gebruik maken van bijlage F3, het formulier financieel bod. Op het inschrijfformulier wordt zowel het totale bod als omgerekend naar prijs per m2 opgenomen. De bijlage moet ondertekend zijn door de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de inschrijver. Het ingediende bod is onherroepelijk.

De partijen worden ook gevraagd om een verklaring financiële en economische draagkracht te ondertekenen. Met deze verklaring verklaart de huisbankier/financier dat de inschrijver voldoende financiële draagkracht heeft om het project te realiseren. Een format voor de verklaring is opgenomen als bijlage F4. Inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan tot maximaal 6 maanden na het besluit tot aangaan van de verkoopovereenkomst.

5.4 Beoordeling plannen

1. Eerst worden de plannen beoordeeld op de inschrijvingsvereisten en wordt door de afdeling inkoop getoetst of de financiële biedingen voldoen aan de taxatiewaarde.
2. Inkoop geeft aan de beoordelingscommissie door welke plannen beoordeeld kunnen worden, zonder daarbij de financiële biedingen bekend te maken. Alle plannen die voldoen aan de inschrijvingsvereisten worden kwalitatief beoordeeld door een beoordelingscommissie samengesteld uit personen met diverse disciplines (denk aan: projectmanagement, grondzaken, verkeer, wonen, duurzaamheid, stedenbouwkundige en inkoop). De beoordelingscommissie heeft geen kennis van het financiële bod.
3. Na beoordeling door de gemeente krijgen omwonenden, welke eerder de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst ontvingen een stem door aan te geven welk plan zij het beste vinden. Voor een objectieve stemming, hebben omwonenden geen kennis van de beoordeling van de gemeente en ook niet van het financiële bod.
4. Financiële biedingen worden door de afdeling Inkoop bij de beoordelingscommissie aangeleverd en krijgen punten toegekend.
5. Aan de hand van de totale punten (kwalitatieve beoordeling door beoordelingscommissie en omwonenden en financieel bod) komt de beoordelingscommissie met een advies via de portefeuillehouder naar het college van B&W. Het college van B&W besluit of overgegaan wordt tot gunning en dus verkoop.

In totaal zijn maximaal 600 punten te verdienen. Maximaal 300 punten voor de beoordeling door gemeente en omwonenden en afhankelijk van de hoogte van de bieding maximaal 300 punten voor het financiële bod. De kwalitatieve beoordeling van het schetsontwerp vindt plaats door de beoordelingscommissie volgens onderstaand schema. Hiervoor zijn maximaal 260 punten te verdienen. Vervolgens zetten de direct omwonenden de plannen via een stemming in een top 5. Hiermee zijn maximaal 40 punten te verdienen. Na de kwalitatieve beoordeling wordt de tussenstand bepaald. Pas daarna worden de biedingen bekeken. Hiervoor zijn maximaal 300 punten te verdienen.

	Onderwerpen / criteria	Max. punten
5.4.1.1.	Ruimtelijke kwaliteit	100
5.1.1.2.	Diversiteit woningbouw	70
5.4.1.3.	Sociale duurzaamheid	40
5.4.1.4.	Fysieke duurzaamheid	50
	Totaal Kwaliteit	260
5.4.2.	Beoordeling omwonenden	40
	Totaal Kwaliteit en Omwonenden	300
5.4.3.	Hoogte bod	300
	Totaal punten	600

5.4.1 Beoordeling kwaliteit

De biedingen worden door de afdeling inkoop beoordeeld en de inzendingen die voldoen aan de financiële criteria worden zonder prijs voorgelegd aan de beoordelingscommissie zodat de commissie in deze fase geen kennis heeft van het financiële bod. De beoordelingscommissie beoordeelt per aanbidding de kwaliteitsaspecten en komt tot een unanieme score van de punten per onderdeel.

5.4.1.1 Beoordelingscriteria ruimtelijke kwaliteit (maximaal 100 punten)

Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst hoe voldaan wordt aan de kaders zoals omschreven in hoofdstuk 4.1. De beoordelingscriteria waarop het plan getoetst wordt zijn:

- Een ontwikkelaar ontvangt in ieder geval 10 van de 100 punten als hij kiest voor de variant waarbij naast locatie Tellegenschool ook een deel van het grasveld in de ontwikkeling wordt meegenomen.

- In hoeverre het plan aansluit op de algehele ambities en uitgangspunten uit het voorliggend biedboek.
- Wijze waarop locatie Tellegen is vormgegeven als een 'woonpark'.
- Het eventuele appartementencomplex wordt alzijdig ontworpen. Alle gevels zijn zichtgevels en installaties zijn uit het zicht.
- Aansluiten op de nota Ruimtelijke kwaliteit.
- Wijze waarop bestaande zichtlijnen zijn verwerkt in het plan.
- Wijze hoe parkeeroplossing invulling heeft gekregen in het plan.
- Wijze hoe bestaande bomen behouden/herplant zijn.
- Bereikbaarheid parkeren/plangebied voor auto's.
- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de geuite zorgen van omwonenden.

5.4.1.2 Beoordelingscriteria woningbouwprogramma (maximaal 70 punten)

Bij de beoordeling van het woonprogramma wordt getoetst hoe voldaan wordt aan de ambities zoals omschreven in paragraaf 4.2. De beoordelingscommissie kwalificeert de biedingen op dit onderdeel. Gezien de schaal van de locatie en de kenmerken van de omgeving worden er punten toegekend voor de volgende onderdelen:

- Het realiseren van een gedifferentieerd programma voor de grondgebonden woningen en de appartementen passend binnen de beschrijving van 4.2.
- Verder toetsen we ook op welke wijze invulling wordt gegeven aan het doelgroepenbeleid zoals verwoord in 4.2.

5.4.1.3 Beoordelingscriteria Sociale duurzaamheid (maximaal 40 punten)

Voor dit plangebied vragen we bijzondere aandacht voor sociale duurzaamheid. Daarom wordt dit aspect apart gewaardeerd bij de beoordeling van de inschrijvers. Door de inschrijver kan worden aangegeven welke aanvullende activiteiten of maatregelen worden ondernomen om gedurende de planontwikkeling, realisatie en gebruiksfase een bijdrage te leveren aan een sociaal duurzame woonomgeving. Paragraaf 4.4 is richtinggevend voor de ontwikkeling van het plangebied.

Maatregelen die voortvloeien uit geldende wet- en/of regelgeving tellen bij de beoordeling niet mee. De beoordelingscommissie kwalificeert de biedingen op dit onderdeel. Gezien de schaal van de locatie en de kenmerken van de omgeving wordt er bij het geven van de punten nadruk gelegd op de mate waarin het onderdeel "Eigenaarschap" vorm krijgt in de visie, waarbij we de ontwikkelaar uitdagen zich niet te beperken tot alleen dit aspect van sociale duurzaamheid.

5.4.1.4 Beoordelingscriteria Fysieke duurzaamheid (maximaal 50 punten)

Bij de inschrijving kunnen punten worden verdiend ten aanzien van een duurzame inrichting van het plangebied en de bouw van duurzame woningen. Zie paragraaf 4.3. Door de inschrijver kan worden aangegeven welke aanvullende maatregelen of activiteiten van technische, bedrijfsmatige of organisatorische aard worden ondernomen om de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk een structureel duurzaam karakter te geven. Het door inschrijver op dit onderdeel uitgebracht aanbod wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie van de gemeente.

Maatregelen die al volgens geldende weg- en/of regelgeving verplicht moeten worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld volgens het Bouwbesluit, tellen bij de beoordeling niet mee.

De beoordelingscommissie kwalificeert de biedingen op dit onderdeel. Gezien de schaal van de locatie en de kenmerken van de omgeving worden er punten toegekend voor de volgende onderdelen:

- Het besparen en oogsten van energie
- Circulair ontwikkelen/meervoudig ruimtegebruik
- Natuurinclusief bouwen
- Klimaatadaptatie

5.4.2 Beoordeling omwonenden (maximaal 40 punten)

Gemeente Olst-Wijhe vindt het belangrijk om de omwonenden te betrekken bij de ontwikkeling van de locatie. Wij leggen dan ook de schetsen, behorend bij de ingediende plannen, online voor aan omwonenden. Deze groep kan daarbij aangeven wat naar hun mening het beste plan is voor hun buurt.

Elke indiener levert een pitch in de vorm van een stuk tekst en afbeeldingen aan voor de webpagina. Op de webpagina kunnen de omwonenden per IP-adres 1 stem uitbrengen. Het plan met de meeste stemmen is als beste beoordeeld en verdient 40 punten, het volgende plan krijgt 30 punten etc.

De beoordeling is als volgt:

Beoordeling omwonenden	Aantal punten
Meeste stemmen / beste plan	40 punten
2e aantal stemmen	30 punten
3 ^e aantal stemmen	20 punten
4e aantal stemmen	10 punten
5e aantal stemmen	0 punten

Mochten 2 of meer plannen gelijkwaardig uit de stemming komen, dan worden de punten gedeeld. Voorbeeld: Uit de stemming wordt 1 plan als beste beoordeeld. Deze krijgt 40 punten. De 2 opvolgende plannen worden als gelijkwaardig beoordeeld. Deze krijgen per plan $(30+20)/2 = 25$ punten. Het 4e en 5e plan krijgen dan respectievelijk 10 en 0 punten.

5.4.3 Beoordeling bod

Na de kwalitatieve beoordeling van de ingediende plannen door de beoordelingscommissie (zie 5.4) en de beoordeling door de omwonenden en andere geïnteresseerden wordt een tussenstand opgemaakt. Aansluitend worden de biedingen bekeken. Hierbij kijken we naar de teruggerekende prijs per m². De beoordelingscommissie heeft geen inzage in de biedingen tot nadat de kwalitatieve beoordeling is afgerond.

Hierbij krijgt het hoogste bod 300 punten. De andere biedingen krijgen naar rato het aantal punten toegekend. Wanneer een bod 10% lager is dan het hoogste bod, dan wordt er 10% minder punten toegekend aan dit bod (oftewel 270 punten).

Als inschrijvingen onder de door de gemeente uitgevoerde taxatie of niet kostendekkend zijn, behoudt de gemeente zich het recht voor om de vijf hoogste inschrijvingen alsnog inhoudelijk te beoordelen en met een partij een overeenkomst te sluiten.

5.4.4 Eindscore

De punten die gescoord worden bij de beoordeling van het bod worden opgeteld bij de punten van de tussenstand. Aan de inschrijver met het hoogste aantal punten zal voor het vervolg van de ontwikkeling een overeenkomst worden aangeboden. Mochten er meerdere partijen een gelijk aantal punten behalen dan zal de partij met de hoogste beoordeling vanuit de stemming door de omwonenden de winnaar zijn. Mocht ook hier de score gelijk zijn dan is het oordeel van de beoordelingscommissie bepalend. Mocht ook hier de score gelijk zijn dan zal er geloot worden. Indien gewenst kunnen partijen binnen 3 weken na het bepalen van de eindscore een mondelinge toelichting krijgen op de kwalitatieve beoordeling van hun plan.

5.5 Schouw locatie

Het is mogelijk om voorafgaand aan de vragenronde van 20 tot en met 23 juni de locatie te bekijken met maximaal 2 personen per potentiële inschrijver. Je kunt hiervoor inschrijven via Datumprikker (de link vind je op de www.olst-wijhe.nl/biedproceduretellegen). Vragen worden niet tijdens de schouw beantwoord maar kun je eventueel samen met andere vragen insturen in de schriftelijke vragenronde (van 10 juni tot en met 23 juni). Een bouwtekening van de voormalige Tellegenschool vind je als bijlage T3. Jouw vragen worden beantwoord via een nota van inlichtingen. Deze wordt naar je toegestuurd en ook online gepubliceerd.

5.6 Vragenronde

Het is mogelijk om door het stellen van vragen duidelijkheid te krijgen over dit biedboek, de bijlagen en overige zaken. De vragen die tijdens de vragenronde worden gesteld, worden door de gemeente geanonimiseerd beantwoord op een vraag en antwoordenlijst. Voor het stellen van de vragen moet gebruik gemaakt worden van het format volgens bijlage F1.

Tot en met 29 juni 2022, 12.00 uur, is er gelegenheid om schriftelijk vragen te stellen over het biedboek, de bijlagen, de procedure en de schouw. Bij voorkeur ontvangen we alle vragen in één e-mail. Ook is het mogelijk om met voorstellen te komen voor tekstuele aanpassing van de concept koop-/ontwikkelovereenkomst. Bij dit laatste is het aan de gemeente of voorstellen overgenomen worden. De vragen moeten gesteld worden met behulp van het format volgens bijlage F1. Dit format moet als bewerkbaar Excel-bestand per e-mail verzonden worden aan e-mailadres pma@olst-wijhe.nl. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop worden verzameld en uiterlijk 13 juli 2022 gepubliceerd op www.olst-wijhe.nl/biedproceduretellegen. Geven vragen aanleiding tot het aanpassen van stukken, dan worden de nieuwe versies hiervan ook gepubliceerd.

5.7 Vervolg

Met de inschrijver met de hoogste score zal na bekendmaking van de score een vervolg komen die moet leiden tot de ontwikkeling van het plangebied door de inschrijver.

Het aangaan van de overeenkomst is altijd onder voorbehoud van besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders behoudt hiermee dus het recht te besluiten om niet tot verkoop over te gaan.

Gemeente Olst-Wijhe is niet aansprakelijk als het bouwproces langer duurt door te doorlopen procedures of het project om welke reden dan ook helemaal niet door kan gaan, bijvoorbeeld doordat een procedure bij de raad van state leidt tot vernietiging van een vastgesteld plan.

Als eerste wordt de concept- koopovereenkomst definitief gemaakt zodat deze door partijen ondertekend kan worden. Na ondertekening van de koopovereenkomst kan de inschrijver starten met de benodigde plannen en procedures om het plangebied te ontwikkelen volgens het aangeboden plan. De ondertekening van de koopovereenkomst moet binnen 3 maanden na bekendmaking van de einduitslag plaatsvinden. Mocht dit vervolg niet leiden tot een ondertekende koopovereenkomst dan zal het winnende plan terzijde gelegd worden en zal met de inschrijver met het plan met de op 1 na hoogste score dit vervolg voor de ontwikkeling van het plangebied opgepakt worden. De inschrijvers wordt daarom verzocht hun aanbieding gestand te doen tot 6 maanden na dag van inschrijving. Inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan tot maximaal 6 maanden na het besluit tot definitieve gunning.

Aansluitend op de afgesloten koopovereenkomst volgt een anterieure overeenkomst al dan niet als onderdeel of aanvullend op een realisatie- en ontwikkelovereenkomst. Op basis en met inachtneming van

de Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie, is de gemeente verplicht om te komen tot het verhalen van kosten in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Tellegen in Wijhe. De kosten betreffen onder andere de ambtelijke inzet, kosten voor het (laten) toetsen van onderzoeken, kosten voor de inzet van de gemeente ten behoeve van de wijziging van het bestemming- of omgevingsplan, etc. Daar tegenover verplicht de gemeente zich in te spannen om te komen tot effectief resultaat op de beoordeling van de plannen en gevolgd door een bestemmings- of omgevingsplanprocedure, waarbij de gemeente in alle stadia haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid (voor)behoudt.

6 Bijlagen

6.1 Tekeningen

- T1 Tekening Herontwikkeling Tellegen, optie 1, kavel Tellegenlocatie d.d. 11-05-2022 (pdf en dwg)
- T2 Tekening herontwikkeling Tellegen, optie 2, kavel Tellegenlocatie en deel van het grasveld d.d. 11-05-2022 (pdf en dwg)
- T3 Bouwtekening Tellegenschool 20-06-2006
- T4 *Tekening Tellegenschool 23-2-2006*
- T5 *Tekening Tellegenschool 01-04-1986*
- T6 *Tekening Tellegenschool 1970*
- T7 *Tekening Bomen op locatie*
DWG bestanden toegevoegd aan de website

6.2 Kaderstellende documenten

- K1 Bestemmingsplan Wijhe > www.ruimtelijkeplannen.nl
- K2 Bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe > www.ruimtelijkeplannen.nl
- K3 Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe
- K4 Nota Ruimtelijke kwaliteit
- K5 Programma van Eisen openbare ruimte
- K6 Protocol planbeoordeling Olst-Wijhe
- K7 Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 Olst-Wijhe

6.3 Rapportages/ onderzoeken

- R1 Verkennend bodemonderzoek – Bodemportaal d.d. 23-11-2021
- R2 Asbestinventarisatie d.d. 29-6-2018
- R3 Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie – Hamaland Advies d.d. 17-11-2021
- R4 Boorstaten behorende bij archeologisch onderzoek 17-1-2021
- R5 Aërius berekening gebruiksfase – Ecogroen d.d. 07-09-2021
- R6 Quick scan natuurtoets en stikstofdepositie – Ecogroen d.d. 07-10-2021
- R7 Kaart natuurwaarden – bijlage quick scan natuurtoets
- R8 *Rapportage Asbestinventarisatie bureau Search*
- R9 *Rapportage visuele inspectie na asbestverwijdering Tellegenschool*

6.4 Informatie/Inspiratie/Visiedocumenten

- I1 Ruimtelijke verkenning Sacon Architecten
- I2 Sociale toekomstvisie 2012-2020
- I3 Structuurvisie Olst-Wijhe d.d. 14-09-2017
- I4 Woonvisie 2016-2020 Olst-Wijhe
- I5 Woonvisie 2022-2025 Olst-Wijhe
- I6 KLIC-melding d.d. 26-08-2021

6.5 Formats/Formulieren voor inzending

- F1 Format vragenronde
- F2 *Inschrijfformulier*
- F3 *Formulier financieel bod*

F4 Formulier Verklaring financiële en economische draagkracht

6.6 Overeenkomst

O1 Concept koopovereenkomst