

## Overzicht vragen en antwoorden

Behorende bij biedprocedure herontwikkeling locatie Tellegen Wijhe



Nr.	Document	Pagina nr / paragraaf	Vraag	Eventuele toelichting	Antwoord
1	Biedboek Planning	5.1.1.	Jullie planning valt grotendeels in onze bouwvak. Planvorming wordt hierdoor moeilijk. Zijn jullie bereid dit aan te passen?	Indien deze planning niet wordt gewijzigd zien wij geen mogelijkheden om mee te doen en met een goed voorstel.	Wij vinden het belangrijk dat er kwalitatief goede plannen voor de herontwikkeling van locatie Tellegen komen. Daarom hebben wij besloten om de planning aan te passen. Deze is ook opgenomen in het aangepaste biedboek (staat op <a href="http://www.olst-wijhe.nl/biedproceduretellegen">www.olst-wijhe.nl/biedproceduretellegen</a> ).  <b>Nieuwe planning:</b> 10-06-2022: Publicatie biedboek op <a href="http://www.olst-wijhe.nl/tellegenschool">www.olst-wijhe.nl/tellegenschool</a> 20-23 juni: Schouw van de locatie (op inschrijving) 29-06-2022: 12.00 uur: sluiting vragenronde <b>13-07-2022</b> Publiceren vraag- en antwoordenlijst <b>Uiterlijk 25-9-2022</b> Indienen plan en aanbieding (bijlagen F2, F3 en F4) <b>26-9 tot en met 13-10-2022</b> Beoordeling plannen inschrijvingsvereisten en kwaliteit <b>14-10 tot en met 30-10-2022</b> Stemmen op plannen door omwonenden (digitaal stemmen). <b>31-10-2022</b> Uitslag stemming omwonenden <b>1-11 tot en met 18-11 2022</b> Score van de plannen en financiële biedingen bij elkaar brengen + bekendmaking uitslag. <b>PM:</b> Bekendmaking collegebesluit (onder voorbehoud Bibob) <b>PM:</b> Bibob screening
2	Biedboek Planning	5.1.1.	De doorlooptijden in de planning zijn erg kort. Voornamelijk tussen de laatste antwoorden vanuit de NVI en de indieningsdatum van het plan. Kunnen jullie hierop de planning aanpassen, zodat we bijvoorbeeld minimaal twee maanden de tijd hebben om een definitief plan te maken?	Alle adviseurs en architecten zijn op dit moment erg druk. Hier zijn we toch van afhankelijk en daarom vragen we of hier rekening meegehouden kan worden.	
3	Biedboek Planning	Blz. 23	Wij doen een dringend verzoek voor uitstel inleverdatum plan en aanbieding?	Dit ivm de bouwvakantie van zowel het betrokken architectenbureau I, die er beide pas vanaf maandag 29-8 aan kunnen beginnen. Na de Corona-periode snakt iedereen naar vakantie. En bovendien is het in de hele bouwwereld momenteel zo druk, dat we eerder zeker niet tot een plan kunnen komen.	
4	Algemene vraag		Wilt u een Knarnehof op deze locatie? Er kunnen dan eventuele tegenstrijdigheden voorkomen. Wilt u dit dan met ons overleggen?		Dit betreft een openbare biedprocedure waarop meerdere partijen zich kunnen inschrijven. De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde criteria welke in het biedboek zijn opgenomen. In uw planvorming kunt u aandacht besteden aan de eventuele tegenstrijdigheden. Bij het aangaan van een koopovereenkomst gaan wij verder in gesprek met de ontwikkelende partij.
5	Algemene vraag		Mochten de verschillende vragen tot aanpassing van de procedure leiden, is er dan daarna nog de mogelijkheid tot het stellen van inhoudelijke vragen?	Wij zien nu geen aanleiding om daadwerkelijk in te schrijven wegens bovenstaande punten, en zullen dus niet alle stukken inhoudelijk beoordelen. Tenzij bovenstaande tot aanpassingen zal leiden. Dus dan houden we graag de mogelijkheid open alsnog de beschikbare stukken inhoudelijk te beoordelen en daar vragen over te stellen.	De momenten voor het stellen van vragen vindt conform planning plaats. Er vinden geen extra momenten voor inhoudelijke vragen plaats.
	Algemene vraag		Voor het inschrijven moet voor 20-08-2022 een mail gestuurd worden en wordt een beveiligde mail teruggestuurd via Zivver zodat via die beveiligde verbinding documenten naar de gemeente gestuurd kunnen worden. Hoe lang is die beveiligde verbinding te gebruiken?		De beveiligde verbinding Zivver is onbeperkt te gebruiken, dus wanneer men éénmalig een Zivver mail ontvangt, staat "de deur open" en kan men altijd iets terugsturen (met bijlage).
6	Biedboek Verkoopprocedure	par. 5.2.6	Uitvoering moet plaats vinden volgens het ingediende plan. Hoe om te gaan met eventuele wijzigingen ten gevolge van participatie, bestemmingsplanprocedure, welstand en dus eventuele ruimtelijke beperkingen/verbeteringen?	Hier zit een potentieel groot risico.	Gemeente en koper leggen afspraken over de verantwoordelijkheid van realisatie bestemmingsplanwijziging nader vast in een anterieure overeenkomst. Het uitgangspunt is dat de bestemmingsplanwijziging, behoudens de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente, voor rekening en risico van de Koper wordt uitgevoerd. De uitgangspunten van de inschrijving die Koper op basis van het openbaar gepubliceerde biedboek (d.d 10 juni) heeft gedaan maken onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst en zijn het uitgangspunt voor de realisatie van de woningbouw.
7	Biedboek Verkoopprocedure	par. 5.3	Er wordt van alle inschrijvers erg veel inspanning en gehele planvorming gevraagd. Ons dringende verzoek is te werken met een voorselectie waarna bijvoorbeeld 3 partijen gevraagd wordt daadwerkelijk een plan te maken, en dus niet alle partijen.	De huidige manier van werken betekent dat er mogelijk veel partijen (iedereen behalve de winnaar) onnodig op hoge kosten worden gegaagd.	Het college heeft voor deze opzet gekozen. De uitgangspunten zoals in het biedboek staan opgenomen blijven gehandhaafd.
8	Biedboek Verkoopprocedure	par. 5.3.3.	Biedingen onder de taxatie worden uitgesloten van deelname staat hier. Wij verzoeken u met klem de minimale grondwaarde bekend te maken. Het risico uitgesloten te worden is te groot.	Alle inspanningen die een indiener doet, kunnen bij het openen van de bieding al waardeloos zijn, doordat een (niet bij ons bekende taxatie) leidend is. Dit is voor ons onacceptabel en zou betekenen dat we niet indienen.	Om ervoor te zorgen dat partijen zich inschrijven met een kavelprijs die marktconform is, heeft het college ervoor gekozen om de taxatiewaarde in ieder geval niet voor de gunning bekend te maken. Als de minimale prijs wel bekend gemaakt zou worden (het is een knock-out criterium) dan kan dat na het openen van de bieding evengoed afvallen.
9	Biedboek Verkoopprocedure	Blz. 24	Bankgarantie ter hoogte van de kosten woonrijp maken. Dat doet de ontwikkelaar toch? Waarom dan een bankgarantie? Deze garantie gaat ten kosten van het werkkapitaal (bijvoorbeeld voor de aanleg van het woonrijp maken), lijkt ons niet logisch? Minimale kavelprijs: Voorbehoud financiering. Hoe zijn daar de spelregels van? Uitsluitingsgronden: Voorbehoud van passend ruimtelijk planologisch kader. Wat bedoelt u daarmee?		Dit hebben wij opgenomen vanwege ervaringen uit het verleden. Mocht de ontwikkelaar tussentijds failliet gaan (o.i.d.), dan heeft de gemeente de garantie dat er geld is om het plan woonrijp te maken. De spelregels staan onder 1.2 en 1.3 van de koopovereenkomst opgenomen. Levering einde van het jaar. Bij verwijfbaar niet nakomen overeenkomst wordt 10% van de koopsom (reserveringsvergoeding) ingehouden.  Wat betreft de uitsluitingsgrond en het voorbehoud van het passend ruimtelijk planologisch kader: in hoofdstuk 4 van het biedboek staat beschreven aan welke ruimtelijke kaders het schetsontwerp van de inschrijving moet voldoen (o.a. binnen welke bouwvlakken de schets gerealiseerd dient te worden). Omdat het wenselijk is dat alle inschrijvers aan dezelfde kaders worden gehouden, kan een inschrijving worden uitgesloten wanneer er een plan wordt aangeleverd waarbij deze kaders niet worden gehanteerd.
10	Biedboek Verkoopprocedure	Blz. 23	Kunnen wij de grond afnemen bij een onherroepelijk bestemmingsplan of nog beter: bij start bouw?	Wij moeten ons werkkapitaal financieren en betalen dus een hoge marktrente, mede omdat dit tijdelijk is en het afsluiten van zo'n lening ook relatief veel geld kost. U kunt als gemeente geld zeer waarschijnlijk veel eenvoudiger en goedkoper lenen. Dit hoeft niet voor niks, wij willen uw rentekosten wel vergoeden. Stemt u hiermee in dan kunnen wij meer bieden voor de grond.	De locatie wordt zoals in het biedboek staat aangeboden op deze manier op de markt gezet. Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelaar het risico als omschreven incalculeert. De gemeente is bereid om mee te werken binnen haar mogelijkheden aan bestemmingsplanwijziging van de locatie.
11	Biedboek Verkoopprocedure	blz 24	zou u willen overwegen om de grond bouwrijp aan te bieden en de school zelf te slopen?	u hebt al een uitgebreide rapportage en dan is de sloop slechts een formaliteit. U kunt dat goedkoper uitbesteden dan wij en dat verschil kunnen we dan meer beiden voor de grond.	Hier is in een eerder stadium naar gekeken. Het in gang zetten en begeleiden van de sloop vraagt onder andere een grote inzet van medewerkers. Die tijd is nu niet beschikbaar. Om toch door te kunnen gaan met het project is ervoor gekozen om de locatie inclusief opstal te verkopen en de sloop bij de ontwikkelende partij neer te leggen.

12	Biedboek Verkoopprocedure	Blz. 25	5.3 In te dienen documenten: Kunt u omschrijven wie er vallen onder "samenwerkingsverband" of "onderaannemers"? Zijn dat het ingehuurd architectenbureau, de installateur, de groenaannemer, de constructeur enz.?		Dat zijn inderdaad onderaannemers, installateurs. Samenwerkingsverband bedoelen we de partijen met wie u denkt het plan te realiseren.
13	Biedboek Verkoopprocedure	Blz. 30	5.7 vervolg: Er worden vrij hoge eisen gesteld aan het geheel. Neemt de gemeente de grond terug mocht het plan niet uitvoerbaar zijn? Hoe gaat het dan verder? Net zolang doorgaan tot er een passend plan is, dat financieel niet uit kan?		Bij de bieding stellen we relatief hoge eisen zodat de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling duidelijk zijn. Het is aan de inschrijver rekening te houden met de kosten zodat het plan haalbaar is en blijft.
14	Biedboek Verkoopprocedure	5.2.3.	Kunnen jullie aangeven op basis van welke uitgangspunten de residuele grondwaarde wordt bepaald?		Er zijn verschillende varianten doorgerekend. Er uitgegaan van prijspeil 1/1/2022 waarbij rekening wordt gehouden met kosten- en opbrengstenstijging. Taxatie gaat uit van realisatie van 4 jaar.
15	Biedboek Verkoopprocedure	5.2.3	Wat is het aandeel "goedkoop" en "betaalbaar" in de residuele grondwaarde berekening?		Er zijn verschillende varianten doorgerekend. In paragraaf 4.2 van het biedboek staan de percentages in waar het plan aan moet voldoen.
16	Biedboek Woningbouwprogramma	4.2	U geeft aan een differentiatie in woningtypes te willen, waarbij enkele woningen of appartementen in de categorie goedkoop/betaalbaar (tot €225.000/€300.000). Hoe ziet de gemeente dit in relatie tot de stijgende bouwkosten en de ambities die u neerlegt op het gebied van duurzaamheid?		Wij hechten aan betaalbare prijzen, zie ook het landelijke beleid. We snappen dat de stijgende bouwkosten een dilemma zijn, maar vragen ook om creativiteit om hier rekening mee te houden en invulling aan te geven.
17	Biedboek Woningbouwprogramma	Blz. 11	4.2 Hoe is de verdeling woningbouwprogramma over de 2 voorgestelde varianten. Wij hanteren het principe van: eerst de mensen, dan hun wensen en daarna volgen de stenen als een logisch sluitstuk. Voorts bestaat een hof uit minimaal 20 en maximaal 30 woningen. Dus als er starters bij komen dan dient het aantal woningen beduidend meer te worden dan de 20. Als de ingeschreven mensen bij onze stichting niet kiezen voor het toelaten van starters, wat is dan de houding van het college. Wij bouwen 30% sociaal (koop en/of huur), 40% midden en 30% midden plus. Daarnaast bouwen wij zowel een hofhuis als een hofuin. beide kunt u zien als een gezamenlijke ontmoetingsplek (niet uitsluitend naar binnen gekeerd, maar ook voor de buurt).		Uitgangspunt is de verdeling zoals in het biedboek is opgenomen. Daarin is opgenomen dat we ook een percentage woningen voor starters willen. De criteria uit het biedboek zijn leidend. Wij hebben in het biedboek niet gekozen voor een bepaald woonconcept.
18	Biedboek Woningbouwprogramma	12	hier staat de differentiatie in de woningprijzen KK, deze zijn volgens ons echter niet marktconform (o.a. de bouwkosten zijn de afgelopen tijd zeer sterk gestegen). Zijn deze actueel te maken?		De prijsgrenzen passen we op dit moment niet aan, omdat we betaalbare woningbouw belangrijk vinden. Wij zijn ons ervan bewust dat de markt veranderd is door de stijgende prijzen.
19	Biedboek Woningbouwprogramma	Blz. 12	Uitgangspunt minimaal 20 woningen (zoals gesteld op blz 11) 3 sociaal van Euro 225.000 (appartementen) 3 van Euro 275.000 (grondgebonden) 8 midden van Euro 300.000 (grondgebonden) 4 van Euro 300.000 (appartementen) 6 midden plus van Euro 400.000 (appartementen) 4 van Euro 375.000 (grondgebonden) Hoe wordt er omgegaan met de opgegeven VON prijzen in het kader van de huidige omstandigheden in de wereld (o.a. prijsstijgingen aan de orde van de dag)? Minimaal indexering stijging prijspeil. Kunt u zich daarin vinden? Is het mogelijk een aantal huurwoningen toe te voegen aan het Knarrenhof huurfonds.		Wij vragen nu om te reageren binnen de aangegeven kaders. Bij de verdere uitwerking zullen we bepalen of het redelijk is om de komende jaren rekening te houden met een indexering. Wat betreft de huurwoningen en de afstemming daarover met SallandWonen is het biedboek leidend.
20	Biedboek Woningbouwprogramma	par. 4.2	Is er ook een maximum aantal woningen?		Er is geen maximum aantal woningen opgesteld. Het is aan de ontwikkelaar om een plan in te dienen waarbij het aantal woningen passend is op de locatie en ook voldaan wordt aan de overige uitgangspunten die in het biedboek staan.
21	Biedboek Woningbouwprogramma	par. 4.2	Kan er meer duidelijkheid komen over de minimale eisen van het woningbouwprogramma? Nu kunnen er grote interpretatieverschillen ontstaan, ook achteraf dus.	Nu een groot risico dat vanuit deze paragraaf subjectief wordt beoordeeld.	In het biedboek zijn de verschillende prijscategorieën en typologieën benoemd. Er is bewust voor gekozen om niet het hele programma tot in detail vast te leggen, maar ruimte te houden in de kwalitatieve en kwantitatieve programmering.
22	Biedboek Woningbouwprogramma	par. 4.2	Er worden prijsklassen genoemd, maar zonder eis, alleen maar wat suggesties. Wat ons betreft te vaag. Wat zijn de exacte indieningsvereisten voor de inschrijvers?	Nu een groot risico dat vanuit deze paragraaf subjectief wordt beoordeeld.	Er is bewust voor gekozen om niet het hele programma tot in detail vast te leggen, maar ruimte te houden in de kwalitatieve en kwantitatieve programmering. Wij dagen ontwikkelende partijen uit om een passend plan in te dienen. Het aantal woningen per prijsklasse hangt af van het totale woningaantal en programmering. <b>De prijsklassen staan vast</b> maar het aantal woningen waarvoor gekozen wordt niet. Zie ook vraag 8.
23	Biedboek Locatie? Woningbouwprogr	blz 7	Molenbiotoop: mogen we 3 lagen appartementen bouwen?	volgens ons is de gemeten afstand circa 350 m1 en aan de overkant staat ook een gebouw met 3 lagen	Nee. Er is op advies van het stedenbouwkundig bureau expliciet gekozen voor een appartementencomplex van maximaal 2 lagen.
24	Biedboek Woningbouwprogramma	Blz. 10	Keuze voor appartementen houdt in dat er minder woningen op de locatie van de school gebouwd mogen worden. Kunt u aangeven voor de beide varianten wat de aantallen woningen maximaal mogen zijn?	In onze ogen zo het slim en logisch zijn om ouderen op de BG te laten wonen en daarboven 2 lagen starters. Dan kom je al snel tot een hoger aantal woningen.	Er is geen maximum aantal woningen opgesteld. Het is aan de ontwikkelaar om een plan in te dienen waarbij het aantal woningen passend is op de locatie en ook voldaan wordt aan de overige uitgangspunten die in het biedboek staan.
25	Rapport asbestinventarisatie		Graag complete rapport Search opsturen van de Tellegen		Aan de stukken op de website is toegevoegd: - Bijlage R8 is het rapport Asbestinventarisatie van bureau Search opgenomen. Als bijlage R9 is de rapportage van de de visuele inspectie na asbestverwijdering opgenomen.
26	Rapport Asbestinventarisatie		Wordt er een nieuwe inventarisatie met destructief onderzoek uitgevoerd en aangeleverd?	een asbest inventarisatie mag niet ouder zijn dan drie jaar.	Er wordt geen nieuwe inventarisatie uitgevoerd. Voor het verwijderen van asbest dient de ontwikkelende partij een onderzoek te laten uitvoeren om het vervolgens te kunnen verwijderen. Zie ook vraag 25.
27	Asbestinventarisatie	algemeen	Asbest en fietsenstalling		Het dak van de fietsenstalling is stuk. Na onderzoek blijkt dat deze licht asbesthoudend is. De gemeente verwijdert met het oog op de veiligheid op korte termijn het dak en de ijzeren constructie.
28	Biedboek Ruimtelijke Kwaliteit	Blz. 11	4.1 Zorgen van omwonenden. Welk effect heeft de opsomming van de gevoelige punten op het in procedure nemen van de nieuwe invulling op het schoolterrein en wat is de houding van het college in deze?		Het college begrijpt de zorgen van omwonenden en wil hierbij in de planvorming waar mogelijk rekening houden. Daarom heeft het college gesteld dat de ontwikkelende partij 2 mogelijkheden voor de ontwikkeling heeft. Met het oog op ruimtelijk invulling en kwaliteit heeft het college wel de voorkeur uitgesproken voor de variant waarbij het grasveld wordt meegenomen in de ontwikkeling. Het is de uitdaging voor de ontwikkelde partij om een passend ontwerp te maken en bij verdere planvorming en uitvoering hiervan omwonenden zo goed mogelijk te betrekken.

29	Biedboek Woningbouw-programma	Blz. 12	De Knarrenhof heeft een eigen mutatie protocol en hanteert een meerwaardeclausule. De stichting Knarrenhof werkt met een winstbegrenzer (geen winstmaximalisatie). Kunnen wij op onze eigen manier dat invullen (o.a. zelfbewoning, geen speculatie e.d.)? De Knarrenhof werkt voor de mensen die ingeschreven staan bij de stichting. De inschrijvers kunnen daarbij meerdere gemeenten opgeven, maar ook hun woonplaats. Op deze manier komen wij aan de mensen. Lokaal adverteren doen we niet, we geven wel voorlichting en houden woonwensen enquêtes. Is dat een optie voor de gemeente?		Het biedboek is voor ons leidend bij de beoordeling. Het is aan het Knarrenhof om binnen de criteria van het biedboek een passende aanbieding te doen.
30	Biedboek Bestemmingsplan	Blz. 15	4.5.1 Bestemmingsplan: Kunt u aangeven welke onderzoeken er uitgevoerd moeten worden? Kunt u aangeven wat de hoogte is van de anterieure overeenkomst?		Tijdens de bestemmingsplanprocedure moet al dan niet met milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat er sprake is van een goede leef- en woonomgeving. Hiervoor zal, zoals ook beschreven in het biedboek, in ieder geval nader archeologisch en ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd en zal ook een Aerius-berekening moeten worden opgesteld. Mogelijk blijkt tijdens het opstellen van het bestemmingsplan dat er ook nog ander onderzoek nodig is om aan te tonen dat er sprake is van een goede leef- en woonkwaliteit.  Het bedrag dat wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst wordt in een later stadium geraamd en hangt o.a. af van de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer bij het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde inzet van de omgevingsdienst voor het toetsen van onderzoeken, etcetera.
31	Biedboek Bestemmingsplan		Is er al een voorontwerp bestemmingsplan		Nee.
32	Biedboek Bestemmingsplan		Is er al een beeldkwaliteitsplan		In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staat beschreven hoe de gemeente omgaat met welstandscriteria en beeldkwaliteitsplannen. In de basis zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen de welstandscriteria altijd leidend, tenzij er specifiek besloten wordt dat het gaat om een ontwikkeling waarvoor maatwerk nodig is in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Dat betekent dus dat voor het plangebied voor Tellegen in eerste instantie alleen de daar geldende welstandscriteria gelden, en dat er vooralsnog geen beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Dat zijn de criteria van het welstandsgebied Stedelijk gebied "Goed" (zie ook paragraaf 4.5.3 van het biedboek).
33	Biedboek Openbare Ruimte	Blz. 17	Kantopsluiting met verhoogde band. I.v.m. senioren met rollators e.d. Is dat een goede optie?		Ja, verhoogde band (rijwielpadband) zorgt voor meer waterberging op straat. Op kruisingen e.d. kan voor mindervaliden een verlaagde band aangebracht worden. Dit is een nadere uitwerking van het plan woonrijp maken.
34	Biedboek Externe veiligheid	Blz. 21	Conclusie externe veiligheid. Kun u nader uitleggen "Vormt naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor het plan" in het kader van het eerder beschreven plaatsgebonden en groepsrisico?		In het biedboek is een eerste globale inventarisatie gedaan van aspecten die van belang zijn voor ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.6.7 van het biedboek is toegelicht dat er uit de eerste inventarisatie geen elementen in de omgeving van het projectgebied lijken te zijn die een plaatsgebonden- of groepsrisico met zich meebrengen. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, die getoetst wordt door o.a. de omgevingsdienst, moet deze conclusie officieel onderschreven worden.
35	Biedboek Ecologie	Blz. 22	Zijn de aanvullende onderzoeken (o.a. nachtelijke veldbezoeken uitgevoerd tussen maart tot en met half juli uitgevoerd? Wordt het een separaat rapport, die wij kunnen verwachten?		De aanvullende onderzoeken vinden inderdaad nu nog plaats. Zodra de rapportage beschikbaar is, delen wij deze.
36	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 8	Het lijkt erop dat de hoogteberekening 3 lagen toestaat, en dat is ook wat wij graag willen (zoals het pand er tegenvoer) Mogen 3 lagen?		De voorkeur van gemeente Olst-Wijhe gaat 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. (Biedboek pagina 10)
37	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 21	idem als hierboven: een appartementencomplex met 3 verdiepingen. Kan dat ook?		De voorkeur van gemeente Olst-Wijhe gaat 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. (Biedboek pagina 10)
38	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz 35	3. Bouwhoogte strijdig met bestaande appartementengebouw. Moet dit of is 3 verdiepingen mogelijk?		De voorkeur van gemeente Olst-Wijhe gaat 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. (Biedboek pagina 10)
39	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz 35	4. Bewegingsapparaten toevoegen voor senioren (indien door hen gewenst). Kan dat en wordt dat gezien als de beoogde toevoeging van kwaliteit?		Voor de kwaliteitscriteria maken wij onderscheid in Ruimtelijke kwaliteit, Fysieke duurzaamheid, Sociale duurzaamheid en Woningbouwprogramma. Wat daaronder verstaan wordt, vindt u onder hoofdstuk 4 van het biedboek.
40	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 38	is een andere vorm van de kavel bespreekbaar? Een essentieel punt in een Knarrenhof is namelijk de hofuin, omringt door woningen.	Dit is mede waarom we de parkeernorm ter discussie stellen, die m2 willen we niet verharden, maar toevoegen aan de hofuin. We zullen die hofuin bovendien ook toegankelijk maken voor de buurt. Is daar een mouw aan te passen?	De locatie wordt conform het biedboek aangeboden. Daarop moet de ontwikkeling worden gerealiseerd. De ontwikkelende partij staat het vrij binnen de kaders van het biedboek een passend ontwerp te maken.
41	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 43	Variant 1 is bruikbaar mits er zowel op de bgg als op de verdieping seniorenwoningen mogelijk zijn, dus 20 woningen. Daarnaast nog een hofhuis. Goed toetsen of de parkeernorm niet overtrokken is. Is dit bespreekbaar?		De varianten van Sacon zijn ter inspiratie aangeboden en liggen dus niet vast. Ontwikkelende partijen hebben de vrijheid om binnen de kaders van het biedboek zelf een passend ontwerp voor de locatie te maken.
42	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 44	Variant 2: Appartementen 8 levensloopbestendige seniorenwoningen, 4 seniorenwoningen 2 laags, dus 8 woningen. Aan de wegzijde 4 seniorenwoningen. Is er een andere mix mogelijk. Door de tweede verdiepingen te benutten als starterswoningen (bovenste en rechter blok)?		De varianten van Sacon zijn ter inspiratie aangeboden en liggen dus niet vast. Ontwikkelende partijen hebben de vrijheid om binnen de kaders van het biedboek zelf een passend ontwerp voor de locatie te maken.
43	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 44 en 46	Variant 3 en 4 Mogen wij met een eigen voorstel komen op alle varianten? Mogelijk alleen seniorenwoningen, mogelijk in een mix met starters? Uitgangspunt is een maximale vrijheid voor het ontwerp.		De varianten van Sacon zijn ter inspiratie aangeboden en liggen dus niet vast. Ontwikkelende partijen hebben de vrijheid om binnen de kaders van het biedboek zelf een passend ontwerp voor de locatie te maken.
44	I2 Sociale toekomstvisie:		Kunnen wij hier de visie van de Knarrenhof aan vastplakken? Het uitgangspunt hierbij is onze praktische ervaring en de reeds uitgevoerde projecten, waarbij er niet in beleid geleefd wordt maar onze feitelijke ervaring. Biedt u daar mogelijkheden toe?		In relatie tot het project herontwikkeling Tellegen bieden wij daartoe geen mogelijkheden. De Sociale Toekomstvisie wordt geactualiseerd. In brede zin worden daarin nieuwe ontwikkelingen meegenomen.
45	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 8	Wij onderschrijven de vergrijzing en de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Wij selecteren op mensen die met elkaar oud willen worden en dragen zorg voor het ontwikkelen van een community. Door juist die mensen in het gehele ontwikkeltraject mee te nemen is dat de start van het bouwen aan een gemeenschap, waarbij veel kan en weinig moet. Onderschrijft u deze visie en is dat inpasbaar als pluspunt in deze ontwikkeling?		Het biedboek is voor ons leidend bij de beoordeling. We kiezen voor gevarieerde woonmilieus met bij voorkeur een mix van doelgroepen (biedboek, hoofdstuk 4.2)

46	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 10	Wij richten ons juist op de community en daarmee op het noaberschap. Ons sociale kapitaal komt niet tot uitdrukking in de mogelijke bieding, waarbij sprake is van een schot tussen welzijn, zorg, grondprijzen en gunning. Wilt u daar met ons naar kijken? We hebben een aantoonbare besparing van Euro 800 per woning per jaar op de WMO. Als u gemeentebreed kijkt, dan zijn de besparingen beduidend meer, helemaal als u levensgeluk van uw burger en het terugdringen van eenzaamheid serieus neemt. Wilt u deze elementen meenemen in uw beoordeling?		De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde criteria welke in het bidboek zijn opgenomen. Indien het past binnen deze criteria wordt dat meegenomen in de beoordeling.
47	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 12	Rol gemeente: U zult vermeld staan van de kracht en het oplossend vermogen van uw burgers, als zij een traject ingaan à la Knarrenhof. De rol van de gemeente zal klein zijn als u burgers de ruimte geeft. Wilt u deze uitdaging aangaan?		Dit betreft een openbare bidprocedure waarop meerdere partijen zich kunnen inschrijven. De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde criteria welke in het bidboek zijn opgenomen.
48	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 15	Wij zullen onze uiterste best doen om er uit te komen met Salland Wonen. Bij de meeste betrokken corporaties lukt dat. Onze huurwoningen zijn als hagelslag gestrooid over het plan. De duurste woning kan naast een sociale huurwoning staan. Is dat voor u een begaanbare weg en ziet u zo'n mix als een pluspunt?		Wij laten de partijen binnen de kaders van het bidboek vrij bij de opzet van een plan. De huurwoningen mogen wat ons betreft 'als hagelslag gestrooid worden over het plan', zolang wij er maar 'chocola van kunnen maken'. Een mix past binnen de kaders van het bidboek.
49	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 17	Onze opzet van het plan bestaan uit het samen oud worden en zo lang als mogelijk een maximale zelfstandigheid. Daarnaast het verantwoordelijkheid nemen voor elkaar, dus niet alleen het bieden van hulp, maar net zo belangrijk: ook het vragen om hulp. Vandaag vraag ik, morgen geef ik. Onderschrijft u dat en beoordeelt u dit als passend binnen uw randvoorwaarden?		De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde criteria welke in het bidboek zijn opgenomen. Indien het past binnen deze criteria wordt dat meegenomen in de beoordeling.
50	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 20	Onze ouderen zijn actief en geven hun eigen leven vorm. In nabijheid en met elkaar. Staat u deze vorm van participatie toe? Uw rol wordt meer het zijn van civil servant, staat u daarvoor open?		Een van de onderdelen van de inschrijvingen is dat ontwikkelende partijen aangeven hoe zij sociale duurzaamheid willen vormgeven, daaronder valt ook het onderdeel participatie.
51	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 25	Juist het maken van een community geeft de mensen meer ruimte en lucht. Samen worden veel dingen gewoon opgelost. Voor zorg wordt de thuiszorg individueel ingeschakeld. Juist het lang zelfstandig kunnen wonen en een zorg voorbereide woning maakt dit mogelijk. De druk voor u als gemeente neemt daardoor af. Staat u daar open voor?		Een van de onderdelen van de inschrijvingen is dat ontwikkelende partijen aangeven hoe zij sociale duurzaamheid willen vormgeven, daaronder valt ook het onderdeel participatie.
52	I2 Sociale toekomstvisie:	Blz. 26	In onze visie is er binnen niet al te lange tijd een situatie ontstaan die wij als maatschappij financieel niet kunnen trekken. De zorgkosten stijgen de pan uit en naar verwachting werkt binnen 20 jaar 1 op de 4 mensen in de zorg. Onze visie moet er een transitie gemaakt worden van curatieve zorg naar preventieve zorg. Hopelijk onderschrijft u onze visie en staat u er open voor om dit te bewerkstelligen?  Wij blijven langjarig betrokken bij het project. Daar is onze organisatie op ingericht. Graag wil ik dat met u uitdiepen, staat u daar open voor?		Dit betreft een openbare bidprocedure waarop meerdere partijen zich kunnen inschrijven. De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde criteria welke in het bidboek zijn opgenomen. In uw planvorming kunt u hier aandacht aan besteden. Bij het aangaan van een koopovereenkomst gaan wij verder in gesprek met de ontwikkelende partij. Wij gaan in dit stadium niet in op de benoemde punten aangaande preventieve zorg.
53	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 5	Een Knarrenhof is daar een passende invulling voor. Onderschrijft u de visie, zodat wij een Knarrenhof kunnen realiseren met hun uitgangspunten?		Dit betreft een openbare bidprocedure waarop meerdere partijen zich kunnen inschrijven. De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde criteria welke in het bidboek zijn opgenomen.
54	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 6	Opm.: Seniorenwoningen is de start van die sociaal zo belangrijke keten van verhuisbewegingen. Ziet u de Knarrenhof als een vernieuwende woonvorm, een vorm van geclusterd wonen?		Het bidboek zegt niets over specifieke woonconcepten. Wij gaan daarom niet nader in op de gestelde vraag.
55	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 9	Juist een Knarrenhof zorgt ervoor dat we afspraken maken voor een bepaald percentage eigen en direct-regionale bewoners. Maar we zien niet dat dit meegewogen wordt in de uiteindelijke beoordeling. Klopt dat en wilt u dit als een aanvullend pluspunt inbrengen?		Het bidboek is leidend en wij passen de uitgangspunten niet aan. De locatie Tellegenschol 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. (Bidboek par. 4.2)
56	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 14	De Knarrenhof is een eigenzinnige organisatie. Graag willen wij met u kijken naar een passende invulling van ons concept op deze locatie. Een aantal van uw eerdere uitgangspunten dienen daarvoor bespreekbaar gemaakt te worden. Staat u daarvoor open om gedeeltelijk uw uitgangspunten aan te passen en deze te laten invullen door de Knarrenhof? Twee positieve eigenzinnigen moet een mooi eindresultaat kunnen gaan opleveren.		Het betreft een openbare bidprocedure waarop alle partijen zich kunnen inschrijven. Het bidboek is leidend en wij passen de uitgangspunten die hierin staan niet aan.
57	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 31	Zelfbewoningsplicht. Mogelijk een aantal woningen verhuren (naast Salland Wonen) via het Knarrenhof huurfonds. Is dat toegestaan?		Dat is met name afhankelijk van het aantal huurwoningen dat wordt gerealiseerd. Als het aantal huurwoningen groter is dan aangegeven in het bidboek, dan kan dit nader worden bezien.
58	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 32	Wij zien de leeftijds groepen die samenwonen iets ruimer als u. Wij laten de keuze aan onze ingeschreven senioren (vanaf 55 jaar). Onderschrijft u dat?		Nee. De uitgangspunten zijn vastgesteld en blijven gehandhaafd.
59	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 36	Didam arrest. Ook de Knarrenhof kan onder dit arrest vallen, vanwege het unieke karakter en de blijvende betrokkenheid. Deze informatie is u toegezonden. Heeft u daar kennis van genomen en kunnen we daarover in gesprek?		Dit betreft een openbare bidprocedure. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Didam arrest (voldoende ruimte tot mededinging bij verkoop). Partijen kunnen zich al dan niet gecombineerd inschrijven.
60	I5 Woonvisie 2022 – 2025 Olst – Wijhe	Blz. 46	Ook de buitenruimte levensloopbestendig maken en meer m2 als leefruimte en minder parkeerplaatsen. Parkeernorm aanpassen ivm deelauto's. Wilt u daar met ons over in gesprek?		Nee, parkeernorm wordt gehandhaafd. Dit ook omdat anders wellicht de perkeerdruk in de omliggende, bestaande omgeving toeneemt.
61	K3 Beleidsregels parkeren:	Blz. 7	Afwijkingsbeleid: Bent u bereid om de Knarrenhof te volgen ten aanzien van het parkeren door het inzetten en borgen van het deelauto concept?		De parkeernorm wordt conform het bidboek gehandhaafd. Het inzetten van deelauto's door de gemeente behoort momenteel niet tot de mogelijkheden.
62		Blz. 10	Bijzondere situaties: Knarrenhof is een bijzonder concept. Graag overleggen wij over onze visie. Wilt u daaraan uw medewerking verlenen?		Dit betreft een openbare bidprocedure waarop meerdere partijen zich kunnen inschrijven. In uw planvorming kunt u aandacht besteden aan uw concept. Bij het aangaan van een koopovereenkomst gaan wij verder in gesprek met de ontwikkelende partij.
63	bijlage K3 Beleidsregels parkeren		Staat de gemeente open voor het verlagen van de parkeernorm door deelmobiliteit aan te bieden?		Nee, parkeernorm wordt gehandhaafd. Dit ook omdat anders wellicht de perkeerdruk in de omliggende, bestaande omgeving toeneemt.

64	Biedboek Parkeren	Blz. 9	Parkeren, de geldende parkeernormen zijn voor onze doelgroep altijd te hoog. Mogen wij met een eigen (onderbouwde) voorstel inzake de parkeernorm komen en bent u vrij om dat serieus te beoordelen en af te wijken van de norm?	Van onze oudere bewoners heeft een veel groter deel dan normaal in woonwijken al helemaal geen auto meer, hoogstens een scootmobiel. Bovendien werken wij met deelauto's, dit wordt contractueel vastgelegd. Uit de door ons gehouden enquêtes blijkt dat men bij de verhuizing, slechts maximaal 1 auto meeneemt, maar dat dit aantal daarna snel slinkt, mede door de prima beschikbaarheid van die deelauto's.	Nee, parkeernorm wordt gehandhaafd. Dit ook omdat anders wellicht de perkeerdruk in de omliggende, bestaande omgeving toeneemt.
65	Biedboek Parkeren	3.2.4	Parkeren vindt deels plaats op openbare parkeerplaatsen. Om de toename van de perkeerdruk te kunnen bepalen ontvangen wij graag een opgave hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied, buiten het te ontwikkelen plangebied, mogen worden toegerekend aan het plan?	Op basis van de huidige functie (school) is reeds parkeren in het openbaar gebied opgenomen. In de beleidsregels parkeren van Olt/Wijhe staat: <i>Voor de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij functiewijziging, wordt de parkeerbehoefte van de bestaande situatie in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie.</i>	Parkeren moet conform het biedboek binnen het plangebied opgelost worden.
66	I1 Ruimtelijke verkenning	Blz. 30	Parkeernorm. Te ruime parkeernorm. Zie eerdere vragen. Is het mogelijk om de parkeernorm voor seniorenwoningen te verlagen (een aantal hebben een scootmobiel en autodelen is in zwang)? Kan vastgelegd worden in een kettingbeding bij verkoop. Is dat bespreekbaar?		Nee, parkeernorm wordt gehandhaafd. Dit ook omdat anders wellicht de perkeerdruk in de omliggende, bestaande omgeving toeneemt.
67	K5 Programma van eisen openbare	Blz. 6	Levenloopbestendige inrichting. De voorgestelde (hogere) opsluitbanden passen daar in onze mening niet in. Wilft u dergelijke details samen met ons aanpassen?		Verhoogde band (rijwielpadband) zorgt voor meer waterberging op straat. Op kruisingen e.d. kan voor mindervaliden een verlaagde band aangebracht worden. Dit is nadere uitwerking plan woonrijp maken en kan t.z.t. worden besproken.
68	Biedboek Locatieinfo	Blz. 7	Herdenkingsbomen moeten behouden blijven. Mogen ze ook verplaatst worden? Jonge bomen in het plan opgenomen worden. Mogen ze verplaatst worden?		Verplanten is geen optie, de bomen zijn hertoe niet voorbereid. Verplanten van bomen die langer dan 20 jaar op 1 plek staan duurt minimaal 1 groeiseizoen, dus minimaal 1 jaar. Daarna vergt een verplante boom 3 tot 5 jaar nazorg. Het is niet onderzocht of de bewuste herdenkingsbomen te verplanten zijn. De jonge bomen zijn tijdens de renovatie van de straten enkele jaren geleden geplant en kunnen door een boomverzorgingsbedrijf worden verplant. In de nieuwe bijlage T7 is een tekening van de bomen opgenomen. Daarop staat welke bomen behouden moeten blijven of verwijderd mogen worden.
69	Biedboek Locatieinfo	7	Herdenkingsbomen; Dient de herdenkingsboom aan meest linkerzijde (ZuidWest) tegen Nijlandstraat aan, gehandhaaft te blijven of is herplaatsen / kap bespreekbaar ?	Verplaatsen één boom voor ontsluiting danwel ontwerp	Verplanten is geen optie, bomen zijn hertoe niet voorbereid. Verplanten van bomen die langer dan 20 jaar op 1 plek staan duurt minimaal 1 groeiseizoen, dus minimaal 1 jaar. Daarna vergt een verplante boom 3 tot 5 jaar nazorg. Het is niet onderzocht of de bewuste herdenkingsbomen te verplanten zijn. In de nieuwe bijlage T7 is een tekening van de bomen opgenomen. Daarop staat welke bomen behouden moeten blijven of verwijderd mogen worden.
70	Biedboek Locatieinfo	7	Is er een exacte bomenkaart met kronen beschikbaar ?		Er is geen inventarisatie van de bomen met kronen beschikbaar. Er moet rekening gehouden worden dat het merendeel van de bomen nog niet uitgegroeid is tot volwassen afmetingen.
71	Biedboek Locatieinfo	Blz. 8	Heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de nutsbedrijven? Zijn zij bereid om de kabels en leidingen aan te passen?		Nee er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Dit overleg moet door ontwikkelaar worden gevoerd. Dit kan pas als het definitieve ontwerp bekend is en de nutsbedrijven op basis hiervan hun plannen kunnen maken. Er moet rekening worden gehouden dat het een jaar duurt vanaf het moment dat de definitieve plannen bij de nutsbedrijven worden ingediend tot het moment dat zij tot uitvoering kunnen overgaan!
72	K6 Protocol Planbeoordeling Olt- Wijhe:	Blz. 1	Groen, her en/of verplanten van de herinneringsbomen, als dat passend is binnen het ontwerp. Kan dat? Parkeren, andere optiek en daarmee andere parkeernorm hanteren. Kan dat?		Verplanten is geen optie, bomen zijn hertoe niet voorbereid. Verplanten van bomen die langer dan 20 jaar op 1 plek staan duurt minimaal 1 groeiseizoen, dus minimaal 1 jaar. Daarna vergt een verplante boom 3 tot 5 jaar nazorg. Niet alle bomen laten zich verplanten en het is niet onderzocht of de bewuste herdenkingsbomen te verplanten zijn.
73	K6 Protocol Planbeoordeling Olt- Wijhe:	blz 1	Stedenbouwkundig inrichtingsplan: is strijdig met de visie en filosofie van een Knarrenhof. Is aanpassing bespreekbaar?		Dit is niet bespreekbaar. Wij hanteren de uitgangspunten die in het biedboek staan.
74	K6 Protocol Planbeoordeling Olt- Wijhe:	blz 1	uitvoering bouwrijp en woonrijp maken: ziet u dit als een groter of kleiner plan?		Wij zien dit als een kleiner plan.
75	K7 Algemene gronduitgiftevoorwaar- den:	Blz. 15	Plicht tot zelfbewoning. Kan het Knarrenhof huurfonds eigenaar zijn van een aantal woningen en deze verhuren aan onze ingeschreven mensen?  Gelden de twee jaar ook voor starters? Mogelijk zien zij het wonen als opstap of komt er gezinsuitbreiding. Het Knarrenhof hanteert een mutatieprotocol. Is dat niet afdoende (waarborg zelfbewoning, geen speculatie)?		In geval van de te realiseren sociale huurwoningen kunnen hierover in nader overleg afspraken worden gemaakt. De termijn van twee jaar is relatief kort en geldt ook voor starters.
76		Blz. 20	Ontbinding bij niet verlening omgevingsvergunning Indien het bestemmingsplan niet wordt verleend zoals in het ontwerp bedoeld is, valt de financiële bodem onder het project weg (bijv. minder huizen). Wordt de overeenkomst dan ontbonden en vindt er restitutie plaats van het aankoopbedrag? Is de ontwikkelaar hierbij leidend?		Nee. De ontwikkelaar koopt de locatie waarbij de gemeente zich inspant om het plan planologisch haalbaar te maken. Waarbij de gemeente het plan beoordeelt op kwaliteit en haalbaarheid. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om het mogelijk te maken. Het risico van ontwikkeling ligt bij de ontwikkelaar.
77	O1 Concept koopovereenkomst	Blz. 2	Is de locatie duidelijk omschreven?		De maximale locatie is in het biedboek omschreven. De inschrijver geeft aan welk deel te willen ontwikkelen. Dat wordt duidelijk vastgelegd in de koopovereenkomst.
78	O1 Concept koopovereenkomst	Blz. 3	Perceel met opstal met opstal. Is dit juist? 1.2 reserveringsvergoeding zonder rente. Is dat reëel, het is immers vastgezet werkkapitaal?		Het betreft een perceel met opstal. Dat is de juiste omschrijving. 1.2 reserveringsvergoeding is zonder rente. De aanbieder dient hier rekening mee te houden in zijn bieding.
79	O1 Concept koopovereenkomst	Blz. 5	5.4a Positie Knarrenhof huurfonds. Kan dat toegevoegd worden naast Salland Wonen? Huurwoning eventueel binnen 20 jaar kunnen omzetten in sociale koop. Is dat mogelijk? De woningen blijven dan beschikbaar voor de doelgroep en speculatie wordt onmogelijk.		Neen, geen prestatieafspraken en geen toegelaten instelling in het kader van de Woningwet. De instandhouding die geldt voor corporaties wordt ook opgelegd aan andere partijen.
80	O1 Concept koopovereenkomst	Blz. 7	Parkeernorm. Graag anders omschrijven, na overleg. Kan dat?		De uitgangspunten van het bijlage K3, de parkeerregels worden gehandhaafd.
81	O1 Concept koopovereenkomst	Blz. 9	12.6 als het plan later niet haalbaar blijkt, dit gezien de huidige ontwikkelingen op de bouwmarkt, kunnen we dan de koop ontbinden? Dit ter beoordeling van de ontwikkelaar. Kan dat toegevoegd worden?		Een van de partijen kan de overeenkomst ontbinden onder de overeenkomst genoemde voorwaarden. In alle andere gevallen gaan partijen in overleg. De ontwikkeling in de bouwmarkt is inmiddels een gegeven waar men rekening mee dient te houden. In artikel 12.6 derde bullit van de concept overeenkomst dient het woord 'Omgevingsvergunning' te worden gewijzigd in 'Bestemmingsplan'. Daarbij wordt nadrukkelijk de opmerking geplaatst dat het gaat om een concept overeenkomst dat een eerste beeld geeft van de richting en inhoud van de afspraken. Deze moeten door partijen nader worden overeengekomen en uitgewerkt. In de uitwerking van de overeenkomst wordt een definitieve planning opgenomen waarin het moment van aanvraag bestemmingsplan, definitief worden bestemmingsplan, aanvraag omgevingsvergunning, definitieve worden omgevingsvergunning, start bouw en einddatum realisatie zijn vastgelegd.

82	O1 Concept koopovereenkomst		12.7 Aanvraag omgevingsvergunning binnen twee maanden is niet haalbaar omdat wij het traject met de potentiële bewoners anders inzetten. Bovendien is het afhankelijk van het moment van vaststelling en de ingediende zienswijzen. Graag een termijn opnemen van 6 maanden, kan dat?		Omgevingsvergunning aanvraag na vaststelling bestemmingsplan. De gemeente 'kan' de overeenkomst ontbinden. Het gaat om de aanvraag. De voorbereiding kan reeds eerder plaatsvinden.
83	O1 Concept koopovereenkomst	Blz. 10	16.3 Zoveel mogelijk beperken van de nadelige gevolgen. Het kan ook het stoppen door de ontwikkelaar inhouden. Wil u dat toevoegen?		Als de ontwikkelaar gaat stoppen is dat de keuze en risico van de ontwikkelaar. Toevoeging wordt niet gedaan.
84	R1 Verkennend bodemonderzoek:	Blz. 5	Is het reeel om het restrisico bij de ontwikkelaar neer te leggen? Indien er uit onderzoek blijkt dat er grote bodemverontreiniging aanwezig is kan dan de grond terug gegeven worden aan de gemeente? Zo ja kan dan ook de gemaakte kosten verrekend worden?		Het verkennend bodemonderzoek is gedaan en geeft aan dat het goede grond is. Het verdere risico is voor de ontwikkelaar.
85	Algemene vraag Bodem		Zijn er geen gasolie tanks of verdere vervuilingen aanwezig in de grond? Indien er een gasolie tank aanwezig is geweest is de grond om de tank ook schoon achter gelaten?	U spreekt niet over eventuele vroegere aanwezigheid van gasolie-tanks of verdere vervuilingen in de grond, terwijl dat gezien de leeftijd van het gebouw wel te verwachten lijkt.	In onze gegevens is hierover geen informatie beschikbaar. Uit een document van Architectenbureau Kammeijer van 3-11-1959 (welke als bijlage bij de documenten van de biedprocedure op de website is toegevoegd) blijkt dat er op de locatie wel een olietank is geplaatst maar het is niet bekend waar en of deze dus nog daadwerkelijk in de grond zit.
87	R3 Rapportage archeologie	Algemene vraag	Indien er een archeologische vondst van enige importantie waardoor er grote plan aanpassingen nodig zijn kunnen wij dan schadeloos gesteld worden?		Er is een archeologisch onderzoek gedaan. Het verdere risico is voor de ontwikkelaar. Zie ook vraag 88.
86	Boorstaten Rapport Archeologie		In dit document wordt er geen metalen tank benoemd terwijl in de boorstaten (Boring 01A) wel over wordt gesproken.		In onze gegevens is hierover geen informatie beschikbaar. Uit een document van Architectenbureau Kammeijer van 3-11-1959 (welke als bijlage bij de documenten van de biedprocedure op de website is toegevoegd) blijkt dat er op de locatie wel een olietank is geplaatst maar het is niet bekend waar en of deze dus nog daadwerkelijk in de grond zit.
88	Biedboek Archeologie	Blz. 20	4.6.5 Archeologie Dit onderzoek kan leiden tot het niet kunnen realiseren van de plannen of maar een gedeelte van de plannen. Kan dit een reden zijn om de grond niet af te nemen, dan wel terug te doen aan de gemeente? Zo ja, welk bedrag kan de ontwikkelaar dan retour verwachten (o.a. aankoop bedrag grond?, gemaakte kosten?)		Als blijkt dat door archeologische vondsten het plan niet of in mindere mate niet kan worden uitgebracht treden partijen in overleg over de verdere uitwerking van de plannen. Terugleveren van de grond is niet het uitgangspunt.
89	Biedboek Beoordeling plannen	5.4.1.2	Onder het tweede punt wordt verwezen naar het doelgroepenbeleid zoals verwoord in paragraaf 4.1, klopt het dat dit paragraaf 4.2 moet zijn?		Dat klopt inderdaad. Dit is aangepast in het biedboek. Een nieuwe versie hiervan is opgenomen op de site.
90	Tekeningen		Graag tekeningen schoolgebouw opsturen		Als bijlage T4 is de bouwtekening van 23-2-2006 opgenomen. Als bijlage T5 is de bouwtekening van 4-4-1986 opgenomen. Als bijlage T6 is de bouwtekening van 1970 opgenomen.
91	Tekeningen	nvt	Bij de selectiestukken zit enkel een tekening van het plangebied in PDF. Is er een (kadastrale) kaart in DWG aanwezig en kunnen wij deze ontvangen?		De tekeningen zijn per abuis niet aan de stukken toegevoegd. De tekeningen in DWG zijn beschikbaar op de site.
92	Tekening T2		Hoe strikt is de erfgrans aan de Oostzijde?		Het plan kan niet buiten de oostgrens worden uitgevoerd. De grens wordt gehandhaafd.