

Nota van Inlichtingen inschrijvingsfase

van project **ontwikkeling van de locatie 'Oude Velddijk 26 te Peize'**

Datum 15 februari 2023

1 Algemene inlichtingen:

Nr.	Document	Verwijzing	Wijzigingen, aanvullingen
1.	Inschrijfdocument	Par. 3.1 Planning	<p>Het ontwerpbestemmingsplan is sinds 26 januari 2023 januari te vinden op https://www.noordenveld.nl/oude-velddijk-26-peize</p> <p>Vanwege een technisch probleem was het ontwerpbestemmingsplan niet te raadplegen via https://www.officielebekendmakingen.nl/</p> <p>Vanaf 16 februari 2023 wordt het ontwerpbestemmingsplan opnieuw officieel ter inzage gelegd gedurende 6 weken.</p>
2.	Bijlage E		<p>Ter verduidelijking van de beoordelingswijze, zoals beschreven in Bijlage E, het volgende:</p> <p>Plannen worden beoordeeld op meerwaarde. De beoordelingscommissie kent punten toe aan maatregelen en/of ontwerppunten die voldoende concreet geformuleerd zijn. De beoordelingscommissie zal punten toekennen wanneer deze maatregelen en/of ontwerppunt evident meerwaarde hebben (bovenop de gestelde minimumeisen).</p> <p>N.b. de door de (winnende) inschrijver gepresenteerde maatregelen en/of ontwerppunten dienen in de uitwerking van het realiseerbaar plan terug te komen.</p>

2 Gestelde vragen met antwoorden:

Nr.	Categorie	Betreft	Vraag	Antwoord	Ingediend op
1.			<p>[Wij hebben] de samenwerking gezocht met een professionele partij die hen ondersteunt in het CPO traject. Is het mogelijk dat het uiteindelijke grondcontract op naam komt van deze professionele partij komt? Het is namelijk voor een CPO vereniging ontzettend lastig om bij een bank financiering te krijgen. En deze partij is juist in het leven geroepen om CPO groepen te ontlasten bij zaken als (voor)financiering en regelgeving.</p>	<p>De inschrijving is opengesteld voor CPO-verenigingen (in oprichting) ten behoeve van hun leden en niet voor een professionele partij die door een CPO-vereniging wordt ingeschakeld voor de ondersteuning. Overeenkomstig het Inschrijfdocument en de bijlagen zal de ‘winnende’ CPO-vereniging de locatie moeten afnemen ten behoeve van hun leden. De grondreserveringsovereenkomst en de grondverkoopovereenkomst zal daarom gesloten worden met de betreffende CPO-vereniging. Aangezien afname van de locatie pas hoeft te gebeuren binnen 4 maanden nadat er een bruikbare omgevingsvergunning is voor de woningen biedt dit voldoende ruimte voor de leden van de CPO-vereniging om de individuele financiering te regelen. Uit deze individuele financiering kan bij de afname door de CPO-vereniging en de direct aansluitende (door)levering van de individuele kavels aan de leden de betaling aan de gemeente geschieden. De termijnen die de gemeente in het Inschrijfdocument gehanteerd heeft voor het (klaar)maken van het definitieve plan, het regelen van de financiering door de individuele leden en de afname van de locatie</p>	<p>30-1-2023 11:42</p>

				bieden de CPO-vereniging hiervoor voldoende ruimte.	
2.			U stelt als voorwaarde dat 75% de van uiteindelijke bewoners momenteel moeten staan ingeschreven als belangstellende van de CPO. Deze voorwaarde lijkt ons niet geheel realistisch. Gedurende een CPO traject haken er mensen aan en ook weer af. Dit is ook logisch, omdat een plan gedurende de tijd steeds meer vorm krijgt en om die reden haken mensen aan of af om verschillende redenen (financieel, architectuur, samenstelling van de groep mensen, etc). Ook is onbekend of de mensen die nu belangstelling hebben voor een sociale huurwoning op moment van oplevering voldoen aan de inkomenscriteria van Woonborg. Door privéomstandigheden kunnen die voorwaarden wijzigen. In hoeverre is deze voorwaarde bindend?	De inschrijving voor de locatie is opengesteld aan CPO-verenigingen (in oprichting). Hiermee wordt aan (individuele) personen de mogelijkheid geboden om, in gezamenlijkheid met andere (individuele) personen en dat verenigd in een CPO-vereniging (in oprichting), zelf hun eigen woning en woonomgeving te ontwikkelen. Voorafgaand aan het openstellen van de inschrijving is voldoende ruimte geboden om, wat betreft de visie op de te ontwikkelen eigen woningen en woonomgeving, gelijkgestemden te vinden en daarmee een CPO-vereniging (in oprichting) te vormen. De huurwoningen worden door Woonborg zelf gerealiseerd. Ook het toewijzen van die huurwoningen zal door Woonborg gebeuren op de daarvoor bij Woonborg gebruikelijke wijze. Toekomstige huurders van de Woonborgwoningen tellen dus ook niet mee in de voorwaarde van 75%. Gelet op het, naar het idee van de gemeente mogelijke aantal eigen woningen (dus los van de huurwoningen) dat gerealiseerd kan worden, is het hanteren van een percentage van 75% oorspronkelijke deelnemers een redelijke voorwaarde. Van CPO-verenigingen die inschrijven, en daarmee dus van hun leden, mag verwacht worden dat er voldoende zicht is op de gezamenlijke visie, de eigen wensen en de (financiële)	30-1-2023 11:42

				<p>mogelijkheden, waardoor het terugtrekken uit de CPO-vereniging (de deelname) om die reden niet grootschalig nodig is. Het terugtrekken om gewijzigde privéomstandigheden kan dan opgevangen worden in de marge van 25% die de voorwaarde geeft. Maar voor het geval deze marge onvoldoende is heeft de gemeente de mogelijkheid om, wanneer de omstandigheden daartoe voldoende aanleiding geven, extra coulance te betrachten. In 2.4 van het Inschrijfdocument onder het kopje 'Voorbehouden aangaande de verkoop en levering aan de CPO-vereniging' staat daarover het navolgende opgenomen:</p> <p>Als de CPO vereniging niet meer kan voldoen aan het percentage van 75% dezelfde leden doordat de desbetreffende leden als gevolg van hun persoonlijke omstandigheden niet meer willen of kunnen overgaan tot het realiseren van een woning op de locatie (bijvoorbeeld door het beëindigd zijn van huwelijk/relatie, verhuizing naar ander deel (buiten)land wegens verandering werkkring, geen financiering kunnen verkrijgen, eigen huis niet verkocht krijgen, en dergelijke) dan zullen de gemeente en de CPO vereniging in overleg treden om te zien óf en, zo ja, op welke wijze er een gepaste oplossing hiervoor kan worden gevonden (bijvoorbeeld door toch akkoord</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>te gaan met afname door nieuwe leden van de CPO vereniging). De CPO vereniging zal wel voldoende schriftelijk onderbouwd moeten uitleggen waarom er niet meer voldaan kan worden aan het vereiste van 75% dezelfde leden. Wanneer de schriftelijke onderbouwing naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is en/of wanneer er in onderling overleg geen gepaste oplossing kan worden gevonden dan zal de locatie niet aan de CPO vereniging worden verkocht en geleverd maar zal de grondreservering overgaan op de CPO vereniging met de daaropvolgend hoogste score (die dan op gelijke wijze de gelegenheid krijgt om een realiseerbaar plan te ontwikkelen).</p>	
3.			<p>Samenhangend met bovenstaande vragen vraagt u om een financieringstoets van de CPO leden. Wij kunnen aangeven wat onze leden ongeveer kunnen en willen betalen voor de woningen, maar kunnen geen uitgebreid hypotheekadvies van hen vragen. Ook is dit niet geheel realistisch aangezien ten eerste hun financiële situatie nog heel erg kan veranderen de komende tijd. In feite zegt zo'n toets dan dus nog niets. Ook daarom is een professionele partij aangehaakt om de voorfinanciering te doen en bij het definitieve moment van verkoop van de woningen hoeven de mensen pas</p>	<p>Voor zover wij kunnen nagaan vragen wij niet om het indienen van een financieringstoets van de leden van de CPO-vereniging (in oprichting). Wel vragen wij de CPO-vereniging dat zij komen met een realiseerbaar plan. Omdat het realiseerbare plan wordt ontwikkeld door de CPO-vereniging ten behoeve van de leden zal de CPO-vereniging wel duidelijkheid moeten hebben over de financiële randvoorwaarden/mogelijkheden van de leden. Het realiseren van de eigen woning van/door de leden en hun aandeel in de gemeenschappelijke voorzieningen moet tenslotte wel passen binnen het (maximaal) beschikbare budget van de leden. Voor de leden is het daarmee nodig dat ze vooraf/tijdig</p>	<p>30-1-2023 11:42</p>

			definitief hun financiering rond te hebben. Volstaat voor u een overzicht van de leden waarin zijn aangegeven wat ze willen en kunnen betalen voor een woning?	weten welk budget (aan eigen en geleende) financiële middelen zij daarvoor beschikbaar hebben. Het ontwikkelen van een plan door de CPO-vereniging dat qua kosten/betaalbaarheid niet past binnen de financiële ruimte van de eigen leden is tenslotte ook niet te realiseren (en dus geen realiseerbaar plan). (Ook) voor een professionele CPO-begeleider zijn de financiële randvoorwaarden/mogelijkheden van het te ontwikkelen plan nodig en een dergelijke begeleider kan u ook behulpzaam zijn bij het inzichtelijk krijgen waar het dan om gaat.	
4.			Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 26 januari 2023 ter inzage. Bent u bereid te wachten met de vaststelling van dit plan totdat de tender is afgerond en er één CPO groep met u in gesprek is gegaan om het plan verder uit te werken. Immers kan dit traject voor nieuwe inzichten zorgen en het bestemmingsplan wellicht moet worden bijgesteld. Dit kan dan met een gewijzigde vaststelling en voorkomt een eventuele herziening.	Wij zijn niet bereid te wachten met het doen van een voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig programma van eisen (PvE) dat in samenspraak met diverse deskundigen, waaronder omwonenden, tot stand is gekomen. Het PvE beschrijft gedetailleerd hoe het gebied moet worden ingericht en zaken zoals de hoogte van de te bouwen gebouwen. Omdat het gaat om een bijzondere plek in Peize zijn de eisen voor dit gebied hoog. Daarom is er bewust voor gekozen om eerst een PvE op te stellen en daarna te starten met de bestemmingsplanprocedure. Overigens staan we open voor suggesties om het bestemmingsplan te verbeteren, deze moeten dan als zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden	30-1-2023 11:42

				ingediend of informeel bij de behandelend ambtenaar.	
5.			Kunnen wij van u een dwg bestand van de verbeelding van het bestemmingsplan en de onderlegger van de situatie als dwg of dxf ontvangen? Bij het maken van het ontwerp kunnen wij dan rekening houden met de gestelde (exacte) bebouwingmogelijkheden.	Een dwg van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is naar de vragenstellers gemaïld. Plaatsing op de website lukt niet. Andere geïnteresseerden kunnen m.smit@noordenveld.nl mailen met het verzoek om het dwg bestand. Overigens maakt deel AW-1 van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan geen deel uit van de te verkopen locatie.	30-1-2023 11:42
6.			Woonborg is één van de beoordelaars van het plan, maar participeert ook in het plan. Wij hebben in de afgelopen jaren meerdere verkennende gesprekken gevoerd met Woonborg over een eventuele, gezamenlijke ontwikkeling van een Naoberhof. In januari 2023, na de openbaarmaking van de tender, hebben we met de nieuwe projectleider van Woonborg, een kennismakingsgesprek gevoerd, en wederzijdse informatie uitgewisseld. Wij zijn voornemens met Woonborg een vervolgspraak te maken en ons plan samen met hen verder vorm te geven. Wij hebben de projectleider in januari 2023 gevraagd of dit overleg tussen ons als Initiatiefgroep en Woonborg geen bezwaar vormt in de procedure van de tender aangezien zij ook medebeoordelaar zijn en andere partijen het argument/bezwaar kunnen gebruiken dat wij bevoordeeld zijn,	Die werkwijze is toegestaan. Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van objectieve criteria. Een gesprek Woonborg doet daar niet aan af. Het staat overigens alle gegadigden vrij om met Woonborg in gesprek te gaan. De gemeente raadt een gesprek met Woonborg ook aan. Woonborg geeft gelijke informatie aan de gegadigden in zo'n gesprek.	30-1-2023 11:42

			<p>doordat we actief met hen een plan hebben gemaakt. Woonborg geeft daarover het volgende aan: <i>“Het klopt dat Woonborg zowel participant is in het CPO-traject, en dus meedenkt in de planontwikkeling, en daarnaast zitting neemt in de beoordelingscommissie. Dit raakt elkaar maar is niet belemmerend voor de planvorming en/of gunning. Woonborg geeft ieder collectief dezelfde minimale uitgangspunten voor de ontwikkeling mee, en denkt mee aan optimalisatie en haalbaarheid van het specifieke plan, maar een deel van het plan volgt ook de kaders van het initiatief zelf. Wij vragen aan u of u dit ook kunt bevestigen en dat deze werkwijze, samen met Woonborg, geen bewaar vormt in de tenderprocedure?</i></p>		
7.			<p>Woonborg wenst het liefst met 10 woningen te participeren. U geeft in uw programma van eisen aan dat het maximale aantal woningen wellicht rond de 16 ligt. Stel dat wij op een verhouding 8 huur en 8 koopwoningen uitkomen, dan is de financiering en de sociale cohesie, zoals die onder meer is gebaseerd op de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte en -tuin in ons concept, niet meer te realiseren. Immers moeten die gemeenschappelijke kosten dan door minder koopwoningen worden gefinancierd. Onze insteek [...] is,</p>	<p>De nieuwe invulling dient te voldoen aan zowel het stedenbouwkundig PvE als het bestemmingsplan. In het PvE (zie bijbehorende eisen en redenen) is een woningaantal van circa 16 als haalbaar geacht. Dit betreft vanuit het PvE dus geen maximum aantal/ geen bovengrens. In het bestemmingsplan is wel een maximum aantal woningen gesteld, te weten 25. Daarmee kan, bij een goede stedenbouwkundige inpassing en ontwerputwerking binnen de gestelde kaders, ruimte geboden worden tot een maximum van 25 woningen.</p>	30-1-2023 11:42

			de optimale kans om ons hof financieel te kunnen realiseren met circa 8 sociale en 17 koopwoningen. Mits stedenbouwkundig goed inpasbaar, mogen wij dan uitgaan van een maximum van 25 woningen?		
8.			U geeft aan in het programma van eisen dat woningen van één laag met een kap voorstelbaar zijn op de locatie. Echter is de wens van omwonenden een maximale bouwhoogte van 6,25 meter. Woningen van één laag met kap met een maximale bouwhoogte van 6,25 meter zijn conform het bouwbesluit niet te realiseren. U houdt in het programma van eisen en het bestemmingsplan dan ook een goot- en bouwhoogte aan van 3,5 en 9 meter. Echter sluit u gestapelde bouw uit. Wat ons betreft worden daarmee de mogelijkheden beperkt om een hoog aantal sociale huurwoningen te realiseren, wat een andere doelstelling is. Is het voor u voorstelbaar om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen en gestapelde bouw met een maximale goot- en bouwhoogte van 6,2 en 9,6 meter toe te staan?	De doelstelling vanuit het Raadsbesluit is in het plan/ de ontwerpfase zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen uitwerken, passend in de omgeving, en indien mogelijk in de vorm van een hofje. Het is voor deze locatie geen doel op zich om een hoog aantal sociale huurwoningen te realiseren, ook niet vanuit Woonborg (namelijk minimaal 6 sociale huurwoningen). We willen wel zoveel mogelijk levensloopgeschikt, en 'nultreden' zeg maar, wat om meer grondgebonden functies en een groot grondoppervlak per woning vraagt. Verder wordt op ruimtelijk-stedenbouwkundige gronden vastgehouden aan het uitsluiten van gestapelde woningen, aangezien een dergelijk specifiek woningtype, verschijnings- en bouwvorm niet goed past in deze omgeving. Zoals u zelf al aangeeft, heeft dit type bebouwing een hogere goot- en bouwhoogte nodig en juist die hoogten worden in dit overgangsgebied naar de landelijke omgeving als niet-passend beschouwd.	30-1-2023 11:42
9.			Zijn er voorwaarden aan het aantal pagina's en het formaat van de pagina's	Nee.	30-1-2023 11:42

			dat bij de inschrijving per onderdeel (1 t/m 6) mag worden ingediend?		
10.	Inschrijfdocument	2.2 Algemene kaders voor ontwikkeling	In het PvE wordt uitgegaan van circa 16 woningen. In het (ontwerp)bestemmingsplan zal een maximum aantal woningen opgenomen worden van 25. <i>Kan de gemeente aangeven hoe de kwalitatieve beoordeling plaats vindt op het aantal woningen die in de plannen worden voorgesteld?</i>	Het uitgangspunt is zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen op een passende ruimtelijk-stedenbouwkundige wijze te realiseren. De kwalitatieve beoordeling van het aantal woningen dat is opgenomen in de inschrijving (de visie) zal daarom ook plaats vinden als onderdeel van de visie op de ruimtelijke en programmatische invulling van de locatie. Als er meer woningen op een verantwoorde ruimtelijk-stedenbouwkundige wijze gerealiseerd worden zal dat een hogere score krijgen.	31-1-2023 19:43
11.	Inschrijfdocument	2.3 Grondreservering	Wanneer de CPO vereniging niet binnen de gestelde termijn van 6 maanden tot een realiseerbaar plan komt, dan kan deze termijn in gezamenlijk overleg en instemming verlengd worden. <i>Wat voor tijdsbestek hangt er aan deze verlening?</i>	Dat hangt van de omstandigheden af en is op voorhand niet te zeggen, dat wordt in redelijkheid en onderling overleg bepaald.	31-1-2023 19:43
12.	Inschrijfdocument	2.3 Grondreservering	<i>Wat gebeurt er als er geen cpo tot stand komt en het bestemmingsplan wordt vastgesteld?</i>	Als er niet tot een definitieve verkoop van de locatie gekomen wordt via de nu opengestelde verkoopprocedure zal de gemeente zich dan gaan beraden over de nieuwe situatie.	31-1-2023 19:43
13.	Inschrijfdocument	3.2 inschrijving	<i>Hoeveel pagina's tekst/ beelden moeten de in te dienen stukken maximaal bevatten?</i>	Zie antwoord vraag 9	31-1-2023 19:43
14.	Inschrijfdocument	3.2 inschrijving	<i>U vraagt voor drie onderdelen een visie te omschrijven hoe vind de</i>	Hiervoor verwijzen wij u naar bijlage E.	31-1-2023 19:43

			<i>waardebeoordeling van de visies beoordelen?</i>		
15.	Inschrijfdocument	3.2 inschrijving	<i>U vraagt bijvoorbeeld visie op de buitenruimte en aantal woningen, maar hoe wordt bepaald wat het beste is, welke criteria liggen hier aan ten grondslag?</i>	Zie inschrijfdocument en stedenbouwkundig PvE.	31-1-2023 19:43
16.		Verkooptekening van de locatie	<i>Is er ook een tekening beschikbaar met maatvoering?</i>	De maatvoering is op de aangepaste tekening vermeld. Deze is op de website geplaatst.	31-1-2023 19:43
17.	Inschrijfdocument	Gunning	Ten aanzien van de gunningscriteria hebben wij de volgende vragen; Wel of geen vermenging (huurwoningen als blok aan elkaar heeft de voorkeur), positionering (woonkwaliteit) <i>Kan dit opgevat worden als een uitgangspunt van Woonborg een blok? En dat met een blok huur woningen daarmee de maximale score te behalen valt? Zo niet hoe wordt deze dan beoordeeld?</i>	Vermenging van het bezit vergt een meer intensieve organisatie van beheer en onderhoud dan geclusterd bezit. Clustering van de huurwoningen zal daardoor hoger gewaardeerd worden dan verspreid eigendom.	31-1-2023 19:43
18.	Inschrijfdocument	Gunning	Aantal huurwoningen (minimaal 6, liefst meer, tot maximaal 10) <i>Kan dit geïnterpreteerd worden dat alleen met 10 huurwoningen de maximale score te behalen valt? Zo niet hoe vind deze beoordeling dan plaats?</i>	Nee: 6 woningen is 6 punten, 7 woningen is 7 punten, 8 woningen is 8 punten, 9 woningen is 9 punten en 10 woningen of meer is 10 punten.	31-1-2023 19:43
19.	Inschrijfdocument	Gunning	Visie op duurzaamheid (hoe duurzamer hoe beter) <i>Kunt u dit specificeren gezien duurzaamheid een breed begrip is. Op</i>	U geeft zelf al aan dat duurzaamheid een zeer breed begrip is. Wij hebben daarom gemeend om hier geen specifieke aspecten voor te benoemen die beoordeeld worden. Wij leggen daarmee geen	31-1-2023 19:43

			<p><i>welke aspecten van duurzaamheid wordt beoordeeld?</i></p>	<p>beperingen op aan de creativiteit van de inschrijvende partijen. Bij de uiteindelijk beoordeling zal gemotiveerd worden waarom een bepaalde score is toegekend. In ons programma duurzaamheid zijn wel 5 pijlers benoemd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toekomstbestendige leefomgeving 2. Duurzame mobiliteit 3. Duurzame energie 4. Afval en hergebruik 5. Participatie en communicatie <p>Via de link https://www.noordenveld.nl/programma-duurzaam-noordenveld is desgewenst ons programma te raadplegen.</p>	
--	--	--	---	---	--