

Nota van inlichtingen 1- Verkoop grond Irenelaanlocatie

21 maart 2024



Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 2 inzake de tender 'Verkoop grond Irenelaanlocatie' van gemeente Uithoorn.

Met vriendelijke groet,
Pro 10 B.V.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Proces	Omgeving	Is er een planning voor de uitbreiding van de supermarkt en de daarbij behorende appartementen? Dit in relatie tot te verwachten bouwoverlast na realisatie van de nu voorliggende ontwikkeling.	Nee, deze planning is nog niet bekend. De gemeente wil graag appartementen laten bouwen, maar het is zeer onzeker of de supermarkt zal gaan uitbreiden. Een bebouwing met appartementen die het betreffende pand afmaken vloeit voort uit de uitwerking van de visie Dorpsstraat.
2.	Inhoud	Kavelpaspoort	Er is wat onduidelijkheid over de zijgevel van de hoekwoning aan de Maximalaan aan de zijde van de Vomar/appartementen? Er staat in de stedenbouwkundige uitgangspunten een erker getekend maar in de kavelpaspoorten niet. Wat kan/mag wel en wat niet?	De hoekwoning langs de doorsteek tussen Koningin Maximalaan en de Prinses Irenelaan heeft een zijgevel. Een erker is niet mogelijk, dit is conform de kavelpaspoorten (niet volgens de plankaart). De kavelpaspoorten voor deze 8 woningen zijn leidend.
3.	Inhoud	Kavelpaspoort	Wat zijn de uitgangspunten in relatie tot inkijk van de hoekwoning aan de Maximalaan naar de toekomstige appartementen? Moet er gerekend worden met een blinde gevel of zijn gevelopeningen ook een optie.	De doorsteek tussen de Koningin Maximalaan en de Prinses Irenelaan is 9 meter breed (erfgrens tot erfgrens). Gevelopeningen zijn in een dergelijke situatie gewenst zonder de regels rond privacy te overtreden.
4.	Juridisch	Bestemmingsplan	Het ontwerpbestemmingsplan heeft momenteel de status 'in voorbereiding'. Wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de vaststelling cq. het onherroepelijk worden hiervan en eventuele bezwaren die dit zouden kunnen dwarsbomen?	Het ontwerp bestemmingsplan wordt naar verwachting vastgesteld in de raadsvergadering van 30 mei 2024. Zienswijzen die zijn binnengekomen worden door de gemeente weerlegd.
5.	Juridisch	Omgeving	Voor de locatie van de Vomar/appartementen is nog geen nieuw bestemmingsplan bekend, in hoeverre liggen de kaders zoals genoemd in het stedenbouwkundig plan vast? Daarmee bedoelen we bouwhoogtes, bouwgrenzen en afstanden tot de voorliggende ontwikkeling?	Hiervoor heeft stedenbouwkundig bureau Palmbout kaders geschetst waarvan een indicatie terug te vinden zijn in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Irenelaanlocatie grondgebonden woningen. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de supermarktllocatie moeten nog worden uitgewerkt en vastgesteld. Zie ook vraag 1.
6.	Inhoud	Omgeving	Wat is de beoogde afstand tussen de zijgevel van de hoekwoning aan de Maximalaan in deze uitvraag en de toekomstige gevel van de Vomar/appartementen ernaast?	De ruimte tussen de zijgevel van de grondgebonden woningen en de voortuinzone/erfgrens van de appartementen is 9 meter (erfgrens tot erfgrens). De ruimte tussen de gevels is 11 meter.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
7.	Inhoud	Omgeving	Zijn er al beelden/tekeningen van de uitbreiding van de supermarkt en de appartementen daarboven?	Hier zijn nog geen beelden van beschikbaar.
8.	Contract	Bestemmingsplan	Mocht het onherroepelijk worden van het huidige ontwerp bestemmingsplan "Prinses Irenelaan" vertraging oplopen, is de gemeente dan bereid de nu opgenomen indexatie op te schorten? De ontwikkelaar heeft hier immers geen invloed op.	Gemeente kan hier nu geen uitspraak over doen. In de gunningsfase zal meer bekend zijn over een mogelijke vertraging van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan
9.	Inhoud	Kavelpaspoort	Aan de Thamerlaan wordt voor de tweekapper symmetrie voorgeschreven, maar in het kavelpaspoort staat voor de linker woning een erker aan de zijkant. Dat strookt niet met de symmetrie wens wat ons betreft, hoe moeten we dit interpreteren?	Voor deze twee woningen langs de Thamerlaan wordt gezocht naar een verband met de rijwoningen verderop langs de straat en in het buurtje rond het Ireneplantsoen. Een ritme van woningen met markante hoekoplossingen. In de tekening op p25 is aangegeven dat de indeling van het voorgevelvlak symmetrisch is. Daarnaast wordt gevraagd om een markante hoekuitwerking langs de zijde van de Prinses Irenelaan die terugvalt (kaart P27).
10.	Contract	Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst staat in artikel 3 vermeld dat de koopsom exclusief (lees te vermeerderen is met) omzetbelasting én overdrachtsbelasting is. Gezien de staat van het verkochte nu mogen we aannemen dat er sprake is van een bouwterrein en dus enkel omzetbelasting van toepassing is?	Indien de grond als bouwterrein wordt opgeleverd is men geen overdrachtsbelasting verschuldigd, maar wel BTW. Het terrein wordt inderdaad als bouwterrein opgeleverd en is er dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd, maar wel omzetbelasting.
11.	Inhoud	Grondprijs	De minimale grondprijs is in relatie tot de te realiseren woningen/woninggrootte zeer hoog. Verzoek is om een (her)taxatie uit te laten voeren om de grondwaarde goed vast te stellen met daarbij in het oog gehouden de afmetingen van de woningen en tuin, de verschijningsvorm, huidige bouwkosten etc.	De gemeente heeft haar adviseurs hierover geraadpleegd en is van mening een marktconforme grondwaarde te hanteren.
12.	Inhoud	Omgeving	Wat is de status van het geschetste plan (volume hoge woontoren) op pagina 14 linker plaatje van bijlage 6: Stedenbouwkundige Uitgangspunten? Dit is een behoorlijk volume en kan van sterke invloed zijn op de te realiseren rijwoningen qua uitzicht/bezonnig en dus opbrengst. Het vigerende bestemmingsplan daar laat een dergelijk volume overigens niet toe.	Het project van het wooncomplex op het winkelcentrum Amstelplein heeft nog geen planologische procedure doorlopen. Het plan zal worden mogelijk gemaakt door het toepassen van de z.g. Buitenplanse omgevingsplan procedure onder de nieuwe omgevingswet. De gemeenteraad heeft ingestemd met het toepassen van deze procedure. Het huidige bestemmingplan staat wonen op de plek van de kantoren reeds toe.