

Interne memo

Datum

18 juni 2024

aan

CC

Van

Betreft

Prioriteit

Gemeente Leudal

1. Worden er eisen gesteld voor mogelijke geluidshinder van de tennisbanen?

Mogelijke eisen voor geluidshinder worden gesteld naar aanleiding van het nog uit te voeren geluidsonderzoek.

2. Loopt er momenteel een aanvraag voor de aanleg van padelbanen bij de tennisbaan?

Momenteel is er binnen de gemeente voor deze locatie geen aanvraag bekend voor de aanleg van padelbanen.

3. Hoe garandeert gemeente dat het woonprogramma gerealiseerd kan worden zonder hinder van de tennisbanen?

In de voorbereiding van de planologische procedure zal een geluidsonderzoek uitgevoerd worden. Daarnaast zijn de richtafstanden uit de VNG richtlijn in het stedenbouwkundig plan meegenomen.

4. Is er een DWG van het stedenbouwkundig ontwerp of onderlegger beschikbaar?

Er is geen DWG bestand beschikbaar van het stedenbouwkundig ontwerp. Het PDF bestand is reeds op de website gepubliceerd.

5. Wat zijn de perceelgrenzen met afmetingen van het plangebied? In de huidige tekening worden alleen rode vlakken aangegeven. Om tot een plan met passend aanbidding te komen ontvangen wij graag een demarcatie van het plangebied c.q. te verkopen grond met afmetingen.

Zie bijgevoegde bijlage.

6. Wie is verantwoordelijk voor de omgevingsplanwijziging?

Gemeente Leudal is verantwoordelijk voor de planologische procedure.

7. Op welk moment dient ontwikkelaar de grond af te nemen?

De ontwikkelaar dient bij oplevering van de gronden in bouwrijpe staat de grond in eigendom over te nemen.

8. Is de corporatie reeds eigenaar van de grond?

Nee de corporatie neemt de grond bij oplevering van de gronden in de bouwrijpe over van de gemeente

9. In de uitvraag gaat men uit van de betaalbaarheidsgrens van 2023, wordt deze betaalbaarheidsgrens geïndexeerd tot aan start verkoop?

In de uitvraag is de betaalbaarheidsgrens van 2023 gehanteerd. Dit zal naar verwachting worden geïndexeerd naar de betaalbaarheidsgrens van 2024, wat concreet betekent maximaal verkoopprijs van 390.000 euro en een huurprijs 1.123,13 euro.

10. In de beoordeling wordt het volgende omschreven: ". Hoe worden de woningen verdeeld binnen deze segmenten en prijscategorieën". Op welke wijze worden de punten verdeeld in relatie tot het aanbieden van verschillende prijscategorieën? Vraagt gemeente daarin idealiter ook een mix tussen koop en huur?

Idealiter zien wij een mix van woningen en het segment koop en (midden)huur. In de beoordeling zijn de criteria opgenomen met de gedachte dat inzicht wordt gegeven hoe de prijsverdeling ligt binnen de maximale verkoopprijs 355.000 euro en huur 1.000 euro. Ook hierin streven wij naar de mix van wat goedkopere woningen en wat duurdere, doch betaalbare woningen.

11. Is het toegestaan om meer woningen te realiseren?

Het is toegestaan om optimalisaties in te dienen in de inschrijving. Als het gevolg is dat hierdoor meer woningen gerealiseerd kunnen worden, is dit ook toegestaan.

12. Gemeente geeft aan open te staan voor optimalisaties in de openbare ruimte. Kunnen wij ook hier de demarcatie van de percelen en de door ontwikkelaar in te richten openbare ruimte krijgen?

Zie bijgevoegde bijlage. Het openbaar gebied blijft in eigendom van de Gemeente Leudal.

Interne memo

13. Wie is verantwoordelijke voor de aanleg van de openbare ruimte?

Gemeente Leudal

14. Is er, wanneer ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de openbare ruimte, een programma van eisen voor de openbare ruimte?

Als gemeente blijven wij verantwoordelijk voor het openbaar gebied. Dit blijft ook in eigendom van de gemeente.

15. In het programma van eisen worden de oppervlakten van beide type woningen vastgesteld op minimaal 65 vierkante meter. Kunnen wij ervan uitgaan dat dit het gebruiksoppervlakte betreft?

Ja dit betreft de gebruiksoppervlakte.

16. In de ruimtelijke randvoorwaarden is opgenomen dat kleinschalige gestapelde woningbouw mogelijk is. Is het mogelijk om in het huidige plan optimalisaties te zoeken op basis van deze woningtypologie?

Het mogelijk om optimalisaties in het huidige plan aan te leveren als onderdeel van de inschrijving

17. Is er een tweede vragenronde mogelijk?

Er is geen tweede vragenronde mogelijk

18. Is er een biedingsformulier die gehanteerd dient te worden?

In de bijlage van de marktconsultatie is een inschrijfformulier bijgevoegd. Dit dient ingevuld te worden bij het doen van de bieding.

19. Naar aanleiding van de gesprekken en aanpassingsronde wordt er ruimte gegeven voor een aanpassing van de plannen. Wat als er zodanige aanpassingen ontstaan die invloed hebben op het grondbod?

In de gesprekken worden mogelijke op- en aanmerkingen met de partij gedeeld. Het is aan de partij of deze aangepast worden in de aanpassingsronde. Mogelijk kan dit invloed hebben op het grondbod. Dit zien we dan uiteraard terug in de laatste inschrijvingsronde.

20. Er dienen een aantal toelichtingen aangeleverd te worden voor de indiening van het plan. Wij willen voorstellen om per onderdeel een maximaal aantal pagina's vast te stellen om elk ingediend plan op eenzelfde wijze te kunnen beoordelen. Gaat gemeente hiermee akkoord?

De marktconsultatie is vrij ingestoken om de partijen zoveel mogelijk ruimte te geven voor eigen invulling. Ook het aanleveren van de inschrijving en desbetreffende beelden/pagina's is vrij in te vullen voor de partijen. Hierdoor zullen we geen maximaal aantal pagina's hanteren.

21. Hoeveel 3d beelden wenst gemeente?

Het aantal 3d beelden is niet gedefinieerd, de partij staat vrij hier naar eigen invulling in te handelen.

22. Welk type planning wenst gemeente te ontvangen?

Wij willen we graag inzicht in een algemene planning tot het moment van oplevering van de woningen. Het gaat daarbij om de stappen en de bijbehorende tijdlijn vanaf de voorbereiding van het project tot en met de daadwerkelijke bouw (het moment van oplevering).

23. Hoeveel uitgeefbare m² is de grondpositie ten aanzien van deze marktconsultatie betreffende 12 tweekappers en 8 rijwoningen?

Zie bijgevoegde bijlage.

24. Hoe wordt grond geleverd? Is dit bouw-woonrijp?

De gronden worden bouwrijp geleverd

25. Wat is de peilhoogte (bij levering)?

De peilhoogte wordt in het bestek vastgelegd.

26. Zijn (bodem) onderzoeken m.b.t. grondpositie beschikbaar (Geotechnisch, milieukundig en infiltratie)?

Momenteel nog niet uitgevoerd.

27. Zijn de gronden schoon bij levering en geschikt voor beoogd gebruik wonen.

De kavels/gronden zijn bij levering (na het bouwrijp maken) geschikt voor woningbouw .

28. Is er sprake van sanering?

Dit zal dienen te worden geconcludeerd uit het nog reeds uit te voeren bodemonderzoek.

Momenteel is dit nog niet bekend. De gronden worden geschikt voor de woonfunctie geleverd.

29. Is digitale in-meting beschikbaar?

Het terrein is nog niet digitaal ingemeten.

30. Zijn de kavels reeds kadastraal gesplitst?

Nee de kavels zijn nog niet kadastraal gesplitst.

Interne memo

31. Hoe ziet de planprocedure eruit en welke is de actuele status en planning?

Wij voeren de planologische procedure om te komen tot een woonfunctie voor dit plan. Dit doen wij of via wijziging van het (tijdelijk) Omgevingsplan dan wel via een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). De laatste planprocedure ligt het meest voor de hand. De voorbereiding van deze procedure is in gang gezet door het uitvoeren van de vereiste onderzoeken en het opstellen van een onderbouwing.

32. Beeldkwaliteitsplan; is dit goedgekeurd en kan dit gedeeld worden?

Er is voor deze woningbouwontwikkeling geen beeldkwaliteitsplan opgesteld

33. Stedenbouwkundig ontwerp; is er mogelijkheid afwijken huidige verkaveling?

Als partij is het mogelijk om optimalisaties in het huidige plan aan te leveren als onderdeel van de inschrijving

34. Welke contractvorm is beoogd; geldt een verplichte grondafname of is ABC levering mogelijk?

Onze voorkeur gaat uit naar een verplichte grondafname. Bij een ABC levering gelden aanvullende voorwaarden; 1) levering vindt plaats voor realisatie van de woning, 2) Eventuele fiscale consequenties zijn voor de ontwikkelaar. Daarnaast krijgen wij graag inzicht in wat een eventuele ABC-levering betekent voor een voorverkoop-percentages of planning en heeft het al dan niet toestaan van een ABC levering gevolgen voor het uitgebrachte bod?

35. Wie is of wordt eigenaar van de grondpositie ten aanzien van de sociale (huur) woningen. Mogen eigen partijen hiervoor worden aangedragen?

Binnen gemeente Leudal zijn drie woningcorporaties actief en voeren nieuwe woningbouwontwikkelingen uit. Dit zijn Wonen Zuid, Wonen Limburg en Nester. Woningcorporatie Nester is vanaf het begin betrokken geweest bij het Integraal Dorpsontwikkelingsplan voor Kelpen-Oler. In het kader van de Prestatieafspraken 2025 wordt bepaald welke corporatie deze woningbouwontwikkeling realiseert.

36. Wat is de overall planning of doorlooptijd van zowel ontwikkeling als ook bouwrijp maken?

Q3 start onderzoeken, eind Q4 start planologische procedure (ca, 6 maanden). Na planologische procedure start bouwrijp maken ca 6-8 weken. Zie verdere toelichting over planologische procedure vraag 30.

37. Graag vernemen we de planning van;

a. Het omgevingsplan

Het omgevingsplan (planologische procedure) wordt na afronding van de marktconsultatie opgepakt. Onderzoeken worden in Q3 2024 opgestart als voorbereiding van de planologische procedure

b. Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken wordt opgestart als de procedure afgerond is. Wanneer de procedure afgerond is, is afhankelijk van welke planologische procedure wordt doorlopen. Dit kan een wijziging omgevingsplan zijn of een Bopa. Vanwege de nieuwe omgevingswet is het zoeken naar de beste (en snelste) procedure.

38. Is er een digitale ondergrond van het stedenbouwkundige plan beschikbaar in DWG en PDF? (Graag ontvangen wij deze z.s.m.)

Een PDF document is reeds op de website gepubliceerd

39. De verkoop- en verhuur prijzen worden deze geïndexeerd?

Zie beantwoording vraag 9

40. Sonderingsrapport beschikbaar?

Niet uitgevoerd.

41. Milieुरapport(en) beschikbaar?

Momenteel nog niet uitgevoerd.

Interne memo

42. Infiltratiegegevens beschikbaar?

Niet uitgevoerd.

43. Maakt de gemeente het terrein bouw- en woonrijp incl. de kavels?

Ja gemeente maakt het gehele terrein bouwrijp, incl. de kavels. Ook maakt de gemeente het openbaar gebied woonrijp.

44. Infiltreren op eigen terrein of openbaar gebied?

Infiltreren op eigen terrein