

Nota van Inlichtingen

Selectieprocedure locatie Schoolstraat 14 Duiven



d.d. 20 februari 2025

Deze nota van inlichtingen maakt deel uit van de selectieprocedure locatie Schoolstraat 14 Duiven. Partijen hadden tot 13 februari 2025 13:00 uur de gelegenheid om vragen te stellen over de selectieprocedure. De geanonimiseerde vragen en de beantwoording van deze vragen zijn door de gemeente Duiven in dit document weergegeven.

Vragen en antwoorden selectieprocedure Schoolstraat 14

- 1. In het document selectieprocedure bij punt 1.5.5. staat bij dure koop de prijsgrens benoemd met een prijspeil van 2025 en hierboven wordt een prijspeil van 2023 genoemd. Graag vernemen wij welke aangehouden dient te worden en of de prijzen geïndexeerd mogen worden.**

De prijsgrenzen komen uit de Doelgroepenverordening 2023 maar zijn geïndexeerd naar prijspeil 2025. De indexatie vindt plaats op de wijze zoals in artikel 2 van de Doelgroepenverordening Duiven beschreven. De prijzen in de tabel in 1.5.5. zijn dus prijspeil 2025.

- 2. In het document selectieprocedure bij punt 1.7 planning staat dat de sluitingstermijn van de aanmelding selectieprocedure is op 6 maart 2025 om 13:00uur. Iets later in het document bij punt 3.3 inschrijving staat de sluitingsdatum op 27-02-2025 om 13:00 uur, deze datum valt te gelijk met de nota van inlichtingen. Graag vernemen wij z.s.m. welke datum wij dienen aan te houden voor sluiting aanmelding.**

De datum in de planning is juist. Inschrijving dient te geschieden uiterlijk 6 maart 2025 13:00 uur.

- 3. Is er een mogelijkheid om het pand te bezichtigen?**

Ja, het is mogelijk om het pand te bezichtigen op een van de volgende momenten:

- Dinsdag 25 februari tussen 14:30 uur en 15:30 uur
- Woensdag 26 februari tussen 15:00 uur en 16:30 uur

Graag via j.vos@1stroom.nl aanmelden voor een van beide momenten.

- 4. Er wordt door de gemeente aangegeven dat de parkeernorm deels opgevangen kan worden in de openbare ruimte. Wat wordt hier mee bedoeld in exacte aantallen?**

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Er is echter ruimte om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Hoeveel exact dient nog nader te worden onderzocht. Dit is echter alleen mogelijk als het een grote meerwaarde heeft voor de ontwikkeling van het plangebied.

- 5. Kan er een exacte prijs door de gemeente worden genoemd wat betreft de afkoopregeling parkeernorm?**

Het afkoopbedrag wordt toegelicht in bijlage 4 van de Parkeernormennota Duiven, deze zit als bijlage 22 bij de stukken van de selectieprocedure.

6. Er wordt door de gemeente benoemd dat de bieding exclusief BTW EN exclusief overdrachtsbelasting is? Is de levering exclusief BTW of exclusief overdrachtsbelasting?

Het betreft hier een levering exclusief overdrachtsbelasting.

7. Er zijn inventarisaties gedaan en er is een melding asbestverwijdering in 2022. De stukken zijn niet bijgevoegd. Ontwikkelaar is niet in de gelegenheid het gebouw te bezoeken of onderzoeken uit te laten voeren. Uit de concept koopovereenkomst artikel 3 lid 8 is af te leiden dat bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest die partijen niet bekend is voor rekening en risico van de ontwikkelaar is. Kan de gemeente bevestigen dat dit risico niet voor rekening en risico ontwikkelaar komt.

Er is een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd in 2011. Dit onderzoek is als bijlage bij de Nota van Inlichtingen gevoegd. In 2012 is hier nog een aanvulling op gedaan. Vanuit dit onderzoek heeft er een asbestsanering in de kruipruimte van het gebouw plaatsgevonden. De asbestvrijgave is tevens als bijlage bij de Nota van Inlichtingen gevoegd.

Bij de gemeente is er geen asbestmelding uit 2022 bekend. Tijdens de verbouwing voor het huidige gebruik (opvang Oekraïners) is asbest geen issue geweest.

De bepaling in 3.8 blijft zoals opgenomen in de conceptovereenkomst.

8. De inschrijver wordt geacht een onvoorwaardelijke bieding te doen maar is niet in de gelegenheid gesteld onderzoek te doen of zelfs het gebouw te bezichtigen. Kunnen deze feiten in de concept koopovereenkomst worden vermeld opdat helder is waar verantwoordelijkheden liggen.

Het is mogelijk om het pand te bezichtigen op een van de volgende momenten:

- Dinsdag 25 februari tussen 14:30 uur en 15:30 uur
- Woensdag 26 februari tussen 15:00 uur en 16:30 uur

Graag via j.vos@1stroom.nl aanmelden voor een van beide momenten. De conceptovereenkomst wordt op dit moment niet aangepast.

9. De bijgevoegde studie spreekt van appartementen, feitelijk zijn het rijwoningen. De oppervlakten in bijgevoegde studie voldoen in geval van rijwoningen niet aan de doelgroepenverordening terwijl de koper geacht wordt zich daar wel aan te conformeren. In de concept koopovereenkomst wordt eveneens gesproken over appartementen. Kan de gemeente uitsluitel geven of ontwikkelaar dit als appartementen mag beschouwen en dus de minimale oppervlakten van appartementen als genoemd in de doelgroepenverordening mag hanteren?

Ja, de Gemeente ziet dit als appartementen en daarmee gelden ook de regels in de doelgroepenverordening die gelden voor appartementen.

10. Welke parkeernormen acht de gemeente van toepassing, die voor grondgebonden woningen of appartementen (gestapelde woningen in de parkeerverordening)?

Zie antwoord op de vorige vraag, de gemeente beschouwd dit als appartementen.

11. Kloppen de feitelijke, al dan niet verjaarde, erfgrenzen van Wilhelminastraat 13 en Schoolstraat 18 met de kadastrale grenzen? Ofwel mogen wij uitgaan van de kadastrale grenzen.

De Gemeente is met de eigenaren van Wilhelminastraat 13 bezig om de feitelijke situatie van de huidige erfgrens ook kadastraal te regelen. Voor de ontwikkeling kan dus worden uitgegaan van de feitelijke erfgrenzen. Voor Schoolstraat 18 geldt dat de kadastrale grenzen kunnen worden aangehouden.

12. Is er een participatietraject doorlopen met de omgeving en zijn daar een verslagen van? Zo niet, is bekend of belanghebbenden moeite hebben met de voorgenomen herontwikkeling?

De omwonenden zijn op verschillende momenten middels informatiebrieven geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de voorgenomen ontwikkeling. Bij de gemeente zijn enkele vragen binnen gekomen over de ontwikkeling. Daaruit volgt niet dat omwonenden moeite hebben met de voorgenomen ontwikkeling, sterker nog. Er is sprake van veel interesse in de toekomstige woningen.