

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**

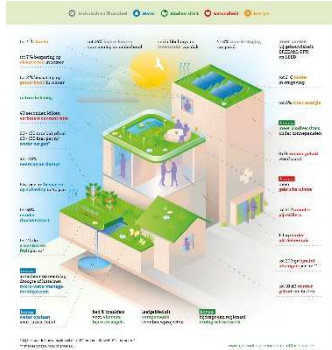


Onderwerp	Vraag	Antwoord
PROCEDURE		
<i>Procedure / planning</i>	Wat is het verdere verloop van traject?	De deadline van indienen van het plan is 10 september 2021, vóór 10:00 uur De schriftelijke stukken worden beoordeeld en ter verheldering van de plannen, kunnen de groepen pitches geven. Deze zijn ingepland op 23 en 24 september 2021. Voorlopige uitslag is 1 oktober 2021 en de definitieve uitslag 12 oktober 2021 Overeenkomst / Start ontwerpproces is 13 oktober 2021 Dan een jaar tijd om van schetsontwerp (SO) naar definitief ontwerp (DO) te gaan. Er vindt gedurende dit traject regelmatig overleg plaats met de gemeente.
	Deadline voor het inleveren van het project staan twee verschillende data voor gecommuniceerd. Willen jullie duidelijkheid scheppen over alle aankomende deadlines?	De deadline van indienen van het plan is 10 september 2021, vóór 10:00 uur. Overige belangrijke data staan hierboven beschreven.
	Hoeveel tijd hebben we om het totale plan te realiseren?	De reserveringsperiode duurt uiterlijk 16 maanden. Daarna volgt de realisatieperiode: na ondertekening van de koopovereenkomst moet de grondoverdracht binnen 6 maanden plaatsvinden. Vervolgens start de bouw.
	Mogen we onderdelen van het plan ook later uitvoeren? Bijvoorbeeld dat we in het bestemmingsplan een gezamenlijk gebouw opnemen, maar deze na enkele jaren pas realiseren? Dient alles in één keer bebouwd te worden of is er nog uitbouw later mogelijk?	In principe dient het plan in totaal gebouwd te worden in één bouwstroom. Wel is het mogelijk om bijvoorbeeld 2 schetsen te maken en zo flexibiliteit in je plan in te bouwen of een groeimodel maken van de situatie na oplevering en 5 jaar later. Of er een uitbouw mogelijk is, is afhankelijk van of de gewenste bebouwing past binnen het bestemmingsplan en er een bouwvergunning aangevraagd moet worden, of dat het vergunningsvrij is.
	Diverse rechtsvormen zijn er mogelijk welke past beste bij CPO-project?	Mogelijke rechtsvormen zijn een stichting of een vereniging. De keuze is afhankelijk van de eigen situatie en wensen ten aanzien van aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden. Advies is om je hierover te laten informeren door een notaris.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**



<i>financiën</i>	Wat zijn de eisen van de financiële toets? En wanneer volgt deze.	<p>De formele financieringstoets bestaat uit een overzicht van verklaringen van bijvoorbeeld banken waarmee wordt aangetoond dat het te financieren bedrag gedekt wordt. Per deelnemer wordt voor zijn/haar deel een verklaring aangeleverd waaruit blijkt dat het totaalbedrag gedekt is.</p> <p>De formele financieringstoets wordt na selectie van de CPO-groep, binnen 6 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst, uitgevoerd.</p> <p>Er wordt een contract afgesloten met 1 vereniging, in plaats van 7 huishoudens, dus de vereniging dient zelf voor vervanging te zorgen, mocht iemand afvallen.</p> <p>Bij de beoordeling van de plannen kijken we of in het plan rekening gehouden wordt met de verschillende kostenposten en of er een realistisch beeld is van de investeringen die bij de realisatie van dit project komt kijken.</p>
	Dient er voor het gehele kavel (t.w.v. 7 ton) één hypotheek te worden afgesloten?	Nee. De kavel wordt weliswaar gekocht door de vereniging, die bestaat uit de individuele kopers/toekomstige bewoners, maar deze kopers regelen elk voor hun eigen aandeel in de koopsom hypotheek.
	Wat is de inschatting van de kosten voor het totale project?	Dat is echt afhankelijk van de persoonlijke wensen en invulling van het gebied. Het is aan te bevelen om een bouwbegeleider in te schakelen voor advies.
	Op welk moment sluit je hypotheek af voor de grond?	<p>Het daadwerkelijke afsluiten van een hypotheek moet op het moment van overdracht van de grond bij de notaris geregeld zijn. Op dat moment moet de koopsom immers worden overgedragen. Overigens dient eerder in het traject een aanbetaling van 10% van de koopsom te worden gefinancierd.</p> <p>De contacten met een hypotheekverstrekker vinden wel eerder in het traject plaats. Binnen zes maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst vindt al een financieringstoets plaats.</p>
	Zijn er subsidie mogelijkheden?	<p>Gemeente heeft geen subsidie mogelijkheden voor CPO-projecten. De Provincie Gelderland heeft een subsidieregeling voor CPO-groepen. Daar zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden.</p> <p>Meer informatie is te vinden via: https://www.gelderland.nl/Subsidies/collectief-particulier-opdrachtgeverschap.</p>

	<p>In kader van natuurinclusief bouwen; is er ook subsidie mogelijk voor bouwen van groene daken vanuit gemeente?</p>	<p>Nee, er is vanuit de gemeente geen subsidie mogelijk voor het bouwen van groene daken.</p> <p>Het is bij nieuwbouwwontwikkelingen verplicht om hemelwater (neerslag) te bergen op eigen terrein. Eén van de manieren om dat te bereiken is een groen dak. De gemeente gaat een verplichting vanuit de wet niet financieren.</p> <p>In de huidige subsidieregeling Klimaatadaptatie is nieuwbouw uitgesloten van een mogelijkheid voor een bijdrage. We hanteren als nieuwbouw: alle plannen of realisatie daarvan, die gestart zijn na 1 juli 2020. Dus ook volgend jaar of op een later moment kan er geen beroep worden gedaan op deze regeling.</p> <p>Zie voor alle voordelen van een groen dak: https://www.greendealgroenedaken.nl/facts-values/</p> 
<p><i>diversen</i></p>	<p>Rusten er erfdienstbaarheden op het perceel?</p>	<p>Nee</p>
<p><i>presentatie</i></p>	<p>Dient er bij indiening van het plan bij aanbesteding al een uitgewerkt plan van de woning te liggen?</p>	<p>Er wordt gekeken naar het concept van de verkaveling, de uitstraling van het geheel en het collectieve karakter van de manier van wonen. Tekeningen van de woningen zelf zijn hierbij nog niet nodig.</p>
	<p>Wat wordt er verwacht van de presentaties in september van het plan?</p>	<p>De presentaties zijn bedoeld voor verheldering van het plan en het beantwoorden van eventuele vragen van de beoordelingscommissie.</p> <p>De presentatie is geen onderdeel van de beoordeling. Daarvoor hanteren we de uiterlijk 10 september ingediende plannen.</p>

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**



<i>collectief</i>	Het collectieve aspect interesseert dat de gemeente ook?	Ja, de collectiviteit is ook een te beoordelen onderdeel van de gunning. Dit gaat met name over de manier waarop het koop/ontwikkeltraject wordt doorlopen. Daarnaast is het voor de gemeente ook interessant om te weten of de toekomstvisie collectieve aspecten heeft. Denk dan aan bijvoorbeeld een gezamenlijk laadpunt, een boomgaard etc.
	Wat verwachten jullie qua samenstelling (expertise bouw?) van de groep en al financiële gegevens aanleveren?	Bij indiening van de plannen moet aangetoond worden hoe de groep en het proces georganiseerd is. Een exploitatieoverzicht is van belang om aan te tonen dat er realistisch over de haalbaarheid is nagedacht. Een financieringstoets vindt plaats na ondertekening van de reserveringsovereenkomst. Expertise op bouwgebied binnen de groep is niet noodzakelijk, wel wordt er geadviseerd om een bouwbegeleider aan te stellen en een architect die gespecialiseerd is in CPO projecten. Hoe hiermee wordt omgegaan moet ook blijken bij de indiening van de plannen.
	Hebben jullie tips voor bouwbegeleiders waarmee gemeente ervaring heeft met cpo?	Nee, dit is ook een persoonlijke keuze. Er zijn diverse bouwbegeleiders met CPO-ervaring. Er staan als voorbeeld enkele namen van bouwbegeleiders op het Vastgoedplein (link: https://www.vastgoedplein.nl/links-info/)
<i>naastgelegen boerderij / omgeving</i>	Is het een optie om de grond en boerderij van de naastliggende buurman erbij te kopen en zo het bouwplan groter te trekken?	Het bestemmingsplan staat 7 woningen toe en gaat niet uit van een situatie waarbij de boerderij bij het bouwplan wordt getrokken. Daarnaast zitten er cultuurhistorische waarden op de boerderij dus nogal een opgave om daar wat te realiseren. Er zit een strakke planning op het plan dus dat lijkt ons niet realistisch.
	Klopt het dat de boerderij verkocht is? Beperkt de boerderij de ontwikkeling op deze locatie?	De boerderij is particulier bezit. Op Funda is te lezen dat deze onlangs is verkocht. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling op locatie de Witte Wilgen mogelijk en het is ook openbaar dat er een CPO initiatief komt. Met uitzondering van de LPG tank zien wij geen beperkingen vanuit de boerderij.
	Zijn er bouwplannen op de agrarische gronden op waar we uitkijken?	Er is ons niets bekend van plannen, maar we kunnen geen garantie geven dat er nooit wat gebeurt.
<i>algemeen</i>	Hoeveel groepen hebben zich aangemeld?	10 groepen hebben zich aangemeld voor de inlichtingen gesprekken. Hoeveel plannen er uiteindelijk ingediend worden is koffiedik kijken.
	Is het van invloed dat er doorstroming wordt gecreëerd in de Arnhemse woonsector?	De beoordelingscriteria stellen bepaalde eisen waaraan moet worden voldoen. Doorstroming in de Arnhemse woningmarkt is geen vereiste. Echter als dit project doorstroming tot gevolg heeft, is dat prima.
	Heeft gemeente al ervaring met CPO-projecten?	Op dit moment loopt er een gemeentelijk CPO-project in Coehoorn. Dit betreft dus geen pilot-project. CPO is voor de gemeente wel tamelijk nieuw. In toekomst volgt er mogelijk een project in Gaardenhage.
	Is het ingediende plan puur bedoeld voor deze locatie?	Ja. Ieder project is maatwerk want voor elke locatie gelden andere eisen en randvoorwaarden.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**



<i>Beoordeling</i>	Waarop wordt het plan beoordeeld?	<p>Het plan moet voldoen aan programma van eisen en ook in het ruimtelijk raamwerk staan veel elementen van de gewenste beeldkwaliteit.</p> <p>Naast architectuur is ook de 'c' van collectief belangrijk, dus de samenhang van project. Dat slechts de woningen op elkaar lijken, is geen collectief. Er dient duidelijk een thema en/of samenhang te zijn in het plan.</p> <p>Meer informatie kunt u vinden in het document Procedurele informatie CPO de Witte Wilgen, te vinden op de pagina op het vastgoedplein.</p>
	Wat is de verhouding van de punten die te verdienen zijn met het plan?	Er zit een weging en onderscheid in plankwaliteit (70 punten) en proceskwaliteit (30 punten). Meer informatie kunt u vinden in het document Procedurele informatie CPO de Witte Wilgen, te vinden op de pagina op het Vastgoedplein.
	Er wordt gekeken naar kwaliteit van de plannen. Waar zijn de criteria terug te vinden?	<p>Criteria zijn genoemd in het document Procedurele informatie CPO de Witte Wilgen, te vinden op de pagina op het Vastgoedplein. Daarnaast is het goed om het programma van eisen en het ruimtelijk raamwerk te bekijken.</p> <p>Verder zullen er geen aanvullende eisen worden opgelegd. Dit bewust om vrijheid te geven om eigen interpretatie te geven van die eisen. Kwaliteitsteam kijkt mee naar wat het beste past op deze plek en of aan randvoorwaarden en eisen wordt voldaan.</p>
	Hoe gedetailleerd moet het ingediende plan zijn?	We vragen een verkavelingsplan met ruimtelijk indeling van het terrein. De manier van presentatie van het plan is vrij zolang maar helder is waar welke functies komen. Dit kan ondersteund worden met referentiebeelden of impressies om de samenhang van het concept en het collectieve karakter uit te lichten.
<i>vergunning</i>	Moet er een vergunning worden aangevraagd bij aanschaf van de kavel?	<p>Bij de aankoop van de kavel niet. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is er een omgevingsvergunning nodig. Een bouwbegeleider kan de CPO-groep hiermee ondersteunen.</p> <p>De omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan en het bouwbesluit en zal voorgelegd worden aan het kwaliteitsteam Schuytgraaf. Daaraan zijn leges-kosten verbonden.</p>
	Zijn de gezamenlijke kapschuren vergunningsplichtig?	Dat hangt af van de afmetingen van de bebouwing. Dit gaat mee in de beoordeling van de vergunningsaanvraag of het past in het bestemmingsplan.
	Kan er een schone grond verklaring worden afgegeven?	De gemeente geeft geen een schone grond verklaring af. Maar de bodemkwaliteit is wel onderzocht en geschikt voor wonen.
	In hoeverre kan er teruggevallen worden op garantie schone grond?	De grond is tot 1 meter gronddiepte onderzocht en geschikt voor wonen. Het gebied is in het verleden als agrarisch gebied in gebruik geweest.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**

	Stikstofdebat; zijn er problemen specifiek voor deze locatie om vergunning verleend te krijgen?	Het bestemmingsplan is vastgesteld voordat stikstof echt probleem was, dus is er destijds geen uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Bij de vergunningaanvraag moet stikstof aan bod komen. De locatie is relatief klein en we verwachten geen problemen bij het indienen van de bouwplannen.
PROGRAMMA VAN EISEN		
Civiele voorzieningen	Is het aanleggen van kabels, leidingen, riolering voor rekening en organisatie van de groep zelf?	Klopt, tot aan de grens van het kavel liggen er kabels en leidingen voor stroom, water en warmte. Deze dient de groep zelf aan te leggen en ook de infrastructuur, verharding/weg, verlichting en parkeerplaatsen moet zelf opgepakt worden.
	Kan er een inschatting gemaakt worden van de kosten van het aanleggen van kabels, leidingen, verharding, parkeerplaatsen etc.?	In het CPO-café is er gesproken over 1,5 ton, maar dit is geen hard getal. De uiteindelijke keuze is sterk afhankelijk van wat de groep wil qua uitstraling, materiaalkeuze etc. Ons advies is om een bouwbegeleider te betrekken die gespecialiseerd is om de groep hierin te helpen.
	Moeten er 7 aparte elektra aansluitingen komen?	Normaal gesproken bevindt zich heeft iedere woning een eigen aansluiting. De hoofdaansluiting voor deze ontwikkeling loopt vanaf de Basculebrug naar de woningen. In de kavel zit dan de splitsing. Dit is geen eis of verplichting vanuit het project; als de ontwikkelende partij dit op een andere wijze wil organiseren dan is dat toegestaan.
	Hoe staat de Gemeente tegenover het oprichten van een energie coöperatie?	Dat is aan de groep
(onder)grond / kavel	Hoe diep zijn de funderingen?	De diepte van sonderen moet blijken uit een sonderingsonderzoek dat de CPO groep zelf uit laat voeren op basis van de bouwplannen. Uit dat onderzoek blijkt hoe diep gefundeerd moet worden. Door de kleigrond is er nogal verschil in ondergrond en draagkracht; ook kan hoogteverschil in de ondergrond (bijvoorbeeld een oude sloot) plaatselijk verschil opleveren.
	Dient er zelf sonderingsonderzoek gedaan te worden?	Ja, sonderingsonderzoek vindt plaats op basis van het bouwplan en is voor rekening van de CPO groep.
	Hoeveel grond mag afgevoerd worden?	De grond is opgehoogd en zal op een later moment op maaiveld-niveau worden overgedragen. Daarna is er sprake is van een gesloten grondbalans. Per woning mag aanvullend nog 12 kub worden afgevoerd.
	Zijn er mogelijkheden om gebruik te maken van afvoeren grond naar andere velden of toch zelfstandig organiseren of kan gemeente daarin nog faciliteren?	Nee dat is niet mogelijk, we werken met een gesloten grondbalans.
	Er mogen geen kruipruimtes, kelders gecreëerd worden. Waarom is dat een vereiste?	Dit is in verband met de hoge grondwaterstand in Schuytgraaf, kruipruimtes zouden altijd onder water staan.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**



	Kan het peil van de kleigrond worden opgeleverd op 30cm onder bouwpeil? Zodoende kunnen wij de tuinen en het erf aanvullen met goede grond, zonder dat we nog klei hoeven af te voeren?	Dat is niet mogelijk. De grond wordt op maaiveld-niveau overgedragen. Daarna is er sprake is van een gesloten grondbalans. Per woning mag aanvullend nog 12 kub worden afgevoerd.
	Is het (deels) ophogen van het terrein toegestaan? Zo ja, hoe hoog?	Nee, dit is niet toegestaan.
	Is het oppervlakte van het perceel bekend?	De oppervlakte van de kavel is ca. 2.655 m ² . Er is een digitale tekening van het perceel beschikbaar op de website. De afmetingen van het perceel zijn grofweg 45 x 60 meter (b x l). De lengte varieert van ca. 57 tot 63 meter.
Watergang / af- en aanvoer water	Is het toegestaan om een eigen vlonder te maken in de sloot aan de Achterstraat? Tot waar loopt het perceel?	De kavel loopt niet tot aan de watergang. Het is dus niet mogelijk om een vlonder te maken aan de Achterstraat.
	Wat is de eis / wens van overloop en afwatering?	De CPO-groep is verantwoordelijk voor de waterberging. Het hemelwater moet bovengronds worden afgevoerd naar het watersysteem van de Schuytgraaf.
	Mogen we slootwater het perceel in laten stromen?	Nee
	Is in de plannen opgenomen om de sloot aan de Achterstraat te verbinden met het water uit de wijk? (Ivm het de kano ligplaats)	De watergang noord zuid ten westen van veld 2 wordt aangesloten op de watergang aan de Achterstraat.
	Hoe kwetsbaar is het kavel voor extreem hoogwaterstand van de Rijn? Welke maatregelen zijn hiervoor getroffen?	De kavel wordt beschermd door de dijk en het waterschap zorgt voor een zomer en winterpeil.
	Perceel is omsloten met sloot; kan daar toch ontsluiting komen voor auto's?	Nee
<i>Bouwmaterialen</i>	In wederopbouw zie je minder gebruik van hout. In hoeverre is houtbouw toegestaan? Immers toch duurzame toekomstige oplossing	Zowel vanuit de vormgeving als de ontwerpgedachte vormt de wederopbouw een inspiratie voor de ontwikkeling. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën. Het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als inspiratie te gebruiken voor moderne toepassingen. De toepassing van het gebruik van hout wordt niet uitgesloten mits passend binnen de geldende beeldkwaliteit met wederopbouw als inspiratie.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**



<i>Inrichting kavel</i>	Wat is precies de opzet van hoofdgebouw en bijgebouwen?	Hierbij wordt gerefereerd aan de opzet van een boerenerf. Hierover is in het voorbeeldboek meer informatie te vinden.
	In het PvE wordt verwezen naar voorbeeldboek erven en ook in jullie documentatie hebben jullie voorbeelden laten zien van erven. Is het mogelijk om meerdere vrijstaande woningen te bouwen (bijvoorbeeld 4 vrijstaande en de andere aan elkaar?) als we het uitgangspunt van een hiërarchie in bebouwing met een hoofdgebouw (boerderijwoning) en de (woon)schuren blijven behouden?	Ja, is toegestaan, mits opzet van het erf duidelijk is
	Hoeveel procent van het kavel dient bebouwd te worden?	Maximaal 40% van de totale oppervlakte van het perceel mag bebouwd worden.
	Er mag 40% bebouwd worden, in hoeverre is er vrijheid in het opdelen van de 7 kavels?	Er is vrijheid zolang aan de voorwaarden wordt voldaan van collectief wonen en het geheel de uitstraling heeft van een boerenerf.
	40% bebouwing volledige kavel; wat moet je zien als bebouwing alleen woonobjecten?	Maximaal 40% van de totale oppervlakte van het perceel mag bebouwd worden. Dat geldt voor alle bebouwing op het perceel, dus bouwwerken (bijv. de woning, tuinhuis of een serre) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijv. een carport of afdak).
	Op pag. 14 staat dat er rekening gehouden moet worden met panden en plannen van de bureu? Wat wordt daaronder verstaan?	Deze standaard passage is vooral bedoeld dat er besef is dat je te maken hebt met omwonenden zoals de tweekappers aan de overzijde van de straat en de boerderij naast het perceel.
	Hoe kijkt de gemeente tegen de bouw van een kleine windmolen aan?	Kleine windmolens passen niet binnen het bestemmingsplan en zijn niet toegestaan.
	Wat zijn de minimale eisen rondom verharde wegen?	We hebben geen minimale eisen. We denken graag mee zodat het gebied voldoende bereikbaar en voldoende bruikbaar is.
	Nog wensen m.b.t. invulling van de (openbare) ruimte? Dient er rekening gehouden worden met hulpdiensten?	Invulling van de ruimte is aan de groep zelf; wel dient er rekening gehouden worden met zachte kleigrond. Ook het onderhoud is voor rekening van de cpo-groep Verder in het proces, als contracten zijn gesloten, kunnen ambtelijke civiel mensen wel adviseren. Er worden vooraf door de gemeente geen harde eisen gesteld, het perceel wordt immers privégrond.

Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen



	Mag er een voetgangerspad/ ingang komen aan de noordzijde om te voet bij het water te komen vanaf het woenerf?	Nee, dit is niet de bedoeling. Vanuit het veld is er een voetgangersverbinding met de Achterstraat, extra aansluitingen zijn niet gewenst.
	Dient de parkeervoorziening te voldoen aan bepaalde eisen?	Wij stellen geen concrete eisen aan de parkeervoorziening, bij het toetsen van plannen en de parkeernorm bekijken we uiteraard wel of de parkeerplaatsen voldoende bereikbaar en voldoende bruikbaar zijn.
	Hoe moet de parkeernorm van bijv. 1,8 gezien worden? En telt oprit en garage hierin mee?	De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen en de locatie van de parkeerplaatsen. De parkeernormen zijn als bijlage bij dit document toegevoegd.
	Worden er eisen gesteld voor verlichting en verharding van het erf?	Qua materialisatie zijn er geen eisen, zolang het maar voldoet aan boerenerf stijl en past in het geheel.
	LPG zone hoe zit dat precies en hoe geregeld qua verzekering?	De hindercirkel staat ingetekend op bestemmingsplan en is in de digitale tekening verwerkt. Binnen de cirkel mogen er geen verblijfsfuncties komen zoals een woning. Een tuinhuisje of overkapping is toegestaan. Met maatregelen is het mogelijk de zone te verkleinen. Hier moet een vergunning voor worden aangevraagd. Het zal ook investering vergen in verband met veiligheid en brandwering. De gevolgen voor bijvoorbeeld verzekeringen zijn ons onbekend.
	De lpg-tank van naastgelegen boerderij; gaat die tzt verdwijnen?	Dat is ons niet bekend.
	Het bakhuisje wordt in het plan nadrukkelijk benoemd; heeft deze een bepaalde waarde?	Het bakhuisje heeft geen specifieke status. Die wordt nadrukkelijk benoemd omdat er normaliter alleen grond wordt verkocht.
<i>Inrit / entree</i>	Ligt de inrit vast aan de zuidzijde?	Ja, deze dient hier te komen i.v.m. het verkeer en er ligt een bodempassage (kabels leidingen, riolering)
	De ingang van het erf is nagenoeg in midden getekend. Is het toch mogelijk om deze te verplaatsen of doorgangen mogelijk te maken in achteringang van tuin?	Het is niet mogelijk de ingang van het erf te verplaatsen. Het is niet de bedoeling dat er poortjes volgen in de heg of een achteringang wordt gemaakt.
	Is de beoogde locatie van de entree nog te verschuiven? (want dan zou de lpg zone makkelijker te ondervangen zijn)	Nee, dat is niet mogelijk.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**

<i>Stadswarmte</i>	We lezen dat de afname op stadswarmte is verplicht. Is het gebruik van stadswarmte ook verplicht? We geven de voorkeur om zelf WKO-systeem opzetten?	Er is voor de woningen in de Schuytgraaf een aansluitplicht op het warmtenet.
	Warmtekuoudeopslag mag niet?	Zolang dit past binnen de geldende regels, is het geen probleem om dit systeem op te zetten. De aansluitplicht op het warmtenet is ook van toepassing wanneer er een ander warmtesysteem gekozen wordt.
<i>juridisch</i>	Blijft het erf in eigendom van de CPO-groep of wordt het overgedragen aan gemeente?	Het erf blijft eigendom van CPO-groep, want de gehele kavel wordt overgedragen. Dit houdt dus ook in dat het onderhoud voor rekening en risico is van de CPO-groep.
	Wat wordt er bedoeld met de zelfbewoningsclausule van 5 jaar? Is het toegestaan om indien noodzakelijk de woning binnen 5 jaar te verkopen?	Deze clausule houdt in dat de woning in ieder geval vijf jaar door de koper/bouwer bewoond moet worden. In uitzonderingen is verkoop mogelijk binnen die periode, toestemming gemeente nodig evt. onder voorwaarden. Voorbeelden van uitzonderingen zijn: een nieuwe baan ver weg, echtscheiding, overlijden.
	Blijft het perceel 1 WOZ-object of 7 verschillende WOZ-objecten?	Dat is aan de groep - het is afhankelijk van de uiteindelijke eigendomsvorm en -verdeling
<i>Haag</i>	Om het erf komt een heg te staan, mogen we zelf kiezen welke beplanting? Kan de gemeente meer toelichting geven op de functie / eisen van de heg?	De voorgeschreven haag betreft een gemengde haag met een landschappelijke mix. De haag is onderdeel van de ruimtelijke opzet van het boerenerf. Hierdoor vormt het ensemble een geheel en voorkomt verrommeling van het beeld aan de Achterstraat. Tevens speelt de haag een belangrijke rol in de wens om een natuurinclusieve wijk te maken. Met betrekking tot de hoogte is nog speelruimte mits het past binnen het landschappelijke beeld van de Achterstraat en de privacy gewaarborgd kan worden.
	Mogen we er ook voor kiezen om de heg niet aan de achterkant te plaatsen zodat we ook bij het water kunnen?	Nee, hier kan niet voor gekozen worden. De aanwezigheid aan de zijde van de Achterstraat is een duidelijke randvoorwaarde.
	Voor wie zijn de kosten van de heg?	De heg behoort bij de inrichting van het terrein en komt voor rekening van de CPO-groep.
	Is het nog mogelijk om wat van de haag hoogte van 2 meter af te wijken zodat het niet te ingebouwd wordt?	Met betrekking tot de hoogte van de haag is speelruimte mits het past binnen het landschappelijke beeld van de Achterstraat en de privacy gewaarborgd kan worden.
	Heeft de gemeente ervaring met woonterreinen die omhaagd zijn?	Ja, deze eis stellen we vaker bij woningbouwontwikkelingen.
<i>Opstallen</i>	Is een ontmoetingsruimte toegestaan?	Dit is een prima voorbeeld van een collectief onderdeel dat we gaan beoordelen. Wel moet dit passen in bestemmingsplan. Dat is onder andere afhankelijk van de grootte en het gebruik.

Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen

	Mag er een (groente)winkel op het terrein komen of enkel aan huis?	Detailhandel is niet toegestaan, ook niet aan huis.
	Mag de kap over 2 woningen verdeeld zijn?	Ja dat mag.
<i>Ecologie/groen/fau na</i>	Stel dat ons gegund wordt is er dan een ecooloog die met groep meekijkt?	Eén van de collega's die de plannen gaat toetsen op het onderdeel natuurinclusief wil graag meedenken met de winnende groep bij de verdere uitwerking van de natuurinclusieve maatregelen.
	Komt er als groene hoofdstructuur een wilgenlaan, zo ja wanneer en welke soort?	Dat is nog niet bekend.
	Met welke dieren en planten dient er rekening gehouden te worden (natuurinclusief) of zijn er specifieke wensen?	<p>Het gaat vooral om de zogeheten doelsoorten van de wijken. De doelsoorten voor deze wijk zijn: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, vlinders en bijen.</p> <p>Voor die soorten kunnen neststenen worden ingebouwd in de woning en kan de omgeving geschikt gemaakt worden (voor meer informatie over hoe dit het best gedaan kan worden en waar je op moet letten: zie de maatregelencatalogus natuurinclusief bouwen).</p> <p>Daarnaast is het belangrijk te zorgen voor zo veel mogelijk variatie en afwisseling: zoals verschillende soorten beplanting die aantrekkelijk zijn voor vogels en insecten (inheems, met veel stuifmeel/nectar/bessen) met verschillende hoogtes (bomen, struiken, bloemen, dood hout). Zo ontstaat er voor heel veel dieren voedsel, vocht, veiligheid en voortplantingsmogelijkheden binnen het projectgebied.</p> <p>Tot slot: door goed te kijken waar binnen het project verharding noodzakelijk is en waar er ook andere opties mogelijk zijn (bijvoorbeeld half-verharding), ontstaat er ook meer ruimte voor natuur (en minder hittestress en wateroverlast).</p>
<i>overig</i>	Het verkeersarme stuk rechts van terrein, is al bekend wat daar volgt qua verharding?	De gemeente wil daar een andere soort groene infrastructuur leggen, een combinatie met grasbeton.
RUIMTELIJK RAAMWERK		
<i>Straatbeeld / omgeving</i>	Wat is de betekenis van het straatbeeld en wens van het aangezicht van de boerderij	Het is geen vereiste dat de kop aan de Achterstraat ligt.
	Zijn er voorwaarden aan het aantal gebouwen? Of dient alleen op een erf te lijken?	Het dient te functioneren als een collectief ensemble waar collectief gewoond wordt met de uitstraling van een boerenerf. Hierbij zijn 5 vrijstaande woningen al te veel.

**Nota van Inlichtingen:
Alle vragen gesteld in de procedure
verkoop locatie CPO De Witte Wilgen**



Uitstraling / bouwstijl	Wat is de voorkeur van de gemeente; modern of traditionele uitstraling en welk materiaal?	Voor de uitstraling vormt de wederopbouw een inspiratie voor de ontwikkeling. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën; het streven is juist om de tijdsloop van de wederopbouw als inspiratie te gebruiken voor moderne toepassingen.
	In het ruimtelijk raamwerk wordt boerenerf, wederopbouw benoemd, in hoeverre deze stijl letterlijk overnemen of ook nuances mogelijk?	Stijkenmerken zijn gebaseerd op de wederopbouw in de omgeving. Meer informatie over de wederopbouwarchitectuur in de landelijke omgeving is te vinden in het Kwaliteitskader dat voor Park Lingenzegen is gemaakt. Deze kan als inspiratie worden gebruikt.
	In het Ruimtelijk Raamwerk wordt aangegeven dat aardse kleuren gebruikt moeten worden. Veel boerderijen uit de Wederopbouw zijn wit. Mogen er ook kleuren als wit gebruikt worden?	Wanneer het totale ensemble past binnen de regels van de beeldkwaliteit is er ruimte voor het toepassen van andere kleuren.
	In de voorbeeldhuizen daar zit nogal element van schuurhuizen in. Is dat we gemeente graag wil zien?	Het voorbeeldenboek is bedoeld als inspiratie. Belangrijk is dat wordt voldaan aan de ruimtelijke opzet en uitstraling van een boerenerf. Schuurwoningen zijn hierbij heel voorstelbaar.
	Diverse voorbeelden gedeeld nog meer beschikbaar historie van terrein?	In het Kwaliteitskader dat voor Park Lingenzegen is gemaakt zit achtergrondinformatie over de historie van wederopbouw boerderijen in de Betuwe.
sociaal	Is bekend wat de buurt voor dit wijkje als functie of thema wil? (sociale cohesie)	Het is geen vereiste dat de Witte Wilgen iets bijdraagt aan Schuytgraaf in geheel of Wilgenvliet als buurt. De maatschappelijke betrokkenheid vanuit groep naar de wijk is geen vereiste, maar we zoeken samenhang in de groep. Collectiviteit zit in de groep zelf en zien we graag in de visie graag terug.
	Is er een beeld van sociale demografie beschikbaar voor bijv. behoefte aan opvang kwetsbaren of kinderboerderij.	Nee, dat hebben we niet in beeld. Op het moment dat je een andere functie gaat toevoegen, heeft dat invloed op bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen. Het is ook niet zeker dat een dergelijke functie past binnen het bestemmingsplan.
architect	Is er binnen Schuytgraaf gewerkt met één architect?	Nee, het is wel aan te bevelen om een architect in de hand te nemen die ervaring heeft met CPO.
duurzaamheid	Zonnepanelen zijn lastig te realiseren want helling van 30 graden nodig en in beeldbepaling is dat niet toegestaan. Hoe dan toch die duurzaamheidsambitie realiseren?	Het beeldkwaliteit in het ruimtelijk raamwerk is als inspiratie gebruikt en daarnaast is er een toetsingskader opgenomen in programma van eisen. De CPO-groepen mogen zelf bedenken op welke manier zij hun duurzaamheidsambities realiseren. We toetsen dit aan de gewenste beeldkwaliteit en het bestemmingsplan.

Bijlagen: Parkeernorm Schuytgraaf, Notitie Natuurinclusief bouwen, Reserveringstekening