

Beantwoording vragen verkoop blok B en C Buurt aan de Weide 1^e ronde

VERKAVELING

Vragen:

1. De gemeente kiest in dit veld voor voornamelijk rijen-verkaveling. Is het toegestaan met een alternatieve verkaveling te komen tot een bieding?
2. Wat is de status van de proefverkaveling? Zijn er nog mogelijkheden voor optimalisatie (binnen de grenzen van bestemmingsplan en beeldkwaliteit)?
3. Is het aantal van 50 woningen een vast aantal?

Antwoorden:

In het plan in het Ruimtelijk Raamwerk is een proefverkaveling opgenomen voor het gehele veld Buurt aan de Weide. Het door de ontwikkelaar op te stellen schetsontwerp (zie het procesvoorstel) kan en mag afwijken van de proefverkaveling. Voor de blokken B en C geldt een maximum woningaantal van 50 woningen. Dit in verband met de parkeercapaciteit en het waarborgen van het dorpse karakter van het veld Buurt aan de Weide.

PARKEREN

Vraag:

4. Hoe moet het parkeren worden opgelost? Wordt hierin voorzien buiten de uitgeefbare grond in openbaar gebied?

Antwoord:

Het parkeren voor de woningen in de blokken B en C vindt grotendeels in de openbare ruimte plaats. De parkeerplaatsen die zijn ingetekend in de voorbeeldverkaveling van het Ruimtelijk Raamwerk zijn hierbij het uitgangspunt. Dit is het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. Dit betekent dat een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In de uitwerking worden evt. inritten en aantallen (bij evt. verdunning) verder afgestemd.

OPENBARE RUIMTE - BOUWRIJP

Vraag:

5. Hoe word omgegaan met de afvalinzameling? Losse rolcontainers of ondergrondse centrale inzameling?

Beantwoording vragen verkoop blok B en C Buurt aan de Weide 1^e ronde

Antwoord:

Er zijn drie losse rolcontainers per woning voor plastic, één voor papier en metaal en één voor GFT.
Het restafval wordt ondergronds ingezameld.

Vraag:

6. Op welke termijn is de grond (op zijn vroegst) bouwrijp te leveren?

Antwoord:

Bouwgeschikte grond is in principe per direct te leveren. Voor het bouwrijp maken van de grond hebben we een langere termijn nodig omdat er dan nog kabels en leidingen in de grond moeten en de huisaansluitingen nog moeten worden gemaakt. Partijen moeten er vanuit gaan dat dit tenminste 19 weken in beslag neemt vanaf het moment dat partijen hun bouwplan aan de gemeente hebben overlegt. De nutsbedrijven hanteren een termijn van 19 weken. Partijen zullen sowieso moeten overleggen met de bouwcoördinator van het plangebied Schuytgraaf.

Vraag:

7. A Worden de aanleghoogten voor de bouwrijpe situatie afgestemd op het bouwplan zodat een gesloten grondbalans aan de orde is?
B Indien afwijkend, kan overtollige grond (kosteloos) worden aangeboden aan de gemeente?

Antwoord:

Ja, dit wordt afgestemd.

Ja, overtollige grond kan (kosteloos) worden aangeboden aan de gemeente met als voorwaarde dat er geen grond uit de tuinen is gehaald en dat er zoveel mogelijk klei terug in de kruipruimte is gebracht in verband met kruipruimteloois bouwen.

Vragen:

8. Is aansluiten op de stadsverwarming een verplichting?
9. Hoe hoog zijn de aansluitkosten voor de stadverwarming per woning?

Antwoorden:

De aansluiting op NUON Stadswarmte is verplicht. Voor de aansluitkosten per woning kunnen we een richtbedrag aangeven van € 3.481,00 (2016). Voor de exacte gegevens verwijzen wij partijen naar NUON Warmte.

Beantwoording vragen verkoop blok B en C Buurt aan de Weide 1^e ronde

PLANNING VERKOOP OMLIGGENDE BLOKKEN BUURT AAN DE WEIDE

Vraag:

10. Graag ontvangen we meer informatie over de verkoop van de omliggende blokken te bouwen woningen in veld 22. Welke partijen zijn hiermee bezig en wanneer komen de woningen op de markt?

Antwoord:

Voor de blokken A, E en J1 is een projectovereenkomst gesloten met Van Wanrooij. Blokken A en E1 zijn in verkoop. Fase 2 (blokken E2 en J1) volgen aansluitend. Daarnaast is een projectovereenkomst gesloten met Eldense Zeeg voor de blokken D en F. Planning is dat blok D voor de zomer in verkoop gaat.

Een indicatieve planning voor het gehele veld Buurt aan de Weide is in onderstaande figuur weergegeven, een en ander afhankelijk van de voortgang.



Beantwoording vragen verkoop blok B en C Buurt aan de Weide 1^e ronde

Vraag:

11. Is een onderbouwing van de marktvraag naar woningen in Schuytgraaf beschikbaar?

Antwoord:

Nee, die is niet aanwezig.

Vraag:

12. Graag ontvangen wij de verkavelingstekeningen van blok B en C digitaal (in DWG-formaat).

Antwoord:

Deze zullen wij als DWG op de site Vastgoedplein zetten.

PROJECTOVEREENKOMST EN LEVERING

Vragen:

13. Klopt het dat er geen vastgestelde einddatum is voor de afname van de grond?
14. We begrijpen dat een gefaseerde afname van de blokken mogelijk is. Geldt dat ook als dat betekent dat dat langer duurt dan 12 maanden na ondertekening van de projectovereenkomst?
15. Staat de gemeente open voor een levering in delen of via ABC, rekenhoudend met 4% rente na 9 maanden.
16. In de tekst op internet wordt aangegeven dat op 15 juli 2016 een koopovereenkomst wordt getekend. In de notitie over het vervolgproces wordt aangegeven dat er eerst een projectovereenkomst wordt getekend. Wat is juist?

Antwoorden:

Voor het sluiten van een koopovereenkomst geldt een periode van 12 maanden. Levering zal dan in overleg plaatsvinden en kan dan ook gefaseerd plaatsvinden. Levering in delen of via ABC behoort ook tot de mogelijkheden.

In de tekst op internet stond inderdaad dat op 15 juli 2016 een koopovereenkomst wordt getekend. Dit is niet juist. Op 15 juli 2016 wordt de projectovereenkomst getekend. In de notitie over het vervolgproces staat de juiste tekst. De tekst op internet is inmiddels aangepast.

Vragen:

17. Klopt het dat de vooraf te betalen rente (euro 75.000,00) en de eerste 3 maanden rente na de 9 maandstermijn bij levering in mindering worden gebracht op de koopsom?

Beantwoording vragen verkoop blok B en C Buurt aan de Weide 1^e ronde

18. In de projectovereenkomst is in artikel 3.4 opgenomen dat een gefixeerd rentebedrag groot € 75.000,- verschuldigd is bij ondertekening van de projectovereenkomst.

Is deze gefixeerde rentevergoeding ook van toepassing indien gelijktijdig met het tekenen van de projectovereenkomst ook de akte van levering zal passeren en derhalve een volledige betaling van de koopsom?

Antwoorden:

Nee, de vooraf te betalen rente is een betaling van de eerste 9 maanden rente, deze moet in één keer bij ondertekening worden voldaan. Van deze betaling wordt - bij levering - het bedrag van 3 maanden rente (€ 25.000,-) in mindering op de koopsom gebracht.

Bij ondertekening van de projectovereenkomst is een rentebedrag van € 75.000,- verschuldigd. Indien binnen drie maanden na tekenen van de projectovereenkomst de koopovereenkomst is gesloten, de akte van levering is gepasseerd en de volledige koopsom is betaald zal de volledige € 75.000,- worden verrekend met de koopsom.

Vraag:

19. De relatie tussen de onvoorwaardelijke bieding en de projectovereenkomst is ons niet geheel duidelijk. In de projectovereenkomst is er nog een opzegmogelijkheid (artikel 9), in de biedingsvoorwaarden opgenomen "elk bod dient niettegenstaande de in de projectovereenkomst opgenomen voorwaarden onvoorwaardelijk te zijn" (artikel 5.1). Wat prevaleert hierbij ofwel is er nog de mogelijkheid om tot 9 maanden na ondertekening van de projectovereenkomst te ontbinden?

Antwoord:

Onvoorwaardelijk wil zeggen dat er geen voorwaarden mogen worden gesteld aan de bieding. Onvoorwaardelijk is de inleg van € 75.000,- en de 10% aanbetaling. In de projectovereenkomst is inderdaad de mogelijkheid opgenomen dat binnen 9 maanden na ondertekening de overeenkomst nog kan worden ontbonden door de ontwikkelaar en dus niet wordt gekomen tot afname van de betreffende gronden. De 10% aanbetaling krijgt ontwikkelaar dan terug maar de reeds betaalde rente ad. € 75.000,- wordt niet terugbetaald.

Beantwoording vragen verkoop blok B en C Buurt aan de Weide 1^e ronde

OVERIG

Vraag:

20. Zijn op deze blokken reeds andere ontwikkelaars actief geweest? Als het antwoord ja is, wat is de reden dat ze de gronden weer terug hebben gegeven?

Antwoord:

Er hebben onderhandelingen plaatsgevonden met claimhouders over de koop van de blokken B en C. Dit heeft echter niet geresulteerd in een overeenstemming tot koop.

AANVULLEND VANUIT DE GEMEENTE

Gebleken is dat de stukken die betrekking hebben op de ontheffing voor de Hogere Grenswaarde procedure niet als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Deze zijn alsnog als PDF te downloaden van de site Vastgoedplein.