

Nota van Inlichtingen 1



Selectie Vestersbos

dd. 26 november 2024

Deze eerste nota van inlichtingen maakt onderdeel uit van de openbare selectieprocedure inzake de verkoop, en (her)ontwikkeling van gemeentelijke gronden/panden Vestersbos. Geïnteresseerden hadden tot en met 14 november 2024 de gelegenheid tot het stellen van vragen. Hiervan is door vier partijen gebruik gemaakt. De geanonimiseerde vragen en de beantwoording van de vragen door de gemeente zijn in dit document weergegeven. Naast de beantwoording van de vragen willen we u alvast attent maken op de eerste hieronder weergegeven conclusies van het uitgevoerde trillingonderzoek (WEBOOST dd. 11 oktober 2024) op de locatie Vestersbos.

4.3. CONCLUSIES EN ADVIES VOOR MAATREGELEN

Uit dit onderzoek volgt dat met name in de zuidwesthoek van het plangebied overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder mogelijk zijn tot een afstand van ca. 65 meter van het spoor (grondgebonden woningen 7 meter hoog) en 50 meter (appartementen 12 meter hoog), of als gekozen wordt voor houtskeletbouw (hele plangebied) of transformatie van het bestaande gebouw aan de Stationsstraat (hele gebouw).

Voor de verdere uitwerking van de plannen adviseren we daarom het volgende (in aflopende prioritering):

1. **Vermijd houtskeletbouw** in het hele plangebied om te hoge trillingen te voorkomen, of tref maatregelen (zoals een zwaardere fundering, een trillingsscherm tussen spoor en gebouwen of trillingsisolatie in de fundering).
2. **Pas een zware fundering toe** bij grondgebonden woningen tot 65 meter van het spoor, en bij appartementen tot 50 meter van het spoor. In dit onderzoek is gerekend met een paalfundering van 7 meter lang, Ø 350 mm, hierbij geldt dat langere en dikkere palen zorgen voor lagere trillingen. Nog effectiever is een combinatie van een betonplaat (gerekend is met 500 mm dikte, maar kan ook dunner tot 300 mm) en palen, maar dit is niet noodzakelijk om te voldoen aan de streefwaarden voor trillingshinder. In de genoemde zones dient een fundering op staal te worden vermeden.
3. **Zorg voor een stijve vloerconstructie** als de onder 1. en 2. genoemde maatregelen niet mogelijk zijn. Bij een eigenfrequentie boven de 15 Hz (wat kan worden gerealiseerd met korte vloeroverspanningen en relatief dikke vloeren) is een zware fundering niet nodig.

Als het bestaande gebouw wordt getransformeerd naar appartementen, dan geldt dat hier sprake is van incidentele overschrijdingen van het beoordelingskader (ca. 1 overschrijding per nacht, overdag en in de avond wordt wel voldaan aan de (dan soepeler) streefwaarden voor trillingshinder. In dit bestaande gebouw zijn maatregelen niet goed mogelijk, om te voldoen aan het beoordelingskader ligt een maatregel in de bodem, tussen spoor en gebouw, het meest voor de hand. Gelet op de bodemopbouw en de maatgevende trillingsfrequenties kan dan worden gedacht aan een trillingsscherm van EPS (piepschuim, ca. 1 meter breed, minimaal 5 meter diep) of het bekleden van de fundering van het gebouw met minimaal 200 mm dik rubber.

- 1 Kan er informatie worden gedeeld over de beschikbare capaciteit op het stroomnetwerk voor het beoogde programma op de locatie?

Er is op dit moment nog enige capaciteit in het stroomnetwerk. Echter hanteren de netbeheerders het principe dat onherroepelijk omgevingsvergunningen deze beschikbare capaciteit kunnen claimen. De conclusie is dan ook dat we afhankelijk zijn van het tijdstip van de definitieve omgevingsvergunning voor Vesterbos zodat de benodigde capaciteit bij de netbeheerders kan worden aangevraagd.

- 2 Is er een Quick scan flora en fauna onderzoek uitgevoerd, en zo ja: kunnen de resultaten hiervan worden gedeeld?

Voor Vesterbos hebben een quickscan natuurtoets (d.d. 10 mei 2019) en een aanvullend natuuronderzoek (12-10-2010) plaatsgevonden. Daarnaast is er al een ontheffing verleend in het kader van de (gedeeltelijke) sloop van de gebouwen, zoals beschreven op pagina 21 van de selectieleidraad.

Conclusie quickscan natuurtoets:

6 Conclusie

Aan de hand van de resultaten van de quickscan natuurtoets kan de volgende conclusie worden getrokken:

Beschermde natuurgebieden

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied ligt niet in het GNN. De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen worden niet aangetast door de geplande inrichting. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

Natura 2000

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en de door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en overige Natura 2000-gebieden worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Beschermde flora en fauna

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voor een aantal soort(groep)en. Het gaat om de volgende soort(groep)en:

- Gierzwaluw
- Huismus
- Gebouwbewonende vleermuizen

Conclusie aanvullend natuuronderzoek:

6 Conclusie

Aan de hand van de verkregen resultaten en datgene wat gesteld wordt in de Wet natuurbescherming kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Door de geplande ruimtelijk ontwikkeling verdwijnen twee zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast is er sprake van verstoring van een paarverblijfplaats van de rosse vleermuis. Er moeten voor beide soorten mitigerende en/of compenserende getroffen worden. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk voor de gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis.

- 3 Zijn er dwg tekeningen van de bestaande gebouwen beschikbaar? Zo ja, kunnen deze worden verstrekt aan de deelnemende partijen?

Van de binnenkant van het gebouw zijn er wel plattegronden in PDF beschikbaar. DWG tekeningen zijn er echter niet. Het terrein is volledig ingemeten en de inmeetgegevens zijn in dwg beschikbaar. Alle bestanden zullen te zijner tijd aan de geselecteerde bedrijven beschikbaar worden gesteld. Mochten er partijen zijn, die de tekeningen eerder wensen te ontvangen, stuur dan een mail naar g.vanderwens@zevenaar.nl.

- 4 Op bladzijde 5 paragraaf 2.2 van de selectieleidraad wordt gesproken over het exploiteren (verhuren/verkopen) van de woningen. Kunnen we ervan uitgaan dat hieronder ook wordt verstaan het verkopen aan een belegger die vervolgens de verhuur voor zijn rekening neemt (met uitzondering van de sociale huurwoningen)?

Ja, zolang de belegger blijft voldoen aan de voorwaarden/definities, zoals deze vermeld staan in de selectieleidraad en de modelovereenkomst.

- 5 Op bladzijde 18 paragraaf 2.3.6 van de selectieleidraad. Er wordt een bankgarantie geëist. Is het mogelijk om naast de bankgarantie ook een concerngarantie toe te staan?

Een concerngarantie is niet toegestaan, omdat deze gemeente Zevenaar niet dezelfde zekerheid biedt als een bankgarantie.

- 6 Op bladzijde 39 van de selectieleidraad: om de beste drie partijen te selecteren wordt in de leidraad naast het beoordelen van de technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid ook een loting gehanteerd. Zou kunnen worden overwogen om referentieprojecten aanvullend te beoordelen op basis van inhoud, waarbij een beter passende referentie meer punten kan scoren met als doel nog meer te selecteren op kwaliteit?

Bedankt voor de gedane suggestie. Op dit moment in de selectie wordt het aanpassen van de procedure/spelregels/toetsing niet wenselijk geacht. Wij houden dus vast aan de huidige selectieleidraad en de daarin beschreven manier van selecteren.

- 7 Op bladzijde 39 in de selectiefase is duurzaamheid een belangrijk onderdeel van de gunningscriteria. Het lijkt ons een logische aanvulling om ook in de voorselectie de capaciteiten op het gebied van duurzaamheid mee te laten wegen. Zou een visie op duurzaamheid, waarbij op inhoud wordt beoordeeld met bijvoorbeeld een puntentelling, kunnen worden toegevoegd aan de technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid op bladzijde 39?

Zie beantwoording van vraag 6.

- 8 Op pagina 18 van de voorselectieleidraad staat omschreven dat een bankgarantie gesteld dient te worden. Is de gemeente bereid om in de vervolgfase een concerngarantie als zekerheid te accepteren, ervan uitgaande dat deze voldoende zekerheid biedt aan de gemeente?

Zie antwoord vraag 5.

- 9 Op pagina 39 van de voorselectieleidraad staat aangegeven dat wij een referentie moeten overleggen, waarbij wij een project met minimaal 10 goedkope (tot €278.000,-) woningen prijspeil 2024 hebben gerealiseerd. Als wij een referentieproject hebben gerealiseerd die vanwege bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen (in dit geval Nul-op-de-meter) extra ruimte heeft gekregen in de opbrengsten, mogen wij dat verdisconteren bij deze referentie eis? Dus stel de woningen in het referentieproject moest voor €250.000,- VON verkocht worden, maar omdat de woningen NOM zijn mochten deze verkocht worden voor €284.000,- VON. Mogen wij dan rekenen met de initiële €250.000?

Dit is alleen toegestaan wanneer het realiseren van een nul op de meterwoning een extra optie was voor de kopers. Indien dit een verplichting was, mag deze referentie niet gebruikt worden. Een en ander zal door u duidelijk en controleerbaar (door de gemeente) moeten worden aangetoond.

- 10 U vraagt (op pagina 39 van de selectieleidraad) een referentie die in de afgelopen 5 jaar voor eigen rekening en risico is gerealiseerd, echter op pagina 40 geeft u aan: 'een referentieopdracht mag niet uitgevoerd zijn voor de eigen organisatie van gegadigde, of een andere organisatie binnen de holding, of een onderneming met een belang groter dan een derde in de onderneming die de referentieopdracht heeft uitgevoerd.' Kunt u dit nader toelichten?

De achterliggende gedachte is dat de referentie door de gemeente te controleren is bij een onafhankelijke partij. Voor alle duidelijkheid en bij wijze van voorbeeld hieronder wat als een geldige referentie zou kunnen worden beschouwd:

Projecten, waarvoor een koop/ontwikkel/realisatieovereenkomst gesloten is tussen de ontwikkelaar en de gemeente (waardoor de gemeente kan optreden als referent).

- 11 Is er een globale planning te geven tot aan onherroepelijk omgevingsplan?

Voor het antwoord verwijzen we naar paragraaf 3.3 van de selectieleidraad.

- 12 Er is aangegeven in de leidraad dat er een uitgebreid participatietraject is doorlopen. Is hier info over terug te vinden en zo ja, waar kunnen we deze vinden? Of kan deze informatie worden verstrekt?

Alle informatie hierover is terug te vinden bij de raadsbehandeling (agendapunt 10a) over de woningbouwontwikkeling Vestersbos 4. De raadsbehandeling zelf, inclusief alle stukken zijn te vinden op de volgende website:

https://channel.royalcast.com/zevenaar/#!/gemeentezevenaar/20240925_1

The screenshot shows a video player interface for a council meeting. At the top, the title is "10.a Z/24/467606 Woningbouwontwikkeling Vestersbos 4" and the time is "Tijd 20:37". Below the title, there are two tabs: "Spreker" and "Bijlagen". Under the "Bijlagen" tab, a list of attachments is displayed, each with a document icon and a title:

- Raadsvoorstel en besluit 1215205 woningbouwontwikkeling Vestersbos 4
- Bijlage 1. 1146504 Quickscan woningbouw op Vestersbos 4 d.d. 21 februari 2023
- Bijlage 2. 1218454 Verslag participatieavond 23 januari 2024
- Bijlage 3. 1202289 Samenvatting vragenlijst participatie "Quickscan Woningbouw Vestersbos 4"
- Bijlage 4. 1203295 Overzicht alle binnengekomen vragenlijsten
- Bijlage 5. 1203262 Herontwikkelingsuitgangspunten locatie Vestersbos 4
- Bijlage 6. 1204965 Bijlage verslag participatieavond 23 januari 2024
- RIB 2024-457 Stand van zaken IKC De Wissel, IKC De Tamboerijn en de Taalschool
- RIB 2024-451 Regionale woningmarktmonitor en resultaten woonruimteverdeling 2023

Met betrekking tot de participatie zijn naast het raadsvoorstel zelf met name bijlage 2,3,4 en 6 interessant.

13 Per referentie max 1 A3 met omschrijving en max 1 A3 met beeldmateriaal. Is dat juist?
Dat is juist.

14 *De referenties moeten (gezamenlijk) in ieder geval voldoen aan de genoemde kenmerken (pagina 39 selectieleidraad). Dit betekent dat de genoemde minimale kenmerken niet perse in 1 referentie hoeven te zitten maar aangetoond kunnen worden via maximaal 3 referenties. Is dat juist?*

Dat is juist. Op het formulier "referentieproject" (bijlage 2a), dat u voor elke referentie afzonderlijk invult, geeft u aan welke kenmerken van toepassing zijn op het betreffende project. Wij ontvangen graag per kenmerk de best passende referentie. Om dit mogelijk te maken, hebben we besloten het maximale aantal toegestane referenties te verhogen van drie naar vier.

15 Het realiseren en inrichten van het niet openbare gebied behoort tot de werkzaamheden van de ontwikkelende partij; de gemeente draagt zorg voor bouw- en woonrijp maken en voor beheer en onderhoud. Kunt u aangeven wat u onder de inrichting van het niet openbare gebied verstaat?

De inrichting van alle gronden, die niet bij de gemeente in eigendom blijven.

16 Graag ontvangen wij bijlage 4 ook als DWG bestand.

De partijen, die het bestand hebben opgevraagd, hebben deze per mail al ontvangen.