

NOTA VAN INLICHTINGEN

Deze *Nota van Inlichtingen* is een aanvulling op:

- De stukken bij de Selectieprocedure “Ontwikkeling locatie Gennepermolen” ten behoeve van de Gemeente Gennepe.

Deze Nota van Inlichtingen is opgesteld op basis van schriftelijk gestelde vragen die uiterlijk op 19 maart 2018, 12.00 uur zijn gesteld.

	Document	Paragraaf nr.	Pagina	Vraag	Antwoord
1	Algemeen			Algemene opmerking: verschillen, onduidelijkheden en tegenstrijdigheden in de stukken - voor zover ons nu zijn opgevallen - zijn deze vragenlijst opgenomen. Wij realiseren ons - en melden u hierbij dat dit nog niet volledig zal zijn. De antwoorden op onze vragen en vragen van derden kunnen uiteraard nieuwe vragen oproepen.	Ter kennisname aangenomen. Wij willen u er wel op wijzen dat indien u nog nadere vragen heeft u deze tijdens de procedure stelt.
2	Algemeen			Komt er de mogelijkheid voor een tweede vragenronde? Zo ja, wat is hiervan de sluitingsdatum en datum van verstrekken van de Nota van Inlichtingen?	Een extra vragenronde is ingelast. Indienen woensdag 4 april vóór 12.00 uur. Beantwoording vragen uiterlijk 10 april.

3	Algemeen		Zijn er bij de gemeente Gennep initiatieven of ontwikkelingen bekend (privaat of publiek) in de omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn op de leef- en woonkwaliteit van de beoogde planontwikkeling en welke dus van invloed kunnen zijn op het woongenot van de toekomstige gebruikers/bewoners?	Nee, er zijn op dit moment geen actuele ontwikkelingen in de buurt. Het zou kunnen zijn dat in de toekomst het overige deel van het perceel (zie bijlage 1) in ontwikkeling wordt gebracht. Het is nog niet bekend wat de invulling van dit gebied zal zijn. Het zal echter later dan deze ontwikkeling gebeuren en met inachtnaam van deze ontwikkeling.
4	Algemeen		Heeft de gemeente Gennep afspraken gemaakt of verwachtingen gewekt met/bij de omwonenden die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de locatie anders dan vermeld in de spelregels zoals door u verstrekt?	Nee, het programma van eisen sluit aan op hetgeen we met de omwonenden hebben besproken en door de raad is vastgesteld.
5	Algemeen		Wij verzoeken u om - zoals gangbaar binnen een transparante procedure - gemotiveerd de beoordeling van alle partijen aan alle partijen kenbaar te maken. Wij verzoeken u tevens ruimte te houden voor reclamatie van partijen op de beoordeling om een eventuele omissie hierin - en wellicht in de uitslag en gunning - te voorkomen.	De beoordeling van de inschrijving staat beschreven in hoofdstuk 3 van de selectieleidraad. De gunningsbeslissing en de bezwaartermijn wordt in hoofdstuk 4 beschreven.
6	Algemeen		Welke vormvereisten zijn gesteld aan de indiening en aan de presentatie. Of zijn de vormvereisten vrij?	Er zijn inderdaad geen vormvereisten gesteld. Indiening is vormvrij.
7	Algemeen		Er wordt in verschillende stukken gesproken over een beslisdocument waarop de gemeente een besluit moet nemen over de haalbaarheid van het plan. Ons verzoek aan u is om reeds nu te benoemen - en met ons te delen - welke parameters (ondergrens) van toepassing zijn om tot een positief besluit te komen.	Door de geselecteerde partij zal iom de gemeente gedurende een half jaar een definitief ontwerp uitgewerkt worden. Dit definitief ontwerp zal vervolgens gepresenteerd worden waarbij ook de raad zal worden uitgenodigd.

8	Algemeen		Wij verzoeken u om de beoordelingscriteria en wegingsfactoren per onderdeel transparant en objectief meetbaar en inzichtelijk te maken door middel van een gespecificeerde scoringsmatrix per onderdeel.	De gunningscriteria en de beoordelingsprocedure zijn beschreven in hoofdstuk 3. Wij zijn van mening dat dit voldoende transparant en inzichtelijk maakt hoe wij de inschrijvingen beoordelen.
9	Koop-overeenkomst		Graag ontvangen wij van u - mede ter voorkoming van onduidelijkheden en omwille van de doorlooptijd na gunning - reeds nu de concept Koopovereenkomst (KO).	Hierover zullen wij u in de tweede nota van inlichtingen op 11 april informeren.
10	Parkeren / openbaargebied		Welke parkeer-regime (gratis, blauwe zone, betaald, vergunning etc.) wordt op de openbare bezoekersparkeerplaatsen van toepassing verklaard?	Op dit moment is voor een deel van de parkeerplaatsen blauwe zone van toepassing. Dit zal minimaal voor dit aantal parkeerplaatsen zo blijven. Bij het toekomstige plan zal in overleg bekeken worden of deze zone wordt uitgebreid. De gemeente Gennep kent geen betaald parkeren en nagenoeg geen parkeervergunningen.
11	Parkeren / openbaargebied		Welke parkeernormen kunnen worden gehanteerd, bij welke programma-functies?	Nota parkeernormen 2015 zie bijlage 2
12	Levering/status grond		Kan er bij de afnameverplichtingen van het grondkavel een aanvullende voorwaardelijke bepaling worden opgenomen, waarbij het moment van aanvraag om Omgevingsvergunning gekoppeld is aan een voorverkooppercentage van 70% van de woningen?	Wij kunnen instemmen met het opnemen van deze bepaling.

13	Ruimtelijk-plangrenzen			De plangrenzen voor de uit te werken planlocatie zijn nog niet precies gedefinieerd. Wij verzoeken u om de exacte plangrenzen aan te geven die bij de koop van de grond behoren, bijvoorbeeld d.m.v. een kavelpaspoort en digitale tekening incl. de uitgiftegrens.	Om marktpartijen de mogelijkheid te geven om het perceel creatief in te vullen, hebben wij er niet voor gekozen om de grenzen voor de grond al exact vast te stellen, maar om een kader aan te geven. De exacte uitgiftegrenzen zullen dus in overleg met de marktpartij worden bepaald.
14	Ruimtelijk-infrastructuur			Graag willen wij een overzicht van de ligging van de kabels, leidingen, riolering (en overige ondergrondse elementen) in het huidige openbare gebied rondom de uit te werken planlocatie Gennepmolen van u ontvangen, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de planlocatie Gennepmolen.	In het terrein van het nieuw te bouwen gedeelte liggen geen kabels en leidingen. De tekening voor de aansluiting van de riolering treft u hierbij aan. Bijlage 3.
15	Ruimtelijk-infrastructuur			Is er in nabijheid van de projectlocatie restwarmte/stadsverwarming aanwezig waarop het project moet of kan worden aangesloten?	Is niet aanwezig.
16	Ruimtelijk-infrastructuur			Op welke wijze is het verzamelen en ophalen van het huisvuil georganiseerd in uw gemeente? Welke voorzieningen moeten hiervoor binnen het plangebied worden opgenomen?	In Gennep wordt gebruik gemaakt van groene en grijze containers. Overleg over een gezamenlijke containerruimte bij appartementen is mogelijk, echter dient het gescheiden inzamelen van afval uitgangspunt te zijn.
17	Programma / Doelgroepen			Hanteert uw gemeente een zeker toewijzingsbeleid voor bepaalde doelgroepen? Zo ja, mogen wij uw vigerende toewijzingsbeleid ontvangen?	Nee

18	Leidraad	1.1	4	<p><i>'Hierna zal (indien noodzakelijk) een planologische procedure gevolgd worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.'</i></p> <p>De gemeente zal dus altijd medewerking verlenen aan een benodigde planologische procedure voor het kunnen realiseren van de uitgewerkte visie. klopt dit?</p>	Ja, dat klopt.
19	Leidraad	1.1	4	<p><i>'Het uiteindelijke plan zal tenslotte door de gemeenteraad dan wel door het college worden vastgesteld, waarbij getoetst zal worden of het plan voldoet en het gevolgde proces heeft voldaan aan de gestelde kaders.'</i></p> <p>Aan het einde van de looptijd van de intentieovereenkomst - waarbinnen de visie verder is uitgewerkt - is het aan het college om in te stemmen met het plan. Is deze beslissing bevoegdheid wederkerig? Kan ook de ontwikkelaar besluiten te stoppen?</p>	Ja.
20	Leidraad	1.1	4	<p><i>'Het uiteindelijke plan zal tenslotte door de gemeenteraad dan wel door het college worden vastgesteld, waarbij getoetst zal worden of het plan voldoet en het gevolgde proces heeft voldaan aan de gestelde kaders.'</i></p> <p>Aan het einde van de looptijd van de intentieovereenkomst - waarbinnen de visie verder is uitgewerkt - is het aan het college om in te stemmen met het plan. Is het toetsingskader voor deze afweging transparant en bekend voorafgaand aan het sluiten van de intentieovereenkomst?</p>	De intentieovereenkomst wordt gesloten op basis van de visie welke voortkomt uit deze selectie. De intentieovereenkomst dient door het college te worden vastgesteld. Vervolgens wordt door de marktpartij in overleg met de gemeente een definitief ontwerp uitgewerkt. Dit plan zal tenslotte gepresenteerd worden in een bijeenkomst waarbij ook de raad zal worden uitgenodigd. Hierna kan de grondverkoopovereenkomst gesloten worden, welke ook ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.

21	Leidraad	1.1	4	<p><i>'Met de gekozen partij wordt een intentieovereenkomst gesloten om daarna haar visie binnen de gestelde kaders gedetailleerd uit te werken.'</i></p> <p>Hoe wordt gewaarborgd dat de hier gevraagde gedetailleerde uitwerking - gelet op de hierna nog te volgende gemeentelijke besluitvorming - zal resulteren in een beperkte passende investering en niet beperkend werkt voor invloed voor belanghebbenden?</p>	Voor deze selectieprocedure is een uitwerking van een visie voldoende. Gedurende de periode van de intentieovereenkomst zal het definitief ontwerp door de marktpartij voor eigen rekening en risico uitgewerkt worden, e.e.a. in overleg met de gemeente.
22	Leidraad	1.1	4	<p><i>'Het uiteindelijke plan zal tenslotte door de gemeenteraad dan wel door het college worden vastgesteld,'</i></p> <p>Door wie zal het plan worden vastgesteld?</p>	Zie antwoord punt 20. Het eerder genomen raadsbesluit van oktober 2017 zenden wij u eveneens toe, zie bijlage 4.
24	Leidraad	2.1	5	<p><i>'De Gemeente behoudt zich het recht voor (delen van) de opdracht niet te gunnen aan de inschrijvers bij veranderende omstandigheden (bv van budgettaire of politieke aard)'</i></p> <p>Klopt het dat dit recht vervalt na het sluiten van de intentieovereenkomst?</p>	Dit recht vervalt na het sluiten van de grondverkoopovereenkomst.
25	Leidraad	2.8	6	<p><i>'U dient de inschrijving per e-mail toe te sturen naar bovenstaand correspondentieadres of persoonlijk te overhandigen..'</i></p> <p>Wordt hier het adres als gemeld in hoofdstuk 2.5 bedoeld?</p>	Klopt

26	Leidraad	2.1 0	7	<p>'Eventuele kosten en/of schaden welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze selectieprocedure (aan inschrijver) zijn voor risico van inschrijver.'</p> <p>Wordt hier bedoeld 'kosten en/of schaden voor de inschrijver'? De huidige formulering impliceert een breder veld waaronder kosten en schaden voor gemeente.</p>	Klopt
27	Leidraad	3.1 3.2 .1 3.2 .2	7 9 9	<p><i>'De gemeente beoordeelt de inschrijving op de volgende criteria'</i></p> <p>Wie (persoon en vakgebied) nemen er zitting in de beoordelingscommissie? Is de beoordelingscommissie hetzelfde als het beoordelingsteam?</p>	<p>Het beoordelingsteam bestaat uit ca. 5 leden waarbij de volgende vakgebieden vertegenwoordigd zijn: stedenbouwkundig adviseur, projectleider en financieel adviseur. De namen van de personen worden nu niet aan u kenbaar gemaakt.</p> <p>De beoordelingscommissie zoals onder 3.2.1. beschreven is hetzelfde als het beoordelingsteam.</p>
28	Leidraad	3.1	7	<p><i>'De gemeente beoordeelt de inschrijving op de volgende criteria'</i></p> <p>Wordt er - zoals gangbaar binnen een transparant proces - aan de inschrijvers een inhoudelijke toelichting van de beoordeling verstrekt van alle partijen?</p>	<p>Aan inschrijvers wordt bij gunning een toelichting verstrekt waarbij de relevante redenen en in ieder geval de kenmerken en voordelen van de uitgekozen inschrijving worden benoemd.</p>

29	Leidraad	3.1 .3. 1	9	<p><i>'Het openbaar gebied zal door een derde partij worden aangelegd in opdracht van de Gemeente Gennep en maakt qua uitvoering geen onderdeel uit van de selectieprocedure. Ontwerp en gebruik van de opstallen dienen echter afgestemd te worden met de inrichting van het openbaar gebied.'</i></p> <p>Hier is gesteld dat het openbaargebied leidend is voor het ontwerp en gebruik van de opstallen. Graag ontvangen wij van u de inrichtingstekeningen van het openbaar gebied.</p> <p>Hierbij het verzoek om het ontwerp van het openbaargebied als integraal onderdeel van de opgave te benoemen zodat de inschrijvers dit op kunnen nemen in hun visie.</p>	<p>Andersom, de visie van de marktpartij is leidend. Er zijn nog geen tekeningen gemaakt voor de invulling van het openbaar gebied. Dit wordt in overleg met de marktpartij opgesteld.</p>
30	Leidraad	3.1	7	<p>In 3.1 worden 8 subgunningscriteria benoemd. Graag meer duidelijk over de wegingsfactor per subgunningscriteria. Welke weging hoort bij programmatische toevoeging en welke bij duurzaamheid etc.</p>	<p>Beide criteria worden door de gemeente als even belangrijk ervaren. In uw visie gaat het om het totaal plan/ beeld wat wordt neergezet. Ditzelfde geldt ook voor de procesbeschrijving, het gaat om het totaal beeld dat wordt neergezet en waarin de samenwerking en de maatschappelijke betrokkenheid even belangrijk zijn.</p>

31	Leidraad	3.2	10	<p>Graag duidelijkheid verstrekken (met een voorbeeld?) hoe de 'kenmerken beantwoording' van toepassing zijn op alle subgunningscriteria (uit 3.1). "hoe werkt dit"</p> <p>Voorbeeld: Ieder commissielid kan dus de mogelijke opbouw van een grondprijs en prijs voor het pand nr 9 anders beoordelen. Deze beoordeling is 0, 5, 8 of 10? Scoort iedereen hier dan een 10?</p>	<p>De prijzen worden separaat beoordeeld van de kwalitatieve stukken.</p> <p>Voor de grondprijs geldt een minimum opbrengst van €500.000,- Indien u inschrijft met een lagere grondopbrengst wordt uw inschrijving ter zijde gelegd. Op basis van uw berekeningswijze zal de gemeente met fictieve cijfers de grondopbrengst berekenen. De partij die hierin de hoogste grondopbrengst berekend ontvangt 10 punten. De overige inschrijvingen ontvangen hier een afgeleide van op basis van de formule: $(\text{prijs inschrijver} * 10) / \text{hoogste opbrengst}$.</p> <p>Voor de opbrengst van het pand geldt dezelfde methodiek, de inschrijver met het hoogste bod ontvangt 10 punten. De overige inschrijvingen ontvangen hier een afgeleide van.</p> <p>Het financieel verdienenvermogen wordt niet individueel beoordeeld door de leden van het beoordelingsteam.</p>
----	----------	-----	----	--	---

32	Leidraad	3.2 .2	10	<p><i>...doelstellingen achter de vraag...'</i></p> <p>Aangezien deze doelstellingen achter de vraag bepalend zijn voor de beoordeling verzoeken wij u om de doelstellingen achter de vraag (de benchmark) te delen met de inschrijvers ten einde een winnende / een u passende visie voor te kunnen leggen.</p>	<p>Met de doelstellingen achter de vraag bedoelen wij in welke mate uw inschrijving (visie, procesbeschrijving) voldoet aan hetgeen gevraagd is in het programma van eisen.</p> <p>Het financieel verdienmodel wordt separaat beoordeeld, zie beantwoording vraag 31.</p>
33	Leidraad	3.2 .2	10	<p><i>'Bij een gelijke eindscore zal de hoogte van de gewogen eindscore op het criterium met het grootste gewicht en indien de inzendingen dan nog een gelijke score hebben de gewogen eindscore op het criterium met het op één na belangrijkste gewicht doorslaggevend zijn.'</i></p> <p>Wat gebeurt er in de theoretische situatie dat twee (of meer partijen) exact dezelfde beoordeling hebben gekregen?</p>	<p>Dan wordt er geloot.</p>
33	Leidraad	4	11	<p><i>'Indien gunning door loting tot stand is gekomen dan zal dit nadrukkelijk worden vermeld.'</i></p> <p>Heeft de beoordelingscommissie de vrijheid om te loten in plaats van te beoordelen?</p>	<p>Nee die vrijheid hebben ze niet. Beoordeling zal ten alle tijde plaatsvinden, loting alleen bij gelijke score.</p>
34	Intentieovereenkomst			<p>Waarom maakt u gebruik van een intentieovereenkomst en niet direct van een Koopovereenkomst?</p> <p>Een Koopovereenkomst geeft de inschrijver meer zekerheid, welke gewenst is.</p>	<p>Omdat wij de kosten voor marktpartijen gedurende het selectietraject beperkt willen houden, vragen wij nu om een visie en niet een concreet uitgewerkt plan. Deze visie zal mogelijk niet voldoende houvast bieden om een</p>

					grondverkoopovereenkomst te sluiten.
35	Intentieovereenkomst		2	<p><i>'De gemeente kennis heeft genomen van het schetsplan...'</i></p> <p>Er wordt verwezen naar een schetsplan. Deze wordt in de leidraad niet benoemd. Is een schetsplan een vereiste bij de indiening, waar moet deze aan voldoen?</p>	Hiermee wordt het door marktpartijen aan te leveren visie bedoeld.
36	Intentieovereenkomst		2	<p><i>'Het onder 3 genoemde bouwplan mogelijk niet binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan Keramiek Experience kan worden gerealiseerd en mitsdien de planologische medewerking behoeft van de gemeente'</i></p> <p>Wordt deze procedure opgestart na het sluiten van de Koopovereenkomst? Hierbij rekeninghoudend dat de beoogde grondprijs en het betaalmoment horen bij een nieuwe bestemming.</p>	Ja
37	Intentieovereenkomst	Art 2	3	<p><i>'een document als bedoeld in artikel 5 dat onder andere het resultaat van de in deze overeenkomst geïnitieerde onderzoeken vormt, op basis waarvan Partijen ieder vrij zijn te besluiten omtrent het uitvoeren van de ontwikkeling en omtrent verdere samenwerking'</i></p> <p>Hoe ziet dit document er uit? Dit wordt in art.5 niet toegelicht.</p>	Deze vraag wordt in de volgende nota beantwoord.

38	Intentieovereenkomst	Art 2.a / 2.b	4	<p><i>'nader uitwerken tot een definitief ontwerp met uitgangspunten en randvoorwaarden.'</i></p> <p>Klopt het dat er binnen de bepalingen van de intentieovereenkomst een Definitief Ontwerp opgesteld moet worden ondanks het recht van de gemeente om te besluiten geen Grondkoopovereenkomst te sluiten?</p>	Ja, maar dit is niet de intentie. We sluiten in intentieovereenkomst welke dient te leiden tot een grondverkoopovereenkomst.
39	Intentieovereenkomst	Art 2.a / 2.b	4	<p><i>'nader uitwerken tot een definitief ontwerp met uitgangspunten en randvoorwaarden.'</i></p> <p>Klopt het dat er binnen de bepalingen van de intentieovereenkomst een Definitief Ontwerp zonder vergoeding opgesteld moet worden?</p>	Ja
40	Intentieovereenkomst	Art 2.c	4	<p><i>'Bij het opstellen van het definitief ontwerp dienen in ieder geval de hieronder genoemde documenten in acht te worden genomen: – Het vigerende bestemmingsplan Keramiek Experience (Partijen genoegzaam bekend);'</i></p> <p>Mag er afgeweken worden van het vigerende Bestemmingsplan of moet dit Bestemmingsplan gerespecteerd worden?</p>	Er mag afgeweken worden, we moeten wel beseffen dat dit consequenties heeft voor de planning. De gemeente zal hieraan medewerking verlenen. Kosten voor wijziging van het bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar.
41	Intentieovereenkomst	Art 4	5	<p><i>'Indien beide Partijen akkoord zijn met het definitief ontwerp en de (her)ontwikkeling (financieel) haalbaar en aantrekkelijk achten, dan kunnen zij beslissen om een vervolgovereenkomst (in de vorm van een verkoopovereenkomst) met elkaar aan te gaan onder nader overeen te komen voorwaarden'</i></p> <p>Wie beslist wanneer en op welke gronden binnen de gemeente over de haalbaarheid?</p>	Uiteindelijk beslist het college over het aangaan van de grondverkoopovereenkomst.

42	Intentieovereenkomst	Art 4	5	<p><i>'Indien beide Partijen akkoord zijn met het definitief ontwerp en de (her)ontwikkeling (financieel) haalbaar en aantrekkelijk achten, dan kunnen zij beslissen om een vervolgovereenkomst (in de vorm van een verkoopovereenkomst) met elkaar aan te gaan onder nader overeen te komen voorwaarden'</i></p> <p>Verwacht de gemeente dat de koper de investering van het traject tot en met intentieovereenkomst en dus tot en met DO - waarbij de gemeente beslist over de haalbaarheid - voor eigen rekening en risico draagt?</p>	Ja, maar de intentie is om gezamenlijk tot een aantrekkelijk plan voor Genneep te komen.
43	Intentieovereenkomst	Art 5.b	6	<p><i>'Het exclusieve recht van koop ten behoeve van koper als bedoeld in artikel 5a is een half jaar geldig vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst'</i></p> <p>Klopt het dat de looptijd van de overeenkomst inclusief het opstellen van een DO, het toetsen van een DO, het haalbaarheidsonderzoek, het opstellen van de beslisdocumenten en besluitvorming binnen 6 maanden moet plaatsvinden? Wat gebeurt er wanneer de gemeente langer de tijd nodig heeft om tot een besluit te komen en daarmee deze periode - van een half jaar - wordt overschreden?</p>	Dan zullen we in overleg met de marktpartij de mogelijkheid tot verlenging van de termijn bekijken.
44	Intentieovereenkomst	Art 6.a	6	<p><i>'Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst een Planning vastgesteld, als omschreven in bijlage 4,'</i></p> <p>Klopt het dat partijen voorafgaand aan het sluiten van de intentieovereenkomst SAMEN een planning opstellen?</p>	Ja

45	Intentieovereenkomst	Art 7.b	6	<p><i>'Nadat Partijen hebben ingestemd met het beslisdocument zullen Partijen ter zake van de eventuele verdere planontwikkeling in de afzonderlijk tussen de gemeente en koper te sluiten vervolgovereenkomst nadere financiële afspraken maken'</i></p> <p>Hoe verhoudt zich 'nadere financiële afspraken' in relatie tot de genomen besluiten conform het beslisdocument. Hiermee kan de situatie ontstaan dat de haalbaarheid in het geding komt nadat partijen positief hebben besloten?</p>	Nee
46	Intentieovereenkomst	Art 8	7	<p><i>'...zal van rechtswege zijn beëindigd indien niet op 1 januari 2019 een vervolgovereenkomst...'</i></p> <p>De overeenkomst heeft een looptijd van 6 maanden, klopt dat? Dan moet de intentieovereenkomst inclusief bescheiden uiterlijk 1 juli 2018 ondertekend worden. Is dat haalbaar voor partijen?</p>	Mocht dat niet zo zijn zal een andere datum worden opgenomen. De gemeente streeft naar een voortvarend verloop van het traject en zal hieraan ook haar medewerking verlenen.
47	Intentieovereenkomst	Art 8.d	7	<p><i>'...In geval van ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in Artikel 9c onder 2 zal de...'</i></p> <p>Artikel 9c bestaat niet. Naar welk artikel moet dit naar verwijzen?</p>	Artikel 8c
48	Programma van Eisen	2	5	<p><i>'De huidige status van het terrein is dus bouwrijp.'</i></p> <p>Graag ontvangen wij uw definitie van bouwrijp. Kunnen wij uitgaan van een levering obv 'schone grond geschikt voor de beoogde woondoeleinden'?</p>	Ja het terrein is in het verleden gesaneerd ten behoeve van woningbouw en ontdaan van niet gesprongen explosieven. Het terrein zal overgedragen worden met de huidige hoogteverschillen in het terrein.

49	Programma van Eisen	2	7	<p><i>'Bovenstaand zijn in rood omlijnd de plangrenzen weergegeven'</i></p> <p>De grens is indicatief, graag de minimum en maximum plangrenzen aangeven ook in verband met de wensen en eisen aangaan de de openbare ruimte.</p>	De rode lijn kunnen marktpartijen aanhouden als zijnde de uiterste plangrenzen. We willen marktpartijen zo min mogelijk belemmeren in de vrijheid en creativiteit voor het maken van een mooi plan.
50	Programma van Eisen	3.1	7	<p><i>'De Nierspromenade is opgenomen in het programma versterking vrijetijdseconomie dat door de gemeenteraad is vastgesteld.'</i></p> <p>Het verzoek om dit vastgestelde document/programma aan ons te verstrekken.</p>	<p>Het routeboek vrije tijdseconomie is vrij omvangrijk. Bijgaand zenden wij u de delen (bijlage 5a en 5b) welke betrekking hebben op de locatie. Het hele routeboek is te vinden op: http://www.gennep.nl/bestuur-organisatie/routeboek-programma-versterking-vrijetijdseconomie_43301/</p>
51	Programma van Eisen	3.1	7	<p><i>' Onderzocht willen we zien of het bestaande gebouw (voormalige brandweerkazerne) zijn invulling kan krijgen in de ontwikkeling. In dit kader hebben we subsidie aangevraagd voor het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek. In maart 2018 zal bekend worden of de subsidie voor het onderzoek zal worden toegekend. Indien geen subsidie zal worden toegekend, blijft dit onderdeel van de ontwikkeling aangezien de raad expliciet heeft gevraagd naar een onderzoek voor behoud van de Genneperhuisweg 9.'</i></p> <p>Welke subsidie is er aangevraagd? Wanneer is er duidelijkheid over het verkrijgen van deze subsidie? Wanner kunnen marktpartijen van deze subsidie gebruik maken?</p>	Er is een subsidie aangevraagd en inmiddels toegekend voor een herbestemmingsonderzoek naar de het pand Genneperhuisweg 9. Hylkema Erfgoed zal dit onderzoek in opdracht van de gemeente Gennep uitvoeren. Op 26 maart vindt er een overleg plaats over de planing van het uit te voeren onderzoek. Marktpartijen kunnen gebruik maken van de resultaten van het onderzoek zodra deze voorhanden zijn.

52	Programma van Eisen	4.2	8	<p><i>Het gemeentebestuur wil de kans op het realiseren van een besloten plein benutten, maar is tegelijkertijd van mening dat de rest van de zone tussen de Gennepershuisweg en de Niers op dit moment niet meegenomen moet worden in de ontwikkeling, maar de komende periode groen en onbebouwd moet blijven. Het gemeentebestuur sluit daarbij niet uit dat in de verdere toekomst hier wel passende initiatieven gehonoreerd gaan worden. In de sfeer van bijzondere woningbouw dan wel met andere bestemmingen.</i></p> <p>het verzoek om op een digitale kaart (pdf) - op schaal en gemaatvoerd - aan te geven waar 'de rest van de zone' ligt.</p>	Zie bijlage 1 groen omlijnd
53	Programma van Eisen	4.2	8	<p><i>Het gemeentebestuur wil de kans op het realiseren van een besloten plein benutten, maar is tegelijkertijd van mening dat de rest van de zone tussen de Gennepershuisweg en de Niers op dit moment niet meegenomen moet worden in de ontwikkeling, maar de komende periode groen en onbebouwd moet blijven. Het gemeentebestuur sluit daarbij niet uit dat in de verdere toekomst hier wel passende initiatieven gehonoreerd gaan worden. In de sfeer van bijzondere woningbouw dan wel met andere bestemmingen.</i></p> <p>'de komende periode' graag nader definiëren in tijd.</p>	De komende periode is door het bestuur niet nader gedefinieerd. Mochten er goede initiatieven komen voor dit gebied zal dit in overweging genomen worden, uiteraard met inachtnaam van deze selectie.
54	Programma van Eisen	4.2	11	<p><i>'Milieubeleidsplan 2013-2016'</i></p> <p>Het verzoek om dit document/plan aan ons te verstrekken.</p>	Zie bijlage 6

55	Programma van Eisen	3.2	11	<p><i>'In de op 3 juli 2017 vastgestelde Woonvisie'</i></p> <p>Het verzoek om dit document/visie aan ons te verstrekken.</p>	Zie bijlage 7
56	Programma van Eisen	3.3	11	<p><i>'Het huidig vigerende bestemmingsplan is te vinden op: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0907.BP13038KERAMIEGNP'</i></p> <p>De door u aangegeven link werkt niet, graag ontvangen wij de juist link.</p>	<p><u>Bij ons werkt de link wel, bijgaand nogmaals: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0907.BP13038KERAMIEGNP Mocht het niet lukken zoek dan bij ruimtelijke plannen.nl op Genneperhuisweg Gennep, vervolgens kun je de locatie aanklikken.</u></p>
57	Programma van Eisen	3.4	12	<p><i>'Hierin is onder andere opgenomen dat er vanaf de keermuur een onderhoudstrook met vrij blijven van minimaal 5 meter breed (en minimaal 10 meter hoog).'</i></p> <p>Vanaf welke (vaste) punten moeten deze afstanden worden gemeten? Kunnen er 3-dimensionale punten aangegeven worden?</p>	Hierbij dient de keermuur aangehouden te worden aan de kant van het perceel. Gemeten kan worden vanaf de keermuur.

58	Programma van Eisen	4.1	12	<p><i>'Voor de grond van het plangebied geldt een minimale grondprijs die de aanbieder aan de gemeente betaalt. Deze minimale prijs betreft een bedrag van eur 500.000,-- excl. BTW. De exacte eigendomsgrenzen zullen in overleg met de gemeente worden vastgesteld. De marktpartij dient aan te geven hoe de grondwaarde (voorstel voor berekeningswijze grondwaarde) in overleg met de gemeente definitief zal worden vastgesteld.'</i></p> <p>Het verzoek om aan te geven hoe bovenstaande vaststellingen in de praktijk werken. De minimale prijs bestaat uit de bouwgrond en de bestaande opstallen binnen de aangegeven plangrenzen. Doch de definitieve prijs bekend bij sluiten van de grondkoopovereenkomst (of later?) is onbekend maar weegt wel mee bij de beoordeling voorafgaand aan de gunning?</p>	<p>Het gaat erom dat in de visie voldoende inzicht gegeven wordt hoe de marktpartij denkt te komen aan een rechtvaardige grondprijs. Bv grondquote-methodiek, en zo ja welke quote wenst de marktpartij te hanteren? De gemeente staat ook open voor andere mogelijkheden. De gekozen berekeningsmethodiek en bijbehorende waarden zal worden afgewogen in de beoordeling van de visies.</p>
59	Programma van Eisen	5.2	13	<p><i>De parkeerplaatsen op de hoek van de Nijmeegseweg en de Haspel zijn openbaar. Dezelfde hoeveelheid parkeerplaatsen dienen terug te komen in het plan en blijven openbaar. Dit parkeerterrein zal in opdracht van de gemeente opnieuw worden ingericht.'</i></p> <p>Het huidige parkeerterrein valt binnen de plangrenzen en biedt kansen voor een goede ontwikkeling maar wordt door de gemeente opnieuw ingericht? Graag nader toelichten wat hier door u wordt bedoeld / beoogd.</p>	<p>De parkeerplaatsen op de hoek van de Nijmeegseweg en de Haspel zijn wenselijk voor de winkeliers in de omgeving en voor de kantoorfunctie van de Gennepmolen. Een gelijke hoeveelheid parkeerplaatsen (of liever meer) dient in de omgeving van de winkeliers/ het kantoor een plek te krijgen.</p>

60	Programma van Eisen	5.5	14	<p><i>'Hoe kleiner de kans dat het plan parkeeroverlast in de omgeving veroorzaakt en hoe beter de verkeersveiligheid gehandhaafd wordt hoe hoger de visie zal scoren op dit punt.'</i></p> <p>Goed streven. Volgens de leidraad (3.1) maakt dit geen onderdeel van de beoordeling uit. Graag uw toelichting op dit punt.</p>	Dit zullen we meewegen onder de noemer programmatische toevoeging.
----	---------------------	-----	----	---	--