

Vragen Nota van Inlichtingen

Onderwerp:	CPO Nel Klaassen
Zaaknummer:	4233675
Datum:	20-2-2025

	Vraag	Antwoord
	Procedurele informatie	
1.	Hoelang duurt het voordat we antwoord hebben op onze vragen?	De vragen worden zo veel mogelijk direct beantwoord. Uiterlijk 20 februari 2025 staan alle antwoorden op het Vastgoedplein.
2.	Ik heb nog geen groep. Kan de gemeente me hiermee helpen?	De gemeente Arnhem heeft geen bemoeienis met de vorming of samenstelling van geïnteresseerde groepen. Zij biedt alleen de mogelijkheid om op de pagina "prikbord" een oproep te plaatsen.
3.	In hoeverre is er sprake van een pre-selectie? (Waarmee we bedoelen te zeggen dat alleen bepaalde partijen die aangemeld zijn op een bepaalde datum - of een eventueel maximaantal - kunnen meedoen aan de eindronde). Of is er een onbepaald aantal projecten dat kan meedoen?	Er is geen pre-selectie. Er kunnen een onbeperkt aantal projecten meedoen.
4.	Hoeveel mensen mogen aanwezig zijn tijdens het inlichtingen gesprek? Kan het gesprek eventueel worden opgenomen?	Er is ruimte voor alle leden van de groep om deel te nemen aan het inlichtingengesprek. Het gesprek mag niet worden opgenomen. De antwoorden op de vragen die gepubliceerd zijn op de website van Vastgoedplein.nl zijn leidend.
5.	Wordt openbaar hoeveel inlichtingengesprekken er gehouden worden?	Nee, het aantal inlichtingengesprekken wordt niet genoemd. We kunnen tijdens de inlichtingengesprekken wel aangeven dat er meerdere gesprekken worden gevoerd.
6.	Tot wanneer kunnen we een keuze maken voor hoeveel huishoudens we gezamenlijk willen bouwen. Kunnen we het plan in april daarna nog wijzigen in het daadwerkelijke bouwplan? Bijvoorbeeld als we van 9 naar 11 huishoudens willen aanpassen bijvoorbeeld?	Na indiening van het plan op 17 april 2025 kan het aantal huishoudens als genoemd in dit plan in principe niet meer gewijzigd worden.
7.	Wat wordt precies bedoeld met een schetsontwerp bij inschrijving?	Het schetsontwerp bij inschrijving hoeft geen officieel schetsontwerp te zijn zoals bekend binnen het vakgebied. Wat je laat zien bij inschrijving moet wel worden uitgevoerd. Dat gaat om de onderdelen waarop wordt beoordeeld. Nieuwe inzichten mogen, maar moeten wel binnen de beoordelingskaders van de uitvraag blijven. De kernuitgangspunten bij het ontwerp moeten blijven bestaan.
8.	Paragraaf 4.3 Plankwaliteit, onderdeel Collectiviteit: Wat verstaat de gemeente onder "voor elkaar zorgen"?	Het is aan de CPO-groep om hier invulling aan te geven en dit te verwoorden in het plan.
9.	Wanneer komt het kavel beschikbaar? We hoorden dat de materialen voor de 12 kleine kavels op de CPO kavel wordt geplaatst.	De planning is dat de kavel vanaf 1 april 2025 bouwrijp is (onder voorbehoud dat kabels en leidingen tijdig gelegd kunnen worden) en wordt in 2025 gebruikt voor de plaatsing van een bouwkraan voor de 12 kleine kavels. De kavel wordt tijdig leeg opgeleverd (ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst/bij levering van de kavel).
10.	Hoe snel mag/kan je gaan bouwen? Dit i.v.m. een overbruggingskrediet mag dit niet te lang laten duren?	Na leveren grond, afhankelijk van eigen planontwikkeling.
11.	De kavel koop je gezamenlijk met je CPO. Hoe regel je dit in je privé hypotheek?	De gemeente geeft hier geen advies over, het is in de praktijk gebleken dat het mogelijk is. De bouwbegeleider kan je hierbij ondersteunen.



12.	Hoe zit het met de achtervang als een huishouden mocht uitvallen? Hoe tonen wij dit aan?	Binnen drie maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst moet achtervang geregeld zijn voor de afzet van de te bouwen opstallen waarvoor onverhoopt geen afnemer (meer) is. Dit wordt aangetoond met een wachtlijst, een overeenkomst met aannemer of andere zakelijke partij hierover.
13.	Pagina 6: "Gedurende het hele proces van verkoop en ontwikkeling is één persoon aangewezen als contactpersoon voor de overleggen met de gemeente". In de volgende alinea staat "Regelmatig vindt overleg plaats tussen de contactpersonen" Dit spreekt elkaar tegen, gaat het om één contactpersoon, of kunnen het er meerdere zijn.	Het gaat hier om één contactpersoon gemeente en één contactpersoon van de CPO-groep.
14.	Plankwaliteit: wat is de reden dat er specifiek A4 en A3 wordt benoemd? Mag ook 7x A4 of 3,5x A3 formaat worden ingediend?	We doen dit voor de vergelijkbaarheid van ingediende plannen van de diverse partijen en dus een gelijke behandeling. Ook om te voorkomen dat een plan al te gedetailleerd wordt uitgewerkt (kostenbesparing). Beelden zien we graag op A3, tekst kan op A4. Voor de tekst moet 3 A4 voldoende zijn.
15.	Mag de tenderindiening als totale digitale boekwerk worden ingediend van 10 x A4 formaat? We gaan ervan uit dat de aantallen pagina's exclusief het voorblad is.	Nee, conform voorschrift zie pagina 12 uit de procedurele informatie. Klopt, voorblad telt niet mee.
16.	De gemeente spreekt duidelijke wensen uit wat betreft natuurinclusief bouwen (maatregelen die bij elkaar passen / in samenhang), waarom is ervoor gekozen dit niet apart te waarderen met punten bij de beoordelingscriteria? Graag willen wij vragen aan de gemeente om hier ook punten aan toe te kennen (zie punt 4.3). Indien deze punten binnen het ontwerp vallen (25 punten), willen wij vragen deze hoeveelheid punten te verruimen.	Natuurinclusief bouwen is al een eis. We kennen daaraan niet als apart onderdeel punten toe.
17.	De gemeente spreekt duidelijke wensen uit in de factsheet energie en duurzaam bouwen, waarom is ervoor gekozen dit niet apart te waarderen met punten bij de beoordelingscriteria? Graag willen wij vragen aan de gemeente om hier ook punten aan toe te kennen (zie punt 4.3). Indien deze punten binnen het ontwerp vallen (25 punten), willen wij vragen deze hoeveelheid punten te verruimen.	De puntentoekenning staat al vast. Het accent ligt vooral op ontwerp en collectiviteit. Minimale eisen voor energie zijn voldoende, meer kan altijd.
18.	In de stukken voor CPO Nel Klaassen staat dat de architect ingeschreven moet staan in het architectenregister. Een logische eis. Maar jullie noemen daarbij de BNA. De ervaring leert dat er veel goede architecten zijn die wel geregistreerd zijn in het register, maar om moverende redenen geen lid zijn van de BNA. Het één heeft o.i. ook niet met het andere te maken. In hoeverre is het lidmaatschap van de BNA ook een eis?	In het programma van eisen CPO Nel Klaassen staat op pagina 6 aangegeven dat de begeleiding van de groep gedurende het hele proces door een Architect verplicht is. Op pagina 19 van het programma van eisen is het begrip Architect omschreven. Hier staat aangegeven dat de Architect is geregistreerd met tussen haakjes de toevoeging "bij de BNA, de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus". De tekst achter het begrip "Architect" is helaas niet helemaal correct in de brochure opgenomen. Registratie in het architectenregister is een eis. Het lidmaatschap van de branchevereniging BNA is echter niet vereist. In plaats van de tussen haakjes gestelde toevoeging "bij de BNA [...]" had daar dus moeten staan "in het architectenregister".
	Leeftijdsgrens	
19.	Waarom wordt uitgegaan van de leeftijd van 60+? We zouden vanuit het oogpunt van zorg voor elkaar en op tijd 'verjongen' liever uitgaan van 45+ (zoals bij veel seniorenprojecten en Knarrenhofjes) of anders 50+. Is dit mogelijk?	Het uitgangspunt 60 jaar of ouder is een politieke keuze. Wel is bepaald dat 20% jonger mag zijn dan 60 jaar.
20.	Hoe strikt is de 80% leeftijd boven de 57 jaar bij inschrijving?	Strikt, 80% moet 57 jaar of ouder zijn bij inschrijving (dus geboren op of vóór 17 april 1968)
	Parkeren op de kavel	
21.	Geldt er een parkeernorm per woning?	Ja, zie parkeerbeleid op het Vastgoedplein onder "meer informatie", meer informatie CPO Nel Klaassen Woonkavel te koop Vastgoedplein Arnhem - Gemeentekavels en vastgoed in Arnhem
22.	Stel dat we maar 1 auto per woning hebben (bij totaal 10 woningen) volstaat dan de inrichting van 10 parkeerplaatsen of is er ook nog iets nodig voor bijvoorbeeld bezoekers?	Nee, dit volstaat niet. Zie parkeerbeleid (vraag 21)



23.	Kunnen we van het resterende parkeervlak tuin maken?	Je moet qua aantal en afmeting van de parkeerplaatsen in ieder geval voldoen aan de parkeernorm. Als er dan nog ruimte overblijft mag het resterende parkeervlak als tuin worden ingericht.
	Koopovereenkomst	
24.	Wanneer komt de koopovereenkomst op de website?	Z.s.m.
25.	Wordt in de koopovereenkomst de verplichte leeftijdsgrens vastgelegd? (ofwel: is dat voor alle volgende bewoners ook verplicht?)	Nee, bij het indienen van het plan en tekenen van de koopovereenkomst moet men als groep wel voldoen aan de leeftijdsgrens. Alleen voor de starter (eerste koper) is de leeftijdsgrens verplicht met een zelfbewoningsplicht, bij latere verkoop geldt de leeftijdsgrens niet.
	Het gebruik van de kavel	
26.	We willen graag een gemeenschappelijke ruimte bouwen met eigen NUTS-aansluiting. Daarvoor is een adres nodig. Moeten we daar 1 van de 12 adressen voor gebruiken of is een extra adres voor de gemeenschappelijke aansluiting mogelijk?	Het omgevingsplan geeft aan dat er maximaal 12 wooneenheden op de kavel mogen komen. Een gezamenlijke ruimte heeft geen woonfunctie, tenminste als het is ontworpen met een ander gebruiksdoel, en ook als dusdanig is vergund. De ruimte telt dan niet mee als wooneenheid. De gezamenlijke ruimte in een apart pand met eigen voorzieningen (water/toilet e.d.) krijgt wel een eigen huisnummer.
27.	Hoe kijkt de gemeente aan tegen de fundering van de bebouwing, gegeven de gestelde eisen en beperkingen ten aanzien van de ondergrond? En is het indien nodig wel mogelijk om te funderen op palen (schroefpalen)?	Trillingsarm funderen is verplicht. Het funderen op palen is hierbij gebruikelijk. Zie ook pagina 16 van het programma van eisen.
28.	Bodemenergiesystemen lijken niet mogelijk maar zijn er wellicht toch mogelijkheden voor een ondiep, gesloten bodem-energiesysteem? We denken namelijk dat aardwarmte veel energie-efficiënter is dan luchtwarmte.	Aanleg van een bodemenergiesysteem is niet mogelijk, omdat Gaardenhage in een koude-warmte-opslagvrije zone van drinkwaterwinning ligt. Zie ook pagina 16 van het programma van eisen. In dergelijke gebieden zijn bodemenergiesystemen verboden. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. De groep kan hier zelf meer informatie over navragen bij de provincie.
29.	Wat zijn de eisen voor hemelwaterinfiltratie?	Hemelwater moet op de kavel worden geïnfiltreerd, zie pagina 16 van het programma van eisen. Een waterhuishoudkundig plan lever je aan bij de bouwcoördinator. Mogelijk wordt deze regel aangepast; nadere berichtgeving hierover volgt dan op het Vastgoedplein.
30.	Waar moet het waterhuishoudingsplan aan voldoen?	In een waterhuishoudkundigplan wordt aangetoond welke maatregelen er worden genomen om een bepaalde hoeveelheid water te kunnen bufferen op de kavel. Uitgangspunt is daarbij dat een bui met een hoeveelheid neerslag van circa 40 mm per uur op eigen terrein moet worden opgevangen. Er wordt nog gekeken of dit wordt aangepast. Informatie komt op het Vastgoedplein.nl
31.	Als we twee lagen appartementen bouwen zonder kap, klopt het dat de goothoogte (en de nokhoogte) dan op maximaal 7 meter zit? Ofwel: is dan alleen een plat dak mogelijk?	Appartementen zijn niet mogelijk, alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan (pagina 10 programma van eisen).
32.	In hoeverre worden er welstandseisen getoetst en zo ja wanneer en waaraan precies?	Welstandseisen worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan gelden als toetsingskader. In het ambtelijk vooroverleg wordt hierop al ingegaan door een ambtelijke toetsing van het voorlopig ontwerp. Deze ambtelijke toetsing geeft overigens geen garanties – er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Bouwvlak	
33.	<p>Als we een levensloopbestendige woning willen maken, dan hebben we minimaal een woning nodig van 6m breed (ivm slaapkamer beneden). Dit is niet realiseerbaar voor 10 woningen op een bouwvlak van 52x17. Is het mogelijk om de bouwvlak hierop aan te passen?</p>	<p>Nee, de bouwvlak wordt niet aangepast.</p> <p>Onderstaande criteria komen uit de Huisvestingsverordening en worden gebruikt door de woningcorporaties om te bepalen welke sociale huurwoningen zij als levensloopgeschikte huurwoningen kunnen verhuren. Als gemeente willen we ook voor de koopwoningen aansluiten bij deze criteria waarbij het geen eisen zijn die we van tevoren meegeven, maar die wel wenselijk zijn.</p> <p>Als gemeente Arnhem hanteren we voor levensloopgeschiktheid het niveau 'rollator- toe en doorgankelijk'. De tekst wordt gedeeld om inzicht te geven waaraan gedacht kan worden bij een levensloopbestendige woning. De criteria worden gebruikt bij de beoordeling van het onderdeel levensloopgeschiktheid (niveau rollator toe- en doorgankelijkheid). Door aan de criteria te voldoen, kun je dus meer punten scoren.</p> <p>Bijlage 2 Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8)</p> <p>Levensloopgeschikte woonruimten</p> <p><u>1. Goed bereikbare entree</u></p> <p>a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:</p> <p>b. De toegangroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn</p> <p>c. Breedte van de toegangroute dient groter dan 900 mm te zijn</p> <p>d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12</p> <p>e. De toegangroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn</p> <p>f. Breedte van de toegangroute groter dan 1200 mm</p> <p>g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12</p> <p>h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm</p> <p>i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.</p> <p>j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.</p> <p><u>2. Indeling</u></p> <p>Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.</p> <p><u>3. Drempels en draaicirkels</u></p> <p>a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).</p> <p>b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.</p> <p>c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.</p> <p>d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.</p>



	<p><u>4. De vertrekken</u></p> <p>a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.</p> <p>b. Een woonruimte van minimaal 19 m² en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.</p> <p>c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.</p> <p>d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.</p> <p>e. Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m², een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.</p> <p>f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.</p> <p><u>5. Indien sprake is van een woongebouw</u> (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:</p> <p>a. De aanwezigheid van een intercom/videfoon.</p> <p>b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.</p> <p>c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.</p> <p>d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.</p> <p>e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.</p> <p>f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen</p> <p>g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .</p> <p>h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.</p> <p>i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.</p> <p>j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.</p> <p><u>6. In de woonruimte dient voldoende comfort</u> (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.</p> <p><u>7. Corporaties</u> kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.</p> <p><u>Rolstoelgeschikte woonruimten</u> Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:</p> <p>1. Goed bereikbare entree</p> <p>a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.</p> <p>b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.</p> <p>2. De vertrekken</p> <p>a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.</p> <p>b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m², een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm;</p> <p>c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.</p> <p>d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.</p>
--	--



		<p>e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.</p> <p>f. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.</p> <p>3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.</p> <p>4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:</p> <p>a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.</p> <p>b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.</p> <p>c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.</p> <p><i>Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024 Lokale wet- en regelgeving</i></p>
34.	Ligt het bouwvlak vast?	Ja, het bouwvlak ligt vast in het Omgevingsplan. Hiervan kan niet worden afgeweken.
35.	Is het mogelijk om ook een bovenwoning te bouwen? Moeten alle voordeuren naar de straatkant staan?	Nee, een bovenwoning is niet mogelijk. Voordeuren mogen ook aan de zijkant. Oriëntatie van het gebouw is wel richting Nel Klaassenstraat.
36.	Is het mogelijk de bergingen te clusteren tot 1 of 2 groepsbergingen?	De bergingen moeten als één totaalvolume worden gebouwd (zie pagina 10 programma van eisen).
37.	Mogen de bergingen (evt onder voorwaarden) deels op het parkeervak gebouwd worden, zodat er een ruimere tuin overblijft?	Nee, de bergingen (gebouw) moeten binnen het bouwvlak hoofdgebouw of zone bijgebouwen gebouwd worden.
38.	Mogen de gemeenschappelijke ruimte en schuurtjes buiten het bouwvlak worden geplaatst?	<p>Wij gaan ervan uit dat met het begrip bouwvlak in de vraag het bouwvlak wordt bedoeld. Het bouwvlak bestaat uit deel hoofdgebouw en deel bijgebouwen. Zie illustratie op pagina 9 van het programma van eisen. De genoemde gebouwen moeten worden gebouwd binnen dit bouwvlak.</p> <p>Afhankelijk van het ontwerp is zo'n gemeenschappelijke ruimte wel of niet onderdeel van het hoofdgebouw.</p> <p>Belangrijk is dat de hoofdfunctie van het perceel wonen is. Gemeenschappelijke ruimtes ten behoeve van wonen, zoals een slaapkamer voor bezoek, biljartruimte, ontvangstplek voor verpleegkundige etc. past daarom binnen wonen. Een expositieruimte of horecagelegenheid specifiek bedoeld voor derden/externen past niet binnen de woonbestemming. Een bijgebouw/ bijbehorend bouwwerk is functioneel en qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Als de ruimte geïntegreerd is (en niet te onderscheiden is van) in het hoofdvolume, is het onderdeel van het hoofdgebouw. Als het los of eraan vast is gebouwd is het wel een bijbehorend bouwwerk.</p> <p>Als de gezamenlijke ruimte binnen hoofdbebouwing wordt opgelost, dan is dit geen onderdeel van 6m2 bijgebouw per huishouden.</p>
39.	Er is ruimte voor een schuurtje per woning van 6 m2. Volgens de informatie is er slechts mogelijkheid voor 1 bijgebouw. Betekent dit dat alle schuurtjes per woning in dit gebouw geplaatst moeten worden? En is dit dan inclusief de gemeenschappelijke ruimte?	Alle schuurtjes moeten inderdaad als één bijgebouw (één bouwvolume) geclusterd worden. De gemeenschappelijke ruimte kan (afhankelijk van de invulling) zowel in het bouwvlak hoofdbebouwing als de zone bijgebouwen worden gesitueerd.
40.	Er is een bijgebouw toegestaan van max 6 m2 per woning, is dit additief aan de BBL eis wat betreft de buitenruimte? Er is een multifunctionele ruimte voor ontmoeting gewenst, echter de bouwhoogte is maximaal 2,5meter + 10% overschrijding. Dit is erg laag en niet wenselijk. Kan deze bouweis worden verruimd?	De genoemde eisen komen uit het omgevingsplan en kunnen een beperking zijn van de BBL. Als de multifunctionele ruimte binnen het bijgebouw wordt gerealiseerd – en niet binnen het bouwvlak hoofdgebouw - dan dient deze te voldoen aan de daar geldende eisen qua bouwhoogte. Een dergelijke afwijking op het omgevingsplan is alleen mogelijk na het doorlopen van een BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit) procedure.



41.	Hoeveel ruimte is er beschikbaar voor de gemeenschappelijke ruimte?	Dit is afhankelijk van het ontwerp, met name binnen het bouwvlak hoofdbebouwing. Buiten het bouwvlak is nog 6m2 aan bijgebouwen per woning beschikbaar, waarbinnen ook een gezamenlijke ruimte gerealiseerd kan worden.
42.	Mag een eventuele uitbouw vergunningsvrij worden gebouwd?	Onder bepaalde voorwaarden, afhankelijk van het ontwerp. Zie brochure vergunningsvrij bouwen op het Vastgoedplein.nl
43.	Hoe zit dat met een dakkapel? Mag deze vergunningsvrij gebouwd worden.	Op bijgevoegde site vind je meer informatie Vergunningvrije dakkapellen Informatiepunt Leefomgeving Het is afhankelijk van de plek en ontwerp van het dakkapel of deze onder de vergunningsvrije regels valt.
44.	Is het mogelijk om de verwarmingsinstallatie buiten het (bouwvlak van het) hoofdgebouw te realiseren in een aparte technische ruimte? Dit zou ons kostbare m2 woonoppervlak schelen.	Of dit mogelijk is hangt af van het ontwerp.
45.	De 65% van de 1e verdieping, geldt die t.o.v. het bouwvlak of de bebouwing begane grond?	Dit percentage van de 1 ^e verdieping geldt voor de bebouwing van de begane grond. Dit percentage geldt niet bij het bouwen met een kap.
Onderzoeken		
46.	Krijgt onze bouwvergunning te maken met stikstofruimte? Zou dat een belemmering kunnen zijn of een vertraging kunnen opleveren?	Ja, er moet een Aeries-berekening worden gemaakt over de stikstofuitstoot. Als de uitkomst hoger is dan de grenswaarde 0,05 mol dan moet er een vergunning worden aangevraagd bij de provincie. Deze vergunning staat los van de omgevingsvergunning. Let op, dit kan eventueel tot vertraging leiden van de start bouw.
47.	Is er voldoende ruimte op het lokale elektriciteitsnet voor aansluiting van 10 huishoudens?	Binnen Gaardenhage verwachten we geen belemmering voor de geplande aantal woningen binnen de geplande bouwperiode.
48.	Is er explosieven onderzoek gedaan?	Dit wordt door de gemeente uitgevoerd zodra de Tuinmaat weg is.
Overige vragen		
49.	Hoeveel klike's kunnen we verwachten en waar moeten die gestald worden?	Per woning moet je rekening houden met 3 afvalcontainers: <ul style="list-style-type: none"> • een container met een groene deksel voor groente- fruit- en tuinafval (gft) • een container met een blauwe deksel voor oud papier en karton • een container met grijze deksel voor plastic verpakkingen, blik en drinkpakken (pbd). Het restafval kan naar een nabije ondergrondse container gebracht worden.
50.	Wat is de bestemming van het langgerekte perceel direct aangrenzend aan de westzijde van de cpo-locatie? Is er kans op bestemmingsverandering?	De bestemming van dat perceel is "Groen met waarde landschap en waarde archeologie". Op dit moment is er geen planning dat er een wijziging van deze groene bestemming gaat plaatsvinden.
Website		
51.	De link Factsheet Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website geeft niet het correcte document	Klopt, deze link werkt niet. Het externe bedrijf wijzigt de locatie van de pagina regelmatig waardoor het doorlinken niet goed mogelijk is. Gebruik voor de juiste gegevens de zoekfunctie op www.tlokb.nl en zoek op "Kwaliteitsborger(s) Instrument Kwaliteitsborging Garantiewaarborg". De tekst op de website is inmiddels aangepast.
52.	De link legesverordening op de website werkt niet.	Overheid.nl lag er uit en doet het weer.
53.	De link parkeerbeleid op de website werkt niet.	Overheid.nl lag er uit en doet het weer.