

Inlichtingen – Kavel naast Achterhoekerweg 6 - n.a.v. vragenronde tot 28 november 2022

	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Woning	Gezien de grootte van de kavel heb ik de vraag of er ook 2 vrijstaande woningen op de kavel mogen worden gerealiseerd. Mijn zoon wil in de nabije toekomst graag voor ons zorgen (mantelzorg). We kunnen dan beiden een woning realiseren op deze grote kavel. Mijn zoon met zijn gezin laten dan een woning met 'normale' afmetingen realiseren en wij een kleinere woning, geschikt voor 2 personen. Bijkomend voordeel hierbij is dat er 2 woningen beschikbaar komen op de woningmarkt. Ik heb gezien dat de kavel driehoekig is en aansluit op 2 wegen. Een woning kan dan aan de ene weg worden gerealiseerd en de andere woning aan de andere weg. Mijn vraag is dus of deze mogelijkheid door u wordt geboden.	Het Bestemmingsplan staat maar één hoofdgebouw en een bijgebouw toe. Twee vrijstaande woningen zijn op dit perceel niet mogelijk. Wel is er de mogelijkheid, om tijdelijk buiten het bouwvlak een mantelzorgunit op het erf te plaatsen. Hiervoor is dan wel vergunning nodig. Zie beantwoording vraag 5 voor kavels die op een later moment in de verkoop komen.
2	Vorrangsregeling	Is er, gelet op het feit dat de verkoop plaatsvindt vanuit de gemeente Amersfoort, een vorrangsregeling voor inwoners van Amersfoort? En zo neen, waarom niet?	Er is geen vorrangsregeling voor inwoners van Amersfoort. Dit zou in strijd zijn met de Huisvestingswet.
3	Speculatiebeding	Is er een art-speculatiebeding van toepassing op de verkoop van het perceel?	Zie hiervoor artikel 15 van de koopovereenkomst.
4	Bieding koopsom	Wat is de procedure indien het minimaal gestelde verkoopbedrag niet geboden zal worden?	Wanneer het minimale bedrag niet geboden wordt, is er geen geldige inschrijving gedaan. De gemeente zal dan op basis van deze procedure niet tot gunning overgaan. De gemeente zal zich beraden op dan te nemen stappen.

5	Overige kavels in het plangebied	Wanneer komt de informatie vrij over de volgende kavels binnen dit project en is er al iets bekend over omvang percelen en prijsstelling van deze kavels?	Begin november is doormiddel van een Raadsinformatiebrief over de andere kavels in dit gebied gecommuniceerd. Om de kavels te kunnen verkopen moeten er nog een aantal vergunningen worden aangevraagd en voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de andere kavels in de verkoop komen. Informatie over de kavels kunt u in het bestemmingsplan vinden. Concrete informatie aangaande de verkoop en de inschrijfvoorwaarden wordt t.z.t. via onze website gepubliceerd. Het minimale bod wordt op het moment van verkoop aan de hand van een taxatie bepaald.
6	Stikstof	Wat betekent het recent gewezen vonnis van de Raad van State omtrent stikstof voor deze projecten?	In principe moet bij elke aanvraag omgevingsvergunning een stikstofberekening worden gevoegd volgens de meest recente Aeries calculator. Uit recent onderzoek blijkt dat er geen significante stikstofdepositie is bij de bouw van één woning. Dit betekent dat er naar verwachting voor de bebouwing van deze kavel geen stikstofberekening hoeft te worden gedaan. De verwachting is dan ook dat stikstofregels voor dit project geen vertraging zal opleveren.
7	Verkeer	Mij valt op dat er vooral veel woon- werkverkeer over de Achterhoekerweg gaat, hoewel dat verboden is. Ik wil daar voor m'n rust wonen en niet aan een drukke weg. Wat gaat u eraan doen, om de weg verkeersluwer te maken, alleen voor bestemmingsverkeer dus!?	Het klopt dat de Achterhoekerweg op dit deel bestemd is voor bestemmingsverkeer. Het handhaven op het gebruik van de Achterhoekerweg is geen prioriteit voor de gemeente, wat inhoudt dat er niet op regelmatige basis controles worden uitgevoerd.
8	Bestemmingsplan	Hoe hoog mag ik daar concreet bouwen, volgens het vigerende bestemmingsplan?	In de bijlage bij het Bestemmingsplan is een kavelpaspoort opgenomen, dat conform artikel 9.2.1.b aangeeft, op welke manier er gebouwd mag worden. De woning mag een maximale goothoogte hebben van 3 meter en een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 7 meter. Van het vrijstaande bijgebouw mag de laagste goothoogte maximaal 3 meter bedragen en een bouwhoogte (nokhoogte) van 4,5 meter. Het dak moet een asymmetrisch zadeldak zijn waarvan de dakhelling van het grootste dakvlak minimaal 20° en maximaal 30° bedraagt.

			Een eventueel aangebouwd bijbehorend bouwwerk moet binnen de bestemming wonen-3 worden gebouwd en op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn. De goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw (de woning).
9	Kavelpaspoort	Het valt me op dat in het kavelpaspoort een nokhoogte van 7 meter wordt aangehouden bij een grondoppervlak van max 128 m ² . Dit komt, bij een maximale goothoogte van 3m neer op een maximale inhoud van max 585 m ³ , en bij een stahoogte van 2m, hooguit 455 m ³ . Uitgangspunt van het hoofdgebouw is toch max 600 m ³ ? De nokhoogte van 7m maakt de realisatie van 4 slaapkamers (3 grote kinderen) op de verdieping moeilijk inpasbaar. Bij de kavels 6b en 6a is de nokhoogte 7,5 m voor het hoofdgebouw. Vraag: kan de nokhoogte nog aangepast worden naar ca 7,5 m? nokhoogte?	600 m3 is de maximale inhoud van een woning. Een kleinere inhoud is toegestaan. In artikel 19, lid 1 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Over de Laak – Waterrijk' is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van maten en percentages, mits die afwijking beperkt blijft tot ten hoogste 10%. Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze afwijkmogelijkheid kan een woning worden gebouwd met een bouwhoogte (nokhoogte) van 7,7 meter. Het gaat hier om een bevoegdheid van het college tot afwijken. Hieraan wordt enkel meegewerkt als dit belangrijk is voor het ontwerp, als het realiseren van de bestemming op een aangrenzend perceel hierdoor niet wordt belemmerd, als de gebruiksmogelijkheden op een aangrenzend perceel niet worden belemmerd en als de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
10	Kavelpaspoort	Wat wordt verstaan onder drieslag? Wordt ca 30° bedoeld?.	Hiermee wordt bedoeld dat het eindbeeld een ensemble is van drie zelfstandige eenheden. Waarbij de hoofdgebouwen richting de Achterhoekerweg hetzelfde georiënteerd zijn. Zie kaartje 'bebouwing in relatie tot de omgeving' op het kavelpaspoort.
11	Kavelpaspoort	Op tekening is een 8x16m ingetekend. Is deze ligging een gegeven of mag de ook (bv 90°) gedraaid staan. Mag het hoofdgebouw aan noordelijke rooilijn grenzen?	De woning moet gebouwd worden binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak kan niet gedraaid worden of verschoven naar een andere plek op de kavel.

12	Kavelpaspoort	Op de tekening kavelpaspoort staat een lijn met driehoekjes. Wat is de betekenis hiervan?	Dit betreft dat deel van de kavel dat conform bestemmingsplan (art. 6.1 c) als houtwal bestemd is. Door het handhaven van de oude Achterhoekerweg ligt deze bestemming deels op het openbaar gebied en deels op de kavel.
13	Inrit	Waar staat de toegang tot het kavel gepland, of is dit in overleg.	De toegang tot de kavel is op tekening aangegeven. (zie hiervoor bijlage 2 bij de koopovereenkomst) De kavel wordt via de oude Achterhoekwerweg / de doodlopende weg ontsloten. De inrit kan niet in overleg worden aangepast, omdat dit samengaat met de aansluiting op het rioolsysteem.
14	Verkeer	Wordt de bestaande toegangsweg doorgetrokken zoals aangegeven op schetsje "bebouwing in relatie tot de omgeving"? Of blijft de toegang via de bestaande doodlopende weg.	De toegang blijft via de oude (doodlopende) Achterhoekerweg. De toegangsweg wordt <u>niet</u> doorgetrokken tot het Laakpad.
15	Stikstof	In hoeverre kunnen stikstofregels de bouwmogelijkheden beperken en/of vertragen?	In principe moet bij elke aanvraag omgevingsvergunning een stikstofberekening worden gevoegd volgens de meest recente Aeries calculator. Uit recent onderzoek blijkt dat er geen significante stikstofdepositie is bij de bouw van één woning. Dit betekent dat er naar verwachting voor de bebouwing van deze kavel geen stikstofberekening hoeft te worden gedaan. De verwachting is dan ook dat stikstofregels voor dit project geen vertraging zal opleveren.
16	Gunning	Er staat in de brochure aangegeven dat de kavel in principe wordt gegund aan degene die het hoogste bod heeft uitgebracht. Ik ben benieuwd welke andere aspecten meewegen in dit proces. Zou u meer duiding kunnen geven ten aanzien van de meewegende factoren omtrent deze gunning.	Het uitgebrachte bod is het enige selectiecriterium er zullen geen andere selectiecriteria worden gehanteerd. De gemeente is niet gehouden tot gunning aan een inschrijver die voorafgaand aan het verkoopproces bij een rechtelijke uitspraak veroordeeld is voor een delict dat de moraliteit van de betreffende inschrijver raakt. <i>Zie artikel 5 van de inschrijfvoorwaarden.</i>

17	Bieding koopsom	Het biedingsproces zoals gehanteerd bij deze kavel roept ook vragen op. Feit is dat de gekozen vorm leidt tot prijsopdrijving zoals die plaatsvindt in de huidige woningmarkt. Daarmee gaat de gemeente mijn inziens voorbij aan het principe van gelijkheid en stelt het zich op als een commerciële partij. Ik kan me voorstellen dat de gemeente gebaat is bij de hoogste inkomsten. Echter dat het anders kan is recent bewezen bij de verkoop van de vrije kavels "de Boomgaard" in Vathorst. Hier was sprake van inschrijving bij vastgestelde kavelprijzen. Zonder het principe van de hoogste bieding. In mijn optiek een eerlijker vorm, die niet leidt tot prijsopdrijving en recht doet aan gelijkheidsprincipe. Iets wat mijn inziens de rol zou moeten zijn van een gemeente. Zodat iedereen onder de bekende voorwaarde gelijke kansen heeft om een droom te realiseren op een unieke plek als de Achterhoekerweg. Ik zou graag meer willen weten welke overwegingen er ten grondslag liggen aan het kiezen van de huidige bieding vorm.	In de visie Over de Laak (2016) is besloten dat een aantal woningbouwkavels in dit gebied te koop aangeboden worden. De verkoopopbrengst wordt gebruikt voor de groen-recreatieve ontwikkelingen vanuit de visie Over de Laak. Om maximaal te kunnen investeren in de groen-recreatieve ontwikkeling is bij de uitgifte van de kavels gekozen voor een biedprocedure met een bodemprijs. Dit sluit ook aan op (bijlage 3) van onze nota Grondbeleid. Voor wat betreft het gelijkheidsprincipe. Er is gekozen voor een transparante procedure waarbij iedereen gelijke kansen heeft. Er worden geen bijzondere voorwaarden gesteld aan deelname aan de inschrijving. Voorts geldt dat er geen verkoopprocedure is waarbij het verschil in de financiële positie van geïnteresseerden kan worden geëlimineerd. Ook bij het hanteren van een vaste koopprijs zullen er geïnteresseerden zijn bij wie de koopprijs niet aansluit bij hun financiële positie.
18	Kavelpaspoort	In het bestemmingsplan staat onder 9.2.1 dat woningen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het is ons na bestudering van het kavelpaspoort niet geheel duidelijk wat het bouwvlak precies is, bijv. alleen het gedeelte dat is aangeduid als "hoofdgebouw" of het gehele gele gedeelte (erf). Kunt u dit nader toelichten?	In het bestemmingsplan is de gele kleur op de verbeelding de bestemming 'Wonen-3'. Binnen de gele kleur zijn 2 vlakken omkaderd met een dikke zwarte lijn. Dat zijn de bouwvlakken. Het grootste vlak is het bouwvlak voor het hoofdgebouw (de woning). Het kleinere vlak is het bouwvlak voor het bijgebouw. In het kavelpaspoort is het bouwvlak voor het hoofdgebouw roodbruin ingekleurd. Het bouwvlak voor het bijgebouw is omkaderd met een roodbruine lijn.

19	Kavelpaspoort	In hetzelfde bestemmingsplan staat onder 9.2.2 het een en ander met betrekking tot bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Wat is voor de kavel precies het gedeelte met bestemming Wonen – 3? Is dat het gele gedeelte op het kavelpaspoort?	In het bestemmingsplan is de gele kleur op de verbeelding de bestemming 'Wonen-3'. In het kavelpaspoort is de gele kleur ook de woonbestemming. Maar daar hoort het roodbruin gekleurde bouwvlak voor het hoofdgebouw en het roodbruin omkaderde bouwvlak voor het bijgebouw nog bij.
20	Kavelpaspoort	Onder 16.2 staat dat het is toegestaan dat het dakoverstek de bouwgrens met maximaal 1 meter mag overschrijden. Betekent dit dat dit overstek buiten het gedeelte met bestemming Wonen – 3 mag vallen?	Een dakoverstek mag maximaal 1 meter buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.
21	Kavelpaspoort / bestemmingsplan	In het kavelpaspoort staan de maximale afmetingen en inhoud van de woning en het bijgebouw. Wij overwegen om het woonoppervlak te vergroten door een (vergunningsvrije) aanbouw. 1. Is het toegestaan om een bijgebouw te realiseren tegen de woning aan, dus niet vrijstaand, waardoor de woning plaatselijk breder wordt? 2. Gelden de maximale afmetingen (8m x 16m) en inhoud (300m³) voor de woning inclusief of exclusief bijgebouwen/aanbouw? 3. Geldt een dak met overstek als overkapping of bijgebouw? 4. Voor het bepalen van de maximale oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen wordt de oppervlakte van het bebouwingsgebied gebruikt. Wat is voor de kavel precies de oppervlakte van het bebouwingsgebied?	1. Dat is niet mogelijk volgens het Bestemmingsplan (artikel 9.2.2.a). 2. Dit geldt voor het hoofdgebouw (de woning) exclusief de bijgebouwen (zie kavelpaspoort). 3. Een dakoverstek is geen bijgebouw of overkapping. 4. Het bebouwingsgebied is het gele vlak, minus het bouwvlak voor het hoofdgebouw, minus het bouwvlak voor het bijgebouw. Dit is ongeveer 453 m².

22	Carport / bijgebouw	Is het toegestaan om een carport te realiseren tegen het bijgebouw [bg] (de kapschuur)?	Dit mag uitsluitend binnen het gele vlak, minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. En de carport (overkapping) telt mee in de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken.
23	WKO	Is het in principe toegestaan een (water/water) warmtepomp met bodembron te plaatsen op de kavel voor het verwarmen van tapwater en om de woning te verwarmen en te koelen?	Ja, dit is in principe toegestaan.
24	Bestemmingsplan / bomen	Onder 6.2 in het bestemmingsplan staat dat het zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan bomen of andere hoogopgaande beplanting te planten of aan te brengen. 1. Is het zonder vergunning toegestaan om lage beplanting, bijv. struiken of kleine fruitbomen te plaatsen? 2. In het kavelpaspoort wordt het een en ander vermeld over <i>landschapserfprincipes</i>. Hier worden zaken genoemd als opgaande beplanting langs wegen, rijen knotwilgen, vaker een hek of houtwal en minder een slootje. Zijn dit elementen die ook voor deze kavel mogelijk zijn, bijv. het planten van een rij of groepjes bomen?	1. Zie hiervoor art. 6.4.f van het bestemmingsplan. Het planten van bomen zonder vergunning niet toegestaan, dus ook niet kleine fruitbomen of andere hoogopgaande beplanting. Conform artikel 6.3 a is er altijd een inrichtingsplan nodig. 2. Zie hiervoor artikel 6 van het bestemmingsplan en het indienen van een inrichtingsplan. Een deel van de kavel is bestemd voor een houtwal. Zie hiervoor het bestemmingsplan. Zie ook vraag 12.
25	Watergang / talud	In de koopovereenkomst staat onder artikel 16 dat de watergang (greppel en talud) vrij moet worden gehouden van planten en begroeiing. We nemen aan dat dit niet geheel onbegroeid moet blijven en hier wel gras of bijv. riet(sigaar) mag groeien?	Begroeiing (gras bijvoorbeeld) mag wel, mits het de doorstroom van de watergang niet belemmerd. De koper is verantwoordelijk om de functie van de watergang te garanderen en in stand te houden. Dat betekent dat de watergang met regelmaat geschoond moet worden, door de watergang te maaien en uit te baggeren.

26	Groenbeheer	Ten behoeve van het uitzicht vanaf de kavel willen we graag weten wat de plannen zijn ten aanzien van het groenbeheer rondom de kavel, bijv. aan de overkant van de weg, ter hoogte van het tuinpark. We hebben bijv. geconstateerd dat zich hier, naast de geplante boompjes, veel opschietend groen bevindt dat het uitzicht enigszins wegneemt. Wordt dit opschietend groen onderhouden, zodat het weidse uitzicht behouden blijft?	Het onderhoud van het groen op het perceel van Tuinpark Laakzijde is geen gemeentelijke aangelegenheid. De organisatie van Tuinpark Laakzijde zal het onderhoud op het terrein uitvoeren. Hoe frequent de organisatie dat gaat uitvoeren kunnen wij niet inschatten en geen toezeggingen op doen. De watergangen / ontwateringsgreppels en bermen die in eigendom van de gemeente zijn worden in principe 1 keer per jaar gemaaid. Dit is echter wel afhankelijk van de gemeente brede beleidskaders. Hier kunnen geen individuele afspraken, of toezeggingen over worden gemaakt.
27	Bomen	Op tekeningnummer 21022S-4 staan diverse bomen rondom de kavel en zelfs in de watergang. 1. Staat vast dat deze daadwerkelijk zullen worden geplant? 2. Is er meer bekend over het planten van (extra) bomen rondom de kavel?	De getoonde bomen op de betreffende tekening staan er al. Dit zijn onder andere de knotwilgen langs de oude Achterhoekerweg. De bomenrij wordt zoveel mogelijk uitgebreid. De boomsoorten zijn nog niet bekend. De koper moet er rekening mee houden dat het groen in de openbare ruimte wordt uitgebreid.
28	Inrit / ontsluiting	In het advies van Sweco staat een situatietekening in de inleiding, waarbij de toegang tot de kavels is verplaatst. De kavels lijken hier vanaf de weg langs de Laak bereikbaar, terwijl op andere tekeningen de inrit vanuit de bestaande (doodlopende) weg loopt. Wat is de planning met betrekking tot de (doodlopende) weg tussen de kavels?	De in het advies van Sweco getoonde indeling van de kavels is de oude versie. Aanvankelijk was het plan om de ontsluiting van de kavels via de zuidzijde te ontsluiten. Dit is een later stadium aangepast. Kavel C wordt aangesloten op de oude Achterhoekerweg / de doodlopende weg.
29	Kavelpaspoort/ bestemmingsplan	Ik ben benieuwd wat het bouwvlak is op dit perceel en of er wellicht twee huizen op gebouwd mogen worden.	Zie beantwoording vraag 1.