

Algemene informatie

Aanbesteding: Gronduitgifte Franciscushof Zuid Special de Erven
Aanbestedende Dienst: Gemeente Raalte
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 2 **Onderwerp:** algemene verkoopvoorwaarden

Vraag:

In de algemene verkoopvoorwaarden, artikel 3.14: staat benoemd dat de eerste oprit bij de koopsom inbegrepen is. Betekent dit dat de eerste inrit voor rekening van de gemeente komt?

Antwoord:

Dit is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een oprit / inrit.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr. 3 **Onderwerp:** Algemene verkoopvoorwaarden

Vraag:

Algemene verkoopvoorwaarden: kunnen wij ervan uitgaan dat de gemeente voor de overdracht van de grond een milieukundig bodemonderzoek aanlevert die voldoet aan de eisen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning?

Antwoord:

ja, deze kunnen we aanleveren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Algemene verkoopvoorwaarden

Vraag:

Algemene verkoopvoorwaarden, 3.7: ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de afvoer. Gaat deze verantwoordelijkheid over op de toekomstige koper bij verkoop van de woning?

Antwoord:

ja, dit wordt als kettingsbeding opgenomen in de koopovereenkomst (artikel 8 koopovereenkomst).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Algemene verkoopvoorwaarden

Vraag:

Algemene verkoopvoorwaarden, 3.10: kunnen wij een voorbeeld van een drainageplan ontvangen?

Antwoord:

art 3.10 AVOZ (drainage) is niet van toepassing

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Hoe ziet de gemeente de infiltratieoplossing van regenwater. Dient dit ondergronds te worden opgevangen?

Antwoord:

Klopt. Dit dient ondergronds plaats te vinden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Dient de bergruimte binnen de schil van de woning worden toegepast of als aanbouw?

Antwoord:

In het kavelpaspoort is het volgende opgenomen: "verrommeling op de kavel dient voorkomen te worden door de bergruimte te integreren in de woning".

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Wanneer wordt het gebied woonrijp gemaakt en wat is de doorlooptijd hiervan?

Antwoord:

Hier is nog geen planning van. Één en ander is afhankelijk van de diverse bouwplanningen. Wanneer we in beeld hebben wanneer de diverse 'bouwen' gereed zijn gaan we de woonrijppanning maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Wat is de gemiddelde doorlooptijd bij de gemeente Raalte voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (o.b.v. ontwerp)?

Antwoord:

De maximale doorlooptijd is 8 weken. De praktijk is dat de gemiddelde woning ongeveer de helft van de tijd nodig heeft, maar dat is omdat de meeste bouwbedrijven vooraf een vooroverleg doen, waarbij het plan inhoudelijk al getoetst is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Gunningsfase

Vraag:

Is de gemeente bereid een vergoeding te geven aan de 2 partijen aan wie de opdracht niet gegund wordt?
Dit in verband met de te verwachten te maken kosten voor het voorstel (calculatie, verbeelding, etc.)

Antwoord:

De gemeente is bereid om een tenderkostenvergoeding te bieden voor de twee partijen in de gunningsfase aan wie de opdracht niet wordt gegund. De hoogte van het bedrag wordt in de gunningsfase kenbaar gemaakt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Uitleggers

Vraag:

Is de gemeente bereid om de kosten te dragen voor het eventueel aanpassen van uitleggers indien het geselecteerde voorstel hiervoor een aanpassing behoeft?

Antwoord:

De gemeente draagt de kosten van de riolering welke buiten het projectgebied moet worden aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Selectiecriteria 1

Vraag:

Bij selectiecriteria 1 wordt bij de vormeisen gesteld dat bij de bladen met referentiebeelden het niet toegestaan is om tekst toe te voegen. Bij deze de vraag om wel onderschriften toe te staan bij de afbeeldingen zodat verwijzingen in de tekst mogelijk worden. Kunt u hiermee instemmen?

Antwoord:

Het is akkoord om een onderschrift aan de afbeeldingen toe te voegen. Zie ook het antwoord op vraag 58.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Tijdens de informatiebijeenkomst is vermeld dat het stuk noodbestrating tussen kavel K66 t/m K73 en kavel K65 blijft liggen tot de voltooiing van dit project. Is het toegestaan om dit stuk binnen de bouwhekken op te nemen en te gebruiken voor de opslag van bouwmaterialen?

Antwoord:

Het is de gemeente niet duidelijk welk deel u voor opslag wilt gebruiken. Tijdens de uitvoering zullen we gezamenlijk gaan kijken welk deel van het projectgebied en het openbare gebied we hiervoor kunnen gebruiken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.**Onderwerp:**

14

Concept Koopovereenkomst

Vraag:

De grondprijs wordt marktconform geïndexeerd bij uitgestelde levering. Is het mogelijk om de grondprijs zonder indexering vast te zetten, aangezien deze een cruciale basis vormt voor het financiële rekenmodel en ontwikkelplan?

Daarnaast kan de maximale VON-prijs niet worden geïndexeerd. Hoe wordt dit meegenomen in de afspraken?

Antwoord:

"Rondom de grondprijs, indexering en planning worden de volgende wijzigingen toegepast:

- mei 2025: definitieve gunning
- uiterlijk september 2025: ingangsdatum koopovereenkomst
- uiterlijk 31-12-2025: levering grond en indien vergunning (daarna 7% rente)
- mei 2026: indexering grondprijs (maximaal CPI)
- streefdatum 31-12-2026: oplevering woningen

Deze wijzigingen zullen in de gunningsfase worden aangepast in de stukken.

De (gemiddelde) VON prijs laten we op €405.000 staan. Dit omdat het prijspeil van de grondprijs begin 2024 is en vast staat tot mei 2026 en de VON prijs al de betaalbaarheidsgrens is uit 2025. Daarmee geven we naar onze mening al voldoende ruimte in de opstalexplotatie.

"

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Algemene Verkoopvoorwaarden

Vraag:

In artikel 2.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar een milieukundig bodemonderzoek. Is dit onderzoek al beschikbaar? Zo ja,

kunnen wij dit alvast ontvangen?

Antwoord:

Ja, dat wordt verstrekt bij publicatie van de nota van inlichtingen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Stedenbouwkundig plan / kavelpaspoort

Vraag:

Bijlage 5, 3.2 Bebouwing, pagina 36 & 37: Het stedenbouwkundigplan omschrijft een accent/special, nr2, waarbij het omschreven wordt als een 'schuur'. Echter omschrijft Bijlage 1, kavelpaspoort, toelichting, een agrarische bebouwing, zoals een boerderij, schuur en kapschuur, met een Sallandse bouwtypologie. Is bijlage 1 of 5 hierin lijdend, i.v.m. de aan te leveren referentiebeelden/visie, die aan moeten sluiten op de opgave.

Antwoord:

Het kavelpaspoort is hierin leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Stedenbouwkundig plan / kavelpaspoort

Vraag:

Bijlage 5, 3.2 Bebouwing, pagina 36 & 37: Het plot kent totaal 4 woningen waarvan 4 hoekwoningen en 4 rijwoningen. Volgens deze schema's worden er minimale/maximale kaveloppervlaktes benoemd, zijn deze lijdend of indicatief, gezien het ruimere totaal oppervlak van 1764m².

Antwoord:

Dit is indicatief. De verkaveling zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan is namelijk indicatief.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Grondprijs

Vraag:

Is het een vaste grondprijs en wordt 100% op kwaliteit gegund of is het een minimum grondprijs wordt een hoger grondbod beter beoordeeld?

Antwoord:

De grondprijs staat vast. In de gunningsfase wordt dan ook enkel op kwaliteit beoordeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Wegingsfactoren gunningsfase

Vraag:

Wat zijn de wegingsfactoren en te behalen punten voor de genoemde onderdelen ontwerp, PvA en planning en duurzaamheid?

Antwoord:

Deze worden bepaald in de gunningsfase. Let op: er worden alleen punten toegekend aan kwaliteit. De grondprijs staat vast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Waarborgsom

Vraag:

In 3.3 van de leidraad wordt gevraagd om een waarborgsom na sluiten van KAO van 150k. Een waarborgsom is prima, maar dit bedrag is buiten proportie irt de grondprijs. Is de gemeente bereid dit aan te passen?

Antwoord:

De gemeente gaat niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Team

Vraag:

Is het verplicht om in de voorselectie een aannemer te hebben in het team en /of wordt een team zonder aannemer slechter beoordeeld?

Antwoord:

Zoals omschreven in selectie criterium 2 wil de gemeente in ieder geval inzicht in de rollen ontwikkelaar/bouwer en de architect. Het is aan u om een afweging te maken of en in hoeverre u ingaat op de overige rollen om goed antwoord te kunnen geven op de vragen. Het is dus niet per definitie zo dat een team zonder aannemer slechter wordt beoordeeld, maar het kan wel zo zijn dat de gemeente in de beoordeling van de selectiefase van mening is dat uit uw beschrijving van uw team in mindere mate duidelijk wordt hoe uw ontwikkelteam in staat is om na verkoop zo snel mogelijk tot ontwikkeling, realisatie en verkoop te komen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Op blz 12 van de leidraad staat: 'Uitgangspunt is om de woningen op te

leveren een jaar na het sluiten van de koopovereenkomst' Ervan uitgaande dat de koopovereenkomst direct na gunning gesloten zal worden, is deze planning niet reëel. Dit zou betekenen dat binnen een jaar het ontwerpproces, de vergunningprocedure, verkoop, bouwvoorbereiding en bouw zal moeten plaatsvinden. Is de gemeente bereid deze planning te laten vervallen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Verkooprijzen

Vraag:

In de leidraad staat dat het om betaalbare woningen gaat met een verkoopprijs tot €405.000,-. Wat is het prijspeil en hoe worden deze verkoopprijzen geïndexeerd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Leveringsdatum

Vraag:

Grondprijs is prijsvast tot 1 jaar na definitieve gunning. Mocht de levering daarna plaatsvinden dan wordt de grondprijs marktconform geïndexeerd. Wat is de marktconforme indexering en hoe verhoudt zich dit tot art 3.4 koopovereenkomst waarin staat dat de uiterlijke levering 1 november 2025 is?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Leveringsdatum

Vraag:

Op basis van de koopovereenkomst lijkt de uiterlijke levering 1 november 2025. Is de gemeente bereid om de levering te koppelen aan een onherroepelijke omgevingsvergunning?

Antwoord:

De gemeente vindt de planning erg belangrijk in dit project. Door het koppelen aan een onherroepelijke omgevingsvergunning zijn er allerlei voorwaarden (verkoop, ontwerpproces) die ervoor kunnen zorgen dat de planning zoals de gemeente die graag ziet niet gehaald wordt. Daarom houdt de gemeente vast aan de planning. Zie ook het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Bouwrijpe grond

Vraag:

In art 1.1 staat een perceel bouwterrein. Kunnen we dit interpreteren als bouwrijpe grond, geschikt voor de beoogde bestemming wonen in de ruimste zin van het woord?

Antwoord:

Het perceel wordt bouwrijp opgeleverd. Dit houdt in dat het perceel op de juiste hoogte ligt, vrij is van obstakels en bereikbaar is vanaf de openbare weg. Daarnaast zijn er reeds nutsvoorzieningen (vuilwaterriool, water en elektra) aangelegd bij het perceel. Dit laatste maakt overigens formeel geen onderdeel uit van "bouwrijp".

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

27

Onderwerp:

kerncompetenties

Vraag:

De referentiesopdrachten moeten ingevuld worden op de deelnameverklaring. Mag aanvullend per referentie ook een A4 met

beeldmateriaal ingediend worden ter ondersteuning van het invulformulier?

Antwoord:

Dat is toegestaan (max 1A 4), maar houd er rekening mee u alleen hoeft aan te tonen of u voldoet aan de referentievereisten voor de kerncompetenties. De referenties worden niet meebeoordeeld bij de selectiecriteria, maar gelden enkel als geschiktheidseis.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de selectieleidraad staat onder Kerncompetentie 1 dat de referentiewoningen maximaal € 405.000,- mochten kosten. In de deelnameverklaring staat een bedrag van € 390.000,- genoemd. Wat moeten wij aanhouden?

Antwoord:

De tekst zoals opgenomen in de leidraad is leidend. Dus de woningen waren grond gebonden betaalbare woningen van maximaal €405.000,- . Voor de volledigheid is de deelnameverklaring aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

29

Onderwerp:

kerncompetentie

Vraag:

Is het toegestaan een referentieproject in te dienen bij Kerncompetentie 1 waar bij het project uit meerdere prijsklassen bestaat waarvan minimaal 4 woningen van max € 405.000,-?

Antwoord:

Het is toegestaan dat uw referentieopdracht uit een groter geheel dan 4 woningen bestond. In dit het geval is het dus toegestaan, mits de eisen betrekking hebben op minimaal 4 woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Selectieleidraad - Kerncompetentie 1

Vraag:

In kerncompetentie 1 wordt de ervaring met het ontwikkelen van een locatie van minimaal 4 woningen gevraagd. Deze woningen waren grond gebonden betaalbare woningen van maximaal €405.000,- VON. U was hierbij risicodragend.

De invulling van betaalbare woningen is regionaal bepaald. Is de gemeente bereid om de maximale waarde van 405.000,- VON los te laten voor de referentieprojecten? Indien de gemeente alsnog wel een prijsplafond wenst te hanteren dan is het verzoek om hiervoor 475.000,- VON aan te houden.

Antwoord:

De gemeente gaat hier niet mee akkoord. De vereiste van maximaal

€405.000,- blijft staan voor kerncompetentie 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Selectieleidraad - Ontwikkelvisie

Vraag:

De ontwikkelvisie bestaat uit maximaal 1 A4 tekst en 2 A4 beelden. U geeft in de omschrijving aan dat voor de 2 A4 beeldenblad ten minste 1 project geen eigen ontwikkeling betreft. Hiermee suggereert u dat het overige beeldmateriaal wel uit eigen projecten dient te bestaan. Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat deze beelden geen eigen projecten betreft maar uitsluitend een onderbouwing van de visie. Is het mogelijk om hierover meer duidelijkheid te verschaffen?

Antwoord:

Met 'ten minste 1 project' wordt bedoeld dat u minimaal beeldmateriaal uit 1 project gebruikt dat niet van uw eigen ontwikkeling is. Overig beeldmateriaal mag zowel eigen materiaal als niet-eigen materiaal zijn. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat u in deze fase al beeldmateriaal te ontwikkelen voor de onderhavige opgave.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Stedenbouwkundig plan

Vraag:

Op pag. 26 en 34 wordt gesuggereerd dat op de locatie 2 volumes moeten komen met de entree aan de westzijde en de oostzijde. Klopt dit wel? In de Kavelpaspoort staat juist dat de representatieve gevel oriëntatie aan de noordzijde en de oostzijde ligt. Wat is juist en hoe moeten we dit interpreteren?

Antwoord:

De verkaveling in het stedenbouwkundig plan is slechts indicatief. De voorschriften zoals opgenomen in het kavelpaspoort zijn leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Klopt het dat pas als blijkt dat meer dan drie aanmelders aan de geschiktheidseisen voldoen, de gemeente teruggrijpt naar de selectieprocedure? M.a.w. wij dienen als partij die voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen pas onze ontwikkelvisie op de opgave en een omschrijving van ons ontwikkelteam in nadat de gemeente ons hierom heeft verzocht?

Antwoord:

Het klopt dat de gemeente alleen een selectie maakt indien er meer dan 3 aanmeldes zijn die voldoen aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Echter dient u meteen bij uw aanmelding ook uw beantwoording op de

selectiecriteria in te dienen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Stedenbouwkundig plan

Vraag:

Op pag 29 staat bij Wonen op Franciscushof: In de erven liggen de woningen aan een erf georiënteerd en met tuinen aan de achterzijde naar het landschap. Dit lijkt ons tegenstrijdig met het Kavelpaspoort. Wat is juist en hoe moeten we dit lezen?

Antwoord:

Dit is een omschrijving van het deelgebied in zijn geheel en niet tegenstrijdig met het kavelpaspoort. Zoals aangegeven schrijven wij een representatieve geveloriëntatie voor aan de noord- en oostzijde. Daarnaast staat in het kavelpaspoort tevens omschreven dat de woningen in De Erven met de voorkanten aan een erf liggen en met de achterzijde aan het landschap.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Stedenbouwkundig plan

Vraag:

Pag. 30: De Erven: Hier staat ook dat de voordeuren liggen aan een gemeenschappelijk erf en de achterkant van de woningen tegen de bosrand of het veld. Hier lijkt ook een tegenstrijdigheid te zijn met de kavelpaspoort. Wat is correct?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 34

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Kavelpaspoort De Erven

Vraag:

Klopt het dat de voorgevels van de woningen op de noordzijde en de oostzijde moeten worden georiënteerd? De voorbeelden op de Bijlage 1 zijn verwarrend in combinatie met het stedenbouwkundig plan. Kunnen we hier meer duidelijkheid over ontvangen?

Antwoord:

Zoals in het kavelpaspoort omschreven is vraagt de gemeente een representatieve geveloriëntatie en betekent dit concreet dat hier geen achterkanten mogen komen. Een voor- of zijgevel zijn dus beide mogelijk als deze maar representatief zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Pag 3: Betaalbare woningen (maximaal € 405.000 v.o.n.) Wordt deze maximale v.o.n.-prijs nog geïndexeerd naar prijspeil 1 mei 2025? Of is dit een gefixeerde maximale verkoopprijs?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Pag. 3: Is de maximale v.o.n.-prijs van €405.000 een maximum van de gemiddelde verkoopprijs of is dit het absolute maximum? Dit i.v.m. de prijsverschillen tussen de tussenwoningen en de hoekwoningen.

Antwoord:

De maximale prijs van €405.000,- kan als gemiddelde gehanteerd worden. Het dient dan het gemiddelde van alle acht woningen te zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Pag. 4: Uitgangspunt is om de woningen op te leveren één jaar en 4 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst. Wordt hier de koopovereenkomst grond tussen gemeente en ontwikkelende partij bedoeld of de koopovereenkomst i.c.m. aannemingsovereenkomst met de particuliere koper?

Antwoord:

Hier moest staan: een jaar en vier maanden na definitieve gunning. Zie ook het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Is er bij de gemeente voldoende capaciteit op de verschillende afdelingen om de planning te behalen?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Nuts

Vraag:

Is er voldoende nutscapaciteit beschikbaar voor de 8 woningen?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Uitgangspunten

Vraag:

Geldt de maximale V.O.N. prijs als gemiddelde prijs? Zodat we de hoekwoningen duurder kunnen maken dan de tussen woningen.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 38

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Welstand

Vraag:

Er is geen Welstand in Raalte, vanuit welk perspectief en randvoorwaarden wordt beeldkwaliteit van een indiening beoordeeld? Is dit wegingskader formeel inzichtelijk te maken?

Antwoord:

Hier wordt met name getoetst op het stedenbouwkundig plan en kavelpaspoort. Er is geen aanvullend opgesteld wegingskader. In de gunningsfase zullen meer kaders meegegeven worden over wat de gemeente voor ogen heeft.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Ontwerp

Vraag:

Er wordt in de stukken gesproken over: De architectuur moet tevens aansluiten bij de Sallandse bouwtypologie met een landelijk karakter en de toepassing van een hellend dak. Wat is hier de concrete definitie van de Sallandse bouwtypologie aangezien de referentiebeelden bij de tekst een behoorlijk breed palet aan verschillende stijlen laten zien?

Antwoord:

Het klopt dat de referentiebeelden verschillend zijn, de gemeente heeft hier dan ook geen voorkeur in en wil zich laten inspireren door de ingediende plannen. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van op agrarische bebouwing geïnspireerde architectuur (schuur, boederij of kapschuur).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Ontwerp

Vraag:

In de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt enerzijds gesproken over: "De voordeuren van de woningen in dit deelgebied liggen aan een gemeenschappelijk erf en de achterkant van de woningen tegen de bosrand of deelgebied Het Veld." Anderzijds staat verder in de tekst: Dit vraagt om een representatieve oriëntatie van de woningen richting de twee aangegeven zijden (zie pijlen op bovenstaande afbeelding). De gevels van de bebouwing welke grenzen aan deze zijden worden daarom niet vormgegeven als achterzijde. Dit zijn twee tegenstrijdige uitgangspunten, welk van de twee uitgangspunten dient er te worden aangehouden?

Antwoord:

Het kavelpaspoort is leidend, daarin vraagt de gemeente een representatieve geveloriëntatie aan de noord- en oostzijde. Daarnaast staat in het kavelpaspoort omschreven dat de woningen in De Erven met de voorkanten aan een erf liggen en met de achterzijde aan het landschap.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Waterhuishouding

Vraag:

Tussen de aangeleverde documenten (waterhuishouding, stedenbouw zit een verschil in contouren, organisatie en positionering van nieuwe volumes t.a.v. dit specifieke deelgebied. Welk document is hierin leidend?

Antwoord:

In het stedenbouwkundig plan en waterhuishoudkundig plan zijn destijds aannames gedaan voor de invulling, deze zijn niet meer actueel. Het Kavelpaspoort is leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.
47

Onderwerp:
Bankgarantie

Vraag:

3.3: De hoogte van de bankgarantie staat niet in verhouding tot de koopsom en verplichtingen die koper heeft. Bent u bereid de bankgarantie te verlagen naar 10% van de koopsom?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 20

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.
48

Onderwerp:
Indexatie

Vraag:

"

Art 1.2: Er wordt een marktconforme indexatie toegepast. Deze is nu nog niet omschreven en geeft onzekerheid voor koper. Kunt u aangeven welke indexatie u wenst toe te passen?"

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Index

Vraag:

Art 1.3: Koper moet een index betalen over de koopsom tot aan levering. Ook de verkoopprijzen van woningen zullen veranderen gedurende die periode. Het is daarom redelijk om niet alleen de koopsom, maar ook de opbrengstenkant te indexeren, zodat koper de extra indexatiekosten kan afdekken. Daarnaast kan er een lange periode zitten tussen het sluiten van deze overeenkomst en verkoop van de woning (zeker in geval van bezwaar /beroepsprocedures). Bent u daarom bereid om de gemaximeerde VON-prijs alsnog te indexeren op gelijke wijze als ook de koopsom wordt geïndexeerd tot aan moment verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Notaris

Vraag:

Art 2.2: De gemeente wijst de notaris aan en koper zal deze moeten betalen. Wat zijn de kosten van deze notaris?

Antwoord:

De verwachte kosten zijn circa € 750 exclusief BTW voor de leveringsakte.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Levering

Vraag:

Art 2.2: Levering is niet gekoppeld aan het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning of het behalen van 70% verkoop. Wij kunnen geen grond afnemen als niet zeker is of er sprake is van een haalbaar plan. Bent u bereid om de levering te koppelen aan het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en/of 70% verkoop?

Antwoord:

De gemeente gaat niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

52

Onderwerp:

Omgevingsvergunning

Vraag:

Art 2.3: Binnen 3 maanden na gunning dient een

omgevingsvergunningsaanvraag te worden ingediend. Het ontwerp dient echter nog helemaal te worden uitgewerkt naar een VO, DO en omgevingsvergunningsaanvraag. Dat is niet haalbaar binnen 3 maanden. Bent u bereid de termijn aan te passen naar 6 maanden na gunning?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.
53

Onderwerp:

Bodemrapport

Vraag:

Art 2.4: Het bodemrapport is inmiddels meer dan 2 jaar oud. Kunt u garanderen dat er na het opstellen van het rapport de grond niet gebruikt is op dusdanige wijze dat deze alsnog vervuild kan zijn?

Antwoord:

Ja wij kunnen garanderen dat de grond niet is gebruikt op dusdanige wijze dat deze vervuild is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Omgevingsvergunning

Vraag:

Art 2.6: Het bouwen van de woningen is niet gekoppeld aan het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning of het behalen van 70% verkoop. Wij kunnen niet starten met de bouw als niet zeker is of er sprake is van een haalbaar plan of bouwen voor leegstand. Bent u bereid om de oplevering te koppelen aan 1 jaar na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en 70% verkoop? Zo niet, bent u dan bereid om de termijn voor oplevering te verruimen naar 12 maanden na levering?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

55

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Stel de koopovereenkomst wordt 1 juni 25 gesloten (ipv volgens planning 1 mei 25), schuiven daarmee alle genoemde termijnen 1 maand op?

Antwoord:

Ja, met inachtneming de aanpassingen zoals opgenomen in het antwoord op vraag 14

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

56

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Hoe zien de woningen in de omgeving van het plan eruit?

Antwoord:

"- Op de website van Van Wonen is een impressie te vinden van de woningen die in het Veld gerealiseerd worden: <https://www.woneninfranciscushof.nl/>

- De naastgelegen tweekappers krijgen een wat traditioneler uiterlijk, hiervan zullen wij zsm tekeningen delen.

- Met SallandWonen zijn we nog in gesprek over de beeldkwaliteit van de woningen."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op:

6 dec. 2024

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Referentie

Vraag:

Wij willen we een referentie indienen alleen is dit project in 2018 opgeleverd en voldoet net niet aan de 5 jaarstermijn. Is dit een probleem?

Antwoord:

De gemeente houdt vast aan de 5 jaarstermijn. Referenties die hier niet aan

voldoen kunnen dus niet als geldige referentie worden ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024

Ref.nr.

58

Onderwerp:

Vormvereisten selectie criterium

Vraag:

Volgens de vormvereisten mogen we voor de ontwikkelvisie maximaal één A4 tekst en twee A4-tjes met referentiebeelden aanleveren. Mijn vraag is of het ook toegestaan is om deze te combineren tot een document van drie A4-tjes, waarin her eerste A4-tje tekst wordt aangevuld met afbeeldingen en impressies. Dit zou ons helpen om de visie beter toe te lichten en een overtuigend geheel van beeld en tekst te maken.

Antwoord:

De vormvereisten voor selectie criterium 1 over het aantal A4 wordt als volgt aangepast: 'De beschrijving en referentiebeelden zijn gezamenlijk niet groter dan drie (3) pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als de selectie leidraad).'

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte franciscushof Zuid

Beantwoord op: 6 dec. 2024