

Algemene informatie

Aanbesteding: Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3
Aanbestedende Dienst: Gemeente Assen
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 6.1 beoordelingsprocedure

Vraag:

Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van:
-Ervaringen op het gebied van Energie en Duurzaamheidseisen, in al gerealiseerde projecten en die verder gaan dan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit.

Dit wordt in artikel 4.3.2. (technische bekwaamheid) niet als toetsingscriterium benoemd. Kan/wil de aanbesteder de toetsing op dit aspect laten vervallen of kan/wil de aanbesteder de geschiktheidseis aanpassen?

Antwoord:

De in paragraaf 6.1 vermelde eis is ten onrechte opgenomen en kan worden genegeerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 6.1 beoordelingsprocedure

Vraag:

Een gegadigde kan voor maximaal één perceel (een van beide prijsvragen) in aanmerking komen.

Betekend dit dat het om twee percelen gaat, of is deze regel abusievelijk opgenomen in deze leidraad?

Antwoord:

Het betreft één perceel. Die regel is abusievelijk opgenomen in de leidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Kademuur

Vraag:

Bij de levensloopbestendige types moet ontwikkelaar een kademuur realiseren. Betreft dit alleen het bovenste stuk, dat boven maaiveld uitkomt, vanuit de tuin gezien? Of gaat het om een kademuur t/m het stuk dat in de grond zit (als grond/waterkering)?

Antwoord:

Dat laatste. Het betreft een gemetselde kademuur die volledig op eigen terrein wordt geplaatst. Bij onderhoud aan de watergang moet de stabiliteit van de kademuur intact blijven. Deze mag niet instabiel worden. De kademuur staat (voor een gedeelte) onder water. Het streefpeil van de watergang is vastgesteld op 10.30+ NAP.

De kadewanden aan Kloosterweg/Tjalk,

A. Jacobsweg/Meerval en aan de Blauwbandkade alle in Kloosterveen zijn vergelijkbare en representatieve voorbeelden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Indexatie bidsom

Vraag:

De bidsom wordt per 1 januari 2017 geïndexeerd conform de CPI waarbij geldt dat 2015=100. Daarnaast is er een rentevoet van 5% van toepassing indien de grond niet binnen 3 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning van de gemeente afgenomen wordt. Klopt het dat er zowel op basis van CPI geïndexeerd wordt als dat er sprake is van een rentevoet van 5%?

Antwoord:

Ja. Het gaat om een normale gangbare prijsindexatie en het rentepercentage gaat gelden als de kavels later dan de gestelde termijn worden afgenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Geschiktheidseisen

Vraag:

Bij 6.1 staat dat in deze selectiefase ook ervaringen op het gebied van

Energie en Duurzaamheidseisen in de selectiefase worden beoordeeld. Bij de in te dienen stukken voor de selectiefase (geschiktheidseisen) (blz 16) wordt dit niet vermeld, dus dit lijkt wat 'uit de lucht te vallen'. Wat is precies de bedoeling?

Antwoord:

De in paragraaf 6.1 vermelde eis is ten onrechte opgenomen en kan worden genegeerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Percelen?

Vraag:

Bij 6.1 wordt gesproken van dat gegadigde voor maximaal één perceel in aanmerking kan komen (één van beide prijsvragen). Wat wordt hier bedoeld? Hangen de 12 en 10 woningen niet samen? Eerder in de leidraad wordt steeds gesproken van 'een locatie' en niet van meerdere percelen.

Antwoord:

Het betreft één perceel. Die regel is abusievelijk opgenomen in de leidraad. De 12 en 10 kavels zijn één prijsvraag., waar in totaal 22 woningen op gebouwd moeten worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Bouwnr 274

Vraag:

Klopt het dat bouwnr 274 een zadeldak moet krijgen?

Antwoord:

De woningen op de kavelnummers 373 en 374 krijgen een zadeldak.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Levensloopbestendige types

Vraag:

Klopt het dat de overige levensloopbestendige woningen mogen bestaan uit 1 laag met een platte opbouw van 1 laag (totaal dus 2 lagen), waarbij de platte opbouw niet de gehele 'begane-grondlaag' bedekt?

Antwoord:

Dat klopt, zie hiervoor het Beeldkwaliteitsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Hagen

Vraag:

Worden de hagen op de grens openbaar/privé (op privéterrein) door gemeente (BKP blz 17) aangeplant? Of zijn deze voor rekening van de ontwikkelaar?

Antwoord:

De hagen worden door de gemeente geplant.
Hiervoor moet op de kavel een meter worden vrijgehouden. In het midden van die strook wordt de haag een halve meter uit de erfgrens geplant.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Achtergevel levensloopwoningen

Vraag:

Moet de achtergevel van de levensloopbestendige woningen (aan de waterzijde) in 1 lijn liggen of mogen hier dieptesprongen in zitten?

Antwoord:

Hier mogen dieptesprongen in zitten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Indexatie per 1-1-27

Vraag:

In art. 3 lid 2 is bepaald dat vanaf 1 januari 2027 de koopprijs wordt geïndexeerd op basis van CBS, terwijl in de leidraad wordt gesproken over 5%. Wat is correct?

Antwoord:

Beide zijn correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Indexatie per 1-1-27

Vraag:

In art. 3 lid 2 is bepaald dat vanaf 1 januari 2027 de koopprijs wordt geïndexeerd. Hierdoor kan een situatie ontstaan dat de koopprijs rentedragend wordt terwijl de levering – buiten onze invloedssferen – wordt uitgesteld na 1 januari 2027, denk aan het nog niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Zou u daarom deze bepaling willen aanpassen dat de rente pas gaat lopen vanaf 1 januari 2027 mits sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Antwoord:

Nee, de bepaling wordt niet aangepast. Zie beantwoording vraag 4. Indexatie en rente zijn twee verschillende dingen.

Koper/ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van de juiste en complete documenten voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Publiekrechtelijke of archeologische belemmeringen

Vraag:

Zijn er publiekrechtelijke of archeologische belemmeringen te verwachten ten aanzien van het bouwplan?

Antwoord:

Nee. Er is een onherroepelijk omgevingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Bouwrijp

Vraag:

Wordt de grond bouwrijp geleverd?

Antwoord:

Ja, de grond wordt bouwrijp opgeleverd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:
4. Bodem/schone grond

Vraag:

Kan de Gemeente verklaren dat er geen feiten zijn die aanleiding geven om te veronderstellen dat de grond en het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging het voorgenomen gebruik in de weg staat; of aanleiding zal geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen? En dat een evt. restrisico voor rekening van de gemeente komt?

Antwoord:

Er is een bodemrapportage beschikbaar. De bouwkavels zijn geschikt voor het beoogde gebruik.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Netcapaciteit / NUTS

Vraag:

Is er voldoende transportcapaciteit voor de bouw? Is er voldoende zekerheid dat project tijdig kan worden aangesloten op het netwerk? Zijn er voldoende mogelijkheden tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering? Zijn er voldoende mogelijkheden tot het gebruik van bouwwater?

Antwoord:

4 x ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Start bouw

Vraag:

De start bouw is gekoppeld aan een termijn vanaf onherroepelijke omgevingsvergunning. Bent u bereid hieraan ook de (cumulatieve) voorwaarde te koppelen van 80% onvoorwaardelijk voorverkooppercentage, teneinde het risico voor ontwikkelaar voor de onverkochte woningen te beperken

Antwoord:

Nee. Gezien de huidige marktsituatie, het zeer kleine aanbod van nieuwbouwwoningen is de verwachting van onverkoopbare woningen zeer klein. Ontwikkelaar dient te zorgen voor een goede prijs/kwaliteit verhouding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Selectieleidraad - Paragraaf 6.1 – Beoordelingsprocedure

Vraag:

In paragraaf 6.1 wordt gesteld dat een gegadigde voor maximaal één perceel (“één van beide prijsvragen”) in aanmerking kan komen. Wij gaan ervan uit dat deze aanbesteding betrekking heeft op één perceel met één ontwikkelopgave. Kunt u bevestigen dat de verwijzing naar “beide prijsvragen” onjuist of verouderd is en dat er uitsluitend sprake is van één perceel en één gunningsprocedure?

Antwoord:

Het betreft één perceel en één gunningsprocedure. Die regel is abusievelijk opgenomen in de leidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Selectieleidraad - Paragraaf 4.3.2 – Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Vraag:

In paragraaf 4.3.2 wordt verwezen naar een referentieproject dat “in de laatste vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding” is uitgevoerd en afgerond.

Kunt u bevestigen dat de datum van oplevering leidend is voor de beoordeling van deze termijn, en dat het is toegestaan dat de aanvang van het project buiten de vijfjaarsperiode valt?

Antwoord:

Dat kan worden bevestigd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Paragraaf 4.3.2 – Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Vraag:

In paragraaf 4.3.2 wordt als geschiktheidseis gesteld dat het referentieproject

een binnenstedelijke ontwikkeling betreft. Kunt u aangeven of de projectlocatie Kloosterakker fase 3 zelf door de gemeente als binnenstedelijk wordt beschouwd? We stellen deze vraag om duidelijkheid te krijgen over hoe het begrip 'binnenstedelijk' in deze aanbesteding wordt geïnterpreteerd.

Antwoord:

In Kloosterakker telt een ontspannen stedelijk en stedelijk groen woonmilieu.

Het omgevingsplan en beeldkwaliteitplan geven voldoende kaders mee, hoe dit te interpreteren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Referenties Duurzaamheid

Vraag:

Bij punt 6.1 wordt de beoordelingsprocedure weergegeven, hier staat genoemd dat er gekeken wordt naar de ervaringen op het gebied van Energie en Duurzaamheidseisen die verder zijn gegaan dan het Bouwbesluit. Echter wordt bij punt 4.3.2. Bijlage A4 dit niet gevraagd. Graag verduidelijken.

Antwoord:

De in paragraaf 6.1 vermelde eis is ten onrechte opgenomen en kan worden genegeerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Matenplan

Vraag:

In het matenplan staan geen maten, alleen kavelnummers, oppervlaktes en peilhoogtes. Dezelfde informatie als op de kaveltekening. Is het mogelijk een matenplan met maten te verstrekken?

Antwoord:

Ja. Deze wordt op korte termijn verstrekt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Planning

Vraag:

De bekendmaking van het voornemen tot gunning is in week 49-2025 gepland. U vraagt ook om per 1 juli 2026 een complete aanvraag omgevingsvergunning te doen. Met het uitwerken van de ontwerpen en in verkoop gaan met verkooptijd (kopers die hun financiering rond moeten krijgen) is dit wel een erg korte periode. Kan die periode vergroot worden?

Antwoord:

De bepaling wordt, mede gelet op de tweede zin van artikel 2 lid 5 van de concept-overeenkomst, gehandhaafd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Hemelwaterafvoer

Vraag:

Mag de hemelwaterafvoer van de rijwoningen op de achter de woning
gelegen sloot lozen?

De afvoer van hemelwater is sowieso wat onduidelijk. Koop- en
realisatieovereenkomst heeft het over aansluiten op het
hemelwaterafvoersysteem (riool), terwijl in het beeldkwaliteitsplan
gesproken wordt over oppervlakkig afvoeren. Wat is hier nu de bedoeling?

Antwoord:

Hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd. Het water van het dak moet naar
de straatzijde. Het water van de achtertuin mag rechtstreeks naar de
watergang. Dit moet netjes worden opgelost.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Concept koopvk. 3.2 en selectieleidraad 2.4.6. - Indexering

Vraag:

In de concept koopovereenkomst staat onder 3.2 dat er geïndexeerd wordt per 1 januari 2027 met de CPI. In de selectieleidraad staat indexering per 1 januari 2027 met 5%. Wat prevaleert?

Antwoord:

Beide zijn van toepassing. Zie ook onder beantwoording vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op:

27 jun. 2025

Ref.nr.
26

Onderwerp:
1.3.2. Opdrachtbeschrijving - kademuur

Vraag:

Staat er al water in de watergang waar de kademuur gemetseld moet worden of kan hier in den droge worden gewerkt.

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker

fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025

Ref.nr.
27

Onderwerp:
2.4.6. Eisen aan de bieding

Vraag:
Minimale biedingsprijs is inclusief btw?

Antwoord:
Die minimale bidsom voor de grond is exclusief verschuldigde belastingen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3

Beantwoord op: 27 jun. 2025