

Algemene informatie

Aanbesteding: Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk
Aanbestedende Dienst: Gemeente Raalte
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	Referenties

Vraag:

Wij zijn in het bezit van een zeer passende referentie voor deze ontwikkelopgave. Om deze in te dienen voor uw ontwikkelopgave vragen wij u toe te staan dat referenties maximaal zes jaar oud mogen zijn.

Antwoord:

Dat is akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op: 20 jan 2026

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Doorkijk biedingsfase

Vraag:

Kunt u toelichten op welke wijze het grondbod wordt beoordeeld in de biedingsfase?

Antwoord:

Voor het grondbod zult u punten toegekend krijgen in verhouding tot het minimum grondbod. Het aantal punten zal worden berekend door

bijvoorbeeld de volgende formule: $(\text{aangeboden bod} - \text{minimale bod}) / (\text{hoogste bod} - \text{minimale bod}) \times 100$. De uitkomst hiervan is het percentage van het maximaal te behalen punten. Zie ook het antwoord op vraag 3. Let op: de daadwerkelijke formule die gebruikt wordt zal worden vastgesteld in de biedingsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Doorkijk biedingsfase

Vraag:

In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat de gunning plaatsvindt op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding en dat de beoordelingscriteria in de biedingsfase nader worden uitgewerkt in de biedingsleidraad.

Kunt u aangeven wat de beoogde weging is tussen kwaliteit en prijs in de biedingsfase?

Antwoord:

Kwaliteit zal voor het merendeel meewegen. We denken nu aan 70/30 of 80/20. De exacte verhouding wordt in de biedingsleidraad bekendgemaakt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Bouwrijpe grond

Vraag:
Goedemiddag heer/mevrouw,

Zou u kunnen toelichten wat u onder bouwrijpe grond verstaat en welke zaken hier wel en niet onder vallen, met name in relatie tot de bosrijke grond.

Antwoord:
Zie hiervoor de koopovereenkomst, art 3.2 Algemene Verkoopvoorwaarden en de bijzonderheden, zoals omschreven in het kavelpaspoort.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op: 20 jan 2026

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Aanleg infra

Vraag:
Goedemiddag,

Kunt u toelichten voor wiens rekening de aanleg van de infrastructuur komt?

Antwoord:
De aanleg van infrastructuur in het openbare gebied komt voor rekening van de gemeente.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk**Beantwoord op:** 20 jan 2026**Ref.nr.**
6**Onderwerp:**
Landmarks**Vraag:**

Binnen ons plangebied staan 2 'landmarks' aangegeven op de stedenbouwkundige kaart, een Paviljoen en een Kruispunt. Moeten wij die ook ontwerpen/realiseren of besteed de gemeente die elders uit?

Antwoord:

Nee, deze zijn vervallen. Het inrichtingsplan is leidend voor de inrichting van het openbare gebied: <https://www.raalte.nl/file/inrichtingsplan-franciscushof-november-2025pdf>.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk**Beantwoord op:** 20 jan 2026**Ref.nr.**
7**Onderwerp:**
Bouwhoogte**Vraag:**

Welke bouwhoogte geldt bij gebruik van platte daken in afwijking op omgevingsplan, de goot- of de bouwhoogte?

Antwoord:

We streven in Bosrijk naar variatie tussen de woningen binnen een duidelijke samenhang, waarbij ook verschillen in hoogte gewenst zijn. Voor bebouwing met een plat dak geldt dat maximaal drie bouwlagen mogelijk

zijn. De bouwhoogte is dus bepalend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Bouwrijp

Vraag:

Is het bekend of er bij het bouwrijp maken veel grond opgebracht is? En als dat zo is, is er dan al rekening gehouden met het verdichten (zoals in Mariënheem)?

Antwoord:

Ja, dit is opgebracht bij de kavels en ligt inmiddels zo lang dat het verdicht is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Sondering

Vraag:

Zijn er sonderingsrapporten beschikbaar?

Antwoord:

Nee, deze zijn niet beschikbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.
10

Onderwerp:

Vrijheid

Vraag:

Als wij mogelijkheden zien om een gunstigere kavelindeling te maken waarbij bijvoorbeeld i.p.v. 4 geclusterde woningen 5 geclusterde woningen kunnen worden gerealiseerd, mag dat dan?

Antwoord:

Nee, dit is niet mogelijk. Het aantal woningen is in het omgevingsplan gemaximaliseerd. Aanpassing hiervan heeft ook weer impact op parkeerbalans.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

11

Groenplan

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor het planten/inzaaien van het groen uit het groenplan?

Antwoord:

Alles buiten de te verkopen grond: gemeente. Op de kavels: ontwikkelaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

12

Onderwerp:

geclusterde woningen

Vraag:

De referentiebeelden uit het kavelpaspoort laten vooral aaneenschakelde blokken zien voor geclusterde woningen. Is dit de gewenste uitstraling vanuit de gemeente of zijn de woningen vormvrijer dan wordt getoond?

Antwoord:

In het kavelpaspoort staan zowel aaneengeschakelde blokken als kwadrantwoningen. De referenties zijn met name bedoeld voor de materialisering, sfeer etc. Referenties zijn indicatief en niet uitputtend. We staan in de verdere uitwerking meer vrijheid toe. Daarbij geldt dat we het zuidelijke cluster zien als alzijdig entreegebouw, dat als één cluster gerealiseerd moet worden. Het noordelijke cluster is relatief vormvrij. Hier kunnen de woningen ook in een lossere setting op de kavel gepositioneerd worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk**Beantwoord op:** 20 jan 2026**Ref.nr.**

13

Onderwerp:

Ontwikkeling

Vraag:

Een aantal factoren (zoals N35, kavelindeling, parkeervoorzieningen) zorgen ervoor dat wij risico zien dat er weinig animo is voor bepaalde woningen /kavels. Als blijkt dat er te weinig/geen animo is voor deze woningen, mogen wij dan (een deel van) het plan herontwikkeling?

Antwoord:

Nee. Wij denken dat het project voldoende kwaliteiten biedt om bepaalde onzekerheden te compenseren. Herontwikkeling past daarnaast niet in het format van een tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk**Beantwoord op:** 20 jan 2026**Ref.nr.**

14

Onderwerp:

Schonegrond

Vraag:

Is er een schone grond verklaring? (is de grond schoon genoeg verklaard om er woningen te bouwen?)

Antwoord:

Er is een verkennend bodemonderzoek beschikbaar uit 2023, de locatie is geschikt voor woningbouw. Binnen deelgebied Bosrijk heeft in het verleden

bebouwing bestaan die in 2009 gesloopt is. Op basis van het dossieronderzoek is gebleken dat voorafgaande aan de sloop alle asbesttoepassingen conform de vigerende wet- en regelgeving is verwijderd. Ook zijn bij de nieuwbouw van Franciscushof Noord geen indicaties dat bij de sloop fundamenteën of ondergrondse infra is achtergebleven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Bomen

Vraag:

De mee geleverde groenplannen geven ons het idee dat er nog bomen gekapt gaan worden, klopt dat? Zo ja, wie doet dat?

Antwoord:

Nee, alle bomen die er nu staan blijven daar ook staan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Situatie

Vraag:

Wat betekent de stippellijn met pijl richting de Knapenveldsweg?

Antwoord:

De intentie bestaat om een verbinding te maken met de Knapenveldsweg op termijn. De plannen hiervoor zijn nog niet concreet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Clusteren

Vraag:

Wat betekent 'aaneengeschakeld' bij de geclusterde woningen? 1 aan 1 of alle 4 aan elkaar?

Antwoord:

Zie het antwoord bij vraag 12.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

18

Vergoeding

Vraag:

Is de €5000,- vergoeding inclusief of exclusief btw?

Antwoord:

De vergoeding is exclusief btw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Zijn er per kavel kavelpaspoorten (per kavel)?

Antwoord:

Nee, het kavelpaspoort van het geheel is het enige kavelpaspoort.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.**Onderwerp:**

20

Geluid

Vraag:

De kans is groot dat er bij het verkrijgen van de woonbestemming, geluidsberekeningen zijn gemaakt. Wij verwachten dat daar eventuele te treffen maatregelen in staan waar wij bij het ontwerpen van de woning rekening mee moeten houden. Zouden deze berekeningen en/of gewenste aanvullende maatregelen gedeeld kunnen worden?

Antwoord:

Deze zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd:
https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0177.BP20210012-GV01/b_NL.IMRO.0177.BP20210012-GV01_tb4.pdf.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026

Ref.nr.

21

Onderwerp:

verkaveling

Vraag:

Mag er bij de geclusterde woningen nog geschoven worden op diens betreffende kavel, daarmee ook de kavelindeling wijzigen?

Antwoord:

Het beeld op pagina 7 van het kavelpaspoort geeft een indicatieve positionering van de woning op de kavel weer, hier mag van worden afgeweken. De kavelgrenzen staan echter wel vast. Zoals aangegeven moet men bouwen binnen het bouwvlak en de aangegeven bebouwingszone zoals aangegeven op pagina 5 van het kavelpaspoort. Zie ook het antwoord op vraag 12.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op: 20 jan 2026

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Ontwikkelvisie

Vraag:

Moet er nu wel of niet direct een ontwikkelvisie worden geschreven, of pas als er meerdere inschrijvingen zijn?

Antwoord:

De ontwikkelvisie dient bij de aanmelding te worden aangeleverd, los van het aantal aanmeldingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op: 20 jan 2026

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Is er al een .DWG bestand van de situatie?

Antwoord:

De DWG-bestanden zijn gedeeld bij deze nota.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op: 20 jan 2026

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Moet de ontwikkelvisie al direct worden toegevoegd aan de aanmelding of wordt deze later gevraagd?

Antwoord:

We verwijzen u naar het antwoord op vraag 22.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op: 20 jan 2026

Ref.nr.
25

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Is de gemeente bereid de deadline voor het indienen van de aanmeldingen te verlengen, mede gelet op de recent verstreken kerstvakantieperiode?

Antwoord:

We zijn bereid om de planning te verschuiven. De deadline voor het

indienen van een aanmelding wordt uitgesteld naar vrijdag 6 februari 2026. De aangepaste planning zal gepubliceerd worden op TenderNed in een nieuwe versie van de aanmeldingsleidraad. In deze versie is alleen de planning aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte Franciscushof-Zuid Bosrijk

Beantwoord op:

20 jan 2026