

Algemene informatie

Aanbesteding: Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Kampen
Referentie: 25.K.143
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Selectiecriteria 3

Vraag:

In selectiecriteria 3 ("ontwikkelen van een gebouw voor meerdere opdrachtgevers") wordt als minimumeis gesteld dat het referentieproject is opgeleverd op of na 18 maart 2021.

Met het oog op het vergroten van het aantal potentiële gegadigden willen wij vragen of deze eis kan worden aangepast. Is het mogelijk om de eis zodanig te formuleren dat het referentieproject niet per se opgeleverd hoeft te zijn na 18 maart 2021, maar dat de werkzaamheden voor de opdrachtgevers aantoonbaar zijn geleverd en afgerond?

Antwoord:

De gemeente begrijpt dat niet iedere gegadigde aan deze voorwaarde kan voldoen. Deze voorwaarde maakt echter onderdeel uit van selectiecriteria 3. Selectiecriteria zijn juist bedoeld om, als meer gegadigden geschikt blijken dan het aantal te selecteren partijen, op basis van vooraf kenbare en objectieve criteria te kunnen bepalen welke gegadigden het best aansluiten bij deze opgave.

De eis dat het referentieproject op of na 18 maart 2021 is opgeleverd is bewust opgenomen om de selectie te baseren op aantoonbaar recente ervaring. De gemeente ziet hierdoor geen aanleiding om deze eis aan te passen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Beoogde opdrachtnemer

Vraag:

Is de gemeente bereid mee te denken hoe de geselecteerde ontwikkelaar de grond zo kort

mogelijk in haar bezit heeft door de werkelijke levering van de grond zo ver als mogelijk naar achteren te schuiven?

Antwoord:

Ja, de gemeente is bereid de grond gefaseerd per gebouw (A, B en C) te leveren en het moment van levering af te stemmen op de start van de bouw van de betreffende fase (c.q. het betreffende gebouw).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Competenties/Eisen

Vraag:

Bij de selectiecriteria worden (opnieuw) gestapelde minimeisen gesteld aan de op te voeren referentie die gelijksoortig zijn aan de bij de kerncompetenties gestelde gestapelde minimum geschiktheidseisen. Feitelijk is hier sprake van een dubbele toetsing van geschiktheid. Dit is niet proportioneel. Bent u bereid dit aan te passen en zo nee waarom niet?

Antwoord:

De selectiecriteria raken deels onderwerpen die ook in de geschiktheidseisen terugkomen. Dit is toegestaan. De geschiktheidseisen zijn minimeisen ('knock-out') en dienen uitsluitend om vast te stellen of een gegadigde over het vereiste minimumniveau beschikt. Indien meer gegadigden aan deze minimeisen voldoen dan het aantal te selecteren gegadigden, past de gemeente selectiecriteria toe om een rangorde aan te brengen. De selectiecriteria vormen geen extra drempels en leiden niet tot uitsluiting, maar onderscheiden gegadigden op de mate waarin hun referentieprojecten qua omvang, complexiteit, integraliteit en rol/verantwoordelijkheid aansluiten bij de opgave. Daarmee is geen sprake van dubbele toetsing van geschiktheid en acht de gemeente deze opzet proportioneel. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de selectiecriteria aan te passen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.**4****Onderwerp:**

Competenties/Eisen

Vraag:

Het stellen van omzeteisen – zoals hier aan de orde is – dient in de aankondiging gemotiveerd te worden. Kunt u aangeven waar dit gemotiveerd is en ook toelichten waarom deze specifieke omzeteis (hoogte) geëist wordt?

Antwoord:

Deze omzeteis dient ertoe om te borgen dat een gegadigde beschikt over voldoende continuïteit en financiële draagkracht om de verplichtingen uit deze opdracht te kunnen nakomen gedurende de (meerjarige) looptijd, waaronder onder meer het kunnen voorfinancieren van plan- en ontwikkelkosten, het dragen van marktrisico's, en het kunnen opvangen van kostenstijgingen, vertragingen en herstelverplichtingen.

De hoogte van de omzeteis is vastgesteld met het oog op proportionaliteit en staat in redelijke verhouding tot (i) de geraamde omvang en complexiteit van de opdracht, (ii) de looptijd en fasering, en (iii) het hierbij behorende financiële risico voor de opdrachtnemer en de gemeente. De gemeente heeft hierbij aansluiting gezocht bij de gangbare proportionaliteitslijn dat een omzeteis niet hoger behoort te zijn dan noodzakelijk om de uitvoering van de opdracht te kunnen waarborgen. Gelet op de meerjarige en gefaseerde aard van deze gebiedsontwikkeling, de omvang van de te verrichten werkzaamheden en de daarbij behorende financiële risico's, acht de gemeente deze omzeteis noodzakelijk en passend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.**5****Onderwerp:**

Competenties/Eisen

Vraag:

Voorschriften 3.5F en 3.5G van de Gids Proportionaliteit bepalen dat kerncompetenties geen stapeling of combinatie van meerdere competenties/eisen mogen bevatten. Stapeling wordt in beginsel niet proportioneel geacht, tenzij dit deugdelijk wordt gemotiveerd. Kunt u aangeven waar deze motivering is opgenomen, dan wel toelichten waarom ervoor is gekozen de betreffende competenties gecombineerd uit te vragen in plaats van (deels) afzonderlijk, mede in relatie tot de

toegang voor het MKB?

Antwoord:

De gemeente is bekend met voorschriften 3.5F en 3.5G van de Gids Proportionaliteit. De in de selectieleidraad geformuleerde kerncompetenties zijn echter geen stapeling van losse competenties, maar beschrijven per kerncompetentie één samenhangende, voor de opgave essentiële ervaringscomponent. De minimumeisen binnen iedere kerncompetentie begrenzen het referentieproject zó dat dit qua aard, context en integrale verantwoordelijkheid daadwerkelijk vergelijkbaar is met de opgave (integrale gebiedsontwikkeling met wonen, maatschappelijke functies, openbare ruimte en meerdere opdrachtgevers). De gemeente heeft hiervoor gekozen omdat de opgave bewust integraal is ingericht en niet is opgedeeld; ontwerp, vergunningverlening, fasering en realisatie moeten in samenhang plaatsvinden. Een verdere opsplitsing van de kerncompetenties in deelcompetenties zou ertoe kunnen leiden dat gegadigden met versnipperde referenties (die ieder slechts een deelaspect afdekken) toch zouden kwalificeren, terwijl hiermee onvoldoende is aangetoond dat de gegadigde de integrale opgave kan beheersen. De proportionaliteit en toegang voor het MKB zijn bovendien geborgd doordat de gemeente het aantal kerncompetenties beperkt heeft gehouden (vier) en per kerncompetentie slechts één referentieproject vraagt, waarbij hergebruik van hetzelfde referentieproject is toegestaan als dit aan meerdere kerncompetenties voldoet. Verder staat het gegadigden vrij zich aan te melden als samenwerkingsverband en/of een beroep te doen op derden voor ervaring of capaciteit, mits wordt aangetoond dat deze middelen daadwerkelijk beschikbaar zijn en worden ingezet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Betrokkenheid bij aanbesteding

Vraag:

Indien deze facultatieve uitsluitingsgrond op een gegadigde/inschrijver van toepassing is en de betreffende partij niet wordt uitgesloten van deelname aan de aanbesteding, worden de andere gegadigden daarover en over de eventueel genomen herstelmaatregelen geïnformeerd?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Betrokkenheid bij aanbesteding

Vraag:

Uit de gegeven opdrachtomschrijving kan worden afgeleid dat Brink Management/Advies, Rho Adviseurs en Akro Consult bij de voorbereiding van de aanbesteding betrokken zijn geweest. Zijn deze partijen van deelname aan de aanbesteding uitgesloten? Indien dat niet het geval is, welke maatregelen – anders dan de hier geformuleerde facultatieve uitsluitingsgrond voor andere gegadigden/inschrijvers - zijn genomen om een mogelijk concurrentievoordeel weg te nemen.

Antwoord:

De gemeente neemt haar wettelijke taak om te zorgen voor een gelijk speelveld zeer serieus. Het bekend maken van de namen van de betreffende rechtspersonen moet in dat licht worden gezien. Op dit moment heeft de gemeente geen aanwijzing dat een of meer van de betreffende rechtspersonen zich als gegadigde zal melden. De drie rechtspersonen zijn echter niet op voorhand uitgesloten van deelname. De gemeente heeft op voorhand geen maatregelen getroffen. Indien deze rechtspersonen onverhoopt een aanmelding doen, beziet de gemeente per geval welke maatregelen zij moet (doen) treffen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Ruiter Vastgoed

Vraag:

Op de Projectwebsite van de gemeente staat Ruiter Vastgoed als een partij waarmee een intentieovereenkomst is gesloten. Deze partij zien wij in de stukken op Tenders niet terug. Wat is de rol van Ruiter Vastgoed?

Antwoord:

Ruiter Vastgoed is eigenaar van een perceel aan de Hogehuisstraat (net als GoedZorg

Fysiotherapie). Ruiter Vastgoed heeft (net als GoedZorg Fysiotherapie) de intentie uitgesproken om te participeren in het toekomstig plan door het bestaande vastgoed in te brengen en eventueel nieuw vastgoed te verkrijgen in de ontwikkeling. Op dit moment zijn er nog geen concrete afspraken met Ruiter Vastgoed (en met GoedZorg Fysiotherapie). Streven is het verkrijgen van het vastgoed. Alternatief is dat de locatie blijft bestaan. In dat geval is de beoogde ontwikkeling nog steeds mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
9

Onderwerp:

Grondrouting

Vraag:

Zijn er bij grondlevering verder nog gebruikers in het gebied behalve de school die er nog gevestigd is en de eigenaren van Hogehuisstraat 59 en 61?

Antwoord:

Ja. Naast deze gebruikers is WijZ Welzijn actief met activiteiten gericht op ontmoeting in het pand aan de Erfgenamenstraat 1c. Hier zijn ook enkele kunstenaars gehuisvest. In het pand Erfgenamenstraat 1a is Showband Oranje gehuisvest. Al deze partijen zijn gehuisvest in panden die in eigendom zijn van de gemeente en beschikken over tijdelijke huurovereenkomsten die de gemeente tijdig zal opzeggen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
10

Onderwerp:

De opgave

Vraag:

Staan de eigenaren van Hogehuisstraat 59 en 61 achter de plannen en waar rekenen zij op?

Antwoord:

Ja. Partijen zijn ondertekenaar van de intentieovereenkomst waarin de ambities voor het gebied zijn vastgelegd. Er is nog geen overeenstemming met beide partijen over inbreng van hun vastgoed. Mocht geen overeenstemming worden bereikt dan moet rekening gehouden worden met het feit dat hun panden blijven bestaan. Het beoogde programma voor Drostenerf kan dan nog steeds worden gerealiseerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
11

Onderwerp:

De opgave

Vraag:

Is er informatie bekend over asbest, bodemvervuiling, etc. in de bestaande gebouwen / grond?

Antwoord:

Nee. Onderzoeken lopen en de gemeente deelt de uitkomsten uiterlijk in de laatste nota van inlichtingen in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

Onderwerp:

12

De opgave

Vraag:

Zoals wij het lezen zijn de 28 sociale huurwoningen in Plot D beoogd. In totaal komen er 70 tot 80 woningen in het gebied, minus 28 = 42 tot 52 woningen in plot A, B en C. De minimale grondprijs voor deze plots bedraagt afgerond 4,4 miljoen euro excl. btw. Interpreteren wij het goed dat de 42 tot 52 woningen (+ mogelijk een beperkte hoeveelheid extra bebouwing) de grondwaarde moeten dragen?

Antwoord:

Ja. Dit betreft grondwaarde van Plot A, B en C. De definitieve grondprijs van de plots A, B en C wordt vastgesteld volgens het taxatieprotocol met een minimumprijs.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

De locatie Hoogehuisstraat, kavelnummer 6099 en 6100 zijn in bezit van een derde. Mocht deze derde niet mee willen doen / kunnen in de ontwikkeling, dan wel niet willen verkopen, welke gevolgen heeft dat dan voor Plot B en wie draagt de kosten van het niet of onvoldoende tot ontwikkeling kunnen brengen van Plot B?

Antwoord:

De gemeente heeft dit scenario geanalyseerd. Plot B kan ook in dat geval ongewijzigd ontwikkeld worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Ref.nr.
14

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Bijlage 2, kunnen wij die ontvangen?

Antwoord:

Bijlage 2 behorend bij het programma van uitgangspunten wordt onderdeel van de documenten die de gemeente bij de start van de gunningsfase beschikbaar stelt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Wat wordt precies verstaan onder een centrale buurtplek, graag nader specificeren, wie draagt welke kosten?

Antwoord:

De centrale buurtplek is uitgelegd in het programma van uitgangspunten. Het gaat om een plek in de buitenruimte met een omvang van 500 m2 bedoeld voor spelen, sporten en ontmoeten. In ieder geval de volgende elementen moeten daarin terugkomen: een sportveldje, een speelplek en een wijkontmoetingspunt. Dit laatste betreft bankjes onder een overkapping in een groene omgeving. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie. De kosten zijn onderdeel van de aanleg van de openbare ruimte. De gemeente stelt een taakstellend budget beschikbaar voor de aanleg van de openbare ruimte (inclusief de centrale buurtplek).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Openbare ruimte: bestaande nutsvoorzieningen worden ingepast in de openbare ruimte. Gezien het feit dat de gemeente een grondsom heeft bepaald nemen wij aan dat eventuele kosten voor nutsbedrijven voor rekening van de gemeente komen, anders gezegd, de grondkosten worden nooit meer, klopt dit?

Antwoord:

Nee, deze aanname klopt niet. De (minimale) grondprijs staat los van de kosten die samenhangen met het ontwerp en het woonrijp maken van de openbare ruimte, waaronder het inpassen en – voor zover nodig – verleggen of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen. De uitwerking van het plan in de concretiseringsfase geschiedt voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

De prijs voor het woonrijp maken van de openbare ruimte komt tot stand via het in de aanbestedingsdocumenten (die worden verstrekt bij de start van de gunningsfase) beschreven transparante prijsvormingsproces en kan niet hoger zijn dan het taakstellend budget, tenzij de gemeente met een hogere prijs instemt.

De grondprijs van de plots A, B en C wordt vastgesteld volgens het taxatieprotocol met een minimumprijs; aanpassing daarvan vindt uitsluitend plaats zoals in de aanbestedingsdocumenten (die worden verstrekt bij de start van de gunningsfase) is geregeld (onder meer indexatie bij latere levering).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 7, concretiseringsfase: in deze passage wordt aangegeven wat verwacht wordt van de ontwikkelaar. Alle kosten gemoeid met de ontwikkeling komen in eerste aanleg voor de ontwikkelaar. Tot zover begrijpelijk. De gemeente heeft geen resultaatverplichting. Onze vraag: hoe handelt de gemeente als er geen definitieve situatie tot stand komt buiten de "schuld" van de

ontwikkelaar en wie vergoed dan de kosten van de ontwikkeling?

Antwoord:

Op grond van de reserveringsovereenkomst – die de gemeente bij de start van de gunningsfase zal verstrekken – draagt de ontwikkelaar in beginsel alle kosten van de planuitwerking. Als de planuitwerking niet leidt tot ondertekening van de turnkey-aannemingsovereenkomst, kan de gemeente de reserveringsovereenkomst beëindigen. In dat geval heeft de ontwikkelaar in beginsel geen recht op kostenvergoeding.

Indien de gemeente vóór het sluiten van de turnkey-aannemingsovereenkomst besluit de ontwikkeling tussentijds te beëindigen om andere redenen dan een toerekenbare tekortkoming of ander verwijtbaar handelen of nalaten van de ontwikkelaar, vergoedt de gemeente uitsluitend de aantoonbare en vooraf schriftelijk door de gemeente goedgekeurde externe kosten van de ontwikkelaar, tot maximaal 3% van het taakstellend budget, afhankelijk van het moment van beëindiging.

Indien de ontwikkeling definitief geen doorgang kan vinden uitsluitend als gevolg van het uitblijven van een passend omgevingsplan en/of een omgevingsvergunning, terwijl de ontwikkelaar aantoonbaar alle redelijke inspanningen heeft verricht die in dit verband van hem mochten worden verwacht, vergoedt de gemeente 50% van de aantoonbare en vooraf schriftelijk door de gemeente goedgekeurde externe kosten van de ontwikkelaar, tot maximaal 1,5% van het taakstellend budget.

Interne kosten en gederfde winst van de ontwikkelaar komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 7. Realisatiefase punt c: In welke fase van de ontwikkeling wordt de m.e.r. beoordeling gedaan, mocht dat laat in het proces van de ontwikkeling plaatsvinden en een verandering van de plannen vragen, wie draagt dan de kosten bij niet doorgaan, dan wel het aanpassen van de plannen?

Antwoord:

De m.e.r.-beoordeling vindt plaats in de voorbereidingsfase van een project, dus voordat het bevoegd gezag een besluit neemt over de wijziging van het omgevingsplan. Dit moment kan samenvallen met de start van de ruimtelijke procedure, maar kan ook eerder in het proces liggen. Wanneer uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat het project aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken, moet alsnog een volledige MER worden opgesteld. Het bevoegd gezag houdt de

besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan dan aan totdat de MER gereed is. Dit kan ertoe leiden dat het plan moet worden aangepast en dat vertraging ontstaat. De kosten van de m.e.r.-beoordeling, een eventuele MER en eventuele planwijzigingen komen voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanleveren van alle gegevens en stukken die nodig zijn voor de wijziging van het omgevingsplan, waaronder, indien vereist, een MER.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 9: bullet 7 – on first demand bankgarantie: kan deze door een bankgarantie of bij voorkeur concerngarantie worden vervangen?

Antwoord:

Een concerngarantie biedt naar haar aard niet dezelfde mate van zekerheid als een bankgarantie, onder meer omdat deze niet gelijkwaardig is in zelfstandigheid en inroepbaarheid. Daarom accepteert de gemeente uitsluitend een bankgarantie. Hiermee waarborgt de gemeente ook een uniforme en voor alle inschrijvers gelijk toepasbare zekerheidsstelling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 9: bullet 7 – afstand van retentierecht: aangezien dit veelal lange discussies oplevert, de vraag of dit door andere zekerheden dan deze kan worden geregeld.

Antwoord:

De gemeente verlangt afstand van het retentierecht zoals nader uitgewerkt in de overeenkomsten die de gemeente bij de start van de gunningsfase ter beschikking zal stellen. Andere zekerheden (zoals een bankgarantie of concerngarantie) vormen hiervoor geen gelijkwaardig alternatief, omdat deze het retentierecht niet opheffen en de toegang tot en beschikbaarheid van het werk en het terrein niet onvoorwaardelijk borgen. Inschrijvers dienen deze verplichting daarom onverkort te accepteren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 17: de minimum grondprijs per plot is bepaald, echter de sociale woningbouw is niet plaats geduid. Onze vraag, wat betaald Beter Wonen voor een appartementsrecht, de "rest" moet dan tenslotte worden opgelost door de dienstverlenende / commerciële ruimten (niet zijnde blok D) en de vrije sector?

Antwoord:

De in de selectieleidraad vermelde minimale grondprijs per plot ziet uitsluitend op de grond voor gebouw A, B en C. De woningen van Beter Wonen maken (uitsluitend) deel uit van gebouw D. De gemeente levert de bij het betreffende appartementsrecht behorende grond rechtstreeks aan Beter Wonen. De prijs die Beter Wonen hiervoor betaalt, wordt vastgesteld overeenkomstig het gemeentelijke grondprijsbeleid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 17: De prijs voor de vrije sector woningen maximeert in lijn met de Nota Grondprijzen van de gemeente, ontwikkelingen als deze duren meerdere jaren, wat is de hoogte van de indexaties die gelden? En twee wat gebeurt er als de indexatie bouwkosten BDB harder stijgt dan de CPI index?

Antwoord:

De gemeente sluit voor de prijsontwikkeling van vrije sectorwoningen aan bij de systematiek van de Nota Grondprijzen van de gemeente, zoals deze geldt op het moment en voor de duur van de betreffende ontwikkeling. Voor de woningen die vallen in het betaalbare segment wordt de prijs gemaximeerd door de betaalbaarheidsgrens die jaarlijks door het Ministerie van VRO (of diens opvolger) wordt vastgesteld. De gemeente volgt hierbij het beleid van het Ministerie van VRO (of diens opvolger). Indien de toepasselijke systematiek uitgaat van indexatie op basis van CPI, dan blijft deze index leidend, ook indien de bouwkostenindex BDB sterker stijgt. Het verschil tussen beide indexen behoort in beginsel tot het ondernemersrisico van de ontwikkelaar. Alleen indien zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen waardoor ongewijzigde instandhouding van deze systematiek naar het oordeel van partijen niet redelijk is, treden gemeente en ontwikkelaar met elkaar in overleg. Dit overleg leidt niet zonder meer tot aanpassing van de prijs- of indexatieafspraken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bladzijde 18: De gemeente geeft aan dat geldige inschrijvingen uit de dialoog fase worden gehonoreerd met 5000 euro als een partij niet doorgaat, klopt dit? Gezien de inspanningen erg laag.

Antwoord:

Ja, dit klopt. De gemeente kent een vaste tegemoetkoming van 5.000 euro exclusief btw toe aan inschrijvers met een geldige inschrijving die de aanbesteding niet winnen, uitsluitend als

vergoeding voor de redelijke kosten van deelname aan de casusdag. Deze tegemoetkoming geldt uitsluitend voor dit onderdeel. De overige inspanningen die inschrijvers leveren voor deelname en inschrijving zijn gebruikelijke aanbestedingskosten en blijven voor rekening en risico van inschrijvers.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Duurzaamheid: Er wordt gevraagd om een extra waterberging van 1700 m3 te realiseren, waar moet dit of die komen? Ondergrond of op maaiveld in de parkstrook?

Antwoord:

De ontwikkelaar dient hiervoor (een) voorstel(len) te doen, die de gemeente zal beoordelen. Een mogelijkheid is de toepassing van wadi's in de groene buitenruimte of ondergrondse opslag onder parkeerplaatsen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
25

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Is bij parkeren onderbouwd dubbelgebruik toegestaan?

Antwoord:

Ja, in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Is het beeldkwaliteitskader richtinggevend of toetsend?

Antwoord:

Op 27 februari 2025 heeft de gemeenteraad het programma van uitgangspunten voor Drostenerf vastgesteld. Onderdeel hiervan vormen voorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit. Deze uitgangspunten vormen een toetsend kader. Het plan dat de ontwikkelaar uitwerkt, moet hieraan voldoen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Is overschrijding van maximale bouwhoogte mogelijk indien dit stedenbouwkundig gemotiveerd is?

Antwoord:

Deze hoogtes zijn tot stand gekomen na participatieavonden met omwonenden en door de gemeenteraad vastgesteld in het Programma van Uitgangspunten. Hiervan afwijken is niet toegestaan

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Programma van Uitgangspunten

Vraag:

Is al getoetst of er voldoende capaciteit is om de nieuwe woningen en de nieuwe maatschappelijke functies aan te sluiten op het net (i.v.m. netcongestie)?

Antwoord:

De gemeente heeft gesproken met nutsbedrijven en op dit moment geen reden om aan te nemen dat de woningen en andere functies niet aangesloten kunnen worden op het net. De gemeente gaat er hierbij vanuit dat grootverbruikaansluitingen niet nodig zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Participatie

Vraag:

Welke informatie of verslaglegging is beschikbaar met betrekking tot de reeds uitgevoerde participatie en (omgevings)communicatie?

Antwoord:

Op 29 november 2023 en 3 april 2024 hebben bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. De uitkomst van deze bijeenkomsten is verwerkt in het programma van uitgangspunten en ook terug te vinden in de nieuwsbrieven die zijn gedeeld over dit project (www.kampen.nl/drostenerf).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Grond plangebied

Vraag:

Kan de inschrijver ervan uitgaan dat de projectlocatie vrij is van bodemverontreiniging, eventueel blijkend uit een uitgevoerd bodemonderzoek?

Antwoord:

Het plangebied is geen verdachte locatie voor bodemverontreiniging. De gemeente laat een verkennend bodemonderzoek uitvoeren en deelt de uitkomsten uiterlijk in de laatste nota van inlichtingen in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Kan de gemeente een indicatie geven van de beoogde planning van het traject na gunning, op hoofdlijnen?

Antwoord:

Na de gunning volgt een concretiseringsfase waarvoor 9 maanden is uitgetrokken. In die periode werkt de ontwikkelaar samen met de gemeente aan een haalbare uitwerking voor de locatie. Parallel daaraan start de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. Daarna kan de vergunningaanvraag en bouwvoorbereiding starten. Realisatie start met plot D.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Mededelingen

Ref.nr.
M1

Onderwerp:
Planning

Inhoud mededeling:

In de selectieleidraad heeft de gemeente vermeld, dat de gunningsfase naar verwachting start in week 16/2026. Op basis van de laatste informatie verwacht de gemeente dat dit week 18/2026 zal worden. De gemeente past de verdere planning van de gunningsfase aan het gewijzigde startmoment aan.

Aangemaakt op:

11 mrt 2026

Percelen:

P1 Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden