

Selectieleidraad gronduitgifte 't Broeck fase 5, Broekland

Nota van Inlichtingen 01

Opgesteld door:
Datum:
Status:

Kleissen Bouwmanagement en Advies (R. Brouwer)
16 maart 2026
definitief



Gemeente Raalte



Inhoudsopgave

1. Errata, wijzigingen en aanvullingen	3
2. Beantwoording vragen	3



1. Errata, wijzigingen en aanvullingen

#	Document	Correctie, wijziging, toelichting
A	Kavelpaspoort 't Broeck fase 5 – Standard.zip	Bijgevoegd DWG-bestanden van de kadastrale percelen.

2. Beantwoording vragen

#	Onderwerp/ Document/ Artikel	Vraag	Antwoord
1.	Vragen voor ronde 1	<p>Als referentie hebben we een werk welke momenteel in aanbouw is en binnen 3 maanden wordt opgeleverd, mogen we deze opvoeren als referentie aub?</p> <p>Bij de afbeelding van de aanduiding perceel staat een blinde gevel aangegeven in de legenda maar is onduidelijk waar en of deze wordt toegepast, graag duidelijkheid in deze.</p> <p>Stedenbouwkundig staat er 2 lagen en een kap, terwijl het product en ook het woonprogramma ook uitstekend kan met 2 lagen plat, is dit ook akkoord om te realiseren?</p> <p>Uit de aangegeven minimale grondprijs komt een prijs van ca €550,=/m2 excl. BTW, dit is extreem hoog t.o.v. andere bouwgrondprijzen, graag dit verlagen tot marktconforme prijzen en voorkeur is een vaste grondprijs te hanteren aub zodat de kwaliteit</p>	<p>3.4. Geschiktheidseis: vakbekwaamheid U toont met referentieopdrachten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande kerncompetenties. Voor de kerncompetenties gelden de volgende spelregels:</p> <ul style="list-style-type: none">• U gebruikt voor het opgeven van de referenties de Deelnameverklaring;• het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties. Het maximumaantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is drie;• Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de uiterste datum deadline van aanmelding;• U mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;• het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).• U mag als referentieopdracht een opdracht noemen die u als onderaannemer of als consortia hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten. <p>Als het een werkelijk behaald resultaat is kan dat.</p> <p>In de afbeelding wordt een blinde gevel aangeduid op de westelijke gevel van het bouwblok. Dit wordt eveneens toegelicht in de tweede alinea onder het kopje 'Stedenbouwkundige opzet'.</p> <p>Er is bewust gekozen voor twee bouwlagen met kap aangezien dit aansluit op het dorpse karakter van Broekland en zorgt voor een verzachte overgang van het dorp naar landschap.</p> <p>€ 550/m2 is een marktconforme prijs voor dit type woningen (meer woningen op dezelfde grond). We hanteren geen vaste grondprijzen.</p>



		en uitstraling het verschil gaat maken.	
2.	Kavelpaspoort	In het kavelpaspoort wordt niet voorzien van een groene erfafscheiding tussen de grondgebonden woningen aan de westzijde en de projectlocatie. Zijn de toekomstige bewoners hiervoor verantwoordelijk?	Dat klopt. Op enkel de erfafscheiding naar openbaar gebied ligt de randvoorwaarde deze groen in te richten. Erfafscheidingen tussen kopers kunnen in onderling overleg gerealiseerd worden. Hier gelden geen voorschriften.
3.	Leidraad	De kosten voor het aanvoeren van tekortkomende grond zijn voor rekening van de gemeente Raalte. De kosten voor het aanvoeren van zand zijn voor rekening van de koper. Het perceel wordt voorzien van een laag humus-houdende (donkerbruine/zwarte) grond, met een dikte van minimaal 0,10m. Wat wordt hier bedoeld met het aanvoeren van zand wat ten koste van koper komt?	Aanvoeren van benodigd zand voor de bouw en/of fundering voor bestrating etc.
4.	Leidraad	Wat is het prijspeil van de opgegeven maximale v.o.n. prijzen? En worden deze jaarlijks geïndexeerd?	Het prijspeil van de maximale V.O.N. prijzen is 2026. De V.O.N.-prijzen kunnen niet worden geïndexeerd en er kan niet van de V.O.N.-prijzen afgeweken worden. Zie artikel 14 lid 1 koopovereenkomst.
5.	Concept koop/realisatie overeenkomst	1 jaar na gunning wordt 7% rente in rekening gebracht op de grondprijs. Uiterlijk 1 februari 2027 dient omgevingsvergunning aangevraagd te zijn. Is de gemeente bereid om de ingangsdatum grondrente te koppelen aan een onherroepelijke omgevingsvergunning?	Nee, we houden vast aan de gehanteerde termijnen.
6.	Concept Koop- realisatie overeenkomst	Heeft de gemeente al een bodemonderzoek laten plaatsvinden en zo ja is het mogelijk om het rapport te delen?	Nadat het bouwrijp maken is afgerond ontvangt koper een milieuverklaring waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw.
7.	Concept koop- realisatie overeenkomst	Uiterlijk 1 februari 2028 dient de bouw gereed te zijn. Is de gemeente bereid om de uiterste gereedheid datum bouw te koppelen aan een onherroepelijke omgevingsvergunning? Als voorbeeld: x maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning dient gestart te zijn met de bouw en x maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning dient de bouw gereed te zijn.	Nee, maar als er vertraging dreigt te ontstaan door zaken die buiten de invloedssfeer van koper liggen en koper redelijkerwijs niet aan te rekenen valt, treden partijen in overleg (zie artikel 14 lid 5 koopovereenkomst).



8.	Concept koop/realisatie overeenkomst	De woningen dienen compleet te zijn inclusief installaties. Is het mogelijk om "compleet" verder te specificeren?	De woningen zijn geschikt voor het beoogde gebruik en voldoen aan de daar bijbehorende wet- en regelgeving en aan hetgeen je van een woning mag verwachten als koper.
9.	Doorkijk naar gunningsfase	U geeft op pagina 6 van de selectieleidraad een korte doorkijk naar de gunningsfase. Om onze keuze voor deelname aan deze tender goed te beoordelen is het belangrijk om de weging prijs/kwaliteit en de weging tussen de verschillende kwaliteitsonderwerpen in de gunningsfase te weten. Kunt u aangeven wat de beoogde weging is tussen prijs en kwaliteit, en de beoogde weging tussen de kwaliteitscriteria in de gunningsfase?	De weging tussen de verschillende kwaliteitsonderwerpen is op dit moment nog niet bekend en wordt nader uitgewerkt in de gunningsleidraad. Wel is al bekend dat het ontwerp het zwaarste zal meewegen. Ten aanzien van het groundbod denken we aan de volgende beoordelingsmethodiek: (groundbod indiener/hogste groundbod) X maximaal te behalen punten Het hoogste bod krijgt automatisch de maximale score en alle andere biedingen krijgen een score naar verhouding daarvan.
10.	Beoordeling groundbod	Kunt u toelichten op welke wijze het groundbod wordt beoordeeld in de biedingsfase?	Zie antwoord vraag 9.
11.	Bouwvlak	- In het kavelpaspoort staat een bouwvlak van 25m opgenomen. Is hierin nog een kleine vrijstelling en marge mogelijk als dit vanuit de plattegronden/ het programma noodzakelijk is?	De gestelde grenzen van het bouwvlak is de maximale beschikbare ruimte op de kavel voor het hoofdgebouw. Binnen deze kaders dient de opgave te landen.
12.	Berging	- Mogen de bergingen geclusterd worden aan de openbare ruimte?	De bergingen kunnen niet direct grenzen aan openbaar gebied vanwege de groene erfafscheiding welke als zodanig bestemd is. Zowel ruimtelijk als planologisch is dit niet mogelijk.
13.	DWG	- Zouden wij een DWG van de kadastrale percelen kunnen ontvangen waarop ook het bouwblok is aangewezen?	Deze wordt bij deze Nvi verstrekt.
14.	Sonderingen	- Zijn er sonderingen voorhanden?	Nee deze zijn er niet.
15.	Gewenste materialisering	Kunt u zich nog iets duidelijker uitspreken over de gewenste materialisering van de woningen? Het kavelpaspoort geeft hier geen helder antwoord op.	We hebben geen specifieke voorschriften omtrent materialisering in het kavelpaspoort. Het ontwerp dient zich te voegen in de omschrijving zoals opgenomen onder het kopje beeldkwaliteit.



16.	Kerncompetenties	Op pagina 11 van het selectiedocument wordt gesproken over het maximaal van 3 projecten om te gebruiken voor de kerncompetenties. Hoe moeten we dat lezen tot het gegeven dat er maar 2 kerncompetenties zijn om aan te voldoen?	Dit betreft een foutje. De tekst: <i>“het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties. Het maximumaantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is <u>drie</u>.”</i> wijzigen naar: <i>“het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één of beide kerncompetenties. Het maximumaantal referentieprojecten dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is <u>twee</u>.”</i>
-----	------------------	---	---