

Algemene informatie

Aanbesteding: Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Aanbestedende Dienst: Gemeente Dinkelland

Referentie: -

Toelichting:

Dit de nota van inlichting bij de selectiefase. In de map documenten vindt u drie bijlagen die behoren bij deze nota van inlichtingen.

Vraag en antwoord

Ref.nr.

1

Onderwerp:

Concept gunningsleidraad - BAF

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen of tijdens de gunningsfase reeds een volledige BAF-berekening dient te worden opgesteld en aangeleverd?

Indien dit het geval is, vernemen wij graag:

welke methodiek en uitgangspunten moeten worden gehanteerd;
op welk detailniveau de berekening moet worden uitgewerkt;
en op welke wijze de BAF-score onderdeel uitmaakt van de beoordeling.

Antwoord:

De wijze waarop de 3 duurzaamheidprestaties (beng, baf, materiaalgebonden CO2) worden beoordeeld is als volgt. Duurzaamheidprestaties worden integraal meegenomen in de kwalitatieve beoordeling. Hoe beter de prestaties en hoe beter onderbouwd de haalbaarheid en geloofwaardigheid zijn, hoe hoger de waardering. Aanvullend kunnen we indicatief meegeven dat van de verschillende wensen aangegeven bij paragraaf 2.7.3 Wensen duurzaamheid, (de bullits Integraliteit duurzaamheid en plankwaliteit, Vernieuwende maatregelen/concepten, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen, Netbewust ontwerpen) deze worden voor 60% meegwogen, en duurzaamheidsindicatoren voor circa 40% . Dit is echter indicatief ter beeldvorming en de beoordeling blijft een kwalitatieve beoordeling van het geheel. Wat betreft de BAF: het is aan de inschrijvende partij zelf om wel of niet een BAF te berekenen. In lijn met voorgaand antwoord raden we echter wel aan het te doen . In de Exceltool van de BAF zelf is een uitleg weergegeven over methodiek en uitgangspunten. Wat betreft mate van detail: de gemeente snapt dat in deze fase dergelijke berekeningen niet op VO- of DO niveau uitgewerkt kunnen zijn. Achterliggende gedachtegang is om inzicht te verkrijgen in de orde van grootte op de duurzaamheidsprestaties. Kortom: niet op de komma nauwkeurig; maar ook zeker geen hele grove indicatie en/of loze beloftes die niet waargemaakt kunnen worden na gunning. Dit principe geldt niet alleen voor de BAF, maar ook voor BENG en CO2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

2

Onderwerp:

Concept gunningsleidraad - BAF

Vraag:

De hyperlink/verwijzing in de gunningsleidraad naar de Biotope Area Factor (BAF) lijkt niet te functioneren.

Kan de aanbestedende dienst het betreffende document, de rekentool en/of de gehanteerde methodiek alsnog beschikbaar stellen als separaat bestand of werkende downloadlink?

Antwoord:

De link werkt; maar u downloadt op de achtergrond direct een Excel bestand, waarin de BAF methodiek terug te vinden is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Concept gunningsleidraad / duurzaamheidskader

Vraag:

De gemeente geeft aan de wens te hebben om de streefwaarden uit het CO₂-statement van de groep beleggers en woningcorporaties van september 2025 te behalen.

Kan de aanbestedende dienst nader specificeren:

op welke concrete streefwaarden wordt gedoeld;
welk referentiejaar en welke doeljaren hierbij moeten worden aangehouden;
en op welke wijze deze ambities tijdens de gunningsfase zullen worden beoordeeld?

Antwoord:

In de bijbehorende link zijn waarden weergegeven voor betreffende typologieën en jaar van oplevering. De keuze is aan de inschrijvende partijen zelf hoe hier, naar eigen inzicht, mee om te gaan. Ter volledigheid: streefwaarden heten niet voor niks streefwaarden. De gemeente beoogt hiermee inschrijvende partijen uit te dagen om het maximaal haalbare (qua CO₂) te zoeken binnen de financiële, technische en ruimtelijke kaders. Voor het achterliggende principe en hoe dit

beoordeeld wordt, verwijzen we naar het antwoord op vraag 1. BAF antwoord vraag 1).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
4

Onderwerp:

Selectieleidraad - Referentiewens 2

Vraag:

Moet referentiewens 2 (duurzaamheid) onderbouwd worden met berekeningen zoals een BENG, MPG, Materiaalgebonden CO2-uitstoot/BCI, o.i.d.?

Antwoord:

De referentie wordt beter beoordeeld als inschrijver kan aantonen dat hoge en relevante duurzaamheidprestaties zijn behaald.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
5

Onderwerp:

VNG Algemene Inkoopvoorwaarden - Artikel 27

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat de bepalingen omtrent opzegging en ontbinding uit de VNG Algemene Inkoopvoorwaarden in de uiteindelijke koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst (KOR) nader projectspecifiek zullen worden uitgewerkt?

Gelet op de aard, omvang en looptijd van de gebiedsontwikkeling gaan wij ervan uit dat binnen de KOR separate afspraken zullen worden opgenomen over onder andere:

beëindigingsgronden;
gevolgen van beëindiging;
risicoverdeling;
vergoeding van reeds gemaakte kosten en uitgevoerde werkzaamheden;
en de positie van reeds gesloten overeenkomsten met derden.

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat de KOR op deze punten prevaleert boven de algemene inkoopvoorwaarden indien sprake is van strijdigheid?

Antwoord:

Naar aanleiding van de gestelde vragen bepaalt de aanbestedende dienst nader of en in hoeverre de VNG Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van toepassing blijven, dan wel of aansluiting wordt gezocht bij de UAV of andere algemene bepalingen of uitgangspunten. De keuze wordt komende periode definitief gemaakt en in de dialoog- en gunningsfase gedeeld. Ongeacht de keuze van de toepasselijke algemene voorwaarden geldt dat de KOR prevaleert boven andere voorwaarden. Hierin zijn projectspecifieke voorwaarden vastgelegd. Bij strijdigheid tussen de projectspecifieke bepalingen in de KOR en de algemene bepalingen, gaan de bepalingen in de KOR voor.

Ter volledigheid stellen wij de conceptovereenkomst (concept KOR) ter informatie beschikbaar. Gemeente behoudt zich het recht voor om deze concept KOR te wijzigen voorafgaand aan- en naar aanleiding van de dialoogronde (gunningfase).

Vragen over de overeenkomst (concept KOR) en de algemene inkoopvoorwaarden worden in samenhang met de KOR behandeld gedurende de dialoog- en gunningsfase, met de drie geselecteerde partijen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

6

Onderwerp:

VNG Algemene Inkoopvoorwaarden - Artikel 19.2

Vraag:

In artikel 19.2 is opgenomen dat uitsluitend sprake is van meerwerk voor zover dit "uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen".

Kan de aanbestedende dienst toelichten hoe deze bepaling moet worden geïnterpreteerd binnen de context van een integrale gebiedsontwikkeling en een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst?

Meer specifiek vernemen wij graag:

welke omstandigheden volgens de aanbestedende dienst kwalificeren als meerwerk; of wijzigingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, beleidswijzigingen, aanvullende gemeentelijke eisen, nutsvereisten, participatie-uitkomsten of onvoorziene omstandigheden hieronder kunnen vallen; en in hoeverre risicoverdeling en verrekening van meer- en minderwerk nog nader worden uitgewerkt in de uiteindelijke overeenkomst.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

7

Onderwerp:

VNG Algemene Inkoopvoorwaarden - Artikel 16.2

Vraag:

In artikel 16.2 is opgenomen dat de beperking van aansprakelijkheid vervalt in geval van vrijwaringen die partijen aan elkaar hebben verleend in de inkoopvoorwaarden en/of de overeenkomst.

Kan de aanbestedende dienst toelichten welke concrete vrijwaringsverplichtingen worden beoogd binnen deze aanbesteding en de nog op te stellen koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst?

Daarnaast verzoeken wij de aanbestedende dienst te overwegen deze uitzondering op de aansprakelijkheidsbeperking te laten vervallen dan wel te maximeren, aangezien binnen veel organisaties en verzekeringsconstructies vrijwaringsverplichtingen onderdeel uitmaken van concern- en groepsbreed risicobeleid en onbeperkte aansprakelijkheid in dat kader niet verzekeraar of proportioneel wordt geacht.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Ref.nr.
8

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Onderwerp:

VNG Algemene Inkoopvoorwaarden - Artikel 16

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst toelichten in hoeverre de aansprakelijkheidsregeling uit artikel 16 van toepassing zal zijn op de werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken binnen deze gebiedsontwikkeling?

Meer specifiek vernemen wij graag:

welke aansprakelijkheden worden voorzien voor civieltechnische werkzaamheden en openbare ruimte;

welke verzekeringen minimaal worden verlangd;

en of hiervoor in de uiteindelijke koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst nog projectspecifieke afwijkingen of aanvullingen worden opgenomen.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
9

Onderwerp:

VNG Algemene Inkoopvoorwaarden - Artikel 15.2

Vraag:

In artikel 15.2 worden diverse situaties expliciet uitgesloten als niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), waaronder grondstoffentekorten en transportproblemen.

Gelet op de huidige marktomstandigheden en geopolitieke ontwikkelingen verzoeken wij de aanbestedende dienst te verduidelijken hoe wordt omgegaan met uitzonderlijke situaties die buiten de invloedssfeer van partijen liggen, zoals:

geopolitieke spanningen;

handelsbeperkingen of sancties;

extreme verstoringen in leveringsketens;

uitzonderlijke prijsstijgingen van grondstoffen;
of structurele beschikbaarheidsproblemen van materialen.

Is de aanbestedende dienst bereid hiervoor een specifieke regeling of uitzonderingsmogelijkheid op te nemen in de uiteindelijke koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
10

Onderwerp:

VNG Algemene Inkoopvoorwaarden - Artikel 13

Vraag:

De aanbestedingsstukken verwijzen naar de VNG Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten. Gelet op de aard van deze aanbesteding – een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst voor gebiedsontwikkeling – verzoeken wij te verduidelijken in hoeverre deze voorwaarden daadwerkelijk van toepassing worden verklaard op de uiteindelijke overeenkomst.

Kan de aanbestedende dienst bevestigen:

of de VNG Inkoopvoorwaarden integraal van toepassing zullen zijn op de uiteindelijke koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst;
of dat hiervoor nog projectspecifieke voorwaarden of een separate overeenkomst zullen worden opgesteld die prevaleert boven de VNG-voorwaarden?

Daarnaast vernemen wij graag op welke wijze eventuele strijdigheden tussen de VNG Inkoopvoorwaarden en de nog op te stellen koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst zullen worden opgelost.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
11**Onderwerp:**

Selectieleidraad - 6.4 Vertrouwelijkheid

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat de vertrouwelijkheidsbepalingen uit paragraaf 6.4 niet in de weg staan aan het delen van aanbestedingsstukken en projectinformatie met externe adviseurs en betrokken partijen die door de Gegadigde worden ingeschakeld ten behoeve van de inschrijving, zoals architecten, constructeurs, kostendeskundigen, stedenbouwkundigen, juristen, financiers en overige adviseurs?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
12**Onderwerp:**

Selectieleidraad - Tevredenheidsverklaringen referenties

Vraag:

Voor de referentieprojecten wordt gevraagd om tevredenheidsverklaringen van opdrachtgevers /gemeenten. In de praktijk komt het echter steeds vaker voor dat gemeenten dergelijke verklaringen vanuit intern beleid of aanbestedingsrichtlijnen niet meer afgeven.

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat in dergelijke gevallen ook alternatieve bewijslast wordt geaccepteerd, zoals:

een e-mail van de betrokken projectleider of opdrachtgever;

een evaluatieverslag;

een opleverdocument;

of een andere schriftelijke bevestiging waaruit tevredenheid over de uitvoering van het project blijkt?

Indien dit mogelijk is, vernemen wij graag welke minimale inhoudelijke eisen aan dergelijke alternatieve bewijslast worden gesteld.

Antwoord:

De selectieleidraad bepaalt niet dat bij de Aanmelding al direct een tevredenheidsverklaring moet worden ingediend. Uit paragraaf 4.3.1 volgt juist dat de aanbestedende dienst bij de uitnodiging voor de gunningsfase de drie geselecteerde Gegadigden kan verzoeken om bewijsmiddelen over te leggen. Daarbij staat bovendien expliciet dat dit enkel op eerste verzoek van de aanbestedende dienst hoeft te gebeuren.

Daarbij is relevant dat in paragraaf 4.3.1 wel staat dát een ondertekende tevredenheidsverklaring refererend aan het referentieproject kan worden verlangd, maar dat de selectieleidraad geen nadere vormvereisten aan dat document stelt. Er is dus niet voorgeschreven dat dit uitsluitend een specifiek model, een formele gemeentelijke standaardverklaring of een apart document met een bepaalde opmaak moet zijn.

Tegen die achtergrond is het verdedigbaar dat, indien een gemeente of andere opdrachtgever vanuit intern beleid geen afzonderlijke formele tevredenheidsverklaring afgeeft, ook functioneel vergelijkbare bewijslast aanvaardbaar zou moeten kunnen zijn, mits daaruit voldoende blijkt dat de opdrachtgever tevreden was over de uitvoering van het referentieproject. De kern is dan niet zozeer de vorm, maar de inhoudelijke bewijskracht. Het ligt daarom in de rede dat de aanbestedende dienst met dergelijke alternatieve stukken kan instemmen, zolang deze voldoende herleidbaar en controleerbaar zijn en in functionele zin hetzelfde aantonen als de gevraagde tevredenheidsverklaring.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Selectieleidraad + Ontwikkeldkader 2.1.4.2 / 2.1.5.1 / hoofdstuk parkeren openbare ruimte

Vraag:

In het ontwikkeldkader wordt aangegeven dat slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk is en dat parkeren feitelijk een bovengrens vormt voor het maximaal realiseerbare woningaantal. Tevens wordt genoemd dat oplossingen zoals verdiept parkeren mogelijk noodzakelijk zijn om 90 woningen te realiseren.

Tegelijkertijd wordt in de selectieleidraad uitgegaan van een programma van 80-90 woningen met een groot aandeel betaalbare koopwoningen.

Kan de aanbestedende dienst verduidelijken:

welke parkeernormen en parkeeruitgangspunten exact leidend zijn;
hoeveel parkeerplaatsen bovengronds zijn toegestaan;
of gebouwde/verdiepte parkeeroplossingen worden verwacht of slechts als optie gelden;

Antwoord:

welke parkeernormen en parkeeruitgangspunten exact leidend zijn;
De leidende parkeernormen zijn opgenomen in het gemeentelijk beleid "Bouwen en parkeren" van de gemeente Dinkelland. Daarbij geldt dat de ontwikkelaar bij realisatie de op dat moment actuele gemeentelijke parkeernormen dient toe te passen. Het ontwikkelkader geeft aanvullend ruimtelijke uitgangspunten mee, waaronder het bundelen van parkeren in centrale parkeerkeffers en een groene, autoluwe inrichting van het gebied.

hoeveel parkeerplaatsen bovengronds zijn toegestaan;
Er is geen maximum aantal bovengrondse parkeerplaatsen vastgesteld. Wel volgt uit de massastudie en proefverkaveling dat de beschikbare ruimte binnen het plangebied beperkt is en dat parkeren mede bepalend is voor het maximaal realiseerbare woningaantal.

of gebouwde/verdiepte parkeeroplossingen worden verwacht of slechts als optie gelden;
Gebouwde of verdiepte parkeeroplossingen zijn niet verplicht, maar gelden als mogelijke oplossing. Ontwikkelaars zijn vrij om alternatieve parkeeroplossingen voor te stellen, mits passend binnen de parkeernormen en de gewenste ruimtelijke kwaliteit en groene inrichting van het plan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Selectieleidraad - 6.7 Wet Bibob

Vraag:

In paragraaf 6.7 wordt verwezen naar toepassing van de Wet Bibob.

Kan de aanbestedende dienst:

het actuele Bibob-beleid van de gemeente Dinkelland beschikbaar stellen;
aangeven op welk moment in de procedure de Bibob-toets wordt uitgevoerd;
en het formulier/de vragenlijst verstrekken die in het kader van de Bibob-toets dient te worden ingevuld?

Daarnaast verzoeken wij om inzicht te geven in de reikwijdte van de toets (bijvoorbeeld ten aanzien van aandeelhouders, financiering, samenwerkingspartners en/of uiteindelijke investeerders), zodat gegadigden hier tijdig rekening mee kunnen houden.

Antwoord:

Na de voorlopige gunning wordt de winnende partij verzocht om het Bibob-vragenformulier in te vullen en de benodigde bijlagen te verstrekken. Er wordt gekozen voor het Bibobregime: vastgoedtransacties.

De gemeente zal aan de hand van het ingediende formulier eigen onderzoek uitvoeren en mogelijk advies vragen aan het Landelijk Bureau Bibob.

Daarnaast heeft de aanbestedende dienst zich het recht voorbehouden om - in uitzonderlijke gevallen - al tijdens de aanbestedingsprocedure een Bibob-onderzoek te starten naar de deelnemende partijen, bijvoorbeeld bij concrete integriteitstwijfels.

De beleidsregels toepassing 'Wet Bibob, gemeente Dinkelland 2024' zijn te raadplegen via: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR707760/1>.

Het integriteitsbeleid voor het toepassen van de Wet Bibob bij vastgoedtransactie is te raadplegen via: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR680253/2>.

Het model Bibob-formulier is te raadplegen via: <https://www.justis.nl/sites/default/files/2024-05/Bibob%20vragenformulier.pdf>

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Referentie-eis 3 – eigen rekening en risico

Vraag:

In paragraaf 4.4.2.3 wordt voor referentie-eis 3 gevraagd om een project dat door de Gegadigde "voor eigen rekening en risico" is ontwikkeld en gerealiseerd.

Kan de aanbestedende dienst verduidelijken hoe dit criterium moet worden geïnterpreteerd bij woonzorgprojecten? In de praktijk worden dergelijke projecten regelmatig gerealiseerd in samenwerking met een zorgpartij, belegger of opdrachtgever, waarbij het ontwikkel- en/of afnamerisico niet volledig bij de ontwikkelende partij ligt.

Kan een referentie eveneens voldoen indien de Gegadigde:

aantoonbaar verantwoordelijk was voor ontwerp, ontwikkeling en/of realisatie; en inhoudelijk invulling heeft gegeven aan de woonzorgopgave,

maar waarbij het ontwikkel-, exploitatie- of afnamerisico geheel of gedeeltelijk bij een zorgpartij, belegger of opdrachtgever lag?

Antwoord:

Een referentie onder 4.4.2.3. referentie-eis 3 kan eveneens voldoen indien Gegadigde het project in opdracht heeft uitgevoerd voor een opdrachtgever.

Waarbij aantoonbaar is dat Gegadigde:
aantoonbaar verantwoordelijk was voor ontwerp, ontwikkeling en/of realisatie;
en inhoudelijk invulling heeft gegeven aan de woonzorgopgave.

En het ontwikkel-, exploitatie- of afnamerisico geheel of gedeeltelijk bij een zorgpartij, belegger of opdrachtgever lag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Flexibiliteit ontwikkelkader

Vraag:

In het ontwikkelkader wordt meerdere malen aangegeven dat de inrichting indicatief is en ontwikkelaars ruimte krijgen voor optimalisatie.

Kan de aanbestedende dienst verduidelijken welke onderdelen van het ontwikkelkader als harde randvoorwaarde gelden en welke onderdelen als richtinggevend of optimaliseerbaar moeten worden beschouwd?

Antwoord:

De harde randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp zijn opgenomen in hoofdstuk 3.1 van het ontwikkelkader ("Ruimtelijk raamwerk"), in het bijzonder de uitgangspunten A t/m H.

Daarnaast gelden de ontwerpprincipes uit hoofdstuk 4 als belangrijke beoordelingscriteria voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Binnen deze uitgangspunten krijgen ontwikkelaars ruimte om het plan nader uit te werken en te optimaliseren. Dit betreft onder meer de stedenbouwkundige invulling, typologieën, maatvoering, positionering van bebouwing, parkeeroplossingen en de inrichting van de openbare ruimte, mits de voorgestelde uitwerking aansluit bij de ambitie, ontwerpprincipes en ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het ontwikkelkader.

De in het ontwikkelkader opgenomen inrichting, proefverkaveling en referentiebeelden dienen daarom als inspirerend en illustratief en niet als één-op-één uit te werken eindbeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Ontwikkeldkader aantal woningen

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst verduidelijken in hoeverre het behalen van het maximum aantal woningen (90 woningen) zwaarder weegt dan de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke uitgangspunten van het plan?

Met andere woorden: wordt een lager woningaantal binnen de bandbreedte geaccepteerd indien daarmee aantoonbaar hogere ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd?

Antwoord:

Het behalen van het maximale aantal van 90 woningen is geen doel op zichzelf.

Het ontwikkeldkader gaat uit van een bandbreedte van circa 80–90 woningen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en de uitgangspunten uit het ontwikkeldkader leidend zijn. Dit sluit ook aan bij de beoordelingssystematiek uit de gunningsleidraad, waarin ruimtelijke kwaliteit zwaarder weegt dan het programmaonderdeel.

Binnen de beoordeling wordt voor ruimtelijke kwaliteit een substantieel groter aantal punten toegekend dan voor het programma/woningaantal.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Ontwikkeldkader

Vraag:

Diverse kaarten en figuren in het ontwikkeldkader zijn in de verstrekte PDF slecht leesbaar, met name waar het maatvoering, parkeeroplossingen en bouwvelden betreft.

Kan de aanbestedende dienst deze kaarten in hogere resolutie of als separaat leesbaar bestand (bijvoorbeeld PDF/DWG) beschikbaar stellen?

Antwoord:

Er is een HQ-variant van het ontwikkelkader beschikbaar (zie bijgevoegd)

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Vrije sector Ontwikkelkader vs. Selectieleidraad

Vraag:

In het Ontwikkelkader wordt voor het overige segment een ondergrens van circa € 405.000 VON genoemd, terwijl in de Selectieleidraad deze ondergrens niet wordt gehanteerd en wordt uitgegaan van vrije sector vanaf € 296.154 VON (prijspeil 2026). Kunt u bevestigen dat de uitgangspunten uit de Selectieleidraad leidend zijn?

Antwoord:

Ja, dat kunnen wij bevestigen. Voor deze selectieprocedure zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Selectieleidraad leidend. Dat betekent dat voor het overige/vrije sector segment wordt uitgegaan van een ondergrens vanaf € 296.154 VON (prijspeil 2026), conform de Selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Ontwikkelkader vs. Selectieleidraad – parkeren

Vraag:

Hoe wordt omgegaan met de mogelijke spanning tussen het realiseren van voldoende

parkeerplaatsen conform norm en de ambitie voor een autoluwe, groene inrichting met beperkte verharding?

Antwoord:

De gemeente onderkent dat er spanning kan bestaan tussen het voldoen aan de geldende parkeernormen en de ambitie om een autoluwe, groene en landschappelijk ingerichte woonomgeving te realiseren. Juist daarom is in het ontwikkelkader gekozen voor een integrale ontwerpbenadering waarbij parkeren zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

Uitgangspunt blijft dat wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid en de op het moment van realisatie geldende parkeernormen. Tegelijkertijd biedt het ontwikkelkader ruimte aan ontwikkelaars om hier op een kwalitatieve wijze invulling aan te geven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Selectieleidraad – paragraaf 4.4.2.3 (Referentie-eis 4)

Vraag:

In de selectieleidraad wordt voor referentie-eis 4 gevraagd naar ervaring met het ontwerpen van een sterke dorps identiteit. Kunt u nader specificeren wat u concreet onder “dorps identiteit” verstaat, en aan welke inhoudelijke kenmerken (bijvoorbeeld schaal, stedenbouwkundige opzet, architectuur, materialisatie en relatie met landschap) een referentie hierop wordt beoordeeld?

Antwoord:

Met “dorps identiteit” wordt bedoeld op een woonmilieu dat aansluit bij de schaal, ruimtelijke opzet en landschappelijke context zoals beschreven in het ontwikkelkader.

Bij de beoordeling van referenties wordt beoordeeld in hoeverre sprake is van een samenhangende ruimtelijke en architectonische uitwerking die bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving passend binnen een dorps en landschappelijke setting. Daarbij wordt gekeken naar de integraliteit van stedenbouw, landschap en architectuur, alsmede naar de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit in het plan tot uitdrukking komt.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de ingediende referentieprojecten in relatie tot de eisen en uitgangspunten zoals opgenomen in de selectieleidraad en het ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Selectieleidraad – paragraaf 2.2.2

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst toelichten op welke wijze is geborgd dat alle gegadigden beschikken over gelijke informatie, gelet op de betrokkenheid van IAA Architecten bij zowel het ontwikkelkader als eerdere gesprekken met de gemeente?

Daarnaast verzoeken wij om eventuele relevante gespreksverslagen, uitgangspuntennotities of aanvullende inhoudelijke informatie die met IAA is gedeeld eveneens beschikbaar te stellen aan alle gegadigden, zodat het gelijkheids- en transparantiebeginsel volledig wordt gewaarborgd.

Antwoord:

IAA Architecten is door de aanbestedende dienst in een eerdere fase betrokken om een massastudie uit te voeren naar het maximaal realiseerbare woningprogramma binnen het plangebied, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, onder meer door middel van een proefverkaveling. Op basis hiervan heeft IAA Architecten het ontwikkelkader opgesteld. IAA Architecten is niet betrokken geweest bij het opstellen van de selectiedocumentatie of bij de verdere voorbereiding van de aanbestedingsprocedure.

Het volledige ontwikkelkader, inclusief de onderliggende proefverkaveling, is integraal beschikbaar gesteld aan alle gegadigden als onderdeel van de aanbestedingsstukken. Daarmee zijn de gehanteerde uitgangspunten, ontwerpprincipes en de programmatische onderbouwing voor alle gegadigden op gelijke wijze inzichtelijk gemaakt.

De uitgangspunten die in het voortraject met IAA Architecten zijn gehanteerd – waaronder de programmatische verdeling, de parkeeruitgangspunten en de ruimtelijke ambities – zijn onverkort en volledig verwerkt in de aanbestedingsstukken. Er is derhalve geen sprake van aanvullende, niet-gedeelde inhoudelijke informatie die relevant is voor de aanbesteding.

Voor zover er in het voortraject overleg heeft plaatsgevonden met IAA Architecten, heeft dit niet geleid tot separate documenten of inzichten die niet reeds zijn opgenomen in het ontwikkelkader of anderszins zijn gedeeld via de aanbestedingsstukken. Er zijn dan ook geen aanvullende gespreksverslagen, notities of documenten beschikbaar die alsnog verstrekt kunnen of moeten worden.

De aanbestedende dienst acht het gelijkheids- en transparantiebeginsel hiermee adequaat geborgd. Alle gegadigden beschikken over dezelfde informatiebasis en hebben bovendien voldoende gelegenheid gekregen om zich in de stukken te verdiepen en vragen te stellen via de Nota van Inlichtingen.

Ten overvloede wordt benadrukt dat het ontwikkelkader richtinggevend is en ruimte laat voor optimalisaties en alternatieve ontwerpvoorstellen binnen de gestelde kaders. De markt wordt nadrukkelijk uitgenodigd om met een eigen ontwerpvisie te komen, passend binnen het ontwikkelkader en gericht op het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
23**Onderwerp:**

Selectieleidraad – paragraaf 4.4.2.1 (Financiële en economische draagkracht)

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst de definitieve tekst van de verlangde accountantsverklaring verstrekken, bij voorkeur afgestemd met een accountantskantoor dat bereid is een dergelijke verklaring daadwerkelijk af te geven?

De huidige formulering lijkt niet volledig aan te sluiten bij de verklaringen die accountants doorgaans in de markt afgeven.

Antwoord:

De aanbestedende dienst schrijft in paragraaf 4.4.2.1 geen vaste modeltekst voor de accountantsverklaring voor. Uit deze bepaling volgt dat uitsluitend de winnende inschrijver binnen de bezwaartermijn na voorlopige gunning een accountantsverklaring dient te overleggen waaruit blijkt dat de winnende inschrijver, gelet op de aard, omvang en looptijd van de opdracht, financieel in staat is de opdracht uit te voeren.

Er wordt niet gewerkt met één volledig voorgeschreven modeltekst, maar met inhoudelijke eisen waaraan de verklaring naar strekking moet voldoen. Tegen die achtergrond geldt dat niet de exacte bewoordingen, maar het functioneel voldoen aan de in paragraaf 4.4.2.1 genoemde vereisten bepalend is. Dit sluit aan bij aanbestedingsregelgeving en is praktisch werkbaar voor accountantskantoren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Bijlage 07 - VNG Algemene inkoopvoorwaarden

Vraag:

De aanbestedingsstukken verwijzen naar de toepasselijkheid van de AIV. Deze voorwaarden lijken echter geen bepalingen te bevatten met betrekking tot koop of de uitvoering van werken. Gelet hierop is het voor ons onduidelijk hoe de gemeente de relatie ziet tussen de AIV en de nog te sluiten Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst.

Kunt u toelichten op welke onderdelen en in welke fase de AIV volgens de gemeente van toepassing zijn?

Daarnaast wijzen wij erop dat de voorgenomen ontwikkelactiviteiten naar onze interpretatie plaatsvinden voor eigen rekening en risico en niet in opdracht of ten behoeve van de gemeente. In dat licht is het voor ons niet evident dat sprake is van een dienst waarop de AIV van toepassing zouden kunnen zijn. Graag ontvangen wij uw visie hierop.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Nog niet volledig opgeleverd

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat ook referentieprojecten worden geaccepteerd die zich in een vergevorderd stadium bevinden, maar nog niet volledig zijn opgeleverd?

Antwoord:

Ja, referentieprojecten waarvan de bouw is gestart mogen worden ingediend als referentieproject

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Rekening en risico investeerder

Vraag:

In de praktijk worden gebiedsontwikkelingen door lokale partijen regelmatig gerealiseerd in samenwerking met investeerders of samenwerkingsverbanden. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat ook dergelijke referentieprojecten in aanmerking komen, mits de gegadigde verantwoordelijk was voor de integrale ontwikkeling?

Antwoord:

Ja, ook referentieprojecten die in samenwerking met investeerders, beleggers of andere samenwerkingsverbanden zijn gerealiseerd, kunnen in aanmerking komen, mits uit de referentie voldoende duidelijk blijkt welke integrale ontwikkelrol de Gegadigde zelf heeft vervuld. Indien die ervaring binnen een samenwerkingsverband is opgedaan en niet uitsluitend aan één entiteit kan worden toegerekend, kan de Gegadigde daarvoor gebruikmaken van een combinatie of een beroep op derde(n), conform paragraaf 6.6 van de selectieleidraad, onder overlegging van de daarbij behorende verklaring(en). Bepalend is steeds dat de gevraagde ervaring en verantwoordelijkheid voldoende concreet, verifieerbaar en toerekenbaar zijn gemaakt

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Meerdere referenties

Vraag:

Tijdens de marktconsultatie zijn ook lokale partijen betrokken die ruime ervaring hebben met gebiedsontwikkelingen, maar niet altijd met één integraal project van minimaal 50 woningen. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat het toegestaan is om meerdere referentieprojecten te combineren om gezamenlijk aan de gevraagde ervaring en omvang te voldoen?

Antwoord:

Nee. De aanbestedende dienst verlangt één referentieproject van de gevraagde omvang. Het is wel toegestaan dat dit referentieproject in meerdere fasen is gerealiseerd. De reden hiervoor is dat de aanbestedende dienst een partij zoekt met aantoonbare ervaring op een vergelijkbare schaalgrootte.

In dit kader acht de aanbestedende dienst het, gelet op het redelijkheidsbeginsel en de omvang van het uitgevraagde programma in Denekamp Oost 2B, noodzakelijk dat Gegadigden ervaring kunnen aantonen met één integraal project van een vergelijkbare orde van grootte. Het combineren van meerdere kleinere projecten voldoet daarom niet aan de gestelde eis.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Selectie leidraad - Uitsluitingsgronden

Vraag:

1. Bij de uitsluitingsgronden geeft u aan dat u op verzoek kunt vragen om aanvullende gegevens welke binnen vijf werkdagen aangeleverd moeten worden. De verklaring waar u om vraagt van de belastingdienst wordt doorgaans niet binnen 5 dagen door de fiscus geleverd. Kunt u de aanlevertermijn van 5 dagen verruimen of op voorhand deze vraag stellen zodat deze vraag uitgezet kan worden?

Antwoord:

De aanbestedende dienst begrijpt dat (onder meer) de verklaring van de Belastingdienst, in de praktijk niet altijd binnen vijf werkdagen door de bevoegde instantie worden afgegeven. De in paragraaf 4.3.1 genoemde termijn van vijf werkdagen moet daarom worden gelezen als een uitgangspunttermijn.

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om, afhankelijk van de aard van het gevraagde bewijsmiddel en de omstandigheden van het geval, een langere aanlevertermijn te hanteren. Dit geldt met name indien het gaat om documenten waarvan aannemelijk is dat deze niet binnen vijf werkdagen door een derde instantie kunnen worden verstrekt.

Van geselecteerde Gegadigden wordt wel verwacht dat zij zich tijdig voorbereiden op een dergelijk verzoek en de benodigde stukken, voor zover mogelijk, reeds op voorhand aanvragen. Indien een gegadigde kan aantonen dat een document tijdig (in ieder geval na eerste opvraag) is aangevraagd, maar nog niet is ontvangen, zal de aanbestedende dienst daarmee in redelijkheid omgaan bij het bepalen van de nadere termijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Selectie leidraad - Uitsluitingsgronden

Vraag:

2. Bij de uitsluitingsgrond geeft u aan dat u kunt vragen om een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), zoals bedoeld in artikel 4.1 Aanbestedingswet, Deze wordt afgegeven door Justis. De verwerkingstijd is gemiddeld: 4-6 weken en maximaal: tot 8 weken. Een spoedprocedure is niet mogelijk. Wij kunnen dus nooit voldoen aan uw eis om dit binnen 5 werkdagen aan te leveren. Kunt u deze uitsluitingsgrond aanpassen?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 28.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Selectie leidraad - Uitsluitingsgronden

Vraag:

3. Bij de uitsluitingsgronden geeft u aan dat u op verzoek kunt vragen om een ondertekende tevredenheidsverklaring refererend aan het referentieproject. Anderzijds vraagt u om referentieprojecten die voor eigen rekening en risico ontwikkeld zijn. Door wie moet deze verklaring worden afgegeven?

Antwoord:

De in paragraaf 4.3.1 genoemde tevredenheidsverklaring ziet op een bevestiging dat het opgevoerde referentieproject naar tevredenheid is uitgevoerd. Indien het referentieproject door de gegadigde voor eigen rekening en risico is ontwikkeld, hoeft deze verklaring derhalve niet noodzakelijk afkomstig te zijn van een gemeente als formele opdrachtgever. Maar van de gemeente als samenwerkingspartner of verkopende partij.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Is verdere participatie onderdeel van de ontwikkeling?

Antwoord:

Ja. Verdere participatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. Van de geselecteerde partij wordt verwacht dat zij gedurende het vervolgproces actief invulling geeft aan participatie met relevante stakeholders, omwonenden en andere betrokkenen, passend bij de fase van planontwikkeling en conform het gemeentelijk participatiebeleid en de geldende procedures. Zie ook artikel 2.2.1

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Selectie leidraad - Uitsluitingsgronden

Vraag:

Waar hecht de gemeente een grotere waarde aan: duurzaamheid of betaalbaarheid?

Antwoord:

De gemeente hecht waarde aan zowel duurzaamheid als betaalbaarheid. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om deze thema's los van elkaar te beschouwen. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij binnen een haalbare en betaalbare ontwikkeling een zo hoog mogelijke ambitie tonen op het gebied van duurzaamheid.

Bij de beoordeling wordt daarom gekeken naar de integraliteit en kwaliteit van het plan: hoe slim en realistisch worden duurzaamheidsmaatregelen gecombineerd met betaalbare woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en uitvoerbaarheid. Een eenzijdige optimalisatie op slechts één aspect zonder goede onderbouwing zal daarbij minder positief worden beoordeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
33

Onderwerp:

Selectie leidraad - Uitsluitingsgronden

Vraag:

Moet de zorgpartner bekend zijn in de selectiefase?

Antwoord:

Nee, voor de realisatie van circa 24–30 zorgwoningen dient inschrijver vóór gunning een intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst te hebben met een zorgexploitant /zorgpartij zoals genoemd in bijlage 17.

Deze intentieverklaring/samenwerkingsovereenkomst moet voldoende zekerheid geven dat de betreffende zorgpartij bereid en in staat is om de beoogde zorg en ondersteuningsstructuur te leveren en hierover met de inschrijver samen te werken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
34

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Kunt u ons een indicatie geven van anterieure kosten: plankosten en bijdrage aan een fonds bovenwijks o.i.d.?

Antwoord:

De ruimtelijke bijdrage en gemeentelijke kostenverhaal conform de Omgevingswet, waaronder begrepen de planologische procedure en eventuele vergoedingen voor nadeelcompensatie zijn verdisconteerd in het grondbod (koopsom) zoals verwerkt in artikel 4.2 van de concept Koop- Ontwikkel en Realisatieovereenkomst.

Daarnaast zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning nog de reguliere leges verschuldigd conform de legesverordening van de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
35

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Moet de initiatiefnemer voldoen aan de vigerende parkeernorm of staat u met een innovatieve woonvorm ook open voor een innovatieve parkeeroplossing?

Antwoord:

De initiatiefnemer dient te voldoen aan het geldende parkeerbeleid "Bouwen en parkeren" van de gemeente Dinkelland (zie bijgevoegd).

Hiervan wordt in beginsel niet afgeweken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Ref.nr.
36

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Onderwerp:

Selectie leidraad - Levering

Vraag:

U geeft in hoofdstuk 2.3. aan dat de juridische levering van de gronden plaatsvindt nadat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling onherroepelijk is geworden. Voor de helderheid: op welk besluit doelt u? Het besluit van B&W om het omgevingsplan in procedure te brengen? Het besluit van de raad om het omgevingsplan vast te stellen? Of een eventueel besluit van een bestuursrechter om bezwaren af te wijzen waarmee het omgevingsplan onherroepelijk wordt?

Antwoord:

In artikel 8.2 van de Koop, Ontwikkeling en Realisatieovereenkomst is opgenomen dat levering van grond plaatsvindt zo spoedig mogelijk nadat er sprake is van een onherroepelijk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Uit de definitie van 'onherroepelijk besluit tot wijziging van het omgevingsplan' blijkt dat er sprake moet zijn van een besluit waartegen geen bezwaar c.q. beroep meer mogelijk is en alle - eventuele - procedures zijn afgerond.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Bijlage 4

Vraag:

In het format voor bijlage 4 vraagt u bij 'Algemene kenmerken referentieproject' om de naam van de organisatie voor wie de referentieopdracht is uitgevoerd. U vraagt ook om referentieprojecten die voor eigen rekening en risico ontwikkeld zijn. Moet hier dan onze eigen naam worden ingevuld?

Antwoord:

Ja, als het referentieproject voor eigen rekening en risico door uw eigen organisatie is ontwikkeld, ligt het voor de hand dat u daar uw eigen organisatienaam invult.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Bijlage 11

Vraag:

Kunt u ons een indruk geven n.a.v. de eerdere participatieronde of er veel weerstand is tegen de voorgenomen ontwikkelen? Waar zit deze weerstand vooral op?

Antwoord:

Zie bijlage 11 Participatieverslag voor een toelichting hierop.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

In paragraaf 2.1.5.1 en 2.2.2 staat dat voor het zorgprogramma een intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst met een belegger/investeerder/zorgpartij moet worden overgelegd waaruit blijkt dat afname en exploitatie voldoende zijn geborgd. Kan de aanbestedende dienst concreet aangeven welke minimale inhoud deze overeenkomst moet bevatten om als "voldoende geborgd" te worden aangemerkt? Denk aan: naam zorgexploitant, investeerder/eigenaar, afnameverplichting, huur-/koopcondities, ontbindende voorwaarden, financieringsvoorboud, doelgroep, looptijd en verantwoordelijkheden bij leegstand of wijziging in zorgfinanciering.

Antwoord:

Uit de overeenkomst moet blijken dat partijen daadwerkelijk samenwerken ten behoeve van de realisatie en exploitatie van het zorgprogramma voor de doelgroep(en).

Waarbij de volgende onderdelen van belang zijn:

De naam en rol van de betrokken partijen;
Een beschrijving van het beoogde zorgconcept en de doelgroep;
De aard van de samenwerking en de beoogde afname/exploitatie van de zorgwoningen of zorgvoorziening;
De intentie dan wel verplichting tot huur, koop, exploitatie of afname;
De beoogde looptijd van de samenwerking/exploitatie;
De verantwoordelijkheidsverdeling tussen partijen;
De mate waarin afspraken financieel en organisatorisch zijn uitgewerkt;
Eventuele voorwaarden of voorbehouden die van invloed kunnen zijn op de uitvoerbaarheid van de samenwerking.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Voor goedkope koopwoningen geldt een beleidsdynamisch prijsplafond, prijspeil 2026 €296.154 VON. Kunt u aangeven welk moment bepalend is voor het toepasselijke prijsplafond: inschrijving, gunning, koop-/ontwikkelovereenkomst, aanvraag omgevingsvergunning, start verkoop, start bouw of juridische levering aan kopers? En hoe wordt omgegaan met vertraging buiten invloed van de ontwikkelaar?

Antwoord:

In de concept Koop-, Ontwikkel en Realisatieovereenkomst, artikel 1, is goedkope koopwoning gedefinieerd en indexatie vindt jaarlijks plaats conform de ministeriële regeling en prijspeil is 1-1-2026.

Het moment van verkoop aan bewoners is leidend voor het dan geldende prijspeil. Eventuele vertraging in het proces komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar, ook wanneer deze buiten diens invloed ligt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Ref.nr.
41

Beantwoord op:
21 mei 2026

Percelen:
P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Onderwerp:
Koopovereenkomst

Vraag:
Bent u bereidt in de koopovereenkomst een artikel op te nemen over "gewijzigde marktomstandigheden" met daarin een evenwichtige verdeling van risico's?

Antwoord:
Nee, de aanbestedende dienst is niet bereid een afzonderlijke bepaling inzake 'gewijzigde marktomstandigheden' op te nemen. Indien zich uitzonderlijke, onvoorziene en niet-toerekenbare omstandigheden voordoen, geldt het reguliere juridische kader van overmacht. Marktomstandigheden vallen daar in de basis niet onder.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
21 mei 2026

Percelen:
P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Parallel Plannen

Vraag:
Onderdeel van parallel plannen is een vroegtijdig aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwen). Bent u daarom bereidt de legeskosten betaalbaar te stellen bij start bouw?

Antwoord:
Nee. De leges worden geheven conform legesverordening. Daarin staat dat de leges worden geheven bij start aanvraag vergunning.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Ref.nr.
43

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Onderwerp:

Betaalbaarheid

Vraag:

Waarom wijkt u qua betaalbaarheid naar beneden af en verhoogt u aan de andere kant ambities op gebied van esthetica, uitgeefbaarheid, architectuur etc.?

Antwoord:

De gemeente heeft een volkshuisvestelijke opgave waardoor meer betaalbare woningen worden gevraagd. Dat genoemde aspecten met elkaar kunnen botsen is ons bekend. Juist daarom hecht de gemeente in de beoordeling minder waarde aan de hoogte van het groundbod alleen. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op een integrale afweging waarbij programma, ontwerp, duurzaamheid, proces en prijs in samenhang worden beoordeeld.

De gemeente wil hiermee ruimte bieden aan marktpartijen om binnen een realistische businesscase tot een kwalitatief goed en toekomstbestendig plan te komen, zonder dat maximale grondopbrengst leidend is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Betaalbaarheidsgrens

Vraag:

Waarom wijkt de gemeente qua betaalbaarheidsgrens af van het Rijksbeleid?

Antwoord:

In de gemeente Dinkelland is er grote behoefte aan meer betaalbare woningen. De gemeente sluit met de gehanteerde betaalbaarheidsgrenzen aan bij de lokale woningmarkt, de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen en de beoogde doelgroepen voor deze ontwikkeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
45**Onderwerp:**

Betaalbare woningen

Vraag:

Is het juist dat aan de betaalbare woningen geen enkele minimale oppervlakte eis is verbonden?

Antwoord:

Ja, voor de betaalbare woningen is geen afzonderlijke minimale gebruiksoppervlakte voorgeschreven. Wel wordt van inschrijvers verwacht dat de woningen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, passend zijn bij de beoogde doelgroep(en) en een goede woonkwaliteit bieden. De gemeente beoordeelt plannen daarbij integraal op kwaliteit, functionaliteit en passendheid binnen het totale woonprogramma.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
46**Onderwerp:**

UIOR

Vraag:

Prevaleert het UIOR altijd boven het Ontwikkelkader?

Antwoord:

Er is geen hiërarchische verhouding tussen het UIOR en het ontwikkelkader. Bij de planuitwerking dient een integraal ontwerp te worden opgesteld met inachtneming van zowel het UIOR als het ontwikkelkader, zodat een kwalitatief én uitvoerbaar plan ontstaat.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Erfafscheidingen

Vraag:

U wenst groene erfafscheidingen op eigen terrein. Hoe denkt u over de instandhoudingsverplichting met toezicht (incl. boete- en kettingbeding) door de gemeente?

Antwoord:

De gemeente acht het van belang dat de beoogde groene kwaliteit ook op langere termijn behouden blijft. Een instandhoudingsverplichting voor groene erfafscheidingen maakt daarom onderdeel uit van de verdere contractuele afspraken. Artikel 10 (c) van de concept Koop- Ontwikkel en Realisatieovereenkomst borgt de afspraken hieromtrent. Daarnaast wordt de aanleg en instandhouding van de groeneerfafscheiding geborgd in het omgevingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Concept Gunningsleidraad

Vraag:

De gunningsleidraad is (slechts) een 'concept' versie. In hoeverre kunnen wij wel/geen rechten danwel garanties ontfangen als de definitieve versie afwijkt?

Antwoord:

Aan de als bijlage opgenomen concept-gunningsleidraad kunnen in deze fase geen onvoorwaardelijke rechten of garanties worden ontleend. De definitieve gunningsleidraad wordt

bij aanvang van de gunningsfase aan de geselecteerde Gegadigden verstrekt. Eventuele wijzigingen en aanvullingen worden op transparante wijze kenbaar gemaakt en maken, evenals de nota van inlichtingen, integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
49

Onderwerp:

Ontwikkeldkader

Vraag:

Ontwikkeldkader pagina 34> de doorsnede toont een ondergrondse parkeerkelder. Klopt het dat dit geen verplichting is?

Antwoord:

Een parkeerkelder is geen verplichting.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
50

Onderwerp:

Schema parkeernorm

Vraag:

Ontwikkeldkader 5.3> kan het schema met de parkeernorm in een hogere (leesbare) resolutie worden aangeboden?

Antwoord:

Er is een HQ-variant van het ontwikkelkader beschikbaar (zie bijgevoegd). Daarbij wordt benadrukt dat de parkeernorm "Bouwen en parkeren" van de gemeente Dinkelland toegepast dient te worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
51

Onderwerp:

Ontwikkelkader

Vraag:

Kun u aantonen dat de lokale woonwensen (en wijze van parkeren) aansluiten op het Ontwikkelkader?

Antwoord:

Het Ontwikkelkader is opgesteld op basis van gemeentelijk beleid, het Volkshuisvestingsprogramma, actuele woningmarktinzichten en de lokale woningbehoefte zoals die bij de gemeente bekend is. De aanbestedende dienst zoekt een ontwikkelaar die voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
52

Onderwerp:

Participatie

Vraag:

In hoeverre zijn toekomstige bewoners betrokken bij de participatie?

Antwoord:

Toekomstige bewoners zijn in deze fase nog niet direct betrokken bij de participatie, aangezien er nog geen concrete eindgebruikers bekend zijn. De participatie richt zich op dit moment voornamelijk op omwonenden, belanghebbenden, maatschappelijke organisaties en andere relevante stakeholders in de omgeving.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
53

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Ontwikkeld kader artikel 2.2> Er wordt gesteld dat er een tot 90 eenheden mogelijk zijn mits 'verdiept parkeren'. Om welke aantallen gaat het? En wordt met 'verdiept' op maaiveld bedoeld of gebouwd onder een gebouw?

Antwoord:

Het ontwikkeld kader gaat uit van een bandbreedte van 80-90 woningen.

Uit de proefverkaveling volgt dat het realiseren van het maximale aantal van 90 woningen samenhangt met de beschikbare ruimte voor parkeren binnen het plangebied. Er is daarbij geen exact aantal parkeerplaatsen of een specifieke parkeervariant voorgeschreven waarbij verdiept parkeren noodzakelijk wordt. Met "verdiept" wordt geen specifieke technische uitwerking voorgeschreven. Dit kan zowel een halfverdiepte/parkeeroplossing op maaiveldniveau betreffen als een gebouwde parkeeroplossing onder of geïntegreerd in bebouwing.

Ontwikkelaars zijn vrij hierin een passende oplossing voor te stellen, mits deze aansluit bij de gewenste ruimtelijke kwaliteit, groene inrichting, parkeerbeleid en uitgangspunten van het ontwikkeld kader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Ref.nr.
54

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Ontwikkeld kader artikel 2.2> Er wordt gesteld dat er een 'beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegestaan zijn'. Hoeveel exact?

Antwoord:

Er is geen exact maximum aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte vastgesteld.

Met deze passage wordt bedoeld dat de beschikbare ruimte binnen het plangebied beperkt is en dat parkeren zorgvuldig moet worden ingepast binnen de landschappelijke en ruimtelijke uitgangspunten van het ontwikkeld kader.

Uitgangspunt van het ontwikkeld kader is een groene, autoluwe inrichting waarbij parkeren zoveel mogelijk wordt gebundeld in centrale parkeerkoffers en een minimale impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het staat ontwikkelaars vrij om hiervoor een passende parkeeroplossing uit te werken, mits wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid en de kwalitatieve uitgangspunten van het ontwikkeld kader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
55

Onderwerp:

Archeologie

Vraag:

Archeologische vondsten kunnen niet uitgesloten worden. Bent u het in dat geval mee eens dat de kosten/schade wordt verhaald op de grondeigenaar/verkoper? Waarom wel of waarom niet?

Antwoord:

Nee, archeologische vondsten behoren in beginsel tot het ontwikkelrisico van de ontwikkelende partij. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij hier in hun planvorming, onderzoeken en bieding rekening mee houden. Het archeologisch onderzoek uit eerdere fase (bijlage 12) is ter kennisgeving gedeeld ten behoeve van de risico inschatting van de Gegadigde.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
56**Onderwerp:**

Grondwaarde

Vraag:

Hoe is de minimaal grondwaarde berekend c.q. waarop is dit bedrag gebaseerd? Ligt hier een taxatie aan ten grondslag en zo ja, kunnen wij deze ontvangen?

Antwoord:

Er is door een onafhankelijk bureau een GREX+VEX opgesteld op basis waarvan de minimale grondwaarde is berekend.

Nee, er ligt geen taxatie aan ten grondslag en kan om die reden niet worden gedeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
57**Onderwerp:**

Netcongestie

Vraag:

Netcongestie: in hoeverre kan de gemeente Denekamp garanderen dat er voldoende (nuts) capaciteit beschikbaar is voor deze ontwikkeling?

Antwoord:

De gemeente kan de capaciteit voor de nuts niet garanderen.

Tot op heden is er geen capaciteitsprobleem geweest bij nieuwbouw ontwikkelingen in Denekamp. De invloed van het prioriteringskader door de ACM en de invoering per 1 juli 2026 zijn niet duidelijk. Woningbouwprojecten vallen binnen de categorie "basisbehoeften" en behoren daarmee tot de maatschappelijk geprioriteerde functies binnen het nieuwe ACM-kader.

Aanvullend is de gemeente voornemens om dit woningbouwplan voor 1 juli op te voeren bij de netbeheerder in het kader van het prioriteringskader ACM.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
58

Onderwerp:

Zorgpartij

Vraag:

Artikel 2.2.2: U verwacht in de gunningsfase al een intentieverklaring /samenwerkingsovereenkomst. Dit kan betekenen dat verschillende partijen met eenzelfde zorgpartij een overeenkomst willen tekenen. Dit lijkt ons niet wenselijk tegenover mogelijke zorgpartijen. Hoe ziet u dit?

Antwoord:

Na de selectiefase blijven drie partijen over die worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Dit betekent dat er in de praktijk maximaal drie partijen in gesprek zullen gaan met zorgaanbieders voor het opstellen van een intentieverklaring of samenwerkingsovereenkomst. De gemeente acht dit een acceptabele en proportionele belasting voor betrokken zorgpartijen. Bovendien is het niet de bedoeling dat zorgaanbieders zich in deze fase exclusief aan één inschrijver verbinden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Zorgpartij

Vraag:

Hoe wordt voorkomen dat alle geïnteresseerden massaal dezelfde (regionale) zorgorganisaties benaderen met dezelfde vragen? Waarom is niet gekozen om de PVE's van deze partijen toe te voegen?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 58.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Tijdschema

Vraag:

De selectieleidraad kent meerdere tegenstellingen/onjuistheden tussen artikel 5.2 en het tijdschema onder 1.3. Wat zijn de juiste data?

Antwoord:

Het tijdschema onder hoofdstuk 1.3 zijn correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
61

Onderwerp:

Bieding

Vraag:

In het marktconsultatie verslag wordt een minimale grondprijs van 1,8 mln genoemd. In de concept gunningsleidraad lezen we 1,6 mln. Wat is juist.

Antwoord:

Het bedrag voor de minimale grondbieding in de gunningsleidraad is juist.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.
62

Onderwerp:

Bieding

Vraag:

De minimale grondwaarde (1,6 mln) is gekoppeld aan de CPI index. Mondiale onrust zorgt voor een sterke stijging van olieprijsen en daardoor een sterke c.q. boven normale CPI stijging. In hoeverre bent u bereidt deze CPI te maximaliseren en zo ja is dan 3% een acceptabel aftopping?

Antwoord:

Nee. De aanbestedende dienst houdt vast aan de CPI index.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

Onderwerp:

63

Parkeren

Vraag:

In welke mate is gebouwd parkeren onder de appartementen een verplichting? Staat u open voor maaiveld-parkeren voor gestapelde (appartementen) woningen?

Antwoord:

Gebouwd of verdiept parkeren onder appartementen is geen verplichting binnen deze uitvraag. Maaiveldparkeren bij gestapelde woningbouw is mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

Ref.nr.

64

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Welke parkeernormen geldt per woningcategorie, inclusief zorgwoningen, goedkope koop, vrije sector, bezoekersparkeren en eventuele zorg-/personeelsparkeerbehoefte? Is reductie mogelijk op basis van deelmobiliteit, dubbelgebruik, doelgroep, nabijheid voorzieningen of zorgconcept, en zo ja onder welke voorwaarden?

Antwoord:

Voor de parkeernormen en parkeeruitgangspunten wordt verwezen naar het gemeentelijke beleid "Bouwen en parkeren" van de gemeente Dinkelland. De daarin opgenomen normen en eventuele mogelijkheden voor maatwerk of afwijking zijn leidend voor deze ontwikkeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

21 mei 2026

Percelen:

P1 Verkoopprocedure Denekamp Oost fase 2B (met voorselectie)

