Algemene informatie

Aanbesteding: Openbare marktselectie grondverkoop en partnerselectie woningbouwlocatie Eefseler Esch fase 1 – Groenlo

Aanbestedende Dienst: Gemeente Oost Gelre

Referentie: -

Toelichting:
Let op:
Houdt u er rekening mee dat het bestand met de tekeningen (BI2937-HAS-ZZ-XX-DG-C-220001-DO_Situatie.dwg) nog aan wijzigingen onderhevig is.

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**

1 Visiedocument

Vraag:
U vraagt in de selectiefase al om een inhoudelijke uitwerking van de woningbouwontwikkeling, waaronder per woningtype (7) op beeldkwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, programmering, fasering, afzetstrategie, marktrisico's, toekomstbestendig bouwen en inhoudelijk voorstellen voor netcongestie en netbewust bouwen.

Gelet op het doel van de selectiefase, het selecteren van geschikte marktpartijen voor deelname aan de gunningsfase, achten wij de gevraagde inhoudelijke uitwerking niet proportioneel voor deze fase. Deze vraagstelling lijkt vooruit te lopen op de inhoudelijke planbeoordeling die volgens hoofdstuk 5 onderdeel vormt van de gunningsfase.

Graag zien wij een aanpassing in de selectieleidraad die recht doet aan het doel van de selectiefase en nog niet om inhoudelijke uitwerkingen van de opdracht vraagt.

Antwoord:
Er wordt niet gevraagd naar een inhoudelijke uitwerking, maar naar een visie op hoofdlijnen over de wijze waarop deelnemer per woningtype uitvoering denkt te geven aan het beeldkwaliteitplan, stedenbouwkundig plan en regels in het omgevingsplan voor het betreffende woningtype met de focus op een aantal thema's. De vorm is tekst (max. 3 x A4); geen tekening/ontwerp. Het vragen om een visie in 3 x A4 tekst achten wij niet disproportioneel en de selectieleidraad wordt hierop niet aangepast.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr. **Onderwerp:**

Rijksoverheid

2 Ambities

Vraag:
Wij onderschrijven de ambities op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen volledig. Vanuit onze ervaring weten wij echter dat prestaties boven het niveau van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gepaard gaan met aanvullende investeringen. Dit geldt onder meer voor maatregelen op het gebied van circulariteit, materiaalgebruik, klimaatadaptatie, biodiversiteit en CO_2-reductie.

Wij zien dat in de gunningsfase juist op deze thema's substantiële meerwaarde wordt gevraagd, terwijl de financiële uitgangspunten al zijn vastgelegd in het minimale grondbod van € 3.505.000, -. Op basis van de beschikbare informatie (o.a. het programma) ontstaat bij ons de indruk dat in de grondwaardering beperkt rekening is gehouden met de extra investeringen die benodigd zijn om de gevraagde ambities daadwerkelijk te realiseren.

Naast dat dit het lastig maakt de financiële haalbaarheid rond te krijgen voor deelname, ontstaat het risico dat marktpartijen ambitieuze plannen indienen die gedurende de verdere planuitwerking financieel onder druk komen te staan.

Bent u bereidt de financiële uitgangspunten van de ontwikkeling te heroverwegen en te bezien of de combinatie van het minimale grondbod en de gevraagde duurzaamheids- en kwaliteitsambities voldoende ruimte biedt voor een realistische en toekomstbestendige businesscase en de selectieleidraad hierop aan te passen? Zo niet, kunt u toelichten waarom niet?

Antwoord:
De selectieleidraad wordt hier niet op aangepast. Dit onderwerp is nadrukkelijk aan de orde gekomen tijdens de marktconsultatie en werd door deelnemende partijen niet als een probleem ervaren. Daarnaast zijn we op zoek naar de maximale kwaliteit en toekomstbestendigheid binnen de gegegeven kaders waaronder het financiele kader. Partijen worden via gunningscriteria uitgedaagd om het maximale eruit te halen bij de gegeven kaders.

De gegunde partij wordt gehouden aan het plan/de ambities op basis waarvan gegund is. Het gegunde plan wordt als bijlage opgenomen bij de koopovereenkomst en vormt de 'toetssteen' bij verdere planuitwerking.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 artikel 8 koopovereenkomst

Vraag:

Rijksoverheid

Is het antispeculatiebeding zoals opgenomen in artikel 8 van de koopovereenkomst ook besproken en afgestemd met gerenommeerde hypotheekverstrekkers?

Antwoord:
Ja. De systematiek van zelfbewoning en anti-speculatie is besproken met onder meer hypotheekverstrekkers/NHG en wordt daarnaast fiscaal getoetst. De definitieve tekst wordt zodanig ingericht dat het beding betaalbaarheid borgt, maar zo min mogelijk belemmeringen oplevert voor reguliere hypotheekverstrekking en de fiscale behandeling van particuliere kopers.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Artikel 7.8 koopovereenkomst

Vraag:
Artikel 7.8 van de koopovereenkomst roept de vraag op hoe dit zich verhoudt tot de levering van bouwrijpe grond. Kan worden toegelicht op welke wijze en in welke staat de locatie wordt geleverd?

Antwoord:
De gemeente levert het bouwterrein bouwrijp op met een bepaalde hoogte. Afhankelijk van het gekozen ontwerp, de bouwmethode e.d. kan het zo zijn dat er wat grond afgegraven dient te worden. De kosten van afvoer komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.

Onderwerp:

Rijksoverheid

5

Artikel 7.3 koopovereenkomst

Vraag:
Artikel 7.3 van de koopovereenkomst bevat een bouwplicht, waarbij geen rekening lijkt te worden gehouden met afzetrisico's. Hoe wordt hiermee omgegaan wanneer het product onvoldoende verkoopt of wanneer vertraging ontstaat door problemen met de aansluiting van nutsvoorzieningen?

Antwoord:
Artikel 7.3 bevat geen bouwplicht. Wel een verplichting om binnen het genoemde aantal maanden een ontvankelijke omgevingsvergunning aan te vragen.
De gemeente is bereid om de realisatie afhankelijk te maken van een bepaald percentage voorverkoop, mits de woningen worden verkocht onder garantie van Woningborg (of vergelijkbaar).
Indien zich na gunning zwaarwegende, onvoorziene omstandigheden voordoen die de uitvoerbaarheid wezenlijk raken, treden partijen in overleg.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Artikel 7.1b van de koopovereenkomst

Vraag:
Artikel 7.1b van de koopovereenkomst wordt gesproken over een instapklare woning zonder meerwerkopties. Betekent dit dat er geen meerwerkopties mogen worden aangeboden, of houdt dit in dat de woning in de basis instapklaar moet worden opgeleverd? Kan dit nader worden gespecificeerd?

Antwoord:
De aangegeven woningtypen met maximale VON prijzen moeten instapklaar worden aangeboden. De tekst 'instapklare woningen zonder meerwerkopties' verwijst naar de prijzen genoemd in de tabel in bijlage E2 en zijn de prijzen van die instapklare woning zonder de evt. meerwerkopties.

Zie voor verdere uitleg artikel 7.2 en bijlage 4 (E2). Meerwerkopties zijn dus wel mogelijk, mits de woningen in elk geval instapklaar worden aangeboden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Bijlage H Invulling bouwblokken Tender Eefseler Esch

Vraag:
Zijn de prijzen opgenomen in bijlage H getoetst op marktconformiteit? Wie heeft deze prijzen vastgesteld?

Antwoord:
De prijzen in bijlage H zijn voor zover van toepassing getoetst op marktconformiteit. De grondprijzen voor 2026 zijn vastgesteld door B&W en de maximale VON prijzen zijn regionaal bepaald/vastgesteld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Bijlage concept koopovereenkomst; definities - pagina 2 van 11

Vraag:
Koopovereenkomst definities: In de definitie van ‘bouwrijp’ wordt niets vermeld over de kwaliteit van de bodem en de grondwaterstand. Worden de kavels vrij van bodemverontreiniging opgeleverd? Artikel 5 gaat hier wel op in. Is het wenselijk om dit aspect toe te voegen aan de definitie van ‘bouwrijp’?

Antwoord:
De bouwkavels zullen geschikt zijn voor de beoogde functie, te weten woningbouw. Er is voor gekozen om de bodemgesteldheid niet op te nemen in de definitie bij bouwrijp, maar om hier een apart artikel aan te wijden (artikel 5).

Fase:
Aanmeldfase

Rijksoverheid

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Selectieleidraad paragraaf 4.2; pagina 21

Vraag:
Mogen referentieprojecten welke gevraagd worden in de selectieleidraad bij paragraaf 4.2 ook betrekking hebben op projecten die door een architect zijn ontworpen? Ook wanneer deze projecten niet voor eigen rekening en risico van de architect zijn ontwikkeld, maar de architect wel verantwoordelijk was voor het ontwerp?

Antwoord:
Projecten moeten door inschrijver zelf zijn ontwikkeld en gerealiseerd. Ze mogen wel zijn ontworpen door een externe architect.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Paragraaf 2.5 Selectieleidraad; pagina 14

Vraag:
In paragraaf 2.5 van de selectieleidraad staat aangegeven dat de inschrijver de mogelijkheid krijgt om de grond en de bouwvergunningsaanvraag in maximaal drie fases af te nemen en aan te vragen. Zit hierin nog een verdeling?

Antwoord:
De ontwikkelaar kan deze fasering bepalen met inachtname van bijlage I. En eerst moet fase 1a gerealiseerd worden (pag. 2.1 selectieleidraad).

Rijksoverheid

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
11

Onderwerp:
paragraaf 2.1 van de selectieleidraad; pagina 7

Vraag:
In paragraaf 2.1 van de selectieleidraad staat aangegeven dat de gemeente fase 2 van het totale plan Eefseler Esch in een later stadium gaat uitgeven. Is er al een prognose in tijd?

Antwoord:
Globaal is de planning dat alle woningen (fase 1 en 2) in 6 jaar worden gebouwd. Dit zou (schatting) betekenen dat we de uitgifte van fase 2 opstarten over ongeveer 3 jaar.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Paragraaf 4.2 selectieleidraad; pagina 21

Vraag:
Kunnen bij de referentieprojecten, genoemd in de selectieleidraad paragraaf 4,2, ook projecten worden opgevoerd die zijn gerealiseerd op basis van een UAV-GC-overeenkomst met een opdrachtgever, waarbij de deelnemer op grond van contractuele afspraken verantwoordelijk was voor het ontwerp, de realisatie en de daarbij behorende risico's? Of dienen het uitsluitend eigen ontwikkelprojecten te zijn?

Antwoord:
Ja, dat mag

Rijksoverheid

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
13

Onderwerp:
paragraaf 2.4.3 selectieleidraad; pagina 13

Vraag:
In het kader van toekomstbestendigheid wordt in paragraaf 2.4.3 van de selectieleidraad gesproken over netbewust bouwen. Kunt u toelichten wat hiermee wordt bedoeld en welke eisen of uitgangspunten daarbij worden gehanteerd? Netbewust bouwen neemt niet weg dat iedere woning een huisaansluiting nodig heeft. Heeft u hierover al afstemming gehad met nutspartijen /netbeheerder en is er inzicht in de beschikbare netcapaciteit en aansluitmogelijkheden?

Antwoord:
We sluiten aan bij de definitie en uitwerking zoals opgenomen in de ontwerp-omgevingsverordening van de provincie Gelderland.
Bij de Combi SION is reeds een aanvraag ingediend voor bouwrijpmaken heel Eefseler Esch. Vooroverleg loopt. Met de netbeheerder is contact en vooroverleg geweest over dit project en de gesprekken over realisatie van het elektriciteitsnet en reservering capaciteit zijn gaande. De zachte startdatum kabels en leidingen openbare ruimte is voor Q4 2027.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
14

Onderwerp:
paragraaf 2.1 van de selectieleidraad; pagina 7

Vraag:

Rijksoverheid

2. In paragraaf 2.1 van de selectieleidraad wordt aangegeven dat de parkeervoorzieningen voor bewoners van het appartementencomplex, de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en onderdeel zijn van de ontwikkelopgave. Kunt u aangeven welke parkeernormen en uitgangspunten gehanteerd moeten worden voor de verschillende woningtypen binnen Eefseler Esch fase 1? Of kan worden volstaan met de aantallen parkeerplaatsen zoals opgenomen in bijlage A en bijlage B?

Antwoord:
U vindt de aantallen parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden als onderdeel van de ontwikkelopgave in bijlage E (concept koop- realisatieovereenkomst) onder 7.9.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
15

Onderwerp:
paragraaf 2.1 van de selectieleidraad; pagina 7

Vraag:
In paragraaf 2.1 van de selectieleidraad wordt aangegeven dat fase 1b pas gerealiseerd kan worden nadat de bestaande agrarische bebouwing is gesloopt. Kunt u verduidelijken welke partij verantwoordelijk is voor de sloop van deze bestaande agrarische bebouwing?

Antwoord:
De gemeente is verantwoordelijk voor de sloop.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.

Onderwerp:

Rijksoverheid

16 bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1

Vraag:
" - Tot slot geldt dat na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning nog voorbereidingstijd nodig is voordat daadwerkelijk met de bouw kan worden gestart. Voor engineering, inkoop, productievoorbereiding en eventuele fabrieksmatige productie moet rekening worden gehouden met een minimale voorbereidingstijd van circa 20 weken. Zonder onherroepelijke omgevingsvergunning en voldoende voorverkoop kunnen deze werkzaamheden niet verantwoord worden opgestart.

Kan de gemeente toelichten hoe zij de termijnen voor omgevingsvergunning, grondafname en start bouw ziet in relatie tot voorverkoop, Woningborg, hypotheekverstrekking, productievoorbereiding en werkelijke bouwvoorbereiding? Is de gemeente bereid om in de overeenkomst op te nemen dat grondafname en start bouw mede afhankelijk zijn van een minimaal behaald voorverkooppercentage, verkrijging van Woningborg-goedkeuring, financierbaarheid van kopers en een realistische voorbereidingstermijn na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning?"

Antwoord:
De relatie tussen vergunningaanvraag, grondafname en start bouw tot voorverkoop, Woningborg, hypotheekverstrekking, productievoorbereiding en werkelijke bouwvoorbereiding ziet de gemeente als een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelende partij. De gemeente is niet bereid om de datum van de grondafname aan te passen. De grondafname is pas aan de orde 2 maand na onherroepelijke vergunning.
De gemeente is wel bereid om de start datum van de bouw afhankelijk te maken van een bepaalde percentage voorverkoop, mits de woningen worden verkocht onder garantie van Woningborg (of vergelijkbaar).

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr. **Onderwerp:**
17 bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1

Vraag:
" - Daarnaast kan het noodzakelijk zijn om voor de grondgebonden woningen al vroegtijdig een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen, onder meer vanwege de planologische toetsing, welstand, het tijdig verkrijgen van huisnummerbesluiten en het kunnen aanvragen van nutsaansluitingen. Hierdoor kan de verplichting tot grondafname al zeer vroeg in het proces ontstaan, terwijl er nog onvoldoende zekerheid is over verkoop, Woningborg, financiering en daadwerkelijke start bouw. Dit brengt onnodige financieringslasten en risico's met zich mee.

Kan de gemeente daarom een onderscheid maken tussen de omgevingsvergunningsaanvraag voor

Rijksoverheid

grondgebonden woningen en het appartementencomplex, en de daaraan gekoppelde momenten van grondafname? En is de gemeente bereid om grondafname niet uitsluitend te koppelen aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, maar ook aan verkoopbaarheid, voorverkooppercentages, Woningborg-goedkeuring en een realistische voorbereidingstermijn?"

Antwoord:
De Ontwikkelaar kan een fasering aanbrengen (maximaal 3) en daarin onderscheid maken tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Zie verder antwoord op vraag 10.
Hier gelden dan de opgenomen termijnen van vergunning aanvraag en grondafname. De gemeente gaat de grondafname uitsluitend koppelen aan de onherroepelijke vergunning.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
18

Onderwerp:
bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1

Vraag:
" - Kan de gemeente aangeven hoe zij de termijnen voor grondafname en start bouw ziet in relatie tot het behalen van het benodigde voorverkooppercentage? Is de gemeente bereid om in de overeenkomst op te nemen dat uiterlijk binnen een nader te bepalen termijn na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met de verkoop moet worden gestart, en dat na het behalen van bijvoorbeeld 70% voorverkoop en verkrijging van Woningborg-goedkeuring binnen 20 weken met de bouw moet worden gestart?
"

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 16.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Rijksoverheid

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
19

Onderwerp:
bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1

Vraag:
"In artikel 7.3 van de concept koop- en realisatieovereenkomst is opgenomen dat koper uiterlijk 3 maanden voor de eerste fase, 6 maanden voor de tweede fase en 9 maanden voor de derde fase na ondertekening van de overeenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning moet indienen. In artikel 4.1 is vervolgens opgenomen dat eigendomsoverdracht uiterlijk 2 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaatsvindt, mits het bouwterrein bouwrijp is opgeleverd. In artikel 7.4 is opgenomen dat koper uiterlijk 3 maanden na eigendomsoverdracht moet starten met de bouw. Daarmee ontstaat feitelijk een termijn van circa 5 maanden tussen het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en de verplichte start bouw. In de conceptovereenkomst lijkt echter geen koppeling te zijn opgenomen met een minimaal voorverkooppercentage, Woningborg-goedkeuring en de financierbaarheid van kopers. In de praktijk kan niet verantwoord met de bouw worden gestart voordat circa 70% van de woningen of appartementen is verkocht, omdat zonder voldoende voorverkoop geen toestemming van Woningborg wordt verkregen. Kopers hebben deze Woningborg-zekerheid vervolgens nodig om hun hypotheek rond te krijgen. Aan deze verkoop hangt ook vervolgens het voorbereidingstraject voor de start van de bouw vast."

Antwoord:
Zie het antwoord op vraag 16 en 18. De gemeente verduidelijkt in de overeenkomst hoe vergunning, levering, start bouw, garantieregeling en eventuele uitzonderlijke omstandigheden zich tot elkaar verhouden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
20

Onderwerp:
bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1

Vraag:
"De gemeente heeft aangegeven dat er:
• 26 koopappartementen (categorie duur) moeten worden gerealiseerd op de stukken staat dat er een verdeling is tussen betaalbarekoop en dure koop. Kan de gemeente aangeven wat het moet zijn?"

Antwoord:
De verdeling van de 26 appartementen is als volgt: 13 middeldure en 13 dure appartementen, zie

Rijksoverheid

bijlage H.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Bijlage D Verkoop projectmatig uitgifte fase 1 - A2-20260422

Vraag:
Indien er parkeren onder het appartementencomplex wordt gerealiseerd, hoeven we dan ook minder grond van de gemeente af te namen dan de aangegeven 2.932m2?

Antwoord:
Afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing, maaiveld of bijvoorbeeld gebouwd kan een kleinere oppervlakte mogelijk zijn. De minimale grondwaarde is echter gekoppeld aan de oppervlakte GO per appartement.
De kaveloppervlakte van de appartementen is overigens 3.422 m2; de door u aangegeven oppervlaktemaat kunnen wij niet herleiden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Bijlage B projectmatige uitgifte in fase 1 definitief

Vraag:
Kunnen wij aannemen dat voor de 26 appartementen de hoeveelheid aangegeven parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende zijn om aan de parkeernorm te gaan voldoen?

Rijksoverheid

Antwoord:
U vindt de aantallen parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden als onderdeel van de ontwikkelopgave in bijlage E (concept koop- realisatieovereenkomst) onder 7.9.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
23

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:
"In paragraaf 3.3 is de planning voor de selectiefase opgenomen. Daaruit volgt dat de bezwaartermijn van de selectiefase afloopt op vrijdag 23 oktober 2026. In paragraaf 5.5 is vervolgens de conceptplanning voor fase 2 opgenomen, waarbij de gunningsfase start na afloop van de bezwaartermijn en waarbij diverse termijnen van +2, +4, +3, +2 en +1 weken worden gehanteerd. In dezelfde paragraaf is aangegeven dat eventuele vakantieweken hier nog bij worden opgeteld.

Op basis van deze termijnen lijkt het voornemen tot gunning pas rond februari/maart 2027 te kunnen worden afgegeven en lijkt definitieve gunning, na afloop van de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen, pas rond maart 2027 plaats te kunnen vinden. Omdat de planning voor fase 2 doorloopt over de kerstperiode en eventuele vakantieweken nog moeten worden opgeteld, kan de definitieve gunning in de praktijk mogelijk verder doorschuiven richting eind maart of april 2027.

Kan de gemeente bevestigen dat zij op basis van de huidige planning verwacht dat de definitieve gunning in April 2027 plaatsvind vanaf dat moment de winnende partij daadwerkelijk kan aanvangen met de verdere voorbereiding en uitwerking van het in fase 2 gepresenteerde ontwerp?
"

Antwoord:
Ja

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:

Rijksoverheid

1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
24

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:
"Bij de beoordelingscriteria voor fase 1 wordt relatief zwaar gestuurd op het percentage biobased materiaalgebruik in referentieprojecten. Tegelijkertijd bestaat de opgave in Groenlo voor een belangrijk deel uit betaalbare woningen met door de gemeente vastgestelde VON-prijzen en financiële kaders (grondprijs, afbouweisen, etc).

Kan de gemeente toelichten hoe zij de ambitie voor biobased bouwen in verhouding ziet tot de betaalbaarheidsopgave, de opgegeven VON-prijzen en de financiële haalbaarheid van het plan? Daarbij merken wij op dat een hoge mate van biobased bouwen leidt tot hogere bouw- en turnkeykosten, terwijl de ruimte daarvoor binnen de gestelde VON-prijzen beperkt is. Corporaties betalen voor tenders met gelijke ambities al meer voor hun woningen dan de door de gemeente opgegeven VON prijzen voor de betaalbare woningen? "

Antwoord:
Zie antwoord vraag 2

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
25

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:
"Bij de kerncompetenties wordt gevraagd om een referentieproject voor een appartementencomplex dat volledig biobased is gerealiseerd. In de verdere uitwerking van de opgave lijkt echter geen expliciete harde eis te zijn opgenomen dat het appartementencomplex binnen dit project volledig biobased moet worden uitgevoerd.

Kan de gemeente toelichten waarom een volledig biobased appartementencomplex als referentie-eis wordt gesteld, terwijl dit voor de daadwerkelijke opgave geen harde eis lijkt te zijn? Daarnaast kan deze eis ertoe leiden dat lokale en regionale partijen worden uitgesloten, terwijl zij mogelijk wel beschikken over relevante ervaring met appartementenbouw, betaalbare woningbouw en projecten met aantoonbare biobased, circulaire of CO_2-reducerende maatregelen.

Rijksoverheid

Kan de gemeente aangeven hoe deze referentie-eis zich verhoudt tot de aard van de opgave, de gewenste marktwerking en het proportionaliteitsbeginsel? En is de gemeente bereid om de eis te verruimen, bijvoorbeeld door ook referenties met aantoonbare toepassing van biobased materialen, circulaire maatregelen of CO_2-reducerende oplossingen als gelijkwaardig te accepteren?"

Antwoord:
Er wordt bij de referenties niet gevraagd naar volledig biobased referenties voor grondgebonden woningen of appartementen en er is inderdaad ook geen eis opgenomen over de mate van biobased.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
26

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:
"Bij kerncompetentie 2 wordt gevraagd om ervaring met een project van minimaal vier bouwlagen. In het stedenbouwkundig plan wordt echter een appartementencomplex van twee tot vier bouwlagen gevraagd.

Kan de gemeente toelichten waarom ervaring met minimaal vier bouwlagen als harde eis wordt gesteld, terwijl de opgave zelf ook uit twee of drie bouwlagen kan bestaan? Is de gemeente bereid om deze eis te verruimen, zodat ook ervaring met appartementencomplexen of vergelijkbare woningbouwprojecten van twee tot vier bouwlagen als gelijkwaardig wordt geaccepteerd?"

Antwoord:
De gemeente is bereid deze eis te verruimen. Voor de referentie voor gestapelde woningen mag uitgegaan worden van een project vanaf 3 lagen (2 lagen achten wij stedenbouwkundig niet passend).

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:

Rijksoverheid

1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:
De gemeente vraagt vier geselecteerde partijen om een compleet plan uit te werken. Hiervoor is een vergoeding opgenomen van € 15.000,- inclusief btw. Onze ervaring is dat een vergoeding van €15.000,- niet in verhouding staat tot de te maken tenderkosten. Hoe kijkt de gemeente hier tegen aan? Ziet zij ruimte om deze vergoeding te verruimen?

Antwoord:
We passen de vergoeding aan naar € 24.700 incl. BTW. Uitgangspunt hierbij is een vergoeding van € 325,- incl. BTW per woning.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
28

Onderwerp:
bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1

Vraag:
Hoe worden de gronden overgedragen aan de bouwer/ontwikkelaar? Zijn de bouwputten reeds uitgegraven? Kan er uit gegaan worden van een gesloten grondbalans?

Antwoord:
De bouwputten zijn niet uitgegraven. De grond wordt bouwrijp (zie bijlage E, de concept overeenkomst) maar dus zonder bouwputten, overgedragen. We werken zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Rijksoverheid

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
29

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Is het omgevingsplan voor het plangebied inmiddels vastgesteld en onherroepelijk?

Antwoord:
Ja

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
30

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Indien de gemeentelijke planning opschuift door oorzaken buiten invloed van de ontwikkelaar, wordt de grondprijsindexering dan tijdelijk opgeschort of aangepast?

Antwoord:
Zie antwoord vraag 44

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Rijksoverheid

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
31

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Wat heeft de netbeheerder aangegeven als prognose wanneer zij 'prik' op de kabel kunnen hebben om woningen op aan te sluiten?

Antwoord:
Als startweek (voorlopig/zacht) bij werkzaam weer heeft de Combi SION in mei 2026 voor de aanleg van kabels en leidingen (hoofdinfrastructuur) aangegeven: voor Q4 2027.
Per 1 oktober 2026 start het 'eerder aanvragen' voor woningbouw. De gemeente zal dan het project voor wat betreft de huisaansluitingen en voor het totaal (fase 1 en 2) per direct op de wachtlijst plaatsen en prioriteren.
Wanneer daadwerkelijk er stroomtoevoer zal zijn is afhankelijk van hoe de netcongestie zich ontwikkelt en dat weten wij nu nog niet.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
32

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Kan de gemeente aangeven wat de beoogde planning is voor bouwrijp maken, aanleggen nutstracé en realisatie?

Antwoord:
Bouwrijpmaken doen wij in totaal. Beoogde planning bouwrijpmaken is gunning eind Q4 2026 en start februari 2027 met een doorlooptijd van circa een half jaar.
Voorlopige planning Combi SION voor aanleg kabels en leidingen is start voor Q4 2027.
Globaal is de planning dat alle woningen (fase 1 en 2) in 6 jaar worden gebouwd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
33

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Indien netcongestie leidt tot vertraging in de aansluiting of ingebruikname van woningen, hoe wordt dit risico contractueel verdeeld tussen gemeente en ontwikkelaar?

Antwoord:
Netbewust bouwen behoort tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De gemeente blijft verantwoordelijk voor haar rol in de openbare ruimte en de gebiedsbrede afstemming met de netbeheerder.
Er is op dit moment geen aanleiding te veronderstellen dat wij voor Eefseler Esch geen netcapaciteit krijgen. Bij onvoorziene netcapaciteitsproblemen na gunning, ondanks een aantoonbaar netbewust ontwerp en realisatie, treden partijen in overleg. Wij passen artikel 7.13 van de koopovereenkomst hier op aan.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
34

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Indien door netcongestie aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals collectieve energievoorzieningen, batterijopslag, load balancing, slimme sturing of bodemenergie, welke partij draagt dan de meerkosten?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 33.

Fase:

Rijksoverheid

Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
35

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Welke concrete rol neemt de gemeente richting netbeheerder om voldoende aansluitcapaciteit, planning en prioritering voor het gebied te borgen?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 13 en 31.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
36

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Wat is de actuele status van de netcapaciteit voor het plangebied en welke terugkoppeling is hierover ontvangen van de netbeheerder?

Antwoord:
Zie bij vraag 31

Fase:
Aanmeldfase

Rijksoverheid

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:
"Door wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen gedurende de planuitwerking en realisatie aanvullende kosten ontstaan die niet of onvoldoende worden afgedekt door reguliere indexering van bouwkosten of VON-prijzen. Een voorbeeld hiervan is de F-gassenverordening waardoor bepaalde installatietechnische oplossingen duurder worden. Dergelijke kostenstijgingen komen boven op de reguliere prijsontwikkeling en kunnen daardoor direct druk zetten op de financiële haalbaarheid binnen de betaalbare VON-prijzen. Dit kan bijvoorbeeld ook gelden voor netcongestie oplossingen.

Kan de gemeente aangeven hoe wordt omgegaan met kostenstijgingen die voortkomen uit wijzigingen in wet- en regelgeving na inschrijving of gunning? Is de gemeente bereid om in dergelijke situaties de betaalbaarheidsgrenzen, VON-prijzen, grondwaarde, fasering of kwaliteitseisen te herijken, zodat betaalbaarheid niet uitsluitend hoeft te worden gerealiseerd door verkleining van woningen, beperking van gebruiksoppervlakte?"

Antwoord:
Tussentijdse herijking vanwege algemene kostenstijgingen is in de regel niet aan de orde. Alleen bij zwaarwegende, onvoorziene wijzigingen in wet- en regelgeving na gunning kan overleg plaatsvinden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Bijlage D Verkoop projectmatig uitgifte fase 1 - A2-20260422

Rijksoverheid

Vraag:
Is er ruimte om de af te nemen grondoppervlakte, verkaveling, kavelbreedtes te optimaliseren indien blijkt dat de voorgeschreven grondafname niet volledig doelmatig kan worden toegedeeld aan financieel haalbare woningen? En indien de volledige grondoppervlakte moet worden afgenomen, terwijl een deel daarvan niet rechtstreeks kan worden toegerekend aan verkoopbare woningen, hoe wordt voorkomen dat dit de residuele haalbaarheid van het plan onevenredig onder druk zet?

Antwoord:
Er is voor de grondgebonden woningen geen ruimte om af te wijken van de voorgeschreven grondafname. Voor de appartementen is dit wel mogelijk, mede afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Bijlage D Verkoop projectmatig uitgifte fase 1 - A2-20260422

Vraag:
In de projectuitgiftekaart staat aangegeven hoeveel vierkante meter grond moet worden afgenomen. In de praktijk kan het voorkomen dat het stedenbouwkundig plan uitgaat van bredere beukenmaten of ruimere kavels dan financieel haalbaar zijn binnen de door de gemeente aangegeven VON-prijzen. Hierdoor kan grond overblijven die niet doelmatig aan woningen kan worden toegedeeld, bijvoorbeeld doordat hoekpercelen relatief groot worden of doordat de beschikbare kaveloppervlakte niet aansluit op de woningtypologieën die binnen het betaalbare programma realiseerbaar zijn. Kan de gemeente aangeven hoe hiermee wordt omgegaan?

Antwoord:
Zie antwoord vraag 38

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:

Rijksoverheid

1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
40

Onderwerp:
algemeen

Vraag:
Indien een hogere investering in het energieconcept leidt tot lagere maandelijkse energielasten voor de koper, hoe weegt de gemeente dit mee binnen het betaalbaarheidskader?

Antwoord:
De gemeente hanteert de VON-prijzen als betaalbaarheidskader en neemt lagere energielasten niet mee als rechtvaardiging voor hogere VON-prijzen.
Wel kan een energieconcept positief meewegen binnen de kwaliteitsbeoordeling voor toekomstbestendig/netbewust bouwen, mits het plan financieel uitvoerbaar blijft binnen de gestelde VON-prijzen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Selectieleidraad/Bijlage H

Vraag:
Staat de gemeente open voor een benadering waarbij niet uitsluitend naar de VON-prijs wordt gekeken, maar ook naar de totale woonlasten voor de koper, inclusief energiegebruik, onderhoud en toekomstbestendigheid?

Antwoord:
Nee, zie ook vraag 40.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Rijksoverheid

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Selectieleidraad/Bijlage H

Vraag:
Indien duurdere technische oplossingen noodzakelijk zijn om netcongestie te beperken of te voorkomen, bijvoorbeeld bodemgebonden warmtepompen, collectieve energiesystemen, buffering, energieopslag of slimme sturing, kan het verschil in meerkosten dan worden vertaald in een hogere toegestane VON-prijs, lagere grondwaarde of andere compensatie?

Antwoord:
Nee, zie ook vraag 40.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Selectieleidraad/Bijlage H

Vraag:
Indien bouwkosten, installatiekosten of duurzaamheidskosten sterker stijgen dan de toegestane indexering van de VON-prijzen, is de gemeente dan bereid om de maximale VON-prijzen tussentijds te herijken?

Antwoord:
Tussentijdse herijking van VON-prijzen en grondprijs is niet voorzien. Indien zich na gunning zwaarwegende, onvoorziene omstandigheden voordoen die de uitvoerbaarheid wezenlijk raken, treden partijen in overleg. Dit geeft geen voorafgaand recht op prijsaanpassing.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:
In de stukken is opgenomen dat de grondprijs jaarlijks met 3% wordt geïndexeerd. Kunt u bevestigen of de in de uitvraag genoemde VON-prijzen eveneens jaarlijks met minimaal 3% worden geïndexeerd?

Antwoord:
De VON-prijzen worden geïndexeerd volgens de in de stukken opgenomen CPI-systematiek, niet automatisch met 3%, zie artikel 7.1b.
De grondprijs wordt jaarlijks met 3% geïndexeerd. Hierdoor kunnen indexering van grondprijs en VON-prijzen uiteenlopen; dit behoort tot het door inschrijver te beoordelen ontwikkelrisico, zie artikel 7.1b.
De inflatie kan hoger of lager zijn dan 3% per jaar.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Document: Bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch Paragraaf: De Esch Pagina: 33

Vraag:
Document: Bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch
Paragraaf: De Esch
Pagina: 33

Vraag:
In het beeldkwaliteitsplan wordt een uitspraak gedaan over kleurstelling, maar niet expliciet over materiaaltype. De referentiebeelden laten voornamelijk (combinaties met) metselwerk zien.
Kan de gemeente aangeven of alternatieven in donkere, aardse tinten, eventueel met andere

Rijksoverheid

materiaaltoepassingen, zijn toegestaan?

Antwoord:
In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd wat nodig is en zijn keuzes vrij gelaten waar dat kan. Het is aan ontwikkelaar om binnen de voorschriften en keuzemogelijkheden een plan te ontwikkelen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
46

Onderwerp:
Document: Bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch Paragraaf: Definities Pagina: 17

Vraag:
Document: Bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch
Paragraaf: Definities
Pagina: 17

Vraag:
Met betrekking tot kappen wordt een antraciete, niet-geglazuurde dakpan voorgeschreven.
Kan de gemeente aangeven of dit als een harde eis moet worden beschouwd of als een wens, en of alternatieven in een vergelijkbare antraciete kleurstelling zijn toegestaan?

Antwoord:
Dit is inderdaad vast voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.

Onderwerp:

Rijksoverheid

47

Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch Paragraaf: 4.2 F Visiedocument Pagina: 22

Vraag:

Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch
Paragraaf: 4.2 F Visiedocument
Pagina: 22

Vraag:
De verschillende onderdelen (1A, B, 2) vragen een visie met een maximale omvang in aantal A4-pagina's. Op pagina 22 staat vermeld dat visuals uitsluitend ter ondersteuning van de visies dienen.
Kan de gemeente bevestigen of visuals zijn toegestaan als aanvulling op de tekstuele visie en of deze al dan niet meetellen binnen het maximaal aantal pagina's?

Antwoord:

Ja, indien aanvullend zijn en uitsluitend ter ondersteuning van de visie. Het maximum aantal pagina's tekst blijft vast staan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 jul 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
48

Onderwerp:

Document: Selectieleidraad Paragraaf: 2.4.1 Pagina: 12–13

Vraag:

Document: Selectieleidraad
Paragraaf: 2.4.1
Pagina: 12–13

Vraag:
Welke parkeernormen zijn van toepassing op de verschillende woningtypes binnen het plan?

Antwoord:

Zie bij vraag 22. Ook voor de schuurwoningen geldt 2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Voor de overige woningen wordt door de gemeente in de openbare ruimte in voldoende parkeerruimte voorzien. De aantallen zijn gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

Rijksoverheid

-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Document: Selectieleidraad Paragraaf: 2.4.1 Verankering toekomstbestendig bouwen Pagina: 12–13

Vraag:
Document: Selectieleidraad
Paragraaf: 2.4.1 Verankering toekomstbestendig bouwen
Pagina: 12–13

Vraag:
Gezien de beperkte beschikbaarheid van netcapaciteit: kan de gemeente aangeven of reeds capaciteit is aangevraagd voor dit project en welke consequenties eventuele beperkingen hebben voor planning en realisatie?

Antwoord:
Zie bij vraag 31. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat dit geen beperking heeft voor planning en realisatie.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Document: Selectieleidraad Paragraaf: 2.2 Doelstellingen Pagina: 9

Vraag:
Document: Selectieleidraad
Paragraaf: 2.2 Doelstellingen
Pagina: 9

Vraag:
In de leidraad wordt gesproken over ‘maximaal aansluiten bij ambities’, terwijl in de bijlagen

Rijksoverheid

diverse randvoorwaarden worden benoemd.
Kan de gemeente aangeven welke onderdelen als knock-out voorwaarden gelden en welke ruimte bieden voor optimalisatie?

Antwoord:
In 4.3 stap 1 zijn de knock out voorwaarden benoemd

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
51

Onderwerp:
Document: Selectieleidraad / Bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Paragraaf: 2.3.6 / BKP Pagina: 11

Vraag:
Document: Selectieleidraad / Bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan
Paragraaf: 2.3.6 / BKP
Pagina: 11

Vraag:
De leidraad verwijst naar het beeldkwaliteitsplan, terwijl daarin op onderdelen eisen worden gesteld die mogelijk op gespannen voet staan met duurzaamheidsambities.
Kan de gemeente aangeven welke kaders prevaleren bij eventuele conflicten tussen beeldkwaliteit en duurzaamheid?

Antwoord:
In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders en eisen opgenomen. De duurzaamheidsambities zijn zoals de naam zegt ambities.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:

Rijksoverheid

P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Document: Bijlage G1 Programma Klimaat Paragraaf: n.v.t. Pagina: n.v.t.

Vraag:
Volgnr.: 17
Document: Bijlage G1 Programma Klimaat
Paragraaf: n.v.t.
Pagina: n.v.t.

Vraag:
Gezien het Programma Klimaat aangeeft dat de concrete uitwerking van maatregelen nog in ontwikkeling is:
Hoe wordt duurzaamheid binnen de tender beoordeeld wanneer normen en maatregelen nog niet volledig zijn uitgewerkt?

Antwoord:
De duurzaamheid wordt beoordeeld op het niveau Ambitie van het Programma Klimaat.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Document: Selectieleidraad Paragraaf: 2.4 Toekomstbestendig bouwen Pagina: 12–13

Vraag:
Volgnr.: 16
Document: Selectieleidraad
Paragraaf: 2.4 Toekomstbestendig bouwen
Pagina: 12–13

Vraag:
In de leidraad wordt duurzaamheid als beoordelingscriterium gepositioneerd, terwijl in bijlage G1 wordt gesproken van een ‘zelfbindend programma zonder directe werking richting derden’.
Kan de gemeente aangeven welke onderdelen als harde eisen gelden en welke als ambities worden beschouwd?

Antwoord:
Zie antwoord vraag 2

Fase:

Rijksoverheid

Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Document: Selectieleidraad Paragraaf: 2.3.5 Doelgroepen Pagina: 10–11

Vraag:
Volgnr.: 15
Document: Selectieleidraad
Paragraaf: 2.3.5 Doelgroepen
Pagina: 10–11

Vraag:
De leidraad stuurt op doelgroepen, terwijl in bijlage H woningtypes en VON-prijzen impliciet zijn gekoppeld aan specifieke doelgroepen.
In hoeverre ligt de doelgroepverdeling hiermee vast en in hoeverre bestaat ruimte voor optimalisatie door inschrijvers?

Antwoord:
De woningtypes en maximale VON-prijzen liggen vast en de doelgroepen niet. Aanvullend op de woningcategorieën vragen wij uw visie op het aansluiten van de beoogde doelgroepen op de opgenomen woningtypes. Inschrijvers hebben alleen optimalisatieruimte waar de stukken die ruimte expliciet bieden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Bijlage H Paragraaf: n.v.t. Pagina: n.v.t.

Rijksoverheid

Vraag:
Volgnr.: 14
Document: Bijlage H
Paragraaf: n.v.t.
Pagina: n.v.t.

Vraag:
In bijlage H is een gedetailleerde woninginvulling opgenomen, terwijl onderaan wordt vermeld dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.
Kan de gemeente toelichten of deze invulling indicatief is of als sturend kader dient binnen de uitvraag?

Antwoord:
De invulling is sturend.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Document: Selectieleidraad Paragraaf: 2.1 Opgave Pagina: 7

Vraag:
In de selectieleidraad wordt gesproken van 76 woningen (50 grondgebonden en 26 appartementen), terwijl in bijlage H de woningtypologie en aantallen per blok nader zijn uitgewerkt.
Kan de gemeente toelichten in hoeverre bijlage H leidend is voor het programma en of afwijkingen binnen het totaal van 76 woningen zijn toegestaan?

Antwoord:
Bijlage H is leidend, afwijkingen zijn niet toegestaan.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:

Rijksoverheid

1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
57

Onderwerp:
Document: bijlage E1 Definitief - teksten zelfbewoning en anti speculatie Paragraaf: Antispeculatiebeding Pagina: 2

Vraag:
Volgnr.: 12
Document: bijlage E1 Definitief - teksten zelfbewoning en anti speculatie
Paragraaf: Antispeculatiebeding
Pagina: 2

Vraag:
Kan de gemeente aangeven of dit beding is getoetst op conformiteit met de eigenwoningregeling en in hoeverre het geen belemmering vormt voor het behoud van het recht op hypotheekrenteaftrek voor particuliere kopers?

Antwoord:
De gemeente laat de regeling toetsen op verenigbaarheid met hypotheekverstrekking en fiscale behandeling, waaronder de eigenwoningregeling. Uitgangspunt is dat het beding betaalbaarheid borgt zonder het normale gebruik als eigen woning of reguliere hypotheekfinanciering onnodig te belemmeren.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Document: bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 2 Paragraaf: Artikel 13.1 Pagina: 8

Vraag:
Document: bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 2
Paragraaf: Artikel 13.1
Pagina: 8

Vraag:
In artikel 13.1 is opgenomen dat overdracht van rechten en plichten aan een derde uitsluitend is toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Is de gemeente bereid om hieraan toe te voegen dat overdracht binnen concernverband dan wel aan een gelieerde

Rijksoverheid

onderneming is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, mits de betreffende entiteit aantoonbaar voldoende draagkrachtig is en de verplichtingen uit de overeenkomst onverkort overneemt?

Antwoord:
De gemeente is bereid om dit op te nemen in de koopovereenkomst.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Document: bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1 Paragraaf: Artikel 4.1 Pagina: 4

Vraag:
Volgnr.: 9
Document: bijlage E Concept koop- realisatieovereenkomst Eefseler Esch fase 1
Paragraaf: Artikel 4.1
Pagina: 4

Vraag:
In hoeverre is de gemeente bereid om toe te voegen dat levering pas plaats hoeft te vinden nadat het voor SWK geldende voorverkooppercentage van 70% is bereikt, mede gelet op de in artikel 7.4 opgenomen realisatieverplichting van 3 maanden na levering?

Antwoord:
Zie antwoord bij vraag 16 .

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:

Rijksoverheid

P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch Paragraaf: Inleiding Pagina: 2–3

Vraag:
Volgnr.: 8
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch
Paragraaf: Inleiding
Pagina: 2–3

Vraag:
Op welke wijze en door wie worden de inzendingen beoordeeld ten aanzien van de visie op beeldkwaliteit (welstand, supervisor, kwaliteitsteam)?

Antwoord:
Wij introduceren voor het omgevingsvergunningstraject een kwaliteitsteam, waar een supervisor en welstand, aangevuld met afgevaardigden van de gemeente, zitting hebben.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
61

Onderwerp:
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch Paragraaf: Stedenbouwkundig plan en BKP (blokuitwerkingen) Pagina: 4–10 en 25

Vraag:
Volgnr.: 7
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch
Paragraaf: Stedenbouwkundig plan en BKP (blokuitwerkingen)
Pagina: 4–10 en 25

Vraag:
Het stedenbouwkundig plan beschrijft een luchtig bebouwingsbeeld met sterke relatie tot het landschap. In het beeldkwaliteitsplan worden rooilijnen en rooilijnzones relatief strak vastgelegd. In hoeverre is er ruimte om deze rooilijnen te interpreteren ten behoeve van het beoogde ruimtelijke beeld?

Antwoord:
Het groene raamwerk in combinatie met bouwvlakken zorgt voor het luchtige bebouwingsbeeld. In het beeldkwaliteitsplan (welstandstoets) is vastgelegd wat nodig is en zijn keuzes vrij gelaten waar dat kan.

Rijksoverheid

Het stedenbouwkundig plan is 'vertaald' in het omgevingsplan, welk plan de dwingende bouwvoorschriften bevat.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
62

Onderwerp:
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch Paragraaf: Stedenbouwkundig plan en BKP (per deelgebied/blok) Pagina: 4–8 en 16–26

Vraag:
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch
Paragraaf: Stedenbouwkundig plan en BKP (per deelgebied/blok)
Pagina: 4–8 en 16–26

Vraag:
In het stedenbouwkundig plan wordt variatie in typologie en architectuur als belangrijk uitgangspunt benoemd. In het beeldkwaliteitsplan lijken op onderdelen juist meer sturende randvoorwaarden te gelden (bijvoorbeeld per blok één architectuurbeeld en beperkte materiaalpaletten). Hoe wordt de balans tussen variatie en samenhang beoordeeld?

Antwoord:
Wij beoordelen op basis beeldkwaliteitsplan en het plan zal moeten voldoen aan de voorschriften in het omgevingsplan.
Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan samen beogen samenhang op hoofdlijnen en variatie in de details.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Rijksoverheid

Ref.nr.
63

Onderwerp:
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch Paragraaf: Stedenbouwkundig plan en BKP (erfafscheidingen en uitwerking overgang) Pagina: 4–10 en 28–31

Vraag:
Volgnr.: 5
Document: bijlage C1 Beeldkwaliteitsplan Sted plan Eefseler Esch
Paragraaf: Stedenbouwkundig plan en BKP (erfafscheidingen en uitwerking overgang)
Pagina: 4–10 en 28–31

Vraag:
In het stedenbouwkundig plan wordt sterk ingezet op een landschappelijke en open overgang tussen openbaar en privé. In het beeldkwaliteitsplan worden echter expliciete erfafscheidingen voorgeschreven (o.a. hedera hekwerken, hagen). Kunt u toelichten hoe deze uitgangspunten zich tot elkaar verhouden en welke mate van ontwerpruimte hierin wordt voorzien?

Antwoord:
De landschappelijke en open overgang gelden op specifieke plekken. Het voorschrijven van hagen is daar niet mee in tegenstelling. De 'hedera'hekwerken bevinden zich veelal op andere locaties. Hierin zit geen ontwerpruimte. De soorten hagen en erfafscheidingen zijn vastgelegd in de regels van het omgevingsplan.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
64

Onderwerp:
DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch Paragraaf: BIJLAGEN SELECTIE (1E FASE PROCEDURE; SEPARAAT) Pagina: 3

Vraag:
Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch
Paragraaf: BIJLAGEN SELECTIE (1E FASE PROCEDURE; SEPARAAT)
Pagina: 3

Vraag:
Voor de nadere uitwerking in de gunningsfase ontvangen wij graag digitale onderleggers (bij voorkeur in DWG-formaat) van de stedenbouwkundige opzet en verkaveling. Zijn deze beschikbaar en zo ja, kunnen deze reeds in de selectiefase worden verstrekt?

Antwoord:
Het DO Civiel is op dit moment nog net niet gereed. Wij zullen deze onderleggers in de

Rijksoverheid

gunningsfase beschikbaar stellen.
We bekijken nog of dit eerder kan; in dat geval geldt wel het nadrukkelijk voorbehoud dat wijzigingen in deze stukken richting gunningsfase voor rekening en risico ontwikkelende partij zijn.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
65

Onderwerp:
Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch Paragraaf: 4.1 Pagina: 21

Vraag:
Volgnr.: 3
Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch
Paragraaf: 4.1
Pagina: 21

Vraag:
Is de gemeente bereid om voor kerncompetentie 1 ook referentieprojecten te accepteren waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, maar die (nog) niet zijn gerealiseerd, mede gelet op het feit dat biobased bouwen zich pas de laatste jaren sterk heeft ontwikkeld en het aantal gerealiseerde referenties hierdoor beperkt is?

Antwoord:
Dat is akkoord

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.

Onderwerp:

Rijksoverheid

66

Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch Paragraaf: 4.1 Pagina: 21

Vraag:
Volgnr.: 2
Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch
Paragraaf: 4.1
Pagina: 21

Vraag:
In hoeverre is de gemeente bereid om voor kerncompetentie 1 de ondergrens van minimaal 20 grondgebonden woningen te verruimen naar bijvoorbeeld 18 of 15 woningen, indien de referentieprojecten aantoonbaar vergelijkbaar zijn in complexiteit en schaal?

Antwoord:
Dat is akkoord. Er wordt minimaal 15 woningen aangehouden

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
67

Onderwerp:
Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch Paragraaf: 3.5 Pagina: 17

Vraag:
Document: DEFINITIEF 12_5_26_selectieleidraad Eefseler Esch
Paragraaf: 3.5
Pagina: 17

Vraag:
Kan de gemeente het te hanteren Bibob-formulier op voorhand delen, zodat wij ons hier tijdig op kunnen voorbereiden en het proces zo efficiënt mogelijk kan verlopen?

Antwoord:
Ja dit kan. We hanteren in de praktijk niet het landelijk voorgeschreven formulier (van 57 kantjes), maar de Riec versie die een stuk bondiger is. Deze zullen we toevoegen aan de stukken in Tenderned.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
68

Onderwerp:
toetsing referentieprojecten.

Vraag:
In de uitvraag wordt in paragraaf 4.2.E gevraagd om voor drie kerncompetenties referentieprojecten aan te leveren. In de beoordeling lijkt het alsof alleen de referentieprojecten voor kerncompetenties 1 en 2 worden meegenomen. Kan u aangeven nader duiden hoe het referentieproject voor kerncompetentie 3 in de beoordeling meegenomen wordt?

Antwoord:
Er dient te worden voldoen aan de minimale eis van BENG3 100%

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
69

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.2

Vraag:
Mag een inschrijver aantonen dat een alternatief bouwsysteem met minder biobased materiaal toch beter scoort op CO_2-reductie, MPG, losmaakbaarheid, circulariteit of totale milieubelasting?

Antwoord:
Nee en voor CO2 uitstoot dit ligt ook niet in de lijn der verwachting wanneer deze wordt berekend op basis van de GWPa op basis van de A2 dataset (inclusief biogene opslag)

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
70

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.2

Vraag:
Waarom worden hergebruikte of secundaire grondstoffen niet gelijkwaardig gewaardeerd ten opzichte van biobased materiaal wanneer dit aantoonbaar leidt tot lagere milieu-impact?

Antwoord:
Er is geen sprake van waardering van secundaire grondstoffen in de selectiefase. Verder zie antwoord vraag 69

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
71

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.2

Vraag:
Hoe wordt voorkomen dat een sterke focus op biobased bouwen leidt tot een duurder bouwsysteem dat de betaalbaarheid onder druk zet, terwijl alternatieve materialen mogelijk een vergelijkbare of betere CO_2-reductie opleveren? Of focussed de gemeente zich vooral op CO_2-opslag van de biobased materialen?

Antwoord:
De focus ligt niet alleen op CO2 opslag. Verder zie antwoord op vraag 53

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
72

Onderwerp:
Selectieleidraad 5.2

Vraag:
Is het mogelijk om de duurzaamheidsambities te differentiëren naar woningtypologie of prijsklasse, zodat betaalbare woningen financieel haalbaar blijven en duurdere segmenten meer investeringsruimte kunnen dragen? Hoe wordt daar in de beoordeling mee omgegaan?

Antwoord:
Deze vraag lijkt te gaan over de beoordeling van het plan in de gunningsfa. In de gunningsfase kunnen inschrijvers de toepassing van de ambities op duurzaamheid differentieren over de woningen/segmenten. Dat is aan de inschrijvende partij. Deze Nvl1 is bedoeld voor de selectiefase. In de selectiefase wordt beoordeeld zoals is omschreven in de selectieleidraad

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
73

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.2

Vraag:
Wat is de achterliggende reden dat de gemeente vraagt om minimaal 4 bouwlagen bij de tweede kerncompetentie? Wij denken namelijk dat je hier veel regionale partijen mee uitsluit.

Antwoord:
zie antwoord vraag 26.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Rijksoverheid

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
74

Onderwerp:
Bijlage K / selectieleidraad

Vraag:
In Bijlage K is opgenomen dat het percentage biobased materiaalgebruik wordt bepaald op basis van massa. Daarbij worden ook de fundering en begane grond meegenomen in de berekening. Bij biobased bouwsystemen kunnen deze onderdelen relatief zwaar meewegen, terwijl hiervoor in de praktijk vaak weinig tot geen gelijkwaardige biobased alternatieven beschikbaar zijn. Daarnaast is de keuze voor bijvoorbeeld paalfundering, fundering op staal of andere funderingsoplossingen sterk afhankelijk van projectspecifieke omstandigheden, zoals bodemopbouw, draagkracht, archeologie en overige locatiegebonden randvoorwaarden.

Kan de gemeente toelichten waarom ervoor is gekozen om de beoordeling volledig op basis van massa uit te voeren en de fundering en begane grond hierin mee te nemen? Is de gemeente bereid om de bepalingsmethode aan te passen of te verruimen, bijvoorbeeld door het percentage biobased materiaalgebruik te beoordelen op basis van volume in plaats van massa, of door de fundering en begane grond buiten beschouwing te laten? Hiermee wordt voorkomen dat referentieprojecten onevenredig worden benadeeld door locatiegebonden funderingskeuzes waarop de ontwikkelaar of bouwer slechts beperkt invloed heeft.

Antwoord:
Eens voor wat betreft de demarcatie. Het biobased massapercentage van de referenties dient te worden berekend vanaf onderkant begane grondvloer en dus zonder fundering, zodat de lokale context/bodemgesteldheid van de refentie niet meedoet. Het wordt bepaald op basis van massa, omdat het de meest zuivere bepalingsmethode is.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
75

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.3

Rijksoverheid

Vraag:
Bij de beoordelingscriteria voor fase 1 wordt relatief zwaar gestuurd op het percentage biobased materiaalgebruik in referentieprojecten. In de vervolgfase lijkt de gemeente echter het beoordelingsmodel van Building Balance / toekomstbestendig bouwen te hanteren, waarin breder wordt gekeken naar onder meer milieu-impact, materiaalgebruik, klimaatimpact, energie, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie.

Kan de gemeente toelichten hoe deze sterke selectie op biobased materiaalgebruik in fase 1 zich verhoudt tot de financiële haalbaarheid van de daadwerkelijke opgave in Groenlo? De opgave bestaat voor een belangrijk deel uit betaalbare woningen met door de gemeente vastgestelde VON-prijzen en financiële kaders, waaronder grondprijs, afwerkingsniveau, kwaliteits- en duurzaamheidseisen. In de huidige markt blijkt dat woningcorporaties bij tenders met hoge biobased ambities hogere turnkeyprijzen betalen dan de VON-prijzen die de gemeente nu voor de betaalbare koopwoningen opgeeft. Dat laat zien dat een hoge mate van biobased bouwen financieel moeilijk verenigbaar kan zijn met de gestelde betaalbaarheidsgrenzen.

Hoe borgt de gemeente dat partijen in fase 1 niet worden geselecteerd op referentieprojecten met hoge biobased percentages die financieel niet vergelijkbaar zijn met de betaalbare koopopgave in Groenlo?

Antwoord:
Zie antwoord vraag 53

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
76

Onderwerp:
Selectieleidraad 5.5

Vraag:
Bij de marktconsultatie is gesproken over het betrekken van welstand bij de plannen om te voorkomen dat er straks een plan wordt geselecteerd en welstand mogelijk andere/hogere eisen gaat stellen. Waarom is er voor gekozen om een ronde welstand niet onderdeel te laten zijn van de procedure in fase 2?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 60

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:

Rijksoverheid

-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
77

Onderwerp:
Aanvullende informatie van de gemeente over containers bij appartementen fase 1

Vraag:
In aanvulling op de stukken: containers die op de aan te kopen kavel geplaatst moeten worden bij de 26 appartementen fase 1.

Antwoord:
Bij appartementencomplex 26 woningen fase 1 dient u ruimte te reserveren en bereikbaarheid /toegankelijkheid te bieden voor 4 containers (1 groencocon bovengronds; 1 papiercocon bovengronds; 1 PMD container (ondergronds) en 1 restafvalcontainer die ook door een beperkt deel vd buurt wordt gebruikt (ondergronds).
De overeenkomst wordt hierop aangevuld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
78

Onderwerp:
Aanvulling op antwoord vraag 60

Vraag:
Hierbij geven wij een aanvulling op het antwoord dat is gegeven op vraag 60.

Antwoord:
Het volledige antwoord luidt:
Wij introduceren voor het omgevingsvergunningstraject een kwaliteitsteam, waar een supervisor en welstand, aangevuld met afgevaardigden van de gemeente, zitting hebben.

De Beoordelingscommissie beoordeelt de inzendingen in de selectiefase op alle onderdelen, waaronder de visie op beeldkwaliteit. Zie in de tabel Beoordelingscriteria Selectie (1e fase) onder 1,

Rijksoverheid

van de Selectieleidraad (pag. 23).
De samenstelling van de commissie vindt u in 3.6 van de Selectieleidraad.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
79

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:
Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat voor de beoordeling een beschrijving van de ontwerpvisie en aanpak op hoofdlijnen volstaat en dat geen uitgewerkte projectspecifieke ontwerpstudies of typologische uitwerkingen worden verwacht?

Antwoord:
Ja. We vragen wel een visietekst per woningtype maar geen uitgewerkte studie of typologische uitwerking. U heeft de keuze om ter ondersteuning van de visie visuals mee te sturen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
80

Onderwerp:
Duurzaamheidsambities

Vraag:
Wens is een groot aandeel sociale koop en betaalbare woningen te realiseren. Welke duurzaamheidsmaatregelen wegen het zwaarst wanneer betaalbaarheid onder druk komt te staan? (circulair bouwen; biobased materialen; natuurinclusiviteit; klimaatadaptatie;

Rijksoverheid

energieneutraliteit; netbewust bouwen)

Antwoord:
De weging wordt nog nader bepaald in de gunningsfase. Voor nu verwijzen wij naar programma Klimaat voor onze ambitie.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
81

Onderwerp:
Duurzaamheidsambities

Vraag:
Wat gebeurt er als een architectonisch sterk plan minder goed scoort op duurzaamheid of andersom?

Antwoord:
Zie 5.3 pag 28 selectieleidraad voor de concept-verdeling.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
82

Onderwerp:
Duurzaamheidsambities

Vraag:
De leidraad benoemt netcongestie als belangrijk thema. Wordt vooral gestuurd op gebouwmaatregelen of worden ook collectieve energiesystemen expliciet gewaardeerd?

Rijksoverheid

Antwoord:
Geeft u hierop uw eigen visie in de selectiefase.
In de selectieleidraad geven we aan dat de gemeente open staat voor oplossingen in het openbaar gebied. Zie 2.4.3. van de Selectieleidraad.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
83

Onderwerp:
Participatie

Vraag:
Er is een uitgebreid participatieproces geweest. Er wordt nog steeds gesproken over participatie tijdens verdere uitwerking. Waarover kunnen bewoners nog daadwerkelijk meebeslissen?

Antwoord:
Participatie hoeft niet meebeslissen te betekenen maar kan diverse vormen kennen en begint bij informeren. Zie onze doelstellingen onder organiserend vermogen (2.5 leidraad).

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
84

Onderwerp:
Architectuur

Vraag:
In het plan wordt zowel over identiteit als over variatie gesproken. Heeft de gemeente liever een

Rijksoverheid

familie van verschillende woningtypen of juist een sterk uniform wijkbeeld?

Antwoord:
Zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan. Daarbinnen kunt u uw visie ontwikkelen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
85

Onderwerp:
Architectuur

Vraag:
Het plan wordt verdeeld over verschillende deelnemers hoe blijft de relatie tussen verschillende ontwerpen gewaarborgd. Bijvoorbeeld bij de geluidswalwoningen (sociale huur en projectmatig) waar logischer wijs toch een gelijkwaardige uitstraling/principeopzet is te verwachten voor deze buurt?

Antwoord:
Neem uw visie hierop mee.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
86

Onderwerp:
Architectuur

Vraag:
Het beeldkwaliteitsplan zegt enerzijds dat er voldoende ontwerpvrijheid moet zijn. Maar tegelijk

Rijksoverheid

worden een aantal harde regels opgelegd. Vooral in 't Erve lijkt de architectuur al sterk voorgeschreven (schuurvorm, langskap, donkere kleur, berging in het hoofdvolume). Hoeveel vrijheid blijft er werkelijk over? Wordt innovatie gewaardeerd of juist conformiteit aan het referentiebeeld?

Antwoord:
In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd wat nodig is en zijn keuzes vrij gelaten waar dat kan. Binnen de keuzeruimte heeft u vrijheid.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
87

Onderwerp:
Architectuur

Vraag:
Zijn er foto’s en/of tekeningen beschikbaar van de bestaande boerderij en het erf?

Antwoord:
Zie google maps, streetsmart o.i.d.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
88

Onderwerp:
Openbare ruimte

Vraag:

Rijksoverheid

Er worden verschillende ambities benoemd; 50% groen; parkeren op eigen terrein; betaalbare woningen; 40-50% warmtewerende oppervlakken; waterberging; hoge dichtheid. Welke ambitie prioriteit heeft als niet alles tegelijk haalbaar blijkt?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 82.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
89

Onderwerp:
Openbare ruimte

Vraag:
Is het de bedoeling om het erf te asfalteren zoals in het referentiebeeld wordt aangegeven of zoals bij de kaart materialisering met gebakken klinkers?

Antwoord:
Het referentiebeeld gaat over de bebouwing. Openbare ruimte realiseert de gemeente. Hier komt geen asfalt, maar klinkers.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
90

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Rijksoverheid

Welke onderdelen van Eefseler Esch beschouwt de gemeente als de grootste ontwerp- of uitvoeringsrisico's?

Antwoord:
O.a. netcongestie, wij verwijzen naar eerdere antwoorden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
91

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:
Welk type wijkbeeld of architectonische uitwerking wil de gemeente expliciet voorkomen?

Antwoord:
Wij verwijzen hier naar het beeldkwaliteitplan.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
6 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
92

Onderwerp:
Architectuur

Vraag:
Wordt levensloopgeschiktheid gezien als aanpasbaarheid in de toekomst of als direct bruikbare seniorenwoning die voldoet aan bijv. eisen m.b.t. rolstoeltoegankelijkheid?

Rijksoverheid

Antwoord:
De gemeente vindt het belangrijk dat op de Locatie woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de behoefte van starters, senioren en middeninkomens. Het woningbouwprogramma, prijssegmentering en de verschillende woningtypologieën, zoals opgenomen in deze leidraad en bijlagen, vormt hiervoor de basis. (2.3.5 leidraad).
Wij vragen deelnemers om in hun visie o.a. in te gaan op het aansluiten van de beoogde doelgroepen, waaronder senioren, op het vastgestelde woningbouwprogramma. (F, visiedocument, onder 1, pag. 21)
De mate van Levensloopgeschiktheid bij oplevering is op zich niet direct relevant in de selectiefase waarin vooral een visie wordt gevraagd. Mogelijk dat dit wel onderdeel zal uitmaken van de gunningsfase. We buigen ons nog over de wijze waarop dit vorm gaat krijgen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
7 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Ref.nr.
93

Onderwerp:
aanvulling op antwoord bij vraag 1

Vraag:
aanvulling bij vraag 1

Antwoord:
De leidraad schrijft onder 4.2 F, pag. 21 en 22 de maximum omvang voor het visiedocument voor, per onderdeel en in totaal, met bijlagen. Het visiedocument mag ook geringer van omvang zijn. Wij vinden dit niet disproportioneel.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
7 jul 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Rijksoverheid

Ref.nr.
94

Onderwerp:
DWG-onderleggers

Vraag:
In de Nota van Inlichtingen is aangegeven dat het DO Civiel destijds nog niet gereed was en dat de DWG-onderleggers mogelijk eerder dan de gunningsfase beschikbaar zouden komen. Kunt u aangeven of deze onderleggers inmiddels beschikbaar zijn en, indien ja, of deze met de partijen kunnen worden gedeeld? Dit helpt ons ontwerpteam bij de verdere voorbereiding van de selectiefase.

Antwoord:
Een DWG-bestand met de onderleggers (BI2937-HAS-ZZ-XX-DG-C-220001-DO_Situatie) is inmiddels toegevoegd aan de aanbestedingsstukken.

DISCLAIMER:
Houdt u er rekening mee dat er nog wijzigingen kunnen volgen en dat het gebruik van de onderleggers voor eigen rekening en risico is.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 sep 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure fase 1 woningbouw Eefseler Esch Groenlo

Rijksoverheid