

Algemene informatie

Aanbesteding: Verkoop Burgersterrein Eerbeek
Aanbestedende Dienst: Gemeente Brummen
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. 4
Onderwerp: Gelijkwaardig VCA certificering

Vraag:

In paragraaf 1.6.3.2 wordt als vereiste certificering onder andere VCA genoemd. Kunnen we aannemen dat een ISO 45001:2018-certificering als gelijkwaardig kwaliteits- en veiligheidsmanagementsysteem wordt geaccepteerd?

Antwoord:

Als ontwikkelaar is een ISO-certificering voldoende. De uitvoerende partij -de uitvoerende partijen op het werk- dienen te beschikken over een rechtsgeldige VCA certificering.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr. 5
Onderwerp: Grondlevering

Vraag:

In de selectieleidraad staat het e.e.a. aangegeven over de beoogde planning. Het is ons echter niet duidelijk op welk moment de grondlevering is voorzien en wanneer de koopsom voor de grond verschuldigd wordt. Zouden jullie aan kunnen geven wat jullie verwachting is, op welk moment de juridische levering van de gronden plaatsvindt?

Antwoord:

De planning is dat 3e kwartaal 2027 het terrein bouwrijp wordt opgeleverd. Eén maand na oplevering bouwrijp zal de levering van de grond plaats vinden. Wij bieden de ontwikkelaar de mogelijkheid om in drie fases tot levering over te gaan. De planning is uitgewerkt in de gunningsleidraad. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleent omdat de gunningsleidraad nog niet is vastgesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
6**Onderwerp:**

Geschiktheidseis 2

Vraag:

In paragraaf 3.2.2 (Geschiktheidseis 2: ervaring met ontwikkeling en realisatie van biobased geproduceerde woningen) wordt gevraagd om een referentieproject bestaande uit minimaal 15 deels biobased geproduceerde woningen. Dient deze referentie betrekking te hebben op één afzonderlijk project met minimaal 15 woningen, of mag deze eis ook worden aangetoond met een combinatie van 2 referentieprojecten waarbij het totaal aantal gerealiseerde biobased woningen minimaal 15 bedraagt en aan de overige gestelde voorwaarden wordt voldaan?

Antwoord:

Het is toegestaan om met maximaal 2 referentieprojecten aan te tonen dat binnen deze referentieprojecten samen minimaal 15 woningen bedraagt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
7**Onderwerp:**

referenties

Vraag:

Voldoet bij Geschiktheidseis 1 Gestapeld woningbouwproject een project dat voor 100% uit sociale huur bestaat? Het woonprogramma bestaat onder meer uit 95 appartementen, onderverdeeld in 80 tweekamerappartementen en 15 studio's. Daarnaast zijn er 5 stadswoningen gerealiseerd.

Antwoord:

Zie aangepaste geschiktheids in paragraaf 3.2.1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.

8

Onderwerp:

minimale eisen 1.6.1

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen welke SEB-periode van toepassing is op het project en het bijbehorende overzicht van emissie-eisen voor het voorgeschreven "basisniveau periode 3" beschikbaar stellen?

Antwoord:

Dit is te vinden in een openbaar document genaamd 'routekaart SEB': <https://www.opwegnaarseb.nl/documenten/2024/11/04/routekaart-seb>

Hierin staat op pagina 27 aangegeven de eisen m.b.t. het basisniveau periode 3 voor mobiele voertuigen. Document is voor de duidelijkheid toegevoegd als bijlage van deze NVI. Deze is als bijlage 11 van de selectieleidraad toegevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.

9

Onderwerp:

VCA=certificering

Vraag:

In paragraaf 1.6.3.2 wordt VCA als vereiste certificering genoemd. Aangezien deze procedure ziet

op de selectie van een ontwikkelende partij en de uitvoerende aannemer op dit moment nog niet noodzakelijkerwijs vaststaat, kan de gemeente toelichten waarom deze eis reeds in de selectiefase wordt gesteld? Is het toegestaan dat deze certificering pas in de uitvoeringsfase door de uiteindelijk gecontracteerde aannemer wordt ingebracht?

Antwoord:

Het is toegestaan om in combinatie in te schrijven met één of meerdere partijen die beschikken over een VCA certificering (of gelijkwaardig). Zie ook het antwoord op vraag 4. Aanlevering op een later tijdstip dan gesteld in de selectieleidraad is niet toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
10

Onderwerp:

afmetingen woningen

Vraag:

De afmetingen van de woningen zijn reeds opgegeven. Is dit een suggestie van de gemeente, of mag hiervan worden afgeweken. Een aantal types zijn volgens onze eerste analyse namelijk niet marktconform en niet economisch optimaal. Te grote woningen voor een te lage prijs werkt speculatie (goedkope koop en dure doorverkoop) in de hand. Hierdoor kunnen lokale inwoners benadeeld worden.

Antwoord:

Er mag maximaal -10% worden afgeweken van de opgegeven gebruiksoppervlaktes (GO). Het aantal woningen en de verdeling in categorieën mag niet afwijken. De opgegeven V.O.N-prijzen zijn vastgesteld in de doelgroepenverordening en zijn gemeentelijk beleid. Architectonische uitwerking is aan de inschrijver mits deze voldoet aan de in het BKP gestelde uitgangspunten en de uitgangspunten in het omgevingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Ref.nr.
11

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.2.2

Vraag:

Bij onderdeel 3.2.2 van de nieuwe selectieleidraad wordt gesproken over 250% biobased. Dit kan niet correct zijn, welk percentage wordt bedoeld.

Antwoord:

Een percentage van 20% wordt bedoeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
12

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.2.2

Vraag:

De stelling lijkt niet eenduidig. Het lijkt alsof een van de genoemde percentages over het aantal woningen binnen een project gaat, en het andere percentage over het aandeel biobased in de woningen. Kunt u de eis eenduidiger formuleren?

Antwoord:

De geschiktheidseis moet als volgt worden geïnterpreteerd: Ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject (en) bestaande uit minimaal 15 biobased geproduceerde woningen waarbij, uitgedrukt in massa, 20% van de materialen een biobased herkomst heeft. Dit aantal mag in maximaal 2 referenties worden aangetoond.

Met deze selectiefase hopen wij partijen te vinden met aanzienlijke ervaring met biobased woningen / houtbouw. In de gunningsfase zullen er geen bovenwettelijke eisen worden gesteld (Bbl) aan de woningen maar zal wel worden gescoord op het % aandeel biobased materialen. Daar zit geen minimaal % aan verbonden.

Zie ook antwoord op 16, 17 en 20.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

In de selectieleidraad geeft u aan dat in de gunningsfase wordt gegund op basis van de 'beste prijs-kwaliteitverhouding'. Kunt u aangeven welke procentuele weging wordt gehanteerd tussen prijs en kwaliteit, hoe de verschillende kwaliteitscriteria onderling worden gewogen en op welke wijze de prijs wordt omgerekend naar een score?

Antwoord:

Bij de nota van inlichtingen is het concept gunningsleidraad bijgevoegd waarin de weging van de verschillende criteria zijn opgenomen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend omdat de gunningsleidraad niet definitief is vastgesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Aantal gegadigden

Vraag:

In de huidige marktomstandigheden, waarin de beschikbare capaciteit bij ontwikkelaars, adviseurs en ontwerpteams onder druk staat, achten wij het uitnodigen van vijf partijen voor de gunningsfase niet proportioneel. Bovendien bestaat het risico dat de relatief beperkte winkans in verhouding tot de benodigde inspanning partijen ervan weerhoudt deel te nemen.

Bent u bereid het aantal te selecteren gegadigden voor de gunningsfase terug te brengen van vijf naar drie, zodat een betere verhouding ontstaat tussen de gevraagde inspanning, de winkans en het waarborgen van voldoende mededinging?

Antwoord:

De aanbesteding betreft een Europese niet-openbare procedure. Hiervoor geldt op grond van artikel 2.99 Aanbestedingswet 2012 dat de aanbestedende dienst in beginsel minimaal vijf gegadigden uitnodigt. Als er echter minder dan vijf gegadigden zijn die niet zijn uitgesloten en die aan de geschiktheids- en selectiecriteria voldoen, mag de aanbestedende dienst de procedure toch voortzetten met die minder dan vijf gegadigden

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
15

Onderwerp:

DO woningen

Vraag:

Gelet op de voorgeschreven woningoppervlakten in combinatie met de maximale VON-prijzen constateren wij dat de financiële haalbaarheid van enkele woningtypen sterk onder druk staat. Is het toegestaan om opgegeven GO's aan te passen om de woningen marktconform te maken?

Antwoord:

Er mag maximaal -10% worden afgeweken van de opgegeven gebruiksoppervlaktes (GO). Het aantal woningen en de verdeling in categorieën mag niet afwijken. De opgegeven V.O.N-prijzen zijn vastgesteld in de doelgroepenverordening en zijn gemeentelijk beleid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
16

Onderwerp:

Geschiktheidseis 3.2.2

Vraag:

Realiseert de gemeente zich dat men met deze eis vraagt om volledig houten woningen met een natuurlijke dakbedekking? in welke mate heeft de gemeente bij de bepaling van de minimale gevraagde grondbieding en gestelde maximale koopsommen rekening gehouden met deze eis?

Antwoord:

In paragraaf 3.2 vragen wij om geschiktheidseisen. Dit staat los van het type woningen, de grondbieding en de maximale koopsommen.

Met deze selectiefase hopen wij partijen te vinden met aanzienlijke ervaring met biobased woningen / houtbouw. In de gunningsfase zullen er geen bovenwettelijke eisen worden gesteld (Bbl) aan de woningen maar zal wel worden gescoord op het % aandeel biobased materialen. Daar zit geen minimaal % aan verbonden.

Zie ook antwoord op vraag 12, 17 en 20

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Geschiktheidseis 3.2.2

Vraag:

Biobased bouwen (25% of meer in massa) is relatief nieuw, bovenwettelijk, kostenverhogend en is /wordt daarom nog niet op grote schaal uitgevoerd. Is de gemeente bereid om deze eis in deze fase te herzien, zodat meerdere marktpartijen in aanmerking kunnen komen voor deze aanbesteding?

Antwoord:

De gemeente heeft in haar beleid vastgesteld biobased bouwen te willen stimuleren. Wij willen met deze uitvraag de markt een kans bieden om hieraan invulling te geven.

We hebben in deze selectiefase een geschiktheidseis opgenomen waarmee wij partijen willen selecteren met aanzienlijke ervaring met biobased bouwen / houtbouw. In de gunningsfase zullen er geen bovenwettelijke eisen worden gesteld (Bbl) aan de woningen maar wordt wel een gunningscriteria meegegeven voor het aandeel biobased materialen (% massa). Aan dat gunningscriteria zit geen minimum vereiste.

Zie ook antwoord op vraag 12, 16 en 20

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
18**Onderwerp:**

Deelnemende partijen

Vraag:

Wij vinden 5 partijen die geselecteerd worden voor de gunningsfase erg veel, vanwege de gevraagde investering in tijd en geld. Is het mogelijk dit aantal te verlagen naar maximaal 3 partijen?

Antwoord:

zie antwoord op vraag 14.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
19**Onderwerp:**

Wijzigen doelgroepenverordening

Vraag:

U geeft aan dat de doelgroepenverordening gedurende het proces kan worden aangepast. Voor inschrijvers brengt dit onzekerheid met zich mee, omdat eventuele wijzigingen vooraf niet te overzien zijn en gevolgen kunnen hebben voor de haalbaarheid, opzet en uitgangspunten van het plan.

Wij achten het onwenselijk wanneer de kaders gedurende het proces kunnen wijzigen, omdat dit feitelijk kan leiden tot veranderende spelregels tijdens het proces.

Bent u bereid deze bepaling aan te passen, zodat de doelgroepenverordening gedurende deze procedure niet tussentijds kan worden gewijzigd, of dat eventuele wijzigingen geen gevolgen

hebben voor dit project?

Antwoord:

De doelgroepenverordening zoals van kracht op moment van indienen van uw inschrijving (gunningsfase) is van kracht gedurende dit gehele project.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Vraag:

Op pagina 18 staat het volgende vermeld:

"Er wordt ingezet, vanuit het convenant Toekomstbestendig Bouwen, op minimaal 30% biobased producten in 30% van de gebouwen. Dit houdt in dat $\geq 30\%$ van de bouwmassa van de gestapelde woningen en $\geq 35\%$ van de bouwmassa van de grondgebonden woningen uit biobased materialen bestaat."

In deze passage lijkt sprake te zijn van een tegenstrijdigheid. Enerzijds wordt verwezen naar 30% biobased producten in 30% van de gebouwen, terwijl vervolgens percentages worden genoemd die lijken te gelden voor alle gestapelde en grondgebonden woningen.

Kunt u verduidelijken of de eis betrekking heeft op 30% biobased producten in 30% van de gebouwen, of op 30% biobased producten in 100% van de gebouwen?

Daarnaast wordt voor grondgebonden woningen een percentage van 35% biobased bouwmassa genoemd. Kunt u aangeven of dit percentage in lijn kan worden gebracht met het convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarin wordt uitgegaan van 30% biobased bouwmassa?

Antwoord:

De tekst "'Er wordt ingezet, vanuit het convenant Toekomstbestendig Bouwen, op minimaal 30% biobased producten in 30% van de gebouwen" komt uit het convenant. Dat betekent dat met de ondertekening van dit convenant de gemeente zich gecommitteerd heeft dat 30% van de nieuwbouwwoningen minimaal voor 30% bestaat uit biobased materialen.

De tekst "Dit houdt in dat $\geq 30\%$ van de bouwmassa van de gestapelde woningen en $\geq 35\%$ van de bouwmassa van de grondgebonden woningen uit biobased materialen bestaat." komt uit het toetsingskader duurzame gebiedsontwikkeling van de gemeente Brummen. Hierin heeft de gemeente Brummen een hoger ambitieniveau geformuleerd voor biobased bouwen.

Zowel het convenant als het toetsingskader zijn ambities. Geen eisen. Voor de selectiefase heeft de gemeente Brummen wel een geschiktheidseis geformuleerd voor biobased bouwen. Hiermee wil

de gemeente partners selecteren die ervaring hebben met biobased bouwen.

Zie ook antwoord op vraag 12, 16 en 17 voor meer info over biobased bouwen en de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Prijscategorieën i.r.t minimaal m2 GO

Vraag:

In het programma zijn 10 grondgebonden goedkope koopwoningen opgenomen, waarbij een minimaal aantal m² GO is voorgeschreven. Tegelijkertijd geldt voor deze woningen een maximale VON-prijs van € 286.700,-. Deze prijs ligt aanzienlijk onder de reële marktwaarde van woningen met de voorgeschreven minimale oppervlakte. Dit geldt eveneens voor de betaalbare grondgebonden woningen.

Het verkopen van woningen onder de reële marktwaarde achten wij onwenselijk met het oog op het ook in de toekomst betaalbaar houden van deze woningen. Bij een eventuele toekomstige verkoop, al dan niet na een periode van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zullen deze woningen aanzienlijk meer waard zijn dan waardoor ze buiten de bedachte betaalbaarheidsklasse vallen.

Bent u bereid de voorgeschreven minimale oppervlakte voor deze woningcategorieën los te laten of te verlagen, zodat deze beter aansluit bij de maximale VON-prijs en de reële marktwaarde?

Antwoord:

zie antwoord op vraag 15

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Nota van Inlichtingen vraag 2: Planning.

Vraag:

Uit de planning blijkt dat de definitieve gunning in week 9 plaatsvindt, terwijl uiterlijk in Q3 2027 met de bouw moet worden gestart. Dit is een periode van 30 weken.

In deze periode moeten in ieder geval de volgende stappen worden doorlopen:

- het plan moet verder worden uitgewerkt tot een niveau waarop verkoopstukken kunnen worden opgesteld en de benodigde ruimtelijke en technische omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd;
- de ruimtelijke en technische omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd, beoordeeld en verleend. Hierbij moet rekening worden gehouden met de reguliere beslistermijn, een mogelijke verlenging en de bezwaar-/beroepstermijn (20 weken);
- voor start bouw hanteren wij en de hypotheekverstrekkers, een ondergrens van 70% onherroepelijk verkocht. Dit is nodig voor waarborgregeling SWK/Woningborg.
- daarnaast moeten de inkoop en bouwvoorbereiding worden opgestart en afgerond, inclusief het verwerken van kopersopties. Binnen de genoemde periode valt bovendien de bouwvak van 4 weken, waardoor de feitelijk beschikbare voorbereidingstijd verder wordt beperkt.

Naar onze mening is deze planning in de praktijk totaal onhaalbaar om op zorgvuldige en verantwoorde wijze tot een bouwstart te komen. Wij achten hiervoor een periode van 15 maanden reëel. Bestaande uit ca. 6 maanden tussen gunning en start verkoop en ca. 8 maanden tussen start verkoop en start bouw. Wij verzoeken u deze termijn hier op aan te passen.

Antwoord:

De gemeente acht de periode tussen de definitieve gunning (week 9 van 2027) en de beoogde start van de bouw (Q3 2027) ambitieus maar uitvoerbaar.

Hoewel in deze periode diverse activiteiten samenkomen, zoals ontwerpuitwerking, vergunningverlening, verkoop- en bouwvoorbereiding, achten wij het risico op vertraging beperkt. Het omgevingsplan is inmiddels vastgesteld en hiertegen staat geen bezwaar of beroep meer open. Daarnaast stelt de gemeente zich proactief en faciliterend op door tijdig af te stemmen over ontwerp- en indieningsvereisten, mee te denken over een efficiënte vergunningprocedure, waar mogelijk parallelle processtappen te ondersteunen en knelpunten tijdig gezamenlijk op te lossen. De fasering van de woningen is bijgesteld. Voor de actuele fasering wordt verwezen naar de concept gunningsleidraad bijgevoegd bij deze nota.

Verlenging van de termijn is echter in overleg mogelijk indien er sprake is van:

- bezwaar- en beroepsprocedures op de bouwaanvraag;
- het, ondanks proactieve inzet, niet behalen van verkoop van 70% van de woningen van de geldende fase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Ref.nr.
23

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Onderwerp:

Stikstof - Aerius berekening

Vraag:

In de Aerius-berekening bij het omgevingsplan staat dat er overschrijding is van de stikstofuitstoot in de aanleg- en gebruikersfase. Daarna is er een voortoets gemaakt, waarbij wordt geconcludeerd dat de overschrijding niet significant is en daarom geen natuurvergunning benodigd is. Is hierover met de provincie gesproken en heeft de provincie ingestemd met deze conclusie?

En is de Aeriusberekening met de meest recente versie van de Aeriustool gemaakt?

Antwoord:

Vanuit de voortoets wordt geconcludeerd dat er geen significante overschrijdingen zijn. Daartoe is de rapportage bij de provincie niet ingediend voor instemming. De locatie ligt buiten de zone van 500 meter vanaf de Veluwe

De Aeriusberekening zijn op 24 november 2025 uitgevoerd met de toen beschikbare versie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Ontwerpvrijheid

Vraag:

Het DO bevat specifieke woningtypen, bouwvlakken, oppervlaktes en typologieën. Tegelijk wordt in de gunningsfase een schetsontwerp gevraagd waarop kwaliteit wordt beoordeeld. Dat roept de vraag op hoeveel ontwerpvrijheid er feitelijk nog is.

Kunt u aangeven welke onderdelen van het Definitief Ontwerp, de woningtypologieën en het Beeldkwaliteitsplan als harde randvoorwaarde gelden en op welke onderdelen gegadigden in de gunningsfase ontwerpvrijheid hebben? In hoeverre mag bijvoorbeeld worden afgeweken van woningoppervlakten, bouwvlakken, woningtypen, aantallen per type en architectonische uitwerking?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
25**Onderwerp:**

Woningcategorieën en verdeling bouwvelden

Vraag:

Is het toegestaan de woningcategorieën van de koopwoningen tussen bouwblokken onderling uit te wisselen, mits de totale aantallen per woningcategorie voor het gehele plangebied ongewijzigd blijven? Wij verwachten hiermee een betere aansluiting met de markt te bereiken, zonder afbreuk te doen aan de programmatische doelstellingen van de gemeente.

Antwoord:

Ja dit is toegestaan mits passend binnen het omgevingsplan

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
26**Onderwerp:**

Eisen

Vraag:

De markt ontwikkelt zich steeds meer richting industrieel, circulair en biobased bouwen. De grootste voordelen hiervan worden bereikt wanneer ruimte bestaat voor optimalisatie van woningafmetingen, constructiesystemen en herhaalbaarheid.

Is opdrachtgever bereid om inschrijvers expliciet ruimte te bieden voor innovatieve en conceptuele oplossingen die afwijken van de referentie-uitwerking, mits de ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit,

programma-eisen en financiële haalbaarheid gelijkwaardig zijn?

Antwoord:

Innovatie oplossingen zijn zeker toegestaan mits wordt gehouden aan de kaders zoals omschreven in het antwoord op vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Uitvraagvereisten

Vraag:

De huidige uitvraag beschrijft diverse woningtypen op oplossingsniveau in plaats van functieniveau.

Vraag: Kan opdrachtgever bevestigen dat gelijkwaardige oplossingen worden geaccepteerd? Ofwel de oplossing bij de bouwer/ontwikkelaar neer leggen. Dit komt het plan ten goede.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.
28

Onderwerp:

toepassing conceptwoningen

Vraag:

De uitvraag lijkt sterk te sturen op projectspecifieke woningplattegronden. Hierdoor kunnen bewezen conceptuele woningproducten slechts beperkt worden ingezet.

Vraag: Kan opdrachtgever bevestigen dat het toepassen van een bestaand conceptueel woningproduct is toegestaan, waarbij de woningafmetingen, draagstructuur en installatiesystematiek beperkt afwijken van de referentieplattegronden, mits de gevraagde gebruikskwaliteit en woningcategorie behouden blijven?

Antwoord:

Afwijking van de plattegronden is mogelijk gehouden wordt aan de kaders zoals omschreven in het antwoord van vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Bijlage 8 Definitief ontwerp

Vraag:

In de uitvraag zijn de woningtypen voorzien van strikt voorgeschreven beuk- en dieptematen. Conceptuele en biobased bouwsystemen zijn juist gebaseerd op gestandaardiseerde maatvoeringen en repetitie van modules, waarmee een hogere betaalbaarheid, lagere milieubelasting en betere schaalbaarheid kunnen worden gerealiseerd.

Vraag: Is opdrachtgever bereid (beperkte) afwijkingen in beukmaat, dieptemaat en interne indeling toe te staan? Zo niet waarom niet.

Antwoord:

Afwijking van de maatvoering en indeling is toegestaan mits gehouden wordt aan de kaders zoals omschreven in het antwoord van vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Ref.nr.
30

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek

Onderwerp:

3.2.1 Geschiktheids-eis 1

Vraag:

De omschrijving van de geschiktheids-eis 1 is voor ons niet helemaal duidelijk. Klopt het dat we een referentie moeten aanleveren die voor minimaal 50% uit betaalbare woningen bestaat, dat dit goedkope/ betaalbare koopwoningen of sociale huur/middenhuur woningen mogen zijn en dat dit zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogen zijn?

Antwoord:

De geschiktheidseis is vereenvoudigd. Zie de aangepaste paragraaf 3.2.1 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

31 aug 2026

Percelen:

P1 Verkoop Burgersterrein Eerbeek