

Nota van Inlichtingen

Nr.	Categorie	Vraag	Antwoord
1	Ontwikkelvelden, bouwhoogtes	In het bestemmingsplan worden bouwhoogtes van 6 m (goot) en 12 m (bouwhoogte) vermeld. <ul style="list-style-type: none"> - Wordt deze hoogte gerekend vanaf maaiveld, of anderszins? - Geldt deze hoogte voor alle woningen in Fase 2B en Fase 2C? 	In bijgevoegde link staan de uitgangspunten voor het meten van bouwhoogtes opgenomen, evenals de hoogte van de woningen voor fase 2B en fase 2C. Vlierlanden fase 2: Regels (ruimtelijkeplannen.nl)
2	Ontwikkelvelden, uitgeefbaar gebied	Het is ons nog onduidelijk wat het uitgeefbare gebied is van beide fases. Zouden wij een kaart kunnen ontvangen van de uitgeefbare gebieden?	Een overzicht van de uitgeefbare gebieden is opgenomen in de leidraad. Deze wordt in de vervolgfase verstrekt aan de geselecteerde partijen.
3	Ontwikkelvelden, beukmaten	Wij kunnen voor beide fases geen maximaal toegestane beukmaten/woningbreedtes vinden. Is een mix qua beukmaten mogelijk?	Ja, dit behoort tot de mogelijkheden op voorwaarde dat binnen de aangegeven bouwblokken wordt gebleven en voldaan wordt aan het bestemmingsplan en overige, relevante (beleids-)kaders die bij de leidraad kenbaar worden gemaakt.
4	Ontwikkelvelden, boren centraal systeem	Kan er geboord worden voor een centraal systeem van bodemwarmte en koeling?	Ja, dat kan.
5	Ontwikkelveld 2B, woonprogramma	In fase 2B mogen 23 levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. Voor ons concept bouwen wij ook een hofhuis. Kunnen wij er dan vanuit gaan dat er 23 levensloopbestendige woningen gerealiseerd mogen worden en 1 hofhuis?	Voor fase 2B geldt dat het bestemmingsplan maximaal ruimte geeft aan 23 levensloopbestendige hofwoningen. Voor de inpassing van een hofhuis wordt verwezen naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan (zie ook bijgevoegde link). Vlierlanden fase 2: Regels (ruimtelijkeplannen.nl)
6	Ontwikkelveld 2B, doelgroep en aantal woonprogramma	In het beeldkwaliteitsplan is er sprake van 2 bouwlagen met een accent tot 3 lagen voor fase 2B. Dit strookt niet met de levensloopbestendige woningen die veelal één bouwlaag met kap hebben. Houdt dit in dat er bijvoorbeeld boven de grondgebonden levensloopbestendige woningen ook een aantal starterwoningen gerealiseerd mogen worden? Ondanks dat hiermee het aantal van 23 woningen wordt overschreden.	Voor fase 2B geldt dat het bestemmingsplan maximaal ruimte geeft aan 23 (hof-)woningen. De woningen moeten levensloop-aanpasbaar gerealiseerd worden. Dat betekent dat deze woningen in potentie bruikbaar zijn voor een volledige levensloop.

7	Ontwikkelveld 2B, stedenbouwkundige principes en beeldkwaliteitsplan	In fase 2B zouden wij graag een alzijdig ontwerp hanteren in het hof waarbij de hoofdingang/voor deur aan de buitenzijde is gesitueerd en een secundaire aan de hof tuin. Dit is gedeeltelijk in tegenspraak met het stedenbouwkundig plan waarin staat dat de hoofdingang gericht moet zijn naar het hof. Kunnen wij een concept met twee 'voorkanten' realiseren?	Wij doen op dit moment nog geen uitspraken over het wel of niet honoreren van afwijkingen op het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit. Wij zijn nu eerst op zoek naar geschikte marktpartijen, waarmee wij de volgende fase willen ingaan. In de volgende fase staat onder meer het, in te dienen, schetsontwerp centraal en de verschijningsvorm van de woningen.
8	Ontwikkelveld 2B, bovengrondse afvoer	Voor de doelgroep die straks in het hof zal gaan wonen is het valrisico groot en is bovengrondse afvoer van het overtollige water niet wenselijk. Mogen wij hier ook andere oplossingen voor zoeken?	De opzet van de gehele wijk kent een structuur van wadi's met bovengrondse afvoer van water en als zodanig ook opgenomen in het bestemmingsplan. Wij willen dit principe niet loslaten, maar willen graag samen met de marktpartij die de winnende inschrijving uitbrengt het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte definitief maken en oplossingen om het valrisico zoveel mogelijk te beperken meenemen.
9	Grondlevering	Aan welke voorwaarden is de uiteindelijke levering van de gronden gekoppeld, omdat er nog geen concept koopovereenkomst bij de stukken zitten? Kunnen we uitgaan van een onherroepelijke omgevingsvergunning en 70% voorverkooppercentage?	De gemeente wenst de gronden niet per direct (na gunning) over te dragen aan ontwikkelende partij, maar zal gaan werken met een uiterlijk moment van afname van de gronden. Dat is bij startbouw. De gemeente zal in de concept-koopovereenkomst naast het leverings- en betalingsmoment van de grond ook nadere afspraken over looptijd en termijnen van de ontwikkeling en de uiteindelijke realisatie opnemen. Exacte uitwerking hiervan wordt nader kenbaar gemaakt bij de vervolgfase en het verstrekken van de leidraad (en de concept koopovereenkomst).
10	Grondlevering	Wat is het moment van afname van de grond?	De gemeente wenst de gronden niet per direct (na gunning) over te dragen aan ontwikkelende partij, maar zal gaan werken met een uiterlijk moment van afname van de gronden. Dat is bij startbouw. De gemeente zal in de concept-koopovereenkomst naast het leverings- en betalingsmoment van de grond ook nadere afspraken over looptijd en termijnen van de ontwikkeling en de uiteindelijke realisatie opnemen. Exacte uitwerking hiervan wordt nader kenbaar gemaakt bij de vervolgfase en het verstrekken van de leidraad (en de concept koopovereenkomst).
11	Grondlevering, BTW	Kunnen wij ervan uitgaan dat de grond geleverd wordt in de BTW?	Ja, dat klopt

12	Grondprijs ontwikkelvelden	Hoe is de grondwaarde van € 1.738.010,- verdeeld over fase 2B (23 woningen) en fase 2C (10 woningen)?	De gemeente vraagt een vaste totale grondwaarde van € 1.738.010 excl. BTW. Het is aan de ontwikkelende partij hoe zij de onderlinge verdeling maakt naar clusters als in ieder geval maar voldaan wordt aan de eisen en beleidskaders in de nog te verstrekken leidraad. In de volgende fase wenst de gemeente wel inzicht te krijgen in de verdeling van de grondwaarde over fase 2B en fase 2C.
13	Grondprijs ontwikkelvelden	Gaat het om een vaste grondprijs (zoals ik op de gemeente website lees) of gaat het om een minimale grondprijs?	De grondprijs ligt vast. De gemeente vraagt marktpartijen niet om te bieden boven een minimale grondprijs. Beoordeling vindt alleen plaats op kwaliteit. In de leidraad zal dit nader worden uitgewerkt middels de Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (BPVK) met dien verstande dat Prijs dus aan de voorkant vaststaat.
14	Grondprijs indexatie	Er wordt een vaste grondprijs van € 1.738.010,- gehanteerd. Is dit prijsvast, of vindt indexering vanaf een prijspeil plaats?	De gemeente is zich bewust van de huidige onzekerheid in de markt. Daarom zal de gemeente in het eerste jaar na ondertekening van de overeenkomst geen indexering toepassen op de grondprijs. Na dit jaar zal de gemeente gaan indexeren met een percentage van 2%.
15	Projectreferenties	Moeten de twee projectreferenties een minimaal aantal woningen bevatten?	Voor de projectreferenties geldt geen specifiek minimaal aantal woningen. Bij de beoordeling kijkt de gemeente naar de aantoonbare relevante ervaring met vergelijkbare woningbouwprojecten. Aantal woningen zal hierbij geen beduidende rol hebben, zolang de referentie voldoende relevant is. Voor de hof-woningen gaat de gemeente er wel vanuit dat een hof-wooncluster indicatief zal bestaan uit minimaal 8 tot 10 woningen.
16	Verkoopprijzen ontwikkelvelden	Gezien de gevraagde grondprijs ga ik er van uit dat het bij de ontwikkelvelden gaat om een vrije sector programma. Klopt deze aanname?	Ja, het gaat inderdaad om vrijesectorwoningen. De starterswoningen in fase 2C krijgen in de leidraad echter wel als eis mee dat deze prijs gelimiteerd zijn, overeenstemmend met het gemeentelijke beleid. De volgende richtlijnen zijn van toepassing: Tussenwoningen maximaal VON € 250.000 Hoekwoningen bandbreedte VON € 250.000 - € 300.000

17	Verkoopprijzen en oppervlakten ontwikkelveld 2C	<p>Veld 2C bevindt zich in het veld met starterswoningen. Worden hier maximale verkoopprijzen gehanteerd?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zo ja, welke maximale prijzen worden gesteld? - Zo ja, worden er eisen gesteld aan de (minimale) afmetingen of woonoppervlak van deze woningen? 	<p>Ja, de starterswoningen uit fase 2C krijgen in de leidraad als eis mee dat deze prijs gelimiteerd zijn, overeenstemmend met het gemeentelijke beleid.</p> <p>Tussenwoningen maximaal VON € 250.000 Hoekwoningen bandbreedte VON € 250.000 - € 300.000</p> <p>Voor het woonoppervlak geldt dat deze minimaal 50 m² dient te zijn.</p>
18	Verkoopprijzen ontwikkelveld 2C	<p>In fase 2C wordt gesproken over starterswoningen. Moeten deze starters woningen zich in een bepaald prijssegment bevinden? En zo ja, wat is de bandbreedte van de VON prijzen (hoek- en tussenwoning)?</p>	<p>Ja, de starterswoningen uit fase 2C krijgen in de leidraad als eis mee dat deze prijs gelimiteerd zijn, overeenstemmend met het gemeentelijke beleid.</p> <p>Tussenwoningen maximaal VON € 250.000 Hoekwoningen bandbreedte VON € 250.000 - € 300.000</p>
19	Bouw- en woonrijp maken, kosten	<p>Wordt de grond door de gemeente volledig bouwrijp geleverd, en na realisatie van de woningen woonrijp door de gemeente gemaakt? Of moeten wij als ontwikkelaar rekening houden met kosten hiervoor?</p>	<p>De kosten voor het bouwrijp maken van beide ontwikkelvelden komen voor rekening van de gemeente.</p> <p>De kosten voor het woonrijp maken van fase 2C komen ook voor rekening van de gemeente. Voor het ontwikkelveld van fase 2B geldt dat het binnenterrein behorende bij de hofwoningen door de ontwikkelaar woonrijp gemaakt dient te worden. Het aangrenzende openbare gebied en de langzaamverkeersverbinding door fase 2B komt voor rekening van de gemeente.</p>
20	Bouw- en woonrijp maken, kosten	<p>Er wordt gesproken over bouwrijp maken en niet over woonrijp. Zit het woonrijpmaken in de grondprijs?</p>	<p>De kosten voor het woonrijp maken van fase 2C komen ook voor rekening van de gemeente. Voor het ontwikkelveld van fase 2B geldt dat het binnenterrein behorende bij de hofwoningen door de ontwikkelaar woonrijp gemaakt dient te worden. Het aangrenzende openbare gebied en de langzaamverkeersverbinding door fase 2B komt voor rekening van de gemeente.</p>
21	Bouw- en woonrijp maken, inrichting openbare ruimte	<p>Moeten wij ook het openbare gebied inrichten? Zo ja, wordt dit dan separaat betaald door de gemeente? Graag ontvangen wij de huidig bekende inrichting van het openbare gebied.</p>	<p>De kosten voor het bouwrijp maken van beide ontwikkelvelden komen voor rekening van de gemeente.</p> <p>De kosten voor het woonrijp maken van fase 2C komen ook voor rekening van de gemeente. Voor het ontwikkelveld van fase 2B geldt dat het binnenterrein behorende bij de hofwoningen door de ontwikkelaar woonrijp gemaakt dient te worden. Het</p>

			<p>aangrenzende openbare gebied en de langzaamverkeersverbinding door fase 2B komt voor rekening van de gemeente.</p> <p>Eventuele nadere, relevante gegevens worden kenbaar gemaakt in de volgende fase bij het verstrekken van de leidraad.</p>
22	Bouw- en woonrijp maken, parkeerplaatsen	De gronden worden bouwrijp geleverd. In hoeverre is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte? Dienen wij bijvoorbeeld de parkeerbox in fase 2C/ de parkeerplaatsen aan de oostzijde van fase 2B aan te leggen of is dit een taak van de gemeente?	<p>De kosten voor het woonrijp maken van fase 2C komen ook voor rekening van de gemeente. Voor het ontwikkelveld van fase 2B geldt dat het binnenterrein behorende bij de hofwoningen door de ontwikkelaar woonrijp gemaakt dient te worden. Het aangrenzende openbare gebied en de langzaamverkeersverbinding door fase 2B komt voor rekening van de gemeente.</p> <p>Zowel de parkeerbox in fase 2C als de parkeerplaatsen aan de oostzijde van fase 2B komen voor rekening van de gemeente.</p>
23	Bouw- en woonrijp maken, parkeerplaatsen	In fase 2B is er een parkeermogelijkheid aan de oostzijde aangegeven. Zijn wij (in aanvulling van de parkeerplaatsen aan de oostzijde) verantwoordelijk om conform de parkeernota parkeerplaatsen aan te leggen rondom het hof?	Nee, eventuele extra parkeerplaatsen, aanvullend op de parkeerplaatsen aan de oostzijde, komen voor rekening van de gemeente.
24	Bouw- en woonrijp maken, parkeerplaatsen	De parkeerplaatsen aan de oostzijde van het hof zouden wij gezien de doelgroep graag gerealiseerd zien in gesloten verharding en rolstoelgeschikt, ook de doorsteken bij de hofjes. Is dit een mogelijkheid?	<p>De gemeente wenst dat de marktpartij de woningen in dit ontwikkelveld levensloop-aanpasbaar ontwikkeld.</p> <p>In de definitieve uitwerking van het inrichtingsplan Openbare Ruimte zal de gemeente rekening houden met toegankelijkheid voor mindervalide mensen en materiaalkeuzes. De gemeente wil graag samen met de marktpartij, die de winnende inschrijving uitbrengt, het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte definitief maken en goede oplossingen realiseren om het valrisico zoveel als mogelijk te beperken en rolstoelgeschiktheid en toegankelijkheid zo optimaal mogelijk in het ontwerp mee te nemen.</p>
25	Bouw- en woonrijp maken, parkeerplaatsen	Worden de parkeerplaatsen voor de hof woningen aangelegd door de gemeente?	Ja, deze komen voor rekening van de gemeente.

26	Aanvullende documenten	Kunt u de geldende parkeernota ook verstrekken?	Het gevraagde document of een afgeleide daarvan wordt kenbaar gemaakt in de vervolgfase bij het verstrekken van de gunningsleidraad.
27	Aanvullende documenten	Kunt u de hieronder aangegeven stukken verstrekken? <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>Eisen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inschrijving van een marktpartij voldoet aan de ruimtelijke eisen van het vigerende bestemmingsplan en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige visie en de regiekaart, </div>	De gevraagde documenten worden kenbaar gemaakt in de vervolgfase bij het verstrekken van de gunningsleidraad.
28	Digitale onderlegger, aanvullende documenten	Kunt u de digitale ondergrond, geldend beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan voorwaarden, ook van voorgaande fase verstrekken?	De gevraagde documenten worden nader kenbaar gemaakt bij de vervolgfase. Gelijktijdig met het verstrekken van de gunningsleidraad, zoals beschreven in de aankondiging. De digitale ondergrond wordt in week 45 beschikbaar gesteld via de website https://www.ommen.nl/aanbestedingvlierlanden
29	Digitale onderlegger	Is er een matenplan, of een tekening (digitaal) beschikbaar van de ontwikkelvelden?	Ja, deze wordt in week 45 beschikbaar gesteld via de website https://www.ommen.nl/aanbestedingvlierlanden
30	Toelichting/verduidelijking definities	Eén van de wensen is door het woonprogramma voorzien in de autonome behoefte en de (lokale) doorstroming bevorderen. Wat wordt er verstaan onder de autonome behoefte? Indien wij onze eigen geïnteresseerden (passend bij de randvoorwaarden) een plek willen geven in het woonprogramma is dit een mogelijk?	De gemeente Ommen wil graag woningen realiseren die voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van de gemeente. Aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente. De realisatie van starterswoningen en woningen die aanpasbaar zijn aan de levensloop van onze inwoners sluit aan bij deze autonome behoefte. De wens vanuit de gemeente Ommen is om zoveel mogelijk te bouwen voor haar eigen inwoners. Voldoen jullie eigen geïnteresseerden aan dit criterium dan is dit zeker een mogelijkheid.
31	Toelichting/verduidelijking definities	Wat zijn de specificaties van een hofwoning?	Het principe van een hofwoning is een compacte woning met een gezamenlijke binnentuin waardoor het er veilig wonen is, zonder verlies aan privacy. De gemeente wil de markt graag uitdagen invulling te geven aan deze woningen. Eventuele nadere duiding en eisen voor deze woningen t.o.v. het geldende

			bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal plaatsvinden bij het verstrekken van de leidraad in de vervolgfase.
32	Maximaal aantal partijen & vergoeding	Is het niet beter om met 3 partijen door te gaan naar de volgende fase. De goed bedoelde vergoeding zou wat ons betreft daarmee kunnen vervallen. Op deze manier maken de 3 partijen die veel tijd, energie en geld steken in het project meer kans.	De gemeente gaat, gelet op huidige marktomstandigheden en de energie, tijd en geld die marktpartijen in hun inschrijving moeten steken bij de volgende fase, mee met de suggestie om minder partijen uit te nodigen voor de volgende fase. Wij gaan terug van vijf partijen naar drie partijen voor de meervoudig onderhandse selectie.