

Algemene informatie

Aanbesteding: Grondverkoop voormalig Esdal College Borger
Aanbestedende Dienst: Gemeente Borger-Odoorn
Referentie: 49844-2025

Toelichting:

Hierbij de nota van inlichtingen.

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	appartementen verplicht?

Vraag:

Moet er in het woningbouwprogramma van de ontwikkeling per se ook een appartementencomplex (gestapelde bouw) worden opgenomen, of mag het ook uit enkel grondgebonden (levensloopbestendig) types bestaan?

Antwoord:

De parkachtige invulling is een belangrijk aspect op deze locatie. Om de parkachtige invulling te bereiken, wordt een appartementencomplex met (half)verdiepte parkeergarage gevraagd. Hiermee is er minder verdichting en zijn er minder parkeerplaatsen in het straatbeeld. Het is niet verplicht dat het appartementencomplex 3 bouwlagen heeft.

Daarom wordt bij de kerncompetentie gevraagd een referentie te overleggen van een appartementencomplex met minimaal 8 appartementen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Grondverkoop voormalig Esdal College Borger

Beantwoord op: 15 jul 2025

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Woningbouwprogramma

Vraag:

In paragraaf 2.4 'woningbouwprogramma' biedt de gemeente ruimte voor een eigen invulling van het programma, waarbij expliciet wordt vermeld dat er maximaal één appartementencomplex is toegestaan. Wij gaan er vanuit dat het bouwen van appartementen dus niet verplicht is. Klopt dit?

Indien appartementen geen verplicht onderdeel zijn van het programma, is de verplichte combinatie van 30 grondgebonden woningen én een appartementencomplex van minimaal 8 appartementen op een (half) verdiepte parkeergarage (bij 3.2.4) naar onze mening tegenstrijdig. Is het mogelijk deze eis te laten vervallen?

Antwoord:

Het realiseren van één appartementencomplex is een verplichting. Hierdoor blijft de gevraagde kerncompetentie gehandhaafd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Grondverkoop voormalig Esdal College Borger

Beantwoord op: 21 jul 2025

Ref.nr.
3

Onderwerp:

Kerncompetentie - Integrale woningbouw

Vraag:

In de selectie leidraad vraagt u op pagina 26 bij kerncompetentie integrale woningbouw om een referentie met daarin:

- 30 grondgebonden woningen
- Een appartement met minimaal 8 appartementen met daaronder half verdiepte of geheel verdiepte parkeerplaatsen.

Gebruikelijk is echter dat de projecten van appartementen en woningen losgekoppeld worden. Dit omdat appartementen en woningen een sterk wisselende bouwvoorbereiding en uitvoering kennen. Wij hebben wel de kennis en kunde van beide zaken maar door deze knip niet in één (administratief) project.

Daarom willen wij u vragen of er aan deze kern competentie voldaan mag worden met twee (administratieve) projecten. Te weten:

- Referentie 1. Minimaal 8 appartementen met daarop verdiept of half verdiept parkeren; en
- Referentie 2. Minimaal 30 grondgebonden woningen

Antwoord:

Het is akkoord om voor de kerncompetentie “integrale woningbouwontwikkeling” twee referenties in te dienen, waarvan één referentie minimaal 30 grondgebonden woningen behelst. En één referentie met een appartementencomplex met minimaal 8 appartementen op een half of geheel verdiepte parkeergarage. Echter blijft het in samenhang ontwikkelen, planologisch en ruimtelijk borgen, bouwen en verkopen van grondgebonden woningen en appartementen een vereiste. Waarbij de referentie voldoende aantoont dat de woningen in goede samenhang met de openbare ruimte en de omgeving is ontwikkeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Grondverkoop voormalig Esdal College Borger

Beantwoord op: 29 jul 2025

Ref.nr.
4

Onderwerp:

Kerncompetentie integrale woningbouwontwikkeling

Vraag:

Bij de kerncompetentie 'integrale woningbouwontwikkeling' geeft u aan dat het één referentie moet zijn die uit 30 grondgebonden woningen bestaat en een appartementencomplex van 8 appartementen die op een half of geheel verdiepte parkeergarage moet staan. Mogen we hier afwijken naar boven en naar beneden m.b.t. de aantallen?

Antwoord:

De genoemde aantallen zijn een minimum. Het is akkoord om één referentie in te dienen voor (minimaal) 30 grondgebonden woningen en één referentie in te dienen voor de (minimaal) 8 appartementen op een hal of geheel verdiepte parkeergarage staat. In totaal worden dus maximaal 2 referenties ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Grondverkoop voormalig Esdal College Borger

Beantwoord op: 26 aug 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Openbaar gebied

Vraag:

Bij kerncompetente 'ontwerp en realisatie openbare gebied': Wat wordt er exact verstaan onder 'openbaar' gebied. Kan dit ook een grote tuin zijn bij een complex van deze grootte incl. alle onderdelen die genoemd zijn als waterhuishuiding ed.?

Antwoord:

Een openbaar gebied is vrij toegankelijk voor iedereen. Dit kan verschillende vorm hebben, waaronder een "grote tuin".

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Grondverkoop voormalig Esdal College Borger

Beantwoord op: 26 aug 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Referentie woningmix

Vraag:

De combinatie die hier gevraagd wordt komt bijna niet voor, het betreft vaak een referentie van betaabare koop in de mix met sociale huur. Echter u vraagt één referentie met ook het dure (koop) segment. Bent u bereid deze

laatse eis los te laten of mogen wij deze in een separate referentie opvoeren.

Antwoord:

Het is akkoord om: één referentie in te dienen met een mix van (sociale) huur en betaalbare woningen. En één referentie (dure) koopsegment. In totaal maximaal 2 referenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondverkoop voormalig Esdal College Borger

Beantwoord op:

26 aug 2025