

Verslag Marktconsultatie Eefseler Esch – 12 maart 2026

Zie ook presentatie

Programma en 01 – Introductie

(zie presentatie)

02 – Inleiding

Waarom deze projectmatige uitgifte

- Een combinatie van snelheid, kwaliteit, betaalbaarheid en toekomstbestendig bouwen

Doel van deze marktconsultatie

- De haalbaarheid van onze ambities toetsen en versterken
- Input voor de definitieve selectie- en gunningsleidraad

03 – Woningbouwopgave

243 nieuwe woningen in totaal

- **Fase 1: 127 woningen** (zie afbeelding)
 - Ontwikkelaar totaal 76 (rode stip)
 - Uitgifte gemeente aan particulier 21 (oranje hexagoon)
 - De Woonplaats 28 (blauw)
 - Verkoop bestaande boerderijwoning 1 of 2 (roze stip)
- Verdeling naar **prijscategorie** zie legenda bij tekening
- Fasering voornamelijk vanwege toekomstig tijdstip onderhoud provinciale weg (en geluidsmaatregelen)
- Verdeling in 1a en 1b i.v.m. o.a. de sloop van de agrarische bijgebouwen
- **Bouwrijp maken** gebeurt voor gehele plan in 1 keer.

04 - Ambities: Kwaliteit

Pijlers stedenbouwkundig plan

- Programma van eisen opgesteld (zie afbeelding)
- Gezonde wijk; uitnodigen om te ontmoeten
- Naoberschap; sociale wijk waar men naar elkaar omkijkt
De mens centraal (STOMP)
- Landschap als onderlegger

Beeldkwaliteit: vastleggen wat nodig is en vrijlaten wat kan.

05 - Ambities: Programma Klimaat

Programma Klimaat

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Duurzaamheid

Het opnemen van Klimaat als EMVI-criterium geeft de markt de mogelijkheid om zelf aan te geven wat maximaal kan binnen de betaalbaarheid.

06 - Procedure en planning

- Planning selectie en gunning zie presentatie.

- Kerncompetentie 1 en 2 zie presentatie.

De visie op de opgave en de woningbouwontwikkeling.

De uitwerking is concreet, toetsbaar en project-specifiek. De mate van concreetheid wordt beoordeeld op:

- (A) duidelijke ontwerpprincipes en toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en omgevingsplan,
- (B) onderbouwde en realistische afzet/fasering en realisatiesnelheid per woningtype, inclusief vergunningstraject en tot en met oplevering, en
- (C) aantoonbaar beheerst omgevings- en hinderplan.

Uw visie op het Programma Klimaat van de Gemeente en de thema's binnen toekomstbestendig bouwen in relatie tot het plan en uw organisatie.

Hoe verhouden deze thema's zich tot uw eigen bedrijfsvisie, bouwmethoden/concepten en referenties? Omvangsrichtlijn: max. 1,5 pagina A4 tekst.

Planning

- | | |
|--|----------------|
| ▪ Start verkoopprocedure | mei 2026 |
| ▪ Eind selectiefase / begin gunningsfase | september 2026 |
| ▪ Gunning / contractvorming | februari 2027 |
| ▪ Planuitwerking | Q1/Q2 2027 |
| ▪ Aanvraag omgevingsvergunning | eind Q2/Q3 |
| ▪ Streven start bouw | Q4 2027 |
| ▪ Start bouwrijp maken | Q1 2027 |

07 VRAGEN EN BEVINDINGEN VAN MARKTPARTIJEN

M: Vrijheid appartementen, geldt die ook voor grondgebonden woningen?

G: Nee, d.w.z. het (onherroepelijke) omgevingsplan is leidend. Daarin ook max. aantal woningen per bouwblok opgenomen. Binnen bouwblok wel te schuiven met beukmaten o.i.d.. Categorieën sociale huur en 'sociale koop' zijn vastgelegd in het omgevingsplan.

M: Waarom zitten er zoveel verschillende types woningen in het plan?

G: In deze fase inderdaad veel verschillende type woningen, in gehele plan valt het mee maar komt voornamelijk door deze fasering. Voor Oost Gelrese begrippen is dit een groot plan, maar dit moet nog steeds blijven aansluiten bij de aard en schaal van Groenlo. Daar horen ook meer types en kleinere blokken bij.

(Half-)vrijstaande kavels: marktpartij verkoopt deze inclusief de door marktpartij daarop te realiseren woning.

M: Planning Q4 2027 start bouw, geldt dit voor gehele fase 1? Ook sociale huur ed.? Wanneer start fase 2?

G: Ja. Wanneer we met fase 2 starten is nog niet bekend, maar totale bouw duurt naar verwachting zo'n 6 jaar.

M: Netcongestie/netbewust bouwen provincie

G: We zijn in gesprek met Liander/TenneT wat de impact is, voor dit project vragen we de aansluitingen aan vóór 1 juli zodat we onder de oude regelgeving vallen.

M: Zijn er factoren waar tijdens fase 1 rekening mee gehouden moet worden?

G: Geen bijzonderheden. Civiel is rekening gehouden met goede bouwontsluitingen ed. We hebben nog wel te maken met archeologie. Vindplaats zit o.a. in fase 1. We hebben daarop start bouwrijp aangepast (voor zover nu te overzien). Q1 2027 blijft vooralsnog gehandhaafd.

G: Inspraakmomenten in planning worden ingevuld op basis van behoefte.

M: Openbaar gebied in hoeverre als partij ook meedenken met/verantwoordelijk voor deze inrichting?

G: In principe taak van Gemeente, maar afstemming wordt wel gevraagd bij de appartementen.

Aanvulling 31 maart 2026: in relatie tot netbewust bouwen sluit de gemeente oplossingen in de openbare ruimte niet bij voorbaat uit.

M: Gunning niet op MPG, maar op GWP

G: Gunning gaat op basis van de GWP-score en niet de MPG. Verwachting is dat deze nog onder A1 dataset valt en nog niet over A2. Als normen veranderen, passen wij onze criteria daarop aan.

M: Toekomstbestendig bouwen, worden hier nog richtlijnen brons, zilver, goud meegegeven?

G: Nee. En wij stellen geen eisen of ondergrenzen hiervoor. Het ruimtelijk, programmatisch en financieel kader is gegeven en daarbinnen zoeken we maximale kwaliteit en de maximale toekomstbestendigheid. Punttoedeling gaat op basis van indicatoren die elk een eigen weging hebben.

M: Wordt veel gestuurd op bio-based, dit is wel duurder terwijl je ook stuurt op betaalbaarheid waardoor dus de woningen kleiner worden. Waarom wordt er geen rekening gehouden met gerecyclede materialen?

G: Er wordt ook een indicator gehanteerd waarbij gescoord kan worden op het aandeel secundaire grondstoffen (massapercentage).

G: Is bio-based persé duurder?

M: Uitdaging om je eigen businesscase te maken, dus dan bijv. op andere punten hoger scoren.

M: Referentie NOM, stempel NOM hoeven de woningen niet te krijgen waarom vraag je dan referenties?

G: Terechte vraag; deze referentie-eisen moeten we mogelijk wat 'afzwakken'.

M: BKP inspiratie, oproep: is het echt zo breed dat alles open ligt en het sfeerbeelden zijn of moeten er speciale aspecten wel terugkomen (bestaat er al wel een bepaald beeld bij)? Graag duidelijk/specifiek in zijn in de tender (welke vrijheid wel en welke vooral niet?) In uitvraag en beoordeling zitten vaak nuances die niet geheel duidelijk zijn vooraf.

G: Bkp gaat met name om de sfeer van rust, kwaliteit, groene omgeving, met kleurstellingen e.d. De materialisatie die vervolgens gebruikt wordt om dat te bereiken ligt niet vast. We zullen de criteria hierop nogmaals onder de loep nemen.

M: Meer duiding aan scoringstabel toekomstbestendig bouwen

G: Wordt in gunningsfase nog duidelijk uitgelegd.

08 - Vragen gemeente

Grondpositie en ontwikkelstrategie

G: Ziet u kansen voor samenwerking in de vorm van een bouwcombinatie met lokale of regionale marktpartijen en zo ja, op welke manier?

Uiteindelijk is voor de gemeente in de keuze voor deze projectmatige uitgifte met name snelheid/ervaring conceptuele betaalbare en toekomstbestendige bouw bepalend geweest. Gemeente is gebonden aan 'Didam' maar is wel benieuwd of lokale/regionale partijen ook aan zouden kunnen sluiten.

M:

We zien vooral kansen voor samenwerking in de planuitwerking/ontwikkeling (onder aanneming); dit geldt minder voor de daadwerkelijke bouw.

Programma en haalbaarheid

G: In de zuid-zuidoosthoek is een appartementencomplex in het betaalbare en duurdere segment voorzien (zie pagina 7 beeldkwaliteitsplan). Welke mogelijke kansen en knelpunten ziet u om hier ook

middenhuur te realiseren? Ziet u hiervoor ook mogelijkheden op andere locaties in Eefsele Esch? Vraag om middenhuur komt vanuit belangstellenden (en makelaars).

M: Mix maakt het lastiger (wrijving binnen VVE); kan op zich wel; puur middenhuur is goed te realiseren. Range in aantallen is goed hiervoor.

M: hoe parkeren hier?

G: Rondom app. complex veel parkeren; er is mogelijkheid tot half verdiept parkeren onder het gebouw maar is qua beschikbare ruimte buiten niet noodzakelijk. Aantal parkeerplaatsen dat ingetekend is, volstaat.

M: oproep aan gemeente om duidelijkheid te bieden over de wens middenhuur. Wordt niet op getoetst, worden geen punten aan gegeven. Als het een wens is dan wel meenemen in de scores.

G: middenhuur wordt geen eis/toetsing maar geven we mee (als wens), aangezien we vanuit de markt/belangstellenden de behoefte horen.

G: Aanvulling 31 maart 2026: middenhuur zal inmiddels alleen in de appartementen mogelijk worden en tot maximaal 50%, mits hier aantoonbaar markt voor is. Gaat niet mee in de scores.

Duurzaamheid en innovatie

G: De provincie Gelderland gaat toewerken naar een normering ten behoeve van netbewuste nieuwbouw van woningen. Wat is uw visie op en zijn uw ideeën over het toepassen van het principe netbewust bouwen op ons nieuwbouwproject, d.w.z. de piekbelasting van de woningen tezamen in Eefsele Esch zo laag mogelijk maken door slimme, netbewuste ontwerpprincipes toe te passen? Denkt u daarbij vooral aan maatregelen op het gebied van bouw- en installatietechniek, zoals extra isolatie of een efficiënt warmtesysteem. Dit kunnen zowel individuele als collectieve maatregelen zijn. Als gemeente denken wij dat flexibel omgaan met de piekbehoefte het uitgangspunt moet zijn.

M: Netbewust bouwen geeft geen garantie voor aansluitingen in de toekomst. Wens is een norm waar het plan aan moet voldoen. Norm provincie Gelderland wordt eind dit jaar vastgesteld. Norm die door de provincie Utrecht in de ontwerp-omgevingsverordening is opgenomen is vaag met heel lage piekbelasting (staat 24/7 vast). Roept nu nog heel veel vragen op voor uitvoerbaarheid.

G: Netbewust bouwen is voor E Esch vanwege onherroepelijk omgevingsplan nog vrijgelaten, maar provinciale verordening moeten we op enig moment in mee als deze vastgesteld wordt. Omgevingsplan dient binnen bepaalde tijd aangepast te worden daarop, vraag is hoe dit in de tijd loopt voor E Esch.

M: theoretische plus per systeem eruit te halen door buurtmaatregelen bijv. buurtaccu's.

1 aansluiting per 'plandeel', bijv. sociale huur.

Elektrisch laden buiten de gebouw-oplossingen laten.

Oproep (thematafel) om het per wijk te gaan bekijken/op te lossen, vraagt iets in samenwerking.

Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw

Appartementencomplex aan zuid-zuidoostzijde: hoe kijkt u aan tegen de eigendomsverhoudingen van de buitenruimten in relatie tot realisatie en tot behoud van ruimtelijke kwaliteit, ook in de toekomst?

-- al voldoende over gezegd in eerdere vragen--

Proces en tenderopzet

G: Welke doorlooptijd acht u realistisch voor een tenderprocedure als deze?

M:

- gunningsfase is vrij korte doorlooptijd.

- Graag rekening houden met feestdagen ed.

- iets meer tijd na nota van inlichtingen, kunnen grote wijzigingen uit voort komen. Minimaal 3 tot 4 weken ertussen.

- Dialoogrondes goed door proces heen plannen. In dialoogrondes haal je best veel info op, plan daar voldoende tijd voor in, dan komen er als het goed is weinig verrassingen meer uit de Nvl.

-Misschien een dialoogronde met vooroverleg welstand.

G: Mist er nog belangrijke informatie om u in te schrijven voor de tender?

M: nee, uitvraag was juist heel volledig.

G: Hoe kijkt u aan tegen de kaders/ voorwaarden (zoals aangegeven in Concept Selectieleidraad met bijlagen)? Ervaart u hier binnen voldoende vrijheid/flexibiliteit?

M: Uitvraag is vrij specifiek, weinig ruimte in stedenbouw/BKP.

G: Kun je hiermee uit de voeten of zit dit je in de weg?

M: Kunnen we mee uit de voeten. Geeft waarschijnlijk weinig variatie in ingediende plannen ('appels met appels vergelijken').

M: bouw- en woonrijp doet de gemeente dus hier voor marktpartij geen risico.

M: Is het een overweging om woningen welstands- of vergunningsvrij te maken? Om nog meer snelheid te maken, aangezien de rest al redelijk ingekaderd is dit gesprek aangaan met College/Raad? Licht al zoveel vast. Actie gemeente, verkennen? Is dit een bezwaar voor financiering evt.? Zonder vergunning financiering aanvragen bij bank mogelijk?

M: Het geeft ook comfort om een vergunning achter de hand te hebben.

M: bouwplicht opgenomen: goed een termijn te stellen maar wel binnen redelijke eisen.

G: Met uitzondering van 'grote onvoorziene omstandigheden' blijft de bouwplicht in stand.

Risico's en aandachtspunten

G: Welke kansen zien jullie?

Welke uitdagingen zien jullie?

M: participatie met omgeving wat verwacht de gemeente?

G: Is al uitgebreid proces doorlopen, dit doelt op het vervolg hiervan. In de ontwikkelende plannen de omgeving betrekken en ingezette lijn daarin doortrekken.

M: Tip: tussentijds nog communiceren, om lange tijd stilte te voorkomen.

M: gemeente heeft parallel gesprekken gevoerd, pijnpunten gevonden – worden deze gedeeld? G: Allemaal verwerkt in de plannen en het omgevingsplan. Pijnpunten zijn getackeld als we binnen alle vastgestelde kaders blijven.

M: er wordt gevraagd om twee referenties per competentie, waarom niet maar één?

Volgens proportionaliteit wordt aangegeven dat één referentie voldoende is, waarom deze keuze?

G: Iets meer zekerheid, we kunnen evt. iets meer inhoudelijk uitsplitsen naar de verschillende onderwerpen die dan in één referentie terug kunnen komen. Gaan we bekijken.

M: referentie moet gaan over opgeleverd project? We zien veel dat voorkeur voor regionale referenties is, we bouwden tot voor kort vooral in andere regio's.

G: op zich niet regionaal nodig. Gaat om relevantie van de referentie voor product wat in Eefsele Esch gevraagd wordt.

M: Inmiddels regionaal wel veel in aanbouw (alleen dus nog niet opgeleverd). Kunnen we ook projecten in aanbouw leveren?

G: kijken we naar.

Samenwerking met gemeente en belanghouders

G: Aan welke drie voorwaarden moet de tender voldoen om als Mkb'er op in te kunnen schrijven?

M:

- las in de gunningsfase voldoende tijd in voor goede plannen, daarna kun je snelheid maken.

- als kleine onderneming is het risico sowieso groter en lastiger om mee te doen.

- overvraag de marktpartijen niet, balans vinden tussen wat heb ik echt nodig voor het onderscheid en wat is doorslaggevend, ipv heel lang partijen aangehaakt houden. Probeer goede balans daarin te vinden, proces kost veel tijd en vraagt veel van bedrijven.

M: Planning graag delen.

G: gehele presentatie gaan we delen en daarmee ook de planning. Alle info wordt via TenderNed gedeeld.