

Algemene informatie

Aanbesteding: Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag
Aanbestedende Dienst: Gemeente Emmen
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1
Onderwerp: Referentie

Vraag:

Wij beschikken over een zeer passende referentie. Dit project bestaat uit twee fasen, waarbij de eerste fase volledig is opgeleverd en de tweede fase zich momenteel in realisatie bevindt en dit jaar wordt opgeleverd. Is het toegestaan referenties in aanbouw in te dienen?

Antwoord:

Dat is toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr. 2
Onderwerp: Kerncompetentie

Vraag:

Geldt de eis van minimaal 30 of 50 woningen voor kerncompetentie 1?

Antwoord:

Minimaal 30 woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Selectiecriteria 4

Vraag:

Bij selectiecriteria 4 vraagt u aan te tonen dat de inschrijver in de afgelopen vijf jaar betrokken is geweest bij de ontwikkeling en realisatie van projecten waarbij gelijktijdig meer dan 100 woningen binnen één projectscope vallen.

Mag hiervoor ook een referentie worden opgegeven van een project dat momenteel nog in uitvoering/bouw is?

Antwoord:

Dat is toegestaan, mits een omgevingsvergunning is verleend en er een aanvang is gemaakt met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectiecriteria 1 en 2

Vraag:

Bij selectiecriteria 1 vraagt u aan te tonen dat de inschrijver in de afgelopen vijf jaar betrokken is geweest bij de ontwikkeling van een woningbouwproject met hoogbouw van minimaal vier woonlagen. Bij selectiecriteria 2 vraagt u aan te tonen dat de inschrijver in de afgelopen vijf jaar betrokken is geweest bij de ontwikkeling van een woningbouwproject met hoogbouw van minimaal zes woonlagen.

Kunnen wij ervan uitgaan dat een referentie die voldoet aan selectiecriteria 2 automatisch ook voldoet aan selectiecriteria 1 en dat dus voor beide selectiecriteria dezelfde referentie mag worden gebruikt?

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
5**Onderwerp:**

procedure

Vraag:

zijn de kosten voor de bopa procedure voor rekening van de inschrijver?

Antwoord:

De kosten voor de BOPA procedure zijn voor rekening van de inschrijver. Zie hiervoor ook artikel 3 van de ontwikkelovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
6**Onderwerp:**

Overeenkomsten

Vraag:

Kunt u expliciet bevestigen wat correct is m.b.t. levering van het westelijke perceel: levering aan ontwikkelaar of aan Lefier?

Antwoord:

Het oostelijk perceel (Klokkenslagzijde) is voor Lefier, de twee percelen aan de westelijke zijde (langs de Hondsrugweg) voor ontwikkelaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

De gunningsfase is ons inziens erg kort ook gezien de zomervakantie. Wij vinden dat 19 oktober 2026 realistischer is voor indiening. Gaat u hiermee akkoord?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de gunningsfase zien wij geen dialoogronde. Graag zien wij deze alsnog opgenomen in de planning

Antwoord:

Er is in deze procedure geen dialoogronde voorzien. Er zijn wel mogelijkheden opgenomen om inlichtingen te verkrijgen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Stedenbouwkundig Ontwikkeldkader

Vraag:

Zijn de genoemde prijsklassen tot € 300.000 en € 400.000 bedoeld als beleidsambitie, of worden hier in een latere fase harde programmatische eisen of minimale verhoudingen aan verbonden?

Antwoord:

Dit betreft de programmatische eisen aan de woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bij Kerncompetentie 1 op p25 staat dat de referentie uitgevoerd moet zijn. Wat is hierin de definitie van uitgevoerd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
11

Onderwerp:

Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Vraag:

In hoeverre is het onderzoeksgebied nieuwbouw zoals beschreven op p12 hard gedefinieerd qua positionering en oppervlakte. Met andere woorden; in hoeverre is er (beperkt) schuifruimte om de nieuwbouw op een andere plek in het projectgebied te positioneren?

Antwoord:

Binnen de onderzoeksgebieden is ruimte om de woningen te ontwerpen, daarbuiten niet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
12

Onderwerp:

Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Vraag:

Wat betekent het onderscheid tussen dikkere en mindere dikke zwarte lijnen rond het onderzoeksgebied op p12?

Antwoord:

De dikgedrukte lijnen zijn de suggestie waar buitenruimtes (balkons) goed denkbaar zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Vraag:

Is het mogelijk om bepaalde functionaliteiten (denk aan parkeren, ontsluiting, collectieve (buiten) ruimten te delen tussen het toekomstige bezit van Lefier en het overige woonprogramma. Of is het wenselijk dat alles separaat is zodat er geen VVE constructie noodzakelijk is?

Antwoord:

De ontwikkeling dient zo te worden uitgevoerd dat geen VVE-constructie met Lefier nodig is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Participatieverslag

Vraag:

In het participatieverslag staat onderaan p 3 dat de ontwikkelaar mogelijk rekening kan houden met doorzichten vanaf Pallida door het verschuiven van bouwblokken. Hoe verhoudt zich deze toezegging tot het stedenbouwkundige ontwikkelkader waar het onderzoeksgebied nieuwbouw vast lijkt te staan?

Antwoord:

Het onderzoeksgebied biedt ruimte om de invulling vorm te geven. Het woningbouwprogramma past op verschillende manieren binnen de bouwblokken. Daarin wordt vrijheid gegeven in ontwerp, waarbij inschrijvers kunnen kiezen of motiveren in hoeverre wensen uit de omgeving worden ingepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
15**Onderwerp:**

Selectieleidraad -Bankgarantie

Vraag:

Zou de gemeente akkoord gaan met het verstrekken van een concerngarantie in plaats van een bankgarantie?

Antwoord:

Nee. De gemeente houdt vast aan een bankgarantie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
16**Onderwerp:**

Bijlage 4 Ontwikkelkader 2.2. programma

Vraag:

Dat de gemeente vraagt om de parkeeroplossing onder 1 gebouw te plaatsen, gaat ten koste van de faseerbaarheid. We moeten de woningen met een parkeerplaats opleveren en moeten daarom 2 gebouwen tegelijkertijd opleveren (1 gebouw om dat hier de parkeerplaatsen onder zitten, 1 gebouw omdat de woningen met parkeerplaats opgeleverd moeten worden). Dat betekent ook dat we 70% van de 80 appartementen moeten bouwen (volgens SWK en woningborg eisen), voordat we mogen bouwen. Dit voorzien wij als nogal een risico voor de planning, omdat we merken dat de verkoop gezien een instabiele geopolitieke situatie afneemt. Hoe kijkt de gemeente hiernaar? Is de beperking in faseerbaarheid in relatie tot het verkooprisico meegenomen in de overweging om parkeren onder 1 gebouw plaats te laten vinden?

Antwoord:

De kwaliteit en uitstraling van deze ontwikkeling staat voorop. Daarom wordt gekozen voor de parkeeroplossing zoals beschreven in het ontwikkelkader. We zien dat dit op andere plekken in Emmen gerealiseerd wordt, daarom verwachten we dat dit op deze plek ook succesvol lukt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Grondafname

Vraag:

We hebben nog niet gelezen wanneer de gemeente verwacht dat de ontwikkelaar de grond afneemt. Wanneer is dat moment? En is de gemeente bereidt om mee te denken met de ontwikkelaar met deze grondafname door de betaling van de koopsom bijvoorbeeld gefaseerd te doen (bijvoorbeeld mijlpalen zoals ondertekening KRO, onherroepelijk omgevingsplan, onherroepelijk omgevingsvergunning). Onze voorkeur zou uitgaan naar een koppeling naar grondafname bij 70% verkocht, omdat wij voor die tijd de start bouw niet mogen afkondigen.

Antwoord:

De juridische overdracht zal plaatsvinden binnen acht weken nadat de benodigde omgevingsvergunning(en) de status van onherroepelijkheid heeft/hebben gekregen, tenzij partijen anders overeenkomen. Betaling vindt plaats bij het notariskantoor waar de juridische levering plaatsvindt. Voorafgaand aan het proces van vergunningverlening kan de verkoop gestart worden, zodat de gewenste 70% bereikt kan worden op het moment van juridische levering.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

Onderwerp:

18

Bijlage 4 Ontwikkeldkader 2.2. programma

Vraag:

In het ontwikkeldkader staat dat we levensloopbestendige appartementen moeten maken, maar dat de doelgroepen in de vrije sector vooral jongeren en young professionals moeten zijn. Deze 2 uitgangspunten sluiten niet op elkaar aan. Kan de gemeente aangeven hoe zij dit voor zich zien?

Antwoord:

Beide typologieën zijn mogelijk waarbij we vooral levendigheid, en doelgroepen die hieraan bijdragen aan het centrum willen toevoegen. Een mix van verschillende doelgroepen zien we als optimaal.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Ontwikkeldkader 2.1 Ruimtelijke inpassing

Vraag:

Indien parkeren alleen in de bebouwingscontouren van 1 bouwblok (blok 2) valt, hoe ziet de gemeente dan voor zich dat bewoners van blok 1 bij hun auto's in blok 2 kunnen? Dit dit afbreuk aan het gevraagde levensloopbestendige woningen, omdat dat betekent dat iemand vanaf blok 1 naar blok 2 moet lopen om bij zijn/haar auto moet komen.

Antwoord:

In het ontwerp zal een inschrijver hierin kunnen segmenteren of sturen zodat de woning aansluit bij de doelgroep en behoeften van de doelgroep.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Parkeernorm vrije sector

Vraag:

De parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning op deze locatie in de stad met de beoogde doelgroepen (jongeren en young professionals) is zeer hoog. Staat de gemeente open om de parkeernorm te verlagen, zodat deze enerzijds beter aansluit op de doelgroepen en de locatie en er anderzijds een kwalitatievere parkeeroplossing gerealiseerd kan worden?

Antwoord:

De parkeernormen zoals in het ontwikkelkader staan opgenomen zijn leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Woonrijpmaken

Vraag:

Klopt het dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het woonrijpmaken van het hele plangebied (bijlage 4 ontwikkelkader, pagina 12 2.1 ruimtelijke inpassing) vanaf de Van Schaikweg tot de stippellijn bij de ingang van parkeergarage Willinkplein, behoudens de terreinrichting /parkeeroplossing van de gronden op het perceel van Lefier (K3)?

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Ref.nr.
22

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:

DWG plangebied

Vraag:

Zou de gemeente in de selectiefase of bij de inschrijvingsfase een DWG-tekeningen van het plangebied met de bebouwingskavels/uit te geven gronden kunnen delen, zodat wij direct met een stedenbouwer/architect/landschapper kunnen beginnen met tekenen.

Antwoord:

Dat is mogelijk en zal plaatsvinden in de inschrijf-fase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Staat de gemeente open om een dialoogsessie in te plannen met de 3 partijen die door zijn naar de inschrijvingsfase? We merken dat tegenwoordig meerdere gemeentes dit doen en dat dit ten goede gaat van de verwachtingen van de gemeente ten opzichte van de ingediende plannen, dat dit ten goede gaat van de marktpartijen die beter de verwachtingen van de gemeente in hun plannen kunnen verwerken én dat er uiteindelijk een kwalitatiever plan ligt wat aansluit op alle verwachtingen, waardoor het uitontwerpen van de plannen en tot realisatie komen voorspoediger gaat.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Ref.nr.
24

Beantwoord op:
18 mei 2026

Percelen:
P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:
Selectieidraad 4.1.7. Documenteis

Vraag:
Betreffen deze 6 enkelzijdige pagina's A4 voor 1 selectiecriteria? Of gelden deze 6 enkelzijdige A4 voor de totaliteit van alle selectiecriteria?

Antwoord:
De 6 enkelzijdige pagina's A4 gelden voor het totaal van alle selectiecriteria.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
18 mei 2026

Percelen:
P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Selectieidraad 3.4.1 Beroep op draagkracht van derden

Vraag:
Bij beroep op derden moeten we m.b.t. financiële geschiktheidseisen een garantstelling ontvangen. Deze zit echter niet bij de aanbestedingsstukken. Zouden jullie deze aan kunnen leveren?

Antwoord:
Hier is geen standaard format voor. De gegadigde dient hiervoor zelf een document op te stellen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
18 mei 2026

Ref.nr.
26

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.2 uitsluitingsgronden

Vraag:

Omdat we erg veel stukken in moeten dienen zouden we de gemeente willen vragen of we de stukken digitaal kunnen ondertekenen in plaats van met een natte handtekening. Is dit voor de gemeente akkoord?

Antwoord:

Dat is akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Selectieleidraad 4.1.4 gelijktijdig ontwikkelen van meer dan 100 woningen

Vraag:

Voor de duidelijkheid m.b.t. de afronding van deze projecten: we gaan ervanuit dat dit gaat om betrokkenheid van projecten met meer dan 100 woningen die zijn afgerond in de afgelopen 5 jaar vanaf de datum van de aanmelding.

Antwoord:

Correct, maar zie ook het antwoord op vraag 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Ref.nr.
28

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.3.2.2 Technische bekwaamheid, referenties

Vraag:

Er staat bij kerncompetentie 1 genoemd dat: "zowel het ontwerp als de realisatie van minimaal dertig (50) woningen". Gezien de uitvraag gaan wij ervanuit dat we een kerncompetentie moeten aanleveren met minimaal vijftig (50) woningen. Klopt dat?

Antwoord:

Excuses voor de verwarring. Het betreft minimaal 30 woningen. Zie ook het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Ontwikkeldkader 2.1 Ruimtelijke inpassing

Vraag:

We gaan ervanuit dat de afbeelding op pagina 12 van het ontwikkeldkader geldt als het kavelpaspoort en dat we deze bebouwingslijnen aan moeten houden. Zoals het nu lijkt, komen deze bebouwingslijnen namelijk overeen met de uitgifte tekening (bijlage 3).

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Ref.nr.
30

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:

Ontwikkeldkader 2.1 Ruimtelijke inpassing

Vraag:

Zou de gemeente uit kunnen leggen waarom ervoor gekozen is om alle parkeerplaatsen voor de vrije sector (80 woningen, 80 parkeerplaatsen) onder 1 bebouwingscontour te leggen?

Antwoord:

Op deze wijze is de ontwikkeling faseerbaar in een gedeelte ten behoeve van Lefier en een programma in de vrije sector woningbouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Ontwikkeldkader 2.1 Ruimtelijke inpassing

Vraag:

Klopt het dat de parkeervoorziening definitief alleen in blok 2 (4l hoog vrije sector) mag vallen? Staat de gemeente open voor een alternatieve parkeeroplossing, die uit het zicht wordt ontworpen, maar wel buiten de bebouwingscontoren van blokken 1 en 2 (vrije sector) ligt (zie kavelpaspoort bladzijde 12 van bijlage 4 ontwikkeldkader).

Antwoord:

Op pagina 16 van het ontwikkeldkader staan de mogelijkheden beschreven waarbinnen parkeeroplossingen in het plan opgelost kunnen worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.12 Uitgangspunten lefier

Vraag:

In de uitgangspunten van Lefier staat genoemd dat de bouwkosten per woning exclusief bijkomende kosten. Wat ziet Lefier als Bijkomende kosten? We merken dat hier vaak een verschil van inzicht in is. In de concept aannemingsovereenkomst met Lefier staat hier verder niks over benoemd.

Antwoord:

In de selectie leidraad staat dit al omschreven. Maar hier worden dus de pure "all-in" bouwkosten bedoeld.

Dus zonder btw, zonder grondkosten, zonder ontwerp- en advieskosten, zonder aansluit- en legeskosten en zonder financierings- en terreininrichtingskosten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.12 Uitgangspunten lefier

Vraag:

In de uitgangspunten van Lefier staat genoemd dat de bouwkosten per woning exclusief bijkomende kosten, grondkosten, terreininrichting/parkeeroplossing en BTW zijn. In onze ogen houdt dit in dat de bijkomende kosten, grondkosten, terreininrichting/parkeeroplossing m.b.t. het blok 3 van Lefier en BTW voor rekening zijn van Lefier en niet van de ontwikkelaar. Om dit concreet te maken: Lefier betaalt bijvoorbeeld de leges, de architectkosten, huisaansluitingen water en elektra, de ontwikkeluren, de grondkosten, de overige terreininrichtingskosten en de kosten voor het parkeren. Klopt dit?

Antwoord:

Ja dit klopt voor die kosten die ook daadwerkelijk aan het te ontwikkelen deel van Lefier zijn toe te wijzen. Voor de ontwikkeluren dient de inschrijver een vast bedrag/percentage per woning op te nemen. De inschrijver dient ten tijde van de inschrijving een duidelijk overzicht van alle bijkomende kosten te overhandigen. Lefier houdt zich het recht voor om niet te gunnen mochten deze

bijkomende kosten buitenproportioneel zijn voor de sociale huur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
34

Onderwerp:

Selectieleidraad 4.1 beoordelingsmethodiek

Vraag:

Waarom is ervoor gekozen om het selectiecriterium met betrekking tot de ontwikkeling van hoogbouw (SC1 en SC2) op te splitsen in twee criteria? Het is bijzonder dat er één selectiecriterium is voor ervaring met minimaal 4 verdiepingen hoogbouw en één selectiecriterium voor ervaring met minimaal 6 verdiepingen hoogbouw, omdat projecten met ervaring met minimaal 6 verdiepingen hoogbouw direct voldoen aan selectiecriterium met minimaal 4 verdiepingen.

Antwoord:

Om de toetreding van inschrijvers die nog geen 6-laags bouwwerk hebben gerealiseerd mogelijk te maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
35

Onderwerp:

Bijlage 4 en 11

Vraag:

Bijlage 4 en 11 zijn beide stedelijke ontwikkelkaders. Bijlage 11 is concept en bijlage 4 is definitief. Wij gaan ervanuit dat wij alleen bijlage 4 moeten gebruiken.

Antwoord:

Dat is correct. De definitieve versie is leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
36

Onderwerp:

Selectieleidraad 4.1 beoordelingsmethodiek

Vraag:

We gaan ervanuit dat we 1 project bij meerdere selectiecriteria mogen gebruiken. Klopt dit? Als voorbeeld: We kunnen met 1 project voldoen aan het samenwerking met een woningcorporatie (SC5) en daarmee ook voldoen aan ervaring met de ontwikkeling van hoogbouw minimaal 6 verdiepingen (SC2).

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkelkader 2.2. programma

Vraag:

Als we voor het programma een maximale gemiddelde VON-prijs van €400.000 moeten hanteren, dan gaan wij ervanuit dat dit prijspeil 2025 is en dat wij deze gemiddelde maximale VON-prijs mogen indexeren met het CPI.

Antwoord:

De residuele grondwaarde is berekend op deze VON-prijzen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
38

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkeldkader 2.2. programma

Vraag:

In het selectieleidraad staat geen maximale VON-prijs geschreven voor de vrije sector. In het ontwikkelkader staat genoemd dat het gaat om "middenhuur en betaalbare koopwoningen in de prijsklassen van €300.000-€400.000. De maximale gemiddelde woningprijs bedraagt daarom €400.000". Is dit het gewenst programma met de daarbij behorende eisen omtrent de VON-prijzen? Indien dat het geval is, gaan we ervanuit dat alle VON-prijzen van de woningen in de vrije sector bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal woningen maximaal €400.000 mag zijn.

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
39

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkeldkader 2.2. programma

Vraag:

"In het ontwikkelkader staat omschreven dat: ""Qua doelgroepen ligt de focus op een mix van studenten, jongeren, starters en gezinnen. Daarbij wordt gestreefd naar meer middenhuur in het

centrum, met aandacht voor betaalbaarheid in bredere zin: naast sociale huur gaat het om middenhuur en betaalbare koopwoningen in de prijsklassen tot € 300.000 en € 400.000. De maximale gemiddelde woningprijs bedraagt daarom € 400.000. Dit biedt ruimte om jongeren en young professionals in het centrum te huisvesten."

Dit suggereert dat de vrije sector appartementen vooral gefocust zijn op de doelgroepen 'jongeren en youngprofessionals', omdat de tekst suggereert dat hier de maximale gemiddelde woningprijs op afgestemd is. Klopt dit? Of zijn er meer doelgroepen denkbaar in de vrije sector zoals jonge gezinnen en ouderen?"

Antwoord:

Er zijn meerdere doelgroepen denkbaar, waarbij het creëren van diversiteit in het woningbouwprogramma en doelgroepen mogelijk is. De doelgroepen staan omschreven in hoofdstuk 2 van het ontwikkelkader onder het programma. We verwachten dat bij deze prijzen de genoemde doelgroepen bediend worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkelkader 2.2. programma

Vraag:

"In het ontwikkelkader staat omschreven dat: ""elke woning beschikt over een ruime privé buitenruimte van minimaal 15% van de gebruiksoppervlakte van de woning. Voor sociale huur- en studentenwoningen kan hiervan worden afgeweken tot de minimale eisen van het Bbl, mits er ook kwalitatieve collectieve buitenruimten worden gerealiseerd, zoals leefgalerijen, tuinen op maaiveldniveau of daktuinen.""

Bij een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 70m² (waarbij er dus ook grotere appartementen worden toegepast), betekent dit dat er erg grote balkons gemaakt moeten worden (bijna 10m²). Dit gaat niet ten goede van de leefbaarheid in het plangebied en het centrum, omdat het balkon erg groot is, is dit een aantrekkelijk plek om te verblijven in plaats van het centrum in te gaan. Daarnaast gaat deze eis onnodig ten slechte van de business case. Is de gemeente bereid om deze minimale eis van 15% omtrent de oppervlakte van de privé buitenruimte los te laten? "

Antwoord:

De gemeente ziet dit als kwaliteit en houdt daarom vast aan de balkons en bijbehorende maten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkelkader 2.2. programma

Vraag:

Indien er niet meer dan 80 woningen gemakak mogen worden, dan lijkt het ons onmogelijk om een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 70m2 aan te houden, wanneer we studentenwoningen maken van minimaal 30m2. Als we bijvoorbeeld 30 studentenwoningen maken van 30m2 gebruiksoppervlakte en we hanteren het maximale woningaantal van 80 woningen in de vrije sector, dan betekent dit dat 50 woningen minimaal 94m2 GO moeten zijn om aan het gemiddelde van 70m2 te voldoen. Dat lijkt ons geen juiste redenering en niet passen bij de beoogde doelgroep. Is de gemeente bereidt om de eis van tenminste gemiddeld 70m2 gebruiksoppervlakte los te laten of duidelijker te definiëren in relatie tot de studentenwoningen?

Antwoord:

Het effect van een gemiddelde oppervlakte van 70 vierkante meter is dat er een mix zal ontstaan van diverse woningtypen, waarmee verschillende marktsegmenten bediend kunnen worden. Door kleinere woningen toe te voegen, ontstaat ook ruimte om daar wat grotere woningen tegenover te zetten. Daarbij tellen 2 studentenwoningen als 1 reguliere woning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkelkader 2.2. programma

Vraag:

Het is ons onduidelijk wat de eisen en wensen omtrent de studentenwoningen zijn. Er wordt een vrije sector programma omschreven met maximaal 80 woningen en een gemiddeld gebruiksoppervlakte van 70m2. Tevens wordt vermeldt dat 2 studentenwoningen als 1 reguliere

woning tellen. Betekent dit in theorie dat we 160 studenten woningen mogen maken op de plek waar we 80 reguliere vrije sector woningen mogen maken?

Antwoord:

Dat is mogelijk waarbij de gemeente wel gaat beoordelen op diversiteit van het programma, zie hiervoor paragraaf 4.5 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
43

Onderwerp:

Bijlage 4 Ontwikkelkader 2.2. programma

Vraag:

In het selectieleidraad staan wel eisen en wensen omtrent sociale huur beschreven. Er zijn geen eisen en wensen omtrent de vrije sector omschreven, behalve dat dit maximaal 80 mogen zijn. In het ontwikkelkader staan wel eisen omschreven omtrent de vrije sector. Moeten wij deze eisen uit het ontwikkelkader aanhouden?

Antwoord:

De programmatische eisen voor de vrije sector staan inderdaad omschreven en uitgewerkt in paragraaf 2.2 van het ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Parkeren Ontwikkelkader 4.2

Vraag:

De gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen moeten toekomstbestendig zijn en voldoende flexibiliteit bieden om in de toekomst andere functies te kunnen huisvesten mocht de parkeerbehoefte afnemen. Kan de gemeente goede voorbeelden overleggen waar deze wens of ambitie als is gerealiseerd?

Antwoord:

Er zijn zover bekend nog geen voorbeelden in de nabijheid van Emmen gerealiseerd van transformaties van parkeergarages. In internationale stedelijke planning wordt hier wel over nagedacht, bijvoorbeeld om gebouwde parkeervoorzieningen te transformeren naar opslagruimten, magazijnen ten behoeve van stedelijke logistiek of andere functies.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
45

Onderwerp:

Parkeren Ontwikkelkader 4.2

Vraag:

Het lijkt erop dat de gemeente de parkeernorm heeft gebaseerd op de CROW kerncijfers 2024 voor binenstedelijke ontwikkelingen. Kan de gemeente bevestigen dat zij de parkeernorm hierop heeft gebaseerd? Heeft de gemeente hiervoor Schil centrum aangehouden, en dan de onderkant van de bandbreedte? En Dat wij in de gunningsfase uit kunnen gaan van deze CROW cijfers?

Antwoord:

De parkeernormen staan uitgewerkt in hoofdstuk 4.2 van het ontwikkelkader, deze is vastgesteld door het college van B&W van gemeente Emmen. De ontwikkeling kan op basis hiervan vormgegeven worden. Daarbij dient er tijdens de BOPA-procedure wel een motivering plaats te vinden van de parkeerdruk in de omgeving.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Ref.nr.
46

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:

Parkeren Ontwikkeldkader 4.2

Vraag:

Kunnen wij bij het realiseren van eventuele midden/duur huur appartementen uitgaan van een parkeernorm van 0,5? Eigen gebruik en 0,2 voor bezoekers parkeren dat elders wordt opgelost?

Antwoord:

Zie 46. Het bezoekersparkeren wordt in de omgeving opgelost, waarbij tijdens de BOPA-procedure een parkeerdrukmeting plaats zal moeten vinden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
47

Onderwerp:

Parkeren Ontwikkeldkader 4.2

Vraag:

Hoe staat de gemeente tegenover eventueel dubbelbruik van parkeerplaatsen (met een gedegen onderbouwing) als deze niet exclusief wordt toe bedield aan de 80 koop appartementen?

Antwoord:

We gaan uit van de normen zoals in hoofdstuk 4.2 van het ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Ref.nr.
48

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Kan de gemeente een doorzicht geven in de contractuele afspraken (termijnen) over afname van grond, realisatieverplichtingen voor zowel de sociale huurappartementen als de koopappartementen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 17.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
49

Onderwerp:

Selectieleidraad referenties

Vraag:

Referenties technische bekwaamheid 3.3.2.2. Gemeente vraagt per kerncompetentie maximaal 1 referentie. Met deze eis kan maximaal 70% van de maximale score worden bereikt volgens de beoordelingsmatrix. Kan de gemeente bevestigen dat (in theorie) met in totaal 2 referentie 100% score kan worden gehaald op alle kerncompetenties, op voorwaarde dat duidelijk en ondubbelzinnig uit de referentie blijkt op welke welke kercompetenties de referenties toe ziet?

Antwoord:

De referentie t.b.v. de technische bekwaamheid wordt niet beoordeeld aan de hand van een score met percentage. Hier wordt alleen beoordeeld of de ingediende referentie voldoet of niet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Ref.nr.
50

Onderwerp:

Selectieleidraad 4.1.4. gelijktijdig ontwikkelen van meer dan 100 woningen

Vraag:

Staat de gemeente toe dat de gevraagde referentie op dit moment in uitvoering is, waarbij inmiddels meerdere bouwfasen (bouwblokken) al zijn gerealiseerd?

Antwoord:

Akkoord. Zie ook het antwoord op vraag 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag

Mededelingen

Ref.nr.
M1

Onderwerp:

Uitgangspunten Sociale huur

Inhoud mededeling:

Het bestuur van Lefier heeft een onlangs besloten dat de nieuwbouw niet EPV-hoogwaardig maar middels BENG-normen ontwikkeld en gebouwd dient te worden.

De nieuwe uitgangspunten zijn:

2-kamerwoningen met een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 49m²: ca. 1/3 van het totaal aantal.

3-kamerwoningen met een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 70m²: ca. 2/3 van het totaal aantal.

De woningen dienen te voldoen aan het geldende Bouwbesluit, de BENG- en TO-juli norm. (i.p.v. EPV Hoogwaardig).

De bouwkosten bedragen:

- € 168.000,- excl. btw voor de 2-kamerwoning;
- € 192.000,- excl. btw voor de 3-kamerwoning;

Aangemaakt op:

18 mei 2026

Percelen:

P1 Integrale gebiedsontwikkeling De Klokkenslag