



Gespreksverslag

Exloo, 16 juni 2026

Onderwerp: Verslag individueel inlichtingengesprek

De gemeente Borger-Odoorn is een openbare verkoopprocedure gestart voor de grondverkoop van de Hub in Borger. De gemeente Borger-Odoorn treedt op als aanbestedende dienst voor deze verkoop van bouwrijpe bouwgrond. Aan de verkoop is een ontwikkelopgave gekoppeld. In dezelfde procedure wordt ook de aanleg van het terrein (plein) en fietsenstalling door de gemeente uitgevraagd. De verkoopprocedure bevindt zich nu in de gunningsfase. In de de procedure is de gelegenheid geboden voor een individueel inlichtingengesprek. Eén gegadigde heeft aangegeven hiervan gebruik te maken.

Dit document betreft de algemeen en vertrouwelijk gestelde vragen door. In onderstaande tabel zijn de vragen met antwoorden weergegeven voor het algemene deel (groen). De algemene vragen (inclusief beantwoording) worden toegevoegd aan de nota van inlichtingen.

De projectmanager geeft aan het begin van het individuele gesprek een korte toelichting op de afspraken waar binnen het gesprek wordt gevoerd.

Algemene vragen (beschikbaar voor alle partijen)

#	Vraag	Antwoord
1.	Wat wordt verstaan onder bouwrijpe grond? Wanneer het terrein bouwrijp is opgeleverd, gaat de initiatiefnemer ervan uit dat geen aanvullende terreinverbetering meer nodig is en dat er direct op zand kan worden gestraat.	Het terrein wordt in bouwrijpe staat opgeleverd. Dit betekent dat verharding en straatmeubilair is verwijderd. Dat geldt ook voor aanwezige kabels en leidingen en teelaarde. Het aanbrengen van een funderingsconstructie onder de verhardingen behoort wel tot de opdracht van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verzorgt (in principe) het woonrijp maken van het ontwikkelgebied. Het resterende deel van het plangebied wordt woonrijp gemaakt door de gemeente. .
2.	De definitie van het woonrijp maken van het ontwikkelgebied ontbreekt. Zou deze toegevoegd kunnen worden?	De gemeente verstaat onder woonrijp het onderstaande (zie ook de koop- en ontwikkelovereenkomst): <i>Onder woonrijp wordt verstaan. Het na afronding van de bouwactiviteiten op het Verkochte, aanleggen van het Openbaar Gebied, gelegen binnen het Ontwikkelgebied, voor het uiteindelijke gebruik door het aanbrengen van diverse voorzieningen op of in het maaiveld van het Openbaar Gebied, zoals een fietsenstalling, definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair binnen het Ontwikkelgebied, inclusief de noodzakelijke aanhelingen op het aangrenzende Plangebied en de aansluiting op de nutsvoorzieningen, e.e.a. in overeenstemming met het door de Gemeente op gestelde beeldkwaliteitsplan, dat deel uitmaakt van de Inschrijfleidraad.</i>

3.	Komt de raad vóór het einde van dit jaar toe aan het nemen van een definitief besluit over het omgevingsplan?	De planning is dat in het tweede deel van september 2026 het college een besluit neemt over het omgevingsplan. Dit wordt vervolgens ter inzage gelegd. De planning is dat voor het eind van dit jaar de raad een definitief besluit neemt over het omgevingsplan.
4.	Hoe zit het met participatie?	De aanwonenden aan de Torenes zijn vanaf het begin meegenomen bij de beoogde ontwikkeling. Een aantal van hun wensen ten aanzien van de inrichting zijn meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Ook is het de bedoeling dat een aantal bewoners een strook grond aankopen. Op dit moment worden individuele gesprekken gevoerd met omwonenden ten aanzien van de aankoop. Wanneer een partij is geworven die de ontwikkeling voor haar rekening neemt, zal een openbare informatieavond worden gehouden.
5.	Hoe kan ik de gevraagde beeldkwaliteit realiseren zoals vastgelegd in het BKP. En is er een taakstellend budget voor het voorterrein beschikbaar?	De gemeente heeft raming opgesteld voor de realisatie van het voorterrein. Ten aanzien van deze raming is het beeldkwaliteitsplan uitgangspunt. De gemeente zal aangeven welk budget beschikbaar is voor de aanleg van het voorterrein zodat de ontwikkelaar een indruk heeft welke kwaliteit is beoogd. Uit de raming blijkt dat een bedrag beschikbaar is van euro 512.000,- (inclusief algemene kosten & winst en risico) maar exclusief voorbereidingskosten en BTW. Nb, Zoals aangegeven in de verkoopbrochure behoudt de gemeente het recht om het ontwerp aan te passen (en eventueel te versoberen). De reden is dat het beheer en onderhoud niet is begroot en de gemeenteraad hierover in Q4 2026 een besluit moet nemen.
6.	De exacte positie en omvang van de gebouwen binnen het gebied biedt (enige) ontwerpvrijheid. Welke vrijheid is er?	De ontwerpvrijheid ten aanzien van de hoogte en raampartijen in de gebouwen is beperkt. Dit heeft te maken met de afspraken die zijn gemaakt met aanwonenden aan de Torenes en de geluidwerende voorziening. Wel is er ruimte om de omvang van de gebouwen

		(enigzins) te beperken maar de vorm en ligging zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan liggen vast. In het geluidsonderzoek is hier rekening gehouden met een beperkt (kleinere) omvang door onder meer een hoger geluidsscherp aan te houden dan strikt noodzakelijk.
7.	Fietsenstalling is nu een laags van 250 fietsen, waardeert de gemeente het om het nu als in het plan aan te geven dat we het uitbreiden? De fietsenstalling is waarschijnlijk te klein, in een fase a en fase b kan eventueel dat de fietsenstalling uitgebreid worden. Is dit een optie?	De gemeente geeft aan dat het gewaardeerd wordt dat in het plan dat ingediend wordt, de ruimte wordt geboden voor een toekomstige uitbreiding. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Nb. Uit recente tellingen blijkt dat een fietsenstalling voor 250 fietsen voldoende moet zijn.
8.	De levendigheid en sociale veiligheid moet vergroot worden, wij zaten te denken aan een sportschool.	Dat is een prima maatregel maar wel een sportschool die om 23.00 sluit ivm mogelijk overlast. Met de aanwonende is afgesproken dat een slagboom wordt geplaatst wanneer er sprake is van overlast. Deze sluit om 00.00 uur en opent rond 5.30 uur. Dit is niet te combineren met een voorziening (bijvoorbeeld sportschool) die 24/7 is geopend.
9.	Wanneer is de omgevingsplanprocedure onherroepelijk?	De planning is dat het omgevingsplan eind van dit jaar wordt vastgesteld. Er heeft een intensief participatieproces plaats gevonden maar het risico blijft dat er beroep wordt aangetekend bij de RvS. Daarom is in de koop- en ontwikkelovereenkomst aangegeven dat de levering van de grond plaats vindt nadat het plan onherroepelijk is.
10.	Bij de inschrijving wordt een kostenraming voor de fietsenstalling verwacht. De initiatiefnemer heeft het voorstel om	De gemeente neemt kennis van de toelichting op de kostenraming en het beoogde hergebruik van de bestaande spanten. Verzocht

	de bestaande spanten van de zoutloods te hergebruiken. En neemt hiervoor ook een kostenpost mee. .	wordt de gehanteerde uitgangspunten in de aanbidding duidelijk te specificeren, zodat de gemeente kan beoordelen of de inschrijving voldoet aan de gestelde kaders.
11.	Minimale eisen SEB, welke eisen gelden daarvoor?	Hiermee wordt bedoeld: het convenant: Schoon en Emissieloos Bouwen. De eisen zijn vastgelegd in het convenant, gepubliceerd in de Staatscourant van 23 november 2023. Zie ook: https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/stcrt-2023-31167.html
12.	Er zijn drie beplantingzones in het groenontwerp. Moeten we vanuit landschapsarchitecten een separaten een groenontwerp aanleveren of later als we tot uitvoering komen?	De gemeente geeft aan dat dit later bij de uitvoering aangegeven kan worden. Bij de raadsvergadering in Q4 2026 wordt de raad gevraagd om een hoger kwaliteitsniveau aan te houden dan nu het geval is. Zie ook de beantwoording op vraag 5
13.	Wat doet de eigenaar en wat doet de gemeente rondom de gebouwen in het onderhoud?	Voor het onderhoud dienen concrete afspraken met de eigenaar te worden gemaakt, zodat duidelijk is welke verantwoordelijkheden bij de gemeente en welke bij de eigenaar/huurders liggen. De leidraad biedt de mogelijkheid om voor verschillende gradaties aan te bieden.
14.	De initiatiefnemer vraagt of de AERIUS-berekening beschikbaar is.	De gemeente geeft aan deze berekening te delen met de initiatiefnemer.
15.	Wat verwacht de gemeente van de initiatiefnemer over de in te dienen stukken van de parkeerbalans?	De gemeente verwacht de functie vs. het parkeergebruik. Er moet rekening gehouden worden met hoeveel parkeerplekken er naar verwachting nodig zijn. De gemeente heeft gekeken naar de vergroening in de parkeerplekken en hoeveel parkeerplekken er vervolgens mogelijk zijn. De parkeerplekken kunnen gebruikt worden als overloopgebied voor het centrum van Borger. Er komt bijna een verdubbeling van de parkeerplekken.
16.	De initiatiefnemer geeft aan dat omwille van de tijd een maquette realiseren niet haalbaar is. De initiatiefnemer vraagt of dit een probleem is.	De gemeente geeft aan dat de initiatiefnemer geen maquette hoeft te realiseren. In september is er wel een informatieavond voor alle inwoners om het ontwerp te presenteren.
17.	De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het openbaar toilet.	Dat klopt. De leidraad biedt de mogelijkheid om verschillende gradaties aan te bieden. .

18.	Mag de multifunctionele ruimte, inclusief de beschikbare werkplekken met meubilair, koffievoorziening onderdeel uit te maken van het pand.	Ja dat is toegestaan. .
19.	Wordt er nog nagedacht over de pasarelle die de Hub ontsluit met de Koesteeg locatie?	Ja geeft de gemeente aan, hier wordt rekening mee gehouden. Er zijn bestuurlijke afspraken met de Provincie Drenthe dat gestreefd wordt naar deze invulling. Maar de pasarelle valt buiten de scope van deze opdracht.

