

## **Openbare inschrijving projectbouw Ploegspoor Fase 3 Daalkampen te Borger**

### **Aanleiding van de gewenste ontwikkeling**

De gemeente Borger-Odoorn start met de verkoop van een perceel bouwgrond ter grootte van ca. 1.057 m<sup>2</sup>, bestemd voor de bouw van 3 vrijstaande (geschakelde) woningen. De verkoop zal bij openbare inschrijving geschieden conform het volgende proces en met toepassing van de onderstaande uitgangspunten en voorwaarden.

Het terrein is gelegen aan de Ploegspoor in het westelijke deel van de wijk Daalkampen te Borger. Dit deel vormt in westelijke richting de afsluiting van de woonwijk. De ontwikkeling van deze kavels dient daarom van een hoogwaardige kwaliteit met bijpassende architectonische uitstraling te zijn.

Aan rand van dit gebied, ten zuiden van het te verkopen terrein, zijn reeds zes vrijstaande (geschakelde) levensloopbestendige woningen ontwikkeld met een bij deze locatie passende hoogwaardige kwaliteit en architectonische uitstraling.

Deze westelijke beëindiging van het plan Daalkampen 2 heeft zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied een samenhangende eenduidige uitstraling. Door de aangebrachte fasering in het plan Daalkampen 2 zijn deze kavels (aan de Ploegspoor) verdeeld over fase 2 en fase 3 waardoor ze niet binnen één bouwproject gerealiseerd kunnen worden. Fase 3 van het plan Daalkampen 2 is momenteel in ontwikkeling.

### **Voorwaarden en uitgangspunten (selectiecriteria) voor de ontwikkeling van de kavel**

1. De gemeente wil dat de ontwikkeling op het te verkopen bouwterrein aan de buitenzijde een identieke uitstraling krijgt als de woningen die reeds zijn gebouwd aan de Ploegspoor nummers 1 tot en met 11. Hiermee wil de gemeente de in het Beeldkwaliteitsplan benoemde en door haar gewenste eenheid bewerkstelligen met een hoge architectonische kwaliteit.
2. Onderdeel van deze identieke uitstraling zijn de afmetingen en inhoud van de woning, de kleurstelling van de buitenzijde, de erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied en de bijgebouwen en de aan-uitbouwen.
3. Bij de ontwikkeling van deze drie woningen staat de identieke uitstraling zoals hierboven omschreven voorop. Hoe die eenheid /samenhang met de gerealiseerde woningen bereikt wordt is vrij.  
Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan:
  - gebruikte bouwmethode (houtskeletbouw, traditionele bouw, etc.);
  - indeling van de woning (de plaats van de keuken en slaapkamers etc.);
  - materiaalgebruik van kozijnen (hout, kunststof, staal etc.), dakbedekking en inpanidige bouwmaterialen.
  - wijze van verduurzaming.
4. Alle drie de woningen dienen gelijktijdig te worden gebouwd.
5. De woningen worden gebouwd voor de particuliere koopmarkt en dienen door de uiteindelijke kopers te worden bewoond, een zelfbewoningsplicht maakt dan ook deel uit van de verkoopvoorwaarden en koopovereenkomst.
6. De woningen zijn vrijstaand (geschakeld), levensloopbestendig en hebben tenminste 1 slaapkamer en een badkamer op de begane grond.

7. De aanleg van de in- en uitritten van de drie kavels (vanaf de openbare weg tot aan de kavelgrens) dient voor rekening van de ontwikkelaar/koper te geschieden met de straatbaksteen type DF Cali, onbezand, vorm formaat dikformaat. Daarmee wordt ook op dit punt aansluiting gezocht bij het creëren van een uniform beeld met de reeds gerealiseerde woningen en inritten aan de Ploegspoor 1 tot en met 11.
8. Inschrijvingen dienen binnen de vastgestelde periode, zoals in de planning is opgenomen, te worden ingediend. Inschrijvingen die vallen buiten dit tijdvak worden niet aangemerkt als gegadigde.

### **Verkoopvoorwaarden – koopovereenkomst**

Onderstaand enige voorwaarden die in de koopovereenkomst zullen worden opgenomen, voor alle voorwaarden wordt verwezen naar de koopovereenkomst met nummer.....

- de verkoopprijs van het perceel bedraagt € 233.000,-- k.k. te vermeerderen met BTW.
- de levering zal plaatsvinden bij notariskantoor Veldkamp & Prins Notarissen.
- de gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan een zogenaamde a-b-c levering onder de voorwaarde dat alle door de gemeente aan te geven artikelen uit de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar/aannemer een op een worden opgelegd aan de koper van de te ontwikkelen woning.
- Ook indien er geen sprake zal zijn van een a-b-c levering heeft de ontwikkelaar/aannemer de verplichting om alle door de gemeente aan te geven artikelen uit de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar/aannemer een op een op te leggen aan de koper van de te ontwikkelen woning.

### **Deelname aan de openbare inschrijving**

De gemeente biedt geïnteresseerde bedrijven voor deze ontwikkeling binnen een vooraf bepaalde periode de mogelijkheid om uitgewerkte plannen in te dienen bij de gemeente.

De uitgewerkte plannen omvatten tenminste:

- Een voorlopig ontwerp, bestaande uit plattegronden van de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping, geveltekeningen en een situatietekening, allen voorzien van maatvoering;
- Kleuren- en materialenstaat.

Er is door de gemeente een tijdsplanning opgesteld, deze is opgenomen bij de stukken op de website van de gemeente. De verkooptekening van de projectkavel is te vinden op de website van de gemeente, daar zijn tevens de geanonimiseerde plattegronden/tekeningen te vinden van de reeds gebouwde woningen aan de Ploegspoor 1 tot en met 11.

Door het indienen van een uitgewerkt plan verklaart de indiener zich onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud akkoord met de voorwaarden, uitgangspunten, de hieronder genoemde bijlagen en andere benoemde informatie in dit document “openbare inschrijving projectbouw Ploegspoor Fase 3 Daalkampen”.

### **Vragen**

De gemeente is van mening dat de gestelde voorwaarden dermate helder en nauwkeurig zijn geformuleerd dat er geen ruimte wordt geboden in het proces tot het stellen van vragen aan de gemeente omtrent de in te dienen plannen.

## Het vervolg

De ingediende plannen worden door de gemeente beoordeeld of zij voldoen aan de hierboven gestelde voorwaarden en uitgangspunten genummerd 1 tot en met 8 en of de inschrijving voldoet aan alle overige vereisten.

Indien een ingediend plan met inschrijving voldoet dan wordt de indiener van het plan aangemerkt als gegadigde. Gegadigden worden op de hoogte gesteld van de datum waarop de loting plaats zal vinden, zodat zij daar indien gewenst bij aanwezig kunnen zijn.

Plannen en of inschrijvingen die niet voldoen worden niet aangemerkt als gegadigde, hierover zal de gemeente nadat de loting heeft plaatsgevonden communiceren.

Na afloop van de termijn zoals opgenomen in de planning (bijlage) zal middels een loting, door een notaris verbonden aan het kantoor Veldkamp en Prins, uit alle als gegadigde aangemerkte plannen/indieners één partij worden getrokken die de aankoop en daarmee ontwikkeling van de kavel wordt gegund. Deze partij is vervolgens verplicht de koopovereenkomst die is opgenomen als bijlage bij de stukken, binnen 5 dagen na verzending te ondertekenen en de kavel te ontwikkelen conform het ingediende plan.

## Documenten

Bij deze openbare inschrijving behoren in ieder geval de onderstaande documenten:

- Het document **“Openbare inschrijving projectbouw Ploegspoor Fase 3 Daalkampen te Borger”**;
- De planning;
- De koopovereenkomst met nummer 16717-2024;
- De verkooptekening met nummer 16717-2024:905278;
- De beheersverordening / tijdelijk omgevingsplan, IMRO-idn: NL.IMRO.1681.01BV0018-VG01;
- Het beeldkwaliteitsplan Daalkampen 2, projectnummer 030.00.02.49.03 d.d. 07/09/2007;
- De plattegronden - tekeningen met kenmerk 16717-2024-Ploegspoor;
- De kleurenstaat met kenmerk 16717-2024 kleurenstaat;