

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling woningbouw Boermarke II
Aanbestedende Dienst: Gemeente Westerwolde
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 2 **Onderwerp:** Selectieleidraad

Vraag:

Op pagina 8 dat wij in de gunningsfase een inspiratiedocument ontvangen. Wij willen graag een goede afweging maken of het programma in ons concept past. Kunnen wij dat document of een beeldkwaliteitsplan al ontvangen?

Antwoord:

Het document is toegevoegd als bijlage A16.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr. 3 **Onderwerp:** Selectieleidraad

Vraag:

Mogen wij de kavels onder vrijstaande woningen weer verkopen kavels?

Antwoord:

Indien hier bedoeld wordt of de kavels waar woningen in het duurdere segment op mogen worden gebouwd ook als lege kavels mogen worden

verkocht, dan is het antwoord: ja dit is toegestaan - mits een marktconforme prijs wordt gehanteerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Bouwrijpe

Vraag:

In de uitgangspunten van Acantus wordt benoemd dat Acantus de bouw- en woonrijpe grond overneemt van de gemeente. Deze opp. Is al afgetrokken van het totaal?

Antwoord:

Nee. De oppervlakte zoals genoemd onder paragraaf 1.3.3 van de selectieleidraad betreft de totale oppervlakte. Hier is de grond voor de woningen voor Acantus niet van afgetrokken, omdat de ontwikkelaar deze gronden ook bouw- en woonrijp dient te maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

programma

Vraag:

Invulling programma: 24–27 woningen voor Acantus, 10–20% betaalbare koop, 10–20% goedkope koop, 10% vrije kavels.
Het resterende deel is vrij in te vullen. Moeten wij eerst de woningen van Acantus eraf trekken en dat de rest dat voor ca de helft is voorgeschreven of is het zo dat de 24 tot 27 woningen van Acantus
dus ca. 34 tot 38% vast staan en de overige 62 tot 66% is 10–20% betaalbare koop, 10–20% goedkope koop, 10% vrije kavels?

Antwoord:

De 24-27 woningen voor Acantus staan vast (en dit is dus niet per definitie 30%). Daarnaast geldt dat de combinatie van goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen samen minimaal 30% moet zijn, waarbij er per categorie een bandbreedte van 10-20% gehanteerd moet worden. Verder moeten er circa 10% vrije kavels uitgegeven worden. Het overige deel is vervolgens vrij in te vullen, bijvoorbeeld voor duurdere koop.

Voorbeeld:

Totaal: 70 woningen
Acantus: 24 woningen
Goedkoop en betaalbaar: 21 woningen
Vrije kavels: 7 woningen
Overig: 18 woningen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Bijlage 8A

Vraag:

In het kader van de uitgangspunten zoals beschreven in bijlage 8A, zouden wij graag willen weten of de woningcorporatie akkoord kan gaan met een tweelaags plat dak variant in plaats van de eenlaags kap variant. Kunt u aangeven of deze wijziging mogelijk is en welke voorwaarden hier eventueel

aan verbonden zijn?

Antwoord:

Deze variant is mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Bijlage A8 Uitgangspunten Acantus

Vraag:

In de uitgangspunten van Acantus is PMC 3 opgenomen. Een woning van 2 woonlagen inclusief een kap, waarbij het uitgangspunt is dat deze 85m² is. Staat Acantus open om in plaats van een woning van 2 woonlagen en een kap een woning van 1 woonlaag met een kap toe te staan?

Antwoord:

Een woning met slechts 1 woonlaag en kap past niet binnen de gestelde uitgangspunten van Acantus. Uitgangspunt blijft een woning van 2 woonlagen inclusief kap, waarbij op de verdieping één of twee slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.5.2

Vraag:

Wat verwacht de gemeente precies met de gevraagd verklaring bij een beroep op derden? Kan de gemeente een format aanleveren die gebruikt kan worden?

Antwoord:

Een ingevuld UEA door de betreffende derde(n) volstaat.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Koop realisatieovereenkomst Artikel 10 lid 1.

Vraag:

Vanuit oogpunt van de gemeente begrijpen wij waarom de gemeente de verkoop van betaalbare woningen bij de juiste doelgroep terecht komen. Wij hebben datzelfde belang. Wij begrijpen echter niet dat een woning van €405k óók als betaalbaar wordt gezien en daarmee ook aan de DAEB-norm (x 1.5) is gekoppeld. Peiljaar 2025 betekent dit een inkomen van €81k bruto per jaar voor een meerpersoonshuishouden, een snelle hypotheekcheck laat zien dat dit inkomen een hypotheek mogelijk maakt van om en nabij €375k. Is de gemeente bereid om alleen de woning tot €260k als 'betaalbaar' aan te merken en daarmee te koppelen aan de DAEB-norm?

Antwoord:

De woonvisie maakt onderscheid tussen goedkope koopwoningen (tot €260k) en betaalbare koopwoningen (tot €405k). De koppeling met de DAEB-norm (x 1.5) geldt alleen voor de goedkope koopwoningen, zoals ook in artikel 10 lid 1 van de overeenkomst staat vermeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Koop realisatieovereenkomst Artikel 9 lid 1b

Vraag:

Volgens de planning van de selectieleidraad is de gunning eind november 2025 definitief. Het is dan erg krap om uiterlijk 1 juni 2026 de overeenkomst getekend te hebben, bouwrijp tekeningen obv verkaveling gemaakt te hebben én de grond bouwrijp te maken (althans zoverre dat de gemeente gronden uiterlijk 1 juni kan leveren aan Acantus). Is de gemeente én Acantus bereid om deze datum op te schuiven? Zo niet, hoe zien beide partijen de haalbaarheid van deze planning?

Antwoord:

Dit moet het eerste kwartaal van 2027 zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Koop realisatieovereenkomst Artikel 9

Vraag:

Art 9 In de overeenkomst zijn verschillende data geel gearceerd. Houdt dat in dat deze data nog kunnen wijzigen of te bespreken zijn?

Antwoord:

De termijnen zijn uitgangspunten. De termijn voor het bouwrijp maken is gewijzigd naar het eerste kwartaal van 2027.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

In hoeverre zijn er gesprekken gevoerd moet de provincie Groningen over het woningbouwplan en kan de gemeente toelichting geven over de uitkomst van deze gesprekken?

Antwoord:

De provincie Groningen is bekend met het planvoornemen en er hebben positieve gesprekken plaatsgevonden over dit voornemen. Daarnaast is Boermarke 2 opgenomen als sleutelproject in de Regionale woondeal Oost-Groningen, waarmee ook de provincie annex is. Formeel dient de provincie in het kader van de omgevingsplanwijziging nog wel toestemming te verlenen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Selectieleidraad 1.4.2.

Vraag:

De grondprijs is vastgesteld op €1.000.000, dat is een fors bedrag voor een stuk grond waarvan 2.7ha gebruikt kan worden (i.v.m. spuitzone) en waarvoor er nog geen onherroepelijk omgevingsplan is. Is de gemeente bereid om dit bedrag op te splitsen in verschillende termijnen? Voorbeelden hiervan zouden bijvoorbeeld kunnen zijn: een onherroepelijk omgevingsplan, een onherroepelijk bouwplan, oplevering bouwrijpe kavels aan Acantus.

Antwoord:

Betaling in termijnen is mogelijk:
Voorschot betaling van 1/3 binnen 4 weken na ondertekening van de overeenkomst. 1/3 na het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan. 1/3 bij levering van de kavels, met dien verstande dat bij levering de volledige koopsom betaald moet zijn. Artikel 12 wordt hierop aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Selectieleidraad 5.2.2.

Vraag:

Het is ons onduidelijk of het voor de gemeente voldoende is om met 1 referentie aan alle criteria te voldoen of dat er voor elke criteria een uniek referentieproject opgegeven dient te worden.

Antwoord:

Het is niet verplicht om voor elk selectiecriterium een unieke referentie op te geven. Indien er met 1 referentieproject voldaan kan worden aan meerdere criteria, is dit toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.3.1

Vraag:

Volstaat een verzekeringscertificaat in plaats van een verzekeringspolis?

Antwoord:

Als dit document aantoont dat gegadigde kan voldoen aan de verzekeringseis is dit toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.4.2.

Vraag:

Is de gemeente bereid om concerngarantie toe te staan in plaats van een bankgarantie of waarborgsom?

Antwoord:

Nee. De gemeente houdt vast aan een bankgarantie/waarborgsom.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.4.1.

Vraag:

Er wordt gesproken over een groen-blauw afscheiding die door ontwikkelaar gerealiseerd moet worden tegen de perceelgrens van perceel VWD 02 L 2816. Is hierover afstemming geweest met de huidige eigenaar? Zijn er nog meer eisen gesteld door de huidige eigenaar? Is deze eigenaar een risico m.b. t. de te doorlopen vergunningstrajecten (omgevingsplan /omgevingsvergunning)?

Antwoord:

De te realiseren groen-blauwe afscheiding is notarieel vastgelegd met de voormalige eigenaar van het perceel. Over de exacte uitwerking dient ontwikkelaar, samen met de gemeente, in overleg te treden met de eigenaar. De gemeente verzoekt een eerste voorstel voor de groen-blauwe afscheiding mee te nemen in het plan.

Daarnaast mag bouwverkeer via het mandelige pad op de grens van kadastraal perceel 'VWD 02 L2817' en 'VWD 02 L0345 & VWD 02 L2079' niet ontsluiten naar de Oostersingel.

De voormalige eigenaar is een eventuele belanghebbende bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure zoals een omgevingsplanprocedure.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.4.1.

Vraag:

De gemeente geeft aan dat het niet mogelijk is om de wegen van de bestaande woonwijk te gebruiken voor bouwlogistiek en doet een suggestie voor het gebruik van de Balagerveldweg. Bij het gebruik van de Balagerveldweg zal gebruik moeten worden gemaakt van een particuliere kavel. Is er door de gemeente afstemming geweest met de huidige grondeigenaar? En is het gebruik van de wegen in de bestaande woonwijk bespreekbaar als 'worst case scenario'?

Antwoord:

Er is een recht van overpad over het tussenliggende landbouwperceel, waarvan de gemeente en ontwikkelaar gebruik mogen maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.4.1.

Vraag:

De gemeente geeft aan dat een woning onder €405k onder het betaalbare

segment valt en dat deze woning 'woonklaar' opgeleverd moet worden (o.a. inclusief keuken). Onze ervaring is dat deze kopers van woningen van een dergelijke VON-prijs graag zelf hun keuken willen samenstellen, in plaats van dat wij deze voor hen uitdenken en een basis meenemen. Staat de gemeente ervoor open om bij deze doelgroep (tot 405k VON) woonklaar te zien exclusief een keuken?

Antwoord:

Er wordt geacht dat de prijs voor een standaard keuken inbegrepen is in de prijs voor betaalbare woningen (tot €405k). Dit betekent echter niet dat de koper verplicht is om deze keuken af te nemen. Indien de koper van de desbetreffende woning een duurdere keuken wenst, dan dient de koper de meerprijs bovenop de standaard keuken zelf te betalen. Indien de koper geheel geen keuken wil afnemen van de ontwikkelaar / aannemer, dan worden de kosten van de standaard keuken afgetrokken van de VON-prijs.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.3.4

Vraag:

Is er al een vorm van participatie geweest met direct omwonenden?

Antwoord:

Ja. Er zijn meerdere momenten georganiseerd waarbij omwonenden op de hoogte zijn gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast hebben zij ook input kunnen geven die is meegenomen in deze uitvraag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.3.1

Vraag:

Wij merken bij meerdere nieuwbouwontwikkelingen en adviezen vanuit specialisten in de regio dat er vanuit de markt veel minder vraag is naar vrije kavels dan voorheen. Mag de ontwikkelaar deze kavels zelf ontwikkelen wanneer blijkt dat hier geen vraag naar is?

Antwoord:

Dit is toegestaan mits de vrije kavels eerst tegen een marktconforme prijs en voor een periode van minimaal 1 jaar zijn aangeboden door de ontwikkelaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.3.1

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat er voldoende capaciteit is om de nieuwbouwwijk en dat dit geen risico is voor de ontwikkelaar?

Antwoord:

De netbeheerder is bekend met het planvoornemen. Enexis heeft laten weten dat er op dit moment voldoende capaciteit is, maar dat deze capaciteit niet gereserveerd kan worden totdat de huisnummers zijn aangevraagd. De

gemeente spant zich in om zo snel als mogelijk de capaciteit te reserveren, maar kan geen garanties bieden en geen uitspraken doen over de wachttijden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.3.1

Vraag:

In dit artikel wordt omschreven dat de ontwikkelaar 24-27 woningen ontwikkelt voor Acantus. Waar is dit aantal van afhankelijk?

Antwoord:

Het genoemde aantal van 24 tot 27 woningen is gebaseerd op de afspraak dat circa 30% van het totaal aantal te realiseren woningen (zie ook antwoord op vraag 24), bestemd is voor sociale woningbouw ten behoeve van Acantus. De genoemde bandbreedte hangt samen met de definitieve verkaveling, woningtypologieën en ruimtelijke inpassing binnen het plan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Selectieleidraad 1.3.1

Vraag:

Er wordt gesproken over ongeveer 70 wooneenheden: waar is dit van afhankelijk? Is dit afhankelijk van het aantal te realiseren woningen voor Acantus?

Antwoord:

In de woonvisie staat hoeveel woningen toegevoegd kunnen worden in Vlagtwedde. De circa 70 woningen is een denkrichting. De ruimtelijke kwaliteit is leidend voor het aantal woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Selectieleidraad VON-prijzen

Vraag:

Er worden Maximale VON-prijzen gesteld, welk prijspeil is dit en mogen we dit indexeren?

Antwoord:

Dit is het prijspeil 2025. Indexatie is toegestaan. Daarbij bepaalt de gemeente het prijspeil voor goedkope koopwoningen. Het prijspeil voor betaalbare koopwoningen wordt landelijk vastgesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Selectieleidraad Vragen aan Acantus

Vraag:

Komt er een mogelijkheid om direct vragen te stellen aan Acantus over de tender?

Antwoord:

Deze aanbestedingsprocedure wordt gevoerd samen met Acantus. Vragen aan Acantus dienen ook via de vraag en antwoord module van TenderNed gesteld te worden. De gemeente zal de vragen vervolgens voorleggen aan Acantus en beantwoorden.

Er wordt een extra vragenronde toegevoegd om vragen te stellen over onder meer de toegevoegde documenten: de uiterlijke termijn voor het stellen van vragen is 26 mei, 10.00 uur. De nieuwe termijn voor het indienen van een verzoek tot deelneming is 16 juni, 10.00 uur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Fasen

Vraag:

In de selectieleidraad worden 2 van de 3 fasen van de aanbestedingsprocedure benoemd. Wat is de 3e?

Antwoord:

De derde fase betreft, indien nodig, een verkiezingsfase voor inwoners van Vlagtwedde. Meer informatie hierover wordt in de gunningsleidraad

verstrekt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Acantus

Vraag:

Wat gebeurt er met het programma als Acantus geheel of gedeeltelijk afziet van deelname?

Antwoord:

Acantus is samen met de gemeente aanbestedende dienst en committeert zich aan de uitkomsten van deze aanbesteding onder de voorwaarden zoals geschetst in de selectieleidraad en het daarin van toepassing verklaarde Programma van Eisen en de met deze Nota van Inlichtingen (concept) overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Bouw- en woonrijp

Vraag:

Acantus geeft in bijlage A8 aan dat zij rechtstreeks de grond bouw- en woonrijp van de gemeente koopt. Op welke wijze worden de kosten van bouw- en woonrijp maken verrekend?

Antwoord:

De ontwikkelaar maakt ook deze grond bouw- en woonrijp. De kosten hiervoor worden verondersteld bij de prijs voor de grond die de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt te zijn inbegrepen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Percentages woonprogramma

Vraag:

Op pagina's 5-7 van de selectieleidraad worden afwijkende percentages toegepast voor het goedkope en betaalbare programma. Wat is leidend?

Antwoord:

Het totaal van de goedkope en betaalbare koopwoningen dient samen minimaal 30% te zijn, waarbij er per categorie een bandbreedte van 10-20% gehanteerd moet worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Woonprogramma

Vraag:

Het programma sociale huur (30%), goedkope koop en betaalbare koop (samen 30%) is samen 60% van het woningbouwprogramma. Mag de resterende 40% voor duurdere koop ingezet worden waarvan 10% voor vrije kavels?

Antwoord:

De 24-27 woningen voor Acantus staan vast (en dit is dus niet per definitie 30%). Daarnaast geldt dat de combinatie van goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen samen minimaal 30% moet zijn, waarbij er per categorie een bandbreedte van 10-20% gehanteerd moet worden. Verder moeten er circa 10% vrije kavels uitgegeven worden. Het overige deel is vervolgens vrij in te vullen, bijvoorbeeld voor duurdere koop.

Voorbeeld:

Totaal: 70 woningen

Acantus: 24 woningen

Goedkoop en betaalbaar: 21 woningen

Vrije kavels: 7 woningen

Overig: 18 woningen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Omgevingsplan

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat er 1 jaar na gunning een ontwerp

omgevingsplan moet worden ingediend bij de gemeente. Bij wie en onder welke voorwaarden moet dat?

Antwoord:

Onder de voorwaarden van de Omgevingswet. Het omgevingsplan moet overeenkomen met het ingediende plan. Het omgevingsplan moet worden ingediend bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Netcapaciteit

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat er voldoende netcapaciteit is, maar dat de wachttijden gelden. Wat zijn de wachttijden en heeft de gemeente bij de netbeheerder capaciteit gereserveerd c.q. is de netbeheerder bekend met die planvoornemen?

Antwoord:

De netbeheerder is bekend met het planvoornemen. Enexis heeft laten weten dat er op dit moment voldoende capaciteit is, maar dat deze capaciteit niet gereserveerd kan worden totdat de huisnummers zijn aangevraagd. De gemeente spant zich in om zo snel als mogelijk de capaciteit te reserveren, maar kan geen garanties bieden en geen uitspraken doen over de wachttijden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Tweede ontsluiting

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat er een 2e ontsluiting gewenst is? Waar wordt deze gewenst en op welke wijze?

Antwoord:

Dat is in de selectiefase nog niet volledig bekend. De gemeente spant zich in om hierover zo spoedig mogelijk duidelijkheid te verschaffen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Parkeernormen

Vraag:

Voor parkeernormen wordt er verwezen naar het CROW. Heeft de gemeente ook eigen parkeernormen? Zo ja, dan ontvangen wij dit graag.

Antwoord:

De gemeente heeft geen eigen parkeernormen en sluit aan bij het CROW. Wel kunnen we alvast aangeven dat uitgegaan dient te worden van de norm 'rest bebouwde kom – weinig stedelijk'. In de gunningsleidraad zullen we hier nader op ingaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
36

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Is de directe omgeving op de hoogte van de beoogde planontwikkeling

Antwoord:

Ja. Er zijn meerdere momenten georganiseerd waarbij omwonenden op de hoogte zijn gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast hebben zij ook input kunnen geven die is meegenomen in deze uitvraag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Bouwverkeer

Vraag:

Op welke wijze is het plangebied voor bouwverkeer bereikbaar als de Boermarke en Boerhoorn niet gebruikt mogen worden? De Barlagerveldweg sluit nl. niet aan op het plangebied.

Antwoord:

Er is een recht van overpad over het tussenliggende landbouwperceel,

waarvan de gemeente en ontwikkelaar gebruik mogen maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Doorontwikkeling

Vraag:

Op welke wijze moet de ontwikkeling rekening houden met een doorontwikkeling naar zuidoostelijke of noordwestelijke richting?

Antwoord:

Er dient in het plan rekening gehouden te worden met openingen (bijvoorbeeld voor mogelijke ontsluitingen) in die richtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat er in de gunningsleidraad een

inspiratiedocument toegevoegd wordt. Worden er in de gunningsfase meer documenten toegevoegd en wat is de bindendheid van het inspiratiedocument?

Antwoord:

In de gunningsfase zal worden getoetst in hoeverre het ingediende ontwerp aansluit bij het inspiratiedocument. Het inspiratiedocument geeft inzicht in de ambitie van de gemeente op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, maar bevat geen harde randvoorwaarden.

Het inspiratiedocument en de overige bijlagen van Acantus zijn gelijktijdig met de publicatie van deze NvI toegevoegd aan de documenten op TenderNed.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Groen blauwe afscheiding

Vraag:

In de selectieleidraad geeft u aan dat er voor een groen blauwe afscheiding met een aangrenzend perceel maatregelen nodig zijn. Kunt u op tekening aangeven welk perceel dit betreft?

Antwoord:

Dit betreft de perceelnummers zoals aangegeven in de selectieleidraad: VWD 02 L 2816 en VWD 02 L 2817.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Spuitzone

Vraag:

Is de spuitzone van 50m strikt nodig? Of kan hier van afgeweken worden door middel van driftreducerende maatregelen, afspraken met eigenaren etc.?

Antwoord:

Binnen deze procedure dient te worden uitgegaan van de spuitzone van 50 meter. De openbare ruimte, inclusief de spuitzone, wordt terug geleverd aan de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Stemronde

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat er mogelijk een stemronde voor bewoners in Vlagtwedde geldt. In hoeverre telt hun stem?

Antwoord:

Indien meerdere plannen een (ruim) voldoende scoren, wordt een stemronde georganiseerd voor de bewoners van het dorp Vlagtwedde. Deze bewoners kiezen uiteindelijk het winnende plan. Het college van B&W van de gemeente dient uiteindelijk de definitieve gunning vast te stellen. Meer informatie over wat een (ruim) voldoende inhoudt, volgt in de

gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden

Vraag:

Kunnen de civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden nader gespecificeerd worden? In bijlage A9 staat regelmatig dat keuzes met de gemeente overlegd moeten worden. Het zou goed zijn als er standaarden zijn in een leidraad openbare ruimte. Dit zorgt ervoor dat er in de toekomst geen onnodige discussie geldt.

Antwoord:

Bij het opstellen van deze randvoorwaarden zijn enkele punten bewust zo benoemd, zodat er ruimte is voor overleg.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Artikel 9

Vraag:

In de overeenkomst staat in artikel 9 dat de grond 1 juni 2026 bouwrijp moet zijn. Klopt dit? Dit is namelijk niet congruent met de uitkomst van het ecologisch onderzoek en de planning van het Omgevingsplan.

Antwoord:

Dit moet het eerste kwartaal van 2027 zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Artikel 10 lid 1

Vraag:

In artikel 10 lid 1 van de overeenkomst staat dat voor goedkope koopwoningen een doelgroep met 1,5 DAEB als huishoudensinkomen toegewezen moet worden. Wat is deze norm precies?

Antwoord:

De normen worden landelijk vastgesteld. In 2025 bedraagt dit een inkomen lager dan € 74.503,50 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.270,50 voor meerpersoonshuishoudens. Deze bedragen mogen worden geïndexeerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
46

Onderwerp:
Artikel 10 lid 2

Vraag:

In artikel 10 lid 2 van de overeenkomst staat dat er een nabetaling geldt bij doorverkoop binnen 5 jaar. Wat houdt dit precies in? Is dit een anti-speculatiebeding? En voor welke typologieën geldt dit?

Antwoord:

Dit is een anti-speculatiebeding en geldt alleen voor de goedkope koopwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
47

Onderwerp:
Artikel 12

Vraag:

Is levering/betaling bij een onherroepelijk omgevingsplan ook mogelijk in artikel 12 van de overeenkomst?

Antwoord:

Betaling in termijnen is mogelijk:
Voorschot betaling van 1/3 binnen 4 weken na ondertekening van de overeenkomst. 1/3 na het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan. 1/3 bij levering van de kavels, met dien verstande dat bij levering de volledige koopsom betaald moet zijn. Artikel 12 wordt hierop aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Archeologie

Vraag:

Op welke wijze is het risico van het niet kunnen gebruiken van de zuidwesthoek o.b.v. archeologie in beeld?

Antwoord:

Het grootste deel van het plangebied is vrijgegeven. De zuidwesthoek nog niet volledig. Echter hebben wij de verwachting dat het plangebied, en zeker de lager gelegen zuidwesthoek, opgehoogd dient te worden.

Indien bij de uitvoering van het plan de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld, dan wel de diepte waarop deze al verstoord is, dan is het risico voor wat betreft archeologie klein.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Archeologie

Vraag:

Wat zijn de kosten van nader archeologisch onderzoek?

Antwoord:

Het archeologisch onderzoeksrapport maakt duidelijk dat er geen vervolgonderzoek nodig is. Afhankelijk van het plan en de diepte waarop het oorspronkelijk maaiveld wordt geroerd is voor een deel van het plangebied wellicht archeologische begeleiding nodig.

Gelet op de beantwoording van voorgaande vraag hebben wij de verwachting dat ook archeologische begeleiding niet of slechts beperkt nodig is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.
50

Onderwerp:

Ecologie

Vraag:

Op welke wijze is het niet kunnen bouwrijp maken van het plangebied tussen 15 maart en 15 september opgenomen in de planning van de selectieprocedure (afname grond, eerste woningen in verkoop etc.)?

Antwoord:

De termijn voor het bouwrijp maken is verlengd naar het eerste kwartaal van 2027. De genoemde beperking geldt daarnaast slechts voor een klein deel van het plangebied en niet voor de landbouwgrond.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op: 16 mei 2025

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Hemelwatersysteem

Vraag:

U geeft aan uit te gaan van een capaciteit in het hemelwatersysteem van 150 mm bij 2 uur regen. Is dit ook het uitgangspunt van het waterschap? Kunt u dit uitgangspunt concreter maken?

Antwoord:

Bedoeld is hier dat het hemelwatersysteem moet worden doorerekend met een klimaatbui van 150 mm in 2 uur en zo niet tot overlast mag leiden. Deze eis is van de gemeente en heeft niets met het waterschap te maken.

Het waterschap hanteert de bekende 90 l per m² compensatie verhard oppervlakte voor extra verhardoppervlakte wat gerealiseerd wordt. Dit is om het achterliggende watersysteem niet te overbelasten door de versnelde afvoer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boermarke II

Beantwoord op:

16 mei 2025