

Algemene informatie

Aanbesteding: Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)
Aanbestedende Dienst: Gemeente Aa en Hunze
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Planologische procedure

Vraag:

- In paragraaf 1.4.1 staat dat het ingediende plan dient te voldoen aan het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan 'Gieterveen-Vonderpad'. Tegelijk vermeldt paragraaf 1.3.4 dat de winnende inschrijver verantwoordelijk is voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan). Kunt u verduidelijken wat op het moment van gunning de exacte planologische status van het plangebied is? Is de beoogde woningbouw reeds volledig planologisch mogelijk gemaakt en hoeft de winnende inschrijver uitsluitend nog een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen aan te vragen, of is nog een BOPA dan wel andere wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk?

Antwoord:

Het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan 'Gieterveen-Vonderpad' wordt naar verwachting op 1 oktober 2026 vastgesteld. Vervolgens geldt een beroepstermijn van zes weken. Indien binnen deze termijn geen beroep wordt ingesteld, wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk. Een BOPA is voor de beoogde woningbouw niet noodzakelijk.

De winnende inschrijver is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen en meldingen. Voor het bouwen van de grondgebonden woningen betreft dit in ieder geval: 1) Bouwactiviteit (omgevingsplan): omgevingsvergunning en 2) Bouwactiviteit (technisch): bouwmelding. De winnende inschrijver is tevens zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de verplichtingen in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Planologische procedure

Vraag:

- Indien na gunning nog een BOPA of andere planologische procedure noodzakelijk is, welke onderzoeken en onderbouwingen heeft de gemeente reeds uitgevoerd en beschikbaar? Wij denken hierbij onder andere aan ETFAL, bodem, stikstof, ecologie/flora en fauna, geluid, water, archeologie en verkeer.

Antwoord:

Onderzoeken die in het kader van de wijziging van het omgevingsplan zijn gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar het Omgevingsloket op de website omgevingswet.overheid.nl.
Zie ook: Gemeenteblad 2026, 213790 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.
3

Onderwerp:

Participatie

Vraag:

- Heeft in het kader van onderhavig plan al participatie met omwonenden en/of andere belanghebbenden plaatsgevonden? Zo ja, kan de gemeente de verslagen en uitkomsten daarvan beschikbaar stellen?

Antwoord:

Ja. Een participatieverslag maakt deel uit van de onder 2 genoemde stukken.
Zie ook: Gemeenteblad 2026, 213790 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

Onderwerp:

6

planning

Vraag:

De gemeente geeft aan het plangebied bouwrijp op te leveren. Wat is de verwachte datum waarop het bouwrijpe plangebied aan de geselecteerde partij kan worden geleverd?

Antwoord:

Naar verwachting starten werkzaamheden bouwrijp maken in Q1 2027. Dat betekent dat per 1 mei 2027 het terrein vrijgegeven zou kunnen worden voor woningbouwactiviteiten. Deze planning is onder voorbehoud en de gemeente kan geen garanties geven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.
27**Onderwerp:**

Marktanalyse, selectieleidraad

Vraag:

Beschikt de gemeente over marktonderzoek, woningbehoefteonderzoek of een afzetanalyse die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van 18 betaalbare halfvrijstaande woningen met een maximale VON-prijs van € 420.000? Zo ja, kan deze informatie beschikbaar worden gesteld?

Antwoord:

De gemeente komt hier in de gunningsfase op terug.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

Onderwerp:

29

Selectiedocument, deelname fase 1 en deelname fase 2

Vraag:

Wij hebben belangstelling om mee te doen aan beide uitvragen. Fase 1 en fase 2. Daarbij zien wij o. a. een voordeel in de integraliteit, schaal en afstemming met gemeente en buurt. Kan de gemeente hierbij overwegen om beide selecties samen te voegen?

Antwoord:

Ja. Een gegadigde mag zich voor zowel Deelgebied 1 als Deelgebied 2 aanmelden en beide deelgebieden kunnen aan dezelfde partij worden gegund. De procedures worden echter afzonderlijk doorlopen. Dit betekent dat per deelgebied afzonderlijk moet worden aangemeld en ingeschreven en dat de beoordeling en gunning eveneens per deelgebied plaatsvinden. Een gecombineerde aanbidding voor beide deelgebieden is daarom niet mogelijk. Het staat winnende inschrijvers na gunning vrij om fasering en verkoop af te stemmen, mits de voorwaarden en uitgangspunten van de winnende inschrijvingen worden gerespecteerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.
38**Onderwerp:**

Programma

Vraag:

Het programma is vastgesteld op 18 halfvrijstaande woningen met een maximale VON prijs van 420.000 euro. Op het eerste gezicht lijkt dit wat eenzijdig. Is er nog een mogelijkheid om meer diversiteit in het programma aan te brengen? Is het beoogde programma onderbouwd op basis van marktonderzoek?

Antwoord:

Er dient te worden vastgehouden aan het programma. Op het tweede deel van de vraag komt de gemeente terug in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Is de gemeente bereid om het percentage van 60%, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 van de koop- en realisatieovereenkomst, te verhogen naar 70% conform de eisen van Woningborg?

Antwoord:

Nee. De Gemeente houdt vast aan het percentage van 60% zoals opgenomen in artikel 10 lid 2 van de Koop- en realisatieovereenkomst. Dit percentage ziet op de mogelijkheid om termijnverlenging te verkrijgen bij tegenvallende verkoop en betreft geen voorverkooppercentage waaraan moet zijn voldaan voordat met de bouw kan worden gestart.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

23 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

60

Onderwerp:

2.5.1

Vraag:

Mogen wij ons voor beide deelgebieden aanmelden, en kunnen beide aan dezelfde partij worden gegund? Als twee verschillende partijen winnen, beconcurreren zij elkaar met vergelijkbare woningen op dezelfde locatie en in dezelfde periode. Is de gemeente bereid een gecombineerde aanbidding voor beide deelgebieden toe te staan? Of anders afspraken te maken over afstemming van fasering en verkoop tussen beide ontwikkelaars?

Antwoord:

Ja. Een gegadigde mag zich voor zowel Deelgebied 1 als Deelgebied 2 aanmelden en beide deelgebieden kunnen aan dezelfde partij worden gegund. De procedures worden echter afzonderlijk doorlopen. Dit betekent dat per deelgebied afzonderlijk moet worden aangemeld en ingeschreven en dat de beoordeling en gunning eveneens per deelgebied plaatsvinden. Een gecombineerde aanbidding voor beide deelgebieden is daarom niet mogelijk. Het staat winnende inschrijvers na gunning vrij om fasering en verkoop af te stemmen, mits de voorwaarden en uitgangspunten van de winnende inschrijvingen worden gerespecteerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

**Ref.nr.
61****Onderwerp:**

1.3.4

Vraag:

Is het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Gieterveen-Vonderpad onherroepelijk?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

**Ref.nr.
62****Onderwerp:**

1.3.3

Vraag:

Welke onderzoeken zijn beschikbaar: bodem, sonderingen en zettingsgevoeligheid van de ondergrond, archeologie, ecologie en stikstof? Kunnen die nu al gedeeld worden?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

1 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)