



## Gemeente Aalsmeer

### COLLEGEVOORSTEL

**Zaaknummer:** Z21-012009  
D26-048070

**Openbaarheid:** Ja  
**Raad:** Nee

**Afgestemd met**  
**portefeuillehouder**  
**via staf/ mail datum:** 5 februari 2026

**Behandelend ambtenaar:**  
Bianca Berkhout  
0618540342  
biancaberkhout@amstelveen.nl  
stedelijke ontwikkeling

**Portefeuillehouder:** Wethouder mr. L.B. Kabout

#### Onderwerp

Tender planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen- gunningsadvies en voornemen tot gunning

---

#### Besluit

*Het college van burgemeester en wethouders besluit:*

1. Het gunningsadvies zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit voorstel over te nemen;
2. de inschrijver op de tender "planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen" mededeling te doen van het uit dit advies voortvloeiende voornemen tot gunning conform de in Bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen conceptbrief.

---

#### Samenvatting

Het project De Hoeksteen bestaat uit de herontwikkeling van het hoofdgebouw van de voormalige school aan de Ophelialaan 230, sloop- nieuwbouw van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan en de bouw van nieuwbouwwoningen op het voormalige schoolplein. Tevens dient de ontwikkelende partij delen van de toekomstige openbare ruimte voor eigen rekening en risico bouwrijp te maken voor de gemeente.

In totaal worden minimaal 20 en maximaal 22 woningen gebouwd, in diverse segmenten. De oude bijgebouwen van de school staan op gemeentegrond en worden gesloopt. Op de vrijkomende locatie is de woningbouw voorzien, een en ander conform het door de raad vastgestelde bestemmingsplan van 16 november 2023 Ophelialaan-Jac. P. Thijsselaan.

Op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025 met nummer Z21-012009 D25-174358 is voor deze woningbouwontwikkeling een tender uitgeschreven voor de gecombineerde planontwikkeling en gronduitgifte. De tenderprocedure kent twee fases: de selectiefase, waarin de kring van inschrijvers wordt bepaald, en de gunningsfase, waarin wordt bepaald welke inschrijving voor gunning in aanmerking komt. Beide fases van deze procedure zijn inmiddels doorlopen.

Het grondbod dat is gedaan in de gunningsfase is beoordeeld. Aangezien de bieding hoger is dan de voorgeschreven minimale grondbieding van € 1.400.000,- (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper) wordt de grondbieding als geldig aangemerkt. Dit heeft geleid tot een positief gunningsadvies. Het college wordt daarom geadviseerd dit gunningsadvies over te nemen, waarna het voornemen tot gunning kenbaar kan worden gemaakt aan de inschrijver. Daarna volgt (na het verificatiegesprek) de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst door de gemeente en de ontwikkelaar. Vervolgens kan de planontwikkeling starten met het door de ontwikkelaar uitwerken van een bouwplan naar een aanvraag omgevingsvergunning. Wanneer er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning komt de in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen koopovereenkomst tot stand en kan de grond worden geleverd en de bouw starten. Naar verwachting is dat half 2027.

**Doel**

Het uitgeven van grond voor het ontwikkelen en realiseren van een bouwplan met minimaal 20 en maximaal 22 woningen in diverse segmenten ter uitvoering en realisatie van de in het Bestemmingsplan "Ophelialaan-Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen" opgenomen woonbestemming.

---

**Prestatie**

Het nemen van een besluit tot (voorlopige) gunning in de tender "Planontwikkeling en gronduitgifte Ophelialaan-Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen" en het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst met de inschrijver.

---

**Voorgeschiedenis en context**

*Locatie en herontwikkeling*

De basisschool De Hoeksteen aan de Ophelialaan 230 (bouwjaar 1931) en bijbehorende woningen maakt samen met de 'landarbeidersplaatsjes' aan de Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan onderdeel uit van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht. Het gebouw aan de straatzijde met de erfafscheiding en het naastgelegen huis aan de Ophelialaan 228 vormt ruimtelijk, historisch en architectonisch gezien een geheel met de rest van het dorpsgezicht en is daarom bijzonder. Door verhuizing van de school naar een andere locatie is het gebouw al geruime tijd leeg komen te staan. Totdat het gebouw een definitieve invulling krijgt wordt het in het kader van de leegstandswet verhuurd aan kleine ondernemers in de culturele sector.

Door verhuizing van de school ontstond de mogelijkheid om binnen de vrijgevallen ruimte een plan te maken voor woningbouw. Eind 2022 is daarop een startnotitie in procedure gebracht die op 16 maart 2023 is vastgesteld in de gemeenteraad. Dat plan gaat uit van transformatie van het voormalige schoolgebouw, nieuwbouw op het voormalige schoolplein en sloop – nieuwbouw van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan in een mix van 16 koopwoningen en bij voorkeur 6 sociale huurwoningen. Deze startnotitie is vervolgens uitgewerkt in het bestemmingsplan "Ophelialaan -Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen". Dit bestemmingsplan is op 16 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

*Tenderprocedure*

Voor de planontwikkeling en gronduitgifte van de beoogde woningbouwontwikkeling op de locatie van De Hoeksteen, is op grond van het collegebesluit van 27 mei 2025 met nummer Z21-012009 D25-174358 een tenderprocedure uitgeschreven. Deze is inmiddels doorlopen en de beoordelingscommissie heeft een gunningsadvies opgesteld.

Op de tenderprocedure voor De Hoeksteen is de niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 toegepast. Deze procedure bestaat uit twee fases: een (openbare) selectiefase en een (niet-openbare) gunningsfase. In de selectiefase konden alle geïnteresseerden zich aanmelden om in aanmerking te kunnen komen voor deelname aan de gunningsfase. Er werden maximaal 5 partijen toegelaten tot de gunningsfase. Er waren criteria opgenomen in de selectieleidraad waaraan partijen moeten voldoen om geschikt te worden geacht voor deelname aan de gunningsfase. In het geval er meer dan 5 geschikte aanmeldingen waren, zou worden geloot om tot het gestelde maximum deelnemers te komen.

Er zijn twee aanmeldingen binnengekomen voor de selectie, waarvan 1 partij alsnog heeft aangegeven af te zien van deelname. De ander partij is geselecteerd en uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. Van de inschrijvers werd gevraagd zich te conformeren aan de gestelde eisen en een bieding te doen. Het gunningscriterium is de hoogste bieding. Er is 1 inschrijving ingediend. De beoordelingscommissie heeft deze beoordeeld op het voldoen aan de in de gunningsleidraad gestelde eisen en aan het

---

gunningscriterium. Dat proces heeft uiteindelijk geleid tot een gunningsadvies op basis waarvan het voornemen tot gunning kan worden medegedeeld aan de deelnemende inschrijver.

In de tenderprocedure is opgenomen dat het besluiten tot het overnemen van het gunningsadvies is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Na een positief besluit kan de mededeling van het voornemen tot gunning worden verstuurd aan de betrokken partij. In Bijlage 1 bij dit voorstel is een toelichting opgenomen op het proces van de beoordeling en het gunningsadvies. De conceptbrief met de mededeling van het voornemen tot gunning is opgenomen in Bijlage 2.

Vanaf de datum van mededeling van het voornemen tot gunning geldt een (wettelijke) opschortende termijn van 20 kalenderdagen. In het geval van meerdere inschrijvers biedt dat de afgewezen inschrijvers de tijd om te beoordelen of zij een beroep willen indienen tegen het voornemen tot gunning. Dat dient te geschieden in de vorm van het dagvaarden van de gemeente in kort geding bij de rechter. Als binnen de opschortende termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, mag de aanbestedende dienst niet tot gunning overgaan tot het vonnis is uitgesproken. Tijdens de opschortende termijn kunnen de afgewezen inschrijvers informatie opvragen over de afwijzing. Dit kan later ook nog, alleen schort het kort geding de gunning dan niet meer op. In dit geval is er sprake van 1 inschrijver, waardoor deze opschortende termijn in principe alleen een formaliteit is die voortvloeit uit de regels van de tenderprocedure.

U wordt geadviseerd het gunningsadvies over te nemen en de inschrijver op de tender mededeling te doen van dit voornemen conform de conceptbrief.

---

**Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**

De tenderprocedure is conform de toegepaste procedureregels van de Aanbestedingswet 2012 doorlopen en de beoordeling door de beoordelingscommissie is uitgevoerd conform de daarover in de tenderstukken opgenomen voorschriften. Het met de tenderprocedure beoogde doel wordt bereikt door het overnemen van het gunningsadvies.

---

**Keuzemogelijkheden/alternatieven**

Omdat de tenderprocedure bestaat uit vooraf vastgestelde eisen en een minimaal grondbod is er geen mogelijkheid om af te wijken van het oordeel en het advies van de beoordelingscommissie. Het alternatief is om het gunningsadvies niet over te nemen en de tenderprocedure te staken. In dat geval zal voor het kunnen uitgeven van de grond een nieuwe tenderprocedure moeten worden opgesteld en doorlopen. Daarbij dient de inhoud van de nieuwe uitvraag wezenlijk anders te zijn dan de huidige uitvraag zowel op het vlak van de eisen als op het vlak van de gunningscriteria. Vanwege het gewenste woningbouwprogramma en de ambities, ligt een keuze voor dit alternatief niet voor de hand aangezien het niet aannemelijk is dat deze ambities zullen wijzigen en een tender voor een andere invulling kan worden opgesteld. Bovendien dient er bij een andere invulling een nieuwe planologische procedure doorlopen worden en dat is niet wenselijk.

---

**Participatie**

Er is geen participatie aan de orde met betrekking tot de tenderprocedure.

---

**Kanttekeningen en risico's**

Na het kenbaar maken van het voornemen tot gunning is het mogelijk dat hiertegen beroep wordt aangetekend door een afgeschreven partij door middel van het dagvaarden van de gemeente in kort geding. Indien dat zich voordoet kan (nog) niet tot gunning worden overgegaan. Het gunningsadvies van de beoordelingscommissie is inhoudelijk goed onderbouwd en in de brieven is een duidelijke motivering opgenomen, dat beperkt het

---

risico op een (succesvol) beroep. In dit geval is er sprake van 1 inschrijver, waardoor er geen belanghebbenden zijn voor het indienen van een (succesvol) beroep.

---

#### **Financiën**

In de tender is het minimale grondbod gebaseerd op de getaxeerde grondwaarde. Daarbij wordt rekening gehouden met de activiteiten die de ontwikkelende partij zelf dient uit te voeren, zoals het slopen en bouwrijp maken. Het minimale grondbod dat door ontwikkelende partij moet worden betaald voor de gronden gelegen in het Projectgebied bedraagt

€ 1.400.000, - (waardepeildatum 19 december 2025) en is kosten koper. De levering vindt plaats met overdrachtsbelasting. Juridische levering vindt plaats nadat de inschrijver een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft voor het gegunde bouwplan. Naar verwachting is dat niet eerder dan Q2 2027.

De inschrijving is hoger dan het minimale grondbod zoals vermeld in de aanbestedingsstukken, waardoor het een geldig bod is.

Het grondbod dat door de marktpartij is gedaan, is reeds meegenomen in de actieve grondexploitatie 'De Hoeksteen' in de nog door de raad vast te stellen jaarrekening 2025. Het grondbod wordt ook verwerkt in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties. Het grondbod is immers een goede indicatie van de waarde van de te verkopen grond. Tussentijdse) winstneming of resultaatneming op het project vindt plaats conform landelijke regelgeving (Besluit begroting en verantwoording).

---

#### **Vervolgstappen**

##### *Communicatie en publicatie*

Na besluitvorming wordt het collegebesluit gepubliceerd, vanwege het -juridische en besloten- karakter van een tenderprocedure worden de bijlagen bij dit voorstel niet gepubliceerd. Publicatie van het collegebesluit kan niet eerder geschieden dan nadat het voornemen tot gunning de betrokken partij heeft kunnen bereiken door middel van het aanbieden van de brief zoals opgenomen in Bijlage 2 bij dit voorstel. De brieven worden onder mandaat getekend en aan de geadresseerde aangeboden via TenderNed, dat geschiedt uiterlijk de dag na positieve besluitvorming door uw college.

Het collegevoorstel wordt na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting in Bijlage 1 en de brief in Bijlage 2 worden niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op de genoemde bijlagen zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal/zullen de belanghebbende wederpartij(en) ook worden betrokken.

Op het moment dat definitief kan worden gegund en de samenwerkingsovereenkomst wordt ondertekend, wordt uw college hierover geïnformeerd en zal ook de naam van de gegunde partij openbaar bekend worden gemaakt. In overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar zal hiervoor een persbericht worden opgesteld.

##### *Uitvoering en procesplanning*

Na het kenbaar maken van het voornemen tot gunning aan de inschrijver volgt (na een positief verificatiegesprek als hiervoor vermeld) ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst (inclusief de koopovereenkomst) Dat is het moment van definitieve gunning. De concept-samenwerkingsovereenkomst is onderdeel van de door uw college vastgestelde tenderdocumenten en de inschrijvende partij heeft zich moeten conformeren aan de inhoud van deze overeenkomst. De ondertekening namens de gemeente geschiedt op basis van het mandaatbesluit door het Hoofd Stedelijke

---

Ontwikkeling, ter uitvoering van het collegebesluit tot het overnemen van het gunningsadvies. Nadat de definitieve gunning kenbaar is gemaakt via TenderNed kan er ook op een andere wijze door de gemeente in de publiciteit worden getreden over de gunning van het project.

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst is het aan de inschrijver om te komen tot een bouwplan en een uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. De looptijd van dit verdere proces om te komen tot een omgevingsvergunning-aanvraag wordt ingeschat op maximaal 9 maanden. De snelheid waarmee dit proces wordt doorlopen is mede afhankelijk van hoe snel de inschrijver werkt en of de uitwerking blijft voldoen aan de inhoud van de tender en de inschrijving. In de koopovereenkomst is de maximale termijn van 9 maanden opgenomen voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de grond in eigendom worden overgedragen en worden gestart met slopen en bouwrijp maken door de ontwikkelende partij. Daarna kunnen de voorbereidingen voor de bouw starten. Verwachting is dat de bouwperiode ongeveer 1,5 jaar zal zijn tot oplevering. Daarna dient ook het openbaar gebied nog te worden aangelegd door de gemeente.

---

**Evaluatie**

De ervaringen van deze tenderprocedure worden meegenomen in andere tenderprocedures die de gemeente uitvoert.

---

**Duurzaamheidsaspecten**

Binnen deze tender moeten de woningen voldoen aan de eisen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) en worden geen bovenwettelijke eisen gesteld.

---

**Bijlagen**

Bijlage 1: Toelichting gunningsadvies tender planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen  
Bijlage 2: Brief voornemen tot gunning tender planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 17 februari 2026, nr. 6](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)

---