

Inschrijfleidraad Ontwikkelkavel 34b

Ga naar het > [inschrijfformulier](#)

Inleiding

De gemeente Weststellingwerf nodigt ontwikkelaars uit om hun belangstelling kenbaar te maken voor ontwikkelkavel 34b in de Lindewijk. Deze ontwikkelkavel ligt globaal gezien ten zuiden van de Parelmoervlinder en ten westen van de Distelvlinder in Lindewijk deelgebied 2. Zie onderstaand in figuur 1 de luchtfoto met het gele kader. Ontwikkelkavel 34b is gelegen in blok 34. Zie rood omlijnd de te verkopen c.q. te bebouwen percelen en de volledige verkooptekening in bijlage 5.

Figuur 1



1. Kader

Bestemmingsplan

Ontwikkelkavel 34b heeft in het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 de bestemming "Wonen". Dit bestemmingsplan is een zogenaamd flexibel bestemmingsplan, wat inhoudt dat per bouwvlak een aantal zaken zijn vastgelegd (o.a.: grondgebonden woningen, goot- en nokhoogte, bouwgrenzen), maar waarin niet is vastgelegd hoeveel woningen en welk type woningen kunnen worden gebouwd.

Beeldkwaliteitsplan

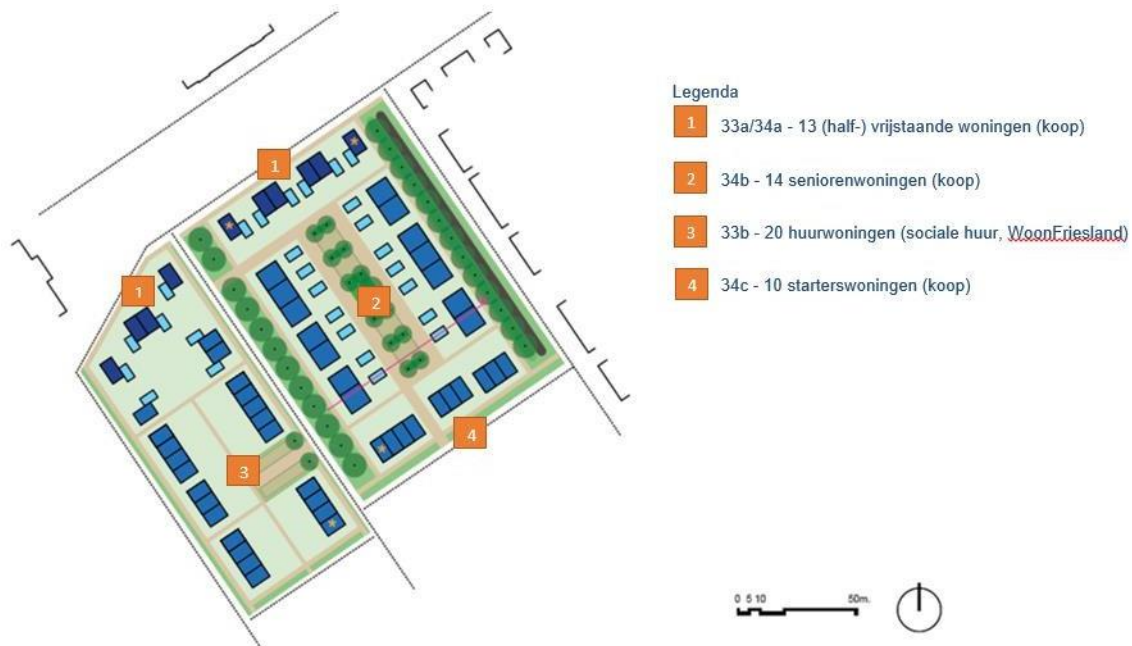
Naast het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 Wolvega van toepassing. Het noordelijke plangebied van Lindewijk deelgebied 2, waarin het te bebouwen perceel is gelegen, heeft daarin de woonsfeer "Tuindorp-woonstraten". Het beeldkwaliteitsplan is gericht op een variatie aan eengezinswoningen in een groene en dorpse omgeving. De beeldkwaliteitscriteria laten ruimte voor traditionele en eigentijdse hoogwaardige vertalingen van tuindorp-architectuur. Dit vraagt om inschakeling van ter zake relevante ontwerpdeskundigheid.

Stedenbouwkundig plan

Er is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor Lindewijk deelgebied 2, vastgesteld in september 2020. Ontwikkeldkavel 34b is vervolgens verder geduid in de "Stedenbouwkundige uitwerking blok 33 en 34". Deze stedenbouwkundige uitwerking is op 14 mei 2024 vastgesteld (zie figuur 2 voor een uitsnede). De uitwerking voor blok 33 en 34 is gericht op meerdere ontwikkeldkavels in 4 clusters, met in totaal zo'n 60 woningen. De volledige stedenbouwkundige uitwerking met toelichting is te vinden in bijlage 4.

De uitwerking voor ontwikkeldkavel 34b is gericht op 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Figuur 2



2. Uitwerking ontwikkeldkavel 34b

Op basis van het onder hoofdstuk 1 beschreven ruimtelijk-juridische en stedenbouwkundige kader voor de realisatie van de woningen wordt de volgende uitwerking voor ontwikkeldkavel 34b voorgeschreven:

- Ontwikkeldkavel 34b is bestemd voor 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen.
- De percelen hebben een oppervlakte variërend tussen ca. 200 m² tot ca. 350m².
- De woningen hebben een massaopbouw van 1 bouwlaag met dominante kap.
- De woningen krijgen een minimale beukmaat van 7,5 meter.
- Een variatie in beukmaten is gewenst om zo verschillende segmenten in de markt te kunnen bedienen. De plattegronden van de voorbeeldwoningen in de bijgevoegde verkooptekening zijn 9 meter breed en 10 meter diep.
- De woningen worden gebouwd in korte blokken, in één rechte lijn langs de openbare ruimte.
- De woningen staan in een hofje met de mogelijkheid voor een gezamenlijke (groene) ruimte in de tussenliggende groenstrook.
- De woningen worden aan de achterzijde voorzien van 1 parkeerplaats op eigen terrein. In het aangrenzende openbaar gebied komen ook parkeerplaatsen waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm.
- De woningen krijgen groene erfafscheidingen conform de eisen van het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 met specifieke aandacht voor de grens met het openbaar gebied. O.a. de achterzijde van de percelen vraagt extra aandacht omwille van een uniform aanzicht (inpassing carport).

- De woningen worden allemaal levensloopbestendig ingericht of worden daarop voorbereid. Dit betekent dat de woningen een ruime plattegrond krijgen met alle gebruiksfuncties op de begane grond. Op de begane grond worden naast de gebruikelijke voorzieningen (woonkamer, entree, keuken), ook een badkamer en een slaapkamer aangelegd of de voorzieningen worden daartoe al in de woning opgenomen. Daarnaast moet de koper de keuze krijgen voor een drempelvrije inrichting en een verhoogd toilet met inloofdouche op de begane grond.
- Een gezamenlijke informatieavond (ontwikkelaar en gemeente) voor belanghebbenden maakt onderdeel uit van het participatieproces. Op deze wijze kunnen de wensen voor levensloopbestendige woningen vanuit de lokale markt in kaart worden gebracht en waar mogelijk worden meegenomen in het ontwikkeltraject.

3. Omschrijving ontwikkelkavel 34b

- De ontwikkelkavel 34b is groot ca. 4.120 m²; verkocht worden de gronden t.b.v. de woningen en de tuinen, het binnenterrein blijft openbaar gebied.
- De ontwikkelkavel wordt bouwrijp opgeleverd met een verkennend bodemonderzoek, waaruit de geschiktheid voor woningbouw blijkt.
- De verkoopprijs voor de ontwikkelkavel bedraagt:
4.120 m² x € 214,- per m² = € 881.680,- exclusief btw.
- De optievergoeding voor deze ontwikkelkavel bedraagt 2% over de verkoopprijs, zijnde € 17.637,-. De optievergoeding wordt bij tijdige ondertekening van de koopovereenkomst in mindering gebracht op de te betalen koopsom, verschuldigd ten tijde van het passeren van de akte van levering.

De volledige tekst van de 'Projectmatige gronduitgifteprocedure gemeente Weststellingwerf d.d. 27 februari 2023' waarop het voorgaande is gebaseerd, alsmede een model optie- en koopovereenkomst maken deel uit van het informatiepakket.

4. Minimumeisen inschrijving

Ontwikkelaars dienen bij hun inschrijving de volgende gegevens bij de gemeente aan te leveren:

- Kopie geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs, identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent (inclusief een bewijs waaruit deze bevoegdheid blijkt).
- Uittreksel uit de Kamer van Koophandel (maximaal 6 maanden oud).
- Bereidstellingsverklaring bankgarantie; document waarin een financiële instelling als bedoeld in artikel 1.1 Wet op het financieel toezicht zich bereid verklaart bij verkoop van de ontwikkelkavel aan de betreffende ontwikkelaar een bankgarantie ten gunste van de gemeente te verstrekken ter hoogte van 10% van de koopsom van de grond;
- De opgave van drie referentieprojecten die voldoen aan de volgende vereisten:
 - a) realisatie van tenminste 4 nieuwbouwwoningen per referentieproject;
 - b) 2 van de 3 referentieprojecten zijn uiterlijk 10 jaar geleden opgeleverd;
- Een verklaring, inhoudende dat de ontwikkelaar binnen het kader (onder 1), de uitwerking (onder 2) en de omschrijving (onder 3) van ontwikkelkavel 34b woningen zal realiseren.

En verder gelden de volgende algemene minimumeisen:

- Een ontwikkelaar kan zich slechts eenmaal inschrijven, al dan niet in een samenwerking;
- Bij inschrijving verklaart de ontwikkelaar zich akkoord met het gestelde in deze leidraad, de concept-optieovereenkomst en de concept-koopovereenkomst;
- De ontwikkelaar is gehouden de woningen te verkopen aan particulieren. Deze particulieren zullen deze woning gebruiken om die zelf te bewonen.

5. Proces

Indien wordt voldaan aan de onder punt 4 genoemde minimumeisen, dan wordt de inschrijving geaccepteerd. Indien de gegevens zoals vermeld onder punt 4 niet tijdig of niet volledig door de ontwikkelaar bij de gemeente worden aangeleverd, of als anderszins naar het oordeel van de gemeente niet wordt voldaan aan de minimumeisen van punt 4 dan wordt de inschrijving van de betreffende ontwikkelaar terzijde gelegd. Deze ontwikkelaar komt dan niet in aanmerking voor de aankoop van het perceel.

Bij meerdere inschrijvingen die voldoen aan de hiervoor gestelde eisen wordt de ontwikkelaar door middel van loting geselecteerd.

6. Inschrijving

Het bijgevoegde inschrijfformulier moet volledig worden ingevuld en tezamen met de onder punt 4. benoemde stukken/bewijsvoering aan de gemeente worden verstuurd.

Alle documenten dienen uiterlijk **woensdag 31 juli 2024**, door de gemeente Weststellingwerf digitaal te zijn ontvangen (lindewijk@weststellingwerf.nl). Zodra een inschrijving in goede orde is ontvangen, ontvangt de afzender binnen vijf werkdagen een ontvangstbevestiging van zijn inschrijving.

Het moment van een eventuele loting is vastgesteld op

donderdag 12 september 2024 om 15.30 uur.

Relevante bijlagen

1. Bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2, vastgesteld op 15 november 2021;
2. Beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2, vastgesteld op 15 november 2021;
3. Stedenbouwkundig plan "Lindewijk 2 Wolvega", vastgesteld op 22 september 2020;
4. Stedenbouwkundige uitwerking blok 33 en 34 met toelichting, vastgesteld op 14 mei 2024;
5. Verkooptekening met kadastrale aanduiding d.d. 04-07-2024;
6. Inschrijfformulier;
7. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Weststellingwerf 2022;
8. Projectmatige gronduitgifteprocedure gemeente Weststellingwerf 2023;
9. Model optieovereenkomst;
10. Model koopovereenkomst.