

Inschrijfleidraad Ontwikkelkavel 34c Lindewijk

Inleiding

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

Figuur 1



1. Kader

Omgevingsplan

Ontwikkelkavel 34c heeft in het omgevingsplan¹ Lindewijk deelgebied 2 de functie “Wonen” (zie bijlage 1). Dit betreft een zogenaamd flexibel omgevingsplan, 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

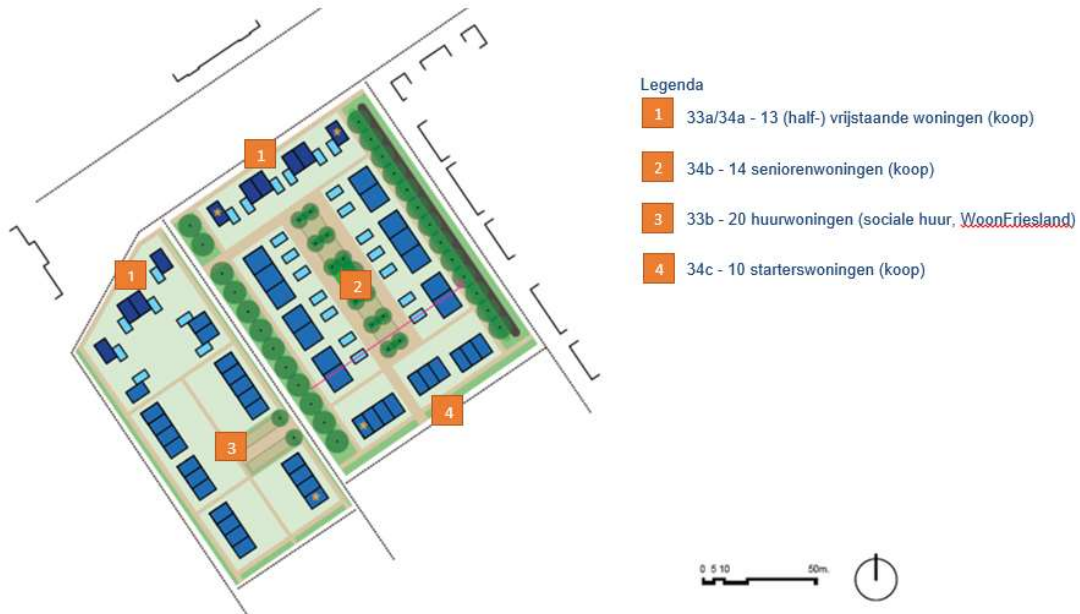
Naast het omgevingsplan is het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 Wolvega van toepassing (zie bijlage 2). Het noordelijke plangebied, waarin het te bebouwen perceel is gelegen, heeft daarin de woonsfeer “Tuindorp-woonstraten”. Het gebied bestaat voornamelijk uit een variatie aan eengezinswoningen met een dorpse maat en schaal in een groene omgeving. Het beeldkwaliteitsplan vraagt om traditionele en eigentijdse vertalingen van tuindorparchitectuur. Dit vraagt om inschakeling van ontwerpdeskundigheid op dit gebied. De zuidwestelijke hoekkavel heeft een stedenbouwkundig accent van de 2^e orde, gericht op verbijzondering van de massa met bijvoorbeeld een iets groter bouwvolume.

¹ Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden waardoor het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 onderdeel is gaan uitmaken van het gemeentelijk Omgevingsplan. Daarom wordt de term Omgevingsplan gehanteerd.

Stedenbouwkundig plan

Er is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor Lindewijk deelgebied 2, vastgesteld in september 2020. Ontwikkeldkavel 34c 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. Ontwikkeldkavel 34c is ingevolge deze uitwerking gericht op 10 betaalbare koopwoningen in korte blokken.

Figuur 2



2. Uitwerking ontwikkeldkavel 34c

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 34c voorgeschreven:

- Ontwikkeldkavel 34c is bestemd voor 10 betaalbare koopwoningen.
- Wij definiëren betaalbaar hier als volgt: een verkoopprijs tot maximaal gemiddeld € 300.000,- v.o.n. per woning, met een maximale verkoopprijs van €350.000,- v.o.n. voor de duurste woning.
- De percelen hebben een oppervlakte variërend tussen ca. 110m² tot ca. 190m².
- De woningen hebben een massaopbouw van 1 bouwlaag met kap.
- De zuidwestelijke hoekwoning heeft een stedenbouwkundig accent van de 2^e orde gericht op een bijzonder bouwvolume. Hier geldt niet de grens van 1 bouwlaag met kap (zie nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan).
- De woningen worden gebouwd in drie korte blokken zoals weergegeven in de voorbeeldverkaveling (zie bijlage 5), de blokken (voorgevelrooilijn) verspringen ten opzichte van elkaar met minimaal 1,5m.
- De woningen moeten passen in het bouwvlak, met een minimale afstand van 2 m. tot de zijdelingse perceelsgrens.
- De woningen krijgen groene erfafscheidingen conform de eisen van het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 met specifieke aandacht voor de grens met het openbaar gebied aan de achterzijde van de woningen en op de hoeklocaties omwille van een uniform aanzicht;
- Een gezamenlijke informatieavond (ontwikkelaar en gemeente) voor belanghebbenden maakt onderdeel uit van het participatieproces. Op deze wijze kunnen de wensen voor de inrichting van de woningen vanuit de lokale markt in kaart worden gebracht en waar mogelijk worden meegenomen in het ontwikkeltraject.

3. Omschrijving ontwikkelkavel 34c

- Ontwikkelkavel 34c is groot ca. 1560 m²; verkocht worden de gronden t.b.v. de woningen en de tuinen, de toegangsweg tot de achtergelegen parkeerhof blijft openbaar gebied.
- De ontwikkelkavel wordt bouwrijp opgeleverd met een verkennend bodemonderzoeksrapport, waaruit de geschiktheid voor woningbouw blijkt.
- De verkoopprijs voor de ontwikkelkavel bedraagt: 1560m² x €192,- per m² = €299.520,- exclusief btw.
- De optievergoeding voor deze ontwikkelkavel bedraagt 5% over de verkoopprijs, zijnde €14.976,-. 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:

- A. Kopie geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs, identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent (inclusief een bewijs waaruit deze bevoegdheid blijkt).
- B. Uittreksel uit de Kamer van Koophandel (maximaal 6 maanden oud).
- C. 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;
- D. De opgave van twee referentieprojecten die voldoen aan de volgende vereisten:
 - a) realisatie van tenminste 4 nieuwbouwwoningen per referentieproject;
 - b) de referentieprojecten zijn uiterlijk 10 jaar geleden opgeleverd;
- E. Een verklaring, inhoudende dat de ontwikkelaar binnen het kader (onder 1), de uitwerking (onder 2) en de omschrijving (onder 3) van ontwikkelkavel 34c 10 woningen zal realiseren met een maximale verkoopprijs per woning van gemiddeld €300.000,- v.o.n. en een maximale verkoopprijs van €350.000,- v.o.n. voor de duurste woning.

Ontwikkelaars dienen bij hun inschrijving bekend te zijn met de nadere selectie-eisen (bijlage 7).

5. Proces

De gemeente hanteert voor deze inschrijfprocedure de uitgiftemethode: loting. Hierop is naast het bepaalde in deze inschrijfleidraad en de nadere selectie-eisen voor ontwikkelaars ook het document Projectmatige gronduitgifteprocedure voor woningbouw in de gemeente Weststellingwerf 2023 van toepassing (zie meer in het bijzonder, Titel 2).

6. Inschrijving

Het bijgevoegde inschrijfformulier moet volledig worden ingevuld en tezamen met de onder hoofdstuk 4 benoemde stukken/bewijsvoering aan de gemeente worden verstuurd. Alle documenten dienen uiterlijk **woensdag 20 november 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
dinsdag 3 december 2024 om 15.30 uur.

Bijlagen behorend bij deze inschrijfleidraad

1. Omgevingsplan 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. 16-9-2024;
6. Inschrijfformulier;
7. Nadere selectie-eisen ontwikkelaars;
8. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Weststellingwerf 2022;
9. Projectmatige gronduitgifteprocedure gemeente Weststellingwerf 2023;
10. Model optieovereenkomst;
11. Model koopovereenkomst.