

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are densely packed in the center, surrounded by green fields and trees. A red rectangle highlights a specific plot of land in the middle of the residential area. The text is overlaid on the bottom half of the image.

Inschrijfdocument
Projectbouw
Vledderveen fase 2

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De kern Vledderveen.....	3
1.3 Doel van de inschrijving.....	4
2. Fase 2	5
2.1 Het plan	5
2.2 Omschrijving grond.....	5
2.3 Toegestane woningtypes per woonveld.....	6
3. Richtlijnen bebouwing	7
3.1 Hoofdregels	7
3.2 Maximale bouwhoogte en uitstraling	7
3.3 Bijgebouwen.....	7
3.4 Erfafscheiding	8
3.5 Groen.....	8
3.6 Hoogteverschillen.....	8
4. De procedure	9
In dit hoofdstuk vindt u informatie over de inschrijfprocedure.....	9
4.1 Termijn	9
4.2 Stappen proces.....	9
4.3 Koopovereenkomst en notariële overdracht.....	10
4.4 Voorbehoud selectie en gunning	10
5. Ontvankelijkheideisen inschrijving	11
5.1 Ontvankelijkheideisen	11
6. Selectiecriteria gunning	12
6.1 Schetsontwerp	13
6.2 Bieding grondprijs.....	13
7. Sluitingsdatum en contact	14



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De planlocatie is het voormalig voetbalveld aan de Jodenweg in Vledderveen. In 2021 is het bestemmingsplan 'Partiële herziening woningbouw Vledderveen' vastgesteld. Het plan bestaat uit twee fases: fase 1 en fase 2.

In 2022 is de eerste fase van dit plan door middel van vrije kavels uitgegeven. Dit betreft het zuidelijk deel van het plangebied en bestaat uit drie woonvelden die aan weerszijden liggen langs een centrale toegangsweg. Hier zijn 10 kavels uitgegeven.

Deze inschrijving heeft betrekking op fase 2. Deze fase betreft het noordelijk deel van het plangebied. Dit deel van het plangebied is bouwrijp en de gemeente Westerveld wil deze fase uitgeven door middel van inschrijving als één locatie.

De gemeente Westerveld wil projectontwikkelaars en bouwers uitnodigen om een schetsontwerp in te dienen voor fase 2 van dit project. Hierbij is het van belang dat het schetsontwerp voldoet aan de gestelde eisen en criteria van het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In deze brochure leest u meer over de mogelijkheden en de voorwaarden.

1.2 De kern Vledderveen

Vledderveen is één van de 26 kernen in de gemeente Westerveld en heeft ongeveer 400 inwoners. Vledderveen ligt gelegen in een mooie omgeving. Het gebied en de woningen hebben een eigen karakter; eigentijds en duurzaam met veel groen. Dit unieke dorp ligt in de Drentse gemeente Westerveld, niet ver van de provincies Friesland en Overijssel.

Vledderveen is ontstaan rond 1800 en heet Vledderveen vanwege het veen nabij Vledder. De eerste bewoners van Vledderveen waren verveners uit Friesland. Zij groeven veengrond af voor turf. Later kwamen ook andere mensen in Vledderveen wonen. Voor hen was geen plaats meer bij de Maatschappij van Weldadigheid in het nabij gelegen Frederiksoord of ze hadden problemen met de strenge regels van de maatschappij. Ze zochten hun heil in Vledderveen.

Hemelsbreed ligt Vledderveen circa 12 km van de A32, waardoor steden als Steenwijk, Heerenveen, Meppel en Zwolle goed bereikbaar zijn. In de auto rijdt u vanuit Vledderveen binnen een half uur naar Meppel, Steenwijk en Heerenveen. Het dichtstbijzijnde treinstation is in Steenwijk, circa 12 km van Vledderveen.

Het dorp Vledder ligt op 3 kilometer van Vledderveen. Vledder biedt een goed voorzieningenniveau met onder andere een supermarkt, warme bakker, slager, restaurants, zwembad, bibliotheek en sportvoorzieningen. Ook heeft Vledder een aansluiting op het openbaar vervoer.



1.3 Doel van de inschrijving

De gemeente wenst op deze locatie een ontwikkeling van hoogwaardige kwaliteit met bijpassende architectonische uitstraling. De gemeente wil dat de ontwikkeling op het te verkopen bouwterrein een passende uitstraling krijgt ten aanzien van de omgeving.

De voorkeur gaat uit naar een mix van verschillende type woonsoorten (aaneen gebouwd, vrij en/of twee-onder-een-kap).

Ten aanzien van de ontwikkeling gelden de regels en criteria zoals beschreven in het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan.

Deze ontwikkeling wordt door de gemeente Westerveld gefaciliteerd, via de gebruikelijke publiekrechtelijke route. Het bepaalde in deze leidraad en in de te sluiten overeenkomst(en) doet niet af aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente.

2. Fase 2

2.1 Het plan

In de tweede fase komen de woningen aan de noordkant aan bod. De beoogde woningen in het noordelijk deel kunnen zowel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen zijn.

Het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het plangebied worden van elkaar gescheiden door een groenstrook die is ingericht met een wadi, een buffer voor hemelwater en geschikt voor waterberging. De twee delen worden met elkaar verbonden door middel van een voetgangers- en fietspad.

Parkeren dient voornamelijk plaatsvinden op de eigen kavel. Daarnaast worden door de gemeente parkeerhavens gerealiseerd voor bezoek.

2.2 Omschrijving grond

In deze fase kunnen maximaal 11 woningen gerealiseerd.

De te koop aangeboden grond is onderdeel van het perceel gemeente Vledder, sectie H nummer 2734. De oppervlakte van de uit te geven gronden bedraagt 3.145 m². Het betreft hier 1 bouwblok van 2.077 m² (woonveld 1) en 1 bouwblok van 1.068 m² (woonveld 2).

De grootte van de kavels op woonveld 1 en 2 zijn door u als projectontwikkelaar en/of bouwer bij het schetsontwerp zelf in te delen. Hierbij zijn verschillende woningtypes mogelijk.

De verkooptekening is te vinden op de gemeentelijke website, maar ook digitaal (dwg-bestand) op te vragen bij de gemeente.

De geselecteerde partij neemt de grond in bouwrijpe staat af van de gemeente. Onder bouwrijpe grond wordt verstaan:

'Een bouwperceel dat gereed is voor (opstal)ontwikkeling, waarbij alle noodzakelijke voorzieningen zijn getroffen in verband met het beoogde gebruik en het goed functioneren van het bouwperceel.'

Hieronder vindt u een weergave van de twee woonvelden in het bestemmingsplan:



Weergave bestemmingsplan fase 2: woonveld 1 en 2

2.3 Toegestane woningtypes per woonveld

Woonveld 1

- Op woonveld 1 (2.077 m²) kunnen maximaal 6 wooneenheden worden gerealiseerd. Op dit woonveld is ruimte voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Woonveld 2

- Op woonveld 2 (1.068 m²) kunnen maximaal 5 wooneenheden worden gerealiseerd. Op dit woonveld is ruimte voor twee-onder-één-kapwoningen en aaneen gebouwde woningen.

3. Richtlijnen bebouwing

Voor de bebouwing zijn richtlijnen bepaald. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste richtlijnen. Voor een totaaloverzicht dient u het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan te lezen.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn te vinden op:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie>

3.1 Hoofdregels

De volgende hoofdregels gelden:

- De breedte van de woning mag niet minder dan vijf meter zijn. Daarnaast mag de afstand van de vrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan drie meter bedragen. Dit geldt ook voor de afstand voor de vrijstaande zijde van de twee-onder-één-kapwoningen.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan vierenhalve meter. De dakhelling mag niet minder dan 25 en niet meer dan 60 graden bedragen.
- Er wordt geen gasleiding aangelegd. De woning moet dus op een andere wijze worden verwarmd, bijvoorbeeld met een warmtepomp.

3.2 Maximale bouwhoogte en uitstraling

De woning bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met kap, passend bij de woningen uit de omgeving. De goothoogte is maximaal vierenhalve meter. Bijgebouwen zijn te allen tijde ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoeken samengestelde plattegrond. De hoofdvorm is geënt op ambachtelijke en traditionele bouw.

3.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De architectuur van de bijgebouwen is in stijl met de architectuur van het hoofdgebouw. Gevels van bijgebouwen worden opgetrokken uit steenachtig materiaal zoals baksteen in warme, natuurlijke tinten - (donker)rood of roodbruin, - of uit hout. Het dak wordt gedekt met niet-spiegelende pannen in rood of antraciet. Dakramen en dakkapellen dienen in aantal en omvang te worden beperkt.

Een eigen identiteit van het hoofdgebouw kan bereikt worden door de toepassing van onder andere kleine dakkapellen. Het bij dakkapellen toepassen van afwijkende gevel- of dak materialen of kleuren draagt bij aan het creëren van een eigen identiteit. Eigentijdse materialen voor de bijgebouwen, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, kunnen eveneens bijdragen aan een eigen identiteit. Voor het bijgebouw kan zowel gekozen worden voor een dakvorm passend bij de dakvorm van het hoofdgebouw als voor een plat dak.

3.4 Erfafscheiding

Bij hoeksituaties dienen de erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied, integraal mee te worden ontworpen. Erfafscheiding van voor- en zijtuinen, die grenst aan het openbaar gebied worden voorzien van lage groene erfafscheiding, zoals een lage haag of een laag hekwerk met begroeiing.

Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn dient maximaal één meter hoog te zijn. Achter de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding tot twee meter hoog zijn. Voor een erfafscheiding die niet grenst aan het openbaar gebied, kan worden gekozen voor een groene erfafscheiding door middel van bijvoorbeeld een hoge haag. Daarbij wordt rekening gehouden met privacy.

3.5 Groen

Het noordelijk deel krijgt de uitstraling van een hofje. De wadi waarmee het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied van elkaar worden gescheiden zorgt ook voor groen en draagt bij aan de biodiversiteit in het plangebied.

3.6 Hoogteverschillen

Er mogen geen hoogteverschillen ontstaan ten opzichte van aangrenzende percelen. Het perceel moet zodanig afgewerkt zijn, dat dit netjes aansluit op de aanliggende percelen/gronden. Het opslaan van materialen, graven en bouwen binnen de kroonprojectie van bomen is niet toegestaan.

4. De procedure

In dit hoofdstuk vindt u informatie over de inschrijfprocedure.

4.1 Termijn

Vanaf woensdag 10 april 2024 tot en met woensdag 22 mei 2024 kunnen ontwikkelaars en/of bouwers zich inschrijven voor deze planlocatie.

4.2 Stappen proces

Beoordeling van de aanbieding zal in de volgende stappen plaatsvinden:

1. Er wordt door de inschrijver een schetsontwerp met tekstuele toelichting ingediend. Daarnaast dient de inschrijver bijbehorende stukken in te leveren. De gevraagde bijbehorende stukken worden bij de ontvankelijkheidseisen genoemd in hoofdstuk 5.
2. Er wordt beoordeeld of het schetsontwerp en de gevraagde stukken (volledig) zijn ingediend. Indien er gegevens ontbreken, zullen deze door de gemeente bij inschrijver worden opgevraagd. Wanneer deze gegevens niet binnen de gestelde termijn worden aangeleverd, is de inschrijver niet-ontvankelijk.
3. De selectiecriteria van de gunning bestaan uit het schetsontwerp en de geboden grondprijs. Het schetsontwerp is 70% van de gunning (maximaal 70 punten) en de geboden grondprijs is 30% van de gunning (maximaal 30 punten).

Een nadere toelichting ten aanzien van de gunningscriteria vindt u in hoofdstuk 6 van dit document en in het document 'Gunningsreglement Vledderveen fase 2'. Dit document is te vinden op de gemeentelijke website:

[www.gemeentewesterveld.nl/Vledderveenfase 2'](http://www.gemeentewesterveld.nl/Vledderveenfase2)

4. De hoogst scorende inschrijver ontvangt uiterlijk drie weken nadat de inschrijfperiode is gesloten een uitnodiging om in gesprek te gaan over het schetsontwerp en de voorwaarden, met als doel het sluiten van een koopovereenkomst.
5. Indien niet binnen 6 na weken na de uitnodiging een koopovereenkomst tussen de gemeente en de inschrijver tot stand is gekomen, dan kan de gemeente het overleg/de onderhandeling met die inschrijver staken en met de op één na beste inschrijver in gesprek/in onderhandeling te gaan.
6. De overige inschrijvers zullen op de reservelijst worden geplaatst. De volgorde van de reservelijst wordt bepaald door de hoogte van het aantal behaalde punten, waarbij de inschrijver met het hoogste aantal punten bovenaan de reservelijst wordt geplaatst.



4.3 Koopovereenkomst en notariële overdracht

Binnen 3 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst dient de notariële levering van het plangebied plaats te vinden. Alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente kan hiervan af worden geweken.

De Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld zijn op de koopovereenkomst van toepassing. In de algemene verkoopbepalingen is een zelfbewoningsplicht van 5 jaren opgenomen om speculatie te voorkomen.

Daarnaast is in de Algemene Verkoopbepalingen opgenomen dat uiterlijk 1 jaar na notariële overdracht begonnen moet zijn met de bouwwerkzaamheden. De bebouwing dient uiterlijk 1 jaar na aanvangsdatum te zijn voltooid.

4.4 Voorbehoud selectie en gunning

De gemeente Westerveld behoudt zich het recht voor om bij (kwalitatief) onvoldoende inschrijvingen af te zien van selectie en gunning zoals omschreven in dit hoofdstuk. Indien deze situatie zich voordoet zal de gemeente de inschrijver(s) hiervan schriftelijk op de hoogte stellen. De inschrijvingen zullen niet openbaar gemaakt worden.

5. Ontvankelijkheidseisen inschrijving

In dit hoofdstuk zetten we de ontvankelijkheidseisen voor de inschrijving voor de gunning op een rij. Indien een inschrijver niet voldoet aan de ontvankelijkheidseisen zal de bieding niet in behandeling worden genomen.

5.1 Ontvankelijkheidseisen

1. Uitsluitend rechtspersonen met relevante ervaring in het werkveld kunnen zich inschrijven. Hierbij valt te denken aan projectontwikkelaars en/of bouwers.
2. Er dient door de inschrijver een schetsontwerp te worden aangeleverd bij inschrijving. Het schetsontwerp dient aangeleverd te worden met een tekstuele toelichting.
3. Uitsluitend inschrijvingen die zijn gericht op de ontwikkeling van de gehele planlocatie Vledderveen fase 2 worden geaccepteerd. Voldoet een inschrijving hier niet aan dan zal die inschrijver niet-ontvankelijk worden verklaard.
4. Inschrijving wordt alleen geaccepteerd als de inschrijver ingeschreven staat in het KVK en een uittreksel van inschrijving in het KVK voegt bij de inschrijving.
5. De inschrijver dient bij zijn inschrijving minimaal 1 en maximaal 2 referentie(s) van gerealiseerde projecten te voegen.
6. De inschrijver dient bij zijn inschrijving een prijsstelling van de te realiseren woningen te voegen.
7. De inschrijver dient bij zijn inschrijving een bieding van de grondprijs te voegen. Hierbij dient uit te worden gegaan van 3.145 m² uit geven gronden. De grondprijs per m² voor dit project is gelijkgesteld aan de minimumprijs in de grondprijzenbrief 2024 (vrije sector woningbouw, overige kernen). Biedingen met een lagere grondprijs per m² worden niet-ontvankelijk verklaard.
8. De stukken dienen in de Nederlandse taal aangeleverd te worden.
9. Per rechtspersoon of per groep rechtspersonen die samen deel uitmaken van hetzelfde concern kan maximaal één inschrijving worden ingediend. Indien er per rechtspersoon of groep meer dan één inschrijving wordt ingediend zal de gemeente beide inschrijvingen ongeldig verklaren.
10. Inschrijving vindt plaats door de gevraagde stukken voor inschrijving via de mail aan te leveren op het volgende e-mailadres: info@gemeentewesterveld.nl, t.a.v. afdeling Grondzaken, o.v.v. 'Inschrijving bouwgrond Vledderveen fase 2'. Uw e-mail dient uiterlijk woensdag 22 mei 2024 te zijn ontvangen.



6. Selectiecriteria gunning

In dit hoofdstuk vindt u de selectiecriteria voor de gunning. De selectiecriteria voor de gunning zijn verdeeld in twee categorieën: het schetsontwerp en de geboden grondprijs.

Er zijn 70 punten te behalen met het schetsontwerp. De overige 30 punten zijn te behalen met geboden grondprijs.

Selectiecriteria	Maximaal aantal punten
1. Schetsontwerp: zie beoordelingsformulier op website en hoofdstuk 6.1	70 punten
2. Geboden grondprijs: zie hoofdstuk 6.2	30 punten
Eindscore	100 punten

6.1 Schetsontwerp

De inschrijver dient het schetsontwerp te voorzien van een tekstuele toelichting. Daarnaast dient in het schetsontwerp de kavelgroottes en woningtypes duidelijk te worden verwerkt.

Het schetsontwerp wordt door het beoordelingsteam beoordeeld middels een score. Deze score wordt bepaald aan de hand van het beoordelingsformulier. Dit formulier vindt u terug op de gemeentelijke website. Bij het beoordelen van het schetsontwerp gelden de volgende uitgangspunten:

- het beoordelingsteam baseert haar score op het totaalbeeld van de kwaliteit van de inschrijving;
- ieder van het beoordelingsteam doet dit afzonderlijk;
- in de beoordeling worden de onderstaande cijfers gebruikt om het verschil in de inschrijving, naar het oordeel van het beoordelingsteam, tot uiting te laten komen.
- het beoordelingsteam omvat een viertal personen van de afdeling Ruimtelijke en Ontwikkeling en/of Openbare Ruimte.

Opmerking

Wij kunnen niet garanderen dat uw plan (geheel) voldoet aan de eisen binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. U dient hiervoor als projectontwikkelaar of bouwer de reguliere publieke procedure te doorlopen.

6.2 Bieding grondprijs

De inschrijver dient bij zijn inschrijving een bieding van de grondprijs te voegen. Hierbij dient uit te worden gegaan van 3.145 m² uit geven gronden. De grondprijs per m² voor dit project is gelijkgesteld aan de minimumprijs in de grondprijzenbrief 2024 (vrije sector woningbouw, overige kernen). De geldende grondprijs is afhankelijk van het woningtype.

Woningtype	Grondprijs per m ²
Aaneen gebouwd	€ 145,-
Twee-onder-een-kap	€ 170,-
Vrijstaand	€ 190,-

Grondprijzen per woningtype Vledderveen fase 2

Biedingen met een lagere grondprijs per m² worden niet-ontvankelijk verklaard.

6.2.1. Extra punten

Inschrijvers kunnen 1 extra punt verdienen met elke € 2,50,- per m² boven de minimum grondprijs. De berekening van de grondprijs per m² zal plaatsvinden naar verhouding van het aantal vierkante meters per woningtype in het schetsontwerp.

Hierbij geldt een maximum van 30 te verdienen punten. Inschrijven voor de minimum koopprijs levert geen punten op.



7. Sluitingsdatum en contact

U heeft tot en met woensdag 22 mei 2024 om u voor dit project in te schrijven. Uw inschrijving dient u in via de mail.

U kunt uw inschrijving richten aan:

info@gemeentewesterveld.nl
t.a.v. Afdeling Grondzaken
o.v.v. Inschrijving bouwgrond Vledderveen fase 2

Indien u vragen heeft over deze inschrijving, kunt u deze stellen via 14-0521 of via info@gemeentewesterveld.nl t.a.v. afdeling Grondzaken