

“De Klimboom” in Boskamp

Verkoopprocedure De Klimboom

Disclaimer

De gemeente Olst-Wijhe is niet aansprakelijk voor kosten die inschrijvers maken in verband met deze verkoopprocedure, ongeacht de uitkomst van de inschrijving of eventuele beëindiging van de procedure. Alle kosten komen volledig voor rekening van de inschrijver.

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Aan de verstrekte informatie kunnen daarom geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle informatie in deze verkoopprocedure dient uitsluitend te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving.

Een verkoop komt niet tot stand voordat over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt en een koopovereenkomst is ondertekend. Het indienen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er een koopovereenkomst tot stand komt. De gemeente Olst-Wijhe behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Gemeente Olst-Wijhe

maart 2026

Ontwikkeling woningen “De Klimboom” in Boskamp

De nieuwbouw op de plek van de voormalige basisschool De Klimboom in Boskamp is in volle gang. Op deze plek biedt de gemeente Olst-Wijhe (hierna: de gemeente) bouwgrond aan van ongeveer 768 m² langs de Hyacintstraat (**zie bijlage 1**). De vaste grondprijs bedraagt € 253.440,-, exclusief btw en kosten koper). De woningen moeten worden gebouwd in het segment betaalbare koop, met een maximale verkoopprijs van € 420.000,- v.o.n. per woning. Als gemeente zijn wij op zoek naar een partij die deze woningen kan ontwikkelen.

Mogelijkheden op de kavel

Het omgevingsplan, dat te raadplegen is via [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#), biedt ruimte om via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA-procedure) vier of vijf grondgebonden woningen te vergunnen. Het woningbouwplan dat de koper van de grond wil gaan realiseren, kan gedurende de reserveringstermijn door de gemeente worden getoetst op haalbaarheid. Daarbij wordt onder meer getoetst op de volgende onderdelen:

- Stedenbouwkundige opzet;
- Groeninrichting;
- Parkeren;
- Passendheid binnen het Omgevingsplan;
- Eisen en randvoorwaarden die worden opgenomen in de koopovereenkomst (deze volgt separaat).

Een binnenplanse OPA-procedure geldt in beginsel de reguliere procedure voor de omgevingsvergunning. De beslistermijn bedraagt acht(8) weken, met een mogelijke verlenging van zes(6) weken. Na het nemen van het besluit staat gedurende zes(6) weken de mogelijkheid open om bezwaar te maken. De procedure is qua doorlooptijd vergelijkbaar met wat voorheen de bouwvergunning werd genoemd, maar de uiteindelijke procedure en doorlooptijd blijven afhankelijk van de aard en inhoud van het ingediende plan.

Voor grondgebonden woningen die vallen onder “gevolgklasse 1” wordt niet meer door de gemeente getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiervoor is de initiatiefnemer conform de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verplicht een onafhankelijke kwaliteitsborger in te schakelen. De gemeente beoordeelt in het geval van “gevolgklasse 1” alleen of een melding volledig is.

Parkeren

Uitgangspunt voor de plannen is parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen moeten te allen tijde vanaf de openbare weg toegankelijk zijn en blijven. De koper is verplicht om minimaal vier parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden. De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de koper.

Groen en beeldkwaliteit

Voor deze ontwikkeling gelden specifieke eisen ten aanzien van de inrichting van het groen en de beeldkwaliteit van de bebouwing. Deze eisen zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Klimboom Boskamp, dat als bijlage bij deze verkoopprocedure is gevoegd (**zie bijlage 2**). Dit stedenbouwkundig plan vormt het ruimtelijk uitgangspunt voor de ontwikkeling. Ter inspiratie en ter verkenning van mogelijke invullingen zijn daarnaast drie herkavelingsvarianten opgesteld (**zie bijlage 3**). De uiteindelijke verkaveling wordt vastgesteld bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Het onderdeel op bladzijde 1 van het stedenbouwkundig plan bevat de relevante groeninrichtingseisen, waaronder de verplichting tot het realiseren en in stand houden van een haag op de kavel, passend binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet van het plan. Op bladzijde 3 zijn de aanvullend geldende beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de nieuw te realiseren bebouwing. Deze regels vormen een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en zijn aanvullend op de welstandsnota.

Kopers zijn gehouden de in deze bijlage opgenomen groen- en beeldkwaliteitseisen toe te passen bij zowel de inrichting van hun kavel als bij het ontwerp en de realisatie van de bebouwing.

Verkoop en bebouwing kavel

Voor deze ontwikkeling gelden verschillende termijnen die gericht zijn op het waarborgen van een tijdige voortgang. De koper dient binnen zes maanden na het aangaan van de reserveringsovereenkomst een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in te dienen. De levering van de kavel vindt vervolgens uiterlijk zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats, tenzij partijen hierover schriftelijk andere afspraken maken. Daarnaast moet de bouw uiterlijk één jaar na ondertekening van de koopovereenkomst zijn gestart. Doorverkoop van (delen van) de kavel is uitsluitend toegestaan aan particuliere eindgebruikers.

Inschrijving

Inschrijving voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is mogelijk van 10 april 2026 tot uiterlijk 1 mei 2026 om 12.00 uur. Bij meerdere inschrijvers vindt loting plaats, uitgevoerd door een notaris (nog nader te bepalen). De loting vindt plaats op een nader te bepalen datum en tijd. Alle inschrijvers ontvangen hierover bericht en worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

Alleen aannemers, projectontwikkelaars of CPO-groepen kunnen zich inschrijven voor deze ontwikkeling. Inschrijving is mogelijk via het officiële inschrijfformulier (**zie bijlage 4**). Het inschrijfformulier kunt u mailen naar gemeente@olst-wijhe.nl. Na ontvangst van uw inschrijving ontvangt u per email een ontvangstbevestiging. Mocht u binnen 3 werkdagen geen bevestiging hebben ontvangen, dan verzoeken wij u contact op te nemen via gemeente@olst-wijhe.nl of telefoonnummer 14 0570.

Er wordt geloot voor het eerste recht op het aangaan van de reserveringsovereenkomst, dat (indien van toepassing), kan worden gevolgd door het aangaan van de koopovereenkomst. Inschrijvers die niet als eerste worden geloot, krijgen een plek op de reservelijst.

Per inschrijver mag slechts één inschrijving voor deze ontwikkeling worden ingediend.

Reservering

Na loting of directe toewijzing bij een enkele inschrijving sluit de gemeente met de geselecteerde inschrijver een reserveringsovereenkomst. Het is daarbij van belang dat de geselecteerde inschrijver gelijk is aan de koper.

Binnen drie weken nadat de reserveringsovereenkomst aan de geselecteerde inschrijver is toegezonden, wordt een reserveringsgesprek ingepland waarin de reserveringsovereenkomst wordt getekend.

Onderstaand treft u een overzicht van een aantal bepalingen die tijdens de reserveringsperiode van toepassing zijn. De definitieve reserveringsovereenkomst wordt op een later moment met de geselecteerde inschrijver gedeeld:

- Reserveringsperiode: De gemeente sluit met de geselecteerde inschrijver voor de betreffende bouwgrond een reserveringsovereenkomst voor een periode van drie maanden.
- Waarborgsom: De geselecteerde inschrijver betaalt aan de gemeente voor het verkrijgen van de reserveringsovereenkomst een waarborgsom van 1% van de koopsom, te voldoen binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst. Dit bedrag wordt uitsluitend verrekend met de koopsom bij afname van de bouwgrond.
- Verlenging: De reservering kan maximaal één keer met drie maanden worden verlengd, uitsluitend na schriftelijk verzoek en goedkeuring door de gemeente. Bij deze verlenging betaalt de geselecteerde inschrijver een reserveringsvergoeding van 1% (één procent) van de

totale koopprijs, vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. De reserveringsvergoeding wordt niet terugbetaald.

- Gebruik reserveringsperiode: De reserveringsperiode kan door de geselecteerde inschrijver en de gemeente worden benut om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken.

Wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om de integriteit van inschrijvende of geselecteerde partijen te screenen op grond van de Wet Bibob. De Wet Bibob heeft tot doel te voorkomen dat de overheid onbewust criminele activiteiten faciliteert door overeenkomsten aan te gaan met partijen die mogelijk worden gebruikt voor illegale of ondermijnende activiteiten. Indien een Bibob-toets onderdeel uitmaakt van de procedure en door de betreffende partij niet positief wordt doorlopen, kan geen koopovereenkomst worden aangegaan en vervalt de reserveringsovereenkomst.

Koopovereenkomst

Indien een Bibob-toets wordt uitgevoerd en positief wordt beoordeeld en nadat de geselecteerde inschrijver heeft aangegeven de woningbouwgrond te willen kopen, besluit het college van burgemeester en wethouders of de koopovereenkomst wordt aangegaan (verkoopbesluit). Vervolgens wordt de koopovereenkomst opgesteld en door beide partijen ondertekend.

Overige voorwaarden

- De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Daarom is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Olst-Wijhe houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Inschrijvers komen niet in aanmerking voor enige vergoeding.
- Verkoop van de bouwgrond vindt plaats in bouwrijpe staat, vrij van huur en gebruik.
- Alle risico's en kosten ten aanzien van de ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de koper. Denk hierbij aan de kosten voor nog benodigde ruimtelijke procedures of onderzoeken voor de haalbaarheid van het initiatief.

Vragen?

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze verkoopprocedure, dan kunt u contact opnemen met Dennis Elshof van de afdeling Projectmanagement via telefoonnummer 06 1963 0674. De gemeente staat u graag te woord via de genoemde contactpersoon.