

Verkoop openbare grond in plan Klimboom/Boskamp

Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe heeft in de Boskamp/Dahliastraat een locatie van circa 750 m² bouwterrein beschikbaar. Boskamp is een rustiek dorpje. Haar dorpshart is een plek voor iedereen. Innovatief, duurzaam, gastvrij. Jong en oud komt er graag, voelt zich er thuis, voelt zich betrokken met elkaar en met het dorp, krijgt de kans om van betekenis te zijn op de manier die bij hem of haar past. Een plek waar iedereen op zijn of haar manier trots op is. Nu en in de verre toekomst.

Locatie

De Boskamp ligt circa 2 km ten oosten van Olst. De bouwgrond ligt in de bloemenwijk op de plek van de voormalige basisschool de Klimboom. In het te ontwikkelen gebied realiseren Salland Wonen en CPO-vereniging Boskamp 13 woningen (2 beneden- en 2 bovenwoningen).

Het betreft het kadastrale perceel, nog te splitsen, zoals in bijgevoegde tekening weergegeven



Stedenbouwkundig Plan (25/1/2024)

Verkoopprocedure

Vanaf 29 maart 2024 tot uiterlijk 1 mei 2024 tot 12.00 uur biedt de gemeente Olst-Wijhe via verkoop bij inschrijving deze uniek gelegen bouwgrond in de Boskamp te koop aan. De gemeente Olst-Wijhe heeft ervoor gekozen om deze locatie door een openbare procedure te verkopen en nodigt daarom partijen uit om met een plan te komen voor de ontwikkeling van de locatie. De verkoop betreft geen formele aanbestedingsprocedure conform aanbestedingsrichtlijnen.

Verkoopprocedure openbare verkoop bouwgrond te Dahliastraat 25

In deze verkoopprocedure zijn de wijze van verkoop en de bijbehorende condities beschreven. Iedereen is bevoegd in te schrijven mits aan de gestelde voorwaarden worden voldaan. Indien niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en bepalingen, wordt een inschrijving niet geaccepteerd en wordt deze uitgesloten van de verdere procedure.

Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de Boskamp. De gemeente wil met deze verkoop de leefbaarheid in de Boskamp een impuls geven. De verkoop van deze bouwgrond biedt inschrijvers een unieke kans om hieraan mee te werken en een bijdrage te leveren. Het plan moet bestaan uit woningen die een kwalitatieve aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad in het dorp en voorzien zo mogelijk in een ontbrekend segment voor jongeren en senioren passend binnen de dorps setting.

Bestemmingsplan

In het huidige geldend bestemmingsplan Dahliastraat 25, Olst heeft deze locatie de bestemming: Wonen.



Uitsnede bestemmingsplan met indicatie kavel

Conform de voorschriften bij de bestemming “Wonen” mag het hoofdgebouw uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. Op basis hiervan is er op dit moment de bouw van in totaal 4 woningen, bestaande uit 2 beneden- en 2 bovenwoningen, toegestaan. Een mogelijke uitbreiding van het aantal woningen binnen de bestemming “wonen” is denkbaar. Hiervoor is een planologische procedure nodig. Deze procedure is voor rekening en risico van de koper en maakt geen onderdeel uit van het bod. Voor een breed draagvlak voor deze procedure is het daarom belangrijk dat het nieuwe plan een invulling van de locatie krijgt die passend is bij haar omgeving. Met deze uitvraag wordt eenieder uitgedaagd tot het bedenken van nieuwe mogelijkheden voor deze locatie. Het kader voor de gewenste bebouwing wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan binnen de bestemming “Wonen”. Met name wordt hierbij gelet op de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage. Voor actuele informatie over het bestemmingsplan wordt verwezen naar [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl))

Parkeren

Uitgangspunt voor de plannen is parkeren op eigen terrein overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid. Als de invulling vraagt om meer parkeerplaatsen dan mogelijk is op eigen terrein, kan er afhankelijk van het plan mogelijk parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte langs de Dahliastraat/Hyacinthstraat. Medewerking is alleen mogelijk na goedkeuring van het inrichtingsplan door het college. De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de koper en zijn geen onderdeel van het gedane bod.

Welstandsbeleid

Er is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld voor dit plangebied. Deze is aanvullend op de Welstandsnota Olst-Wijhe en is opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf heeft als doel de vormgeving van nieuwe bebouwing en te aansluiten op de welstandsnota. De locatie ligt in welstandsgebied “Stedelijk gebied ‘Goed’”, dat zijn de landbouw voor welstand. Onderstaande regels zijn bedoeld om de stedenbouwkundige inrichting en de beoogde architectuur op elkaar af te stemmen. De referentiebeelden zijn bedoeld als voorbeeld.

Algemeen

- Om de hoogbouw en bouwmassa's sluit de nieuwe bebouwing aan op de bebouwing in de omgeving.
- Om materialiteit en detaillering te een vertoning gewenst en kan het daarmee een eigenzamen herkenbaar plan worden. Door een aantal mooie details kunnen de woningen een eigen karakter krijgen.

Massa

- De rijwoningen, de twee-koppelen en beneden-bovenwoningen hebben een bouwmassa van maximaal 2 lagen met een kap (max. goetboogte: 0m, nokhoogte 10,2m).
- De sociale huurwoningen hebben bouwmassa van 1 laag met een kap (max. goetboogte: 0m, nokhoogte 7,5m).

Kaprichting

- De koppelen komen in de langrichting. Hiermee sluiten de woningen aan op de actual en oriëntatie van de bebouwing in de omliggende straten.

Voorgevelhoofden

- De positionering van de bouwmassa's ten opzichte van de openbare weg heeft relatie met de bouwhoogte.
- De 2 lagen met kap woningen hebben een ruime afstand tot de weg (4 à 4,5m vooruit diepte).
- De 1 laag met kap woningen staan maar naar voren op de laai en hebben daarmee een kleinere vooruit diepte (ca. 2,2m).

Gewels

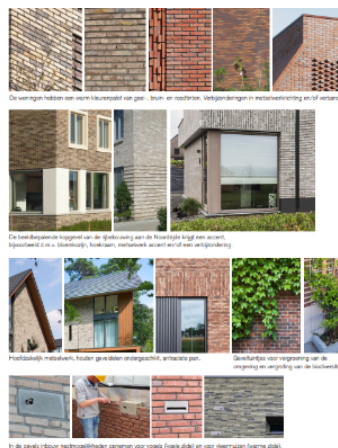
- Alle gewels passend aan de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgewels.
- De beeldbepalende koppelen van de rijbebouwing aan de Noordzijde krijgt een accent, bijvoorbeeld d.m.v. bloemkroon, hoekwaam, metselwerk accent en/of een vertoning.
- Aandacht voor entree van de woning, bijvoorbeeld bezetten van een luifel of een raam naast de voordeur. Uniformiteit op bloekniveau opzoeken.
- Horizontale streken zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging- of afvoer naar weg.
- In de gewels inbouw nestmogelijkheden opnemen voor vogels (soek zijde) en voor vleermuizen (warme zijde).
- Gewelstukjes kunnen bijdragen aan een vergrensing van de omgeving en vergrensing van de leefomgeving.

Materialiteit

- Om aan te sluiten op de omliggende bebouwing in de buurt is de hoofdmaterialiteit metselwerk.
- Binnen het metselwerk is een bepaalde rijkheid gewenst. Te denken valt aan verschillende soorten/klauzen metselwerk, het opnemen van een petroon in het metselwerk, staand metselwerk (holagen) of bijvoorbeeld het op kleur koemen van metselwerk. Anders toe te passen materialen in de gewel zijn mogelijk, maar altijd ondergeschikt. Te denken valt aan houten geveldelen of metalen elementen.
- Aandacht voor een nette positionering van de zonnepanelen. Deze zullen de zonnepanelen in het zicht komen op de voorzijde.

Kleuren

- In het kleurgebruik wordt aangehouden op de kleuren in de omgeving. De woningen hebben een warm kleurenpalet van grijs, bruin- en roodtinten.
- Kofwerkkleuren in een reeks van wit tot antraciet.
- Daken in antraciet pannen, zodat zwarte zonnepanelen zo min mogelijk afsteken.



Inschrijvingen

Voor deze openbare verkoop is eenieder vrij om een inschrijving te doen. Inschrijving is alleen mogelijk door middel van het inschrijfformulier dat onderdeel uitmaakt van deze uitvraag. Op het inschrijfformulier geeft u aan en onderbouwt u dat u (financieel) in staat bent om de locatie aan te kopen en de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Hiertoe dient u inzichtelijk te maken op welke wijze de financiering plaats zal vinden. Daarnaast wordt aan u gevraagd om een schetsplan in te dienen waarin de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van de bouwgrond duidelijk wordt aangegeven en omschreven. Elke inschrijver mag slechts met één inschrijfformulier c.q. schetsplan meedoen met deze openbare inschrijving. Bij deze bieding dient rekening te worden gehouden met bijkomende kosten ten behoeve van de planologische procedure, waaronder eventuele nadeelcompensatie of planschadevergoedingen en het bouw- en woonrijp maken (conform het PVE openbare ruimte van de gemeente Olst-Wijhe. Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De risico's voor het voeren van de vereiste publiekrechtelijke procedure en het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunning(en) liggen bij de inschrijver.

In te dienen documenten

De volgende documenten dienen ingeleverd te worden:

- Volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier;
- Ruimtelijk en functioneel plan (schetsplan/ontwerp woningbouw) waarin duidelijk geschetst en vermeld wordt, hoe de inschrijver de locatie wil invullen; - situatie 1:500 of 1:1000-alles plattegronden en gevels 1:200-toelichting op materiaal- en kleurkeuze, bouwsysteem, duidelijke vermelding van het aantal te bouwen woningen en typologie
- **Ingevulde vragenlijst Bibob;**
- Biedingen dienen onherroepelijk te zijn. Niet als bod worden aangemerkt biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: "één euro hoger dan het hoogste bod");
- De entiteit van de koper dient goed te zijn vermeld. Het inschrijfformulier dient ondertekend te worden door de daartoe bevoegde persoon/personen. Degene die het inschrijfformulier heeft ondertekend, staat ervoor in dat hij/zij (tezamen met eventuele medeondertekenaar(s)) bevoegd is de inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen, bij gebreke waarvan de ondertekenaar(s) zelf gebonden is/zijn aan het uitgebrachte bod. Bij inschrijving door een rechtspersoon of personenvereniging dient een uittreksel 4 van de inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden gevoegd bij het inschrijfformulier, alsmede een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s);
- Als een inschrijver uit meerdere personen of ondernemingen bestaat, is iedere persoon c.q. onderneming voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk; • Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden tenzij hij op het inschrijvingsformulier verklaart voor een andere persoon te hebben geboden. Dit kan slechts blijken uit een bij het formulier gevoegde schriftelijke volmacht.
- De koper moet op het inschrijfformulier vermelden de wijze van financiering voor het geboden bedrag en de voorgenomen ontwikkeling.

Het inschrijfformulier met bijlagen moet uiterlijk op 1 mei 2024 om 12.00 uur in een duidelijk herkenbare en gesloten envelop o.v.v. "inschrijving bouwgrond Klimboom/Boskamp" zijn ingeleverd bij Gemeentehuis gemeente Olst-Wijhe, publieksbalie, Raadhuisplein 1, Wijhe.

Beoordelingscriteria

Gemeente heeft als doelstelling de 773 m2 bouwgrond te verkopen aan een partij met het beste plan waarbij met een gevarieerd aanbod een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid in de Boskamp in combinatie met het beste bod. Alleen biedingen boven 239.630 euro exclusief btw worden in behandeling genomen.

Bij de beoordeling zijn de volgende criteria van toepassing:

1. De verkoopprijzen van de woningen moeten voldoen aan de betaalbaarheid dat betekent tussen de 250.000-390.000 euro v.o.n. (prijsspeil 2024). Daarbij geldt de volgende puntentoekening:
 - Verkoopprijs tot 250.000 euro v.o.n. (100 punten)
 - Verkoopprijs tussen 250.000 en 280.000 euro v.o.n. (75 punten)
 - Verkoopprijs tussen 280.001 en 310.000 euro v.o.n. (50 punten)
 - Verkoopprijs tussen 310.001 en 350.000 euro v.o.n. (25 punten)
 - Verkoopprijs tussen 350.001 en 390.000 euro v.o.n. (5 punten)

2. Het plan moet aansluiten bij de dorpse structuur van de Boskamp; Beoordeling vindt plaats vanuit kwaliteitsborging door het Oversticht. De scores van de oordelen tellen als volgt:
 - Zeer goed passend in dorpse structuur/hoge kwaliteit (50 punten)
 - Goed passend (40 punten)
 - Voldoende passend (20 punten)
 - Matig passend (0 punten)
3. Hoogte van het bod (bieding is exclusief btw, over de uiteindelijke verkoopprijs is btw verschuldigd en vindt plaats op basis van kosten koper).

De beoordelingscommissie zal op basis van deze drie criteria een afweging maken welke zal leiden tot een totaalafweging. Dit advies wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarna het college van burgemeester en wethouders besluit over de voorlopige gunning. De definitieve gunning geschiedt uiterlijk binnen 4 weken na ondertekenen van de koopovereenkomst en is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe.

De notariële overdracht en betaling van de grond zal plaatsvinden uiterlijk 4 weken na onherroepelijk worden van het ruimtelijk planologisch kader (niet zijnde omgevingsvergunning bouw).

De gunning bevat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid dan wel toezeggingen over haalbaarheid van de plannen voor een publiekrechtelijk kader.

Uitsluitingsgronden

Inschrijver verklaart door middel van invulling en ondertekening van het inschrijfformulier en de Bibob formulieren dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. De gemeente Olst-Wijhe heeft daarnaast nog de volgende uitsluitingsgronden van toepassing verklaard:

- Inschrijvingen zonder ondertekening van de inschrijfformulieren of ingevulde Bibob formulieren worden uitgesloten van verdere deelname;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van passend ruimtelijk planologisch kader;
- Negatief advies van Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) op basis van de ingevulde Bibob formulieren.

Een inschrijving, anders gedaan dan in deze verkoopprocedure is beschreven, is niet ontvankelijk en wordt uitgesloten van de verdere procedure. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling betrokken.

Wet Bibob

De gemeente Olst-Wijhe behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob. Deze wet moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale activiteiten.

(Koop)overeenkomst

De inschrijver aan wie de gemeente voornemens is te verkopen, ontvangt na voorlopige gunning door het college van burgemeester en wethouders een koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst heeft naast de bepalingen voor de verkoop ook enkele zogenaamde anterieure bepalingen in verband met kostenverhaal voor de eventuele ruimtelijke procedure alsmede locatie-eisen. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief zijn voor rekening en risico van de koper. In de overeenkomst zal een realisatieplicht van het ingediende plan worden opgenomen. De notariële overdracht en betaling van de grond zal plaatsvinden uiterlijk 4 weken na onherroepelijk worden van het ruimtelijk planologisch kader. De omgevingsvergunning voor de bouw van de geplande woningen behoort niet tot dit planologisch kader.

Overige voorwaarden

- De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige 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.
- Iedere inschrijver verklaart door het doen van een inschrijving in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces.
- 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.
- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod.
- De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling noodzakelijk acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk door de gemeente zijn bevestigd.

Tijdschema

De uitvraag verloopt volgens het onderstaande tijdschema:

Datum	
	<i>Start verkoopprocedure</i>
29 maart 2024	
	<i>Mogelijkheid tot stellen vragen</i>
Uiterlijk tot 8 april 2024 om 12.00 uur	
	<i>Antwoorden op gestelde vragen</i>
Uiterlijk tot 22 april 2024	
	<i>Inschrijving</i>
Van 29 maart 2024 tot uiterlijk 1 mei 2024 tot 12.00 uur (uiterste datum indienen inschrijfformulier en daarbij alle behorende bijlagen)	
	<i>Beoordeling plannen</i>
Vanaf 3 mei 2024	
	<i>Voorlopige gunning door college B&W</i>
Eind mei/begin juni 2024	
	<i>Schriftelijke bekendmaking uitslag</i>
juni 2024	
	<i>Overleg overeenkomst</i>
juni/juli 2024	
	<i>Tekenen overeenkomst</i>
juli/augustus 2024	
	<i>Vaststelling definitieve gunning door college B&W (met verkoopbesluit)</i>
Binnen 4 weken na ondertekenen overeenkomst	
	<i>Overdracht grond (aktepassering)</i>
Uiterlijk 4 weken na onherroepelijk worden bestemmingsplan	

De gemeente behoudt zich het recht om bovenstaande tijdschema te wijzigen indien zij dit nodig acht. Indien er een wijziging plaatsvindt zullen kandidaten c.q. bidders worden geïnformeerd.

Uitslag

De deelnemers worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de uitslag. De gemeente zal met de gekozen partij de voor deze herontwikkeling benodigde overeenkomst sluiten waarin afspraken worden vastgelegd over te volgen procedures en condities over de afname van de grond.

Geschillen

Alle mogelijke geschillen in verband met de verkoopprocedure zullen worden voorgelegd aan de civiele rechter. Dit heeft geen opschortende werking voor het doorlopen van deze procedure.

Tot slot

Alle verstekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het indienen van een plan en het uitbrengen van een bieding. Het indienen van een plan c.q. het doen van een bod houdt niet automatisch in dat er een overeenkomst tot stand is gekomen. Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling worden bij levering overgedragen aan koper. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.