



DE OOSTERGAST



## Procedure uitgifte projectmatige kavels Oostergast deelgebied 2da-noord

### 1. Projectinformatie

Aan de oostzijde van het dorp Zuidhorn wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd: De Oostergast. De wijk is volop in ontwikkeling en wordt in fasen aangelegd. Binnenkort wordt gestart met de realisatie van een nieuwe fase, waarin verspreid over 2 deelgebieden circa 240 woningen worden gebouwd.

#### Deelgebied 1: 2da-noord

Deelgebied 2da-noord biedt ruimte aan circa 53 woningen. Het programma voor dit deelgebied ziet er als volgt uit:

- 11 vrijstaande woningen. Deze particuliere kavels worden in september 2024 via een lotingsprocedure uitgegeven.
- 12 sociale huurwoningen. Deze kavels worden uitgegeven aan Wold & Waard te Leek.
- 6 'niches'. Deze kavels worden op een nog nader te bepalen wijze uitgegeven.
- 24 twee-onder-een-kapwoningen. Dit zijn projectmatig te ontwikkelen kavels, waarvan 16 stuks via een selectieprocedure worden uitgegeven. Hiertoe is het voorliggende selectiedocument met bijlagen opgesteld. De overige 8 bouw kavels zijn in het kader van een bouwclaim aangeboden aan een marktpartij waarmee in het vorige decennium (2010) een samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

#### Deelgebied 2: Noorderhorizon (3a)

Deelgebied Noorderhorizon biedt ruimte aan maximaal 190 woningen. Het programma voor dit deelgebied omvat tenminste:

- 24 sociale huurwoningen.
- 16 woningen sociale koopwoningen.
- 36 bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Dit deelgebied wordt ontwikkelt door Dura Vermeer Bouw Hengelo BV (eigenaar). Het voorliggende selectiedocument heeft geen betrekking op bouw kavels in deelgebied 2.



## DE OOSTERGAST

### Bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beleidsregels

Voor de ontwikkeling van deelgebied 1 en deelgebied 2 zijn op 22 februari 2023 door de gemeenteraad de volgende documenten vastgesteld:

- Het Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) bestemmingsplan 'Oostergast – fase 2da-noord en 3a'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.
- De Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Chw bestemmingsplan Zuidhorn, Oostergast fase 2da-noord en 3a. De Beleidsregel dient als beoordelingssystematiek voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen open normen.
- Hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig plan fase 2da-noord & fase 3a. De in genoemd hoofdstuk opgenomen beeldkwaliteitseisen zijn vastgesteld als **onderdeel van de** welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

### Planning

De gronden in deelgebied 1 zijn bouwrijp. De nutsbedrijven zijn gestart met de aanleg van nutsvoorzieningen. De aanleg van nutsvoorzieningen in deelgebied 1 is naar verwachting in augustus 2024 afgerond.

De uitgifte van bouw kavels voor particuliere bouwers start binnenkort.

De 16 projectmatig te ontwikkelen kavels worden via inschrijving als 1 pakket aan de hoogste bidder uitgegeven. Het gaat hierbij om de volgende kavels:

- Kavel W12, met een oppervlakte van circa 379 m<sup>2</sup>
- Kavel W13, met een oppervlakte van circa 379 m<sup>2</sup>
- Kavel W23, met een oppervlakte van circa 393 m<sup>2</sup>
- Kavel W24, met een oppervlakte van circa 421 m<sup>2</sup>
- Kavel W25, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W26, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W27, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W28, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W30, met een oppervlakte van circa 387 m<sup>2</sup>
- Kavel W31, met een oppervlakte van circa 317 m<sup>2</sup>
- Kavel W33, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W34, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W35, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W36, met een oppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>
- Kavel W49, met een oppervlakte van circa 379 m<sup>2</sup>
- Kavel W50, met een oppervlakte van circa 379 m<sup>2</sup>

De totale oppervlakte van deze 16 bouw kavels is circa 4.938 m<sup>2</sup>. Verkooptekening is bijgevoegd (Bijlage 3).



## DE OOSTERGAST



*Ligging 16 projectmatig te ontwikkelen bouwkavels (groen)*

De op de kavels te realiseren bebouwing moet voldoen aan de regels en voorwaarden zoals opgenomen in het hiervoor genoemde bestemmingsplan (NL.IMRO.1969.BPZU22UITB1-VA01), Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader en beeldkwaliteitseisen (hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig plan). Het bestemmingsplan en het als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundig plan kunnen worden geraadpleegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. De Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader kan worden geraadpleegd op de projectwebsite <https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/240-nieuwe-woningen-in-wijk-de-oostergast-zuidhorn/>

### 2. Doel

In dit document wordt de procedure voor de uitgifte van 16 projectmatig te bebouwen kavels in fase 2da-noord (deelgebied 1) van De Oostergast in de gemeente Westerkwartier beschreven. Doel is om u als gegadigde te informeren over de uitgifte van de projectmatig te ontwikkelen kavels in het plangebied. Door deze informatieverstrekking beoogt de gemeente een gelijk speelveld te bieden aan iedere gegadigde door transparant te zijn over de manier waarop de uitgifte plaats vindt en over de wijze waarop een met de gemeente te sluiten koopovereenkomst tot stand komt.

Dit document is niet bedoeld om u als gegadigde te informeren over de randvoorwaarden waaraan de op de kavels te realiseren bebouwing dient te voldoen (zowel in bouwkundig als civieltechnisch opzicht), noch om u te informeren hoe de inrichting van het openbaar gebied zal verlopen en hoe daarmee wordt omgegaan in relatie tot de bouwwerkzaamheden op de kavel. Indien u daarover nadere informatie wilt, kunt u contact opnemen met het Team Wonen (bebouwing) en het Team Wegen, Verkeer en Vervoer (inrichting openbaar gebied). Beide teams zijn te bereiken via telefoonnummer 14 0594.



## DE OOSTERGAST

### 3. Inschrijving

#### 3.1 Wijze van inschrijving

Inschrijving voor de bouwkavels W12, W13, W23 t/m W28, W30, W31, W33 t/m W36, W49 en W50 vindt plaats overeenkomstig de hierna beschreven procedure:

1. Inschrijving vindt plaats door het volledig invullen van het 'Inschrijfformulier verkoop projectmatige kavels Oostergast fase 2da-noord (Zuidhorn)' (Bijlage 1). Het formulier is te downloaden via: <https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/projectbouw/>
2. Het inschrijfformulier moet in een gesloten envelop worden ingediend **vóór 24 juli 2024, 12.00 uur**. Dit kan per aangetekende post of door afgifte van het formulier bij Smid Netwerk Notarissen, De Gast 6, 9801 AD Zuidhorn. **In de linkerbovenhoek van de envelop dient vermeld te worden 'Oostergast fase 2da-noord – projectmatig'**. Bij afgifte aan de balie kunt u om een ontvangstbewijs vragen of een foto maken.
3. De voorwaarden voor inschrijving (Bijlage 2) zijn te downloaden via: <https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/projectbouw/>

#### 3.2 Niet in behandeling nemen van inschrijfformulier

Als na het openen van de enveloppen blijkt dat het inschrijfformulier niet volledig is ingevuld, wordt de inschrijving niet in behandeling genomen. Niet tijdig ingediende formulieren worden eveneens niet in behandeling genomen.

#### 3.3 Toewijzingscriterium – prijs

Als toewijzingscriterium geldt het hoogste bod dat op de kavels is uitgebracht. Indien de kavels niet in 2024 worden afgenomen, wordt vanaf 1 januari 2025 wettelijke rente in rekening gebracht. De rente wordt in rekening gebracht over de geaccepteerde inschrijvingsprijs. Ook kan ervoor worden gekozen de kavel onder erfpacht af te nemen, conform het Grondbeleid van de gemeente.

De gemeente behoudt zich het recht voor de kavels niet toe te wijzen. Het besluit om de kavels niet toe te wijzen is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

#### 3.4 Beoordeling inschrijving

De enveloppen met de inschrijfformulieren worden op **24 juli 2024 om 14:00 uur** door de notaris geopend. De notaris beoordeelt of het inschrijfformulier volledig is ingevuld (3.1, onder punt 1) en tijdig is ingediend (3.1, onder punt 2). Van de inschrijvingen die aan deze voorwaarden voldoen wordt, van hoog naar laag, een lijst opgesteld met de prijs waarvoor is ingeschreven. De kavels worden toegewezen aan de inschrijver die het hoogste bod heeft uitgebracht. De een na hoogste bieding wordt als eerste reserve genoteerd, etc. Ingeval meerdere inschrijvers eenzelfde hoogste bieding hebben gedaan zal aansluitend een verloting plaatsvinden door de notaris.



## DE OOSTERGAST

### 4. Reservering en optie

#### 4.1 Reservering

De inschrijver die het hoogste bod heeft uitgebracht (hierna: gegadigde) wordt binnen een week na het openen van de enveloppen per e-mail door de gemeente geïnformeerd. Hij ontvangt binnen twee weken na deze e-mail een Reserveringsbrief voor de kavels met een geldigheidsduur van 4 maanden.

Als het ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen voorstel voor bebouwing op de kavels voldoet aan de daaraan op grond van het bestemmingsplan, de Welstandsnota en de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader te stellen eisen, kan de gegadigde zijn project in de markt verkennen en/of starten met de verkoopactiviteiten. Op verzoek van de gegadigde kan de reservering van de kavels éénmalig worden verlengd voor de duur van 2 maanden.

Als het voorstel voor bebouwing op de kavels niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen, de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie aan de gemeente toe te zenden of de geldigheidsduur van de reservering anderszins laat verstrijken, vervalt de reservering en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de reservering. De kavels worden dan aan de eerst opvolgende hoogste bidder (zie hoofdstuk 3.4) aangeboden. Deze procedure wordt voor iedere opvolgende gegadigde steeds herhaald. Indien geen van de gegadigden tot aankoop van de kavels overgaat wordt de uitgifteprocedure voor de kavels in beginsel opnieuw in gang gezet.

#### 4.2 Optie

Na het verstrijken van de in hoofdstuk 4.1 bedoelde reserveringstermijn en bij overeenstemming met de gemeente over het te ontwikkelen plan op de kavels, ontvangt de gegadigde een Optiebrief met een geldigheidsduur van 2 maanden. In de Optiebrief is onder andere aangegeven wanneer de afname van de kavels moet plaatsvinden. Uiterlijk op de in de Optiebrief genoemde datum moet de gegadigde aangeven of hij tot afname van de kavels wenst over te gaan.

Als er geen overeenstemming wordt bereikt, de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie aan de gemeente toe te zenden of de geldigheidsduur van de optie anderszins laat verstrijken, vervalt de optie en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de optie.

#### 4.3 Beëindiging verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om op elk door haar gewenst moment de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen. Het besluit om de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen is geen besluit in de zin van art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.



## DE OOSTERGAST

### 5. Verkoopbesluit

#### 5.1 Overeenkomst

Uiterlijk op de dag na het verstrijken van de in hoofdstuk 4.2. bedoelde optietermijn stuurt de gemeente een conceptverkoopbesluit (in tweevoud) en een Verklaring voor de aankoop van de kavels (in tweevoud) aan de gegadigde toe.

De gegadigde stuurt binnen 4 weken na ontvangst één door hem geparafeerd exemplaar van het conceptverkoopbesluit en één exemplaar van de Verklaring voor de aankoop van de kavels retour aan de gemeente.

Na ontvangst van de getekende Verklaring ontvangt de gegadigde van de gemeente een getekend verkoopbesluit. Een getekend exemplaar van het verkoopbesluit met bijbehorende stukken wordt door de gemeente naar de door de gegadigde aan te wijzen notaris gestuurd om de overdracht van de Kavels verder af te handelen. Op dat moment is er sprake van een koopovereenkomst conform hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Westerkwartier (Bijlage 4). Een exemplaar behoudt de gemeente voor het eigen archief.

Als de gemeente niet binnen de hiervoor bedoelde termijn van 4 weken het geparafeerde concept verkoopbesluit en de getekende Verklaring terug heeft ontvangen van gegadigde wordt de overeenkomst als niet gesloten beschouwd. De gegadigde kan alsdan geen enkel recht meer doen gelden op de kavels.

#### 5.2 Notaris en levering

De eigendomsoverdracht van de bouw kavels op grond van het verkoopbesluit vindt plaats door middel van het passeren van een daartoe strekkende notariële akte van levering bij de door de gegadigde aangewezen notaris. De kosten van eigendomsoverdracht zijn voor rekening van gegadigde. Tenzij partijen nadrukkelijk anders overeen zijn gekomen, vindt het passeren van de akte van levering plaats binnen drie maanden nadat het definitieve verkoopbesluit is ondertekend.

### Bijlagen

Dit document en de daarbij behorende bijlagen zijn te downloaden via de projectwebsite <https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/projectbouw/>

- Bijlage 1: Inschrijfformulier
- Bijlage 2: Voorwaarden voor inschrijving
- Bijlage 3: Verkooptekening
- Bijlage 4: Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier