

# Informatiedocument

## Grondverkoopprocedure Oude school (Het Tweespan) in Schelluinen

inzake  
contracteren van een ontwikkelaar t.b.v. grondverkoop

Datum: 06-12-2023 – Definitief

## Inleiding

De gemeente Molenlanden (hierna: de gemeente) is op zoek naar een ontwikkelaar die in staat en bereid is om 8 koopwoningen op de voormalige schoollocatie en in het pand van OBS Het Tweespan voor eigen rekening en risico te ontwikkelen. De marktpartij dient aantoonbaar ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van woningen en de woningen dienen binnen de door de gemeente meegegeven uitgangspunten en voorwaarden ontwikkeld te worden.

Het doel van deze grondverkoopprocedure is om te komen tot een grondverkoopovereenkomst met een ontwikkelaar die de grond koopt en het vastgoed realiseert.

## Beoogde ontwikkeling



impressie bestaande situatie



impressie nieuwe situatie



transformatie  
'stoutjesdijk school'

Molenlanden



schaeffer

concept

transformatie  
'stoutjesdijk school'

Molenlanden



schaeffer

concept

\* De schoolmeesterswoning en het daarbijhorende perceel behoren niet tot de te verkopen grond. De parkeerplaatsen behoren ook niet tot de te verkopen grond (zie pagina 3 en 4).

Met de oplevering van MFC de Commanderie eind 2021 is de voormalige schoollocatie van OBS Het Tweespan aan de Dr. van Linden-Tolstraat in Schelluinen vrijgekomen. De gemeente is grondeigenaar en initiatiefnemer voor de nieuwe invulling van het gebied. In Schelluinen is behoefte aan woningen in het betaalbare segment. Deze locatie leent zich ervoor om in het dorp nieuwe woningen aan de woningvoorraad in dit segment toe te voegen. De gemeente Molenlanden wenst deze woningen door middel van transformatie te realiseren. De bestaande bomen dienen behouden te blijven en er dienen nieuwe bomen bij geplaatst te worden. Op de wortels van de lindes en berken langs de Voordijk dient een maximale grondophoging van 10 centimeter aangebracht te worden.

Informatie over het bestemmingsplan is terug te vinden op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De bestemming van het perceel in het onherroepelijke bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' is 'Maatschappelijk'. Op

basis hiervan is wonen op deze locatie niet toegestaan. Aangezien er sprake is van een transformatie van de panden, waarbij het grondoppervlak niet groter wordt, is afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunningprocedure (kruimelgevallenregeling WABO of BOPA-procedure onder de Omgevingswet) mogelijk. Hierover zal de gemeente met de winnende inschrijver in overleg treden. De gemeente zal zich maximaal inspannen om het vergunningstraject zo spoedig mogelijk te doorlopen. De kosten van de benodigde onderzoeken inclusief leges zijn voor rekening van de koper. Notariële eigendomsoverdracht vindt plaats na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of zoveel eerder/later als partijen overeenkomen.

Een overzicht van de projectgrenzen is bij dit informatiedocument gevoegd (Bijlage 1). Het te verkopen bouwperceel bedraagt circa 2.253 vierkante meter. Het terrein waarop parkeerplaatsen ontwikkeld dient te worden bedraagt circa 330 vierkante meter, ten behoeve van in totaal 16 parkeerplaatsen.

#### *Stedenbouwkundige schetsen*

Studio Schaeffer heeft een initiatief- en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn diverse varianten gekomen, waaruit één is gekozen, te weten variant D. De ontwikkelaar dient aan deze ontwerpen te voldoen. In een later stadium kunnen deze verder uitgewerkt worden. Het plan maakt 8 woningen mogelijk. Hiervan moeten 7 woningen vallen binnen de categorie sociale koopwoning. De door de raad vastgestelde maximale v.o.n.-prijs daarvoor is € 275.000,-<sup>1</sup>. De woning met een groter bruto vloeroppervlak dient te vallen binnen de categorie betaalbare koopwoning. De door de raad vastgestelde maximale v.o.n.-prijs daarvoor is € 355.000,-.

#### *Duurzaamheid*

De ambitie en het uitgangspunt van de gemeente Molenlanden is om woningen met Nul-Op-de-Meter (NOM) te realiseren. Omdat dit project een transformatie betreft, geldt de wettelijke basiseis 'Bijna-energieneutraal' (BENG). Echter wil de gemeente Molenlanden de inschrijvers uitdagen om richting het ambitieniveau van de gemeente toe te bewegen door woningen ENG (energieneutraal) of NOM te realiseren. De geïnteresseerde moet met zijn aanbieding aantonen hieraan te voldoen middels een referentieproject.

## **Wie doet wat**

Het uitgangspunt is dat de gemeente Molenlanden de locatie met gebouw in de huidige staat aan de koper verkoopt. Dus niet als bouwterrein. De koper draagt zorg voor gedeeltelijke sloop (conform stedenbouwkundig ontwerp) van de bebouwing en zorgt voor de realisatie van de woningen. De koper draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken.

De gemeente heeft reeds enkele onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlagen opgenomen bij dit document.

De koper zorgt in ieder geval voor en voor zijn rekening komen:

- Bouwkundige opname (binnen en buiten) van staat van omliggende woningen/percelen;
- Kosten voor notariële levering incl. belastingen;
- Omgevingsvergunning (of andere ruimtelijke procedure) inclusief benodigde onderzoeken en leges;
- Sloop van delen het gebouw inclusief benodigde onderzoeken;
- Asbestsanering;
- Bouw- en woonrijp maken van het perceel (inclusief parkeerplaatsen\*);
- Eventuele vergunningaanvragen bij het waterschap;
- Realisatie van de woningen conform Bouwbesluit inclusief aanleg nutsvoorzieningen\*\*;
- Kadastrale inmeting nieuwe percelen;
- Revisiegegevens riolering en openbare ruimte.

<sup>1</sup> Dit is het in 2023 door de raad vastgestelde prijspeil.

\* De gemeente vraagt de ontwikkelaar de parkeerplaatsen te ontwikkelen. Deze grond komt niet in eigendom van de ontwikkelaar. Voor waterdoorlaatbare/waterbergende bestrating voor parkeerplaatsen heeft de gemeente een toezegging van subsidie (à € 8.333,- incl. BTW) gekregen. De subsidie komt na definitieve vaststelling en na ontvangst van de bijdrage ten goede aan de aanleg van de parkeerplaatsen.

\*\* De woningen dienen kaal opgeleverd te worden, maar inclusief functionerende keuken, badkamer en toilet.

*Alle niet genoemde werkzaamheden zijn voor rekening en risico van koper.*

De gemeente heeft recent een asbestinventarisatie laten opstellen voor het gebouw. Op meerdere plaatsen in het gebouw zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. De resultaten zijn als bijlage bijgevoegd (Bijlage 10). Sanering van asbest – waarvoor reeds een raming is opgesteld (zie Bijlage 12) – behoort tot de werkzaamheden en komt op kosten van de ontwikkelaar.

## Procedure

Deze procedure betreft een grondverkoopprocedure waarbij marktpartijen via het weekblad Het Kontakt worden uitgenodigd om een grondbod voor de bouwkvavel in te dienen. De ontwikkelaar aan wie de gemeente de grond wenst te verkopen wordt op basis van het hoogst ingediende grondbod bepaald.

De gemeente geeft een fictieve bonus van € 10.000,- aan een marktpartij die aantoonbaar ENG kan bouwen.

De gemeente geeft een fictieve bonus van € 15.000,- aan een marktpartij die aantoonbaar NOM kan bouwen.

### *Rekenvoorbeeld*

*Ontwikkelaar X biedt een grondbod van € 295.000,- en kan BENG bouwen. Ontwikkelaar Y biedt een grondbod van € 290.000,- en kan ENG bouwen. Ontwikkelaar Z biedt een grondbod van € 290.000,- en kan NOM bouwen.*

|                       | <i>grondbod</i> | <i>duurzaamheids-<br/>bouw</i> | <i>fictieve bonus</i> | <i>som</i>  |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| <i>Ontwikkelaar X</i> | € 295.000,-     | <i>BENG</i>                    | € 0,-                 | € 295.000,- |
| <i>Ontwikkelaar Y</i> | € 290.000,-     | <i>ENG</i>                     | € 10.000,-            | € 300.000,- |
| <i>Ontwikkelaar Z</i> | € 290.000,-     | <i>NOM</i>                     | € 15.000,-            | € 305.000,- |

*Ontwikkelaar Z heeft door de fictieve bonus het hoogste grondbod, en krijgt daardoor de grondverkoop gegund.*

### *Fasering*

Geïnteresseerde marktpartijen kunnen zich melden bij de projectleider, de heer Bas Westerhof via [bas.westerhof@jouwgemeente.nl](mailto:bas.westerhof@jouwgemeente.nl). Via TenderNed worden zij vervolgens uitgenodigd officieel deel te nemen aan de uitvraag. Via dat medium kunnen zij in een vroeg stadium vragen stellen. Nadat de gemeente die beantwoord heeft, wordt gevraagd een grondbod te doen.

De fasering en deadlines worden ook via dat medium gedeeld.

## Vormeisen in te dienen aanbidding

De inschrijving geschiedt via TenderNed. Andere of andersoortige inschrijvingen zullen (dan ook) niet in behandeling worden genomen.

De uiterste datum en het uiterste tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen is vermeld in TenderNed.

De inschrijving moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in dit aanbestedingsdocument inclusief bijlagen. De inschrijving dient op aanbestedingsdatum en -tijdstip en op straffe van directe uitsluiting van de aanbestedingsprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van de inschrijving, de navolgende documenten/bescheiden te (be-/) omvatten:

- Grondbod
- Referentieproject(en) (ten minste één)
- Tekstuele toelichting over voldoening duurzaamheidseis

Aan de hand van informatie van concrete uitgevoerde projecten (bijvoorbeeld foldermateriaal) dient de marktpartij aan te tonen dat zij eerder woningen hebben gerealiseerd. Met het indienen van deze informatie gaat de marktpartij akkoord dat er eventuele nadere informatie wordt ingewonnen bij de gemeenten waar de projecten gerealiseerd zijn.

Het grondbod dient tot aan het moment van tot stand komen van de gronduitgifteovereenkomst gestand te worden gedaan.

### Tijdige melding onduidelijkheden en/of onregelmatigheden

Indien de deelnemende marktpartij meent dat in dit informatiedocument en aangehechte bijlagen een onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of enige andere onregelmatigheid is opgenomen, dient de marktpartij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 10 kalenderdagen voor de sluitingsdatum van het indienen van de aanbidding, de gemeente schriftelijk te wijzen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid. Indien hier niet aan wordt voldaan kan de deelnemende marktpartij zich (in of buiten rechte) niet (meer) beroepen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid.

Niet, dan wel niet tijdig, gesignaleerde onduidelijkheden, onjuistheden, onrechtmatigheden of overige onregelmatigheden zijn voor risico van de deelnemende marktpartij. Indien naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of strijdigheden in deze documenten zitten en deze zijn niet of niet tijdig door de deelnemende marktpartij zijn gemeld, zal dit in het voordeel van de gemeente worden uitgelegd. Kennelijke fouten of omissies in de tekst van de verkoopdocumenten binden de gemeente niet.

Het is een deelnemende marktpartij, met andere woorden, uitdrukkelijk niet toegestaan, zulks op straffe van verval van recht, eventuele bezwaren op te sparen tot de uitslag bekend is.

### Uitsluiting van uw aanbidding

Een aanbidding wordt buiten beschouwing gelaten indien één of meer van de volgende situaties zich voordoen:

- De aanbidding is niet tijdig ingediend;
- De aanbidding heeft niet de vereiste geldigheidstermijn;
- De gevraagde informatie is niet, niet volledig, onder voorbehoud, onder voorwaarden of onjuist verstrekt;
- De aanbidding voldoet niet aan het minimum gestelde grondbod;

Indien de gemeente een aanbidding ongeldig verklaart, zal de betreffende deelnemende marktpartij daar per e-mail van op de hoogte worden gesteld gelijktijdig met het bekend maken van de uitslag.

## Grondbod

Het groundbod dient gebaseerd te worden op de volgende uitgangspunten:

- De grond wordt van de gemeente afgenomen op het moment dat de omgevingsvergunning voor de woningen onherroepelijk is verleend. Voor de beoordeling van het groundbod in de verkoopprocedure dient deze gebaseerd te zijn op het prijspeil van 1 juli 2023;
- De grond zal in de huidige bodemgesteldheid (zie Bijlage 6) worden opgeleverd. De gemeente legt de riolering aan tot de erfgrens in de openbare ruimte cq. de Oranjestraat. De ontwikkelaar legt op eigen kosten de riolering aan voor de nieuwe woningen en de 3 bestaande woningen aan de Voordijk 2, 3 en 4 vanaf de erfgrens. Eventuele noodzakelijke aanpassingen aan het bestaande rioleringsstelsel in de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente. Overige nutsvoorzieningen zoals elektra, internet etc. behoren tot de verantwoordelijkheid van de marktpartij;
- De marktpartij is verantwoordelijk voor een goede aansluiting van het bouwperceel op de aan te leggen openbare ruimte;
- Het groundbod dient minimaal € 200.000,- exclusief BTW te zijn. Als hieraan niet wordt voldaan wordt de aanbidding ongeldig verklaard.

## Algemene aanvullende bepalingen

1. Door het indienen van een aanbidding stemt de deelnemende marktpartij onvoorwaardelijk in met alle eisen en voorwaarden die in dit informatiedocument zijn opgenomen;
2. Voor gunning komen alleen marktpartijen in aanmerking die zowel op de dag van het indienen van de aanbidding als op de dag van gunning voldoen aan de eisen die in dit informatiedocument en bijlagen zijn vermeld;
3. Indien het hoogste groundbod (inclusief de fictieve bonus) bestaat uit twee gelijke biddingen van twee marktpartijen dan zullen de twee marktpartijen in de gelegenheid gesteld worden om een nieuw bod uit te brengen;
4. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor niet tot gunning over te gaan en de grondverkoopprocedure tussentijds eenzijdig te beëindigen. De deelnemende marktpartijen ontvangen bericht van de gemeente over het niet doorgaan van de grondverkoopprocedure of het niet gunnen;
5. In geval van tegenstrijdigheden tussen het informatiedocument en de gronduitgifteovereenkomst prevaleert het bepaalde in de gronduitgifteovereenkomst.
6. Tijdens de aanbestedingsprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in opgestelde nota's van inlichtingen en de overige onderdelen en bijlagen van dit aanbestedingsdocument inclusief bijlagen, de nota's van inlichtingen in rangorde vóór gaan op (de onderdelen van) dit aanbestedingsdocument. Indien nota's van inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert een later opgestelde nota van inlichtingen boven de eerder opgestelde nota van inlichtingen.

# Overzicht van bijlagen

## Algemene informatie

- Bijlage 1 Overzicht projectgrenzen
- Bijlage 2 Presentatie bewonersavond (incl. ontwerpen) d.d. 22 november 2022
- Bijlage 3 Memo met eisen en randvoorwaarden d.d. 05 december 2023
- Bijlage 4 Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkeling

## Onderzoeken

- Bijlage 5 Grondonderzoek d.d. 30 november 2021
- Bijlage 6 Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 14 juli 2022
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek d.d. 05 juli 2022
- Bijlage 8 Initiatief & Haalbaarheidsonderzoek d.d. 16 september 2022
- Bijlage 9 Onderzoek naar huismussen en vleermuizen d.d. 11 oktober 2022
- Bijlage 10 Asbestinventarisatie d.d. 20 januari 2023
- Bijlage 11 Geluidsonderzoek d.d. 06 februari 2023

## Overig

- Bijlage 12 Raming asbestverwijdering d.d. 31 januari 2023