

INSCHRIJFDOCUMENT

WONINGBOUW VOORMALIGE STORKSCHOOLOCATIE IN DWINGELOO



10 LEVENSLOOPBESTENDIGE HOFWONINGEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De kern Dwingeloo	3
1.3 Doel van de inschrijving	4
2. Woningbouw	5
2.1 Planbeschrijving	5
2.2 Omschrijving grond	5
3. Richtlijnen bebouwing	7
3.1 Hoofdregels	7
3.2 Bouwhoogte en hoofdvorm	7
3.3 Bijgebouwen (bergingen)	7
3.4 Erfafscheidingen	8
3.5 Materiaalgebruik en uitstraling	8
3.6 Groen en hoogteverschillen	8
4. Procedure	9
4.1 Inschrijftermijn	9
4.2 Vervolg	9
5. Selectiecriteria	10
5.1 Bouwplan	10
5.2 Geboden grondprijs	10
6. Sluitingsdatum en contact	11



1. Inleiding

In 2016 is OBS Burgemeester W.A. Storkschoon Dwingeloo verhuisd naar de Heuvelenweg 22b in Dwingeloo. Het voormalige schoolgebouw gelegen aan de Bruges in Dwingeloo kwam daardoor leeg te staan en is nadien gesloopt.

Een aantal Dwingelers heeft in oktober 2017 vervolgens een notitie overhandigd aan het college van burgemeester en wethouders en daarin woningbouw voorgesteld op het braakliggende terrein. De beoogde planontwikkeling geeft grotendeels invulling aan deze behoefte.

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van woningen op de voormalige W.A. Storkschoonlocatie in Dwingeloo biedt een unieke kans om een groene woonhof voor senioren te realiseren in de dorpskern nabij voorzieningen. De gemeente Westerveld wil deze bijzondere plek benutten voor een woonconcept dat aansluit bij de behoeften van vandaag en morgen. De lokale vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen in een voorzieningendorp, zoals Dwingeloo, is significant toegenomen.

Deze locatie is daarom uitermate geschikt voor tien exclusieve nultreden vrijesector koopwoningen. Dit concept combineert wonen in alle rust met een herkenbare dorpschaal, groen en ruimte voor ontmoeting. Het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan bewaken bovendien het open karakter van het gebied met behoud van belangrijke zichtlijnen en een architectonisch hoogwaardig bebouwingsensemble.

Met deze marktuitvraag zoekt de gemeente een ontwikkelaar die dit woonconcept versterkt en verrijkt: duurzaam, zorgvuldig vormgegeven en met oog voor de sociale kwaliteit van het wonen in een groen vormgegeven hof. Wij nodigen marktpartijen uit met creatieve, kwalitatieve en toekomstgerichte voorstellen te komen die bijdragen aan een waardevolle woonomgeving voor senioren in hart van Dwingeloo.

1.2 De kern Dwingeloo

Dwingeloo is een van de 26 kernen van de gemeente Westerveld en telt ongeveer 4.050 inwoners. Het dorp ligt centraal in Drenthe, tussen Assen en Meppel, en is goed bereikbaar via regionale wegen en nabijgelegen OV-knooppunten zoals Steenwijk.

Dwingeloo heeft een aantrekkelijk en groen dorpskarakter, met cultuurhistorisch erfgoed een grote historische brink en een samenhangende bebouwingsstructuur. Het dorp grenst direct aan het Nationaal Park Dwingelderveld, waardoor natuur, rust en recreatie eenvoudig binnen handbereik zijn. De woonomgeving wordt gekenmerkt door veel groen, ruime opzet en een sterke sociale cohesie.

Voorzieningen zoals een supermarkt, winkels, scholen, sportfaciliteiten en horeca zorgen voor een gevarieerd en compleet aanbod. Dwingeloo combineert daarmee een herkenbare dorps sfeer met goede voorzieningen en een hoogwaardige groene leefomgeving, waardoor het een aantrekkelijke woonlocatie vormt binnen de gemeente Westerveld.



1.3 Doel van de inschrijving

Met deze inschrijving wil de gemeente Westerveld een ontwikkelaar selecteren die tien levensloopbestendige hofwoningen op de voormalige Storkschoollocatie realiseert met een gezamenlijke binnentuin. Het doel is om een kwalitatief, duurzaam en toekomstgericht woonconcept te creëren voor senioren waarbij ruimte is voor ontmoeting.

Deze ontwikkeling wordt door de gemeente Westerveld gefaciliteerd via de reguliere publiekrechtelijke procedures. De bepalingen in deze leidraad en de te sluiten overeenkomst(en) laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de gemeente volledig onverlet.



2. Woningbouw

Dit hoofdstuk beschrijft de beoogde woningbouwontwikkeling op de voormalige Storkschoollocatie in Dwingeloo en de daarbij behorende bouwkvavels. Het project voorziet in de realisatie van 10 levensloopbestendige hofwoningen binnen een gezamenlijk woonhof met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan.

2.1 Planbeschrijving

Het plan omvat de ontwikkeling en realisatie van 10 levensloopbestendige hofwoningen op de voormalige Storkschoollocatie in Dwingeloo. Het plangebied wordt als één perceel in de markt gebracht en de woningen moeten worden uitgewerkt als compacte rij- en hoekwoningen rondom een gezamenlijke groenzone. Het ontwerp dient te worden gebaseerd op het vastgestelde stedenbouwkundig kader.

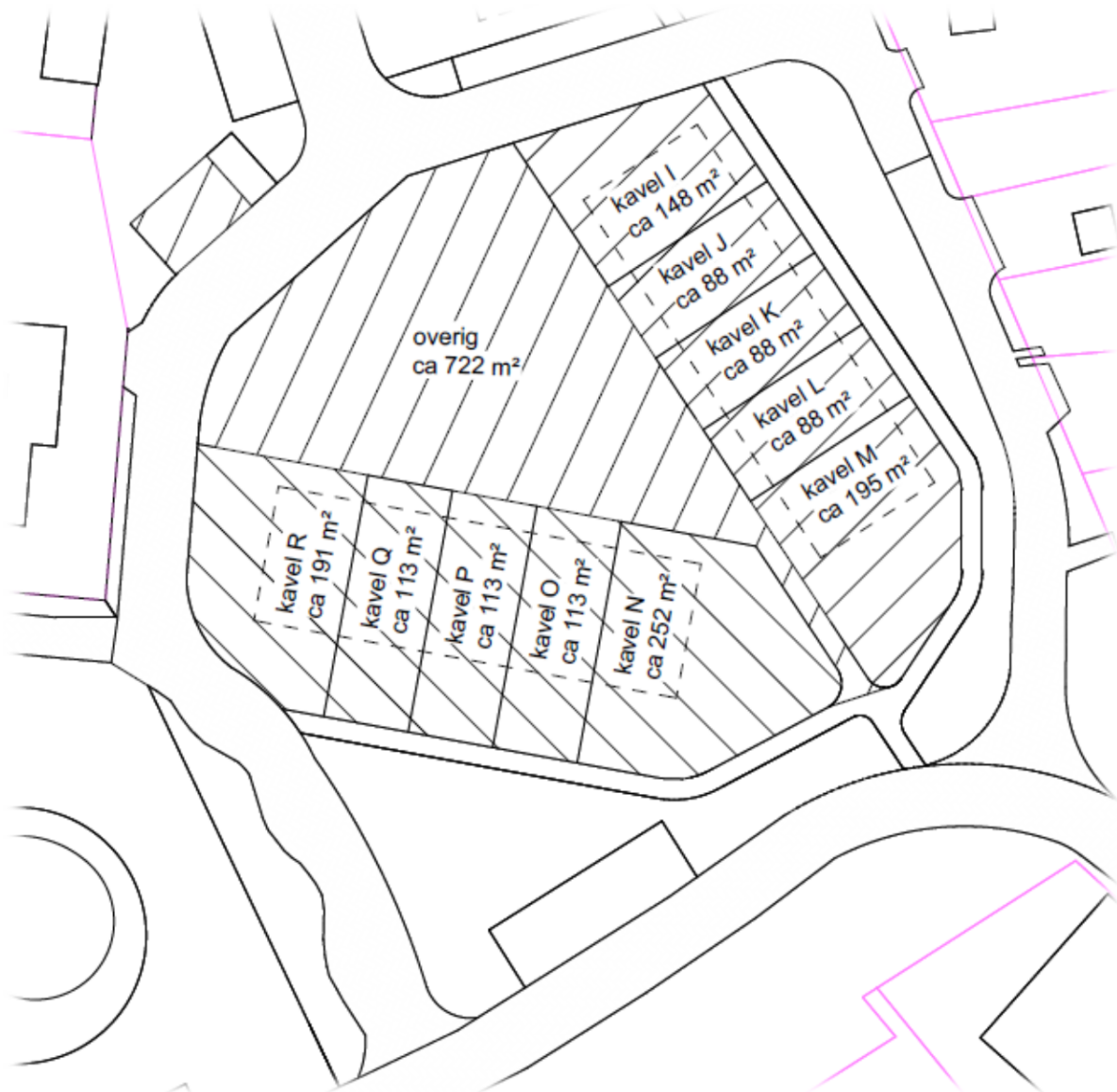
Voor deze locatie gelden enkele vaste uitgangspunten. Conform beeldkwaliteitsplan blijven open zichtlijnen en het groene dorpskarakter behouden. Erfbegrenzungen worden uitgevoerd als groene hagen om de groenvoorzieningen in de directe omgeving te versterken. De hofwoningen beschikken op eigen grond over een afzonderlijke berging en parkeerplaats. De ontwikkelaar legt de parkeerplaatsen aan in lijn met de gemeentelijke voorschriften. De woningen moeten volledig nultreden zijn en geschikt voor senioren.

2.2 Omschrijving grond

Het plangebied omvat een perceel met een totale oppervlakte van circa 2.113 m². De gronden zijn bestemd voor de realisatie van 10 vrijesector hofwoningen met een gezamenlijke binnentuin, parkeerplaatsen (in individueel eigendom) en bergingen (in individueel eigendom). De gronduitgifte vindt niet plaats per afzonderlijke kavel; het perceel wordt als geheel in de markt gezet via een selectie- en gunningsprocedure.

De hofwoningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp gepositioneerd in twee rijen van vijf, ieder met een eigen berging, een eigen parkeerplaats en gezamenlijke groene binnentuin. Met de uitgifte van dit perceel krijgen ontwikkelaars de mogelijkheid om een integraal plan te realiseren dat zowel de woningen als de inrichting van het hof (groen, parkeren, bergingen en paden) omvat.

De ligging binnen de dorpskern, de groene omgeving en compacte opzet maken de locatie geschikt voor een kwalitatief en toekomstbestendig woonconcept. Op de volgende pagina is de ligging en begrenzing van de aangeboden gronden weergegeven in een overzichtskaart.



Afbeelding 1. Bovenaanzicht aangeboden gronden dorpscentrum Dwingeloo.

De verkooptekening van het plangebied is beschikbaar via de gemeentelijke website en kan desgewenst als DWG-bestand worden verstrekt. De geselecteerde ontwikkelaar verwerft het volledige perceel bouwrijp van de gemeente en krijgt daarmee de mogelijkheid een samenhangend en toekomstbestendig woonhof te realiseren.



3. Richtlijnen bebouwing

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste hoofdlijnen voor de bebouwing op de Storkschoollocatie opgenomen als richtlijn voor het schetsontwerp. Deze uitgangspunten dienen als richtinggevend kader voor het schetsontwerp en de verdere planuitwerking.

Het geldende omgevingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn leidend en juridisch bindend. Beide documenten zijn beschikbaar via de gemeentelijke website en vormen het juridisch bindende kader voor de ontwikkeling.

3.1 Hoofdregels

- De bebouwing bestaat uit 10 levensloopbestendige hofwoningen, uitgevoerd als rij- en hoekwoningen.
- De woningen zijn georganiseerd rondom een gezamenlijke binnentuin met een open, groen en collectief karakter.
- De schaal en opzet van de bebouwing sluiten aan bij de kleinschalige, dorpse context van Dwingeloo.
- De bebouwing ligt hoofdzakelijk binnen de contouren van de voormalige Storkschool.
- Het ontwerp waarborgt zichtlijnen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

3.2 Bouwhoogte en hoofdvorm

- De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 8,3 meter.
- De dakhelling ligt tussen circa 30 en 45 graden.
- Kapvormen zijn overwegend zadeldaken in de lengterichting van het bouwblok.
- Dakkapellen zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij beperkt en ondergeschikt met inachtneming van de gemeentelijke voorwaarden.

3.3 Bijgebouwen (bergingen)

- Per woning wordt één berging gerealiseerd.
- Bergingen zijn ondergeschikt aan de woningen en maken integraal onderdeel uit van het hofconcept.
- Bergingen zijn bij voorkeur geclusterd en gecentreerd rond de binnentuin.
- Maximale hoogte bergingen:
 - ca. **3 meter** (lage bergingen)
 - ca. **5 meter** bij zadeldak (hogere bergingen)
- Vormgeving en materialisatie sluiten aan bij de woningen.

3.4 Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen worden uitgevoerd als **groene erfafscheidingen** (zoals bijv. hagen of hederahekwerken met een open structuur).
- Gesloten, hoge of harde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- Maximale hoogte erfafscheidingen:
 - 1 meter** aan de voorzijde;
 - 2 meter** aan zij- en achterzijden.
- De erfafscheidingen dragen bij aan het open karakter van het hof.

3.5 Materiaalgebruik en uitstraling

- Materialisatie is terughoudend en dorps, met gebruik van:
 - baksteen in roodbruine, roodgele of grijze tinten;
 - houtachtige materialen in zwartgrijs of naturel.
- Dakbedekking in rode of zwarte dakpannen (niet geglazuurd).
- Kozijnen in zwart of hout naturel.
- Zonnepanelen zijn toegestaan, mits zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
- Een circulaire en biobased bouwmethode heeft de voorkeur.

3.6 Groen en hoogteverschillen

- Groen is een essentieel onderdeel van het plan en versterkt het hofkarakter.
- Bestaande bomen en hagen worden waar mogelijk behouden of zorgvuldig ingepast.
- Hoogteverschillen worden beperkt en logisch vormgegeven, passend bij de doelgroep senioren.
- De binnentuin stimuleert verblijf, ontmoeting en noaberschap.



4. Procedure

In dit hoofdstuk vindt u informatie over de procedure. Een inschrijving is geldig als deze voldoet aan voorwaarden uit bijbehorend '*Selectie- en gunningsreglement woningbouw Storkschoolloccatie 10 hofwoningen*'. Gunning van de woningbouwgrond vindt vervolgens plaats op basis van de hoogste totaalscore.

De selectiecriteria zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld, worden per beoordelaar beoordeeld met een maximum van 100 punten en zijn als volgt opgebouwd:

- 64 punten voor het bouwplan en de tekstuele toelichting;
- 36 punten voor het bod.

4.1 Inschrijftermijn

Vanaf **donderdag 9 juli 2026** tot en met **donderdag 17 september 2026** kunnen ontwikkelaars en/of bouwers zich inschrijven voor deze planlocatie. De inschrijftermijn bedraagt 10 weken. De ontvankelijkheidseisen waaraan uw inschrijving dient te voldoen, zijn vastgelegd in het selectie- en gunningsreglement.

Het selectie- en gunningsdocument is raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Bij strijdigheid tussen dit inschrijfdocument en het selectie- en gunningsreglement, prevaleert het selectie- en gunningsreglement.

4.2 Vervolg

Na vaststelling van de inschrijver met de hoogste totaalscore wordt het voornemen tot verkoop conform het Didam arrest gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende 20 dagen kunnen derden hiertegen rechtsmiddelen instellen.

Indien geen rechtsmaatregelen worden genomen, ontvangt de geselecteerde inschrijver een koopovereenkomst, die **binnen 2 weken** moet worden ondertekend. Op de koopovereenkomst zijn de Algemene verkoopbepalingen bouwgrond van de gemeente Westerveld van toepassing. De koper stelt uiterlijk **binnen 2 maanden** na ondertekening van de koopovereenkomst een concept bouwplan op en legt dit binnen deze termijn voor in een vooroverleg met de gemeente.

Indien de koper **binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst** geen omgevingsvergunning heeft verkregen én dit aan de koper is toe te rekenen, kan de gemeente de koopovereenkomst van rechtswege en buitengerechtelijk ontbinden. De notariële overdracht van de grond en betaling van de koopsom vinden uiterlijk plaats **binnen 2 maanden** nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

De volledige selectie- en gunningsprocedure is te vinden de gemeentelijke webpagina.



5. Selectiecriteria

In dit hoofdstuk een toelichting op de selectiecriteria voor de gunning. De selectiecriteria voor de gunning zijn verdeeld in twee categorieën: het schetsontwerp en de geboden grondprijs. Er zijn 64 punten te behalen met het schetsontwerp. De overige 36 punten zijn te behalen met de geboden grondprijs.

Selectiecriteria	Maximaal aantal punten
1. Schetsontwerp (zie beoordelingsformulier)	64 punten
2. Geboden grondprijs (zie hoofdstuk 6.2)	36 punten
Eindscore	100 punten

5.1 Bouwplan

Bij de inschrijving dient een schetsontwerp met schriftelijke toelichting te worden ingediend voor hofwoningen op de voormalige Storkschoollocatie in Dwingeloo. Het ontwerp gaat uit van de realisatie van 10 levensloopbestendige hofwoningen (rij- en hoekwoningen), bedoeld voor senioren.

Het schetsontwerp is integraal van aard en geeft inzicht in de samenhang tussen de woningen, de gezamenlijke binnentuin, de bergingen, het voetpad en parkeren. De kaveloppervlakte staat vast; alle onderdelen maken onlosmakelijk deel uit van het ontwerp en dienen daarin te zijn uitgewerkt.

In de toelichting wordt aandacht besteed aan het hofconcept, het open en groene karakter van de binnentuin en de wijze waarop ontmoeting en noaberschap worden gestimuleerd. Parkeren wordt uitgewerkt conform het geldende gemeentelijke voorwaarden. Het ontwerp sluit aan bij het geldende beeldkwaliteitsplan en wordt beoordeeld op criteria zoals opgenomen in bijbehorend beoordelingsformulier.

5.2 Geboden grondprijs

Bij de inschrijving dient een bod te worden ingediend voor het gehele ontwikkelgebied. Voor dit woningbouwproject geldt een minimale inschrijfprijs van **€ 1.175.000 k.k. exclusief btw.** Biedingen onder deze minimale inschrijfprijs worden niet-ontvankelijk verklaard.

Voor het onderdeel prijs kunnen maximaal 36 punten worden behaald. De puntentoekenning vindt plaats op basis van de hoogte van het bod boven de minimale inschrijfprijs.

Voor iedere **€ 10.000** waarmee de inschrijfprijs de minimale inschrijfprijs overschrijdt, wordt **1 punt** toegekend, tot een maximum van **36 punten**.

Een inschrijving tegen uitsluitend de minimale inschrijfprijs levert **geen (0) prijspunten** op.

De gemeente kan niet garanderen dat het schetsontwerp (volledig) voldoet aan de regels van het geldende omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De inschrijver dient hiervoor zelfstandig de reguliere (planologische) procedures te doorlopen.



6. Sluitingsdatum en contact

Partijen hebben tot en met **donderdag 17 september 2026** zich voor dit project in te schrijven. Een inschrijving dient u in per email gericht aan:.

info@gemeentewesterveld.nl

t.a.v. Afdeling Grondzaken

*O.v.v. Inschrijving bouwgrond Storkschoollocatie Dwingeloo" met zaaknummer **31594**.*

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