

INSCHRIJFDOCUMENT

WONINGBOUW VLEDDER NOORD FASE 2: 5 GRONDGEBONDEN WONINGEN





Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.2 De kern Vledder	3
1.3 Doel van de inschrijving	3
2. Woningbouw	4
2.1 Planbeschrijving	4
2.2 Omschrijving grond	4
3. Richtlijnen bebouwing	6
3.1 Hoofdgebouwen	6
3.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	6
3.3 Beeldkwaliteit	7
4. Procedure	7
4.1 Inschrijftermijn	7
4.2 Vervolg	7
5. Selectiecriteria	8
5.1 Bouwplan	8
5.2 Geboden grondprijs	8
6. Sluitingsdatum en contact	9



1. Inleiding

De gemeente Westerveld is voornemens vijf grondgebonden woningen in het nieuwbouwplan van Vledder tot ontwikkeling te laten brengen door een marktpartij. Het betreft de ontwikkeling van woningbouw in lijn met de gemeentelijke kaders.

Conform Didam-arrest beoogt de gemeente middels een openbare en transparante selectieprocedure gelijke kansen te bieden aan geïnteresseerde ontwikkelaars en bouwers. Met dit inschrijfdocument stelt de gemeente marktpartijen in de gelegenheid zich in te schrijven voor de ontwikkeling en realisatie van deze woningen.

Dit document vormt de basis voor de selectieprocedure en bevat informatie over het project, de ruimtelijke voorwaarden en geldende procedure. Met deze aanpak streeft de gemeente naar een passende invulling van het plangebied die aansluit bij de ruimtelijke kwaliteit van Vledder en bijdraagt aan de lokale woningbehoefte.

1.2 De kern Vledder

Vledder is een van de kernen van de gemeente Westerveld met diverse voorzieningen en telt circa 2.000 inwoners. Het dorp is gelegen nabij Frederiksoord in het zuidwesten van de provincie Drenthe en is met het openbaar vervoer bereikbaar via de OV-knooppunten Steenwijk, Meppel en Assen.

Vledder is een traditioneel Drents esdorp met een duidelijk herkenbaar dorpskarakter zoals afwisselende bebouwing, een bosrijke omgeving, een overwegend rustige woonomgeving en een levendige en actieve dorpsgemeenschap. Het dorp ligt nabij het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Er is daarom veel natuur in de directe omgeving en zijn voldoende recreatiemogelijkheden.

In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een supermarkt, basisschool, zorgvoorzieningen, sportaccommodaties en een actief verenigingsleven. Deze factoren maakt Vledder één van de aantrekkelijkste woonkernen van de gemeente Westerveld.

1.3 Doel van de inschrijving

Met deze inschrijving beoogt de gemeente Westerveld een ontwikkelaar te selecteren die binnen de gestelde randvoorwaarden vijf grondgebonden woningen realiseert. Het doel van de ontwikkeling is het creëren van een kwalitatief, duurzaam en bij de omgeving passend woonconcept.

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



2. Woningbouw

Het nieuwbouwplan Vledder Noord is volop in ontwikkeling waarbij het uitgangspunt altijd is geweest 'te gast in het landschap'. Deze ontwerpfilosofie zorgt voor een ruimtelijke en groene wijkopzet met volop aandacht voor ruimte, natuur en behoud van bestaande flora en fauna. In de zomer van 2026 is de eerste fase van dit nieuwbouwplan volledig afgerond. De nu aangeboden bouwkavels maken deel uit van tweede fase (hierna: fase 2) van deze aantrekkelijke en groene woonwijk.

2.1 Planbeschrijving

Deze ontwikkeling voorziet in een kleinschalig woningbouwproject aan de noordzijde van het dorp Vledder. De ruimtelijke kaders maken het mogelijk vijf grondgebonden woningen te realiseren bestaande uit: één vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kapwoningen. Deze gronden zijn geschikt voor woningen van één bouwlaag met kap.

De afmetingen van de woningen bieden mogelijkheden voor een levensloopbestendige woonoplossing. Op de volgende pagina een impressie van de stedenbouwkundige opzet en footprint van de bebouwing.

Het is belangrijk dat de deze ontwikkeling aansluit bij het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Gezien de onherroepelijke buitenplanse omgevingsplanvergunning (BOPA-vergunning) is er sprake van harde plancapaciteit voor woningbouw. Gemeente nodigt marktpartijen uit om zich, binnen de gestelde randvoorwaarden, in te schrijven voor de realisatie van dit project.

2.2 Omschrijving grond

De bouwrijpe bouwkavels zijn gelegen in het nieuwbouwplan van Vledder en bestemd voor de realisatie van 5 grondgebonden woningen. De betreffende grond voor deze woningen is onbebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.744 m². Dit resulteert in een kaveloppervlakte van meer dan 317 m² voor de twee-onder-een-kap woningen (kavels A t/m D) en circa 468 m² voor de vrijstaande woning (kavel E).

De kavels zijn gesitueerd binnen vastgestelde bouwvlakken en worden ontsloten via een woonstraat die aansluit op de bestaande infrastructuur. Het woongebied heeft een dorps karakter door de open inrichting van de buurt en sluit aan op recent gerealiseerde woonbebouwing.

De verkooptekening van het plangebied is beschikbaar via de gemeentelijke website en wordt op verzoek als DWG-bestand overhandigd. De geselecteerde partij neemt het gehele perceel in bouwrijpe staat af.



Afbeelding 1. Situatietekening BOPA-vergunning

3. Richtlijnen bebouwing

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bouwen van woningen in Vledder Noord fase 2 aangehaald. Deze voorschriften dienen als richtinggevend kader voor het opstellen en uitwerken van het bouwplan.

De bebouwing dient te voldoen aan voorwaarden zoals vastgelegd in de buitenplanse omgevingsplanvergunning (BOPA-vergunning) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Deze documenten vormen gezamenlijk het juridisch bindende kader voor de ontwikkeling en zijn beschikbaar via de gemeentelijke website.

Het beeldkwaliteitsplan bevat onder meer eisen en richtlijnen ten aanzien van hoofdvorm, massa en schaal, dakvorm en dakhelling, materiaal- en kleurgebruik, bijgebouwen, erfafscheidingen en de inpassing van duurzame voorzieningen.

De in dit hoofdstuk opgenomen beschrijving heeft een toelichtend en richtinggevend karakter en laat de bindende werking van de genoemde formele documenten onverlet. In geval van strijdigheid prevaleren altijd de bepalingen uit de BOPA en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

3.1 Hoofdgebouwen

Binnen het plangebied mogen maximaal vijf woningen worden gerealiseerd, gelegen op de woonkavels A tot en met E, zoals aangegeven op de situatietekening BOPA woningbouw Vledder Noord.

- De woningen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken op de conform 'Situatietekening BOPA-vergunning' zoals afgebeeld op voorgaande pagina en op www.omgevingsloket.nl via 'Regels op de kaart' en daarna 'Illustratie: kaart'.
- De gevels van de hoofdgebouwen worden geplaatst evenwijdig aan of haaks op de buitenzijde van het bouwvlak.
- De noklijn van het hoofdgebouw loopt op enig punt binnen het bouwvlak evenwijdig aan de buitenzijde van het bouwvlak.
- De goothoogte bedraagt minimaal 2,0 meter en maximaal 3,2 meter.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,6 meter.
- De woningen worden uitgevoerd met een kap met een dakhelling van 42.

3.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- Aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- De totale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen per woning bedraagt maximaal 20 m².
- De gevels worden geplaatst evenwijdig aan of haaks op de buitenzijde van het bouwvlak.
- De goothoogte bedraagt minimaal 2,0 meter en maximaal 3,2 meter.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,0 meter.
- De dakhelling bedraagt maximaal 42°.



3.3 Beeldkwaliteit

Alle bouwwerken dienen te voldoen aan het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Dit document is terug te vinden op de inschrijfpagina van de gemeentelijke website en geeft nadere eisen en richtlijnen ten aanzien van architectuur, materiaalgebruik, kleurstelling, erfafscheidingen en de inrichting van het perceel.

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 Vledder Noord fase 2'*. 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:

- 70 punten voor het bouwplan en de tekstuele toelichting;
- 30 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. Dit document is te raadplegen 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**.

5. Selectiecriteria

In dit hoofdstuk vindt u de selectiecriteria voor de gunning. De selectiecriteria voor de gunning zijn verdeeld in twee hoofdcategorieën: het bouwplan en de geboden grondprijs. Er zijn 70 punten te behalen met het bouwplan en 30 punten met de geboden grondprijs.

Selectiecriteria	Maximaal aantal punten
1. Bouwplan (zie: <i>beoordelingsformulier</i>)	70 punten
2. Geboden grondprijs (zie: <i>paragraaf 5.2 inschrijfdocument</i>)	30 punten
Eindscore	100 punten

5.1 Bouwplan

Bij de inschrijving dient een integraal bouwplan te worden ingediend voorzien van een schriftelijke toelichting. Het bouwplan heeft betrekking op de collectieve ontwikkeling van bouw kavels en gaat uit van de realisatie van vijf grondgebonden woningen, bestaande uit: twee twee-onder-één-kapwoningen op de kavels A/B en C/D en één vrijstaande woning op kavel E.

Het ontwerp dient inzichtelijk te maken dat de woningen zowel individueel als in onderlinge samenhang voldoen aan de geldende kaders. De kaveloppervlakten, kavelindeling en woningtypologie liggen vast en maken geen onderdeel uit van de inschrijvingsvrijheid. Het parkeren dient expliciet plaats te vinden op eigen terrein.

In de schriftelijke toelichting wordt onder meer ingegaan op de ruimtelijke opzet, de architectonische uitstraling, de functionaliteit en bruikbaarheid van de woningen en de wijze waarop het plan aansluit bij het dorpse karakter van Vledder Noord. Het bouwplan wordt beoordeeld op het totaalbeeld en de ruimtelijke en architectonische kwaliteit, conform de criteria zoals opgenomen in bijbehorende '*Beoordelingsformulier*'.

5.2 Geboden grondprijs

Bij de inschrijving dient een bod (prijsaanbieding) voor het gehele ontwikkelgebied te worden aangeleverd. De vijf woningbouwkavels worden uitsluitend als één geheel aangeboden tegen een minimale inschrijfprijs van **€ 510.000 k.k. exclusief btw.** Biedingen onder de inschrijfprijs worden niet-ontvankelijk verklaard.

Voor het onderdeel prijs kunnen maximaal 30 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 **30 punten**. Een inschrijving tegen uitsluitend de minimale inschrijfprijs levert **geen (0) prijspunten** op.

Gemeente kan niet garanderen dat het bouwplan (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

Eventuele vragen over de uitgifteprocedure kunt u deze stellen via 14-0521 of via info@gemeentewesterveld.nl t.a.v. afdeling Grondzaken.

U heeft tot en met **donderdag 17 september 2026** u voor dit project in te schrijven. Uw inschrijving dient u in per email gericht aan:

info@gemeentewesterveld.nl

T.a.v. Afdeling Grondzaken

*O.v.v. Inschrijving bouwgrond Vledder Noord fase 2" met zaaknummer: **30205**.*