



Verkoopbrochure Teylerspark fase II

projectnummer 0479138.100
Mei 2023

Verkoopbrochure Teylerspark fase II

Openbare inschrijving bij verkoop | sluiting 30 juni 2023

Projectnummer 0479138.100

Mei 2023



Opdrachtgever

Gemeente Nieuwkoop

Teylersplein 1

2441 LE NIEUWVEEN

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	4
2	Procedure inschrijving, gunning en verkoop	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Procedure inschrijving	5
2.3	Gunning en verkoop	6
3	Verkoopinformatie	7
4.	Beschrijving locatie	7
4.1	Teylerspark fase II	7
4.2	Kadastrale kenmerken	8
4.3	Bestemming en bebouwingsmogelijkheid	8
4.4	Het programma	9
4.5	Ontsluiting, parkeren en openbare ruimte	9
4.6	Bouwrijp	10
4.7	Aansluiting water, elektriciteit en riolering	11
4.8	Onderzoeken	11
4.9	Vergunningen	11
5	Tijdpad	11
6	Disclaimer	11

1 Inleiding

De gemeente Nieuwkoop (hierna te noemen 'de Gemeente') staat voor een grote maatschappelijke opgave. De woningbehoefte neemt toe en er is meer aandacht voor thema's als duurzaamheid, gezondheid en de effecten van de klimaatverandering op onze woon- en leefgebieden. Er is veel aandacht voor de woningbehoefte binnen de Gemeente, maar er wordt tevens gekeken naar de grotere bouwopgave voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

Eén van de ontwikkellocaties binnen de Gemeente is Teylerspark fase II. Hier zullen koopwoningen ontwikkeld gaan worden voor jongeren en starters. Het plan gaat uit van het realiseren van 61 koopwoningen, variërend van kleiner naar groot, waaronder appartementen, tiny houses en tweelaagse rijwoningen.

Voor de ontwikkeling en realisatie van Teylerspark fase II worden door middel van deze verkoopbrochure en de hierin beschreven procedure geïnteresseerden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de door de Gemeente voor dit doel te verkopen bouwgrond

In deze verkoopbrochure vindt u algemene informatie over de ontwikkellocatie Teylerspark fase II, (hierna te noemen 'de Locatie'), de verkoopprocedure en de spelregels die daarbij gelden.

2 Procedure inschrijving, gunning en verkoop

2.1 Algemeen

In deze verkoopbrochure wordt verwezen naar de volgende bijlagen, welke bijlagen een onlosmakelijk geheel vormen met- en een integraal onderdeel zijn van deze verkoopprocedure, te weten:

Bijlage 1	Voorwaarden voor inschrijving;
Bijlage 2	Biedingsformulier;
Bijlage 3	Concept koopovereenkomst;
Bijlage 4	Tekening 'verkoop gronden Teylerspark fase II';
Bijlage 5	Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Nieuwkoop 2014;
Bijlage 6	Programma van Eisen leidingen-ligging kabels en leidingen 2018 gasloos;
Bijlage 7	Handboek Openbare Ruimte 2022 en Details Handboek Nieuwkoop 2022;
Bijlage 8	Project Document Teylerspark fase II met Bijlagen;
Bijlage 9	Aanvullende Voorwaarden grondverkoop gemeente Nieuwkoop;
Bijlage 10	Stedenbouwkundig plan Teylerspark fase II;
Bijlage 11	Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022;
Bijlage 12	Verkennde bodemonderzoek(en);
Bijlage 13	Formulier financiële draagkracht;
Bijlage 14	Formulier technische bekwaamheid;

Bijlage 15	Model bankgarantie;
Bijlage 16	Beleidsregel omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht;
Bijlage 17	Digitaal Bestand Teylerspark fase II;
Bijlage 18	Procesplanning Teylerspark fase II.

2.2 Procedure inschrijving

TenderNed

De openbare verkoop bij inschrijving van de Locatie verloopt namens de Gemeente via TenderNed. Geïnteresseerden dienen zich voorafgaand op TenderNed te registreren en aan te melden met eHerkenning. Voor verdere instructies voor registratie en aanmelding wordt verwezen naar de website <https://www.tenderned.nl>. De aankondiging van de verkoopprocedure kan worden gevonden onder de projectnaam: Openbare verkoop bij inschrijving Teylerspark fase II Nieuwveen.

Antea Group (hierna 'de Begeleider') is door de Gemeente gevraagd om de openbare verkoop van de Locatie te begeleiden. De Begeleider heeft tot taak het begeleiden, aansturen en bewaken van de gehele verkoopprocedure, waaronder het (juridisch) beoordelen van de inschrijvingen en de biedingen.

Stellen van vragen

Geïnteresseerden hebben de gelegenheid tot het stellen van vragen. Inhoudelijke vragen kunnen slechts schriftelijk via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 12 juni 2023, 12.00 uur. Vragen die uiterlijk op 12 juni 2023, 12.00 uur gesteld zijn, worden uiterlijk op 21 juni 2023 in geanonimiseerde vorm beantwoord en gepubliceerd op TenderNed.

Bezichtiging

De Locatie is vrij te bezichtigen en toegankelijk voor een ieder. De plaatselijke aanduiding is Teylerspark Nieuwveen.

Inschrijving

Indien u mee wilt doen, dan moet u voldoen aan de voorwaarden voor de inschrijving (bijlage 1) en gebruik maken van het biedingsformulier (bijlage 2). Het biedingsformulier moet tezamen met het formulier financiële draagkracht (bijlage 13) en formulier technische bekwaamheid (bijlage 14) uiterlijk op 30 juni 2023 om 12.00 uur ontvangen zijn in de digitale kluis op TenderNed. De digitale kluis sluit exact op 30 juni 2023 om 12.00 uur. Biedingen die later dan genoemd tijdstip zijn ontvangen of via andere kanalen zijn ingediend, worden niet in behandeling genomen.

Minimum prijs

Er geldt een minimumprijs voor de Locatie van € 2.600.000,= (twee miljoen en zes honderdduizend euro) exclusief 21% omzetbelasting. In de prijs voor de Locatie zijn de aan de Gemeente Nieuwkoop verschuldigde exploitatiebijdragen verdisconteerd. Biedingen zijn onherroepelijk en dienen onvoorwaardelijk te zijn. Een bieding die lager is dan voornoemd bedrag zal als ongeldig worden beschouwd en terzijde worden gelegd.

Zekerheidsstelling

Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen dient door de geselecteerde kopende partij een bankgarantie te worden afgegeven ter hoogte van 10% van de te betalen koopprijs van de Locatie. De bankgarantie dient te beantwoorden aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de concept koopovereenkomst en worden opgegeven door middel van- of overeenkomstig met het model bankgarantie (bijlage 15). Een garantie die ten nadele van de Gemeente afwijkt van het opgegeven model kan worden geweigerd en als niet ontvangen worden beschouwd.

Notaris en kosten koper

De juridische levering van de Locatie zal worden gepasseerd ten overstaan van één van de (waarnemend) notarissen van Kroes & Partners, kantoorhoudende Aardamseweg 73-A, 2461 CB Ter Aar (hierna te noemen 'de notaris'). De notariskosten, kadasterkosten evenals de hierover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de geselecteerde kopende partij. Er wordt geen rekenvergoeding beschikbaar gesteld.

Financieel en technische bekwaamheid

De Gemeente vindt het belangrijk dat de geselecteerde kopende partij bekwaam is om de Locatie in eigendom over te nemen en hierop het bouwprogramma van Teylerspark fase II te realiseren. Om die reden stelt de Gemeente eisen aan de financiële draagkracht en technische bekwaamheid van deelnemende partijen. Om dit aan te tonen dienen geïnteresseerden bij inschrijving het formulier financiële draagkracht (bijlage 13) en het formulier technische bekwaamheid (bijlage 14) samen met het biedingsformulier (bijlage 2) in te sturen. Voor de geldigheid van de formulieren wordt verwezen naar artikel 5 van de voorwaarden voor de inschrijving (bijlage 1).

2.3 Gunning en verkoop

De biedingen worden beoordeeld en getoetst aan de voorwaarden voor de inschrijving (bijlage 1). Gunning vindt plaats aan de hoogste bidder.

De voorgenomen verkoop van de Locatie aan de geselecteerde kopende partij zal conform de geldende gemeentelijke richtlijnen en procedures ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente (hierna te noemen 'het College'). Het College beslist over de verkoop.

Koopovereenkomst (onder opschortende voorwaarde)

De koopovereenkomst (bijlage 3) zal na de gunning ter ondertekening worden voorgelegd aan de geselecteerde kopende partij. Geïnteresseerden verklaren zich door de deelname aan de inschrijving op voorhand akkoord met de inhoud. Over de inhoud van de koopovereenkomst kan niet meer worden onderhandeld. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat het College instemt met het aangaan daarvan. Als het College niet instemt, komt de koopovereenkomst niet tot stand.

Aanvraag omgevingsvergunning

De geselecteerde kopende partij dient, na vervulling van de opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst (bijlage 3), op 1 september 2023 de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning(en) voor het bouwprogramma van Teylerspark fase II bij de Gemeente te hebben ingediend. De Gemeente behoudt zich het recht voor de koop te ontbinden indien de geselecteerde kopende partij niet of niet tijdig de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning(en) heeft ingediend.

Juridische levering

De juridische levering van de Locatie zal ten overstaan van de aangewezen notaris worden gepasseerd uiterlijk 4 (vier) weken nadat de door de geselecteerde kopende partij aangevraagde omgevingsvergunning(en) voor het bouwprogramma onherroepelijk is/zijn geworden.

3 Verkoopinformatie

Over de Locatie is uitgebreide verkoopinformatie beschikbaar. De informatie is te downloaden via TenderNed onder de aankondiging 'Openbare verkoop bij inschrijving Teylerspark fase II Nieuwveen'. De informatie vormt een onlosmakelijk geheel met- en is een integraal onderdeel van de verkoopprocedure.

Bijlage 1	Voorwaarden voor inschrijving;
Bijlage 2	Biedingsformulier;
Bijlage 3	Concept koopovereenkomst;
Bijlage 4	Tekening 'verkoop gronden Teylerspark fase II';
Bijlage 5	Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Nieuwkoop 2014;
Bijlage 6	Programma van Eisen leidingen-ligging kabels en leidingen 2018 gasloos;
Bijlage 7	Handboek Openbare Ruimte 2022 en Details Handboek Nieuwkoop 2022;
Bijlage 8	Project Document Teylerspark fase II met Bijlagen;
Bijlage 9	Aanvullende Voorwaarden grondverkoop gemeente Nieuwkoop;
Bijlage 10	Stedenbouwkundig plan Teylerspark fase II;
Bijlage 11	Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022;
Bijlage 12	Verkennde bodemonderzoek(en);
Bijlage 13	Formulier financiële draagkracht;
Bijlage 14	Formulier technische bekwaamheid;
Bijlage 15	Model bankgarantie;
Bijlage 16	Beleidsregel omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht;
Bijlage 17	Digitaal Bestand Teylerspark fase II;
Bijlage 18	Procesplanning Teylerspark fase II.

4 Beschrijving locatie

4.1 Teylerspark fase II

De Gemeente wil de Locatie en het park ten zuiden van Teylerspark in Nieuwveen ontwikkelen. De Locatie is gelegen aan de zuidrand van Nieuwveen. De noordgrens van het plangebied wordt

gevormd door een brede sloot en de bestaande woningen aan de Weegbree. Aan de oostzijde ligt Teylerspark – fase 1 met daarachter het Teylersplein met onder andere het gemeentehuis en de huisartsenpraktijk. De zuid- en westkant van het plangebied worden begrensd door het planologisch kader van het vigerende bestemmingsplan.

Het te realiseren bouwprogramma op de Locatie bestaat uit het realiseren van 61 koopwoningen voor jongeren en starters, kleinere studio's en appartementen, aangevuld met enkele iets grotere grondgebonden woningen, een en ander met inachtneming van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (bijlage 11). De Gemeente is voornemens om in de nabijheid van de Locatie een beperkt aantal grondgebonden woningen realiseren in de zone tussen de westzijde van de Locatie en Laan der Verwondering. De ontsluiting zal via de Laan der Verwondering lopen, die ten westen van de Locatie ligt. Gezien de ligging van de Locatie en de door de gemeente de beoogde bebouwing, is het vooral een uitdaging om naast een prettige woonomgeving, een goede overgang van landschap naar bebouwing te maken. Het door de gemeente te ontwikkelen nieuwe park zal hiervoor voor de toekomstige bewoners een belangrijke rol gaan spelen.

4.2 Kadastrale kenmerken

De door de Gemeente te verkopen Locatie - in casu de te verkopen gronden - zijn ingetekend op de coördinaten tekening 'verkoop gronden Teylerspark fase II' (bijlage 4).

De betrokken kadastrale percelen bouwgrond betreffen de nog later door het kadaster uit te meten gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Nieuwveen, sectie B, nummer 1689 (gedeeltelijk), met een gezamenlijke grootte van circa 5.849 m².

De oppervlakten van de Locatie – in casu de te verkopen gronden - zijn bij benadering vastgesteld, doch geeft noch de Gemeente noch de geselecteerde kopende partij aanleiding tot een latere verrekening van onder- of overmaat.

4.3 Bestemming en bebouwingsmogelijkheid

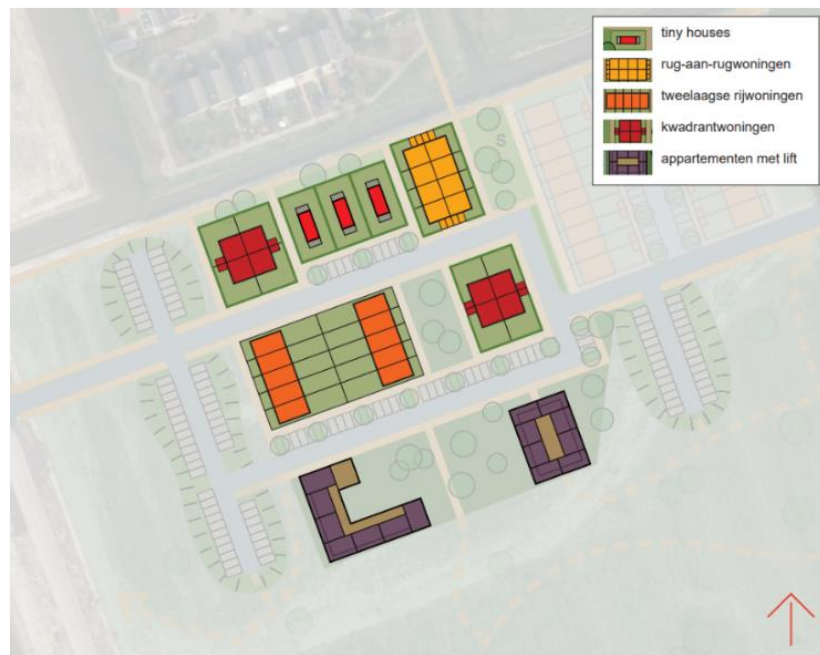
Op de Locatie is het bestemmingsplan Teylerspark fase II te Nieuwveen van toepassing en sinds 2022 onherroepelijk. De kwalitatieve en ruimtelijke eisen die gesteld worden aan de ontwikkeling van de Locatie staan beschreven in het vigerend bestemmingsplan, in te zien via www.nieuwkoop.nl/bestemmingsplanteylerspark.

Voor de bebouwingsmogelijkheid van de Locatie wordt verwezen naar de Regels van het bestemmingplan. Onder artikel 6.2 is opgenomen dat op de Locatie het aantal goedkope woningen (als bedoeld onder 1.32 van de Regels) ten minste 70% van het totaal aantal te realiseren wooneenheden bedraagt. Voor de geldende categorieën van de op de Locatie te realiseren 61 koopwoningen wordt verwezen naar de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (bijlage 11) of verordening die hiervoor in de plaats komt. Gelet op het geldende bouwprogramma en de minimale realisatie van 43 goedkope koopwoningen op de Locatie, is afdracht in het woonfonds op grond van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 niet van toepassing.

4.4 Het Programma

Het bouwprogramma van Teylerspark fase II voorziet in de bouwopgave van de Gemeente en draagt bij aan het realiseren van haar woondoelen (Woonvisie 2016-2025). Er is sprake van een bouwprogramma waarmee wordt ingespeeld op de specifieke woonbehoefte van starters, jongeren en jonge gezinnen. Door de verscheidenheid aan woningtypes voldoet het bouwprogramma van Teylerspark fase II aan de diverse woonwensen die er onder die doelgroepen zijn.

In het bestemmingsplan zijn specifieke aanduidingen opgenomen voor '3 Tiny houses' en aan de zuidkant voor 2 bouwvlakken een aanduiding 'gestapelde bouw'. Dit biedt daarom weinig ruimte voor geïnteresseerden om een afwijkend bouwprogramma te ontwikkelen dan zoals dit is voorgesteld in het stedenbouwkundig plan (bijlage 9).



Het bouwprogramma van Teylerspark fase II en de verschillende woningtypes zoals deze in het stedenbouwkundig plan (bijlage 9) zijn opgenomen bestaat uit: 3 Tiny houses, 8 Rug-aan-rugwoningen, 15 Appartementen 7-spanner, 17 Appartementen 8-spanner (subtotaal van 43 kleine woningen) en 10 Tweelaagse rijwoningen, 8 Kwadrantwoningen (subtotaal van 18 grotere woningen). Totaal aantal te realiseren woningen: **61**.

4.5 Ontsluiting, parkeren en openbare ruimte

Ontsluiting.

De bestaande weg naar Teylerspark fase I vormt de ontsluiting voor Teylerspark fase II. Deze weg wordt aangevuld met een lus om het zuidelijk deel van het plangebied te ontsluiten. Door deze

lus is het plangebied in geval van calamiteiten van twee zijden bereikbaar. De woningen zijn via voetpaden toegankelijk. Deze voetpaden sluiten aan op het bestaande padennetwerk via een brug richting Akkermunt en op de trottoirs rondom Teylerspark I. Bij de ontwikkeling van het park zullen ze aansluiten op de padenstructuur in het park om daarmee een ommetje voor heel Nieuwveen mogelijk te maken.

Parkeren

De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van de parkeerplaatsen zowel binnen als buiten het plangebied. Het parkeren is deels binnen het plangebied opgelost en deels in het parkdeel erbuiten. Binnen het plangebied komen er parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg. Buiten het plangebied zijn er aan de oost- en westzijde meerdere parkeervakken ingetekend.

Deze worden landschappelijk ingepast met een groene wal en kunnen zo opgenomen worden in het park. Voor het parkeren is gerekend met 2,1 parkeerplaatsen voor de appartementen, rug-aan-rugwoningen en tiny houses en 2,2 parkeerplaatsen voor de rijwoningen en kwadrantwoningen.



Openbare ruimte

De Gemeente draagt zorg voor de inrichting van de openbare ruimte met groen. Het park dat ten zuiden van Teylerspark fase II ligt, wordt het plangebied ingetrokken en wordt daarmee onderdeel van de leefomgeving van de bewoners van Teylerspark fase II. De groene omgeving biedt ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. Daarnaast biedt het ruimte voor



klimaatadaptatie doordat groen en bomen verdamping en verkoeling bieden op warme dagen en er ruimte is voor infiltratie van (regen)water.

De ontwikkeling van Teylerspark fase II draagt bij aan de vraag naar betaalbare koopwoningen voor starters, jongeren en jonge gezinnen. Verder zorgt het voor een groene omgeving en dient het als stevige impuls voor de leefbaarheid van de kern Nieuwveen.

4.6 Bouwrijp

De Locatie wordt door de Gemeente 'bouwrijp' aan de geselecteerde kopende partij opgeleverd. Terzake hiervan wordt verwezen naar het Project Document Teylerspark fase II met Bijlagen (bijlage 8).

4.7 Aansluiting water, elektriciteit en riolering

De geselecteerde kopende partij draagt op de Locatie, voor eigen rekening en risico, zorg voor de aansluitingen op de nutsvoorzieningen. De Gemeente draagt zorg voor aansluitpunten van ieder woonperceel op het riool.

4.8 Onderzoeken

De Gemeente levert de gronden die in milieutechnisch opzicht geschikt zijn voor de beoogde bestemming: wonen. De verkennende bodemonderzoek(en) zijn als verkoopinformatie voor inzage beschikbaar gesteld (bijlage 12).

4.9 Vergunningen

Het aanvragen van de noodzakelijke vergunningen is de verantwoordelijkheid van de geselecteerde kopende partij. De geselecteerde kopende partij verplicht zich jegens de Gemeente om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) voor het bouwprogramma van Teylerspark fase II, na vervulling van de opschortende voorwaarde van de koopovereenkomst (bijlage 3), uiterlijk op 1 september 2023 aan te vragen. Voor het verkrijgen van vergunningen zijn leges verschuldigd. Zie voor meer informatie: www.nieuwkoop.nl.

5 Tijdpad

Week 21	Publicatie verkoopinformatie;
Week 22	Indienen schriftelijke vragen gegadigden (tot uiterlijk 12 juni 2023 om 12.00u);
Week 25	Publicatie beantwoording vragen;
Week 26	Sluiting inschrijving (uiterlijk 30 juni 2023 om 12.00u);
Week 27	Beoordelen biedingen;
Week 28	Bekendmaking uitslag gunning;
Week 28	Stand-still periode gunning (tot 24 juli 2023);
Week 33	Goedkeuring en besluit College.

6 Disclaimer

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in de verkoopbrochure en de bijbehorende bijlagen zijn opgenomen. De Gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gehouden voor indirecte of directe schade. De in deze brochure afgebeelde tekeningen en plattegronden zijn slechts impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.
