

**Openbare
biedprocedure locatie
Wethouder
Trompersstraat in
Langeweg**

Inhoudsopgave

1. Algemeen	2
2. De opgave, biedprocedure en planning	4
Bijlage 1 Nadere informatie locatie Wethouder Trompersstraat	7
Bijlage 2 Verkooptekening locatie Wethouder trompersstraat	9
Bijlage 3 Koopovereenkomst locatie Wethouder Trompersstraat	10
Bijlage 4 Welstandgebiedscriteria locatie Wethouder Trompersstraat 2023	11

1. ALGEMEEN

1.1. De Gemeente Moerdijk

In de gemeente Moerdijk wonen 37.717 mensen (januari 2023). De gemeente wordt gevormd door elf karakteristieke kernen. De vijf grootste zijn Zevenbergen, Klundert, Standdaarbuiten, Willemstad en Fijnaart. Moerdijk ligt in West-Brabant aan de boorden van het Hollandsch Diep. Een uitgelezen plek voor de bedrijvigheid, met bijvoorbeeld het Haven- en Industrierrein Moerdijk als inmiddels de vierde haven van Nederland. Maar ook voor uitstapjes en recreatie in en rond het vele water en groen. Nationaal Park De Biesbosch ligt op een steenworp afstand, net als de steden Breda en Dordrecht. De kern Langeweg is gelegen ten noorden van Zevenbergen aan de N285.

1.2. Invulling locatie Wethouder Trompersstraat in Langeweg

Op een braakliggende locatie aan de noordwestzijde van de kern Langeweg worden 15 woningen gerealiseerd. De woningen voorzien in een aanwezige woningbehoefte. Het plan omvat 10 sociale, levensloopbestendige huurwoningen, 4 twee-onder-één kapwoningen en een vrijstaande woning. Daarnaast wordt voorzien in parkeergelegenheid en wordt de aangrenzende parkzone ten noorden van het woongebied opnieuw ingericht.



1.3. Programma op de gehele locatie

Aan de Wethouder Trompersstraat wordt enerzijds de bouw van 10 sociale, levensloopbestendige huurwoningen en anderzijds de bouw van 4 twee-onder-één-kap woningen en een vrijstaande woning in het dure segment beoogd. Dit programma ligt vast via het bestemmingsplan Wethouder Trompersstraat dat eind 2022 is vastgesteld. De planologische regeling voor de ontwikkeling aan de Wethouder Trompersstraat is een resultante van de bestaande situatie waarbij een afronding van de kern op deze locatie enerzijds en, gelet op de prominente locatie aan de N285 anderzijds, een kwalitatieve invulling gewenst is.

Conform de Uitvoeringsstrategie in Paraplunota Maatschappij zet gemeente Moerdijk in op duurzame, levensloopbestendige en veilige woningen. Daarvoor hanteert de gemeente momenteel de instrumenten GPR-gebouw, Woonkeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen. De te bouwen woningen dienen aan deze geldende kwaliteitseisen te voldoen.

2. DE OPGAVE, BIEDPROCEDURE EN PLANNING

2.1. Beschrijving van de opgave

De openbare biedprocedure heeft betrekking op de 4 twee-onder-één-kap kavels en de kavel voor de vrijstaande woning. De ontwikkelende partij moet voor deze 5 kavels een omgevingsvergunning aanvragen waarbij wordt tegemoetgekomen aan de gestelde welstandscriteria voor deze locatie. De gemeente Moerdijk is eigenaar van de grond en wil deze grond verkopen aan een ontwikkelende partij. De locatie is na bouwrijpmaken door de gemeente voor herontwikkeling beschikbaar. Dit document is bedoeld om de kaders, kansen en wensen voor de locatie Wethouders Trompersstraat in beeld te brengen aan de hand waarvan partijen een grondbod indienen. Gemeente Moerdijk zal met de hoogste bieder een verkoopovereenkomst afsluiten.

2.2. Biedprocedure

Het betreft een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure. Tijdens deze biedprocedure kan een marktpartij schriftelijk een bod uitbrengen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie H, nummers 1701 en 1703, groot totaal circa 1686 m², bestaande uit een perceel bouwgrond (als schetsmatig aangegeven op de aan de koopakte gehechte situatietekening met nummer 6167, met inbegrip van zijn bestanddelen door verbinding of naar verkeersopvatting (bijlage 2).

De marktpartij die het hoogste bod uitbrengt, is de partij waar de gemeente een verkoopovereenkomst mee sluit. De gemeente houdt zich het recht voor, op ieder door haar gewenst tijdstip, de biedprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen. Marktpartijen hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze biedprocedure. De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan bepaalde marktpartijen, noch heeft zij een voorkeur voor bestaande of nieuwe marktpartijen.

Partijen die een bod willen uitbrengen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de door de gemeente opgestelde documenten. Indien u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze biedprocedure, dient u deze uiterlijk op 5 juni per e-mail te verzenden naar Jeroen Schrauwen (jeroen.schrauwen@moerdijk.nl) onder vermelding van Biedprocedure locatie Wethouder Trompersstraat.

De gemeente start de biedprocedure met publicatie ervan in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website (moerdijk.nl) op 25 mei 2023. Tevens attendeert de gemeente een aantal marktpartijen rechtstreeks op de voorgenomen ontwikkeling en de mogelijkheid een bod uit te brengen op de grond.

De **sluiting van de termijn** voor het uitbrengen van een bod is op **22 juni 2023 om 12.00 uur**.

Wijze van uitbrengen van een bod

De bieding dient uiterlijk op **datum 22 juni om 12.00 uur in een gesloten envelop** te worden afgegeven (dus geen mail of fax) bij **Signa notarissen, Gildelaan 11, 4761 BA Zevenbergen**. Op de envelop dient in de linkerbovenhoek te worden vermeld: openbare biedprocedure locatie Wethouder Trompersstraat Langeweg.

Het uit te brengen bod is exclusief kosten en belastingen (omzetbelasting) en betreft de “kale” koopsom.

Indien sprake is van een marktpartij, dient de bieding door een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de marktpartij te zijn ondertekend. De rechtsgeldige vertegenwoordiger dient te staan vermeld op een bij de bieding te voegen

uittreksel van het Handelsregister of een gelijksoortige organisatie. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de dag dat de termijn voor het uitbrengen van een bod voorbij is.

Indien sprake is van een bieding door een natuurlijk persoon, dan dient een kopie van zijn of haar paspoort te worden toegevoegd bij de bieding.

Combinaties van partijen mogen samen een bod uitbrengen onder voorwaarde dat diegene die het bod uitbrengt ook de daadwerkelijke ontwikkelaar wordt.

Tijdens een openbare zitting worden de enveloppen met biedingen door de notaris geopend in het bijzijn van de gemeente en de bidders die daarbij aanwezig wensen te zijn. De naam van elke bidder en het door hem/haar ingediende bod worden bekend gemaakt, waarna het hoogste bod wordt geselecteerd door de notaris. Mocht de situatie zich voordoen dat twee of meer partijen hetzelfde bod uitbrengen op de locatie en beide biedingen zijn tevens de hoogste biedingen, dan zal de notaris ter plekke een loting verrichten, waarbij vervolgens met de ingelote bidder de procedure wordt vervolgd. Vervolgens zal:

- a. met de marktpartij die het hoogste bod heeft uitgebracht een Koopovereenkomst worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van bestuurlijke besluitvorming;
- b. het college worden geïnformeerd over de uitgebrachte biedingen en zal worden voorgesteld in te stemmen met de grondverkoop aan de marktpartij die het hoogste bod voor het betreffende perceel heeft uitgebracht.

Alle marktpartijen die een bod hebben uitgebracht zullen schriftelijk over de afloop worden geïnformeerd.

Zoals eerder aangegeven behoudt de gemeente zich het recht voor de biedprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen en eventueel niet tot verkoop over te gaan.

De levering van de gronden vindt plaats na bouwrijpmaken van het perceel (ten laatste in het vierde kwartaal van 2023). Een eventuele afwijking hiervan zal in onderling overleg worden bepaald.

In bijlage 3 is de Koopovereenkomst opgenomen. Deze Koopovereenkomst is niet meer onderhandelbaar.

Gegadigden geven met het uitbrengen van een bod aan in te stemmen met de inhoud van onderhavig document “Openbare biedprocedure locatie Wethouder Trompersstraat in Langeweg” inclusief de daarbij behorende bijlagen. Een uitgebracht bod kan na ontvangst niet meer worden gewijzigd of ingetrokken.

Een marktpartij mag geen voorwaarden verbinden aan het uitbrengen van een bod op een perceel. Een bieding waaraan voorwaarden van een marktpartij zijn verbonden is ongeldig en wordt uitgesloten van deelneming aan de biedprocedure. Ook biedingen die na de **sluitingsdatum van 22 juni 2023 om 12.00 uur** nog worden ontvangen, worden uitgesloten van deelname aan de biedprocedure.

De gemeente zal de aan hen in het kader van deze openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen. Gelet op het waarborgen van de vertrouwelijkheid, kunnen geen biedingen per telefax of email worden ingediend.

2.3. Planning

De planning van deze biedprocedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Termijn
Publicatie procedure	25 mei 2023
Partijen die eerder interesse hebben getoond op de hoogte brengen van procedure	26 mei 2023
Mogelijkheid stellen van vragen door partijen	Tot 5 juni 2023
Uiterste datum voor het indienen van grondbod	22 juni 2023 12.00 uur
Bepalen hoogsteieder	26 juni 2023 9:30 uur locatie gemeentehuis Moerdijk in Zevenbergen
Sluiten Koopovereenkomst	Juni 2023
Levering grond	Uiterlijk Q4 2023
Voorbereiding, realisatie en uitvoering	Q 3 2023 – Q4 2024

BIJLAGE 1 NADERE INFORMATIE LOCATIE WETHOUDER TROMPERSSTRAAT

1.1. De locatie in haar omgeving

1.1.1. Ontwikkelingen omgeving

Levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Wethouder Trompersstraat

Naast de ontwikkelingen van de 5 kavels ten behoeve van 4 twee-onder-één-kap woningen en een vrijstaande woning ontwikkelt woningbouwcorporatie Woonkwartier aan de Wethouder Trompersstraat 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen.

Herinrichting N285

De provincie voorziet een herinrichting van de N285 waarbij er een nieuwe aansluiting van de Wethouder Trompersstraat op de N285 wordt gerealiseerd.

1.1.2. Bestemmingsplan

Om de voorgestane ontwikkeling aan de Wethouder Trompersstraat planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Wethouder Trompersstraat in procedure gebracht en op xx oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.1.3. Welstand

Voor de locatie Wethouder Trompersstraat gelden welstandscriteria die richting geven en ervoor zorgen dat bebouwing op deze locatie een bijdrage levert aan een hoogwaardige duurzame ruimtelijke kwaliteit. De welstandscriteria zijn opgenomen in bijlage 4.

1.1.4. Ruimtelijke Beheer Openbare Ruimte

De gemeente voorziet in inrichting van de openbare ruimte op de (delen van) de percelen die bij de gemeente in eigendom blijven. Het gehele door ontwikkelaar aan te kopen perceel blijft bij ontwikkelaar of diens rechtsopvolger in eigendom en dient door ontwikkelaar te worden ingericht. Hierbij dient functioneel te worden aangesloten op de aanliggende openbare ruimte.

Schade die ontstaat aan de openbare ruimte als gevolg van de werkzaamheden behorende bij de ontwikkeling, zullen bij de ontwikkelaar worden verhaald. Voorafgaande aan de werkzaamheden dient een nulopname te worden uitgevoerd.

1.1.5. Bodemgesteldheid

De gemeente levert bouwrijpe grond vrij van verontreinigingen.

1.1.6. Overdracht grond

De inschrijver brengt een grondbod uit op de locatie Wethouder Trompersstraat en deze bieding omvat alle onderdelen binnen de verkoopgrens zoals aangegeven op de verkooptekening in bijlage 2 om het ingediende plan te kunnen realiseren, passend binnen het (onherroepelijke) bestemmingsplan Wethouder Trompersstraat.

Uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van de Koopovereenkomst dient de koper te zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom van 10 % van de koopsom. Het restant van de koopsombetaling moet uiterlijk worden voldaan vóór ondertekening van de leveringsakte, zodanig dat het bedrag is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

De verkoper heeft een terugkooprecht om het gekochte onder gelijke voorwaarden van de koper (koopsombedrag exclusief belastingen, zonder index) terug te kopen, indien opdracht tot start van de bouwwerkzaamheden niet binnen 2 (twee) jaar na levering van de grond heeft plaatsgevonden.

De grond wordt gelet op de planologische status (onherroepelijk bestemmingsplan) geleverd binnen de sfeer van BTW.

1.1.7 Kaders

De uiteindelijke ontwikkeling zal moeten voldoen aan de geldende beleidskaders, waaronder:

- geldend bestemmingsplan;
- gemeentelijk parkeerbeleid;
- welstandgebiedscriteria locatie Wethouder Trompersstraat 2023;
- Paraplunota Maatschappij;
- Paraplunota Leefomgeving.

BIJLAGE 2 VERKOOPTEKENING LOCATIE WETHOUDER TROMPERSSTRAAT

BIJLAGE 3 KOOPOVEREENKOMST LOCATIE WETHOUDER TROMPERSSTRAAT

BIJLAGE 4 WELSTANDGEBIEDSCRITERIA LOCATIE WETHOUDER TROMPERSSTRAAT 2023