

UITVRAAG VERKOOP GRONDEN VOOR DE REALISATIE VAN 14 BETAALBARE KOOPWONINGEN LOCATIE WINKLER PRINS IN DE KERN VOORST

Het Winkler Prins-terrein is in een studie van de afgelopen jaren ("de Kansenkaart van Steenhuis Meurs" d.d.12-4-2022) aangedragen als één van de maatwerklocaties voor kleinschalige woningbouw.

Stichting IJsseldal Wonen (hierna te noemen: IJsseldal Wonen) en de gemeente Voorst hebben de handen ineengeslagen om gezamenlijk een stedenbouwkundig plan voor deze locatie te ontwikkelen. In deze uitvraag worden de ontwikkelplannen van de gemeente Voorst beschreven. Daarnaast heeft IJsseldal Wonen 13 sociale huurwoningen aan de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg gesloopt en bouwt hiervoor nieuwe huurwoningen in de plaats.

De gemeente Voorst wenst door middel van deze uitvraag woningbouw mogelijk te maken op deze locatie. De winnende partij zal, na het aankopen van de gronden, de woningen voor eigen rekening en risico op basis van de gestelde voorwaarden realiseren en verkopen.

TE ONTWIKKELEN GEBIED

Het plangebied ligt ten oosten van de Rijksstraatweg in Voorst en bestaat uit de deelgebieden Winkler Prins terrein, Jac. Lugtmeijerplantsoen en de rijwoningen aan de G.J. van Heuvenstraat en Binnenweg.

De gronden van de 'Winkler Prins'-locatie zijn in eigendom van de gemeente Voorst en woningbouwcorporatie IJsseldal Wonen. Een deel van het plan gaat uit van de sloop en realisatie van sociale huurwoningen door IJsseldal Wonen.

Deze gemeentelijke uitvraag heeft betrekking op de realisatie van de 14 betaalbare koopwoningen ter hoogte van de Anthony Winkler Prinsstraat zoals aangegeven op onderstaande verbeelding. De door de gemeente te verkopen en door de koper vervolgens te ontwikkelen locatie is aangegeven op de bijgevoegde verkooptekening (bijlage 3) en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.465 m². Het betreft de percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Voorst, sectie D, nummers 2191 en 2205.



VOORLOPIG ONTWERP

Er is een voorlopig ontwerp opgesteld door Specht architectuur (bijlage 5). De winnende partij van deze uitvraag accepteert het door Specht Architecten ontworpen voorlopig ontwerp en werkt dit voor eigen rekening met voornoemd architectenbureau verder uit naar een definitief ontwerp. Bij uw inschrijving dient u akkoord te gaan met de kosten (€ 17.787,-) die zijn gemaakt voor het opstellen van het voorlopig ontwerp. Deze kosten worden aan de winnende partij doorberekend bij de overdracht van de bouwgrond bij de notaris.

SELECTIEPROCEDURE EN TIJDSHEMA VERKOOP PERCEEL

Partijen kunnen zich van **woensdag 17 december 2025 tot en met maandag 2 februari 2026 inschrijven** door het bijgevoegde deelnameformulier (bijlage 1) te mailen naar m.lebbink@voorst.nl. Een inschrijving is pas geldig nadat dit per email is bevestigd door de gemeente. Op **dinsdag 3 februari 2026** wordt aan alle deelnemende partijen per email bekend gemaakt aan welke partij en voor welk bedrag de gronden voorlopig zijn toegewezen.

De gemeente zal na een wachttijd van twintig kalenderdagen na datum bekendmaking van de voorlopige toewijzing uitvoering geven aan haar voornemen tot verkoop van de gronden. Deze termijn wordt in acht genomen, zodat de inschrijvers op wie de keuze niet is gevallen de gelegenheid hebben om de gemeente te dagvaarden voor de hiervoor bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland (kort geding) wanneer zij het niet eens zijn met de voorgenomen beslissing.

Wanneer de gemeente binnen deze termijn niet is gedagvaard, worden de gronden definitief toegewezen aan de partij aan wie de gronden eerder voorlopig waren toegewezen, wanneer aan alle voorwaarden volgens deze uitvraag is voldaan. De gemeente stuurt de partij vervolgens de uitnodiging voor de ondertekening van de koopovereenkomst. De andere inschrijvers hebben dan niet meer de mogelijkheid om zich binnen en/of buiten rechte tegen het sluiten van de koopovereenkomst te verzetten.

Wanneer de gemeente wordt gedagvaard behoudt zij zich het recht voor om de beslissing tot definitieve toewijzing aan te houden totdat er een vonnis is gewezen in de gerechtelijke procedure en dit vonnis als een eindvonnis kan worden beschouwd, dan wel de procedure op een andere wijze is geëindigd (bijv. door intrekking van de dagvaarding).

SELECTIECRITERIA EN TOEWIJZING

Dit project wordt in beginsel toegewezen aan de partij die het hoogste bod voor de gronden heeft uitgebracht. Indien er meerdere partijen hetzelfde hoogste bod hebben uitgebracht, dan wordt er door de gemeente geloot tussen deze partijen.

Indien de gronden voorlopig aan een partij zijn toegewezen, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om bij deze partij drie recente referentieprojecten (incl. naam en contactgegevens) op te vragen, waaruit de ervaring en expertise met de woningbouwopgave blijkt. De omschrijving van referentieprojecten is vormvrij. De gemeente behoudt zich het recht voor om contact op te nemen met de referenten. Ook behoudt de gemeente zich het recht voor om een Bibob-onderzoek uit te voeren en/of een verklaring aan de partij te vragen over de 'UBO'.

Gegadigden dienen verder kennis te nemen van en akkoord te gaan met de onderstaande voorwaarden, de conceptkoopovereenkomst en de andere bijgevoegde stukken voordat zij zich inschrijven.

DISCLAIMER

Deelname aan deze verkoopprocedure impliceert op geen enkele wijze een aanbieding van de kant van de gemeente om in onderhandeling te treden. Een deelnemende marktpartij kan aan deze procedure geen enkel recht ontlelen, waaronder tevens begrepen het voeren van enige onderhandeling met de gemeente ter zake van de verkoop van de gronden, laat staan het recht op een schadevergoeding. De gemeente is geheel vrij om niet tot gunning over te gaan (of een voorlopige gunning tot aan de definitieve gunning in te trekken), bijvoorbeeld in geval van een door de gemeente te laag bevonden grondbod. Een marktpartij kan op geen enkele wijze ter zake kosten en/of schade claimen bij de gemeente.

(REALISATIE- EN OVERIGE) VOORWAARDEN

1. Het project biedt ruimte voor 14 betaalbare koopwoningen die aan de zijde van de Anthony Winkler Prinsstraat gerealiseerd moeten worden.
2. De maximale VON-prijs voor de zes tussenwoningen bedraagt € 350.000,-. Voor de acht hoekwoningen geldt een maximale VON-prijs van € 360.000,-.
3. In deze VON-prijs is voor alle woningen een prefab buitenberging van verticaal Douglas hout en groendak met sedummat inbegrepen.
4. In de VON-prijs is een afsluitbare hardhouten tuindeur (naar het openbaar terrein of het achterpad) en eventuele afrastering (conform voorontwerp en goedkeuring gemeente) inbegrepen.
5. Aan de voorzijde van enkele woningen dient een Delftse stoep te worden gerealiseerd. Deze stoep dient te worden uitgevoerd in gebakken klinkers, dikformaat 80 mm, kleurstelling Dordogne (fabr. Vandersanden) in visgraat verband.
6. De achtertuinen van de woningen zijn te bereiken via het achterpad dat door de ontwikkelaar zelf wordt gerealiseerd. Het achterpad wordt uitgevoerd in 20 cm x 20 cm betontegels, met een dikte van minimaal 6 cm, in de kleurstelling grijs. Dit achterpad wordt door de ontwikkelaar mandelig uitgegeven aan de eindkopers waarvan de kavel aan het pad grenst met een kettingbeding voor de instandhouding.
7. U verklaart kennis te hebben genomen van het voorlopig ontwerp door Specht architectuur. Bijgevoegde kostenopgaaf ad € 17.787,- (bijlage 5) voor het opmaken van het ontwerp wordt aan de winnende partij doorberekend. Dit bedrag dient derhalve bovenop de koopprijs te worden betaald bij de overdracht van de bouwgrond bij de notaris.
8. U verklaart kennis te hebben genomen van de offerte voor de esthetische begeleiding woningbouw Winkler Prinslocatie door Specht architectuur ad € 3.023,79 (bijlage 6). Dit bedrag dient derhalve bovenop de koopprijs te worden betaald bij de overdracht van de bouwgrond bij de notaris.
9. Het voorontwerp wordt door de winnende partij in samenwerking met zowel Specht architectuur als de gemeente vertaald naar een definitief ontwerp (inclusief bestrating). Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp worden procesafspraken met beide partijen gemaakt. De omgevingsvergunning wordt pas na goedkeuring van het integraal projectteam van de gemeente Voorst aangevraagd.
10. Bij de uitvoering van de werkzaamheden mag de winnende partij uitsluitend gebruik maken van een elektrische hijskraan (vanwege regelgeving omtrent stikstof is een hijskraan op fossiele brandstoffen niet toegestaan).
11. Ondertekening van de verkoopovereenkomst (bijlage 2) vindt uiterlijk drie weken na de datum van definitieve toewijzing (dus uiterlijk 24-02-2026) plaats. Door in te schrijven verklaart de inschrijver akkoord te gaan met de inhoud van de bijgevoegde (concept) verkoopovereenkomst. De overdracht van de gronden vindt uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bij Slaghekke notariaat in Twello plaats.
12. De woningen worden ontworpen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Winkler Prins locatie, Voorst (bestemming Wonen), de bijbehorende beeldkwaliteit en het voorlopig ontwerp. Het definitieve ontwerp van de woningen en bijgebouwen dient binnen 16 weken na de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst aan de commissie welstand te worden voorgelegd (preadvies). Binnen 12 weken nadat de commissie welstand een positief advies heeft afgegeven, dient een complete en ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag te zijn ingediend.
13. De bijgevoegde verordening sociale koop- en huurwoningen (bijlage 8) en gronduitgifteregeling (bijlage 9) wordt toegepast.

BIJLAGEN

1. Deelnameformulier;
2. Concept verkoopovereenkomst (met verkooptekening en hagentekening);
3. Verkooptekening VGI25-3683-A3-3683;
4. Hagentekening GV25-SD027;
5. Voorontwerp Specht architectuur (incl. factuur);
6. Plan van aanpak definitief ontwerp (incl. factuur);
7. Verkennend bodemonderzoek;
8. Verordening sociale koop- en huurwoningen Gemeente Voorst;
9. Gronduitgifteregeling koopwoningen 2020 Gemeente Voorst.

Door ondertekening van het deelnameformulier verklaart de inschrijver zich akkoord met de voorwaarden van deze uitgifte en de bijlagen.

DEELNAMEFORMULIER
UITVRAAG REALISATIE VAN 14 BETAALBARE KOOPWONINGEN LOCATIE
WINKLER PRINS IN DE KERN VOORST

DEELNEMER UITVRAAG

Bedrijfsnaam:

Vestigingsadres:

Nummer Kamer van Koophandel:

INSCHRIJFBEDRAG

De hiervoor genoemde deelnemer verklaart zich door ondertekening van dit deelnameformulier bereid te zijn tot afname en ontwikkeling van c.a. 1.465 m² grond op basis van het bestemmingsplan Winkler Prins locatie, Voorst, conform de voorwaarden die gesteld zijn in de UITVRAAG REALISATIE VAN 14 BETAALBARE KOOPWONINGEN LOCATIE WINKLER PRINS IN DE KERN VOORST voor een totaalbedrag van

€ exclusief 21% BTW en exclusief kosten koper

Naam (rechtsgeldig ondertekenaar)	
Functie (rechtsgeldig ondertekenaar)	
Volledige naam en rechtsvorm bedrijf	
Plaats en datum ondertekening	
Handtekening	