



Roblespark, Grootegast

Procedure verkoop projectmatige kavel Roblespark fase 3 zuid,
Grootegast



Afbeelding 1: Verkavelingskaart (maatvoer is bij benadering)

1. Het project

Algemeen

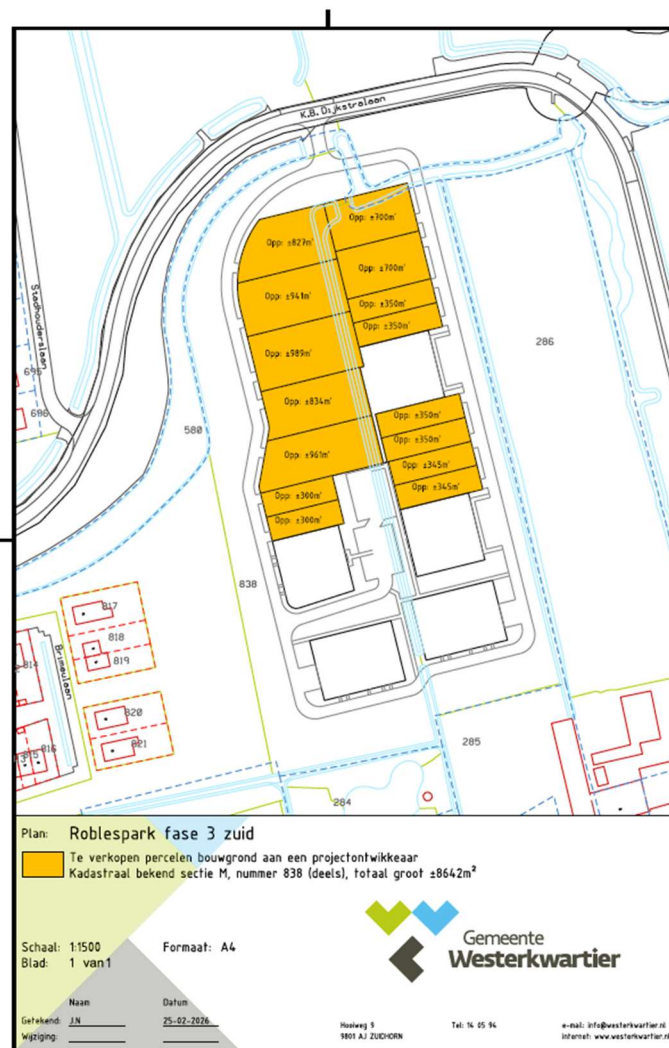
In de gemeente Westerkwartier is aan de noordzijde van het dorp Grootegast een woonwijk in ontwikkeling, genaamd Roblespark. Roblespark is een groene woonwijk met een niet-stedelijk karakter. Fase 1 is inmiddels afgerond. Fase 2 is grotendeels afgerond, in het noordelijk deel wordt nog een aantal vrije kavels uitgegeven en zijn er nog woningen in aanbouw.



In fase 3 zuid is ruimte voor 37 woningen. Hiervan worden 22 woningen door woningcorporatie Wold & Waard gerealiseerd.

Het resterende deel van Fase 3 zuid bestaat uit 15 kavels voor de bouw van 7 vrijstaande woningen en 8 betaalbare 2-onder-1-kap koopwoningen.

Deze inschrijving wordt georganiseerd voor de omschreven 15 kavels, hierna aangeduid als “de Kavel”.



Afbeelding 2. Beoogde verkaveling van het gebied

1.1. Doel

Dit document heeft als doel om op een transparante wijze partijen te informeren over de inschrijving op de Kavel en op welke wijze een met de gemeente te sluiten overeenkomst tot stand komt.



1.2. Ontwikkelopgave

De gemeente Westerkwartier is eigenaar van de Kavel en biedt deze in zijn geheel als één Kavel in bouwrijpe staat aan. Het project betreft de realisatie van 15 grondgebonden koopwoningen, waarvan 8 betaalbare koopwoningen en 7 vrijstaande koopwoningen.

De Kavel heeft een totale oppervlakte van $\pm 8.642 \text{ m}^2$. De verkooptekening is bijgevoegd als Bijlage 3.

De woningen moeten voldoen aan de regels van het omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier.

De ruimtelijke kaders zijn weergegeven in het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22Z Roblespark, fase 3 zuid - Grootegast. Dit plan is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. De ontwikkeling moet binnen deze ruimtelijke kaders passen.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing. De ontwikkeling moet passen binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan (bijlage 5).

Als betaalbare koopwoningen wordt gezien: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Ten behoeve van de betaalbare koop dient in de bijbehorende koopovereenkomst een anti speculatiebeding te worden opgenomen. De koper dient minimaal drie jaar (in afwijking van artikel 3.16 lid 3 van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van roerende zaken (bijlage 4)) in de woning te wonen. In onze Algemene verkoopvoorwaarden zijn hierover meerdere regels opgenomen.

Parkeren ten behoeve van de woningen dient op eigen terrein opgelost te worden. In het omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier (Parapluplan Parkeren Westerkwartier) zijn hiervoor regels opgenomen.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de hierboven beschreven ontwikkelopgave te wijzigen.

1.3. Informatie

Dit document is niet bedoeld om u als gegadigde te informeren over de randvoorwaarden waaraan de op de Kavel te realiseren bebouwing dient te voldoen (zowel in bouwkundig als civieltechnisch opzicht), noch om u te informeren hoe de inrichting van het openbaar gebied zal verlopen en hoe daarmee wordt omgegaan in relatie tot de bouwwerkzaamheden op de Kavel. Indien u meer informatie wilt over de bouwmogelijkheden, kunt u contact op te nemen met Team Ruimtelijke Ordening. Indien u meer informatie wilt over de inrichting van het openbaar gebied, kunt u contact opnemen met team Ruimtelijk Ontwikkelingsbureau. Beide Teams zijn te bereiken via telefoonnummer 14 0594.



2. Inschrijving

2.1. Wijze van inschrijving

Inschrijving voor de Kavel vindt plaats overeenkomstig de hierna beschreven procedure:

- Inschrijving vindt plaats door het volledig invullen van het formulier 'Inschrijfformulier verkoop projectmatige kavel Roblespark fase 3 zuid Grootegast (Bijlage 1). Te downloaden via: <https://www.westerkwartier.nl/projectkavel-Roblespark-fase-3-zuid>
- Het inschrijfformulier met de gevraagde bijlagen moet worden ingediend **vóór 5 oktober 2026, 12.00 uur**. Dit moet per aangetekende post gericht aan de notaris, in een gesloten envelop, met vermelding van 'projectmatige kavel Roblespark fase 3 zuid, Grootegast' in de linkerbovenhoek, of door het formulier in een gesloten envelop met dezelfde vermelding af te geven bij MW Notariaat Grootegast (Het Steen 13, 9861 BA Grootegast). De voorwaarden voor inschrijving zijn als Bijlage 2 te downloaden via: <https://www.westerkwartier.nl/projectkavel-Roblespark-fase-3-zuid>

2.2. Niet in behandeling nemen inschrijfformulier

Als na openen van de enveloppen blijkt dat het inschrijvingsformulier niet volledig is ingevuld en ondertekend of dat bijlagen ontbreken, wordt de inschrijving niet in behandeling genomen. Niet tijdig ingediende formulieren worden eveneens niet in behandeling genomen.

2.3. Toewijzingscriterium – Prijs

Als toewijzingscriterium geldt de hoogste bieding. Indien de Kavel niet binnen de in artikel 2.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Westerkwartier (bijlage 4) gestelde termijn wordt afgenomen en betaald, wordt conform artikel 2.6 lid 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden rente in rekening gebracht. De rente wordt in rekening gebracht over de geaccepteerde inschrijvingsprijs.

De gemeente behoudt zich het recht voor de Kavel niet toe te wijzen. Het besluit om de kavel niet toe te wijzen is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot bezwaar en beroep of tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

2.4. Inschrijvingen

De enveloppen met biedingen worden op **6 oktober 2026 om 9.00 uur** door de notaris geopend. De notaris beoordeelt of het formulier volledig is ingevuld en tijdig is ingediend. Van de inschrijvingen die aan de voorwaarden voldoen wordt, van hoog naar laag, een lijst opgesteld met de prijs waarvoor is ingeschreven. De gegadigde met de hoogste inschrijving krijgt de Kavel toegewezen, de gegadigde met de een na hoogste inschrijving wordt als eerste reserve genoteerd, etc. Ingeval meerdere partijen eenzelfde hoogste inschrijving hebben gedaan, zal de notaris middels loting bepalen welke gegadigde de



Kavel krijgt toegewezen. De gegadigde aan wie de kavel is toegewezen wordt binnen een week na openen van de enveloppen door de gemeente per e-mail geïnformeerd.

2.5. Vervallen inschrijving

Aan de hoogste inschrijver zal de reservering schriftelijk bevestigd worden zoals hierna onder 3.1 is aangegeven. Indien de reservering van deze gegadigde komt te vervallen, wordt die gegadigde alsdan geacht niet langer interesse in de Kavel te hebben en deze kan daarop vanaf dat moment geen enkel recht meer doen gelden. De Kavel wordt dan aan de eerst opvolgende hoogste inschrijver aangeboden. Deze procedure wordt voor iedere opvolgende gegadigde steeds herhaald. Indien geen van de gegadigden tot aankoop van de Kavel overgaat, dan zal de verkoopprocedure voor de Kavel in beginsel opnieuw in gang worden gezet.

3. Reservering

3.1. Reservering

Binnen twee weken na openbaarmaking van de hoogste inschrijving ontvangt de gegadigde met de hoogste inschrijving een Reserveringsbrief voor de Kavel met een geldigheidsduur van 6 maanden.

Als het voorstel/ontwerpplan voldoet aan het geldende bestemmingsplan en de daarin geschetste beeldkwaliteit kan de gegadigde zijn project in de markt verkennen dan wel de verkoopactiviteiten starten. Op verzoek van de gegadigde kan de reservering van de Kavel in dat geval eenmalig worden verlengd voor de duur van maximaal 6 maanden.

Als er geen overeenstemming wordt bereikt, binnen de hierboven gestelde termijnen, over het voorstel/ontwerpplan, dan wel de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie deugdelijk en volledig aan de gemeente toe te zenden, dan wel de geldigheidsduur van de reservering anderszins laat verstrijken, vervalt de reservering en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de reservering.

3.2. Beëindiging verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om op elk door haar gewenst moment de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen. Het besluit om de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen is geen besluit in de zin van art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot bezwaar en beroep of tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.



4. Koopovereenkomst

4.1. Verklaring en verkoopbesluit

Na het verstrijken van de reserveringstermijn en bij overeenstemming met de gemeente over het te ontwikkelen plan op de Kavel, zal de gemeente een conceptverkoopbesluit en een Verklaring voor de aankoop van de Kavel (in tweevoud), opmaken en aan de gegadigde toezenden.

Eén exemplaar van de Verklaring dient binnen 4 weken na toezending getekend aan de gemeente te worden geretourneerd. Na ontvangst van de getekende Verklaring, wordt het verkoopbesluit door burgemeester en wethouders getekend. Op dat moment is er sprake van een koopovereenkomst conform hoofdstuk 1 van de op de verkoop van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Westerkwartier (Bijlage 4).

Nadat het verkoopbesluit is getekend, krijgt de gegadigde (koper) daarvan een exemplaar toegezonden. Tegelijkertijd wordt van het verkoopbesluit en van de getekende verklaring, een afschrift verzonden aan MW Notariaat Grootegast, met het verzoek de overdracht van de Kavel af te handelen

Als de gemeente niet binnen vier weken de getekende Verklaring terug heeft ontvangen, komt de koopovereenkomst niet tot stand. De gegadigde kan alsdan geen enkel recht meer doen gelden op de Kavel.

4.2. Notaris en levering

De eigendomsoverdracht van de 15 kavels, behorend tot de Kavel, vindt plaats door middel van het passeren van daartoe strekkende notariële akten van levering (ABC-akten). In afwijking van artikel 2.4 lid 1 van genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden, waarin is bepaald dat de keuze van de notaris bij de koper ligt, vindt akte-passering plaats bij MW Notariaat Grootegast. De kosten van eigendomsoverdracht zijn voor rekening van gegadigde (koper).

Op grond van het bepaalde in artikel 2.6. lid 1 van genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Westerkwartier (Bijlage 4), dient de volledige koopsom met de daarover verschuldigde omzetbelasting, te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt (MW Notariaat Grootegast), binnen drie maanden na de datum van het gemeentelijk verkoopbesluit, doch uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte.

Bijlagen

Dit document en de volgende bijlagen zijn te downloaden via de website:

<https://www.westerkwartier.nl/projectkavel-Roblespark-fase-3-zuid>

- Bijlage 1: Inschrijfformulier.
- Bijlage 2: Voorwaarden voor inschrijving.



- Bijlage 3: Verkooptekening 25-2-2026
- Bijlage 4: Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier.
- Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan Caspar de Roblespark, februari 2005