

PROCEDUREDOCUMENT

verkoop bij inschrijving bouwkwavel Vijfkamplaan

1. Inleiding

Op sportpark Eindhoven Noord is een laatste bouwkwavel gelegen aan de Vijfkamplaan beschikbaar voor de verkoop aan private ondernemers, in aanvulling op het gemeentelijk- en private sportaanbod in dit gebied. De bouwkwavel is met blauw raster indicatief weergegeven op onderstaande afbeelding. De gemeente wenst de bouwkwavel te verkopen middels een openbare verkoop bij inschrijving.



De gemeente wenst de bouwkwavel in te zetten voor de realisatie van functies in het gebied zoals vastgelegd in het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Eindhoven. Ter plaatse van de bouwkwavel geldt in dit (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Eindhoven het bestemmingsplan Prinsejagt-Driehoeksbos 2019, zoals is vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te raadplegen op www.omgevingswet.overheid.nl.

Het sportpark Eindhoven Noord heeft een belangrijke functie voor het noorden van Eindhoven en ook voor de regio. Een opwaardering en uitbreiding van functies is goed voor het gebied en de uitstraling in de regio. De gemeente ziet graag, net als bij de realisatie van eerdere private functies, dat de nieuwe functie een aanvulling wordt op bestaande functies zodat het gebied landelijk op de kaart blijft staan als uniek gebied voor sport, sportieve recreatie, (sport)onderwijs, preventie en herstel van sportblessures. Sport, onderwijs en gezondheid, vullen elkaar aan in een publiek- private omgeving, overigens ieder met een volledig zelfstandige exploitatieverantwoordelijkheid.

2. De bouwka­vel

De bouwka­vel is ge­le­gen aan de Vijfka­mplaan te Ein­dho­ven en met een grijs raster na­der aan­ge­ge­ven op de transac­tie­te­ke­ning GRB-20210122 (**Bijlage 1**). De bouwka­vel heeft een oppervla­kte van circa 650 m2.

De ver­koop­prijs van de bouwka­vel be­draagt € 250,- per m2 ex­clu­sief btw, der­hal­ve € 162.500,- (zeg­ge: hon­derd­ twee­ en­ zes­ tig­ duizend en vijf­ hon­derd euro) ex­clu­sief btw in to­taal.

De bouwka­vel wordt bouw­rijp over­ge­dra­gen aan de koper.

Overige be­pa­lin­gen en voor­waar­den met be­trek­king tot de ver­koop en de levering van de bouwka­vel zijn op­ge­no­men in de concept-koop­ve­re­een­komst (**Bijlage 2**).

3. Procedure

Deze pro­ce­du­re be­treft geen aan­be­ste­ding in ter­men van het aan­be­ste­dings­recht, maar be­treft een ver­koop bij in­schrij­ving.

Een partij die wenst deel te nemen aan de ver­koop bij in­schrij­ving dient via Ten­der­net “ver­koop bouwka­vel Vijfka­mplaan” de ge­vraagde do­cu­men­ten (zie hierna bij 3.3) in te die­nen via een be­richt.

3.1 Planning

uit­vraag ver­koop bij in­schrij­ving:	9 sep­tem­ber 2024
mo­ge­lijk­heid stellen vragen door in­schrijvers:	ui­ter­lijk bin­nen twee we­ken na uit­vraag ver­koop bij in­schrij­ving
be­ant­woor­ding vragen door ge­meen­te:	ui­ter­lijk bin­nen vier we­ken na uit­vraag ver­koop bij in­schrij­ving
in­schrij­ving ver­koop bij in­schrij­ving:	ui­ter­lijk 11 no­vem­ber 2024
ont­van­ke­lijk­heids­toets:	ui­ter­lijk bin­nen twee we­ken na in­schrij­ving ver­koop bij in­schrij­ving
be­kend­ma­king uit­slag ver­koop bij in­schrij­ving:	ui­ter­lijk bin­nen twee maan­den na in­schrij­ving ver­koop bij in­schrij­ving
aan­bie­ding koop­ve­re­een­komst door ge­meen­te:	ui­ter­lijk bin­nen één maand na be­kend­ma­king uit­slag ver­koop bij in­schrij­ving
on­der­te­ke­ning koop­ve­re­een­komst door koper:	ui­ter­lijk bin­nen twee maan­den na aan­bie­ding koop­ve­re­een­komst door ge­meen­te

Een in­schrij­ving die niet tijdig wordt in­ge­diend is on­ge­ldig en wordt niet be­oor­deeld.

3.2 Indienen inschrijving

Uiterlijk op de hiervoor vermelde deadline dient een inschrijver voor de bouwkavel een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier (**Biilage 3**) in bij de gemeente, samen met de in te dienen documenten bij inschrijving (zie hierna bij 3.3). De inschrijving moet volledig en tijdig worden ingediend via Tendersnet.

3.3 In te dienen documenten bij inschrijving

1. Volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier;
2. Algemene inhoudelijke toelichting op het te realiseren plan en de toekomstige functie(s)/activiteit(en) (maximaal 1 x A4);
3. Schetsontwerp plan per verdieping, inclusief invulling terrein op maaiveld waarin opgenomen de beoogde parkeeroplossing. Dit dient op schaal, bij voorkeur digitaal, te worden ingetekend op transactietekening GRB-20210122 (DWG bijvoegen);
4. Afzonderlijke motivatie, waarom de inschrijver van mening is dat zijn/haar plan voldoet aan ieder selectiecriteria van de selectiecriteria 1 tot en met 8 (zie hierna bij 3.5) (maximaal 2 x A4 in totaal);
5. Kopie van een geldig identiteitsbewijs van de perso(o)n(en) die het inschrijvingsformulier heeft/hebben ondertekend. Indien de ondertekenaar(s) heeft/hebben gehandeld als schriftelijk gevolmachtigde(n) van de inschrijver en/of de toekomstig gebruiker moet(en) de desbetreffende volmacht(en) bij het inschrijvingsformulier worden gevoegd;
6. Voor zover het inschrijvingsformulier namens een rechtspersoon of meerdere rechtspersonen, een maatschap, een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap of enig ander soort samenwerkingsverband is ondertekend, tevens: Een uittreksel uit het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel, niet ouder dan één maand, waaruit de (vertegenwoordiging)bevoegdheid van de ondertekenaar(s) als bestuurder(s) blijkt.

3.4 Ontvankelijkheidstoets

Alle inschrijvingen worden door de gemeente getoetst. Als de inschrijving niet alle in te dienen documenten bevat (zie hiervoor bij 3.3), dan heeft de gemeente het recht om de inschrijving niet-ontvankelijk te verklaren. Alle inschrijvers krijgen bericht of hun inschrijving ontvankelijk is.

3.5 Selectiecriteria

Het door de inschrijver in te dienen plan wordt beoordeeld op de volgende selectiecriteria:

- 1) Het plan biedt meer variatie in activiteiten op bestaande functies: niet meer van hetzelfde;
- 2) Het plan zorgt voor meer samenhang op bestaande functies: is complementair;

- 3) Het plan trekt meer en gevarieerde bezoekers(groepen) ten opzichte van bestaande functies;
- 4) Het plan biedt stedelijke meerwaarde: uniek in gebied en in Eindhoven;
- 5) Het plan zorgt voor verbetering en verlenging van de sport- en beweegtijd;
- 6) Het plan voorziet in een maximale gebruiksintensiviteit van de bouwkvavel: maximale intensivering van het bouwvlak in relatie tot inhoudelijke functie;
- 7) Het plan voorziet in "inclusiviteit": toegankelijk en van meerwaarde voor minder validen;
- 8) Het plan voorziet in een maximale openstelling en spreiding gebruik over week (inclusief weekend) en over de dag.

3.6 Randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor de beoordeling van het plan:

- Het plan dient te passen binnen het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Eindhoven, het bestemmingsplan Prinsejagt-Driehoeksbos 2019, zoals is vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te raadplegen op www.omgevingswet.overheid.nl.
- Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte voor zowel het autoparkeren als het fietsparkeren, conform de vigerende Nota parkeernormen 2024 van de gemeente EHV. Link: [Nota parkeernormen 2024 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

3.7 Selectie

De selectie wordt uitgevoerd door een selectiecommissie bestaande uit 3 personen:

- Beleidsmedewerker Sport, sector Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling van de gemeente Eindhoven;
- Strategisch Adviseur Sport, sector Stadsbedrijf van de gemeente Eindhoven;
- Externe deskundige met kennis van het betreffende sportgebied, de thema's sport, bewegen en gezondheid en de ruimtelijke ontwikkeling daarvan.

Aan de selectiecommissie wordt een ter zake deskundige ervaren ambtelijk secretaris toegevoegd, voor de verslaglegging en de bewaking van de procedures.

De selectiecommissie toetst de inschrijvingen aan de selectiecriteria (zie hiervoor bij 3.5), de Randvoorwaarden (zie hiervoor bij 3.6) en de Deelnamevoorwaarden (zie **Bijlage 4**).

Het maximaal te behalen aantal punten is 10 per selectie criterium met uitzondering van selectie criterium 1 en 6 waarvoor elk 20 punten kunnen worden behaald; derhalve 100 punten in totaal.

Indien het plan niet voldoet aan de Randvoorwaarden (zie hiervoor bij 3.6), dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de verkoop bij inschrijving.

Indien het plan en/of de inschrijving niet voldoet aan de Deelnamevoorwaarden (zie **Bijlage 4**), dan is daarop de consequentie van toepassing zoals opgenomen in de Deelnamevoorwaarden.

De partij met het hoogste aantal punten wordt geselecteerd voor (ver)koop van de bouwka­vel. Bij een gelijk aantal punten vindt een loting plaats tussen de partijen met het gelijke aantal punten om de winnaar van de verkoop bij inschrijving te bepalen.

Als de gemeente van mening is dat onvoldoende wordt voldaan aan de gestelde selectiecriteria, dan kan de selectiecommissie besluiten om geen inschrijver te als winnaar te selecteren.

3.8 Eindselectie

De inschrijving met de hoogste totaalscore wordt door de Gemeente - op advies van de selectiecommissie - uitgeroepen tot winnaar van de verkoop bij inschrijving.

4. Grondverkoop

Nadat de winnaar van de verkoop bij inschrijving bekend is geworden, zal de gemeente binnen één maand de koopovereenkomst (**Bijlage 2**) ter ondertekening aanbieden aan de koper. De koopovereenkomst moet binnen twee maanden nadat deze door de gemeente is ondertekend retour worden gestuurd. Als deze termijn verstreken is en de koopovereenkomst is door de winnende inschrijver nog niet ondertekend geretourneerd, dan is de gemeente gerechtigd om de gunning in te trekken en (indien de gemeente dit wenselijk acht) de bouwka­vel alsnog aan te bieden aan de inschrijver met de tweede hoogste score, respectievelijk aan een ander/een derde.

5. Bijlagen bij dit Proceduredocument

1. Transactietekening GRB-20210122;
2. Concept-koopovereenkomst;
3. Inschrijvingsformulier;
4. Deelnamevoorwaarden;
5. Verkennend bodemonderzoek Vijfkamplaan ongenummerd te Eindhoven.