



VERKOOPPROCEDURE

Krophollerensemble oost Waalwijk

FASE 2 – VERKOOPDOCUMENT

Uitvrager

Gemeente Waalwijk

Status

Definitief concept



Projectnaam

Verkoopprocedure | Krophollerensemble oost Waalwijk

Uitvrager

Gemeente Waalwijk

Kenmerk

1317.261-V1c6

Auteurs

M.T. van Neer MSc

mr. H. Schepens

Status

Definitief concept

Datum

23 januari 2025

Gloudemans

Postbus 5044

5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28

5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch

073 641 33 12

www.gloudemans.nl

INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	7
1. DOELSTELLING EN PLANNING	10
1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave	10
1.2. Overeenkomst.....	11
1.3. Communicatie en planning	11
1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	12
2. (BELEIDS)KADERS VERKOOP LOCATIE	14
2.1. Beschrijving Locatie	14
2.2. Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling Raadhuisensemble Waalwijk.....	15
2.3. Bouwhistorische verkenning Waardestelling Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk.....	15
2.4. Transformatiekader Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk.....	15
2.5. Bouwtekeningen	15
2.6. Planologie	16
2.7. Beleid bij de opgave	17
2.8. Overige aandachtspunten	21
3. BEOORDELINGSCRITEIA EN PUNTENTOEKENNING.....	25
3.1. Beschrijving beoordelingscriteria	25
3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit.....	25
3.3. Beoordelingscriterium prijs.....	29
3.4. Beoordelingscriterium proces.....	30
4. AANBIEDINGSVEREISTEN	35
4.1. Aanbiedingsdatum	35
4.2. Aanbiedingsvereisten.....	35
4.3. Deel 1 – Aanbieding.....	35
4.4. Deel 2 - Beoordelingscriterium kwaliteit.....	36
4.5. Deel 3 - Beoordelingscriterium prijs.....	36
4.6. Deel 4 - Beoordelingscriterium proces	37
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	39
5.1. Startbijeenkomst en rondleiding.....	39
5.2. Inlichtingen	39
5.3. Dialooggronden	39
5.4. Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	41
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	45
6.1. Deelnamevergoeding.....	45
6.2. Deelnamevoorwaarden Verkoopfase	45
6.3. Vervallen aanmelding in Verkoopfase	46
6.4. Vervallen Aanbieding na Toewijzing.....	46
6.5. Vertrouwelijkheid.....	46
6.6. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	46
6.7. Staken Verkoopprocedure.....	47
6.8. Bezwaartermijn	47
6.9. Bibob-toets	47
7. BIJLAGEN.....	49
Bijlage 1 Concept Overeenkomst.....	50
Bijlage 2, 3, 4 Situatietekeningen	51

Bijlage 5 Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling Raadhuisensemble Waalwijk d.d. 18-01-2022	52
Bijlage 6 Bouwhistorische verkenning Waardestelling Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk	53
Bijlage 7 Transformatiekader Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk	54
Bijlage 8 Bouwtekeningen	55
Bijlage 9 Omschrijving functies tijdelijke Omgevingsplan	56
Bijlage 10 Brancheplan BIZ	60
Bijlage 11 Huurovereenkomst 't Slot (vertrouwelijk)	61
Bijlage 12 Handreiking participatie	62
Bijlage 13 Format participatieplan gemeente Waalwijk	63
Bijlage 14 Aanbiedingsformulier	64
Bijlage 15 Invultabel programma en bijbehorende oppervlaktes	65
Bijlage 16 Biedingsformulier	66

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in deze fase van de Verkoopprocedure; de Verkoopfase. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Beoordelingscriteria / Beoordelingscriterium	De criteria aan de hand waarvan de Gemeente de Aanbiedingen van de Gegadigden inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Toewijzing aan de Winnaar.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (natuurlijke of rechtspersonen), die gezamenlijk als één Gegadigde een Aanbieding doen.
Dialogogronde	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden worden tijdens een overleg met (een afvaardiging van) de beoordelingscommissie(s) in de gelegenheid gesteld om mondeling vragen te stellen over de Verkoop en het Verkoopdocument.
Gegadigde(n)	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden, zijnde natuurlijk personen, rechtspersonen of samenwerkingsvormen (Combinaties), die deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Gemeente	De gemeente Waalwijk.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
Locatie	De locatie betreft het oostelijk deel van het Krophollerensemble gelegen in het centrum van Waalwijk, inclusief de achterliggende veldwachterswoning. Het betreft de volgende panden/gronden: • Grotestraat 263, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • Raadhuisplein 5, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • Raadhuisplein 6, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • Raadhuisplein 7, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;

	• Raadhuisplein 8, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • de veldwachterswoning, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal.
Toewijzing	Het besluit van de Gemeente op basis waarvan de Gemeente voornemens is om de Locatie aan de Winnaar in erfpacht met afhankelijk recht van opstal uit te geven.
Verkoopdocument	Het voorliggende document, waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Verkoopfase	De laatste fase van de Verkoopprocedure, waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de toewijzing van de Verkoop aan een winnaar plaatsvindt.
Verkoopprocedure	De totale procedure (selectie- en Verkoopfase) om te komen tot de verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
Verkoop	De uitgifte in erfpacht met afhankelijk recht van opstal van de Locatie aan de Winnaar.
Winnaar	De Gegadigde met de beste Aanbieding aan wie de Verkoop toegewezen wordt.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven.



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase. Voor u ligt het Verkoopdocument. Dit Verkoopdocument beschrijft de laatste fase van de Verkoopprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Aanbieding voor deze fantastische Locatie in Waalwijk.

1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave

Op basis van de visie 'Hart van de stad 2025' heeft de Gemeente de afgelopen jaren gewerkt aan de optimalisatie van de functies van het Kropholler ensemble. Zo is de herinrichting van de Markt en het Raadhuisplein in 2022 afgerond. Het Raadhuisplein 2 is in 2023 toegankelijk gemaakt en is er met de realisatie van het Schoenenkwartier een structurele invulling gevonden voor de noord- en westzijde van het Kropholler ensemble. Nu is het oostelijk deel van het Kropholler ensemble aan de beurt als sluitstuk van het hart van de stad!

De Gemeente hecht veel waarde aan de uitstraling van het Raadhuisplein en de omgeving. Het Kropholler ensemble heeft een authentieke uitstraling en geeft allure aan het centrum van Waalwijk. Een aantrekkelijk centrum met een goede spreiding aan functies waar mensen graag verblijven, ontmoeten en beleven is van essentiële waarde voor de Gemeente. Zo ook bij de nieuwe invulling van de Locatie. Daarnaast wil de Gemeente de monumentale uitstraling van het Raadhuisplein met het Krophollerensemble beschermen en behouden. Door de beschermde Rijksmonumentale status van het ensemble zijn aanpassingen aan de buitenzijde maar minimaal mogelijk. De 'look' van de Rijksmonumentale delen van de Locatie moet dus grotendeels gelijk blijven aan de huidige situatie.

Conform het in 2019 vastgestelde vastgoedbeleid wil de Gemeente niet (langer) optreden als commercieel vastgoedverhuurder en risicodragend ontwikkelaar van het oostelijk deel van het Kropholler ensemble, oftewel de Locatie. Dit heeft haar doen besluiten de Locatie in erfpacht uit te geven met deze Verkoopprocedure.

Concreet betreft de opgave voor de Verkoop van de Locatie de integrale herontwikkeling (transformatie) van de hierop aanwezige panden en de bijbehorende gronden voor rekening en risico van een partij, door een nieuwe invulling hiervan met publiekstrekkende functies. De opgave omvat:

- een integraal ontwerp voor de nieuwe invulling van alle op de Locatie aanwezige panden met publiekstrekkende functies op de begane grond;
- de koop van de op de Locatie aanwezige panden (recht van opstal);
- de uitgifte in erfpacht van de Locatie/de ondergrond van de panden met een afhankelijk recht van opstal voor de daarop aanwezige panden;
- de overname van de huurovereenkomst met grand café 't Slot;
- de exploitatie van de Locatie;
- het verkrijgen van de benodigde (planologische medewerking) en vergunningen;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden.

De Gemeente zoekt een Winnaar, die deze opgave uitvoert binnen de kaders en uitgangspunten, die worden meegegeven in de Verkoopprocedure.

1.2. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt binnen één maand na de definitieve Toewijzing een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als **bijlage 1** bij dit Verkoopdocument gevoegd. Door ondertekening van het Aanbiedingsformulier, verklaren de Gegadigden akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

De belangrijkste voorwaarden uit de Overeenkomst zijn als volgt:

- de looptijd van het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal is veertig (40) jaar, daarna wordt het recht, behoudens opzegging, steeds verlengd met tien (10) jaar;
- het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal wordt gevestigd binnen één maand na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (voor een BOPA);
- door de Winnaar wordt jaarlijks een erfpachtcanon betaald aan de Gemeente, de hoogte hiervan is afhankelijk van de bieding van de Winnaar;
- vanaf één jaar na de vestiging van het recht wordt de canon jaarlijks geïndexeerd;
- gedurende de looptijd van het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal wordt de canon niet herzien, tenzij er sprake is van gewijzigd gebruik;
- voor de begane grond van de opstallen aan de Grotestraat 263 en het Raadhuisplein 5, 6, 7 en 8 dient door de Winnaar een eenmalige afkoopsom van € 600.000,00 (zegge: zeshonderdduizend euro) betaald te worden bij de vestiging van het erfpachtrecht;
- bij het einde van de looptijd van het recht van erfpacht wordt er door de Gemeente geen restwaarde voor de opstallen vergoed aan de erfpachter.

Op sommige onderdelen in de concept Overeenkomst wordt deze aangevuld op basis van de winnende Aanbieding.

1.3. Communicatie en planning

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, worden geen rechten ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit Verkoopdocument gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument / uitnodiging Gegadigden	8 april 2025
Startbijeenkomst en rondleiding	17 april 2025 – 10.00 uur
Dialoogronde 1:	
Sluitingstermijn voor indienen dialoogdocument 1	6 mei 2025 – 13.00 uur
Dialoogronden (individueel)	12 mei 2025
Publicatie Inlichtingen dialoogronde 1	19 mei 2025
Dialoogronde 2	
Sluitingstermijn voor indienen dialoogdocument 2	16 juni 2025 - 13.00 uur

Dialogoorden (individueel)	23 juni 2025
Publicatie Inlichtingen dialoogronde 2	30 juni 2025
Sluiting voor indienen vragen	26 augustus 2025 – 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	9 september 2025
Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	26 september 2025 – 13.00 uur
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	17 oktober 2025
Bezwaarperiode 20 dagen	17 oktober tot en met 6 november 2025
Bekendmaking definitieve Toewijzing	7 november 2025
Contractering	december 2025

1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De Verkoop van de Locatie door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedings wet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure. Wel is de Gemeente bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. (BELEIDS)KADERS VERKOOP LOCATIE

Dit hoofdstuk omschrijft de (beleids)kaders die van toepassing zijn op de Verkoop en de herontwikkeling van de Locatie, zoals de eigendomssituatie en gebruiksrechten, belangrijke planologische uitgangspunten en de reeds uitgevoerde onderzoeken.

2.1. Beschrijving Locatie

De Locatie betreft het oostelijk deel van het Krophollerensemble gelegen in het centrum van Waalwijk, inclusief de achterliggende veldwachterswoning, zoals weergegeven op de daartoe opgestelde drie situatietekeningen, die als **bijlagen 2, 3 en 4** bij dit Verkoopdocument zijn gevoegd.

Het betreft de volgende panden/gronden:

- Grotestraat 263, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;
- Raadhuisplein 5, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;
- Raadhuisplein 6, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;
- Raadhuisplein 7, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;
- Raadhuisplein 8, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;
- de veldwachterswoning, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;

Voor de stadstuin, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummers 338, 541 en 1722, geldt dat hiervan een zeer beperkt gedeelte grenzend aan de bestaande bebouwing uitgegeven kan worden, indien dit benodigd is voor de kwaliteit van de ontwikkeling. Uitgangspunt is dat de stadstuin van de Gemeente blijft als onderdeel van het groene netwerk in het stadscentrum en openbaar toegankelijk is ten behoeve van recreatie.

Voor genoemde panden/gronden zijn volledig eigendom van de Gemeente.

Het huidige gebruik is als volgt:

- Grotestraat 263: woning/appartement op verdieping tijdelijk in gebruik door Oekraïense vluchtelingen;
- Raadhuisplein 5: begane grond twee ruimtes in gebruik bij de parkeerdienst van de Gemeente, ten behoeve van kantoor en serverruimte, de zolder is in gebruik bij Huis van Waalwijk en voor het overige staat het pand leeg;
- Raadhuisplein 6: woning/appartement op verdieping tijdelijk in gebruik door Oekraïense vluchtelingen;
- Raadhuisplein 7: woning/appartement op verdieping tijdelijk in gebruik door Oekraïense vluchtelingen;
- Raadhuisplein 8: verhuurd ten behoeve van horeca aan grand café 't Slot;
- de veldwachterswoning: woning verhuurd via leegstandsbeheer.

Het uitgangspunt voor de uitgifte van de Locatie is, dat al het voornoemde gebruik gestaakt is voorafgaand aan de vestiging van het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal, met uitzondering van de verhuur aan grand café 't Slot. De Locatie wordt inclusief de zittende huurder grand café 't Slot uitgegeven.

2.2. Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling Raadhuisensemble Waalwijk

Mede ten behoeve van de Verkoopprocedure heeft de Gemeente een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling naar de architectuur-, bouw- en gebruiksgeschiedenis van het Krophollerensemble (het raadhuisensemble) als geheel uit laten voeren door Leon Sebregts. Dit onderzoek is afgerond op 18 januari 2022 en als **bijlage 5** bij het Verkoopdocument gevoegd.

In het onderzoek worden kernwaarden geduid en vindt een externe en interne waardestelling plaats, die aangeeft welke onderdelen de belangrijkste bouwfases het beste illustreren. Dit document kan door de Gegadigden gebruikt worden om een beeld te krijgen bij de geschiedenis en toekomstige mogelijkheden van het Krophollerensemble. De Locatie betreft het oostelijk deel van het Krophollerensemble (de oostvleugel).

2.3. Bouwhistorische verkenning Waardestelling Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk

Daarnaast heeft de Gemeente ten behoeve van de Verkoop van de Locatie en de Rijksmonumentale status van de panden, die de Gegadigden zorgvuldig dienen te betrekken bij de Aanbieding, een bouwhistorische verkenning met waardestelling d.d. 31 oktober 2024 laten opstellen voor de Locatie.

Deze verkenning is als **bijlage 6** bij dit Verkoopdocument gevoegd. Hieruit volgt:

- (1) de bouwhistorie van het voormalig politiebureau (Raadhuysplein 4-5), de voormalige dienstwoning politie (Stadstuin 1) en het winkel-/woongebouw (Raadhuysplein 6-7-8 en Grotestraat 263) (hoofdstuk 2); en
- (2) de waardering (hoofdstuk 3).

Ten behoeve van het Beoordelingscriterium kwaliteit zijn hieruit eisen en wensen geformuleerd, die zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van dit Verkoopdocument.

2.4. Transformatiekader Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk

Ook heeft de Gemeente ten behoeve van de Verkoop van de Locatie en de Rijksmonumentale status van de panden, een transformatiekader d.d. 31 oktober 2024 laten opstellen voor de Locatie. Dit transformatiekader is als **bijlage 7** bij dit Verkoopdocument gevoegd. Hieruit volgt waar de oostvleugel van het raadhuisensemble ruimte biedt voor transformatie en waar juist niet. Achtereenvolgens komen in het transformatiekader de volgende zaken aan bod:

- (1) de relatie tussen de waardestelling en de transformatieruimte;
- (2) de kernwaarden van de oostvleugel van het raadhuisensemble; en
- (3) de uitgangspunten voor herbestemming / transformatie.

Ten behoeve van het Beoordelingscriterium kwaliteit zijn hieruit eisen en wensen geformuleerd, die zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van dit Verkoopdocument.

2.5. Bouwtekeningen

De bouwtekeningen van de Locatie zijn als **bijlage 8** bij dit Verkoopdocument gevoegd. Let wel, de feitelijke situatie komt niet in alle gevallen meer overeen met de situatie, zoals weergegeven op de bouwtekeningen.

2.6. Planologie

Op de Locatie is het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Waalwijk, het voormalig bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' van toepassing. Op de Locatie is qua bestemming veel mogelijk. Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen.



Figuur 1 Uitsnede plankaart bestemmingsplan

In onderstaande tabel is per (gebouw)deel van de Locatie aangegeven welke bestemming hierop van toepassing is conform het tijdelijke Omgevingsplan.

(Gebouw)deel	Bestemming	Functieaanduiding	Aanduiding	Bijzonderheid
Grotestraat 263	Centrumdoeleinden II	Horecagebied t.b.v. middelzware horeca	Monument + waardevolle straatwand	Grenst aan verblijfsdoeleinden, promenade
Raadhuisplein 5	Centrumdoeleinden II	Horecagebied	Monument	Grenst aan verblijfsdoeleinden, promenade
Raadhuisplein 6	Centrumdoeleinden II	Horecagebied	Monument	Grenst aan verblijfsdoeleinden, promenade
Raadhuisplein 7	Centrumdoeleinden II	Horecagebied	Monument	Grenst aan verblijfsdoeleinden, promenade
Raadhuisplein 8	Centrumdoeleinden II	horecagebied	Monument	Grenst aan verblijfsdoeleinden,

				promenade
Veldwachterswoning (bodehuisje)	Maatschappelijke doeleinden, overheidsvoorzieningen + tuin (t) + erf (e)	Brandweer	Monument	- Behorend tot 1 bouwperceel raadhuisplein 2 - Geluidszone (50 dB(A) contour) industrieterrein
(een deel van de) stadstuin	Gemengde doeleinden III + Tuin (t)			

In **bijlage 9** is de omschrijving van de verschillende functies opgenomen op basis van het tijdelijke Omgevingsplan.

2.7. Beleid bij de opgave

2.7.1. Visie 'hart van de stad 2025'

De visie 'Hart van de stad 2025' ziet op het Krophollerensemble en de omgeving. De stip op de horizon is het jaar 2025. Om de leefbaarheid van de stad te behouden moeten stadscentra structureel worden versterkt, dat geldt ook voor het centrum van Waalwijk. Deze visie vormt een uitwerking van de Centrumvisie, die de gemeenteraad van Waalwijk eind 2017 heeft vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt is de transformatie van een 'place to buy' naar een 'place to be'. In het centrum moet niet langer alleen focus liggen op winkelen, het draait om beleving.

De Gemeente streeft naar een vitaal centrum met behoud en doorontwikkeling van een **gevarieerd aanbod** en een **toename van het aantal bezoekers**. Naast een versterking van de dagelijkse boodschappenfunctie, moeten **ontmoeten en verblijven** een grotere rol gaan spelen. Ook moet er aandacht zijn voor het **thema schoenen, leer en mode**. De invulling van de Locatie moet aan deze gemeentelijke ambities bijdragen.

De Markt, het Raadhuisplein het Krophollerensemble en de directe omgeving vormen **het hart van het centrum** van Waalwijk en zijn vanwege de **uitstraling en prominente centrale locatie** een belangrijke schakel in de **versterking van het centrum**. De visie 'Hart van de stad 2025' beschrijft de toekomst van het hele gebied rondom de Markt, het Raadhuisplein, Het Krophollerensemble inclusief de Winterdijk ten noorden daarvan en de (verbinding met) de Taxandriazone. De visie vormt dan ook een belangrijk kader bij de ontwikkeling van de Locatie. Mede ook, omdat in de visie een ruimtelijk-functionele kijk op het Krophollerensemble gegeven wordt.

De gemeentelijke ambities en doelstellingen volgens uit de visie zijn vertaald in eisen en wensen voor het beoordelingscriterium kwaliteit (paragraaf 3.2 van dit Verkoopdocument). De visie is te vinden via de volgende link:

https://waalwijk.notubiz.nl/document/9277594/1/R8_5-20+Bijlage+1+tm+4+Visie+Kropholler?connection_type=1&connection_id=5582815

2.7.2. Stedenbouwkundig masterplan 2022

Het stedenbouwkundig masterplan heeft als doel om de stedenbouwkundige ontwikkeling van het

stadscentrum van Waalwijk in beeld te brengen. Op basis hiervan kan sturing gegeven worden aan projecten, die lopen en op initiatieven die in de toekomst worden ontwikkeld. De Centrumvisie 2017 is de basis voor het stedenbouwkundig masterplan.

In het stedenbouwkundig masterplan worden vijf grotere projecten of deelgebieden behandeld. Het Kropholler ensemble maakt hier geen onderdeel van uit. Voor het Krophollerensemble zijn uit het stedenbouwkundig masterplan met name de drie ontwerpthema's relevant 1. verdichting, 2. verblijfskwaliteit en 3. bereikbaarheid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad. Al laat Waalwijk zich niet geheel vangen in deze thema's: *"Veranderingen moeten voortbouwen op de bestaande karakteristiek en identiteit, een moderne stad met een sterke historie."*

In het masterplan worden de markt en het **Raadhuisplein** benoemt als **het hart van Waalwijk**; het centrale stedelijke plein met winkels, horeca en de wekelijkse markt. Ook volgt hieruit nogmaals dat het centrum moet transformeren naar een plek waar wonen, werken, ontmoeten, recreëren én winkelen hand in hand gaan; **van een 'place to buy' naar een 'place to be'**. Voor de stadstuin geldt, dat deze een belangrijk onderdeel vormt in het netwerk van een groener ingerichte binnenstad.

Op pagina 46 en 47 van het masterplan is de ontwikkelvisie samengevat en verbeeld:

Ontwikkelvisie

De ontwerpimpulsen zijn gecombineerd in de ruimtelijke ontwikkelvisiekaart:

- Stedelijke verdichting langs de hoofdstructuur sluit altijd aan op de bestaande karakteristiek en laat de doorgaande straatprofielen intact.
- Maak de binnenstad meer een geheel door de inrichting van de openbare ruimte consequent door te zetten over een groter gebied.
- Breid het stedelijk netwerk uit in de binnengebieden met een mix van wonen, winkelen, werken en recreëren (stedelijke verdichting).
- Vergroening van de openbare ruimte vergroot de verblijfskwaliteit en biedt verkoeling en wateropvang.
- Bied meer ruimte in de binnenstad voor de fietser en de voetganger.
- Maak de randen van de binnenstad goed bereikbaar voor auto's, ontmoedig autoverkeer in de binnenstad inclusief aantrekkelijke parkeerplaatsen.
- Limiteer het aantal parkeerplaatsen in de binnenstad op een realistische manier, deels met gebouwde parkeervoorzieningen.
- Verbeter de verbinding tussen de (groeivende) bedrijventerreinen noordelijk van de snelweg met de binnenstad.

Legenda

-  Gebouwde gebieden + sprekende randen
-  Gebieden met een woningbouw impuls
-  Zoekgebieden voor versterking van Tax-zone
-  Kenmerkende gebouwen van Waalwijk
-  Vergroening in de binnenstad
-  Eenduidige materialisatie binnenstad, maar wel met herkenbaar onderscheid tussen hoofdstraten, binnenterreinen en pleinen.
-  Stedelijke complementaire pleinen
-  Parkeerterreinen
-  Bomenstructuur
-  Verbindingen Grotestraat - Winterdijk
-  centrering voor auto verkeer
-  mogelijke aanpassing in het verkeersnetwerk
-  Belangrijke fietsverbindingen
-  Voetgangersgebied
-  Belangrijke langzaam verkeersroutes
-  Winterdijk, een langzame route waar de voetganger prioriteit krijgt
-  Fietskruising (fietser is dominant)
-  Publieke fietsenstalling
-  Busstation (Er worden 2 opties verkend)
-  Theater de Leest
-  De Els winkelgebied
-  Winterdijkzone
-  Zoekgebied hoogbouw
-  Hoogte accenten in het Waalwijkse centrum
-  Zichtbepalende gevels

Figuur 2 Ontwikkelvisie (bron: Stedenbouwkundig masterplan 2022)



Figuur 3 Verbeelding ontwikkelvisie (bron: Stedenbouwkundig masterplan 2022)

De voor de ontwikkeling van de Locatie relevante gemeentelijke ambities en doelstellingen volgens uit het Stedenbouwkundig Masterplan 2022 zijn vertaald in eisen en wensen voor het beoordelingscriterium kwaliteit (paragraaf 3.2 van dit Verkoopdocument). Het stedenbouwkundig masterplan is te vinden via de volgende link:

https://waalwijk.notubiz.nl/document/11627383/1/Bijlage+1+Waalwijk+stadscentrum+-+Stedenbouwkundig+Masterplan?connection_type=1&connection_id=6917280

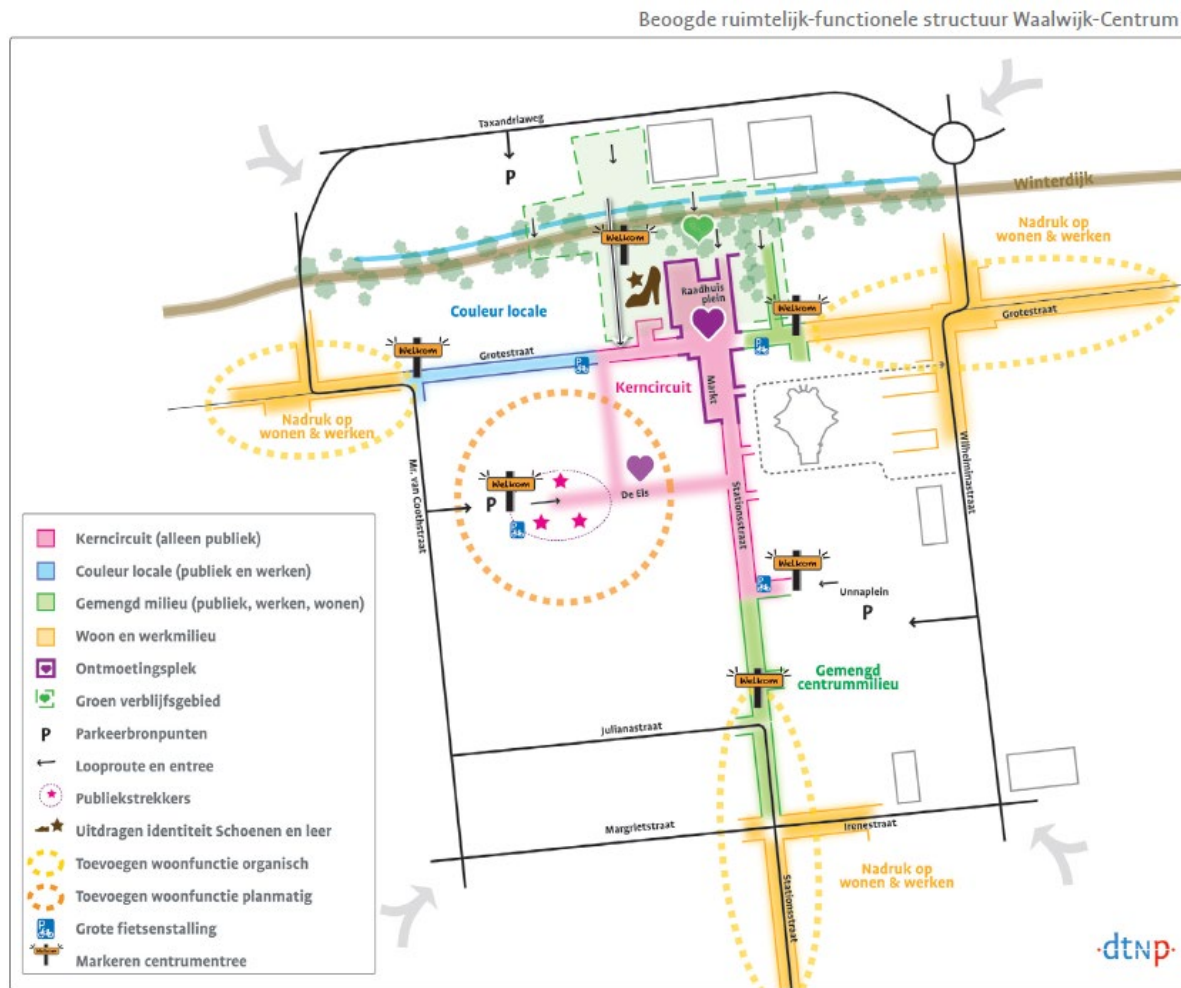
2.7.3. Centrumvisie 2023

Deze centrumvisie vormt een actualisatie van de gemeentelijke ruimtelijk-functionele centrumvisie uit 2017. De visie omvat een uitvoeringsprogramma. De nadruk ligt op het toekomstbestendig functioneren van het publieksgerichte gebied. De visie is actueler dan het stedenbouwkundig masterplan uit 2022 en omvat voorstellen op programmatisch vlak, die aanvullend of aanscherpend zijn aan het stedenbouwkundig masterplan uit 2022.

Uit de centrumvisie volgt dat er in het centrum van Waalwijk **te weinig plek voor jongeren en starters** is. Niet alleen omdat het woningaanbod nauwelijks voor deze doelgroep geschikt is, maar ook omdat het aanwezige voorzieningenaanbod voor hen te weinig tot de verbeelding spreekt.

Verder volgt uit de visie dat Waalwijk naar **een andere mix van bezoekersmotieven** wil. Om inwoners, maar ook bezoekers van buiten Waalwijk naar het centrum te krijgen is het zaak dat er een **goed totaalpakket aan functies is in het centrum**. Boodschappen, horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke of culturele functies worden belangrijkere (aanvullende) bezoekdoelen. Ook een aantrekkelijke uitstraling en een prettige verblijfskwaliteit worden steeds belangrijker.

De ambitie van de Gemeente is om **een zo levendig en aantrekkelijk mogelijk centrumgebied** te realiseren. Een centrum dat op de lange termijn alleen maar aan relevantie wint. Relevant voor de invulling van de Locatie is, dat het centrum op basis van de visie meer en meer een plek moet worden, die meerwaarde heeft om te **verblijven en elkaar te ontmoeten**.



Figuur 4 Beoogde ruimtelijk-functionele structuur Waalwijk-centrum (bron: centrumvisie 2023)

Door de **aantrekkelijke historische bebouwing** en de aanwezigheid van diverse horecaken en terrassen heeft het Raadhuisplein/de Markt een **cruciale positie voor de identiteit en de ontmoetingsfunctie** van het centrum. Het hoog houden van de verblijfs- en belevingswaarde van het plein heeft prioriteit. Het gebruik van dit plein als evenementenlocatie draagt bij aan de functie als **huiskamer van de stad**. De evenementen op het plein dienen goed te worden afgestemd met de diverse gebruikers aan het plein (zichtbaarheid et cetera). Passend bij deze functie is een verdere **uitbreiding van het horeca-aanbod** aan het plein gewenst.

In de schoot van het Krophollercomplex ligt het Raadhuisplein als huiskamer van de stad. Om het Krophollercomplex heen moet een groen verblijfsgebied ontstaan. De stadstuin, Hooisteeg, Winterdijk en de nieuwe noordelijke stadsentree worden met elkaar verweven tot één samenhangend groen verblijfsgebied.

Dit is de oorsprong van Waalwijk, die moet worden beleefd!

De gemeentelijke ambities en doelstellingen volgend uit de visie zijn vertaald in eisen en wensen voor het beoordelingscriterium kwaliteit (paragraaf 3.2 van dit Verkoopdocument). De centrumvisie is te vinden via de volgende link: <https://waalwijk.notubiz.nl/document/13834428/1>

2.7.4. Brancheplan Bedrijven Investeringszone

Door de Bedrijven Investeringszone (hierna: 'BIZ') is aanvullend op de Centrumvisie 2023 een Brancheplan opgesteld. Het brancheplan van de BIZ wordt als inspiratiedocument aan de Gegadigden meegegeven in deze Verkoopprocedure en is bijgevoegd als **bijlage 10**.

2.8. Overige aandachtspunten

2.8.1. Huurovereenkomst 't Slot

De uitgifte van de Locatie vindt plaats inclusief de zittende huurder, te weten grand café 't Slot. De horecafunctie van 't Slot draagt bij aan de ontmoetingsfunctie en de verblijfswaarde die door de Gemeente wordt nagestreefd op de Locatie. De huurovereenkomst van 't Slot wordt in de Verkoopfase vertrouwelijk bijgevoegd als **bijlage 11** bij dit Verkoopdocument. Er wordt een marktconforme huurprijs betaald.

2.8.2. Bebouwing stadstuin

Uitgangspunt is dat de stadstuin in eigendom van de Gemeente blijft en als onderdeel van het groene netwerk in het centrum toegankelijk is ten behoeve van recreatie. Alleen als hiervan een zeer beperkt gedeelte grenzend aan de bestaande bebouwing van het oostelijk deel van de Locatie benodigd is voor de kwaliteit van de ontwikkeling, dan is dat mogelijk. Voor het gebruik als terras van een deel van de stadstuin vraagt de Gemeente precario.

2.8.3. Parkeren

Het is niet mogelijk om de parkeeropgave op de Locatie op te lossen. Aan de Gegadigden wordt gevraagd inzichtelijk te maken welke parkeervraag de invulling van de Locatie veroorzaakt en hoe en waar zij het parkeren denken op te vangen.

2.8.4. Verkeer

Voor de ontsluiting van de Locatie geldt, dat deze primair aan de Grotestraat gesitueerd is. De voorzijde van de Locatie (Raadhuisplein) en de achterzijde (Hooisteeg / Winterdijk) zijn autoluw / autovrij. De Hooisteeg en Winterdijk kunnen alleen incidenteel gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer.

Er zijn geen fietsparkeervoorzieningen in de directe omgeving van de Locatie beschikbaar. De eerstvolgende fietsparkeervoorzieningen zijn te vinden in de Grotestraat en bij het stadhuis. Er bestaat een kans dat er in de directe omgeving zelfs een fietsparkeerverbod wordt ingevoerd. De Gegadigden moeten zich hier op instellen.

2.8.5. Milieuplanologische aspecten

Afhankelijk van de functionele invulling van de Locatie is de Winnaar verantwoordelijk voor een 'goede

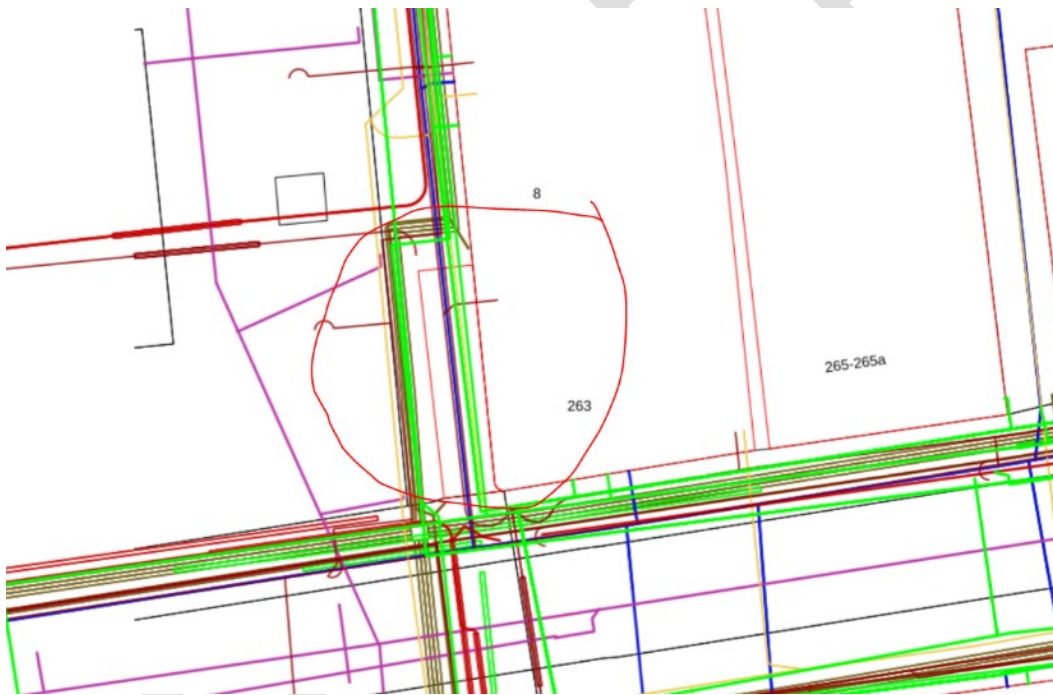
onderbouwing van functies aan locaties' (goflo), waarin alle milieuplanologische aspecten worden onderbouwd.

Op dit moment is er geen aanleiding om een (ernstige) bodemverontreiniging te verwachten op de Locatie. In het openbaar gebied van de Grotestraat zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. Aan de Winterdijk 32 en Grotestraat 269-71 zijn in het verleden maximaal licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater aangetoond. Ten westen zijn in de ondergrond van het Raadhuisplein twee kleine verontreinigingen met PAK en koper aangetroffen. Deze zijn voldoende ingekaderd en zijn niet perceeloverschrijdend. Er is dus geen directe aanleiding om een dergelijke verontreiniging ook aan de Grotestraat 263 te verwachten.

In het (diepe) grondwater ten westen van de Locatie bevindt zich een verontreiniging met VOCl afkomstig van De Els. De grondwaterverontreiniging is alleen van belang als er een bemaling of iets dergelijks gaat plaatsvinden. Bij normaal gebruik zijn er geen gezondheidsrisico's.

2.8.6. Kabels en leidingen

Zoals te zien is op onderstaande kaart lopen er onder de bebouwing van Grotestraat 263 kabels en leidingen.



Figuur 5 Kaart kabels en leidingen Grotestraat 263

2.8.7. Water

Bij de aanleg/herinrichting van het Raadhuisplein is er een speciaal systeem aangelegd om de bomen op het plein water te geven. Dit systeem wordt mede gevoed door het hemelwater dat van het dak van het Raadhuisplein 5, 6, 7 en 8 en Grotestraat 263 komt. Er mag dus geen vuilwateraansluiting gemaakt worden op het hemelwaterstelsel, afvoer van de regenpijpen, van de Locatie.

2.8.8. Groen veldwachterswoning

De veldwachterswoning wordt uitgegeven inclusief de te behouden (beuken)haag, die hier omheen staat.

CONCEPT



BEOORDELINGSCRITEIA EN PUNTENTOEKENNING

3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3.1. Beschrijving beoordelingscriteria

In deze Verkoopprocedure werkt de Gemeente met de onderstaande Beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriterium	Punten
Kwaliteit	50
Prijs	20
Proces	30
Totaal	100

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk beoordelingscriterium, die zijn opgesteld door de Gemeente. Deze eisen en wensen worden vervolgens per beoordelingscriterium toegelicht. De **eisen** zijn knock-out-criteria.

Om een Aanbieding te doen, moet aan deze eisen voldaan worden. Aanbiedingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Aanbiedingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op basis van de per Beoordelingscriterium geformuleerde **wensen**.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de behaalde punten per Beoordelingscriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit

3.2.1. Eisen

Planologie

Het tijdelijke Omgevingsplan geldt als richtlijn bij de ontwikkeling van de Locatie en niet als hard kader. De Gemeente is dan ook bereid medewerking te verlenen aan een wijziging van het Omgevingsplan als dit nodig is om het winnende plan mogelijk te maken.

De onderstaande functies zijn, ook al zou het tijdelijke Omgevingsplan deze functies mogelijk maken, ongewenst voor de invulling van de locatie en daarmee **niet** toegestaan:

- Coffeeshop
- Seksinrichting, escortbedrijf en/of straatprostitutie
- Bedrijven/voorzieningen met open opslag
- Bedrijven / voorzieningen welke een belemmering vormen vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid
- Bedrijven met dieren/veterinaire risico's
- Zware bedrijvigheid/horeca welke naar aard, schaal en omvang ter plaatse niet wenselijk is

- Casino/speelautomatenhal
- Bedrijven met onvoldoende publiek aantrekkende kracht, zoals:
 - Niet-publieksgerichte dienstverlening, bijvoorbeeld een financieel administratiekantoor of internetkantoor.
 - Niet-publieksgerichte maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld kleinschalig gezinsvervangend tehuis.

Waardestelling en transformatieruimte

Gelet op de hoge intrinsieke waarde van het ensemble zijn fysieke aanpassingen aan de panden op de Locatie beperkt mogelijk en uitsluitend met een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit. De insteek van de Gegadigden moet dan ook zijn om de waarden van de Locatie zoveel als mogelijk te behouden. Daarbij geldt als eis, dat:

- de onderdelen met een hoge (intrinsieke) waarde, zoals aangeduid in hoofdstuk 3 van de Bouwhistorische verkenning (bijlage 6) behouden blijven (mogelijke aanpassingen hiervan zijn slechts te verantwoorden als de hoge waarden niet worden aangetast).

(Restauratie)architectuur en stedenbouw

- de panden op de Locatie met een rood gemarkeerde gevel (zie onderstaande figuur) sluiten met de entree aan op het plein



Figuur 6 Kaart Kropholler ensemble

- een eventuele uitbreiding van de Locatie moet ondergeschikt zijn aan de huidige bebouwing c.q. het oostelijk deel van het Kropholler ensemble moet als zodanig, als hoofdvolume, herkenbaar blijven;
- bij een eventuele optopping van de archiefruimte geldt, dat:
 - er maximaal één verdieping toegevoegd mag worden;
 - deze een maximale goothoogte kent, die de hoogte van het oude politiebureau (Raadhuisplein 4 – 5) niet mag overschrijden;
- de veldwachterswoning (Stadstuin 1) behoudt zijn vrijstaande positie in de Stadstuin / aan de Winterdijk.

Functie en programma

- de invulling van de locatie moet bijdragen aan de Huiskamer van de Stad (een aantrekkelijke en toegankelijke plek voor verschillende doelgroepen in Waalwijk en de omgeving);
- de invulling van de locatie heeft een overwegend publieksgericht karakter met functies die ontmoeting en (langer) verblijven stimuleren;

- op de begane grond bevinden zich publiekstrekkende functies (voor deur staat open / niet op afspraak), op de verdieping mogen ook meer ondersteunende functies komen;
- geen woonfunctie op de begane grond.

3.2.2. Wensen

Algemeen vertrekpunt

Bij de ontwikkeling van de Locatie zijn de thema's gezondheid, veiligheid, duurzaamheid en toegankelijkheid voor de Gemeente van belang als algemeen vertrekpunt. Deze thema's liggen in het verlengde van elkaar.

Dit vertaalt zich in de volgende wensen voor de Locatie:

1. de transformatie draagt bij aan en nodigt uit tot gezond gedrag, zoals ontmoeten, spelen, ontspannen, een gezonde leefstijl, gezond eten, niet roken en stimuleert om de Locatie lopend/fietsend te bezoeken – **gezondheid**;
2. de transformatie draagt bij aan een sociale en fysiek veilige omgeving (verkeersveiligheid, geen donkere steegjes/hoekjes, geen onevenredige milieueffecten) - **veiligheid**;
3. de Locatie is toegankelijk voor iedere bezoeker (rolstoelvriendelijk, minder validen, blinden et cetera) – **toegankelijkheid**;
4. de transformatie draagt bij aan een duurzame en/of klimaatbestendige toekomst (energiezuinig, groene inrichting eventuele buitenruimte, of bijvoorbeeld dusdanig inrichten/gebruik van (circulaire) materialen dat een wisseling van functies binnen bestaande bebouwing mogelijk is - **duurzaamheid**.

Ter inspiratie voor voornoemde thema's kan gekeken worden op de volgende website van de Gemeente: www.waalwijk.nl/omgevingsvisie.

Waardestelling en transformatieruimte

- de onderdelen met een positieve (intrinsieke) waarde, zoals aangeduid in hoofdstuk 3 van de Bouwhistorische verkenning (bijlage 6) blijven zoveel als mogelijk behouden (aanpassingen hiervan zijn alleen mogelijk als deze het bestaande karakter als uitgangspunt nemen en de positieve waarde niet verstoren of liever nog versterken);
- voor de onderdelen met een indifferente (intrinsieke) waarde, zoals aangeduid in hoofdstuk 3 van de Bouwhistorische verkenning (bijlage 6) geldt, dat:
 - o behoud geen eis is;
 - o aanpassingen of sloop mogelijk of zelfs wenselijk zijn;
 - o behoud en herkenbaarheid van het oorspronkelijke ensemble wenselijk is.

(Restauratie)architectuur en stedenbouw

- de bebouwing heeft een representatieve, kwalitatief hoogwaardige uitstraling en oriëntatie: zowel aan het plein, de Grotestraat, de Winterdijk als aan de zijde van de stadstuin;
- eventuele aanpassingen aan de buitenzijde van de Locatie leiden tot een verbetering van de uitstraling van het ensemble als totaal en versterken de stedenbouwkundige kwaliteit;
- de transformatie van de Locatie vergroot de uitstraling en de impact van het Rijksmonument als beeldbepalend element in de binnenstad;
- de transformatie van de Locatie aan de zijde van de stadstuin straalt rust uit en past bij de overwegend open groene ruimte, dit in tegenstelling tot de versteende omgeving en de stadse drukte aan het Raadhuisplein;
- eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen aan de achterzijde van de Locatie verbeteren en/of versterken de interactie met de stadstuin;
- een eventuele aanpassing van de archiefruimte is zorgvuldig vormgegeven, aansluitend op de architectuur van het totaalensemble;

- eventuele aanpassingen aan de veldwachterswoning (Stadstuin 1) zorgen voor een zoveel als mogelijk alzijdig karakter;
- eventuele reclame-uitingen voor nieuwe functies op de Locatie worden beperkt toegepast, zijn zorgvuldig vormgegeven en sluiten aan op de architectuur van het totaalensemble.

Functie en programma

- de ontwikkeling past zoveel als mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan;
- bij voorkeur komt er geen woonfunctie op de Locatie, als er al gekozen wordt voor een woonfunctie, dan alleen op de verdieping en met ten minste de volgende eisen:
 - een woning moet minimaal 50 m2 bvo zijn; en
 - een eigen buitenruimte hebben conform het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- het programma is gericht op het trekken van bezoekers van binnen en buiten; nieuwe bezoekers én eigen inwoners en draagt daarmee bij aan het behouden van de bovenlokale aantrekkingskracht van Waalwijk;
- ook het nu zeer gesloten ogende voormalige politiebureau aan het Raadhuisplein 4-5 krijgt een levendige / openbare functie;
- de ontwikkeling van de panden gaat uit van één totaal concept; een thematische invulling in een combinatie / verzameling van panden met een mix en vermenging van functies;
- de ontwikkeling beweegt mee in de transformatie van een 'place to buy' naar een 'place to be';
- de functionele invulling van de Locatie:
 - draagt bij aan het versterken van de aantrekkingskracht van het centrum voor verschillende doelgroepen;
 - zorgt voor een toename van het bezoekersaantal, herhalingsbezoek en (publieke) gebruiksfrequentie;
 - draagt bij aan de belangrijke opgave voor Waalwijk om de ondernemers, de bewoners én de bezoekersdoelgroep van het centrum te verjongen;
 - draagt bij aan een levendig én interessant centrum op alle momenten van de dag;
 - draagt bij aan de versterking van lokaalverzorgende functie van het centrumgebied;
 - kent functies die complementair zijn aan de huidige functies in het centrum;
 - benadrukt de eigen identiteit en kwaliteit van Waalwijk -> draagt bij aan het onderscheidende vermogen van Waalwijk als typische Brabantse, ondernemende stad (met een gekend verleden in de schoenen- en leerindustrie) en bouwt dit DNA van Waalwijk verder uit;
 - zorgt ervoor dat er overdag en 's-avonds meer levendigheid en reuring ontstaat op het Raadhuisplein;
 - draagt bij aan de totale functiemix van het gehele Krophollerensemble rondom het Raadhuisplein, waardoor een interessanter gebied met verblijfskwaliteit ontstaat;
 - legitimeert en ondersteunt de aard van het Raadhuisplein en de architectonische waarde van de gebouwen;
 - zorgt voor versterking van de horecafunctie;
 - zorgt ervoor dat er ook op de etage(s) 'iets' gebeurt;
 - en dan specifiek de invulling van de veldwachterswoning geeft het aspect 'beleving en ontmoeten in de groene gordel' aan de noordzijde een impuls.

3.2.3. Puntenwaardering

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Beoordelingscriterium kwaliteit punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Bovendien geeft dit de Gegadigden meer ruimte om een eigen totaal concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

Partijen verdienen een hogere score naarmate:

1. de Aanbieding **beter** aansluit op de wensen;
2. er aan **meer** van de wensen invulling wordt gegeven.

Let op: bij een onvoldoende of zwaar onvoldoende beoordeling, zoals hieronder weergegeven in de tabel, volgt uitsluiting van de Verkoopprocedure.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	De Aanbieding sluit heel goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	50
Goed	De Aanbieding sluit goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	37,5
Ruim voldoende	De Aanbieding sluit ruim voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	25
Voldoende	De Aanbieding sluit voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	12,5
Onvoldoende	De Aanbieding sluit onvoldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5.	Knock-out
Zwaar onvoldoende	De Gegadigde heeft de vraag niet of zwaar onvoldoende begrepen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 4 of lager.	Knock-out

3.3. Beoordelingscriterium prijs

3.3.1. Eisen

Minimale jaarlijkse erfpachtcanon

De Gemeente heeft een minimale jaarlijkse erfpachtcanon voor de Locatie vastgesteld van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro). Biedingen op de erfpachtcanon, die lager zijn dan dit bedrag, leiden tot uitsluiting van de Verkoopprocedure.

Eenmalige afkoopsom (retributie)

Voor de begane grond van de opstallen aan de Grotestraat 263 en het Raadhuisplein 5, 6, 7 en 8 (niet zijnde de woningen) dient door de Winnaar een eenmalige afkoopsom van € 600.000,00 (zegge: zeshonderdduizend euro) betaald te worden.

Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen in de bieding. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

3.3.2. Wensen

Naast een goede score op het Beoordelingscriterium kwaliteit en proces verlangt de Gemeente van de Gegadigden een bijbehorende marktconforme onvoorwaardelijke bieding op de jaarlijkse erfpachtcanon.

3.3.3. Puntenwaardering

Gegadigden kunnen punten verdienen aan de hand van hun bieding op de jaarlijkse erfpachtcanon. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De partij met de laagste bieding krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste bidder. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Bieding te beoordelen Gegadigde}}{\text{Hoogste bieding}} \times 20 \text{ punten}$$

3.4. Beoordelingscriterium proces

3.4.1. Eisen

Participatieplan

De Gemeente wil dat inwoners zich betrokken voelen bij wat er in de gemeente gebeurt. Op basis van de Omgevingswet is participatie heel belangrijk. Het is de verantwoordelijkheid van de Winnaar om met de omgeving in gesprek te gaan over zijn plan op basis van een omgevingsdialoog. De Gemeente heeft hiertoe de 'Handreiking Participatie' opgesteld, deze is te vinden in **bijlage 12**. Aan de Gegadigden wordt gevraagd om als onderdeel van het plan van aanpak voor het Beoordelingscriterium proces een participatieplan in te dienen, hiertoe dienen zij het voorbeeld van de Gemeente te gebruiken, dat als **bijlage 13** is toegevoegd aan dit Verkoopdocument.

Samenwerking Gemeente

Bij de ontwikkeling van locaties als deze, is het gebruikelijk binnen de Gemeente om projectmatig te werken. Vanuit de Gemeente wordt er een projectleider aangesteld, die samen met de projectleider van de Winnaar het projectteam vormt. Het projectteam kan aangevuld worden met in- en externe deskundigen, afhankelijk van het onderwerp. Indien nodig wordt er bestuurlijk opgeschaald.

Planning

Als eis voor de planning geldt dat de Winnaar binnen acht (8) weken na het verkrijgen van een onherroepelijke

omgevingsvergunning (voor een BOPA) voor (de eerste fase van) de ontwikkeling van de Locatie moet starten met de realisatie. De Gegadigden moeten dit in hun planning laten terugkomen.

Businessplan voor 40 jaar

Financiële onderbouwing

Naast het idee van de onderneming voor de invulling van de Locatie en de uitwerking daarvan, is geld onontbeerlijk. Het fungeert als de ruggengraat en levensader van de onderneming. Om de ontwikkeling van de Locatie succesvol te starten, is een initiële investering noodzakelijk. Dit omvat de aanschaf van panden, investeringen in onderhoud, verbouwingen, en het aanvragen van de benodigde vergunningen. Daarnaast moeten ook de aanloopkosten in aanmerking worden genomen.

Een deel van de benodigde financiering zal geleend worden om het risico te spreiden, terwijl een ander deel uit eigen middelen moet komen. Voor de Gemeente is het essentieel om inzicht te krijgen in de financiële opzet van de Gegadigde. Daarbij is het van belang om te weten hoeveel geld er precies geïnvesteerd wordt, wie welk risico draagt, welke vergoeding hiertegenover staat, en wat er gebeurt als er sprake is van een te lage begroting. Daarnaast wil de Gemeente weten welke zekerheden er zijn afgegeven.

Om deze informatie te verkrijgen, vraagt de Gemeente aan de Gegadigden om een gedetailleerde investeringsbegroting en een financieringsplan (openingsbalans) met bijbehorende toelichting.

Exploitatie- en omzetgeneratie

Om de kosten van de investering te dekken, moet er omzet gegenereerd worden. Naast de investeringskosten moeten ook alle overige operationele kosten uit de omzet betaald worden. Op termijn moet er bovendien een positief saldo overblijven om de onderneming/de ontwikkeling levensvatbaar te maken. Voor de aanschaf en verbouwing van de panden is het opstellen van een exploitatieoverzicht relatief eenvoudig, aangezien er gerekend wordt met huurinkomsten uit de verhuur van de verschillende ruimtes. Des te belangrijker is het daarom voor de Gemeente om inzage te hebben in de exploitatiebegrotingen van de verschillende exploitanten. Zij moeten immers de kosten van de verhuur dekken.

Om een reëel beeld te krijgen van de verwachte omzet en kosten, vraagt de Gemeente als onderdeel van het businessplan aan de Gegadigden dan ook om exploitatiebegrotingen voor de komende 3 tot 5 jaar.

Scenarioanalyse en risicobeoordeling

De voornoemde investerings- en exploitatiebegroting zullen gedeeltelijk nog gebaseerd zijn op aannames (te verwachten resultaten), hoewel er enkele zekerheden zijn, zoals de aanschaf van de panden en de jaarlijkse erfpachtcanon.

Voor de Gemeente is het van groot belang om inzicht te krijgen in de achterliggende plannen van de Gegadigden om deze te kunnen beoordelen op hun realiteitsgehalte. Naast een verwacht scenario is het ook belangrijk om een “worst-case” scenario te schetsen, waaruit duidelijk wordt welke maatregelen genomen moeten worden en welke mogelijke gevolgen dit heeft. Een break-even analyse kan bijvoorbeeld inzicht geven in de impact van de gemeentelijke eisen op de onderneming zonder dat deze in gevaar komt.

Uit het businessplan van de Gegadigden moet dan ook duidelijk worden hoe dit in elkaar steekt voor de looptijd van de Overeenkomst van veertig (40) jaar. Hoe is de samenwerking tussen de investeerder, ontwikkelaar en exploitant(en) vormgegeven? En wie draagt welke risico's?

3.4.2. Wensen

Participatie

Het participatievoorstel geeft op basis van de Handreiking Participatie van de gemeente blijk van:

- een goed inzicht in de participanten en vanuit welke rol zij participeren, dit op basis van de invloed van het plan op de omgeving en het doel van de participatie;
- een realistisch participatieniveau (uitgebreid, gemiddeld, beperkt) voor de ontwikkeling van de Locatie, dit op basis van de bijbehorende score;
- maatwerk voor de Locatie met bijpassende participatie activiteiten;
- doorlopende participatie, ook bij de uitvoering van het plan, nadat de vergunning is verleend.

Samenwerking Gemeente

- de communicatie en samenwerking met de Gemeente is helder;
- het plan van aanpak wekt het vertrouwen dat er op een open en transparante manier samengewerkt wordt met de Gemeente;
- ieders verantwoordelijkheden in de communicatie en samenwerking zijn duidelijk omschreven;
- de overlegstructuur en -frequentie zijn helder en passend bij de schaal van het project;
- de besluitvorming is helder en passend bij de schaal van het project.

Planning

- de planning is realistisch en omvat de belangrijkste mijlpalen ten aanzien van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Locatie.

Businessplan

- het businessplan van de Gegadigde steekt robuust en realistisch in elkaar en geeft vertrouwen in een langdurige en solide exploitatie voor ten minste veertig (40) jaar;
- de businesscase geeft de Gemeente een goed beeld van de haalbaarheid van de ontwikkeling en exploitatie van de Locatie, omdat er op een overzichtelijke wijze inzage wordt gegeven in onder meer de beheer- en onderhoudskosten, investeringen, opbrengsten en kosten.

3.4.3. Puntenwaardering

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Beoordelingscriterium proces punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven.

Partijen verdienen een hogere score naarmate:

1. de aanbidding **beter** aansluit op de wensen;
2. er aan **meer** van de wensen invulling wordt gegeven.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	De Aanbidding sluit heel goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	30
Goed	De Aanbidding sluit goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	22,5

Ruim voldoende	De Aanbieding sluit ruim voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	15
Voldoende	De Aanbieding sluit voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	7,5
Onvoldoende	De Aanbieding sluit onvoldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5.	0
Zwaar onvoldoende	De Gegadigde heeft de vraag niet of zwaar onvoldoende begrepen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 4 of lager.	0



AANBIEDINGSVEREISTEN

4. AANBIEDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Wanneer de Aanbieding niet voldoet aan één van de aanbiedingsvereisten, dan wordt de Aanbieding direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1. Aanbiedingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoopprocedure, dient de Gegadigde zijn Aanbieding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanbiedingen kunnen tot uiterlijk 13.00 uur Nederlandse tijd conform de planning (paragraaf 1.3) worden ingediend.

4.2. Aanbiedingsvereisten

4.2.1. Stukken Aanbieding

De Gegadigden dienen de volgende delen in, volgens de onderstaande 'mappenstructuur':

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium kwaliteit
- Deel 3 Beoordelingscriterium prijs
- Deel 4 Beoordelingscriterium proces

4.2.2. Vormvereisten gehele Aanbieding

De Aanbieding moet voldoen aan de volgende eisen:

- Indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanbieding heeft als onderwerp 'Aanbieding Krophollerensemble oost - [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.
- De vier delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
- De stukken worden als PDF aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's.
- Bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De tekst wordt aangeleverd in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan wordt het betreffende onderdeel aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

4.3. Deel 1 – Aanbieding

4.3.1. Vormvereisten – Aanbieding

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Aanbieding Krophollerensemble oost – [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld aanbiedingsformulier (**bijlage 14**);

4.4. Deel 2 – Beoordelingscriterium kwaliteit

4.4.1. Vormvereisten – kwaliteit

Bestandsnaam:

2. 'Deel 2: Kwaliteit Krophollerensemble oost – [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. **maximaal 20 A3 tekst met tekeningen, illustraties en afbeeldingen**, bestaande uit:
 - a. een concept voorlopig ontwerp, bestaande uit:
 - i. situatietekening met inpassing in de omgeving en inpassing op de kavel inclusief globale terreinindeling en eventuele bijgebouw(en) en erfafscheidingen op schaal 1:500;
 - ii. plattegrond per gebouw en per verdieping, inclusief fysieke ingrepen op schaal 1:100;
 - iii. doorsnede(n) en profielen / dwarsdoorsneden met omliggende bebouwing;
 - iv. gevelaanzichten;
 - v. 3D visualisaties / artist impressions in de stedenbouwkundige context;
 - vi. tekeningen met fysieke ingrepen om de consequenties van de herbestemming zichtbaar te maken;
 - b. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie);
 - c. een toelichting op het materialenpalet (keuze, kleur en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
 - d. een toelichting op de overgangen publiek/privé en de (plint)relatie met omgeving;
 - e. een toelichting op de impact van de toe te voegen installaties op het totaalbeeld;
 - f. een (algemene) visie op de restauratie van de Locatie (maximaal 1 A3 tekst met tekeningen, illustraties en afbeeldingen);
 - g. inzicht hoe het plan omgaat met hoogteverschillen.
2. het programma, de (eind)gebruikers en bijbehorende oppervlaktes, hiertoe dient de invultabel van **bijlage 15** te worden gebruikt;
3. een toelichting op de functionele invulling c.q. het concept en de (eind)gebruikers, waarin ook de thema's gezondheid, veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid aan bod komen **maximaal 5 A4 tekst en maximaal 4 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**);
4. een uiteenzetting, die inzicht geeft in de verkeersafwikkeling, inritten, entreegebied, eventueel laden en lossen, de parkeeroplossing en aantallen parkeerplaatsen en fietsen op de Locatie (**maximaal 2 A4 tekst en maximaal 2 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**).

4.5. Deel 3 – Beoordelingscriterium prijs

4.5.1. Vormvereisten – prijs

Bestandsnaam:

1. 'Deel 3: Prijs Krophollerensemble oost – [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 omvat de volgende stukken:

1. Een volledig ingevulde biedingsmodule. In de Aanbieding gebruikt de Gegadigde de biedingsmodule voor het onderdeel Prijs, zoals opgenomen in **bijlage 16**. In de biedingsmodule neemt de Gegadigde ook een

tekstuele onderbouwing van de jaarlijkse erfpachtcanon op.

4.6. Deel 4 – Beoordelingscriterium proces

4.6.1. Vormvereisten – proces

Bestandsnaam:

1. 'Deel 4: Proces Krophollerensemble oost – [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 omvat de volgende stukken:

1. een participatievoorstel met de relevante stakeholders op basis van de Handreiking participatie van **maximaal 4 A4**;
2. een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Gemeente, waaronder de overlegstructuur en -frequentie om te komen tot een definitief ontwerp van **maximaal 2 A4**;
3. een balkenplanning met de belangrijkste mijlpalen, waaronder het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp, de aanvraag omgevingsvergunning, de realisatie, het moment van afname (en betaling) van de opstellen en de ingebruikname van de verschillende functies op de Locatie **maximaal 2 A4 of 1 A3**;
4. een businessplan van **maximaal 10 A4**, bestaande uit:
 - o een gedetailleerde investeringsbegroting en een financieringsplan (openingsbalans) met bijbehorende toelichting;
 - o exploitatiebegrotingen voor de komende 3 tot 5 jaar;
 - o een scenarioanalyse en risicobeoordeling, met:
 - het verwachte scenario afgezet tegen een worst-case scenario;
 - een break-even analyse;
 - inzage in de samenwerking tussen de investeerder, ontwikkelaar en exploitant(en) en de rol- en risicoverdeling;
 - o voor zover mogelijk: een overzicht van de gemaakte afspraken met de toekomstige (eind)gebruikers van de Locatie.



PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Startbijeenkomst en rondleiding

Conform de planning van paragraaf 1.3 vindt er een plenaire startbijeenkomst plaats in het Krophollerensemble oost. Tijdens die bijeenkomst wordt de opgave nader toegelicht en krijgen de Gegadigden de kans om verduidelijkende vragen te stellen. De antwoorden op de gestelde vragen worden verwerkt en gepubliceerd als eerste Inlichtingen. Er wordt verder geen verslag gemaakt van de startbijeenkomst. Na de plenaire toelichting van de opgave bestaat de mogelijkheid voor de Gegadigden tot het bezichtigen van de Locatie.

5.2. Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen via TenderNed worden ingediend conform de planning van paragraaf 1.3. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen worden door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden beantwoord via TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Verkoopdocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Verkoopdocument.

Het is toegestaan om individuele vragen in te dienen, die enkel aan de Gegadigde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Gegadigde dient hiervoor de tekst 'vertrouwelijk' aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen. Indien de Gemeente van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord, tenzij de betreffende Gegadigde besluit zijn vraag in te trekken.

5.3. Dialoogronden

Het is niet de bedoeling dat deze Verkoopprocedure enkel een 'papieren' procedure wordt. In de Verkoopfase komt de Gemeente dan ook graag in contact met de Gegadigden. Om vanuit haar kant een beter gevoel te krijgen bij de Gegadigden, maar ook om de Gegadigden in staat te stellen een beter beeld te krijgen van de (doelstellingen van de) opgave en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen.

De dialoogronden zijn nadrukkelijk geen tussentijdse beoordelingen. De Gemeente stelt de Gegadigden in de gelegenheid om hun totaal concept tussentijds te presenteren en met de Gemeente te bespreken. De Gegadigden worden verzocht de dialoogronden voor te bereiden aan de hand van onderstaande onderwerpen en dialoogproducten. De dialoogproducten dienen vooraf via TenderNed ingediend te worden, conform de planning van paragraaf 1.3.

Er wordt gewerkt met twee dialoogronden:

(1) Dialoogronde 1

Deze dialoogronde vindt plaats kort na de start van de Verkoopfase. Met deze dialoogronde stelt de Gemeente, de Gegadigden in staat om mondeling vragen te stellen over de opgave, de Locatie en/of de Verkoopdocumentatie, waaronder ook de Overeenkomst. Daarnaast kan er gesproken worden over de door de Gegadigde in de selectiefase ingediende stukken en kan de Gegadigden zijn interpretaties over de opgave toetsen bij de Gemeente. In feite is deze dialoogronde een mondelinge Inlichtingenronde.

- **Verkoopdocumentatie**
 - Dialoogproduct:
 - Vragen Gegadigden over de Verkoopdocumentatie.
- **Beoordelingscriterium kwaliteit**
 - In dialoogronde 1 krijgt de Gemeente graag een eerste inzicht in hoe de Gegadigde invulling denkt te geven aan de eisen en wensen uit het Verkoopdocument en in dat kader ook de (on)mogelijkheden waar de Gegadigde tegenaan loopt op basis van de in dit Verkoopdocument gestelde kaders en randvoorwaarden voor de Toewijzing. De Gegadigde kan ook vragen stellen over de beoordeling in de selectiefase.
 - Dialoogproduct:
 - Eerste inzicht in invulling van de Locatie.
 - Vragen Gegadigde over de eisen en wensen van het Beoordelingscriterium kwaliteit.
 - Vragen Gegadigde over de beoordeling in de selectiefase.

(2) Dialoogronde 2

Deze dialoogronde vindt plaats halverwege de Verkoopfase en moet de Gegadigden in staat stellen om eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van hun ontwerp voor de invulling van de Locatie te bespreken.

- **Beoordelingscriterium kwaliteit**
 - Tijdens deze dialoogronde krijgt de Gemeente graag concreter inzicht in hoe de Gegadigde invulling geeft aan de in het Verkoopdocument geformuleerde eisen en wensen.
 - Dialoogproduct:
 - Eerste grove schetsen c.q. eerste opzet ontwerp invulling Locatie.
- **Beoordelingscriterium proces**
 - Tijdens de dialoogronde krijgt de Gemeente ook graag inzicht in de wijze waarop de Gegadigde tot een haalbare businesscase en daarmee een langjarige exploitatie van de Locatie komt.
 - Dialoogproduct:
 - eerste opzet businessplan.
- **Overeenkomst**
 - In deze dialoogronde biedt de Gemeente de Gegadigden de gelegenheid om vragen te stellen over de Overeenkomst.
 - De Gemeente wil hiermee ook inzage verkrijgen in de (externe) financierbaarheid van de Locatie op basis van de erfpachtvoorwaarden.
 - Ook wil de Gemeente van de Gegadigden weten of zij met de erfpachtvoorwaarden uit de voeten kunnen richting de (eind)gebruikers van de Locatie.
 - Dialoogproduct:
 - Vragen over en eventuele suggesties op de inhoud van de Overeenkomst

Om het gelijke speelveld te bewaken worden de dialoogronden begeleid en voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter. Van alle Dialoogronden wordt een kort verslag opgemaakt, waarin ook de door de Gegadigde gestelde vragen worden opgesomd, die beantwoord worden in de algemene Inlichtingen.

Na afloop van een dialoogronde wordt er een algemene Inlichtingennota opgemaakt, zodat alle Gegadigden over dezelfde en voor hen relevante informatie (blijven) beschikken. In de dialoogronden besproken

vertrouwelijke informatie omtrent de plannen van de Gegadigden wordt niet gedeeld.

5.4. Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.4.1. Beoordelingscommissies

De beoordeling wordt per Beoordelingscriterium uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissies stellen op basis van hun beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Op grond van dit advies bepaalt het college van burgemeester en wethouders welke Gegadigde als Winnaar wordt uitgeroepen en de Verkoop krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissies zijn als volgt vormgegeven:

Beoordelingscriterium kwaliteit

- projectleider vastgoed;
- adviseur monumenten;
- adviseur stedenbouw;
- beleidsmedewerker ruimtelijke ordening;
- beleidsmedewerker economie;
- programmamanager;
- beleidsmedewerker recreatie/toerisme;
- een lid van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Beoordelingscriterium prijs

- adviseur vastgoed.

Beoordelingscriterium proces

- projectleider vastgoed;
- adviseur vastgoed;
- beleidsmedewerker ruimtelijke ordening;
- vastgoedjurist.

De beoordelingscommissies worden voorgezeten door twee onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die zelf niet deelnemen aan de beoordeling.

5.4.2. Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vinden plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Aanbieding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding via TenderNed bericht als de kluis is geopend. Dit gebeurt door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans die geen zitting hebben in de beoordelingscommissies.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden inhoudelijk beoordeeld. De Aanbieding wordt getoetst op vormvereisten en compleetheid (zie de paragrafen 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6) door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans.

3. Toetsing eisen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die voldoen aan de eisen uit Stap 2, worden door de betreffende beoordelingscommissies getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.2.1, 3.3.1 en 3.4.1 voor de Beoordelingscriteria kwaliteit en proces. De eisen voor het Beoordelingscriterium prijs worden vooraf door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans getoetst. Voor de leden van de beoordelingscommissies blijft het onderdeel prijs ongezien, tot de Beoordelingscriteria kwaliteit en proces inhoudelijk zijn beoordeeld (Stap 4).

Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien een Aanbieding vooruitlopend op de presentatie terzijde wordt geschoven, dan wordt de betreffende Gegadigde niet in de gelegenheid gesteld de Aanbieding middels een presentatie nader toe te lichten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, worden beoordeeld door de beoordelingscommissies. De beoordeling van de Beoordelingscriteria kwaliteit en proces gebeurt conform de wensen in de paragrafen 3.2.2, 3.3.2 en 3.4.2. Het Beoordelingscriterium Prijs wordt pas beoordeeld als de beoordelingen voor kwaliteit en proces definitief zijn afgerond.

5. Presentatie

Gegadigden, waarvan de Aanbieding ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie kwaliteit en proces. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid het Beoordelingscriterium Kwaliteit en **het onderdeel participatie** uit het Beoordelingscriterium proces toe te lichten. Het onderdeel Prijs wordt niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De bijeenkomst neemt [60 minuten] in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van [30 minuten] aangevuld met [30 minuten] waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de Aanbieding en/of presentatie.

6. Bepalen totaalscore

Na het vaststellen van de beoordeling voor de Beoordelingscriteria kwaliteit en proces en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt. Vervolgens wordt het Beoordelingscriterium prijs toegevoegd aan de score. De Aanbiedingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

7. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 6 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium prijs als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium kwaliteit als Winnaar aangemerkt.

5.4.3. Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn

De Toewijzing en communicatie over de uitslag vindt plaats volgens de volgende stappen.

1. Besluitvorming omtrent Toewijzing Winnaar

Het integrale beoordelingsrapport van de drie beoordelingscommissies wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, zodat het college van burgemeester en wethouders op basis hiervan een voorlopig toewijzingsbesluit kan nemen.

2. Voorlopig Toewijzingsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Gegadigden worden gelijktijdig via TenderNed geïnformeerd over het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de toewijzing, hebben de Gegadigden die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopprocedure, twintig (20) kalenderdagen de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit conform het bepaalde in paragraaf 6.8. Bezwaar indienen gebeurt door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank.

4. Definitief Toewijzingsbesluit

Wanneer de bezwaartermijn van twintig (20) kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen, wordt het toewijzingsbesluit definitief.

5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de Toewijzing onherroepelijk is de Overeenkomst te sluiten met de Winnaar. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst wordt overschreden, kan de Gemeente ervoor kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten.



PROCEDURELE VOORWAARDEN

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de procedurele voorwaarden omschreven: de deelnamevergoeding, de deelnamevoorwaarden en de overige procedurevoorwaarden.

6.1. Deelnamevergoeding

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 20.000,00 exclusief btw betaald aan Gegadigden, die een geldige Aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de procedure zijn.

Onder een geldige Aanbieding wordt verstaan:

- een Aanbieding die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 van dit Verkoopdocument gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen per Beoordelingscriterium, zoals genoemd in paragraaf 3.2.1, 3.3.1 en 3.4.1 van dit Verkoopdocument.

6.2. Deelnamevoorwaarden Verkoopfase

1. De Aanbieding moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. De Gemeente heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
4. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.
5. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Verkoopdocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanbieding aan als niet-geldig en is de Gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
6. De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanbiedingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve Aanbieding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De Gegadigde moet zijn Aanbieding gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige Toewijzing. De Gemeente kan verzoeken om de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen te verlengen.
8. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanbieding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Gegadigde verwante onderneming en/of haar werknemers – op enige voor deze procedure relevante betrokken is bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

9. Wijzigen van Combinaties na aanmelding in de selectiefase is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Gegadigden in ogenschouw.
10. De Aanbieding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

6.3. Vervallen aanmelding in Verkoopfase

Indien een aanmelding van één van de Gegadigden om wat voor reden dan ook vervalt gedurende de Verkoopfase, dan nemen de overige aanmeldingen uit de selectiefase de rangorde in, conform de beoordeling, zoals die door het college van burgemeester en wethouders in de selectiefase is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder. De Gemeente kan de eerstvolgende Geïnteresseerde in de ranking hiermee aanmerken als Gegadigde en uitnodigen voor de Verkoopfase.

6.4. Vervallen Aanbieding na Toewijzing

Indien een Aanbieding na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissies is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

6.5. Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Gemeente in deze Verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Gemeente verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Gegadigden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan, tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de Verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze Verkoopprocedure deelnemende Gegadigden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Gemeente zijn of worden verstrekt.

6.6. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Verkoopdocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Gegadigden. Als Gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanbieding, wordt de Gegadigde die een Aanbieding heeft ingediend, geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen instemt. Hij kan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of

onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanbieding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Gegadigde.

6.7. Staken Verkoopprocedure

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Gegadigden gemaakte kosten of gederfde inkomsten, anders dan de in paragraaf 6.1 omschreven deelnamevergoeding. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

6.8. Bezwaartermijn

Indien een Gegadigde zich niet in het toewijzingsbesluit kan vinden, dan kan deze Gegadigde binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopige toewijzingsbesluit een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant en dient deze Gegadigde de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan het toewijzingsbesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Gegadigde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het toewijzingsbesluit.

6.9. Bibob-toets

De Gemeente heeft het recht om na de onherroepelijke Toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Verkoopprocedure.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

1. Concept Overeenkomst
2. Situatietekening voormalig bodehuisje
3. Situatietekening Raadhuisplein 5 - 6
4. Situatietekening Raadhuisplein 8 / Grotestraat 263
5. Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling Raadhuisenensemble Waalwijk d.d. 18-01-2022
6. Bouwhistorische verkenning Waardestelling Oostvleugel raadhuisenensemble Waalwijk d.d. 31-10-2024
7. Transformatiekader Oostvleugel raadhuisenensemble Waalwijk d.d. 31-10-2024
8. Bouwtekeningen
9. Omschrijving functies op basis van het tijdelijke omgevingsplan
10. Brancheplan BIZ
11. Huurovereenkomst 't Slot
12. Handreiking Participatie
13. Format participatieplan gemeente Waalwijk
14. Aanbiedingsformulier
15. Invultabel programma en bijbehorende oppervlaktes
16. Biedingsformulier

Bijlage 1 Concept Overeenkomst

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 2, 3, 4 Situatietekeningen

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 5 Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling Raadhuisensemble Waalwijk d.d. 18-01-2022

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 6 Bouwhistorische verkenning Waardestelling Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 7 Transformatiekader Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 8 Bouwtekeningen

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 9 Omschrijving functies tijdelijke Omgevingsplan

De verschillende functies kennen op basis van het tijdelijke Omgevingsplan de onderstaande omschrijving. Een deel van de tekst uit de planregels is doorgehaald, omdat deze niet van toepassing is op de ontwikkeling van de Locatie.

"Centrumdoeleinden II (artikel 9)

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
 1. detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 500 m² brutovloeroppervlak per pand;
 2. horeca, categorie 1 en 2, tot een oppervlakte van 500 m² brutovloeroppervlak per pand, uitsluitend voor zover gelegen binnen het op de kaart aangegeven "horecagebied";
 3. bestaande horeca, categorie hl1, hl2 dan wel de op de kaart aangegeven categorie, tot een oppervlakte van maximaal het bestaande brutovloeroppervlak;
 4. dienstverlenende bedrijven tot een oppervlakte van 200 m² brutovloeroppervlak per pand;
 5. recreatie-inrichtingen categorie I, tot een oppervlakte van 200 m² brutovloeroppervlak per pand;
 6. kantoren en/of praktijkruimten tot een oppervlakte van 200 m² brutovloeroppervlak per pand;
 7. wonen uitsluitend voorzover het een bestaande woning betreft;
- b. op de overige bouwlagen:
 1. wonen;
 2. ~~horeca categorie 1 of 2 uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "middelzware horeca op verdieping";~~
 3. de doeleinden als bedoeld in lid 1.1 onder a1 t/m 6 voor zover bestaand;

met de daarbij behorende bouwwerken.

Maatschappelijke doeleinden, overheidsvoorzieningen (artikel 24)

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~binnen de bestemming -Mo(g)-: een gemeentehuis;~~
- b. binnen de bestemming -Mo(b)-: een brandweerkazerne;
- c. ~~binnen de bestemming -Mo(p)-: een politiebureau;~~

met de daarbij behorende bouwwerken

Ten aanzien van erfbebouwing (e) geldt dat:

- bijgebouwen en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw uitsluitend mogen worden opgericht op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanduiding "erf (e)",

Ten aanzien van gronden met de aanduiding tuin (t) geldt dat:

- Op de gronden met de aanduiding "tuin (t)" uitsluitend andere bouwwerken met een hoogte van 1 m mogen worden gebouwd.

Gemengde doeleinden III (artikel 12)

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden tot een brutovloeroppervlakte van 1.300 m² op de begane grond waarbij:
 - voor detailhandel een maximum brutovloeroppervlakte van maximaal 500 m² per vestiging geldt;
 - voor kantoren een maximum brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m² per vestiging geldt;
- b. horecabedrijven, categorie hl1, hl2 tot een oppervlakte van 250 m² op de begane grond;
- c. wonen, maximaal 7 gestapelde woningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Ten aanzien van erfbebouwing (e) geldt dat:

- *bijgebouwen en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw uitsluitend mogen worden opgericht op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanduiding "erf (e)",*

Ten aanzien van gronden met de aanduiding tuin (t) geldt dat:

- *Op de gronden met de aanduiding "tuin (t)" uitsluitend andere bouwwerken met een hoogte van 1 m mogen worden gebouwd.*

Algemene gebruiksbepalingen (artikel 36)

Bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden

1. *Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.*
2. *Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden gronden te gebruiken voor:*
 - a. *het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;*
 - b. *het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;*
 - c. *het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;*
 - d. *het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;*
 - e. *prostitutiedoeleinden.*
 - f. *activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden*
3. *Het bepaalde in lid 1.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:*
 - a. *de opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;*
 - b. *het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;*
 - c. *het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van gronden en watergangen.*

Algemene gebruiksbepalingen (artikel 36)

Bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden

1. *Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.*
2. *Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden gronden te gebruiken voor:*
 - g. *het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;*
 - h. *het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;*
 - i. *het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;*
 - j. *het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;*
 - k. *prostitutiedoeleinden.*
 - l. *activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden*
3. *Het bepaalde in lid 1.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:*
 - d. *de opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;*
 - e. *het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;*

- f. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van gronden en watergangen.

**Definitie in het omgevingsplan voor de begrippen:
Horeca (categorie 1 en 2 rechtstreeks toegestaan)**

1. Categorie 1: "lichte horeca" (hl):

- a. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca (hl 1):
 1. automatiek
 2. broodjeszaak
 3. cafetaria
 4. croissanterie
 5. koffiebar
 6. lunchroom
 7. snackbar
 8. tearoom
 9. traiteur
- b. overige lichte horeca (hl2):
 1. bistro
 2. restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
 3. hotel
- c. bedrijven met een relatief grote verkeers-aantrekkende werking (hl3);
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants); en bezorg- en afhaalservice;
 - bezorg- en afhaalservice

2. Categorie 2: "middelzware horeca" (hm):

bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

1. bar
2. bierhuis
3. biljartcentrum
4. café
5. proeflokaal
6. shoarma/grillroom
7. zalenverhuur (zonder regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen)

3. Categorie 3: "zware horeca" (indien voorkomend of toegestaan in bestemmingsplan afzonderlijk bestemd als hz):

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

1. Dancing
2. Discotheek
3. Nachtclub
4. Partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen)

4. Hotel: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie (h4).

5. Restaurant: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van en ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken (h5);

Dienstverlenend bedrijf

- *het verlenen van economisch- maatschappelijke diensten aan derden; onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen zijn mede begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;*
- *de uitoefening van administratieve werkzaamheden, zoals kantoren en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;*

Maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, maatschappelijke dienstverlening, verenigingsleven, opvoeding, cultuur, recreatie en sport; kinderdagverblijven en buitenschoolse kinderopvang worden hier mede onder begrepen;"

Bijlage 10 Brancheplan BIZ

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 11 Huurovereenkomst 't Slot (vertrouwelijk)

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 12 Handreiking participatie

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 13 Format participatieplan gemeente Waalwijk

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 14 Aanbiedingsformulier

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Naam gegadigde(n):	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit aanbiedingsformulier bereid te zijn de herontwikkeling en exploitatie van het 'Krophollerensemble oost Waalwijk' uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het financieel bod),:

_____ euro (bedrag in cijfers) kosten koper

_____ euro (bedrag in letters) kosten koper.

Ondergetekende verklaart zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Verkoopdocument 'Krophollerensemble oost' en onderstaande procedurele voorwaarden. Deze Aanbieding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Bijlage 15 Invultabel programma en bijbehorende oppervlaktes

Invultabel	m ²	%
Oppervlakte kadastraal perceel		-
Totale volume bouwplan (BVO)		-
<type functie> (BVO + % van totale volume gebouw)		
<type functie> (BVO + % van totale volume gebouw)		
<type functie> (BVO + % van totale volume gebouw)		
FSI	-	

Bijlage 16 Biedingsformulier

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT