

VERKOOPPROCEDURE

De Wingerd in Esbeek

FASE 2 VERKOOPDOCUMENT

Uitvrager

Gemeente Hilvarenbeek

Status

Definitief concept d.d. 24 april 2025



Projectnaam	Verkoopprocedure | De Wingerd in Esbeek
Uitvrager	Gemeente Hilvarenbeek
Kenmerk	1020.188-V1d1/rv/hs
Auteurs	mr. H. Schepens mr. R. Verhoeven
Status	Definitief concept ten behoeve van Selectiefase De Wingerd in Esbeek
Datum	24 april 2025

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BEGRIPPENLIJST 6

1. DOELSTELLING EN PLANNING 9
1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave 9
1.2. Overeenkomsten 9
1.3. Communicatie en planning 10
1.4. Disclaimer: geen meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure 11

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE 14
2.1. Beschrijving Locatie 14
2.2. Eigendomssituatie 16
2.3. Rol Leystromen 17
2.4. Planologie en omgevingsfactoren 17
2.5. Ontmoetingsruimte 20
2.6. Openbare ruimte 21
2.7. Overig beleid bij de opgave 23

3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING 27
3.1. Beschrijving Beoordelingscriteria 27
3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit 27
3.3. Beoordelingscriterium prijs 37
3.4. Beoordelingscriterium proces 38

4. AANBIEDINGSVEREISTEN 41
4.1. Aanbiedingsdatum 41
4.2. Aanbiedingsvereisten 41
4.3. Deel 1 – Aanbieding 41
4.4. Deel 2 - Beoordelingscriterium kwaliteit 42
4.5. Deel 3 - Beoordelingscriterium prijs 43
4.6. Deel 4 - Beoordelingscriterium proces 43

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES 45
5.1. Startbijeenkomst en bezichtiging Locatie 45
5.2. Dialoogronde 45
5.3. Inlichtingen 45
5.4. Beoordelings- en besluitvormingsproces 46

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN 50
6.1. Deelnamevergoeding 50
6.2. Deelnamevoorwaarden Verkoopfase 50
6.3. Vervallen aanmelding in Verkoopfase 51
6.4. Vervallen Aanbieding na Toewijzing 51
6.5. Vertrouwelijkheid 51
6.6. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden 51
6.7. Staken Verkoopprocedure 52
6.8. Kort-geding-termijn 52
6.9. Bibob-toets 52

7. BIJLAGEN 54
Bijlage 4 Aanbiedingsformulier 55

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Gloudemans

BEGRIPPENLIJST

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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	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 (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Gegadigde een Aanbieding doen.
Gegadigde	Een geselecteerde partij, zijnde een rechtspersoon of Combinatie, die deel mag nemen aan de Verkoopfase.
Gemeente	De gemeente Hilvarenbeek.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
Leystromen	De woningcorporatie, die (onder meer) actief is in de gemeente Hilvarenbeek en de op de Locatie te realiseren sociale huurwoningen met toebehoren en ondergrond afneemt van de Winnaar.
Locatie	Het gehele terrein van voormalige basisschool De Wingerd ten behoeve van de ontwikkeling met woningbouw, de realisatie van de openbare ruimte en een ontmoetingsruimte met een oppervlakte van circa 3.315 m^2, kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummers 1584 gedeeltelijk, 1488, 907 en 1179 gedeeltelijk, gelegen in Esbeek tussen de Heuvelaar, Lowerik, Mostaard en een begraafplaats aan de zuidkant.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst, waarvan een concept als **bijlage 1** aan dit Verkoopdocument is gevoegd.
Toewijzing	Het besluit van de Gemeente op basis waarvan de Gemeente voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Verkoopdocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Verkoopfase	De tweede en 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 verkoop van een gedeelte van de Locatie aan de Winnaar, zijnde de uitgeefbare meters ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen en de betaalbare koopwoningen.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven. De begrippen kunnen zonder verlies van betekenis ook in enkel- of meervoud worden gebruikt.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Gloudemans



DOELSTELLING EN PLANNING

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase van De Wingerd in Esbeek! Voor u ligt het Verkoopdocument. Dit Verkoopdocument beschrijft de tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure en omvat alle informatie voor het doen van een Aanbieding voor deze fantastische Locatie in Esbeek.

1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave

De Gemeente is eigenaar van de Locatie en verkoper van de bouwkavels op de Locatie ten behoeve van deze Verkoopprocedure.

Deze Verkoop heeft als doel een ontwikkelaar/bouwer te vinden, op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Deze ontwikkelaar/bouwer koopt een gedeelte van de Locatie en herontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico ten behoeve van woningbouw en realiseert de openbare ruimte en een ontmoetingsruimte op de Locatie in opdracht van de Gemeente. Met de Winnaar wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten door de Gemeente en een ontwikkel- en turn-key overeenkomst door Leystromen ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen.

De uiteindelijke Verkoop ofwel de opgave omvat in elk geval de volgende onderdelen:
- de sloop van het voormalige schoolgebouw;
- het bouwrijp maken van de Locatie;
- de afname (aankoop uitgeefbare meters) van een gedeelte van de Locatie;
- de realisatie van betaalbare woningen op de Locatie, waarvan acht (8) sociale huurwoningen (beneden-bovenwoningen in één solitair gebouw) in opdracht van woningcorporatie Leystromen;
- de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies;
- het woonrijp maken; ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte.

De Winnaar neemt alle uitgeefbare gronden op de Locatie af van de Gemeente, ook de gronden waarop de sociale huurwoningen gerealiseerd worden. De gronden ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen worden door de Winnaar, inclusief de bijbehorende private buitenruimte en een bergingsblok, geleverd aan Leystromen.

De gronden op de Locatie ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte en de ontmoetingsruimte worden door de Gemeente aan de Winnaar in gebruik gegeven.

N.B. de Gemeente is niet op zoek naar een woningbouwprogramma met zorgwoningen voor deze Locatie. Onder een zorgwoning verstaat de Gemeente een gebouw, of zelfstandig gedeelte daarvan, dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

1.2. Overeenkomsten

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt, na de definitieve Toewijzing, door de Gemeente een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als **bijlage 1** bij dit Verkoopdocument gevoegd.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Belangrijke voorwaarden uit de Overeenkomst voor de Gemeente zijn:

- tot meerdere zekerheid van de juridische levering wordt er een optievergoeding betaald door de Winnaar (artikel 3);
- de Locatie wordt 'as is' geleverd aan de Winnaar (artikel 5 lid 2);
- de op de Locatie te realiseren goedkope en betaalbare koopwoningen worden gebruiksklaar opgeleverd (artikel 13 lid 2);
- het bouw- en woonrijp maken van de Locatie wordt uitgevoerd door de Winnaar (artikel 17);
- de ontmoetingsruimte op de Locatie wordt door de Winnaar gerealiseerd (artikel 19);
- de Winnaar is direct voorafgaand aan de juridische levering een bankgarantie of waarborgsom verschuldigd aan de Gemeente (artikel 27);
- voor alle koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht (artikel 28 lid 1 sub c);
- voor de goedkope en betaalbare koopwoningen geldt een instandhoudingsplicht van tien (10) jaar (artikel 28 lid 1 sub d);
- voor de sociale huurwoningen geldt een instandhoudingsplicht van vijfentwintig (25) jaar (artikel 28 lid 1 sub e);
- de Winnaar is verplicht social return toe te passen op de ontwikkeling van de Locatie (artikel 29);
- als de Winnaar, na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, niet tijdig start met de realisatie dan dient hij het verkochte terug te koop aan te bieden aan de Gemeente (artikel 30);
- de goedkope en betaalbare koopwoningen worden door de Winnaar toegewezen conform de gemeentelijke toewijzingsverordening (artikel 31).

De Gemeente vult de met gele markering aangegeven onderdelen in de concept Overeenkomst aan op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Aanbieding, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst, worden door de Gemeente beoordeeld en al dan niet overgenomen. De Winnaar neemt alle uitgeefbare gronden op de Locatie af van de Gemeente, ook de gronden waarop de sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Naast de Overeenkomst met de Gemeente sluit de Winnaar, zo snel mogelijk na de definitieve Toewijzing en na goedkeuring door het MT en de RvC van Leystromen, een ontwikkelovereenkomst met Leystromen voor de ontwikkeling en realisatie van de acht (8) beneden-bovenwoningen op de Locatie. Nadat de omgevingsvergunning voor de realisatie van de sociale huurwoningen onherroepelijk is, wordt door Leystromen een turn-key overeenkomst gesloten met de Winaar. De Gemeente is hierin geen partij. De concept versie van de ontwikkel- en de turn-key overeenkomst zijn bijgevoegd (**bijlage 2** respectievelijk **bijlage 3**).

Leystromen vult de met '[...]', '@@@' en/of gele markering aangegeven onderdelen in de overeenkomsten aan op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Aanbieding, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de overeenkomsten, worden door Leystromen beoordeeld en al dan niet overgenomen. De Gemeente is hierin geen partij.

Door ondertekening van het aanbiedingsformulier (**bijlage 4**) en het doen van een Aanbieding, verklaren de Gegadigden nogmaals akkoord te gaan met de inhoud van voornoemde overeenkomsten.

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 te allen tijde het recht tot eenzijdige

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

CONCEPT

wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument / uitnodiging Gegadigden	21 juli 2025
Plenaire startbijeenkomst / bezichtiging locatie	28 augustus 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	19 september 2025 – 13.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	1 oktober 2025
Indienen dialoogproducten dialoogronde	10 oktober 2025 – 13.00 uur
Individuele mondelinge dialoogronde	28 oktober 2025 - 09:30-11:30 uur Partij 1 - 12:30-14:30 uur Partij 2 - 15:00-17:00 uur Partij 3
Publicatie Nota van Inlichtingen dialoogronde	7 november 2025
Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	**28 november 2025 – 13.00 uur**
Presentaties Gegadigden	Week van 15 december 2025 - 09:30-11:30 uur Partij 1 - 12:30-14:30 uur Partij 2 - 15:00-17:00 uur Partij 3
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	week van 15 december 2025
Kort-geding-periode (20 kalenderdagen)	uiterlijk 16 januari 2026
Bekendmaking definitieve Toewijzing	uiterlijk 5 februari 2026
Contractering	uiterlijk 6 februari 2026

1.4. Disclaimer: geen meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

De Gemeente heeft gekozen voor een vormvrije Verkoopprocedure. De sloop van het voormalig schoolgebouw, het aanleggen van de openbare ruimte, waaronder een betekenisvolle en functionele openbare groene centrale ruimte op de Locatie van minimaal 1.100 m², het handhaven/versterken van verbindingen/paden (dwaalmilieu), het aanleggen van de benodigde openbare parkeerplaatsen en de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies maken onderdeel uit van de opgave

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

voor de Locatie. De Gemeente blijft of wordt in de toekomstige situatie eigenaar van de ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies op de Locatie. De dorpscoöperatie Esbeek (of een nader door hen op te richten stichting) gaat deze gebruiken voor maatschappelijke activiteiten.

De sloopwerkzaamheden, de realisatie van de openbare ruimte en de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies betreffen overheidsopdrachten en zijn daarmee aanbestedingsplichtig. De geraamde opdrachtwaarde voor de sloop, de realisatie van de openbare ruimte en de realisatie van een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies bedraagt naar inschatting van de Gemeente minder dan de drempel voor een nationale openbare aanbestedingsprocedure. Daarmee kan dit onderdeel meervoudig onderhands aanbesteed worden. De realisatie van de openbare ruimte wordt om deze reden zonder formele aanbestedingsprocedure als onderdeel van de Verkoop meegenomen in de Verkoopprocedure. De Gemeente is bij deze Verkoopprocedure zowel gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, als aan de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

Dit hoofdstuk omschrijft de Locatie en de hierbij behorende aandachts- en uitgangspunten.

2.1. Beschrijving Locatie

Esbeek is één van de zes dorpskernen van de Gemeente. Hilvarenbeek ligt en zuiden van Tilburg. Esbeek ligt ten zuiden van de hoofdkern Hilvarenbeek.



Overzicht dorpskernen Hilvarenbeek (1. Hilvarenbeek, 2. Diessen, 3. Biest-Houtakker, 4. Haghorst, 5. Esbeek en 6. Baarschot)

Op de Locatie is een voormalige basisschool aanwezig. De voormalige basisschool is gelegen aan de Heuvelaar/Lowerik in het historische dorpsgebied van Esbeek naast de Heilige Adrianuskerk, de pastorie en de begraafplaats. De bijzondere ligging van de Locatie vormt het vertrekpunt voor de herontwikkeling hiervan met woningbouw.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



De Locatie

Basisschool De Wingerd is in 2019 verplaatst naar de Heilige Adrianuskerk (Samenwijsaccommodatie Torenlei) in Esbeek. Sinds 2020 wordt het voormalige schoolgebouw tijdelijk verhuurd voor bewoning. Hiertoe zijn in het gebouw zeven (7) tijdelijke woonunits gerealiseerd. Op 1 juli 2025 lopen de huurcontracten van tijdelijke bewoning in de voormalige school af. Uitgangspunt is dat de Locatie leeg en ontruimd wordt opgeleverd aan de Winnaar.



CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Handvaardigheidslokaal
Op de Locatie is een handvaardigheidslokaal uit 1955 aanwezig, dat de afgelopen jaren gediend heeft als maatschappelijke ruimte. Het handenarbeidlokaal werd in 1955 gebouwd door de Esbeekse boeren als bewaarplaats voor pootaardappelen (poterbewaarplaats). Boeren hadden zich daarvoor verenigd in een coöperatie waarin ze samen hun zelf geteelde pootaardappelen in de winter konden bewaren. De dikke muren van het solide gebouwtje zorgden voor een goede isolatie die garant stond voor een constante temperatuur. In die tijd waren er aan de oostkant nog geen ramen. Die zijn pas aangebracht in 1973 voor de ingebruikname als handvaardigheidslokaal.

In 1974 droeg het bestuur van de Boerenbond Esbeek het gebouw over aan het Esbeekse schoolbestuur en financierde samen met het kerkbestuur de bouw van de nieuwe kleuterschool. Bij de realisatie van De Wingerd in 1983 is zowel de kleuterschool als basisschool inclusief handenarbeidlokaal door het Esbeekse schoolbestuur overgedragen aan de gemeente Hilvarenbeek.

In 2020 is door de Stichting Vrienden van Andreas Schotel met de gemeente Hilvarenbeek een afspraak gemaakt om in de leegstaande school het project Artist in Residence te laten plaats vinden. Na de corona periode is dit project voorgezet in het handvaardigheidslokaal. In 2022, 2023 en 2024 is het handenarbeidlokaal gebruikt voor dit project. Naast het gebruik door de Vrienden van Andreas Schotel voor het Artist in Residence project is het handenarbeidlokaal de laatste twee jaar gebruikt voor het maken van carnavalswerkstukken door de kinderen van de basisschool als onderdeel van het lesprogramma.

Gelet op het oorspronkelijk gebruik van het handvaardigheidslokaal als coöperatieve aardappelbewaarplaats, maakt dit gebouw onderdeel uit van de lokale ontwikkelingsgeschiedenis van Esbeek. Het agrarische aspect en het coöperatieve gedachtengoed waren hierin belangrijk. De Gemeente heeft geen voorkeur het behoud van (een gedeelte van) het handvaardigheidslokaal of de sloop hiervan. Vanuit erfgoed bezien zou het mooi zijn als het verhaal van het coöperatieve op de één of andere manier bewaard kan blijven met de herontwikkeling van de Locatie. De dorpscoöperatie van Esbeek geeft in de basis de voorkeur aan het behoud van het handvaardigheidslokaal met daarin de ontmoetingsruimte.

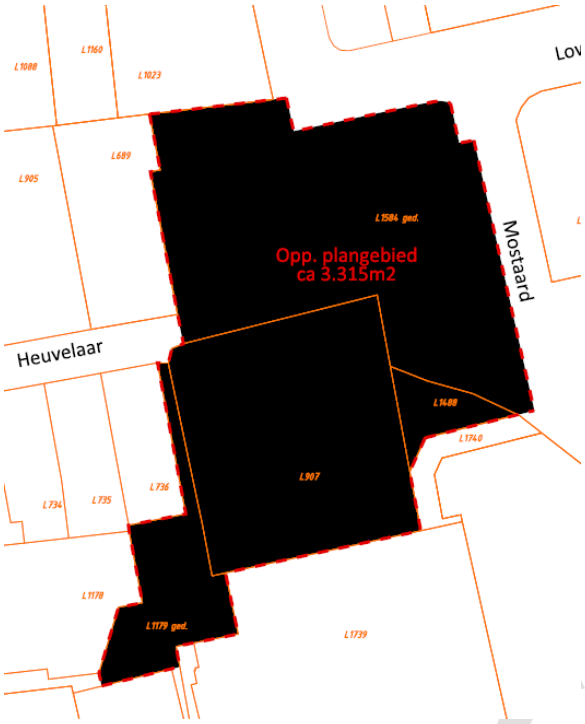
Voor meer informatie over de bouwkundige staat van het handvaardigheidslokaal wordt verwezen naar het rapport ‘De Klapstaarten 8 Esbeek, controle bouwkundige staat handenarbeidlokaal’, dat als **bijlage 5** bij dit Verkoopdocument is gevoegd.

2.2. Eigendomssituatie

De Locatie is volledig in eigendom van de Gemeente en heeft een oppervlakte van circa 3.315 m^2. De Locatie betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummers 1584 gedeeltelijk, 1488, 907 en 1179 gedeeltelijk, gelegen tussen de Heuvelaar, Lowerik, Mostaard en de begraafplaats aan de zuidkant. Hieronder is een kaart opgenomen met de exacte afbakening van de Locatie.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



2.3. Rol Leystromen

In de Verkoopfase heeft Leystromen een actieve rol als beoordelaar van de drie Beoordelingscriteria, waarbij het accent voor Leystromen ligt op de sociale huurwoningen. Leystromen is daarnaast aanwezig bij de dialoogronde en de presentaties van de Gegadigden.

2.4. Planologie en omgevingsfactoren

2.4.1. Omgevingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Esbeek en Hilvarenbeek", inmiddels onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, is vastgesteld op 21 december 2024. De Locatie heeft de enkelbestemming maatschappelijk, waarbij wonen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding wonen mogelijk is. Om woningbouw op de Locatie mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan door de Gemeente gewijzigd door hieraan de functie wonen toe te voegen. De functietoevoeging wonen wordt meegenomen bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan (naar verwachting wordt deze voor de zomer 2025 ter inzage gelegd), waar het dorp Esbeek onderdeel van uitmaakt. De wijziging van het omgevingsplan is een grotendeels beleidsneutrale wijziging, dat wil zeggen dat de regels uit de vigerende bestemmingsplannen voor Esbeek en Hilvarenbeek vertaald worden naar omgevingsplanregels. Het toevoegen van de functie wonen voor de Locatie is één van de weinige niet-beleidsneutrale wijzigingen.

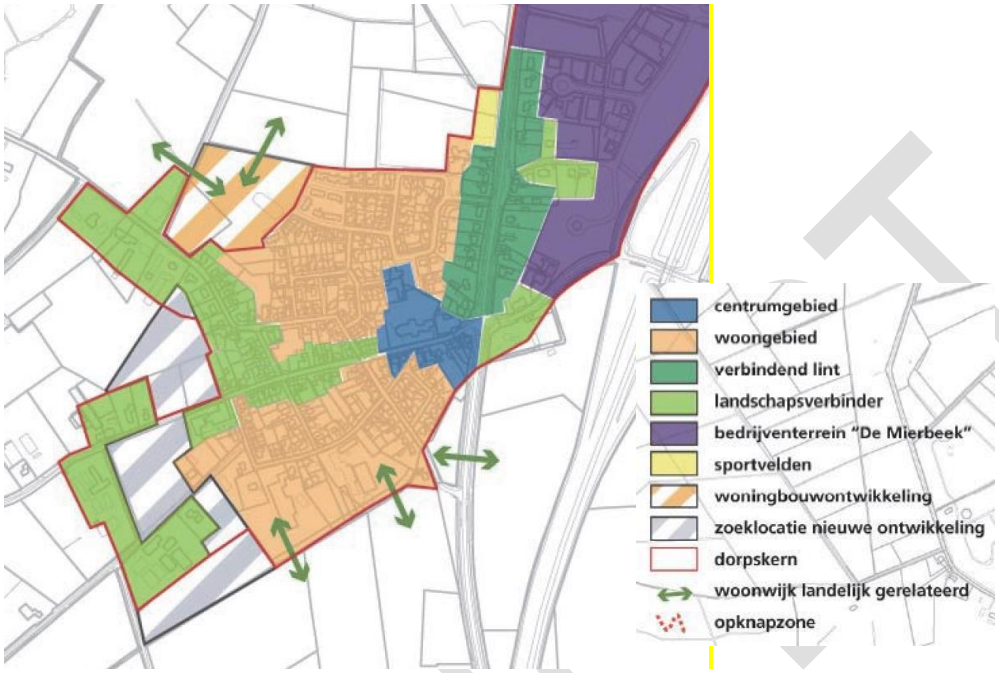
Let op: het toevoegen van de functie wonen aan de Locatie betekent niet dat de activiteit wonen daadwerkelijk geldt. De activiteit wonen wordt planologisch mogelijk gemaakt met de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA (conform het BOPA-format van de Gemeente), inclusief alle benodigde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing, waarvoor de Winnaar verantwoordelijk is.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.4.2. Structuurvisie (2010)

De Locatie ligt in het 'centrumgebied' op basis van de gemeentelijke structuurvisie. Het centrumgebied van Esbeek is het deel van de Oude Trambaan dat voorheen deel was van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en De Mierden. Aan dit deel is de kerk en een aantal voorzieningen gelegen.



2.4.3. Omgevingsvisie (vaststelling gemeenteraad september 2025)

Om ervoor te zorgen dat Hilvarenbeek een aantrekkelijke, gezonde gemeente blijft om in te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren werkt de Gemeente aan een omgevingsvisie. In de omgevingsvisie wordt ook vastgelegd welke kwaliteiten de Gemeente wil beschermen of bewaren, zoals de groene omgeving en de rijke cultuurhistorie. Meer informatie over de omgevingsvisie is te vinden via de volgende link: https://www.hilvarenbeek.nl/omgevingsvisie.

Voor de ontwikkeling van de Locatie zijn de volgende ambities uit de omgevingsvisie relevant:

1. **plaats voor jongere generatie**; betaalbare starterswoningen in of aan de randen van de kernen;
2. **zorg voor ouderen en kwetsbaren**; er komen passende woningen voor ouderen en kwetsbaren in, of aan de randen van de kernen en de toegankelijkheid van de buitenruimte voor wandelen en fietsen krijgt aandacht;
3. **herkenbaar dorps karakter**; binding met de lokale gemeenschap, bijvoorbeeld door gedeelde buitenruimten, nieuwe woningen in uitstraling herkenbaar als typisch dorpse bebouwing en het koesteren van alle directe en indirecte verwijzingen naar het rijke verleden.

2.4.4. Cultuurhistorie

De Locatie grenst aan cultuurhistorisch waardevolle vastgoedobjecten met een rijksmonumentale status en aan cultuurhistorische elementen. Deze zijn hieronder opgesomd:

Kerk, Heilige Adrianus: rijksmonument

De kerk met kapel is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en de vorming van kerkdorpen, in het

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

bijzonder de stichting en uitgroei van een bedevaartsplaats. Het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de dorpskerk en vanwege de inventaris. Het heeft architectuurhistorisch belang door de aan de landelijke context aangepaste stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Vervest en Van Buytenen. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de ontwikkeling van het kerkdorp. Het is gaaf bewaard gebleven.

Pastorie, Dorpsstraat 6: rijksmonument
De pastorie met tuinmuur is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en de vorming van kerkdorpen, in het bijzonder de stichting en uitgroei van een bedevaartsplaats. Het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de dorpspastorie. Het heeft architectuurhistorisch belang door de aan de landelijke context aangepaste stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Vervest en Van Buytenen. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de ontwikkeling van het kerkdorp. Het is gaaf bewaard gebleven.

Cultuurhistorische bebouwing (in bestemmingsplan):
- Dorpsstraat 2 (café Schuttershof);
- Dorpsstraat 3.

Overige cultuurhistorische elementen:
- begraafplaats;
- paden, vanaf Dorpsstraat naar de Locatie.

2.4.5. Archeologie
De Gemeente laat op korte termijn een verkennend archeologisch onderzoek uitvoeren op de Locatie. De resultaten van dit onderzoek worden zo snel als mogelijk gedeeld met de Gegadigden.

2.4.6. Asbest
Direct na het einde van de tijdelijke verhuur van de Locatie voor bewoning (na 1 juli 2025) laat de Gemeente een asbestinventarisatie uitvoeren. De resultaten hiervan worden zo snel als mogelijk gedurende de Verkoopfase met de Gegadigden gedeeld.

2.4.7. Bodem
De Gemeente laat op korte termijn een verkennend bodemonderzoek uitvoeren op de Locatie. De resultaten van dit onderzoek worden zo snel als mogelijk gedeeld met de Gegadigden.

2.4.8. Kabels en leidingen
Er is een KLIC-melding gedaan voor de Locatie, die is opgenomen als **bijlage 6**.

2.4.9. Netcongestie
Het voormalige schoolgebouw heeft een reguliere elektriciteitsaansluiting, die door de Gemeente in stand gehouden zal worden en overgedragen zal worden aan de Winnaar. Het is aan de Winnaar om contact op te nemen met nutspartijen om de woningen aan te sluiten op het elektriciteitsnet. De Gemeente staat daarvoor niet garant.

2.4.10. Ontheffing flora- en fauna-activiteit
In verband met de sloop van de voormalige basisschool op de Locatie heeft de gemeente een ontheffing verkregen van de Omgevingsdienst Brabant Noord voor het verstoren en vernielen van twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de gewone

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

grootoorvleermuis. De beschikking is als **bijlage 7** bijgevoegd. De 'Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming en het 'Projectplan vleermuizen Wet natuurbescherming van GRAS Advies zijn als **bijlage 8** en **bijlage 9** bijgevoegd. De looptijd van deze ontheffing is door de Omgevingsdienst Brabant Noord op basis van een wijzigingsverzoek verlengd tot 1 januari 2027 (**bijlage 10**) op basis van de door GRAS Advies geschreven ecologische onderbouwing verlenging ontheffing Wnb Z/123476 (**bijlage 11**).

2.5. Ontmoetingsruimte

2.5.1. Programma van eisen

De op de Locatie te realiseren ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies wordt door de Gemeente in gebruik gegeven aan de dorpscoöperatie Esbeek. De volgende gebruiksdoelen moeten met de realisatie van de ontmoetingsruimte (door multifunctioneel ruimtegebruik) mogelijk worden gemaakt:

a. Het laagdrempelig ontmoeten van onder meer bewoners van Hof De Wingerd en van de belendende seniorenwoningen.
b. Gebruik door buitenlandse kunstenaars in het kader van het Artist in Residence Esbeek programma, lokale amateur schilders en andere creatieve makers uit het dorp van een atelierruimte.
c. Speelruimte voor kleuters van Samenwijsaccommodatie Torenlei.
d. Opslagruimte (bijvoorbeeld op een zolderverdieping) voor het Andreas Schotel museum (eveneens onderdeel van de Stichting Vrienden van Andreas Schotel) voor hoogwaardig museaal materiaal.

Mogelijk kan het handvaardigheidslokaal getransformeerd worden tot ontmoetingsruimte voor de hierboven beschreven functies. In dat geval geldt het onderstaande programma van eisen.

Programma van eisen – ontmoetingsruimte in handvaardigheidslokaal

Uitgaande van de huidige staat en indeling van het handvaardigheidslokaal zijn er aanpassingen noodzakelijk om het gebouw geschikt te maken voor de genoemde maatschappelijke activiteiten.

In eerste instantie zijn de volgende bouwkundige aanpassingen nodig:

- vervanging buitenkozijnen (deuren en ramen);
- alle ramen voorzien van HR++ glas (inclusief schilderwerk);
- een zelfstandige verwarmingsinstallatie;
- een mindervalidentoilet;
- een gecombineerd dames/heren toilet;
- aansluitingen voor een pantry, verlichting en stopcontacten.

Vervolgens kunnen in eigen beheer door de gebruikers (aangestuurd door Coöperatie Esbeek en Stichting Vrienden van Andreas Schotel) de volgende aanpassingen plaatsvinden:

- isolering van het dak (van binnenuit);
- plaatsing van een scheidingswand in de grote ruimte voor afscheiding ruimte i.v.m. multifunctioneel gebruik;
- aanbrengen van een zoldervloer met plaatsing van een houten trap (voor mogelijk maken van de museale opslag);
- uitvoeren van binnen-schilderwerk.

Bij de uitvoering van deze aanpassingen kan mogelijk hergebruik van materiaal uit het oude schoolgebouw De Wingerd worden toegepast.

De Winnaar van de Verkoopprocedure kan wat betreft de realisatie van de maatschappelijke voorziening overleggen met Coöperatie Esbeek om de renovatie/aanpassing zo effectief mogelijk (in co-creatie) uit te voeren.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Als alternatief op de transformatie van het handvaardigheidslokaal voor de ontmoetingsruimte kan er ook gekozen worden voor nieuwbouw op de Locatie.

Programma van eisen – nieuwbouw ontmoetingsruimte
Het uitgangspunt voor de ontmoetingsruimte is dat de hiervoor onder sub a. tot en met d. genoemde gebruiksdoelen door multifunctioneel ruimtegebruik kunnen worden gecombineerd. De footprint van het gebouw mag maximaal zestig (60) vierkante meter zijn. Het programma van eisen voor de afzonderlijke gebruiksdoelen ziet er als volgt uit:

a. Laagdrempelige ontmoeting: minimaal 30 m2 (mogelijk te combineren met atelierruimte).
b. Creatieve activiteiten: een atelierruimte.
c. Speelruimte kleuters: te combineren met atelierruimte.
d. Museale opslag: minimaal 20 m2 en inpandig.

Daarnaast moeten er voor gezamenlijk gebruik een mindervalidentoilet en een gecombineerd dames/heren toilet gerealiseerd worden in de ontmoetingsruimte. De ontmoetingsruimte wordt casco opgeleverd, inclusief sanitair en voorzien van aansluitingen voor een pantry, verlichting en stopcontacten.

2.5.2. Subsidie Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)

Er is behoefte aan een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies op de Locatie, dit in de vorm van een solitair gebouw. De Gemeente is of wordt hiervan eigenaar. De programmering/activiteiten in de ontmoetingsruimte worden echter georganiseerd door de dorpscoöperatie Esbeek. Het is dan ook zaak dat de Winnaar in het ontwerpproces zowel afstemming heeft met de Gemeente als met de dorpscoöperatie over de exacte invulling van de ruimte op basis van het betreffende programma van eisen, zoals hiervoor omschreven in paragraaf 2.5.1..

De Winnaar kan mogelijk aanspraak maken op de SOO subsidie ten behoeve van de realisatie van de ontmoetingsruimte op de Locatie, ook als dit renovatie van bestaand vastgoed betreft. Deze subsidie dient door de Winnaar aangevraagd te worden. Informatie over de subsidieregeling is te vinden via: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/soo

2.6. Openbare ruimte

2.6.1. Openbare groene centrale ruimte

Een belangrijk onderdeel van de opgave is het creëren en aanleggen van een betekenisvolle en functionele openbare groene centrale ruimte van minimaal 1.100 m² op de Locatie. Deze ruimte moet gaan functioneren als het groene scharnierpunt in het historische dorpsgebied en de woonwijk. De Gemeente vindt het belangrijk om een grotere groene publieke ruimte centraal in het dorp te creëren, waar bewoners en omwonenden samen kunnen komen. Dit samenkomen kan ook gestimuleerd worden door wandelpaden. De Gemeente acht het dan ook van belang dat er minimaal een ‘noord-zuid verbinding’ voor voetgangers op de Locatie blijft (middels twee wandelpaden). Dit mogen de huidige wandelpaden zijn, maar deze mogen ook verlegd worden.

2.6.2. Bomen Effect Analyse

Voor de school, aan de zijde van de Mostaard staan twee Amerikaanse eiken. Eén van de twee bomen (boom 2 op onderstaande afbeelding) is matig van conditie. Deze boom wordt door de Gemeente in 2025 gekapt. De Bomen Effect Analyse is bijgevoegd als **bijlage 12**.

De andere Amerikaanse eik (boom 3 op onderstaande afbeelding) en de op de Locatie aanwezige moeraseik (boom 1 op onderstaande afbeelding) moeten gehandhaafd blijven bij de ontwikkeling van de Locatie. De planontwerper en de aannemer dienen hiermee nadrukkelijk rekening te houden. Zo mogen er alleen

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

werkzaamheden plaatsvinden op de Locatie buiten de kroonprojectie van deze bomen.



Afbeelding 1 Bomen met huidige kroondiameters. Locaties proefkuilen met oranje aangeduid

De te kappen boom 2 zal door de Gemeente elders in Esbeek gecompenseerd worden.

2.6.3. Waterberging

Voldoende ruimte in het openbare gebied voor de verwerking/opvang van het hemelwater en een voldoende hoogte van de bouwkavels zijn essentieel bij de ontwikkeling van de Locatie. De waterberging van hemelwater dient plaats te vinden in een gecentreerde opvang in de openbare ruimte. Belangrijke documenten hierbij zijn het hemel- en grondwaterbeleid (**bijlage 13**) en de ontwerpeisen riolering- en watersysteem Hilvarenbeek (**bijlage 14**).

2.6.4. Parkeren

Voor de parkeernormen wordt verwezen naar het parkeerbeleid, zoals vastgelegd in het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018. De Gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeervraag op de Locatie de kengetallen van het CROW publicatie 744 (parkeerkencijfers 2024).

Er is door de gemeente een parkeerdrukmeting uitgevoerd in de omgeving van de Locatie (**bijlage 15**). Hieruit kan geconcludeerd worden dat er reeds negen (9) parkeervakken beschikbaar zijn in de openbare ruimte rondom de Locatie ten behoeve van de ontwikkeling van de Locatie. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen geldt dat deze op de Locatie gerealiseerd moeten worden.

De omliggende parkeerdruk van de Locatie is aantoonbaar laag (45% gemiddeld). Uitzondering zijn de Klapstaarten en de Heuvelaar. Een toename in de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling van de Locatie is acceptabel, maar mag niet leiden tot structurele parkeertekorten.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.6.5. Afvalinzameling

De Gemeente draagt zorg voor de inzameling van huishoudelijk afval. Voor de afvalinzameling gelden de volgende uitgangspunten:

- Grondgebonden woningen met een tuin groter dan een balkon (circa 5m2) moeten ruimte hebben voor een GFT-minicontainer;
- Grondgebonden woningen met een tuin kleiner dan een balkon (circa 5m2) hoeven geen ruimte te hebben voor een eigen GFT-minicontainer;
- Bij alle grondgebonden woningen moet er per huishouden ruimte zijn voor een rest minicontainer;
- Bij 15 of meer gestapelde woningen:
    - dient er een ondergrondse container gerealiseerd te worden;
    - dient er een GFE cocon gerealiseerd te worden;
- Bij minder dan 15 gestapelde woningen moet er per huishouden ruimte zijn voor een rest minicontainer of centraal ondergronds.

Het is aan de Winnaar om voldoende ruimte bij de woningen te reserveren voor de kliko's, dan wel om de benodigde ondergrondse containers op de Locatie te realiseren. PMD (zakken) en papier wordt afzonderlijk ingezameld.

2.7. Overig beleid bij de opgave

2.7.1. Addendum beleidsregels Dorps bouwen: Dorps bouwen 2023

De ruimtelijke kwaliteit in de Gemeente is hoog. Om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden en indien mogelijk verder te versterken en om te voorkomen dat meer mooie plekken verdwijnen, is het nodig om bij nieuwe plannen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten. Zo ook bij de ontwikkeling van de Locatie. Voor de gedachtenvorming in het ontwerpproces voor de Locatie kunnen de Gegadigden de beleidsregels als achtergrondinformatie gebruiken. De beleidsregels zijn bijgevoegd als **bijlage 16**.

2.7.2. SRBT-woondeal 2022-2030 (9 maart 2023)

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Op 9 maart 2023 is de Gemeente partner geworden van de SRBT-woondeal. In de SRBT-regio geldt dat er bij nieuwe plannen:

- 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd; en
- 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare sociale koopwoningen, hieronder valt ook de categorie goedkope sociale koop.

2.7.3. Addendum op de Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030

Voor deze Locatie heeft de Gemeente er op basis van het Addendum op de Woonvisie voor gekozen om alle koopwoningen in één van de twee betaalbare categorieën te laten uitvoeren. De twee categorieën zijn als volgt:

- goedkope sociale koop: max v.o.n. €260.000,- (prijspeil 2025); en
- betaalbare koop: v.o.n. €260.000 tot en met €405.000 (prijspeil 2025).

Voor de Locatie geldt de volgende procentuele verdeling qua woningcategorieën:

- minimaal 30% van de op de Locatie te realiseren woningen zijn sociale huurwoningen; en
- minimaal 30% van de op de Locatie te realiseren woningen zijn goedkope sociale koopwoningen; en
- de overige op de Locatie te realiseren woningen zijn betaalbare koopwoningen.

De Gemeente schat in dat er zo'n 16 tot 20 woningen op de Locatie gerealiseerd kunnen worden, waarvan acht (8) sociale huur BeBo-woningen in opdracht van Leystromen. Het exacte aantal te realiseren woningen

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

op de Locatie laat de Gemeente over aan de Gegadigden.

2.7.4. Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023

Conform de doelgroepenverordening geldt er een instandhoudingstermijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname voor goedkope sociale- en betaalbare sociale koopwoningen. Ook zijn de doelgroepen voor deze woningen voorgeschreven in de doelgroepenverordening.

De doelgroep voor goedkope sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudensinkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,25 maal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De doelgroep voor betaalbare sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudensinkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,5 maal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Afspraken hierover worden vastgelegd in de Overeenkomst. De verordening is te raadplegen via de volgende link: https://hilvarenbeek.notubiz.nl/document/13642496/1/22+ondertekende+verordening.

2.7.5. Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014

Bij de toewijzing van de woningen op de Locatie moet de Winnaar zich houden aan het gemeentelijke inschrijfsysteem op basis van de toewijzingsverordening. Concreet houdt de verordening in dat de Gemeente beschikt over een lijst met personen die zich als geïnteresseerden hebben aangemeld voor een woning in Hilvarenbeek. Om in aanmerking te komen voor een woning op de Locatie dient men dan ook ingeschreven te staan bij de Gemeente. Bij de verkoop van de woningen dient de Winnaar afstemming te hebben met de Gemeente en de namen van kandidaat-kopers te overleggen, zodat de Gemeente hier een controle op kan uitvoeren. De toewijzingsverordening is te raadplegen via de volgende link:
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR381701.

De op de Locatie te realiseren woningen worden bij voorrang toegewezen aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd.

2.7.6. Doelgroepen sociale huurwoningen

Voor de in opdracht van Leystromen te realiseren sociale huurwoningen geldt dat de benedenwoningen door Leystromen worden toegewezen aan senioren en/of mensen met een mobiliteitsbeperking. Voor de bovenwoningen hanteert Leystromen geen specifieke doelgroep.

2.7.7. Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015

Bouwplannen worden bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015. Deze is te raadplegen via de volgende link:
https://hilvarenbeek.notubiz.nl/document/2832179/1#search=%22nota%20ruimtelijke%20kwaliteit%22

2.7.8. Rapport natuurinclusief bouwen

De Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek e.o. en het Biodiversiteitsteam Hilvarenbeek hebben in oktober 2022 het rapport 'Het implementeren van natuurinclusieve elementen en energieneutrale maatregelen in nieuwbouwprojecten in de Gemeente Hilvarenbeek' uitgegeven (**bijlage 17**). Het rapport is bedoeld om handvatten aan te reiken om in de geplande nieuwbouwwijken binnen de Gemeente natuur te introduceren en energiegebruik te minimaliseren. Dit rapport dient als achtergrondinformatie voor de Gegadigden. Onder

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

meer op basis hiervan zijn de eisen en wensen voor duurzaamheid als onderdeel van het Beoordelingscriterium kwaliteit geformuleerd.

2.7.9. Paraplunota duurzaam Hilvarenbeek 2019-2022

In de Paraplunota (**bijlage 18**) liggen onder meer de gemeentelijke missie en visie voor duurzaamheid vast. Deze nota dient als achtergrondinformatie voor de Gegadigden. Onder meer op basis hiervan zijn de eisen en wensen voor duurzaamheid als onderdeel van het Beoordelingscriterium kwaliteit geformuleerd.

2.7.10. Social return

De Gemeente hecht veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen, om deze reden heeft de Gemeente het behalen van meerwaarde op het gebied van social return opgenomen in haar inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021. De Winnaar verplicht zich op basis van dit beleid om minimaal 5% van de loonsom, die betrekking heeft op de uitvoering/realisatie van de woningen op de Locatie, de ontmoetingsruimte en de openbare ruimte (exclusief btw) aan te wenden om werkgelegenheid te creëren van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Gloudemans



BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3.1. Beschrijving Beoordelingscriteria

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

Deel	Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Kwaliteit	Eisen **Wensen**	Geen (knock-out) **60**
2	Prijs	Eisen **Wensen**	Geen (knock-out) **40**
3	Proces	Eisen	Geen (knock-out)
	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/of wensen bij elk Beoordelingscriterium. Deze eisen en/of wensen worden hierna per Beoordelingscriterium toegelicht. De **eisen** zijn knock-out-criteria. Om een geldige 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 voor de Beoordelingscriteria kwaliteit en prijs geformuleerde **wensen**. Voor de wensen die aan een betreffend Beoordelingscriterium gesteld worden, kunnen dan ook punten verdiend worden door een Gegadigde. De Gegadigde die de hoogste score behaalt wint de Verkoopprocedure en komt in aanmerking voor het sluiten van de Overeenkomst.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de behaalde punten voor de Beoordelingscriteria kwaliteit en prijs bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit

De Gemeente heeft gepoogd de eisen en wensen zo te formuleren, dat daarmee maximale ruimte ontstaat voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en op een verfrissende manier tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities.

3.2.1. Eisen

Algemeen woningbouwprogramma

Voor het onderdeel woningbouwprogramma gelden de volgende eisen:

- Er worden acht (8) sociale huurwoningen gerealiseerd op de Locatie in opdracht van Leystromen.
- Minimaal 30% van de totaal op de Locatie te realiseren woningen zijn goedkope sociale koopwoningen (max. v.o.n. €260.000,-).
- De overige op de Locatie te realiseren woningen zijn betaalbare koopwoningen (max. v.o.n. €260.000,- tot en met €405.000,-).

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Goedkope sociale- en betaalbare koopwoningen

- Alle koopwoningen op de begane grond zijn levensloopbestendig. Hieronder wordt op basis van de Beleidsregel Woonvormen Hilvarenbeek 2024 verstaan: *"Een woning die bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken."*. Een levensloopbestendige woning is toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking (drempelvrij en met een minimale vrije doorgang van 85 cm in de deuren). De badkamer en het toilet zijn toegankelijk voor mindervaliden (inloopdouche en voldoende draaicirkel).
- Alle koopwoningen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Alle koopwoningen zijn geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens.
- Alle koopwoningen worden gebruiksklaar opgeleverd, dat wil zeggen behangklaar en voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Alle koopwoningen hebben een efficiënte en logische indeling met voldoende daglichttoetreding, richtinggevend hierbij zijn:
    - voor grondgebonden woningen op de Locatie PMC 2 als minimale prestatie-eis voor de goedkope sociale koopwoningen (<€260.000,-) en PMC 4 als minimale prestatie-eis voor de betaalbare koopwoningen (<€405.000,-);
    - voor gestapelde woningen op de Locatie PMC 7 als minimale prestatie-eis voor de goedkope sociale koopwoningen (<€260.000,-) en PMC 9 als minimale prestatie-eis voor de betaalbare koopwoningen (<€405.000,-).

Sociale huurwoningen

Aan de realisatie van de acht (8) BeBo sociale huurwoningen worden door Leystromen de volgende eisen gesteld:

- één (1) solitair bouwblok met daarin de acht (8) Bebo woningen, inclusief de grond ten behoeve van de bergingen en indien noodzakelijk ten behoeve van de opstelplaatsen voor vuilcontainers en inclusief de paden naar de openbare weg;
- de woningen worden uitgevoerd conform de producteisen basiswoning van Leystromen 'project: De Wingerd Esbeek d.d. 27 februari 2025' (**bijlage 19**);
- de woningen worden uitgevoerd conform het programma van eisen 'project: De Wingerd Esbeek d.d. 27 februari 2025' (**bijlage 20**);
- ligging van de balkons van de bovenwoningen niet op het noorden;
- de grootte van de tuinen bij benedenwoningen beperkt houden, in verband met het onderhoud door huurders met een mogelijke beperkte mobiliteit;
- de bergingen bij de woningen met opstelplaatsen van vuilafvalcontainers geclusterd op maaiveld;
- voldoende bergruimte in de woning voor onder andere technische installaties.

Ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies

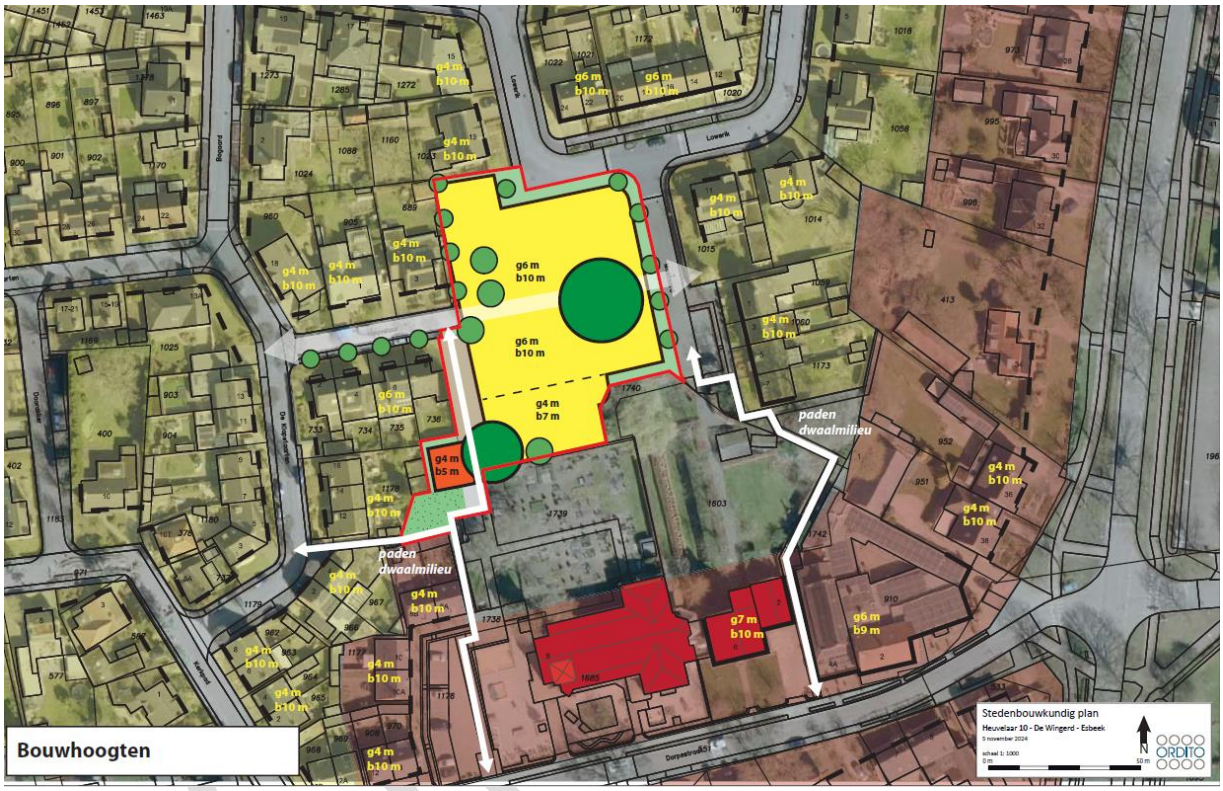
- De ontmoetingsruimte wordt uitgevoerd conform het van toepassing zijnde programma van eisen als omschreven in paragraaf 2.5.1..
- Indien er gekozen wordt voor nieuwbouw, dan wordt de ontmoetingsruimte uitgevoerd als solitair gebouw op de Locatie.

Stedenbouw en bebouwing

- De bebouwing op de Locatie is afwisselend en gevarieerd, parcellering en gevelbreedte sluiten aan op de dorpse omgeving. Een pandsgewijze verdeling, met maximale breedte van 10 tot 15 meter per pand. Alleen in geval van een volledig vrijliggend gebouw in een ruime, groene omgeving zijn grotere afmetingen denkbaar.

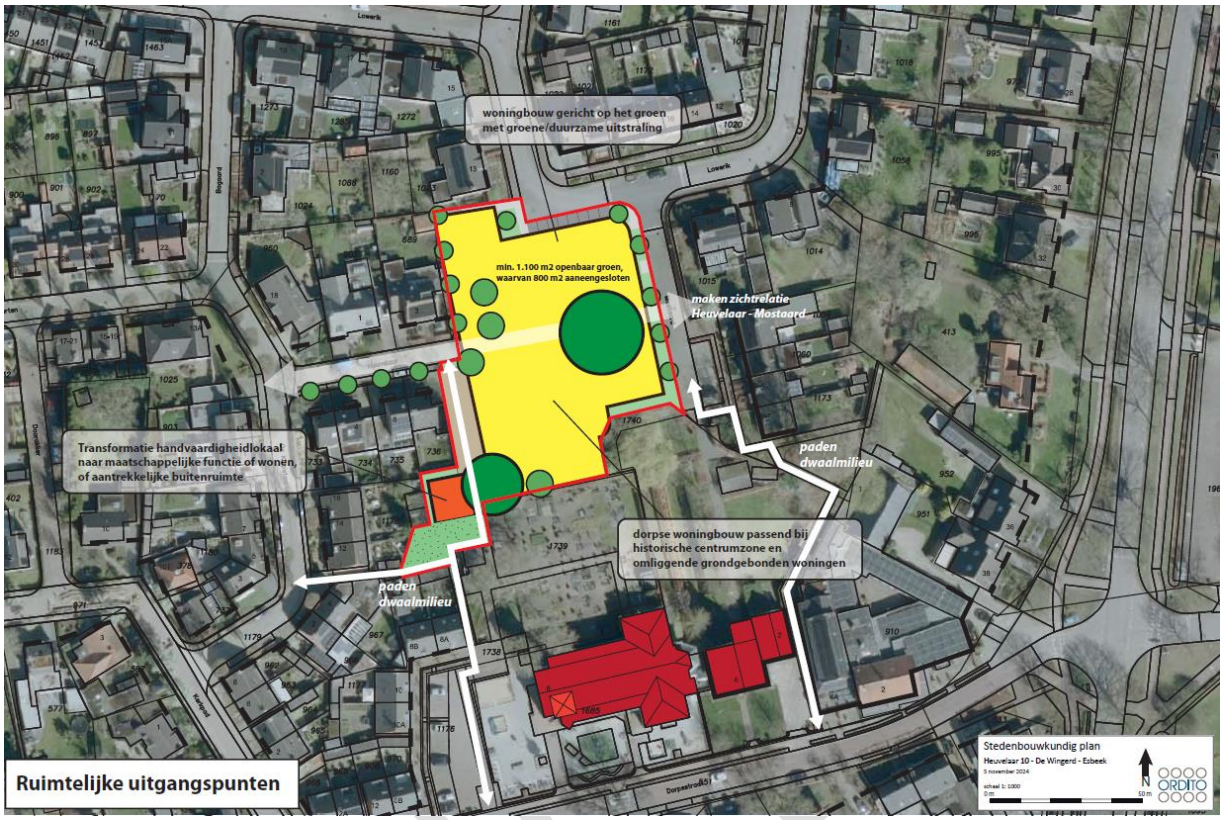
Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- De ruimtelijke structuur wordt niet verstoord; de maat- en schaal van de bebouwing, de bouwmassa, de gevelindeling en de architectuurvorm sluiten aan bij de omgeving.
- Het cultuurhistorisch waardevolle ensemble rondom de Locatie wordt niet aangetast in herkenbaarheid en beleefbaarheid door de ontwikkeling van de Locatie.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter (= 2 bouwlagen met kap/terug liggende 3e laag).
- In de zone grenzend aan de begraafplaats geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter (= 1 bouwlaag).



*De originele verbeelding is opgenomen in **bijlage 21**.*

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



*De originele verbeelding is opgenomen in **bijlage 22**.*

- Aan de zuidzijde van de Heuvelaar is de nieuwe bebouwing meer traditioneel dorps, in aansluiting op de dorpse bebouwing rond de kerk en de Heuvelaar zelf.
- Hoofdgebouwen aan de zuidzijde van de Heuvelaar zijn voorzien van een duidelijke kapvorm (een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden).
- Voor de betaalbare koopwoningen wordt ingezet op kleinere compactere woningen, waarbij niet elke woning een eigen private buitenruimte hoeft te hebben.
- Het open en groene karakter van de begraafplaats en de pastorietuin worden doorgetrokken de Locatie in.

Duurzaamheid

Energie en warmte

De woningen worden minimaal gerealiseerd conform het Bouwbesluit en voldoen daarmee aan de daaruit volgende BENG-eisen (TOjuli eis).

Biodiversiteit

- De inrichting van de buitenruimte op de Locatie kent een diversiteit in (niet gecultiveerde) droogtebestendige inheemse (loofboom)soorten. Er worden geen uitheemse (loofboom)soorten toegepast, met uitzondering van uitheemse soorten, die door klimaatverandering hier steeds beter gedijen en een meerwaarde vormen qua biodiversiteit.
- Minimaal 33% van de Locatie, dat wil zeggen minimaal 1.100 m2 bestaat uit openbare groene ruimten, waarvan minimaal 800 m2 een aaneengesloten openbare groene publieke ruimte betreft.
- Om een vergrote biodiversiteit te realiseren wordt de groenvoorziening op de Locatie aangelegd in lagen, dus beplanting van beneden naar boven. Dat zijn lagen van bodembedekkers, kruidachtige

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

planten, struiken, lage bomen en hoge bomen. Een verbindende schakel tussen de lagen zijn klimplanten.
- De Amerikaanse eik en de moeraseik op de Locatie, zoals omschreven in paragraaf 2.6.2. blijven behouden met een opwaardering van de groeiplaatsen.
- De groene openbare ruimte is rolstoeltoegankelijk.

Hittestress (voorkomen)
- Op (platte)daken wordt een groendak aangelegd.
- Er worden geen zwarte dakpannen gebruikt.
- Alle parkeerplaatsen op de Locatie worden uitgevoerd in waterdoorlatende bestrating.

Natuurinclusiviteit
- Er wordt natuurinclusief gebouwd conform het rapport 'Het implementeren van natuurinclusieve elementen en energieneutrale maatregelen in nieuwbouwprojecten in de Gemeente Hilvarenbeek' (**bijlage 17**).
- De voorzieningen (nestgelegenheden) worden aangewezen door een specialist c.q. een ecoloog met specifieke kennis van de betreffende diersoort.

Openbare ruimte

Parkeren
- Op de Locatie moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor bewoners en bezoekers conform het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018.
- Indien er gekozen wordt voor een halfverdiepte of ondergrondse parkeervoorziening voor de bewoners (niet voor bezoekers) van de nieuw te bouwen koopwoningen op de Locatie, geldt dat er tenminste één parkeerplaats per woning in de halfverdiepte of ondergrondse parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Parkeren in een gebouwde voorziening dient voor wat betreft maatvoering te voldoen aan de NEN2443.
- Naast de eigen parkeeropgave dient op de Locatie ook rekening gehouden te worden met de bestaande omliggende woningen en hun parkeerbehoefte. Wanneer de eigen parkeeropgave en de bestaande omliggende parkeerplaatsen gecombineerd worden en deze allemaal openbaar toegankelijk zijn is dit efficiënter (zie ook 'dubbelgebruik' in paragraaf 2.6.4.). Qua maatvoering dienen de parkeerplaatsen te voldoen aan de minimale richtlijnen van het CROW als genoemd in de ASVV 2012 . Dit betekent voor:
  - haakse parkeerplaatsen (l x b): 2,5 x 5 meter;
  - langsparkeren: (l x b): 6 x 2 meter;
  - mindervalide parkeerparkeerplaatsen (l x b): 3 x 5 meter;
  - rijbaanbreedte bij gestoken parkeren (tweezijdig): 3,80 meter;
  - rijbaanbreedte bij haaksparkeren (tweezijdig): 6 meter.
- Voor de berekening van en de invulling van de parkeervraag ten behoeve van de Locatie mag geen rekening gehouden worden met deelmobiliteit. De Gemeente acht het niet reëel dat hier gebruik van wordt gemaakt.
- Parkeren volgt een informeel karakter (straatparkeren) afgewisseld met parkeerhavens.
- De publieke laadpaal ten westen van de Locatie moet behouden blijven, ofwel op dezelfde plek ofwel elders op de Locatie in de openbare ruimte.
- Ieder parkeervak in de openbare ruimte op de Locatie heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten.

Verkeer en ontsluiting
- Het aantal inritconstructies vanuit de Locatie naar de openbare weg mag niet toenemen (minder mag wel). Dit betekent maximaal één inritconstructie aan iedere zijde van het plangebied mag komen (niet via de Heuvelaar). Hierbij dient men rekening te houden met de bestaande aanwezige parkeerplaatsen en bomen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- De Heuvelaar blijft een doodlopende straat (er komt geen doorgaande verbinding tussen de Heuvelaar en de Lowerik).
- De ontsluiting van de Locatie dient zo veel mogelijk plaats te vinden via de Lowerik en niet via de Heuvelaar.
- De richtlijnen van het CROW voor erftoegangswegen binnen de bebouwede kom (30 km/u) zijn van toepassing.
- De ontwikkeling van de Locatie mag aantoonbaar (aan de hand van een berekening) niet zoveel verkeer genereren dat dit tot problemen leidt voor het omliggende wegennet.
- De Locatie moet goed bereikbaar zijn voor calamiteitendiensten en mag geen obstakels vormen voor de bereikbaarheid.
- Rekening houden met bereikbaarheid hulpdiensten en adequate vuilafvoerdienst (draaicirkels et cetera).
- Op de Locatie blijft minimaal een fietsdoorsteek behouden, die de Mostaard verbindt met de Heuvelaar.

Kolken beton / gietijzer
Bij de toepassing van straatkolken wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:
- straatkolk B125 Struik Verwo Aqua og: Type Aquaway straatkolk S / 1300/80 M-line GB1;
- trottoirkolk B125 13/15 Struik Verwo Aqua og: Type Aquaway trottoirkolk T 1271 M-line GB1;
- PVC-buis stijfheidsklasse SN 8: Vuilwater kleur rood/bruin. Regenwater kleur grijs.

Kantopsluiting
Bij de toepassing van kantopsluiting wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, en aansluit op de bestaande omgeving te weten:
- trottoirband stellen met schraalbeton 0.061 m3/m: Profiel 130/150 x 250 mm kleur grijs, Pasmaken door middel van zagen;
- opsluitbanden stellen met schraalbeton 0.061 m3/m kleur grijs: Profiel 60 x 200 mm - 100 x 200 mm - 120 x 250 mm - 150 x 250 mm;
- inritbanden van beton stellen met schraalbeton 0.12 m3/m: Profiel 750 x 180 x 500 mm. Eindstukken links en rechts toepassen.

Bestratingen
Bij de toepassing van bestrating wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, en aansluit op de bestaande omgeving te weten:
- betontegels in het trottoir kleur grijs: Afm. 300 x 300 x 60 mm breukklasse 70;
- alle parkeervakken worden uitgevoerd in grasbeton;
- grasbetontegels in parkeervakken zijn vlak, in verband met de begaanbaarheid, kleur donkergrijs: afmeting 600x400, dikte minimaal 100 mm. Sluiting hol en dol; verwerking machinaal, fabricaat MBI of struyk verwo infra of soort gelijk. Inzaaien met grasmengsel R5;
- betonstraatstenen rijbaan keperverband met bisschopsmutsen: Standaard keiformaat dikte 80 mm kleur 403 heidepaars Code KKCM403BS;
- betonstraatstenen halfsteensverband: Dubbelklinker dik 80 mm kleur rood geocolor.

Streklagen goten en markering
Bij de toepassing van streklagen goten en markering wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, en aansluit op de bestaande omgeving te weten:
- molgoot 5 strekken: standaard dikformaat dikte 80 mm kleur heidepaars en zwart;
- streklaag langs rijbaan zonder goot: 2 lagen dikformaat dikte 80 mm kleur heidepaars;
- streklaag rondom parkeervakken: 3 lagen dikformaat 80 mm kleur grijs.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Openbare verlichting
Bij de toepassing van verlichting wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:
- terrein moet b.v. voldoen aan PKVW. Toetsing via NOBRA, Aannemer Gemeente is Hanenberg uit Geffen;
- te gebruiken materialen m.b.t. openbare verlichting:
  - lichtmast: Een thermisch verzinkte en gepoedercoate conische lichtmast met een lph van 4 meter. Lichtmast te vullen met scherp zand tot 5 cm onder het deurtje; kleur lichtmast: Ral 6009;
  - armatuur: Armatuur fabr. Schreder type Friza 5118 16 xp-g2 250mA WW PC 1800 lumen, 13,6 Watt. Voorzien van dimbare driver, Dynadimmer met regime: 4A.

Water- en waterberging
- De waterberging van hemelwater vindt plaats in een gecentreerde opvang op de Locatie, dat daar gebufferd en geïnfiltreerd wordt.
- Er wordt gewerkt met een gescheiden riool- en hemelwaterstelsel.

Kabels en leidingen
- Het handboek kabels en leidingen van de Gemeente moet gevolgd worden, dit is bijgevoegd als **bijlage 23**.

3.2.2. Wensen

Sociale huurwoningen
- De bebo-woningen zijn sober, doelmatig en passend in een dorpse omgeving.
- De bebo-woningen worden uitgewerkt in hout en/of er wordt gewerkt met circulaire materialen en/of er wordt demontabel gebouwd om CO2-uitstoot te beperken.

Ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies
- De buitenruimte behorend bij de ontmoetingsruimte wordt aantrekkelijk aangekleed aansluitend bij de maatschappelijke invulling.
- De ontmoetingsruimte is bij leegstand eenvoudig om te bouwen tot kleine woning.
- Bij de transformatie van het handvaardigheidslokaal naar ontmoetingsruimte wordt de energieprestatie BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) gehaald.

Stedenbouw en bebouwing
- De architectuur van de woningen heeft een knipoog naar de vormentaal van bestaande of historische bebouwing met materialen die afgestemd zijn op de omgeving.
- De Heuvelaar en de Mostaard worden visueel met een zichtlijn (en mogelijk fysiek) met elkaar verbonden.
- Vanuit de ligging op de overgang tussen het historisch dorpsgebied en de traditioneel vormgegeven dorpse woonbuurt sluit de nieuwe beeldkwaliteit daarop aan: dorps, traditioneel, eenvoudige hoofdvormen, baksteen, hout, bescheiden in detaillering, gedekte natuurlijke kleuren, duidelijke kapvorm (referentie Hof van Zuiderbeek (Koestraat Hilvarenbeek) en bebouwing tegenover de kerk aan de Kerkstraat in Diessen).
- Ten noorden van de zichtlijn Heuvelaar/Mostaard wordt een bijzondere plek gemaakt met bebouwing gericht op het omliggende groen en straten. Deze nieuwe bebouwing kan een voorbeeld zijn van duurzaam, natuurinclusief en biobased bouwen. Er kunnen nieuwe en bijzondere gebouwen worden toegevoegd aan Esbeek. De gebouwen vormen meer op zichzelf staande nieuwe elementen in de open ruimten tussen het historisch dorpsgebied en de bestaande woonbuurt.
- De zijde van de Heuvelaar is ruimtelijk ondergeschikt aan de nieuwe groene ruimte en behoudt een meer kleinschalig en besloten karakter.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- Het handvaardigheidslokaal en het bijbehorende verhaal blijven behouden op de Locatie, al dan niet getransformeerd tot ontmoetingsruimte en/of één of meer woningen.
- Het handvaardigheidslokaal vormt een bijzondere plek in het dwaalpadenmilieu.
- Het plan versterkt de zichtlijnen naar en de positie van de kerk en de pastorie.

Groene ruimte

- Met het groen op de Locatie wordt aangesloten bij historische groenstructuren uit de omgeving.
- Er zijn erfgoedverwijzingen verwerkt in de openbare ruimte.
- De ontwikkeling draagt bij aan het vergroenen van de woonbuurt met een betekenisvolle en groene openbare ruimte.
- De nieuwe groene ruimte op de Locatie wordt stedenbouwkundig de belangrijkste ruimte en vormt het groene scharnierpunt tussen het historisch dorpsgebied en de woonbuurt.
- De bestaande te behouden bomen en te vervangen bomen zijn belangrijke elementen in de groene ruimte.
- De groene ruimte op de Locatie is geschikt voor ontmoeten, bewegen en 'natuurlijk' spelen.

Duurzaamheid

Circulariteit

- Nederland zet in op een volledig circulaire bouweconomie. Dit betekent dat we moeten overstappen op een andere en vooral slimmere manier van ontwerpen en bouwen. Op het gebied van circulariteit kunnen de Gegadigden aan meerdere knoppen draaien om meer circulair te bouwen. Met zijn plan geeft de Gegadigde invulling aan:
  (1) Vermindering grondstoffen, door een product niet te gebruiken, van de functie af te zien of de functie op een andere manier in te vullen.
  (2) Verlening levensduur, door gebruik te maken van hergebruikte producten en door gebruik te maken van demontabele elementen die logisch en eenvoudig losmaakbaar zijn voor toekomstig hoogwaardig hergebruik.
  (3) Substitutiegrondstoffen, door gebruik te maken van materialen die gemaakt zijn uit secundaire grondstoffen of biobased grondstoffen.
- De vrijkomende materialen uit de voormalige school op de Locatie worden geoogst in plaats van regulier gesloopt.

Energie en warmte

Energie- en warmte transitie is noodzakelijk om de negatieve gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk te voorkomen. Met zijn plan geeft de Gegadigde invulling aan:

- Naast warmtemaatregelen worden er ook maatregelen genomen voor koude, en dit is met hetzelfde systemen ingeregeld.
- Er worden maatregelen genomen om te voldoen aan de Zero-Emission-Building (ZEB) norm bovenop de Bijna-Energieneutraal-Gebouw (BENG) norm.
- De koopwoningen zijn ENG (energieneutraal) of nog beter NOM (nul op de meter).
- De sociale huurwoningen zijn ENG (energieneutraal).
- Op de Locatie wordt voorzien in de mogelijkheid om een teveel aan opgewekte energie op te slaan (denk aan: gebouw gebonden batterij of een buurtbatterij voor het laden van auto's).

Klimaatadaptatie

- Het klimaat veranderd. We ervaren steeds vaker overlast door te veel water of juist watertekort (droogte) en door hitte (hittestress). Met zijn plan geeft de Gegadigde invulling aan:
  - Het treffen van extra (boven op de eisen als omschreven in paragraaf 3.2.1.) maatregelen om hittestress tegen te gaan.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

  - Het treffen van extra (boven op de eisen als omschreven in paragraaf 3.2.1.) maatregelen om wateroverlast tegen te gaan.
  - Het treffen van extra (boven op de eisen als omschreven in paragraaf 3.2.1.) maatregelen om droogte tegen te gaan.
- Er wordt (zoveel als mogelijk) waterproof gebouwd, met het oog op wateroverlast, watertekort en waterbesparing (denk aan: een gescheiden drink- en regenwatersysteem; regenwater vanaf daken wordt niet afgevoerd naar het riool, maar bij elk huis opgevangen in een (ondergronds) reservoir ten behoeve van een grijswatersysteem of naar wadi's in de wijk).
- Hittestress - de 3-30-300-richtlijn wordt (zoveel als mogelijk) toegepast op de Locatie:
  - 3 bomen zichtbaar vanaf elke woning;
  - 30% van de Locatie ligt in de schaduw van een boom;
  - op 300 meter afstand van elke woning een verkoelend parkje of een andere groene plek waar verkoeling gezocht kan worden als het erg warm is.

Biodiversiteit

- De biodiversiteit op de Locatie wordt verhoogd en is in het bijzonder gericht op lokale en bedreigde flora en fauna, met toepassing van natuurlijke methodes en materialen.
- Op de Locatie wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk biodiversiteit door middel van het toepassen van zoveel als mogelijk inheemse bomen, struiken en plantensoorten (een gevarieerd aanbod van inheemse soorten):
  - kopse en blinde muren kunnen beplant worden met bijvoorbeeld klimop, kamperfoelie, of de wilde wingerd. Deze beplantingen geven in verschillende jaargetijden door kleurverschil vaak een gevarieerd aanblik. Ook hebben zulke beplantingen een isolerende werking bij directe beschijning van de zon op de muur;
  - het aanbrengen van lage beplanting rekening houdend met de schaduwvorming door bomen (noordkant);
  - zie ter inspiratie het overzicht met inheemse bomen en planten op pagina 17 en 18 van het rapport 'Het implementeren van natuurinclusieve elementen en energieneutrale maatregelen in nieuwbouwprojecten in de Gemeente Hilvarenbeek' (**bijlage 17**).
- Bij de inrichting van de openbare groene ruimte op de Locatie wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de grondsoort, die bij bepaalde plantensoorten hoort.
- De openbare groene ruimte op de Locatie creëert een meerwaarde ten opzichte van particuliere tuinen door een uitgekiende samenstelling van beplanting op basis van een onderliggend plan om de biodiversiteit op de Locatie te verhogen.
- De inrichting van de openbare groene ruimte op de Locatie kent een variatie in structuren van beplanting (mantel/zoom) en verschillende vegetatielagen.

Natuurinclusiviteit

- De beplanting op de Locatie zorgt voor schuil- en voedselgelegenheid voor inheemse diersoorten.
- Als er vleermuiskasten worden toegepast, dan zijn dit bij voorkeur kasten die geschikt zijn voor kolonies. Dit zijn grotere kasten, dan de kasten die gewoonlijk in de spouwmuur worden ingemetseld. Eventuele kolonieruimtes kunnen ook in nepschoorstenen aangebracht worden. Vleermuisdeskundigen kunnen hierover meer informatie geven.
- Er wordt bij de inrichting van de buitenmuren zoveel als mogelijk rekening gehouden met de huismus als koloniebroeder, hetzelfde geldt voor het aanbrengen van inpandige gierzwaluwkasten (ook een kolonievogel). Een deskundige op vogelgebied kan hierover informatie geven.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Watersysteem

- Alle grondgebonden- of beneden koopwoningen op de Locatie worden voorzien van een regenton.

Openbare ruimte

Dwaalmilieu

- Het plan handhaaft en versterkt verbindingen en paden (dwaalmilieu) op de Locatie tussen de woonbuurt en het historisch dorpsgebied.
- Er wordt minimaal één 'noord-zuid verbinding' voor voetgangers op de Locatie gerealiseerd.

Parkeren

- De openbare parkeervoorziening is primair bedoeld voor de toekomstige bewoners van de locatie en de bestaande bewoners in de omgeving van de locatie. Vanwege het openbare karakter mogen de parkeervoorzieningen ook door andere personen gebruikt worden waaronder leerkrachten, en ouders, die hun kind(eren) bij school de aangrenzende school aan de Dorpsstraat afzetten en ophalen et cetera. Het is om die reden wenselijk dat de parkeervoorziening goed toegankelijk en bereikbaar is voor de genoemde doelgroepen.
- Qua positionering van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen wordt er zoveel als mogelijk aangesloten bij de reeds in de bestaande openbare ruimte rondom de Locatie aanwezige parkeervakken.
- Nieuw te realiseren parkeerplaatsen op de Locatie zijn zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost, door deze te koppelen aan de paden van het dwaalmilieu, of in te pakken in een groene haag o.i.d. om ze onttrekken aan het straatbeeld.
- Het aantal parkeerplaatsen aan de zijde van de Heuvelaar wordt zoveel als mogelijk beperkt, om verkeer door de smalle straten van De Klapstaarten zoveel als mogelijk te voorkomen.

Bestrating

- Er worden gebakken klinkers toegepast.
- Het gebruik van verharding wordt zoveel als mogelijk geminimaliseerd.

Water en waterberging

- Er wordt een groene openbare waterberging aangelegd op de Locatie, de geïntegreerd is in het inrichtingsplan.
- De groene openbare waterberging kent een zuid-noord richting.
- Er wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande watergangen en -hoogtes.
- Afstromende verharde oppervlakten op de Locatie worden zoveel als mogelijk beperkt.

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 concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

In zijn algemeenheid geldt dat een Aanbieding op het Beoordelingscriterium kwaliteit beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

- aan meer van de benoemde wensen invulling geeft; en/of
- een betere invulling geeft aan de omschreven wensen.

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

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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.	60
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.	50
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.	30
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.	10
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 of lager.	Knock-out

3.3. Beoordelingscriterium prijs

Naast een goede score op het Beoordelingscriterium kwaliteit verlangt de Gemeente van de Gegadigden een bijbehorende marktconforme onvoorwaardelijke grondbieding.

3.3.1. Eisen

Minimale grondbieding

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs van € 160.000,00 (zegge: honderdzestigduizend euro) exclusief btw (prijspeil 1 januari 2025) voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Het indienen van een lager grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure.

Maximale V.O.N.-prijzen sociale huurwoningen Leystromen

Uit het programma van eisen van Leystromen (**bijlage 20**) volgt een maximale v.o.n.-prijs van € 230.000,00 per wooneenheid. Deze v.o.n.-prijs omvat:

- Grond- en overdrachtsbelasting.
- Bouwkosten.
- Sloopkosten.
- Eventuele saneringskosten.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- CAR verzekering.
- Constructeur honorarium.
- Architecten honorarium.
- Kosten grondonderzoek en overige advieskosten benodigd ten behoeve van de vergunningaanvraag.
- Leges omgevingsvergunning.
- Kosten omgevingsplanwijziging.
- Nutsaansluitingen.

Realistisch grondbod

Om het realiteitsgehalte van een bieding te kunnen controleren dienen partijen een stichtingskostenopzet en kostenraming voor de openbare ruimte en de woningen (zowel voor de betaalbare koopwoningen als voor de sociale huurwoningen met een uitsplitsing in 1. Grondkosten, 2. Projectvoorbereidingskosten (architect, constructeur, leges etc.) en 3. Bouwkosten (voor de sociale huurwoningen met uitsplitsing cf. MAMOS of STABU begroting)) in te vullen. De Gemeente en Leystromen verlangen van de Gegadigden, dat zij de gegevens met betrekking tot de stichtingskosten naar waarheid invullen op het biedingsformulier (**bijlage 24**). Indien een grondbod naar het oordeel van de Gemeente en/of Leystromen niet realistisch is, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de Verkoopprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen bij het grondbod. De bieding van een Gegadigde is onvoorwaardelijk. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

3.3.2. Wensen

De Gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar een redelijke grondopbrengst, derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld.

3.3.3. Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Beoordelingscriterium prijs bedraagt 40 punten. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van zin grondbod. Het hoogste bod krijgt het maximaal aantal punten. De scores van de overige Gegadigden worden gerelateerd aan het hoogste grondbod. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Inschrijfsom te beoordelen Gegadigde}}{\text{Inschrijfsom hoogste Gegadigde}} \times 40 \text{ punten}$$

3.4. Beoordelingscriterium proces

Naast kwaliteit en prijs zijn ook de meer procesmatige en risicoaspecten van de herontwikkeling van de Locatie voor de Gemeente belangrijk. De Locatie is gelegen in een ‘actieve’ buurt, er heeft dan ook al participatie met de buurt plaatsgevonden ten behoeve van het opstellen van de Verkoopdocumenten. Na de Toewijzing speelt de Winnaar een belangrijke rol in het voortzetten van de participatie met de buurt en andere stakeholders in de omgeving. Participatie stopt immers niet als de Locatie is verkocht.

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.4.1. Eisen

Voor het onderdeel proces geldt dat Gegadigden om een plan van aanpak gevraagd wordt, waarin zij aan dienen te geven hoe zij omgaan met de, hierna omschreven, meer procesmatige en risicoaspecten van de opgave. Voor het Beoordelingscriterium proces worden geen punten toegekend.

Het plan van aanpak moet de volgende onderdelen bevatten:

1 een balkenplanning met de belangrijkste mijlpalen voor zowel de ontwerp- als de realisatiefase;
2 een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Gemeente en Leystromen, waaronder de overlegstructuur en -frequentie;
3 een concreet voorstel voor de participatie en communicatie met omwonenden en overige stakeholders in de nabijheid van de Locatie in de ontwerp- en realisatiefase (zie hierna voor een toelichting);
4 een procesplan voor de wijze waarop de Gegadigde de ontmoetingsruimte verder uit ontwerpt en uiteindelijk realiseert en de manier waarop de Gegadigde de (wensen van de) dorpscoöperatie hierin betrekt;
5 een voorstel voor de wijze waarop de vereiste social return, zoals omschreven in paragraaf 2.7.10. wordt ingevuld door de Gegadigde;
6 een omschrijving van de drie grootste risico's bij de ontwikkeling en realisatie van de Locatie en de beheersmaatregelen, die de Gegadigde hier tegenover stelt;
7 een voorstel voor de bouwrouting en de bouwplaatsinrichting op de Locatie.

Toelichting participatie

De Winnaar wordt na het sluiten van de Overeenkomst verantwoordelijk voor de participatie en communicatie met bewoners, belanghebbenden (onder andere de dorpscoöperatie) en overige stakeholders. Aan de Gegadigden wordt gevraagd om in hun plan van aanpak een visie te geven op het participatieproces, waarin duidelijk wordt aangegeven hoe de Gegadigde rekening houdt met zorgen en suggesties uit de buurt (draagvlak). Hierbij wordt aan de Gegadigden ook gevraagd om in hun plan van aanpak expliciet aan te geven op welke wijze de buurt, belanghebbenden en overige stakeholders worden betrokken in de ontwerp- en realisatiefase en hoe de Gegadigde er in de realisatiefase voor zorgt dat overlast voor de buurt zoveel als mogelijk beperkt wordt.

Let op: hoewel er voor dit Beoordelingscriterium geen punten gescoord kunnen worden, kan de Gemeente besluiten Gegadigden uit te sluiten van de Verkoopprocedure indien dit onderdeel van de Aanbieding onvoldoende of zwaar onvoldoende is uitgewerkt.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



AANBIEDINGSVEREISTEN

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. AANBIEDINGSVEREISTEN

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

4.1. Aanbiedingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoop, 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 voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Aanbieding heeft als onderwerp 'Aanmelding De Wingerd in Esbeek - [afkorting naam Geïnteresseerde]';
- de vier delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragrafen 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 Geïnteresseerde(n);
- de stukken worden aangeleverd als PDF in het formaat A4 of A3;
- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft;
- de tekst wordt aangeleverd in: lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- de Aanmelding dient als één bestand in .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd met afzonderlijke mappen voor de onderdelen, zoals omschreven in paragraaf 4.2.1.

4.3. Deel 1 – Aanbieding

4.3.1. Vormvereisten – Aanbieding

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Aanbieding De Wingerd– [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 omvat de volgende stukken:

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. een ingevuld aanbiedingsformulier (**bijlage 4**).

4.4. Deel 2 – Beoordelingscriterium kwaliteit

4.4.1. Vormvereisten – kwaliteit

Bestandsnaam:

1. 'Deel 2: Kwaliteit De Wingerd – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. een architectonisch ontwerp op het uitwerkingsniveau schetsontwerp van **maximaal 15 A4 tekst en 15 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen**, bestaande uit:
   a. een schetsontwerp:
      i. situatietekening met inpassing in de omgeving en inpassing op de Locatie inclusief globale terreinindeling op schaal 1:1000;
      ii. een architectonisch ontwerp van de woningen op schaal 1:500;
      iii. principeplattegronden van de woningen op schaal 1:100/1:200;
      iv. bijgebouw(en) en erfafscheidingen op schaal 1:100/1:200;
      v. twee dwarsdoorsnede(n) van de Locatie als geheel;
      vi. vier dwarsdoorsneden, die inzicht bieden in de wijze waarop de randen van de Locatie worden vormgegeven;
      vii. gevelaanzichten;
      viii. 3D visualisaties / artist impressions in de stedenbouwkundige context met minimaal één vogelvluchtperspectief;
   b. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie(s));
   c. een toelichting op het materialenpalet (keuze kleur, materiaal en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
   d. een toelichting op de overgangen publiek/privé met de omgeving en de wijze van ontsluiting;
   e. een tekening met toelichting van de inrichting van de openbare ruimte, met specifiek de inrichting van de aaneengesloten openbare groene publieke ruimte van minimaal 800 m2;
   f. inzicht hoe het plan omgaat met hoogteverschillen;
2. een omschrijving van het woonprogramma, de bijbehorende private buitenruimte, de openbare ruimte en de oppervlaktes hiervan, hiertoe dient de invultabel van **bijlage 25** te worden gebruikt;
3. een plan van aanpak (**maximaal 10 A4 tekst en ondersteunend hieraan tekeningen/visualisaties, illustraties, afbeeldingen en onderbouwing van cijfers**) van de manier waarop het schetsontwerp invulling geeft aan de omschreven duurzaamheidsaspecten:
   a. circulariteit;
   b. energie en warmte;
   c. klimaatadaptatie;
   d. biodiversiteit; en
   e. natuurinclusiviteit;
4. een sluitende parkeerbalans;
5. een uiteenzetting, die inzicht geeft in de verkeersafwikkeling, inritten, 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**).

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.5. Deel 3 – Beoordelingscriterium prijs

4.5.1. Vormvereisten – prijs

Bestandsnaam:
- 'Deel 3: Prijs De Wingerd – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 omvat de volgende stukken:
- een volledig ingevuld biedingsformulier (**bijlage 24**).

4.6. Deel 4 – Beoordelingscriterium proces

4.6.1. Vormvereisten – proces

Bestandsnaam:
- 'Deel 4: Proces De Wingerd – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 omvat de volgende stukken:
- een plan van aanpak van **maximaal 8 A4 tekst en maximaal 4 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Gloudemans



PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Startbijeenkomst en bezichtiging Locatie

Conform de planning van paragraaf 1.3. vindt er een startbijeenkomst plaats op de Locatie (adres: Heuvelaar 10 Esbeek). Tijdens die bijeenkomt krijgen de Gegadigden de kans om in de voormalige basisschool te kijken. Voor de startbijeenkomst kunnen de Gegadigden zicht tot één dag van tevoren aanmelden via TenderNed door het sturen van een bericht via de berichtenmodule. Uit het bericht maakt de Gemeente graag op met hoeveel personen de Gegadigde komt en namens welke onderneming.

5.2. Dialoogronde

Het is niet de bedoeling dat deze Verkoopprocedure enkel een 'papieren' procedure wordt. In de Verkoopfase komen de Gemeente en Leystromen dan ook graag in contact met de Gegadigden. Om vanuit hun 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 (uitdagingen van de) opgave en de doelstellingen van de Gemeente en Leystromen en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen. De dialoogronde is uitdrukkelijk geen tussentijdse beoordeling.

Gegadigden worden verzocht de dialoogronde voor te bereiden aan de hand van onderstaande onderwerpen en dialoogproducten. De dialoogproducten dienen vooraf via TenderNed ingediend te worden, uiterlijk op de datum zoals genoemd in de planning (paragraaf 1.3.).

De dialoogronde vindt plaats halverwege de Verkoopfase en moet de Gegadigden in staat stellen om eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van hun schetsontwerp te bespreken en eventuele overige aanvullende vragen te stellen. De dialoogproducten zijn:

- eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van het schetsontwerp;
- het op de Locatie te realiseren woningbouwprogramma, de categorisering en de ontmoetingsruimte;
- eerste aanzet ontwerp invulling openbare ruimte;
- vragen van de Gegadigde over de Verkoopdocumenten, waaronder de overeenkomsten.

5.3. Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot het in de planning van paragraaf 1.3. genoemde moment. 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 zullen uiterlijk conform de planning van paragraaf 1.3. door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden worden 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 vraag. Indien de Gemeente van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord, tenzij de betreffende Gegadigde besluit zijn vraag in te trekken.

5.4. Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.4.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door drie beoordelingscommissies, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium kwaliteit bestaat uit:
- projectleider gemeente;
- adviseur duurzaamheid;
- adviseur groen;
- adviseur openbare ruimte;
- adviseur stedenbouw;
- adviseur wonen;
- adviseur ruimtelijke ordening;
- vertegenwoordiger namens Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek en B(iodiversiteits)-team;
- projectleider Leystromen.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium prijs bestaat uit:
- projectleider gemeente;
- adviseur gebiedseconomie;
- projectleider Leystromen.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium proces bestaat uit:
- projectleider gemeente;
- adviseur communicatie;
- projectleider Leystromen.

De beoordelingscommissies worden voorgezeten door de onafhankelijke voorzitters van Gloudemans, die zelf niet mee beoordelen.

Adviseurs beoordelingscommissie kwaliteit
Vanuit de buurt zijn er twee vertegenwoordigers en vanuit de dorpscoöperatie Esbeek zijn er drie vertegenwoordigers aangewezen om als adviseurs deel te nemen in het beoordelingsproces voor het Beoordelingscriterium kwaliteit. In het beoordelingsproces mogen deze vertegenwoordigers richting de beoordelingscommissie hun kijk geven op de ingediende Aanbiedingen voor het Beoordelingscriterium kwaliteit. De vertegenwoordigers mogen ook de presentaties van de Gegadigden bijwonen. Let wel, de vertegenwoordigers hebben puur een adviesrol en uitdrukkelijk geen formele beoordelingsrol. Het is aan de beoordelingscommissie om te bepalen in welke mate ze hun advies al dan niet laten meewegen in de beoordeling.

5.4.2. Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vinden plaats volgens onderstaande stappen:

De beoordelingscommissies stellen op basis van hun beoordelingen een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Op grond van dit advies bepaalt het college

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

van burgemeester en wethouders welke Gegadigde als Winnaar wordt uitgeroepen en de Verkoop krijgt toegewezen.

1. **Opening Aanbieding**
   Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging via TenderNed. De digitale kluis in TenderNed wordt pas geopend na het verstrijken van de deadline voor het Aanbieden. Het openen van deze kluis gebeurt door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft/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 (hoofdstuk 4), compleetheid (hoofdstuk 4) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissies.

3. **Toetsing eisen Beoordelingscriteria**
   Aanbiedingen die voldoen aan de eisen uit Stap 2 worden vervolgens door de betreffende beoordelingscommissies getoetst aan de in de Verkoopprocedure gestelde eisen.
   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 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 door de beoordelingscommissies beoordeeld op de in de Verkoopprocedure gestelde wensen.
   Voor de leden van de beoordelingscommissies kwaliteit en proces blijft het onderdeel prijs ongezien, tot de delen kwaliteit en proces inhoudelijk zijn beoordeeld.

5. **Presentatie**
   Gegadigden, waarvan de Aanbieding ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie kwaliteit en de in paragraaf 5.4.1. genoemde adviseurs. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid het Beoordelingscriterium kwaliteit toe te lichten. De onderdelen prijs en proces worden niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De presentatie is bedoeld om de Aanbiedingen beter te kunnen beoordelen. 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 en de adviseurs vragen kunnen stellen over de Aanbieding en/of de presentatie.

6. **Bepalen totaalscore**
   Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt door de onafhankelijke voorzitters. 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 kwaliteit 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 Winnaar bepaald op basis van loting.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5.4.3. Besluitvormingsproces Toewijzing

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

1. **Besluitvorming omtrent Toewijzing Winnaar**
   De onafhankelijke voorzitters stellen op basis van de beoordelingen van de drie beoordelingscommissies een integraal beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en het MT van Leystromen. Op grond van het integrale beoordelingsrapport besluiten het college van burgemeester en wethouders en het MT van Leystromen, aan welke Winnaar de Verkoop wordt toegewezen.

2. **Voorlopig toewijzingsbesluit**
   De Gemeente en Leystromen nemen 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. **Kort-geding-termijn**
   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) dagen de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank tegen dit besluit, conform het bepaalde in paragraaf 6.8.

4. **Definitief toewijzingsbesluit**
   Wanneer de kort-geding-termijn van twintig (20) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt het toewijzingsbesluit definitief.

5. **Contracteren**
   De Gemeente en Leystromen streven ernaar om zo snel mogelijk nadat de Toewijzing definitief is, de overeenkomsten te sluiten met de Winnaar.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



PROCEDURELE VOORWAARDEN

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

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

6.1. Deelnamevergoeding

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) 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 hoofdstuk 4 van het Verkoopdocument gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen per Beoordelingscriterium zoals genoemd in de paragrafen 3.2.1. en 3.3.1. van het 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

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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 beoordelingscommissie 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 indienen van zijn Aanbieding kan een Gegadigde zich niet meer beroepen op onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanbieding, wordt geacht dat de Gegadigde

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

CONCEPT

die een Aanbieding heeft ingediend 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. Kort-geding-termijn

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 kort geding aanhangig 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.

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



BIJLAGEN

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

7. BIJLAGEN

1. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst Gemeente *(separaat bijgevoegd)*
2. Concept ontwikkelovereenkomst Leystromen *(separaat bijgevoegd)*
3. Concept turn-key overeenkomst Leystromen *(separaat bijgevoegd)*
4. Aanbiedingsformulier *(separaat bijgevoegd)*
5. Rapport 'De Klapstaarten 8 Esbeek, controle bouwkundige staat handenarbeidlokaal' *(separaat bijgevoegd)*
6. Klic-melding *(separaat bijgevoegd)*
7. Beschikking ontheffing Omgevingsdienst Brabant Noord (gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis) *(separaat bijgevoegd)*
8. Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming *(separaat bijgevoegd)*
9. Projectplan vleermuizen Wet natuurbescherming van GRAS Advies *(separaat bijgevoegd)*
10. Wijzigingsverzoek verlening ontheffing Omgevingsdienst Brabant Noord *(separaat bijgevoegd)*
11. Ecologische onderbouwing verlenging ontheffing Wnb Z/123476 van GRAS Advies *(separaat bijgevoegd)*
12. Bomen Effect Analyse *(separaat bijgevoegd)*
13. Hemel- en grondwaterbeleid *(separaat bijgevoegd)*
14. Ontwerpeisen riolering- en watersysteem Hilvarenbeek *(separaat bijgevoegd)*
15. Parkeerdrukmeting *(separaat bijgevoegd)*
16. Addendum beleidsregels Dorps bouwen: Dorps bouwen 2023 *(separaat bijgevoegd)*
17. Het implementeren van natuurinclusieve elementen en energieneutrale maatregelen in nieuwbouwprojecten in de Gemeente Hilvarenbeek *(separaat bijgevoegd)*
18. Paraplunota duurzaam Hilvarenbeek 2019-2022 *(separaat bijgevoegd)*
19. Producteisen basiswoning Leystromen, project: De Wingerd Esbeek d.d. 27 februari 2025 *(separaat bijgevoegd)*
20. Programma van eisen Leystromen, project: De Wingerd Esbeek d.d. 27 februari 2025 *(separaat bijgevoegd)*
21. Verbeelding bouwhoogten *(separaat bijgevoegd)*
22. Verbeelding ruimtelijke uitgangspunten *(separaat bijgevoegd)*
23. Handboek kabels en leidingen *(separaat bijgevoegd)*
24. Biedingsformulier *(separaat bijgevoegd)*
25. Invultabel programma De Wingerd *(separaat bijgevoegd)*

CONCEPT

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bijlage 4 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 locatie De Wingerd in Esbeek te ontwikkelen en realiseren 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 'De Wingerd in Esbeek' en onderstaande procedurele voorwaarden. Deze Aanbieding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Disclaimer: Dit document is bestemd voor de in dit document genoemde uitvrager en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.