

Selectieleidraad

Tender historisch stadhuis Nijkerk



Opgesteld door: Gemeente Nijkerk
Datum: 3 november 2025
versie: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Situatieschets	4
1.3	Kaders voor de exploitatie van het historisch stadhuis	5
1.4	Het selectieproces en de selectieleidraad	6
1.5	De gemeente als selecterende partij	8
2	De opgave	9
2.1	Algemene omschrijving	9
2.2	Doelstelling en ambitie	12
2.3	Selectie	12
2.4	Belangrijke ruimtelijke kaders	13
2.5	Belangrijke uitgangspunten en context	17
3	De procedure	25
3.1	Algemeen	25
3.2	Planning	26
3.3	Vragen en Nota van Beantwoording	26
3.4	Aanmelden als initiatiefnemer en vereisten verzoek tot deelneming	27
3.5	Deelname in samenwerking met derden/in combinatie	28
3.6	Overige mededelingen en voorwaarden	28
4	Beoordeling aanmeldingen selectiefase	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Algemene vereisten en uitsluitingsgronden	32
4.3	Geschiktheidseisen	33
4.4	Beoordelingscommissie	34
4.5	Proces van beoordelen	34
4.6	Selectiecriteria	35
4.7	Bekendmaking uitslag selectiefase	41
5	Doorkijk naar de gunningsfase	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Gunningsfase	42
	Bijlagen bij de selectieleidraad	45

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Het doel van de gemeente Nijkerk is om die ene bevlogen initiatiefnemer, of een consortium van partijen, te vinden voor het historisch stadhuis. Een partij met een uitgekende visie op een goede conceptuele en solide herontwikkeling die het Stadhuis kan transformeren tot een levendige plek en geliefde trouwlocatie.

1.2 Situatieschets

Het historische stadhuis, gelegen aan de Kolkstraat 27 in Nijkerk, heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de tweede helft van de achttiende eeuw. Als rijksmonument is het een essentieel onderdeel van het cultureel- en architectonisch erfgoed van de stad. Het gebouw werd aanvankelijk gebouwd als voorhuis van een boerderij en heeft in de loop der jaren diverse transformaties ondergaan. Zowel het gebruik als de interne indeling en het uiterlijk van het pand zijn door de eeuwen heen veranderd. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd een aanzienlijke aanbouw gerealiseerd om het stadhuis van de benodigde extra ruimte te voorzien. Hoewel deze uitbreiding functioneel was, leidde het er ook toe dat het oorspronkelijke historische deel van het stadhuis enigszins op de achtergrond raakte, verstopt achter de contouren van de nieuwbouw. Sinds het vertrek van de gemeentelijke organisatie wordt het stadhuis niet meer gebruikt, behalve dat het in gebruik is als trouwlocatie. De gedeelten die in de jaren zeventig en negentig zijn aangebouwd, zullen worden gesloopt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Stadshaven. De aanleg van een stadhuistuin met mogelijkheid tot een serre of orangerie en de ligging aan het water maken dat het historische stadhuis weer een centrale plek inneemt in Nijkerk. De weg wordt vrijgemaakt voor een zorgvuldig hergebruik van het pand, waarbij het erfgoed behouden blijft en nieuwe functies worden gecreëerd binnen het historische kader.

Dankzij de gunstige ligging aan de haven, tussen het oude stadscentrum en de nieuw te ontwikkelen wijk Havenpoort, heeft het stadhuis het potentieel om uit te groeien tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de inwoners van Nijkerk. Een ontmoetingsplek waar getrouwd kan worden in de prachtige trouwzaal op de eerste verdieping.

De historische noodbestuurspost in de kelder van de latere aanbouw van het stadhuis kán- indien de initiatiefnemer dit wenst- onderdeel zijn van de uitgifteprocedure. De gemeente streeft ernaar de kelder met de noodbestuurspost zo mogelijk zakelijkrechtelijk uit te geven voor een gelijke periode van 30 jaar.

De initiatiefnemer krijgt de mogelijkheid om een aanbouw te realiseren of een oranjerie. De ondergrond hiervan wordt eveneens uitgegeven in erfpacht. Tussen het stadhuis en de havenkom en de Kolkstraat is het mogelijk een terras te realiseren. De gemeente geeft deze grond uit aan de initiatiefnemer tegen het in Nijkerk gebruikelijke tarief (precario) voor een terras.

1.3 Kaders voor de exploitatie van het historisch stadhuis

De gemeenteraad heeft voor de exploitatie van het historisch stadhuis de volgende kaders vastgesteld (bijlage I):

1. Het stadhuis blijft eigendom van de gemeente Nijkerk
2. De trouwzaal moet haar functie behouden en per lift bereikbaar worden gemaakt (de huidige lift zit in het gebouwdeel wat gesloopt wordt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling)
3. Behoud van de cultuurhistorische waarde van zowel het stadhuis als de noodbestuurspost¹
4. De noodbestuurspost blijft bereikbaar en bij voorkeur meer toegankelijk en beleefbaar voor publiek
5. Rondom het stadhuis wordt een stadhuistuin gerealiseerd²
6. Er mag een aanbouw aan het gebouw én/of uitbreiding/oranjerie in de tuin gerealiseerd worden (zie omgevingsplan)
7. Er moet sprake zijn van een duurzame, financieel sluitende businesscase voor het stadhuis.

Naast deze kaders dient uiteraard rekening te worden gehouden met ruimtelijk kaders van de gemeente waaronder het vigerende Omgevingsplan Nijkerk, waarin is opgenomen het bestemmingsplan Stadshaven 1a, de Stedenbouwkundige visie Stadshaven 1a, het Beeldkwaliteitsplan Stadshaven Nijkerk en de verordeningen op het gebied van openbare orde en veiligheid en bijzondere wetten.

¹ de gemeente geeft er de voorkeur aan dat de exploitant van het stadhuis zorgdraagt voor het behoud van de noodbestuurspost. Dit is niet onlosmakelijk verbonden met deze opgave en geen randvoorwaarde voor de gunning.

² de stadhuistuin wordt gerealiseerd en onderhouden door de gemeente. Het ontwerp en de inrichting wordt afgestemd met de initiatiefnemer van het stadhuis

1.4 Het selectieproces en de selectieleidraad

Deze marktbenadering bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. Na de gunningsfase volgt de ontwikkelfase en vervolgens de contractfase. Voor zowel de ontwikkelfase als de contractfase is een conceptcontract opgesteld en toegevoegd als bijlage (respectievelijk bijlage XI en XII).

Aan het eind van de gunningsfase wordt de uitgifte in beginsel gegund aan de partij die de meeste punten heeft behaald in de gunningsfase. Deze partij wordt geacht het gebouw te gaan ontwikkelen, transformeren, verduurzamen, exploiteren en te onderhouden zoals aangegeven in het ingediende plan. In de ontwikkelfase worden contractuele afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze fase worden ook, indien nodig, planologische procedures doorlopen. In de ontwikkelfase kunnen geen wezenlijke zaken meer worden aangepast aan het plan. Kleine ondergeschikte aanpassingen zijn wel mogelijk. In de contractfase is de erfpachtovereenkomst getekend en kan de initiatiefnemer daadwerkelijk starten. Het te doorlopen proces vertoont overeenkomsten met een aanbestedingsprocedure, echter er is in deze situatie geen sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht. De gemeente is wel verplicht een transparant proces te doorlopen met gelijke kansen voor iedereen. De gemeente behoudt zich het recht voor om geen exploitant te selecteren.

Inspiratiedocument-haalbaarheidsonderzoek 2024

Bij deze leidraad hoort een inspiratiedocument. Dit is een haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van het historisch stadhuis uit 2024. Hierin staan het stadhuis en de noodbestuurspost beschreven. Daarnaast worden de kwaliteiten van de locatie benoemd en is een aantal mogelijke scenario's beschreven.

Het haalbaarheidsonderzoek moet niet gelezen worden als een beperkend kader, maar is bedoeld om te prikkelen. Het dient in dit selectieproces als inspiratiebron. Belangrijk om te vermelden is van de getoonde scenario's alleen het scenario Trouw (mits de juiste horeca) past binnen het omgevingsplan. Voor het scenario Herberg aan de haven zou een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

Selectieleidraad

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opgave, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces.

Deze selectieleidraad bevat criteria waaraan initiatiefnemer moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging voor de gunningsfase.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van het historisch stadhuis en de ambitie van de gemeente Nijkerk
- De selectiemethode en de selectiecriteria
- De gegevens die door initiatiefnemer bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt
- De eisen waaraan een initiatiefnemer moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase
- De planning van de procedure
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure
- Een doorkijk naar het vervolg van de procedure (gunningsfase).

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als initiatiefnemer. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 3 partijen geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de gunningsfase.

Deze (maximaal) 3 geselecteerden zullen worden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Zij zullen daarbij de gunningsleidraad ontvangen, een concept samenwerkings- en erfpachtovereenkomst en een reflectie van de selectiecommissie op de inschrijving.

In de gunningsfase wordt de inschrijvers verzocht een compleet plan met sluitende businesscase op te stellen. De plannen worden in de gunningsfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad zijn geformuleerd. De gunningsleidraad wordt na selectie toegestuurd aan de geselecteerde initiatiefnemers.

1.5 De gemeente als selecterende partij

De eigenaar van de grond en het gebouw is de gemeente Nijkerk. De gemeente Nijkerk wordt in dit traject ondersteund door BOEi. Alle contacten, vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze procedure verlopen in de selectiefase via TenderNed.

De gemeente verzoekt alle geïnteresseerden geen direct contact te leggen met de gemeente dan wel medewerkers of adviseurs van de gemeente.

2 DE OPGAVE

2.1 Algemene omschrijving

Het historisch stadhuis ligt aan Kolkstraat 27 in Nijkerk. Ten noorden van het stadhuis ligt de havenkom en (nu nog) een groot parkeerterrein.



Het historisch stadhuis ligt in de kern van Nijkerk in de provincie Gelderland ten noordoosten van Amersfoort. Nijkerk is een gemeente met ruim 46.000 inwoners.

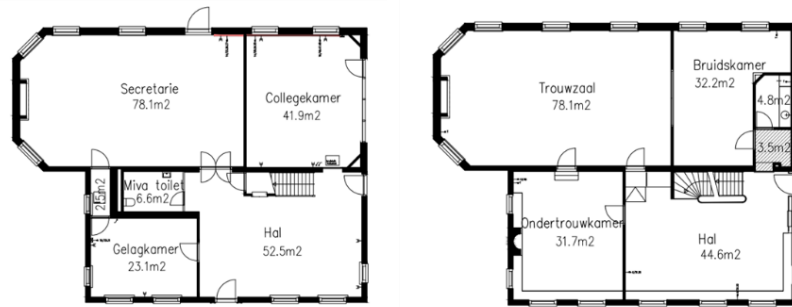
De omgeving van het stadhuis gaat op korte termijn drastisch wijzigen door de aanleg van de nieuwe wijk Stadshaven: er komen in totaal ca. 650 woningen onder andere op de locatie van het voormalige gemeentehuis.

Het historische stadhuis wordt daarbij 'ontdaan' van de aanbouw uit de 70er jaren. Het historisch stadhuis bestaat uit een begane grond, eerste verdieping en een zolder. Het gebouw is rechthoekig en bestaat uit twee delen beide onder een zadeldak. Er is een meetrapport opgesteld dat is bijgevoegd als bijlage VI.

De begane grond en de eerste verdieping hebben elk een BVO van ca. 225 m². De zolder is aanzienlijk kleiner doordat deze niet overall stahoogte heeft en beperkingen heeft vanwege technische installaties. Zie hiervoor bijlage VI.

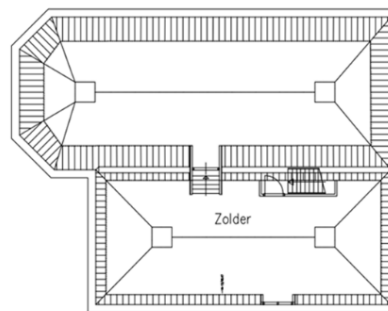
Onderstaande plattegronden geven een beeld van de indeling van het stadhuis. In het meetrapport staan aanvullende plattegronden.

Indeling



Begane grond BVO ca. 237 m²

1e verdieping BVO ca. 237 m²



2e verdieping

Beneden bevinden zich de hal, een grote vergaderruimte en twee kleinere vergaderruimten. Op de eerste verdieping een hal, een vergaderruimte, de historische trouwzaal en de in het verlengde gelegen ruimte voor de bruid en de bruidegom.

Onder de aanbouw uit de jaren 70, ligt een groot keldercomplex. Dit wordt grotendeels verkocht aan de ontwikkelaar die de woningen van de eerste fase van Stadshaven realiseert onder de naam Havenpoort. In het noordwestelijk deel van deze kelder ligt de noodbestuurspost (kaartje paragraaf 2.3). Een deel van de kelder en de noodbestuurspost is van cultuurhistorische waarde en kan, indien gewenst, deel uitmaken van de uitgifte.

De gemeente realiseert naast het historische stadhuis een stadhuistuin. De stadhuistuin wordt door de gemeente gezien als een belangrijke groene ontwikkeling in Stadshaven die openbaar toegankelijk is. Dit is de reden dat de gemeente deze zelf wil ontwikkelen.

Over de inrichting en aanleg van deze stadhuistuin zullen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken maken in de ontwikkelfase. De initiatiefnemer mag, in deze tuin, een aanbouw aan het stadhuis realiseren en/of een oranjerie (maximaal 200 m2 bruto vloeroppervlak en maximaal 6 meter hoog).

Een rijksmonument

Het historisch stadhuis betreft een Rijksmonument. Als bijlage III is een bouwhistorische verkenning toegevoegd. In de bouwhistorische verkenning is een uitgebreide beschrijving gemaakt van de unieke waarde van het stadhuis inclusief het interieur (ook roerende delen) . Een uniek gebouw maar ook een gebouw wat eisen stelt aan het gebruik en de inrichting: niet alles kan.

Gegevens en Kenmerken:

Adres: Kolkstraat 27, Nijkerk
Kadastrale aanduiding: Gemeente Nijkerk, sectie B, nummer 9836

Het uit te geven perceel maakt onderdeel uit van deze kadastrale aanduiding. Het (in erfpacht) uit te geven perceel moet nog worden vastgesteld. De omvang is afhankelijk van de wens van de initiatiefnemer met betrekking tot het realiseren van nieuwbouw en het al dan niet betrekken van de noodbestuurspost in het ingediende plan. Het oppervlak van het stadhuis is ca. 225 m2. Verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen. Het meetrapport is opgenomen als bijlage V.

De gemeente stelt minimaal de volgende documenten en informatie over het plangebied en de zich daarop bevindende opstallen en onderstallen beschikbaar:

Inhoudelijke Bijlagen	
I	Kaderstelling gemeenteraad d.d. 24 oktober 2024
II	Inspiratiedocument-Haalbaarheidsonderzoek, BOEi, 2024
III	Bouwhistorische Verkenning, Van Rooij Bouwhistorie Erfgoedadvies, 2025
IV	Noodbestuurspost Koude Oorlog, Kolkstraat 27 Nijkerk, Gelders Genootschap, 2024
V	Inspectierapport 2024 objectnummer 0312 met bijlage dak, Monumentenwacht, 2024

VI	NEN-rapportage met plattegronden stadhuis en noodbestuurspost
VII	Sfeerverslag Open Monumentendag 2024
VIII	Stedenbouwkundige visie Stadshaven fase 1a
IX	Beeldkwaliteitsplan Stadshaven Nijkerk
X	Lijst van roerende goederen
XI	Voorbeeld contract gemeentelijke trouwlocatie
XII	Concept samenwerkingsovereenkomst
XIII	Concept erfpachtovereenkomst
Daarnaast is digitaal beschikbaar	
nvt	Informatie over de woningbouwontwikkeling van Stadshaven in fase 1 (project Havenpoort): Fase 1a Stadshaven Nijkerk Nijkerk en Home - Havenpoort Nijkerk
nvt	Omgevingsplan Stadshaven I (digitaal te raadplegen via: Stadshaven, fase 1a - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket)

2.2 Doelstelling en ambitie

De doelstelling is om een nieuwe initiatiefnemer, óf een consortium van partijen, aan te trekken die de ontwikkeling, transformatie, verduurzaming en de exploitatie van het stadhuis op zich neemt met inbegrip van de trouwfunctie.

Er wordt gezocht naar een plan dat aansluit op de ambities van de gemeente zoals in het bijgevoegde raadsbesluit van 24 oktober 2024 opgenomen (bijlage I). In 2024 heeft de gemeente Nijkerk een onderzoek laten uitvoeren om zichzelf en eventuele ondernemers te inspireren bij het denken over de toekomst van het stadhuis. Dit onderzoek is bedoeld om te prikkelen en inspireren. Het rapport behorende bij het onderzoek is bijgevoegd als bijlage II.

2.3 Selectie

De inzendingen die worden ingestuurd in de selectiefase worden beoordeeld op basis van: uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en de selectiecriteria. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

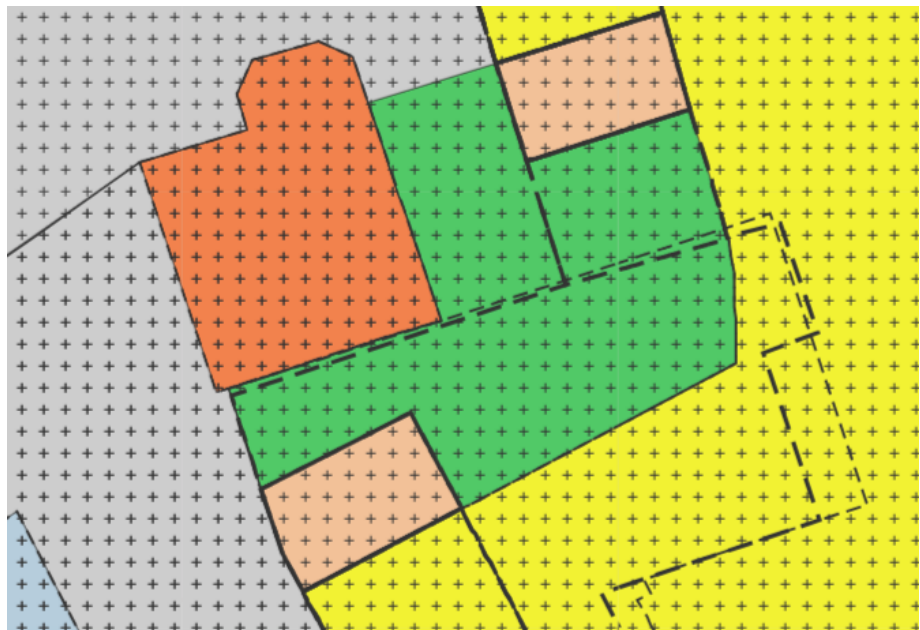
In hoofdstuk 5 wordt alvast een doorkijk gegeven naar de tweede fase: de gunningsfase.

2.4 Belangrijke ruimtelijke kaders

Bij het opstellen van het plan moet rekening worden gehouden met het geldende ruimtelijk beleid van de gemeente. Voor het stadhuis en de directe omgeving gaat het om: het Omgevingsplan met daarin opgenomen het bestemmingsplan Stadshaven 1a (incl. de stedenbouwkundige visie) en het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied.

2.4.1 Planologische mogelijkheden Stadshaven fase 1a

De gemeente heeft een bestemmingsplan vastgesteld voor het gebied van het historisch stadhuis en de directe omgeving (digitaal te raadplegen via: Stadshaven, fase 1a - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket). Dit bestemmingsplan is van rechtswege onderdeel geworden van het Omgevingsplan Nijkerk. Bijgevoegde tekst gaat in op een aantal aspecten die refereren aan het stadhuis dan wel de directe omgeving daarvan. Het gaat nadrukkelijk om een samenvatting, aan deze beschrijving kunnen geen rechten worden ontleend. Onderstaand kaartje is een uitsnede van de omgevingsplan kaart.



Het oranje vlak betreft het historisch stadhuis zelf. Het groene vlak is de stadhuistuin die gerealiseerd wordt door de gemeente. Van de twee roze vlakken wordt het noordoostelijke vlak bebouwd in het kader van de woningbouwontwikkeling Havenpoort. Het roze vlak ten zuiden van het stadhuis wordt niet bebouwd en wordt onderdeel van de stadhuistuin.

Het stadhuis heeft de bestemming:

- horeca categorie 1 en 2
- maatschappelijke voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, religie, educatie of openbare dienstverlening
- rijksmonument met waarvoor geldt behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

In paragraaf 5.2.1 van dit kader wordt nader ingegaan op het stadhuis en is aangegeven dat 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd'. In paragraaf 5.4 van dit kader wordt hierover aangegeven dat hiervan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken met dien verstande dat:

- Advies wordt gevraagd aan de daartoe aangewezen adviescommissie, welke (mede) toeziet op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving;
- Het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen, indien zij dit nodig acht voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving.

Wat betreft de bestemming wordt in paragraaf 5.6 van dit kader aangegeven dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemming horeca 1 of 2 en dat tevens horeca (bedrijven) als genoemd in categorie 3 van de Staat van inrichtingen (horeca) worden toegelaten.

Aangegeven is ook een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid.

2.4.2 Stedenbouwkundige visie

De Stedenbouwkundige visie is onderdeel van het Omgevingsplan. De Stedenbouwkundige visie is bijgevoegd als bijlage VIII. De visie geeft een globaal beeld van wat mogelijk is in een gebied.

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de tekst in de visie die betrekking heeft op het stadhuis en de directe omgeving. Aan deze beschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

In de Stedenbouwkundige visie is voor het stadhuis aangegeven dat dit gezien wordt als een belangrijk en beeldbepalend gebouw in de havenkom. Een gebouw wat gebruikt wordt voor ceremoniële diensten en bijeenkomsten. Aangegeven is dat het historisch stadhuis haar huidige verschijningsvorm moet behouden en dat, waar nodig, door het verwijderen van het gedeelte uit de 70er jaren, oorspronkelijke gevels hersteld moeten worden. Voor het stadhuis is ook aangegeven dat ondergeschikte uitbouwen in de vorm van serres kunnen worden toegevoegd. Deze moeten transparant zijn door de toepassing van veel glas en licht in constructiewijze, waardoor deze de hoofdvorm en verschijning van het stadhuis niet nadelig beïnvloeden. Voor de inrichting van de stadhuistuin zijn geen beeldkwaliteitseisen opgenomen. De overgang tussen de tuin en de aanliggende openbare ruimte bestaat uit een gemetselde (halfhoge) muur in combinatie met een hekwerk.

In de visie is de mogelijkheid aangegeven om een ‘orangerie’ te realiseren als bijgebouw van het stadhuis (maximale hoogte vergelijkbaar met één bouwlaag met kap, 6 meter). Hiervan is als beeld aangegeven dat de ‘orangerie’ een licht geconstrueerd en transparant volume is en daarmee vergelijkbaar met een serre. Hierdoor wordt het contrast opgezocht met verschijningsvorm van het stadhuis (qua kleurstelling, materialisatie, mate van detaillering etc.), hetgeen geen afbreuk doet aan het historische stadhuis als meest beeldbepalende gebouw.

Wat betreft de stadhuistuin is aangegeven dat deze een belangrijke ondersteunende functie heeft voor het stadhuis én daarnaast een grote bijdrage levert aan het vergroenen van de locatie.

2.4.3 Beeldkwaliteitsplan Stadshaven Nijkerk

Het beeldkwaliteitsplan Stadshaven Nijkerk beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

Het is als het ware een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. In de paragraaf is kort ingegaan op het plan.

Het stadhuis en de directe omgeving vallen onder de binnenstad. Hiervoor is aangegeven dat in de openbare ruimte aansluiting gezocht met de aangrenzende openbare ruimte van de binnenstad. De sfeer heeft een historisch karakter met inrichtingselementen met een klassieke uitstraling. Onderstaande afbeelding komt uit het Beeldkwaliteitsplan.



Bron: Beeldkwaliteitsplan. Het terras en de tuin zijn indicatief vormgegeven³.

2.4.4 Omgang met de ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders maken inzichtelijk wat er op dit moment wel en niet planologisch is toegestaan. De gemeente is voorshands bereid haar medewerking te verlenen aan enkele afwijkingen, indien en voor zover een ingediend plan hiertoe noopt. Deze medewerking ziet op de volgende activiteiten:

- Terras aan de noordwestzijde (zie terrassen paragraaf 2.5);
- Aan/uitbouw, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de eisen die de RCE daaraan stelt.

³ De “knip” voor gemotoriseerd verkeer (no. 4 op het kaartje) zal in de vervolgfase van de woningbouwontwikkeling Stadshaven worden doorgevoerd. Dit is naar verwachting ná 2030 aan de orde. Daarna is er geen doorgaand gemotoriseerd verkeer meer langs het historisch stadhuis.

- Een geringe overschrijding van bebouwing op het roze vlak, indien dit het plan van de ondernemer ten goede komt.
- Afwijkingen die zijn opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van bouw- en gebruiksmogelijkheden

Zonder volledig te willen zijn heeft de gemeente aangegeven zeker niet mee te willen werken aan:

- Gehele bebouwing van het zuidelijke roze vlak, omdat het stadhuis als blikvanger en beeldbepalend gebouw vrij moet blijven van de naastgelegen bebouwing en de stadhuistuin beleefbaar moet zijn vanaf de Kolkstraat
- Parkeren (bijv. van een bruidspaar) in de stadhuistuin.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning moet worden gedaan bij de gemeente. Planologische procedures vinden plaats in de ontwikkelfase. Ook voor het aanpassingen aan het rijksmonument moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente, de gemeente wint hierover advies in bij de rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Het kan zijn dat er bezwaar wordt gemaakt op een verleende vergunning en dat dit (door een rechter) gegrond wordt verklaard. Als het bezwaar gegrond wordt verklaard dan zal de gemeente samen met de gegunde partij bekijken op welke manier voort wordt gegaan. Daarbij is het uitgangspunt dat ondergeschikte aanpassingen overeengekomen kunnen worden.

De ingangsdatum van de erfpachtovereenkomst wordt afgestemd op een eventuele planologische procedure in het kader van het omgevingsplan. De gemeente zal bij de gunning beoordelen of het aannemelijk is dat deze vergunning aan de initiatiefnemer kan worden verleend.

2.5 Belangrijke uitgangspunten en context

Door het in eigendom houden van het historisch stadhuis en deze onder te brengen bij een initiatiefnemer beoogt de gemeente ten minste:

- Duurzaam behoud monumentale waarde historisch stadhuis
- Behouden van de trouwzaal als trouwlocatie
- Nieuwe bestemming geven aan het historisch stadhuis in aanvulling op de trouwfunctie

De gemeente geeft er aanvullend de voorkeur aan dat de noodbestuurspost onderdeel uitmaakt van de erfpacht. Dit wel onder voorwaarde zoals aangegeven bij 2.5.4. Noodbestuurspost. In de volgende paragrafen een nadere schets en toelichting van wat de gemeente wil en welke ontwikkelruimte er is voor de ondernemer.

2.5.1 Behoud van monumentale waarde

Het behouden van de rijksmonumentale waarde van het stadhuis staat voorop. De gemeente heeft een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de monumentale waarde (bijlage III). In hoofdstuk 5 van de bouwhistorische verkenning is een intrinsieke waardestelling opgenomen. In het algemeen geldt voor het stadhuis dat de onderdelen die horen bij de twee belangrijkste fases van 1743 en 1770 tot en met 1773 een hoge intrinsieke waarde vertegenwoordigen. Maar daarnaast zijn ook andere elementen van waarde zoals het meubilair in de trouwzaal. Behoud van de monumentale waarden is randvoorwaardelijk voor gunning. De functie is daarvoor de financiële drager. Door de exploitatie ontstaat voldoende financiële ruimte voor duurzaam beheer en onderhoud. Ergo er moet een sluitende vastgoedexploitatie zijn. De gemeente wil dat uit het plan duidelijk wordt hoe de monumentale waarde behouden wordt en zien dat het besef van geschiedenis terugkomt in het plan.

Bij de aanbouw aan het stadhuis in de 70er jaren zijn er aanpassingen gedaan aan de zuidgevel van het stadhuis. De oorspronkelijke muur is daarbij (grotendeels) behouden en zit achter de klampmuur die is aangebracht in de jaren '70. De ontwikkelaar van Havenpoort plaatst een tijdelijke muur als het jaren '70 deel gesloopt wordt.

In het stadhuis bevinden zich ook monumentale roerende zaken die gezien kunnen worden als onlosmakelijk verbonden met het stadhuis. Deze zijn benoemd in de bouwhistorische verkenning. Behoud hiervan is randvoorwaardelijk voor een gunning (zie tekst over gebruiksovereenkomst).

2.5.2 Behoud van de trouwfunctie

Het behoud van de trouwfunctie (en de trouwzaal) voor iedereen die daar wil trouwen. De inwoners van Nijkerk, maar ook andere geïnteresseerden moeten in de toekomst gebruik kunnen maken van de trouwzaal. Het stadhuis blijft daarom een formele trouwlocatie. De

inrichting van de trouwzaal moet passen bij en bijdragen aan de grandeur van de ruimte.

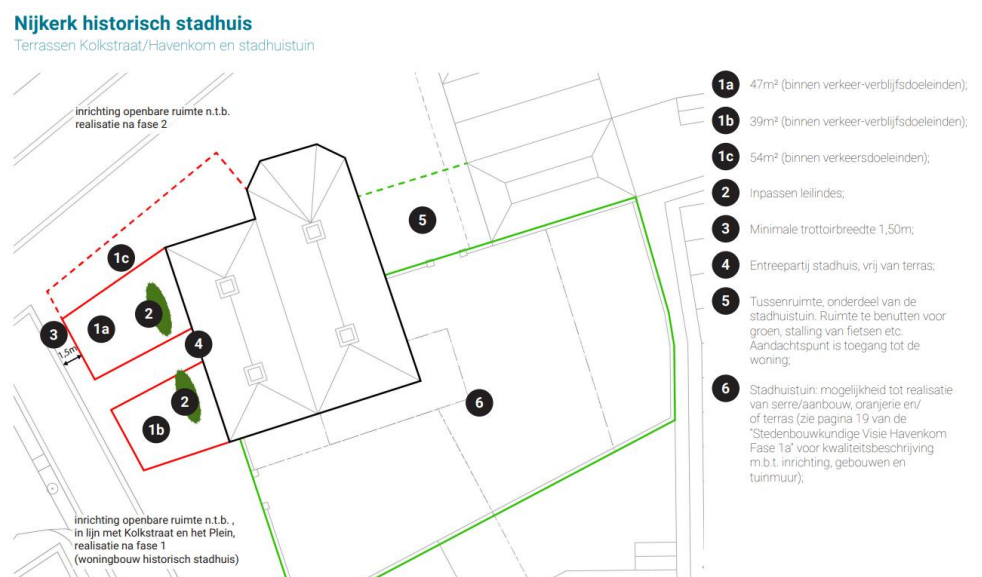
In technische zin wijzigt het stadhuis van gemeentelijke trouwlocatie naar een officiële trouwlocatie. De gemeente legt de afspraken hieromtrent vast in een overeenkomst. Een concept is als bijlage XI bijgevoegd.

Uit deze overeenkomst volgt dat de trouwzaal bereikbaar moet zijn per lift. Door de voorgenomen sloop van het gedeelte uit de 70er jaren komen de lift en de luchtbrug te vervallen. De exploitant zal hier een oplossing voor moeten vinden, hetzij in een aanbouw, hetzij in het historisch stadhuis zelf.

2.5.3 Stadhuistuin, terrassen, orangerie en/of serre

Aansluitend aan het historisch stadhuis wordt door de gemeente een openbare stadhuistuin gerealiseerd. De gemeente hecht grote waarde aan een kwalitatieve openbare inrichting van deze tuin (zie paragraaf Stedenbouwkundige visie Stadshaven 1a). Beheer en onderhoud van de stadhuistuin worden uitgevoerd en gefinancierd door de gemeente. Het gaat nadrukkelijk om een openbare tuin. Over het ontwerp en de aanleg van de stadstuin gaan de gemeente en de initiatiefnemer in gesprek na de gunning. Hierbij wordt ook de ontwikkelaar van Havenpoort betrokken.

Er is nog geen terras aansluitend aan het stadhuis. Op onderstaand is de mogelijkheden voor terrassen aangegeven.



De vlakken die in de legenda zijn aangegeven als 1a en 1b zijn de plekken waar een terras gerealiseerd kan worden binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming verkeersdoeleinden-verblijfsgebied.

Het vlak wat is aangegeven als 1c is in het bestemmingsplan opgenomen als verkeersdoeleinden. De gemeente werkt mee aan een terras als daarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

De gemeente kan zich voorstellen dat een initiatiefnemer behoefte heeft aan een terras in de stadhuistuin. Een terras op deze plek wordt gezien als zeker mogelijk maar wel als onderdeel van de kwaliteit van de stadhuistuin. Het karakter van de tuin zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige visie, moet gewaarborgd worden.

Voorstelbaar is een terrasfunctie in de stadhuistuin binnen de bouwmogelijkheden van 200m². Deze stadhuistuin blijft te allen tijde openbaar toegankelijk. Plaatsing van hekwerken, muurtjes, containers, meubilair buiten het eventuele terras of andere zaken die verbonden zijn aan de bedrijfsvoering, wordt daarmee uitgesloten.

Serre en/of oranjerie

De initiatiefnemer mag, in de stadhuistuin, een serre aan het stadhuis realiseren en/of een oranjerie (totaal maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak en maximaal 6 meter hoog). Het omgevingsplan biedt daarvoor ruimte. De ondergrond hiervan is onderdeel van hetgeen in erfpacht wordt uitgegeven.

De eventueel te realiseren oranjerie is een gebouw ten behoeve van de nieuwe functie voor het historisch stadhuis. Deze kan gerealiseerd op het groene vlak zoals aangegeven in het omgevingsplan. Indien het voor het plan van de initiatiefnemer noodzakelijk is om een klein deel van het zuidelijke roze vlak in het omgevingsplan te bebouwen dan is de gemeente bereid hierin mee te denken. Het omgevingsplan biedt daar nu geen ruimte voor.

2.5.4 Noodbestuurspost

Onder de nieuwbouw uit de jaren zeventig ligt een keldercomplex. Onderdeel hiervan is de noodbestuurspost (rood).

De noodbestuurspost is een relict uit de periode van de Koude Oorlog. De noodbestuurspost heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

De (waarde van) de noodbestuurspost is beschreven in het rapport van Het Gelders Genootschap (bijlage IV).

Het gehele keldercomplex wordt initieel meegeleverd aan de ontwikkelaar van Havenpoort. Het gedeelte met daarin de noodbestuurspost (rode omlijning) wordt uiteindelijk teruggeleverd aan de gemeente.

Dit gedeelte van de kelder kán, als de initiatiefnemer dat wil, onderdeel uitmaken van de uitgifte. Dit keldergedeelte (rood-omlijnd) heeft een BVO van ca. 276 m² waarvan de noodbestuurspost ca. 102 m² bruto vloeroppervlak is.



Voorwaarde is dat de noodbestuurspost meermaals, tenminste vijf keer per jaar, vrij toegankelijk is voor bezoekers. De huidige kelder is niet toegankelijk voor mindervaliden. Vanuit de historische functie zijn bijvoorbeeld hoge drempels en zware deuren geplaatst. Gelet op deze kenmerken van de kelder hoeft de kelder en de te realiseren entree niet toegankelijk te zijn voor mindervaliden.

De roerende zaken (inrichting) in de noodbestuurspost zijn nu nog niet opgenomen op de lijst van roerende zaken. Het is niet de bedoeling van de gemeente dat de volledige kelder en noodbestuurspost worden gebruikt voor opslagdoeleinden. Dit betekent dat de noodbestuurspost en de (eventueel nieuw te realiseren) verkeersruimten niet voor die doeleinden worden gebruikt. De overige ruimten in de kelder mogen wel geschikt worden gemaakt voor opslag.

Afhankelijk van de te kiezen wijze van uitgifte is de initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd aan de gemeente voor het gebruiken van de kelder.

Als de kelder onderdeel is van de erfpachtovereenkomst dan dient deze te worden opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan. Constructief onderhoud komt daarbij voor rekening van de gemeente. Overig onderhoud komt voor rekening van de initiatiefnemer.

2.5.5 Samenwerkings-, erfpacht- & gebruiksovereenkomst

In de bijlagen zijn de concept-samenwerkingsovereenkomst (bijlage XII) en de concept-erfpachtovereenkomst (XIII) opgenomen. Het erfpachtrecht geldt voor de onroerende zaken zijnde het stadhuis en eventueel de aanbouw en/of orangerie. De kelder wordt op een nader af te stemmen wijze uitgegeven. Voor roerende zaken van het stadhuis en de noodbestuurspost zal in de ontwikkelfase een gebruiksovereenkomst worden gesloten. In bijlage X staat een lijst van roerende zaken. Hierin is onderscheid gemaakt tussen roerende zaken met monumentale waarde die, gezien de verbinding met het stadhuis, in het stadhuis blijven én roerende zaken die optioneel in het stadhuis blijven. In de gunningsfase moet de initiatiefnemer aangeven of het gewenst is dat deze in het stadhuis blijven. Indien dat het geval is worden deze opgenomen in de gebruiksovereenkomst.

2.5.6 Beheer en onderhoud

De gemeente hecht aan goed beheer en onderhoud van het historisch stadhuis. Het onderhoud aan het gebouw (zowel aan de binnen- als de buitenzijde), komt voor rekening van de exploitant. Om te borgen dat er voldoende middelen blijven voor dit onderhoud, wordt een meerjarenonderhoudsplan opgesteld door de exploitant met een bijbehorende financiële voorziening. Dit plan is onderdeel van de erfpachtovereenkomst.

De uitvoering en de bekostiging van het plan is aan de exploitant; de gemeente houdt in de rol van eigenaar toezicht. Om dat te kunnen doen wordt jaarlijks een inspectiemeting uitgevoerd door de Monumentenwacht in opdracht van de gemeente. Hiervoor moet de, dan exploitant, toegang bieden aan de monumentenwacht.

Op basis hiervan dient de exploitant jaarlijks het voor dat jaar berekende bedrag te storten op een rekening die wordt beheerd door de initiatiefnemer en de gemeente samen. De initiatiefnemer en de gemeente overleggen jaarlijks. De initiatiefnemer moet dan laten zien dat het onderhoud is uitgevoerd en dat het gebouwdossier up-to-date is.

Het onderhoud en beheer van de stadhuistuin wordt gedaan door de gemeente.

De gemeente wil te allen tijde voorkomen dat de tuin rommelig wordt doordat er bijvoorbeeld containers, meubilair en vuilnis komt te staan. De initiatiefnemer beschrijft in zijn plan hoe dit voorkomen wordt.

2.5.7 Participatie

Het stadhuis is met recht een huis van de stad. De gemeente hecht er daarom grote waarde aan dat de inwoners van Nijkerk worden betrokken bij de herbestemming. Het stadhuis is immers onderdeel van het collectief erfgoed van Nijkerk; menig Nijkerker is getrouwd in het stadhuis. In de gunningsfase wordt daarom een participatieavond met omwonenden en andere belanghebbende partijen georganiseerd. Deze is erop gericht om de plannen te verrijken met kennis en ideeën van deze omwonenden.

2.5.8 Staat van levering

De bouwkundige staat van het historisch stadhuis is goed. Deze is beschreven in het rapport van de Monumentenwacht uit 2024 (bijlage V). De gemeente zorgt ervoor dat er geen achterstallig onderhoud is bij oplevering. Uitzondering hierop is de zuidmuur. Dit is een klampmuur die tegen de oorspronkelijke muur geplaatst is en als binnenmuur fungeerde.

Bij de sloop van het gedeelte uit de 70er jaren wordt hier door de ontwikkelaar van Havenpoort een tijdelijke muur geplaatst. Verwacht wordt van de initiatiefnemer dat hij de zuidmuur definitief herstelt en een lift aanbrengt. De lift moet zorgen voor de bereikbaarheid van de 2e verdieping en de trouwzaal. Aanpassingen zullen veelal vergunningsplichtig zijn. Temeer, omdat het historisch stadhuis een Rijksmonument is. Hierover zal afstemming met de Rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE) moeten plaatsvinden. De gemeente draagt zorg voor de eerste stappen op het gebied van duurzaamheid door het plaatsen van twee warmtepompen. Verdere verduurzaming door de initiatiefnemer is gewenst en levert daarom extra punten bij de gunning.

De kelder met daarin de noodbestuurspost wordt geleverd 'as is, where is'. De toegang wordt in principe gerealiseerd door de ontwikkelaar van het project Havenpoort.

Hierover is nog overleg mogelijk. Voor de roerende zaken in de kelder geldt hetzelfde als voor de roerende zaken in het stadhuis.

2.5.9 Stadshaven en plan Havenpoort

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om het gebied van de havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied.

Met de ontwikkeling van het gebied Stadshaven biedt Nijkerk ruimte aan groen (hoog)stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen van de historische binnenstad, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart.

Het plan omvat circa 650 woningen, een kleinschalige passantenhaven en een stadspark. Deze ambitie is vastgelegd in de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk die in juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Stadshaven ligt op een strategische plek in Nijkerk; tussen de randmeren en de historische binnenstad. In combinatie met de nabijheid van de Arkervaart biedt dit kansen voor de versterking van de vrijetijdseconomie. Daarnaast zal ruimte ontstaan voor watergebonden activiteiten en voor evenementen die een relatie met het water hebben. Met de realisatie van een passantenhaven wordt het centrum van Nijkerk bovendien versterkt als aantrekkelijke dag- of weekendbestemming voor de waterrecreant op de randmeren.

De eerste fase van Stadshaven betreft een woningbouwontwikkeling van 29 woningen die rondom het historisch stadhuis en de stadhuistuin worden gebouwd. Voor deze fase is al een ontwikkelaar geselecteerd. Het plan van deze ontwikkelaar is te vinden via: [Home - Havenpoort Nijkerk](#). Na de gunning zal een afspraak worden gemaakt tussen deze ontwikkelaar en de gegunde partij om kennis te maken en waar nodig en mogelijk afspraken te maken.

2.5.10 Parkeren

Op dit moment is het grote parkeerterrein ten noorden van het gemeentehuis nog beschikbaar om te parkeren. Als onderdeel van de volgende fase van Stadshaven (fase 2 met ca. 550 woningen) wordt op die plek een park gerealiseerd en vervalt het parkeerterrein. Verder naar het noorden wordt een parkeerhub gerealiseerd (op ca. 400 m). Ook zijn er diverse parkeergarages in het centrum. De dichtstbijzijnde (De Bonte Koe) ligt op ca. 200 meter afstand. Tijdens de trouwplechtigheid kan het bruidspaar direct naast het stadhuis parkeren.

3 DE PROCEDURE

3.1 Algemeen

Om een partij te vinden die aansluit bij de ambities van de gemeente is een getrappt proces ingericht dat bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase.

Vanwege het openbare karakter van deze procedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn het gebouw te ontwikkelen, te transformeren, te verduurzamen en te exploiteren. Ook dient u aantoonbare ervaring te hebben met de herbestemming van een monument. U dient een of meerdere referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven alsmede een korte visie te geven op de opgave. Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase.

Op basis van de ingediende stukken voor deze selectieprocedure worden maximaal drie partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of zij wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De aanmelding van partijen wordt, evenals de door hen ingediende stukken, vertrouwelijk behandeld.

Na de selectiefase volgt de gunningsfase. In deze fase wordt toegewerkt naar gunning aan één partij. Na de gunning zal er een concept samenwerkings- en erfpachtovereenkomst (op basis van het als bijlage 3 bijgevoegde concept) gesloten worden met de winnende partij om de fase tussen de datum van gunning en de start van de exploitatie een juridische basis te kunnen geven. In de selectiefase dient de exploitant aan te geven dat deze zich committeert aan de inhoud van deze overeenkomsten.

Aankondiging

De aankondiging van deze selectieprocedure is gepubliceerd op TenderNed en op andere wijze (lokaal) breed onder de aandacht gebracht. U heeft deze selectieleidraad elektronisch in PDF gedownload.

3.2 Planning

Selectiefase	Datum*
Aankondiging en publicatie selectieleidraad	12 november 2025
Locatiebezoek geïnteresseerde partijen. Aanmelden via TenderNet	11 december 2025
Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de aanmelding	19 december 12.00
Nota van beantwoording vragen selectiefase	9 januari 2026
Uiterste datum ontvangst indiening (zie 3.4): formulier aanmelding, formulier referentieprojecten, planvisie, beknopte financiële visie en formulier Kamer van Koophandel	6 februari 2026 12.00
Bekendmaking resultaat selectiefase	16 maart 2026
Doorkijk gunningsfase (onder voorbehoud)	
Uitnodiging tot inschrijving (geselecteerde initiatiefnemer) en beschikbaar stellen Gunningsleidraad	Week 12 2026
Locatiebezoek inschrijvers	Week 13 2026
Participatiebijeenkomst	Week 14 2026
Uiterste datum indienen aanvullende vragen	Week 15 2026
Nota van beantwoording vragen gunningsfase	Week 18 2026
Uiterste datum indienen voorstellen en biedingen	Week 23 2026
Voornemen tot gunning	Week 28 2026
Bezwaartermijn	Eindigt week 31 van 2026
Bibob onderzoek	Week 28 t/m week 36 2026
Definitieve Gunning	Week 37 2026

*De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te kunnen wijken van de bovenstaande planning.

3.3 Vragen en Nota van Beantwoording

Alvorens initiatiefnemers zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en vragen te stellen. Inhoudelijke vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via TenderNed.

Vragen dienen ontvangen te zijn voor in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen.

Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en aan alle geïnteresseerde partijen toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase.

3.4 Aanmelden als initiatiefnemer en vereisten verzoek tot deelneming

Aanmeldingen dienen vóór de in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee voor wat betreft de selectieprocedure.

U dient uw aanmelding kenbaar te maken via TenderNed (zie paragraaf 1.5). Het maximaal aantal aangegeven pagina's enkelzijdig dat mag worden aangeleverd staat per onderdeel omschreven. Dit is inclusief plaatjes/ illustraties/schema's/tabellen. Bijlagen en bijvoorbeeld een voorpagina, of inhoudsopgave worden ook meegeteld. Bij overschrijding van het maximaal aantal pagina's, worden de eventuele extra pagina's terzijde gelegd. Deze worden niet beoordeeld door de commissie.

Indien u zich wilt aanmelden als initiatiefnemer doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de hieronder beschreven onderdelen:

	Onderdelen bij inschrijving	Controle / beoordeling	Pagina's
1	Formulier aanmelding selectieprocedure (inclusief ondertekenen uitgangspunten)	Controleren of formulier volledig is ingevuld (BOEi)	Conform bijlage 1
2	Beknopte financiële visie op de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en financiering (met duiding eigen vermogen en vreemd vermogen).	Beoordeling door BOEi (voldoende / onvoldoende)	Max.2 pagina's A4
3	Referentieproject(en) (zoals beschreven in par. 4.5.1)	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Conform bijlage 2

4	Visie op de opgave (zoals beschreven in par. 4.5.2) en op het onderhoud van het gebouw	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Max. 6 pagina's A4 (zie 4.5.2)
5	Uittreksel(s) van het handelsregister van de Kamer van Koophandel	Controleren of Uittreksel aanwezig is en niet ouder is dan 5 weken (BOEi)	

3.5 Deelname in samenwerking met derden/in combinatie

U mag zich aanmelden in een combinatie of samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. Elk van de partijen met een inschrijving bij de Kamer van Koophandel, dit betreft ten minste de penvoerder, moet een uittreksel van de Kamer van Koophandel indienen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met de contactpersoon die op het inschrijfformulier daartoe wordt aangemerkt. Deze persoon is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking. In principe is dit ook de contractpartij.

Binnen dit samenwerkingsverband mag het gevraagde referentieproject door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa), noch in een ander samenwerkingsverband.

3.6 Overige mededelingen en voorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van overige voorwaarden die van toepassing zijn voor de initiatiefnemer.

- De erfpachtcanon voor het stadhuis, de aanbouw en of oranjerie/serre en de kelder is vastgesteld op € 12.500, - exclusief van toepassing zijnde belastingen voor het eerste jaar, daarna te indexeren.

De initiatiefnemer dient, voor eigen rekening, een lift te realiseren en de zuidelijk muur aan te passen.

- De bouw van een eventuele aanbouw en/of een orangerie evenals de bouwkundige aanpassingen in het stadhuis die nodig zijn voor de realisatie van het plan worden gerealiseerd door en komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- Kosten voor het doen van aanvragen en meldingen komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- De partij aan wie gegund wordt, dient er bij zijn inschrijving rekening mee te houden dat er notariële kosten verbonden zijn aan het vestigen van het recht van erfpacht. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.
- De functie moet passend zijn bij 'Nijkerk' en binnen het omgevingsplan. Als passend wordt ten minste gezien (lichte) horeca, overnachten en/of maatschappelijke/culturele functies.
- De gemeente is bereid medewerking te verlenen om op de hiervoor genoemde onderdelen af te wijken van de regels van het omgevingsplan. Ook is de gemeente bereid om toestemming te verlenen om een terras te realiseren en om het plaatselijke parkeerregime aldus te wijzigen zodat het bruidspaar tijdens plechtigheden kan parkeren.
- De gemeente Nijkerk houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet over te gaan tot de uitgifte in erfpacht of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende meldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een melding in te stemmen met de inhoud van de concept samenwerkings- en erfpachtovereenkomst.
- Het is initiatiefnemer niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met deze tender.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de initiatiefnemer(n) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente partij wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands

uitgegeven. Correspondentie van initiatiefnemer en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.

- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.
- In de gunningsfase worden eisen gesteld aan de architect
- In de erfpachtovereenkomst zal worden opgenomen dat er beperkingen zijn ten aanzien van reclame en bebording aan op en rond het gemeentehuis
- In de gunningsfase zal worden getoetst of de functie geen belemmering betekent voor de openbaarheid van de stadhuistuin, dit zal ook worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst.
- In de selectiefase wordt van initiatiefnemer een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan initiatiefnemer. In de volgende gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 5.000,- betaald aan initiatiefnemers die een geldige inschrijving hebben verzorgd.
- Op het moment dat er geen gunning plaats (kan) vinden dan behoudt de gemeente zich het recht om met de initiatiefnemer met het hoogste aantal punten in overleg te gaan om te onderzoeken of en op welke manier toch gekomen kan worden tot het tekenen van een erfpachtovereenkomst. Daarbij zal wel goed bewaakt moeten worden dat de kaders voor inschrijvers niet wezenlijk gewijzigd mogen kunnen worden.

Deze selectieleidraad, evenals de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien enig document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk via TenderNed schriftelijk te melden aan de contactpersoon (zie paragraaf 1.5) doch voor de uiterste datum van 12 december 2025.

Indien derhalve na de uiterste datum voor het stellen van vragen blijkt dat deze selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen

tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver.

Bij gebreke van dergelijke melding kan de inschrijver na inschrijving op onjuistheden en/of onvolkomenheden geen enkel beroep meer doen. Bij eventuele strijdigheden tussen hetgeen is vermeld in deze leidraad en in de bijlagen geldt hetgeen is vermeld in deze leidraad.

4 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE

4.1 Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze procedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Partijen worden geacht zich te profileren met een korte planvisie, waarin ook een korte visie op beheer en onderhoud is opgenomen. Naast deze planvisie moeten initiatiefnemer in de selectiefase aantonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave en dat de planvisie in potentie financieel haalbaar is.

4.2 Algemene vereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Deze wordt gedaan door de projectleider van de gemeente en de projectleider van BOEi. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan initiatiefnemer worden uitgesloten van deelname aan de procedure. Als dit het geval is dan wordt de initiatiefnemer hiervan, met reden, op de hoogte gesteld. Een partij kan hier tegen niet in beroep gaan.

De volgende stap in deze fase is de beoordeling van de inzending op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen. Dit wordt gedaan door de projectleider van de gemeente en de projectleider van BOEi. Indien nodig met de hulp van adviseurs. Als een partij op basis hiervan wordt uitgesloten dan wordt deze partij hiervan, met reden, op de hoogte gesteld. Een partij kan hier tegen niet in beroep gaan.

4.2.1 Uitsluitingsgronden

De initiatiefnemer (hieronder vallen ook eventuele samenwerkingspartners) verklaart door middel van ondertekening en indiening van het aanmeldformulier (bijlage 1), dat de hierin vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien inzending /initiatiefnemer niet voldoet aan de uitsluitingsgronden dan wel de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Nijkerk heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

1. De initiatiefnemer is niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
2. De initiatiefnemer ⁴ is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
3. De initiatiefnemer verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
4. De initiatiefnemer⁵ of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
5. De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

4.2.2 Geschiktheidseisen

De initiatiefnemers waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, worden vervolgens beoordeeld aan de geschiktheidseisen. Indien een initiatiefnemer (hieronder vallen ook eventuele samenwerkingspartners) niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, zal deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure. De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Financiële draagkracht
 - Initiatiefnemer dient een recent (gerekend vanaf dag inzending max. 5 weken oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de initiatiefnemer bevoegd is te

⁴ dan wel een persoon/partij onderdeel van aangegeven samenwerking

⁵ dan wel een persoon/partij onderdeel van aangegeven samenwerking

ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.

- Initiatiefnemer kan aantonen te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de initiatiefnemer in staat is om het project (zoals dat in de planvisie wordt beschreven) te financieren. Ook moet aannemelijk zijn dat het stadhuis kan worden onderhouden.

2. Ervaring

- Initiatiefnemer toont aan te beschikken over technische bekwaamheid en ervaring met exploitatie van een soortgelijke locatie. Dit moet worden aangetoond door het aanleveren van geschikte referenties die betrekking hebben op in het verleden uitgevoerde projecten. De partij toont dit aan door de aanlevering van minimaal 1 referentie (middels het invullen van bijlage 2).

4.3 Beoordelingscommissie

De inzendingen waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn én die voldoen aan de geschiktheidseisen zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit inhoudelijk deskundigen op het gebied van:

- Projectleiding
- Grondzaken (planeconoom en jurist)
- Erfgoed
- Gemeentelijk vastgoed
- Economie
- Stedenbouw
- Burgerzaken

In het zorgvuldig doorlopen van de beoordeling van de ingediende documenten zal de selectiecommissie worden begeleid en ondersteund door BOEi - in de rol van onafhankelijk voorzitter.

4.4 Proces van beoordelen

Het beoordelingsproces is gericht op het selecteren van drie inzendingen/initiatiefnemers die worden uitgenodigd voor de gunningfase.

Het proces verloopt als volgt:

1. De commissieleden ontvangen de documenten van initiatiefnemers die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
2. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per initiatiefnemer, per criterium punten toe te kennen en hierop een korte toelichting te geven. De maximaal per criterium te behalen punten worden hierna, in 4.6, nader toegelicht.
3. De commissie komt bijeen onder leiding van de onafhankelijke voorzitter. In de bijeenkomst moeten de commissieleden per initiatiefnemer, per criterium consensus bereiken over het aantal toe te kennen punten. De argumentatie bij het eindcijfer per criterium wordt genotuleerd.
4. De (maximaal) drie inzendingen met de hoogste scores worden uitgenodigd om een inschrijving te doen in de gunningsfase. Bij een gelijke stand wordt de score nogmaals bekeken om zo tot 3 inzendingen initiatiefnemer te komen. Als dat niet mogelijk is dan kan er voor worden gekozen om een vierde partij uit te nodigen voor de gunningsfase.

4.5 Selectiecriteria

De selectie van de drie inzendingen wordt gedaan op basis van twee selectiecriteria:

1. ervaring (maximaal te behalen punten 40)
2. planvisie (maximaal te behalen punten 60)

Het maximale totaal te behalen punten is 100.

Bij ervaring gaat het om de mate waarin de referentie(s) aantoont (/aantonen) dat de initiatiefnemer in staat is om het project te realiseren en te exploiteren. Bij planvisie gaat het om de mate waarin de aangeleverde visie en aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Nijkerk.

4.5.1 Selectie criterium 1 - Ervaring

Selectie criterium 1 gaat over de beoordeling van zowel de mate waarin de ervaring van de initiatiefnemer (en eventuele samenwerkingspartners) aansluit op de opgave als de mate waarin de inschrijver in staat is om het project te realiseren.

Initiatiefnemer dient als (mede) verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij het opzetten van een soortgelijk project. Daarnaast moet aangetoond worden dat initiatiefnemer ervaring heeft met exploitatie van soortgelijke erfgoedlocaties. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal één (maximaal drie) referentieproject(en) die als geslaagd kunnen worden beoordeeld, middels het invullen van bijlage 2.

Verwerk de antwoorden op de volgende vragen in uw visie en maak zichtbaar bij de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt.

- Mate waarin inschrijver ervaring heeft met het opzetten van soortelijke projecten en de transformatie van een markant gebouw. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan, toon aan of het project succesvol was, wat u heeft geleerd en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger.
- Mate waarin inschrijver ervaring heeft en verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie en onderhoud van soortelijke projecten. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger. Op basis van de beschrijving en de referenties zal een beoordeling worden gemaakt.

Op dit selectie criterium kan maximaal 40 punten worden gescoord. Daarbij wordt per onderdeel gescoord uitgaande van de onderstaande tabel.

Mate waarin initiatiefnemer ervaring heeft met het opzetten van soortelijke projecten en de transformatie van een markant gebouw.	Aantal punten
Nihil, zeer beperkte ervaring en project niet geslaagd	0
Beperkt, één vergelijkbaar project met een project wat geslaagd is	10

Voldoende, twee vergelijkbare geslaagde projecten	15
Goed, drie vergelijkbare projecten die geslaagd zijn	20

Mate waarin indiener ervaring heeft en verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie en onderhoud van soortgelijke projecten.	Aantal punten
Nihil, zeer beperkte ervaring en/of geen geslaagd project	0
Beperkt, één vergelijkbaar geslaagd project	10
Voldoende, twee vergelijkbare geslaagde projecten	15
Goed, drie vergelijkbare geslaagde projecten	20

4.5.2 Selectiecriteria 2 - Planvisie

Selectiecriteria 2 gaat over de beoordeling van de mate waarin de aangeleverde visie van partijen aansluit op de eisen en ambities van de gemeente om het historisch stadhuis te transformeren tot een duurzame 'ontmoetingsplek en trouwlocatie'. In het totaal kan voor dit selectiecriteria 60 punten worden gehaald.

De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie op de ontwikkeling en exploitatie van Het historisch Stadhuis te verwoorden op maximaal 6 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar).

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

- Welke functionele, conceptuele en programmatische invulling heeft u voor ogen voor deze locatie? Zie hiervoor ook het inspiratiedocument. Hoe wilt u de trouwfunctie vormgeven? Wilt u een serre en/of orangerie realiseren? Hoe wordt omgegaan met de monumentale waarde van interieur en exterieur? Wilt u ook de noodbestuurspost exploiteren en zo ja welke functie heeft deze kelder en op welke manier en hoe vaak is deze toegankelijk voor publiek. Relatie met de geschiedenis van het gebouw en de plek in Nijkerk en zorg voor het voorkomen van overlast voor omwonenden.

Als uw plannen beter aansluiten bij de eisen en ambities van de gemeente, ontvangt u meer punten;

- Globaal vlekkenplan waaruit duidelijk wordt hoe u wilt omgaan met de lift, de mogelijkheid voor een aanbouw/oranjerie, de kelder met de noodbestuurspost en eventuele terrassen.
- Hoe zorgt u voor een duurzame instandhouding van het historisch stadhuis? Hoe aannemelijker u maakt dat de exploitatie kan bijdragen aan een duurzame instandhouding, hoe meer punten u ontvangt. Hierbij wordt u gevraagd om specifiek aandacht te besteden aan de elementen met een hoge intrinsieke waarde zoals beschreven in de bouwhistorische verkenning.

Het staat initiatiefnemers uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

De beoordelingscommissie bepaalt op basis van onderstaande uitgangspunten een score. Er zijn twee onderdelen: aansluiting bij de gewenste invulling én duurzame instandhouding (beide maximaal 30 punten). De score wordt voorzien van een motivering van de beoordelingscommissie.

Onderdeel 1. Gewenste invulling - maximaal 30 punten.

Mate waarin de inschrijving aansluit bij de gewenste invulling door de gemeente	Aantal punten
Nihil ⁶ , voldoet niet aan de wensen van de gemeente	0
Beperkt, voldoet in aanzienlijke mate niet aan de wensen van de gemeente	5
Voldoende, voldoet minimaal aan de wensen van de gemeente	10
Goed, voldoet goed aan de wensen van de gemeente	20
Zeer goed, voldoet maximaal aan de wensen van de gemeente	30

⁶ als een nihil wordt gescoord dan is dit in principe reden om een partij niet door te laten gaan naar de gunningsfase. De gemeente kan er echter voor kiezen als er voldoende potentie wordt gezien om de partij toch door te laten gaan.

In navolgende tekst wordt een aanvullend beeld geschetst wanneer bij de beoordeling een plan wordt beoordeeld als nihil, beperkt, voldoende, goed dan wel zeer goed.

Nihil: Het plan valt niet binnen de vigerende kaders dan wel heeft elementen die de gemeente niet bereid is te vergunnen. Stukken ontbreken of zijn onduidelijk. Het plan bevat geen trouwfunctie en/of de trouwfunctie is niet toegankelijk voor mindervaliden.

Beperkt: Het plan sluit in aanzienlijke mate niet aan bij de wensen van de gemeente voor de opgave zoals aangegeven in deze leidraad. De inschrijving geeft op veel punten een minimale beschrijving. De gegeven informatie voldoet niet aan de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen en/of aan het gevraagde in de leidraad. De beschrijving is onvoldoende SMART.

Voldoende: De inschrijving voldoet naar het oordeel van de gemeente minimaal aan bij de wensen van de gemeente voor deze opgave zoals deze beschreven staat in de leidraad. De inschrijver geeft niet op alle punten een duidelijke uiteenzetting. Het plan sluit niet volledig aan bij de wensen van de gemeente ten aanzien van de wensen van de gemeente zoals aangegeven in deze leidraad. Er ontbreekt informatie over significante punten. De wijze van invulling is niet volledig overtuigend en laat openingen over voor interpretatie en is slechts deels SMART omschreven.

Goed: de inschrijving geeft op alle punten een duidelijke uiteenzetting. De gegeven informatie is volledig en voldoet aan de wensen van de gemeente zoals aangegeven in deze leidraad. De wijze van invulling is overtuigend beschreven en laat geen ruimte over voor interpretatie doordat deze voldoende SMART is omschreven.

Zeer goed: de inschrijving geeft op alle punten een duidelijke uiteenzetting. De gegeven invulling overtreft de wensen van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen. Denk daarbij aan: de wijze van invulling is innovatief en daarmee positief onderscheidend ten opzichte van andere inschrijvers, de invulling is zeer overtuigend en heeft aanvullende meerwaarde voor Nijkerk dan wel de functie past zeer goed bij de grandeur van het historisch stadhuis en de relatie met de (bestuurs)geschiedenis van Nijkerk. De indiening zelf is kwalitatief hoogwaardig en volledig SMART omschreven.

Onderdeel 2. Duurzame instandhouding - maximaal 30 punten.

De mate waarin inschrijver de duurzame instandhouding aannemelijk maakt, wordt beoordeeld via onderstaande beoordelingstabel.

Mate waarin inschrijver de duurzame instandhouding aannemelijk maakt	Aantal punten
Nihil ⁷	0
Beperkt	5
Voldoende	10
Goed	20
Zeer goed	30

*

In navolgende tekst wordt een aanvullend beeld geschetst wanneer bij de beoordeling een plan wordt beoordeeld als nihil, beperkt, voldoende, goed dan wel zeer goed. In de beoordeling wordt op dit punt gekeken naar: worden er voldoende financiële middelen gegenereerd en óf en zo ja hoe behoud van de waarde van stadhuis (en noodbestuurspost) een rol speelt bij de inrichting en gebruik.

Nihil: Naar het oordeel van de gemeente voldoet de inschrijving niet aan de opdracht zoals deze beschreven staat in de leidraad. Het plan bevat geen elementen waaruit wordt afgeleid dat het stadhuis duurzaam in stand wordt gehouden. Stukken ontbreken of zijn onduidelijk.

Beperkt: Naar het oordeel van de gemeente voldoet de inschrijving in aanzienlijke mate niet aan de opdracht zoals deze beschreven staat in de leidraad. De inschrijver toont niet aan dat het plan leidt tot voldoende middelen voor duurzaam behoud. De gegeven informatie voldoet niet aan de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen en/of aan het gevraagde in de leidraad. De beschrijving is onvoldoende SMART.

Voldoende: Naar het oordeel van de gemeente voldoet de inschrijving minimaal aan de opgave zoals deze beschreven staat in de leidraad. De

⁷ als een nihil wordt gescoord kan de gemeente besluiten een indiening ter zijde te schuiven, tenzij de gemeente naar haar beoordeling van mening is dat er voldoende potentie wordt gezien.

inschrijver geeft niet op alle punten een duidelijke uiteenzetting over de duurzame instandhouding.

De gegeven informatie is niet volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen of aan het gevraagde in de leidraad. Er ontbreekt informatie over significante punten. De wijze van invulling is niet volledig overtuigend en laat openingen over en is deels SMART omschreven.

Goed: Naar het oordeel van de gemeente voldoet de inschrijving aan de opdracht zoals deze beschreven staat in de leidraad. De inschrijver maakt duidelijk dat de duurzame instandhouding wordt gewaarborgd en geeft op alle punten een duidelijke uiteenzetting. De gegeven informatie is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen. Het voldoet aan het gevraagde in de leidraad en/of is kwalitatief goed en tevens grotendeels SMART omschreven.

Zeer goed: Naar het oordeel van de gemeente voldoet de inschrijving maximaal aan de opdracht zoals deze beschreven staat in de leidraad. De inschrijver geeft op alle punten een duidelijke uiteenzetting. De gegeven informatie overtreft de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen voor duurzaam behoud. De wijze van invulling is bijvoorbeeld zeer innoverend, positief onderscheidend ten opzichte van andere inschrijvers, zeer overtuigend, heeft meerwaarde, kwalitatief hoogwaardig en volledig SMART omschreven.

4.6 Bekendmaking uitslag selectiefase

Maximaal drie initiatiefnemers op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de minimumeisen en die de hoogste score behalen op basis van de selectiecriteria (zie paragraaf 4.6), worden uitgenodigd om een inschrijving te doen in de gunningsfase.

Bij de uitnodiging wordt ook een beoordeling gegeven van het plan met daarbij eventuele zorgpunten en optimalisatiepunten. De overige initiatiefnemers ontvangen zo spoedig mogelijk schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn voor het doen van een inschrijving in de gunningsfase.

5 DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE

5.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase. De gemeente wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. De gemeente benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de procedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt, middels het verstrekken van een definitieve gunningsleidraad in de gunningsfase.

5.2 Gunningsfase

De maximaal 3 geselecteerde partijen krijgen de gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om een inschrijving te doen voor de gunningsfase.

In de gunningsleidraad zullen minimale eisen en gunningscriteria staan. De inschrijvingen worden beoordeeld op minimale eisen, en de gunningscriteria. Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Alle hiervoor relevante stukken worden alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Alvorens de geselecteerde partijen hun inschrijving indienen, krijgen zij de mogelijkheid om het pand nogmaals te bezoeken en om vragen te stellen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning gunningsfase.

5.2.1 Inschrijving gunningsfase

De inschrijving zal in ieder geval bestaan uit:

- Planning met mijlpalen
- Een uitgewerkt plan voor het historisch stadhuis en eventueel de kelder met daarin de noodbestuurspost, met
- Plattegronden met functies en schetsontwerp van het historisch stadhuis en eventueel de kelder met daarin de noodbestuurspost (met een duiding van de locatie van de lift)
- (indien onderdeel van de inschrijving) schetsontwerp en plattegrond met functies van de serre of orangerie

- De financiële robuustheid van het plan wordt onderbouwd met:
 - Investeringsbegroting;
 - Exploitatiebegroting;
 - Beoogde financiering

5.2.2 Minimale eisen gunning

De minimale eisen waaraan een inschrijving moet voldoen zijn:

- De inschrijving moet voldoen aan de randvoorwaarden van de gemeente.
- De inschrijving dient minimaal zes maanden geldig te zijn. Deze clause biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de contractonderhandelingen met de partij die de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

5.2.3 Voorlopige gunningscriteria en beoordeling

Vervolgens worden de inschrijvingen beoordeeld op de gunningscriteria. De ambities van de gemeente Nijkerk zijn vertaald naar globale gunningscriteria. Deze voorlopige gunningscriteria kunnen na de selectiefase worden aangescherpt of gewijzigd. Op basis van de definitieve gunningscriteria worden in de gunningsfase de plannen beoordeeld.

De voorlopige gunningscriteria zijn als volgt geformuleerd:

1. Planinhoud en concept
2. Overlast (en) omwonenden
3. Ruimtelijke kwaliteit
4. Haalbaarheid en financiën

De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

5.2.4 Definitieve gunning

Na beoordeling volgt er een voornemen tot gunning.

Andere inschrijvers krijgen (20) twintig kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Gelderland. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van gemeente bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente Nijkerk ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente Nijkerk zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Na definitieve gunning treden partijen (gemeente Nijkerk) en partij waaraan voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst met ontbindende voorwaarden (zie bijlage 3). Indien partijen niet binnen 4 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Nijkerk zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De daadwerkelijke uitgifte is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. De levering van het gebouw in erfpacht geschiedt na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning waarin het plan van de initiatiefnemer (conform zijn inschrijving) is opgenomen.

Door het indienen van een aanmelding (en indien geselecteerd een inschrijving) verklaart een inschrijver zich zonder voorbehoud akkoord met de inhoud van de selectie-, voorlopige en definitieve gunningsleidraad, inclusief bijbehorende bijlagen.

BIJLAGEN BIJ DE SELECTIELEIDRAAD

Bijlage te gebruiken voor de inzending	
1	Formulier aanmelding
2	Format Referentieproject

Inhoudelijke Bijlagen	
I	Kaderstelling gemeenteraad d.d. 24 oktober 2024
II	Inspiratiedocument-Haalbaarheidsonderzoek, BOEi, 2024
III	Bouwhistorische Verkenning, Van Rooij Bouwhistorie Erfgoedadvies, 2025
IV	Noodbestuurspost Koude Oorlog, Kolkstraat 27 Nijkerk, Gelders Genootschap, 2024
V	Inspectierapport 2024 objectnummer 0312 met bijlage dak, Monumentenwacht, 2024
VI	NEN-rapportage met plattegronden stadhuis en noodbestuurspost
VII	Sfeerverslag Open Monumentendag 2024
VIII	Stedenbouwkundige visie Stadshaven fase 1a
IX	Beeldkwaliteitsplan Stadshaven Nijkerk
X	Lijst van roerende goederen
XI	Voorbeeld contract gemeentelijke trouwlocatie
XII	Concept samenwerkingsovereenkomst
XIII	Concept erfpachtovereenkomst
Daarnaast is digitaal beschikbaar	
nvt	Informatie over de woningbouwontwikkeling van Stadshaven in fase 1 (project Havenpoort): Fase 1a Stadshaven Nijkerk Nijkerk en Home - Havenpoort Nijkerk
nvt	Omgevingsplan Stadshaven I (digitaal te raadplegen via: Stadshaven, fase 1a - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket)