



VERKOOPPROTOCOL

Wieënweg 6 in Brunssum

Uitvrager

Gemeente Brunssum

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Projectnaam	Verkoopprotocol Wieënweg 6 in Brunssum
Uitvrager	Gemeente Brunssum
Kenmerk	1247.11-V1d2
Auteurs	M.T. van Neer MSc mr. R. Verhoeven
Status	Definitief
Datum	25 februari 2026

Gloudemans

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

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1.	De Locatie	6
1.2.	Doel verkoop ofwel de opgave	8
1.3.	Communicatie en planning	9
1.4.	Disclaimer: geen meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure	10
2.	KADERS EN RANDVOORWAARDEN	12
2.1.	Omgevingsplan	12
2.2.	Omgevingsfactoren	13
2.3.	Beleid bij de opgave	13
2.4.	Eisen voor de Locatie	16
3.	CONTRACT(VOORWAARDEN)	19
4.	BEOORDELINGSCRITERIA	21
4.1.	Beoordelingscriterium referentie	21
4.2.	Beoordelingscriterium visie op de opgave	22
4.3.	Beoordelingscriterium prijs	25
5.	AANMELDINGSVEREISTEN	28
5.1.	Aanmeldingsvereisten	28
5.2.	Deelnamevoorwaarden	28
5.3.	Vervallen aanmelding na toewijzing	29
5.4.	Vertrouwelijkheid	29
5.5.	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	29
5.6.	Staken verkoopprocedure	30
5.7.	Bibob-toets	30
5.8.	Deelnamevergoeding	30
6.	VERLOOP VERKOOPPROCEDURE	32
6.1.	Bezichtiging	32
6.2.	Vragen stellen (Nota van inlichtingen)	32
6.3.	Aanmeldingen	32
6.4.	Beoordeling	32
6.5.	Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn	33
7.	BIJLAGEN	36



INLEIDING

1. INLEIDING

Voor u ligt het verkoopprotocol voor de uitgifte door de gemeente Brunssum (hierna: de Gemeente) van de voormalige St. Jozefschool gelegen aan de Wieënweg 6 in Brunssum. De Gemeente wenst de voormalige St. Jozefschool inclusief de bijbehorende buitenruimte (hierna: de Locatie), voor transformatie naar minimaal vijf (5) en maximaal acht (8) woningen, op een openbare en transparante manier 'Didam-proof' te verkopen aan een professionele (ontwikkellende) bouwer, die de voormalige school kan herontwikkelen en de hierin te realiseren woningen kan verkopen en realiseren.

Dit verkoopdocument omvat alle informatie voor het doen van een aanmelding voor de aankoop van deze fantastische locatie in Brunssum. De gemeente kijkt ernaar uit om u te ontmoeten tijdens de bezichtiging van de Locatie.

1.1. De Locatie

1.1.1. Historisch perspectief Kolonie Langeberg

De Locatie ligt in de wijk Langeberg (ook wel genoemd: Kolonie Langeberg) ten zuiden van het centrum van Brunssum en ten westen van de Brunssumerheide. Nabij de wijk stond de Staatsmijn Hendrik waar in de vorige eeuw gasrijk vetkool en steenkool werd geproduceerd. Dit was een van de grootste mijnen in de regio en zorgde voor een explosieve groei van de bevolking en welvaart. Tussen 1927 en 1930 werden er in de Kolonie Langeberg 427 kleine arbeiderswoningen gebouwd. In 1988 werd Parkstad Limburg opgericht. Dit is een samenwerkingsverband van zeven gemeenten in Limburg, dat zich richt op het herstel van de ruimtelijke en economische structuur van de regio nadat de mijnen sloten.



Figuur 1 Staatsmijn Hendrik

1.1.2. Anno nu

Brunssum en de gehele provincie Limburg hebben een grote behoefte aan meer woningen. Volgens de regionale woonvisie Parkstad Limburg heeft Parkstad Limburg een forse woningbouwambitie van minimaal 6.775 nieuwe woningen tot en met 2030. Brunssum ontwikkelt zich als dé groene woonstad van Parkstad, waar natuur zichtbaar en voelbaar verwezen is in de openbare ruimte en erfgoed een prominente rol krijgt. Beschikbaarheid, toegankelijkheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van de woningen vormt de kern van het woonbeleid. Met name de betaalbaarheid van de woningen is van groot belang conform het

Koerskompas Brunssum. Andere doelen die de gemeente Brunssum nastreeft zijn: inclusieve en veerkrachtige woongemeenschappen, duurzame woonvormen en behoud van cultureel en historisch erfgoed. De transformatie van de Locatie moet bijdragen aan deze doelen.

De gemeente biedt met deze Locatie een unieke herontwikkellocatie aan binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Het betreft een karakteristieke voormalige basisschool uit 1950, die sinds circa 2011 leegstaat. Het behoud van het pand op de Locatie en de transformatie hiervan met het behoud van de karakteristieken van het beschermd stads/dorpsgezicht is dan ook een belangrijk vereiste. De gemeente Brunssum vindt het belangrijk dat het gebouw behouden blijft. Het gebouw is daarnaast in een redelijke bouwtechnische staat en veel mensen in de omgeving vinden het belangrijk dat het gebouw blijft staan.



Figuur 2 Sint Jozefschool in 2011



Figuur 3 Sint Jozefschool in 2025

De Gemeente is eigenaar van de Locatie. De Locatie behelst het perceel, kadastraal bekend Gemeente Brunssum, sectie B, nummer 3308 en heeft een totale oppervlakte van circa 3.587 vierkante meter.

De uitgeefbare meters voor de ontwikkeling zijn weergegeven op de verkooptekening (**bijlage 1**), dit betreft circa 2.567 vierkante meter.



Figuur 3 Kadastrale kaart Locatie

De Gemeente heeft de Locatie aangewezen als woningbouwlocatie, waar minimaal vijf (5) en maximaal acht (8) woningen op gerealiseerd kunnen worden in de voormalige school, inclusief bijbehorende buitenruimte.

1.2. Doel verkoop ofwel de opgave

Deze verkoopprocedure behelst de verkoop van de Locatie met de transformatie van het voormalige schoolgebouw naar **minimaal 5 en maximaal 8 betaalbare koopwoningen met een minimale oppervlakte van 60 m² GBO**. Onder een betaalbare koopwoning verstaat de Gemeente een woning met een **maximale v.o.n.-prijs** van **€ 420.000,00** (prijspeil 2026), inclusief de bijbehorende groene (gemeenschappelijke) buitenruimte.

De maximale v.o.n.-prijzen voor de betaalbare koopwoningen zijn gebaseerd op de landelijke betaalbaarheidsgrens en worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI). De Gemeente stelt dat alle op de Locatie te realiseren woningen conform de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van dit verkoopprotocol uitgevoerd dienen te worden.

Met deze openbare verkoopprocedure wil de Gemeente de Locatie 'Didam-proof' verkopen aan een professionele marktpartij (ontwikkellende) bouwer, die op basis van eerdere ervaring in staat is om een dergelijke transformatie met behoud van het beschermd stads-/dorpsgezicht te realiseren en hiervoor de beste visie in combinatie met prijs indient. De beoordelingscriteria zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van dit verkoopprotocol.

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. De concept versie hiervan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

De winnaar van de verkoopprocedure is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:

- de aankoop van de Locatie ('as is');
- de uitwerking van een bouwplan voor de minimaal 5 en maximaal 8 woningen in de voormalige school op de Locatie, conform de kaders en randvoorwaarden zoals opgenomen in dit verkoopprotocol;
- het verkrijgen van planologische medewerking en de aanvraag van alle benodigde omgevingsvergunning(en) en/of ontheffing(en) ten behoeve van de herontwikkeling c.q. realisatie van de woningen op de Locatie en de betaling van de bijbehorende leges;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden, conform de Omgevingswet en de participatieverordening van de gemeente Brunssum uit 2026;
- de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen;
- de verkoop van de op de Locatie te realiseren woningen;
- de realisatie van de woningen, inclusief de openbare ruimte, waaronder de bijbehorende groene (collectieve) buitenruimte en parkeerplaatsen.

1.3. Communicatie en planning

De communicatie in deze verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend. Het rechtstreeks benaderen van medewerkers en/of bestuurders van de Gemeente tijdens de procedure is niet toegestaan en kan leiden tot uitsluiting.

Let op! Om uw vragen en/of aanmelding in te kunnen dienen is een TenderNed account (en daarmee eHerkenning) vereist. Indien u niet beschikt over een TenderNed account ofwel eHerkenning dient u deze tijdig aan te vragen. Dit kan enkele werkdagen duren. Houd hier rekening mee.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt zich het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit verkoopprotocol gedurende de verkoopprocedure voor, zonder tot enige schadelijheid gehouden te zijn.

Activiteit	Datum/Tijdstip
Vooraankondiging verkoopprotocol TenderNed	11 februari 2026
Publicatie verkoopprotocol TenderNed	11 maart 2026
Aanmelden bezichtiging Locatie via TenderNed	24 maart 2026 om 17.00 uur
Bezichtiging Locatie	26 maart 2026 om 11.00 uur
Sluitingstermijn voor indienen vragen	1 april 2026 om 13:00 uur
Publicatie Inlichtingen	10 april 2026
Sluitingstermijn voor indienen aanmelding	8 mei 2026 om 13:00 uur
Besluit voorlopige toewijzing	16 juni 2026
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	17 juni 2026
Kort-geding-periode 20 dagen	tot en met 7 juli 2026
Bekendmaking definitieve toewijzing	8 juli 2026
Uiterlijke datum sluiten overeenkomst	Juli - augustus 2026

1.4. Disclaimer: geen meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

De Gemeente heeft gekozen voor een vormvrije verkoopprocedure. Het aanleggen van de openbare ruimte, waaronder het voetpad en de aanleg van groen op de locatie maken onderdeel uit van de opgave. De Gemeente blijft in de toekomstige situatie eigenaar van deze ruimte.

De realisatie van de openbare ruimte betreft een overheidsopdracht en is daarmee aanbestedingsplichtig. De geraamde opdrachtwaarde hiervoor bedraagt naar inschatting van de Gemeente minder dan de drempel voor een nationale openbare aanbestedingsprocedure. Dit onderdeel kan meervoudig onderhands aanbesteed worden. De realisatie van de openbare ruimte wordt om deze reden zonder formele aanbestedingsprocedure als onderdeel van deze 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.



KADERS EN RANDVOORWAARDEN

2. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

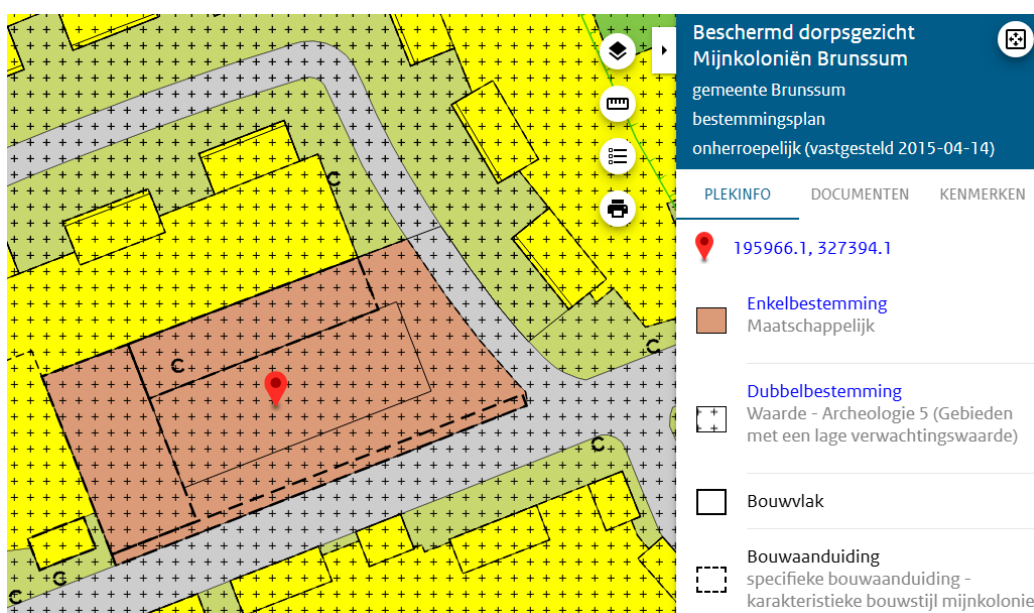
In dit hoofdstuk zijn de kaders en randvoorwaarden opgenomen, die op de ontwikkeling van de Locatie van toepassing zijn.

2.1. Omgevingsplan

Het huidige bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Mijkoloniën Brunssum" is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan is op 14 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad (NL.IMRO.0899.bpBeschermdGezicht-VA01) en onherroepelijk geworden. Het parapluplan 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' maakt ook onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan.

Op de Locatie rust de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast bevat de Locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)', de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke bouwstijl mijkolonie', 'specifieke bouwaanduiding - achtererfgebied' en de functieaanduiding 'beeldbepalende boom'.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 4 Beschermd dorpsgezicht Mijkoloniën Brunssum

Binnen de kaders van het vigerende 'bestemmingsplan' is het niet mogelijk om de woningen te realiseren. Om de transformatie van de Locatie naar woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Hiervoor dient de winnaar van de verkoopprocedure op basis van het door hem uitgewerkte definitieve ontwerp een omgevingsvergunning voor een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) inclusief ETFAL-onderbouwning (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) aan te vragen. De uitgebreide procedure ex. art. 16.65, lid 4 Omgevingswet jo. afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht is van toepassing, hiervoor dient de gemeenteraad om een bindend advies gevraagd te worden. De kosten en het voeren van deze procedure (inclusief de benodigde onderzoeken en het aanleveren van het GML-bestand) komen voor rekening en risico van de winnaar van de verkoopprocedure.

2.2. Omgevingsfactoren

2.2.1. Asbest, milieu en bodem

De Gemeente heeft voor de Locatie een asbestonderzoek laten uitvoeren door GBB Asbestinventarisatie- en advies BV. Uit dit asbestonderzoek van 22 januari 2026 (zie **bijlage 3**) blijkt dat er asbest is aangetroffen. Deze vallen onder risicoklasse 1 (laag risico) en zijn relatief makkelijk weg te halen. Zie voor meer informatie paragraaf 1.5 van het asbestonderzoek. De Gemeente heeft voor de Locatie ook een bodemonderzoek uit laten voeren. De Gemeente is nog in afwachting van het rapport en zal deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 31 maart 2026, publiceren op TenderNed onder 'Documenten'.

2.2.2. Kabels en leidingen

De Gemeente heeft voor de Locatie in januari 2026 een KLIC-melding uitgevoerd. Deze is als **bijlage 4** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

2.2.3. Stikstof

De stikstofdepositie is nog niet berekend door middel van een AERIUS-berekening met bijbehorende stikstofrapportage. De berekening dient door de winnaar gedaan te worden aan de hand van het definitieve plan van de winnaar. De gemeente verwacht dat het aspect stikstof waarschijnlijk geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.4. Flora- en fauna

De Gemeente heeft voor de Locatie een flora- en faunaonderzoek (quickscan) laten uitvoeren. Uit dit onderzoek van Ecolybrum van 30 januari 2026 (zie **bijlage 5**) blijkt dat de Locatie een geschikte rust- en verblijfplaats is voor vleermuizen door de spleten onder de dakgootconstructie en openingen aan de kopse kant. Vervolgonderzoek is noodzakelijk om een gedegen effectbeoordeling en toetsing aan de verbodsbepalingen van de Omgevingswet te kunnen opstellen. Dit vervolgonderzoek is voor eigen rekening en risico van de winnaar van deze verkoopprocedure. De Locatie is geen geschikte broedbiotoop voor vogels en bevat ook geen groeiplekken voor andere beschermde soorten zoals dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en reptielen.

2.2.5. Elektriciteitsaansluiting

De winnaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het aanvragen van de elektriciteitsaansluitingen.

2.3. Beleid bij de opgave

2.3.1. Landelijke betaalbaarheidsgrens

Het Rijk heeft een betaalbaarheidsgrens vastgesteld (bron: woonmonitor 2025). Voor de op de Locatie te realiseren woningen gelden daarmee de volgende maximale v.o.n.-prijzen op basis van de betaalbaarheidsgrens:

Woonprogramma Locatie

Categorie	Prijspeil 2026
Betaalbare koop	≤ € 420.000,00 v.o.n.

De grens voor de betaalbare koopwoningen wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).

2.3.2. Parkeernota Brunssum 2022

De parkeernorm is 1,9 parkeerplaats per woning conform de parkeernota Brunssum 2022.

2.3.3. Afval

Bewoners krijgen kliko's. De kliko's mogen niet in de openbare ruimte staan (conform Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening Brunssum 2023).

2.3.4. Welstandsnota Gemeente Brunssum

Het doel van het welstandsbeleid is het streven naar het behoud en het versterken van de (beeld)kwaliteit van de bebouwing in Brunssum in het algemeen en die van het beschermd dorpsgezicht en monumenten in het bijzonder. In Deel B van de Welstandsnota worden de verschillende deelgebieden uitgewerkt, waaronder de mijnkoloniën en meer specifiek de Langeberg. De welstandsnota Gemeente Brunssum is te vinden via de volgende link: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR681635/1#hoofdstuk_n2

De mijnkoloniën zijn opgezet volgens de filosofie van het tuindorp. Een tuindorp of tuinwijk is een term voor stadswijken met een typisch knus en dorps karakter, met een voor- en achtertuin en veel groen. Het stratenpatroon is helder en overzichtelijk door de vele rechte of lichtgebogen straten en kleine, soms driehoekige, soms vierkante pleintjes of groengebieden. Dit is ook van belang voor de Locatie.

Wijk Langeberg

De wijk Langeberg maakt onderdeel uit van een samenhangende 'industrienederzetting' rond de mijnterreinen van de Hendrik en de Emma. De kern van de kolonie wordt gevormd door een driehoek van licht gebogen straten die terrasvormig boven elkaar liggen. Op sommige plaatsen zijn ze met elkaar verbonden door trappen. De centrale toegang tot de wijk is de Langeberglaan, die vanaf de Akerstraat omhoog loopt en uitkomt op een plantsoen. De laan vormde tevens een zichtas met de mijn.

De bebouwing langs de Langeberglaan bestaat uit twee-onder-één-kap-beambtenwoningen, met een grote samenhang. De woningen hebben één laag met een kap. De kap loopt soms steil naar beneden. Het materiaalgebruik versterkt de samenhang, en bestaat voornamelijk uit rode en donkere baksteen, houten kozijnen en rode keramische dakpannen.

De bebouwing rond het Bodemplein en aan de Akerstraat heeft eenzelfde uitstraling als de omliggende mijnbebouwing, maar omdat het luxere woningen zijn, van oorsprong bestemd voor het hogere mijnpersoneel, zijn ze statiger en bestaan ze veelal uit twee lagen met een kap. De daken hebben grote overstekken. De woningen zijn gebouwd in rode en donkere baksteen en zijn rijk aan details.



Verbijzondering van entrees, daken, dakkapellen e.d. is kenmerkend voor Langeberg.



Ingenieurswoningen zijn groter en hoger dan de woningen die van oorsprong voor de arbeiders bedoeld waren.



Twee-onder-één kap- woningen in de Langeberglaan, met een grote kap. Samenhang in architectuur, kleuren en materialen.

Het gebied ten noorden van de Wieënweg bestaat voornamelijk uit ruime twee-onder-een-kap woningen, van oorsprong bedoeld voor de ingenieurs. De woningen zijn gebouwd naar een ontwerp van de Sittardse architect Jos Wielders, in opdracht van de Staatsmijnen. De woningen vormen een grote samenhang in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik. Ze bestaan uit twee bouwlagen met een grote kap, en forse dakoverstekken. Elke woning heeft een gemetselde schoorsteen in de nok en een hoge schoorsteen op het dak aan de achterzijde. De woningen bestaan uit rode baksteen, rode keramische dakpannen en geverfde houten kozijnen.

De overige woningen in de Langeberg liggen o.a. aan de Hazenkampstraat, Torenstraat en Reinstraat. Deze meer kleinschalige woningen bestaan uit één laag of twee lagen met een kap. Opvallend zijn sommige entrees, en de gemetselde schoorstenen die op hoeken van bouwblokken zijn gebouwd. Doordat deze woningen in de loop der jaren veelvuldig zijn uitgebreid, met onder andere grote dakkapellen aan de voorzijde en dakopbouwen, is de samenhang in de bebouwing hier minder aanwezig dan in de naastgelegen buurten.

Wel is er sprake van samenhang in materialen en kleuren (rode baksteen, rode pannen) van het hoofdgebouw, de oorspronkelijke woning. Garages en bergingen in de Langeberg liggen soms aan de achterzijde en worden dan via extra ontsluitingsweggetjes ontsloten. De kwaliteit van deze achterkanten is wisselend.



Verbijzondering entree in de Wieënweg - Kleinere woningen hebben minder samenhang door latere aanbouwen die in diverse vormen, kleuren en materialen zijn uitgevoerd.

2.4. Eisen voor de Locatie

De Gemeente daagt de geïnteresseerden uit om met hun creativiteit tot een optimale invulling van de Locatie te komen. Het uitgangspunt is dat het voormalige schoolgebouw op de Locatie wordt behouden vanwege de status van beschermd stads-/dorpsgezicht. Voor de Locatie gelden de onderstaande randvoorwaarden:

Transformatie bebouwing

- Geen sloop-nieuwbouw, maar transformatie van het bestaande schoolgebouw met woningbouw met respect voor de karakteristieken van het gebouw.
- Later gebouwde aanbouw aan de achterzijde (wc hokjes) mogen weg. Het hoofdgebouw dient te blijven staan.

Bouwvlakken/verkaveling

- De speelplaats/het achterterrein blijft vrij van woningbouw; alleen beperkte, functionele toevoegingen die de kwaliteit van de woningen ondersteunen, zijn toegestaan. Een beperkte aanbouw aan de school is denkbaar.
- Het bebouwingspercentage is maximaal 50% per perceel.

Positionering en oriëntering (ten opzichte van het achtererfgebied)

- Aandacht vanwege privacy voor de aangrenzende tuinen (qua inkijk, dus bijvoorbeeld dakkapellen zijn niet toegestaan).
- De bewoners met tuinen grenzend aan de Locatie moeten zo min mogelijk overlast ervaren van het parkeren voor de herontwikkeling.
- Groene erfafscheiding (beplanting) als overgang private buitenruimte en achterburen.

Bebouwing

- Er wordt rekening gehouden met de beschermde waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Het aanzicht van het gebouw vanaf de openbare ruimte blijft in essentie ongewijzigd.
- Goot- en bouwhoogte, gevellijn en kapvorm conform bestaand, plus wat noodzakelijk is voor extra isolatie in het bouwpakket.
- De indeling van de raampartijen en gevelindeling aan de voorzijde moet gerespecteerd worden.
- De achtergevel wordt hersteld en waar nodig kwalitatief verbeterd.

- Het bestaande hoogteverschil in het terrein wordt gerespecteerd en zorgvuldig ingepast in het ontwerp.
- Een collectieve berging is toegestaan conform Amsterdamse bouwbrief, maar moet wel groot genoeg zijn voor de stalling van o.a. fietsen en scootmobielen.

Duurzaamheid

- Het warmte- en comfortstelsel van de woningen is bij oplevering volledig vrij van aardgas.
- De te realiseren woningen dienen minimaal te voldoen aan energielabel B.
- Natuurinclusief bouwen: aanbrengen vleermuiskasten (conform nader flora en faunaonderzoek en Checklist Groen Bouwen).
- Inrichting beplanting buitenruimte gunstig voor insecten.
- Er wordt minimaal één laadpaal met twee laadpunten gerealiseerd.
- Alle overige parkeerplaatsen worden voorzien van de benodigde infrastructuur (leidingen en aansluitpunten) ten behoeve van toekomstige laadpalen.
- De groene buitenruimte wordt voorzien van biodiverse, bij voorkeur inheemse beplanting die bijdraagt aan het beperken van hittestress.

Groene buitenruimte

- Een groene buitenruimte voor de bewoners.
- Er wordt geen minimaal aantal vierkante meters groen geëist, maar het uitgangspunt is: groen, tenzij. Groen (natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie) is het uitgangspunt bij ontwerpen en ontwikkelen en alleen als er zwaarwegende redenen zijn, mag gemotiveerd van dit uitgangspunt worden afgeweken.
- De bomenlaan aan voorzijde (aan de Wieënweg) is monumentaal. Tijdens de bouw dienen de bomen beschermd te worden conform de bomenposter die is bijgevoegd als **bijlage 6**.
- De zieke bomen dienen weggehaald te worden door de winnaar, zie bomen 4 en 5 op de bomenkaart die is bijgevoegd als **bijlage 7**. De winnaar dient hiervoor een kapvergunning aan te vragen volgens de Bomenverordening van de gemeente Brunssum, omdat de Locatie is aangeduid als waardevolle erven en tuinen voor de groenstructuur. In de kapvergunning kan geëist worden dat er een herplantplicht is.
- De overige waardevolle en gezonde bomen worden behouden en beschermd tijdens de bouw volgens de regels uit de bomenposter van **bijlage 6**, zie bomen 1, 2, 3, 6, 7, 8 en 9 op de bomenkaart die is bijgevoegd als **bijlage 7**.

Parkeren, openbare ruimte en ontsluiting

- De Locatie heeft één ontsluiting op de Wieënweg of de P.C. Hooftstraat.
- Parkeren op eigen terrein in een parkeerhofje (gecentreerd) en zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.
- Er dienen 10 tot 15 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op de Locatie conform de parkeernota (paragraaf 2.3.2).
- De parkeerplaatsen dienen in halfverharding, grasbetontegels of andere vergelijkbare duurzame verharding uitgevoerd te worden.
- Het lichtgroene gebied "Openbaar groen" zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 1** dient te worden ingericht door de winnaar en te worden onderhouden tijdens bouw.
- Het voetpad zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 1** dient te worden aangelegd door de winnaar.

Water

- Gescheiden rioolstelsel: het regenwater en het vuilwater moeten van elkaar gescheiden worden.

Wonen

Het is niet toegestaan om voor de op de Locatie te realiseren woningen gebruik te maken van een 'KoopGarant', 'Slimmerkopen' of vergelijkbare constructies, die tot gevolg hebben dat een duurdere woning (marktwaaarde) toch onder de prijsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden overgedragen. Ook erfpachtconstructies zijn niet toegestaan.



CONTRACTVOORWAARDEN

3. CONTRACT(VOORWAARDEN)

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst (hierna: overeenkomst) gesloten door de Gemeente. De conceptversie daarvan is als **bijlage 2** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

Door het indienen van het aanmeldingsformulier (**bijlage 8**), verklaren geïnteresseerden akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst. De koop is onvoorwaardelijk, dat wil zeggen dat er geen aanvullende voorwaarden of voorbehouden opgenomen kunnen worden in de overeenkomst. De overeenkomst wordt enkel aangevuld op basis van de winnende aanmelding als dit in de overeenkomst met gele markering is aangegeven.

Ondertekening van de overeenkomst met de winnaar vindt, conform de planning in paragraaf 1.3 plaats.



BEOORDELINGSCRITERIA

4. BEOORDELINGSCRITERIA

Om in deze verkoopprocedure de winnaar te selecteren, werkt de Gemeente met de onderstaande beoordelingscriteria en maximale punten.

Deel	Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	<i>Referenties</i>	<i>Referentie-eis</i>	<i>Geen punten (knock-out)</i>
2	Visie op de opgave	- Duurzaamheid - Invulling Locatie (stedenbouw en wonen)	30 50
3	Prijs	Koopsom	20
	Totaal		100

De **eisen** die aan een beoordelingscriterium gesteld worden, zijn knock-out-eisen. Aanmeldingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of aanmeldingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente niet verder beoordeeld. De betreffende geïnteresseerde wordt dan uitgesloten van de verkoopprocedure.

De inhoudelijke beoordeling van de beoordelingscriteria visie en prijs vindt plaats aan de hand van **wensen**. Voor de wensen die aan deze beoordelingscriteria gesteld worden, kunnen punten verdiend worden door een geïnteresseerde. De maximale score is 100 punten. Dit wordt hieronder verder toegelicht per beoordelingscriterium.

4.1. Beoordelingscriterium referentie

Gelet op de transformatie-opgave en het behoud van de voormalige school, hecht de Gemeente waarde aan ervaring van de geïnteresseerden met dergelijke opgaven. Om de geschiktheid van de geïnteresseerden te toetsen vraagt de Gemeente dan ook om een referentie.

4.1.1. Referentie-eis

Referentie-eis – transformatie van bestaand vastgoed naar betaalbare woningen

Geïnteresseerden moeten beschikken over een referentieproject, dat voldoet aan de volgende eisen:

1. het project omvat een transformatie van bestaand vastgoed tot minimaal drie (3) grondgebonden woningen;
2. het project omvat minimaal drie (3) woningen in het betaalbare segment (prijspeil verkoop).

Vormvereisten referentieproject

Het aangedragen referentieproject moet voldoen aan de volgende vormvereisten:

- Er wordt een volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 9**) ingediend bij de aanmelding;
- De aangeleverde referentie is volledig opgeleverd en voltooid in de afgelopen tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum van het indienen van de aanmelding;
- De aangeleverde referentie is daadwerkelijk uitgevoerd door de geïnteresseerde die hier ook volledig voor eigen rekening en risico verantwoordelijk was.

Als een geïnteresseerde **niet** voldoet aan de gestelde referentie-eis en/of vormvereisten, dan wordt hij uitgesloten van de verkoopprocedure.

4.2. Beoordelingscriterium visie op de opgave

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed en de aanpak van de geïnteresseerden voor de transformatie van de Locatie hecht de Gemeente eraan om een visie van hen te ontvangen. Als aanvulling op de beschrijving mogen referentiebeelden worden gebruikt. In deze visie dient door de geïnteresseerde een antwoord gegeven te worden op de onderstaande vragen. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie op de opgave aan de hand van de beantwoording van deze vragen en **niet** het indienen van een ontwerp. De winnaar dient zijn visie op basis van de overeenkomst verder uit te werken om daarmee te komen tot een haalbaar en maakbaar plan voor de Locatie.

4.2.1. Duurzaamheid

Voor het onderdeel **duurzaamheid** dient de geïnteresseerde in zijn visie te beschrijven hoe hij invulling wenst te geven aan duurzaamheid op de Locatie en gaat daarbij in op de volgende thema's:

1. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit: hoe kunt u bijdragen aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit op de Locatie (zowel de woningen als de buitenruimte) en welke concrete maatregelen neemt u?
2. Grijswatersysteem: past u een grijswatersysteem toe, en zo ja, welke concrete maatregelen neemt u en in welke mate?
3. Energie: met welke concrete maatregelen wordt het energieverbruik van de woningen zo laag mogelijk gehouden?
4. Netbewust bouwen: hoe geeft u invulling aan netbewust bouwen (2. warmte, 4. duurzame lokale opwek, 5. koelte, 6. opslag en 7. slimme sturing)? Zie ontwerpprincipes 2, 4, 5, 6 en 7 netbewust bouwen van het [platform netbewust bouwen](#).

4.2.2. Invulling Locatie

Voor het subonderdeel **stedenbouw** dient de geïnteresseerde in zijn visie te beschrijven hoe hij invulling wenst te geven aan de volgende thema's:

5. Indeling locatie: waar voorziet u globaal genomen de woningen, de ontsluiting, het parkeren, de bergingen, de waterberging en het groen op de locatie? Geef dit weer in een schetsplan. Dit is uitdrukkelijk nog geen ontwerp. Het schetsplan moet inzicht geven in de indeling van de Locatie.
6. Indien u kiest voor een ontsluiting aan de Wieënweg: welke maatregelen past u dan toe om de wortels van de monumentale platanen aan de Wieënweg te beschermen, zodat deze bomen hiervan geen hinder ondervinden en behouden blijven? En welke ervaring heeft u hiermee?
7. Het groene gemeenschapsleven: hoe ziet de geïnteresseerde de invulling van een gemeenschappelijk/collectief groen hof op het achtererfgebied om ontmoeting tussen de bewoners te stimuleren?

Voor het subonderdeel **wonen** dient de geïnteresseerde in zijn visie te beschrijven hoe hij invulling wenst te geven aan de volgende thema's:

8. Inzetten op het aantrekken van lokale bewoners: welke concrete maatregelen neemt u om de huidige bewoners van de wijk Langeberg aan te trekken voor de woningen op de Locatie?
9. Geschied voor elke levensfase: hoe maakt u de woningen levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk? Onder levensloopbestendig wordt verstaan: een woning die minimaal één slaapkamer en badkamer op de begane grond heeft.

4.2.3. Beoordeling en puntentoekenning – visie op de opgave

De beoordelingscommissie beoordeelt de visie met punten voor elk van de twee afzonderlijke onderdelen. Een onderdeel van de visie verdient een hogere score naarmate deze de Gemeente overtuigt en het comfort

geeft op basis van concrete ervaringen en uitgangspunten uit het verleden (onder meer onder verwijzing naar de referentie), dat de geïnteresseerde in staat is voor deze opgave een realistisch ambitieniveau neer te leggen en dat vervolgens ook waar te maken. En verder, indien:

1. de visie **beter** aansluit op de wensen (het kwaliteitsniveau); en/of
2. er aan **meer** van de wensen invulling wordt gegeven.

Voor **het onderdeel duurzaamheid** kunnen er maximaal 30 punten worden toegekend.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De visie is overtuigend en onderscheidend met aantoonbare meerwaarde op meerdere aspecten. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	30
Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De visie is van goede kwaliteit. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	22,5
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. Er is sprake van een degelijke visie, echter zonder uitgesproken onderscheidende elementen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	15
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende c.q. in redelijke mate aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. Er is sprake van een basale visie, zonder onderscheidende elementen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	7,5
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit niet of onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. Essentiële onderdelen ontbreken in de visie of zijn onvoldoende uitgewerkt. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	Knock-out

Voor **het onderdeel invulling van de Locatie (stedenbouw en wonen)** kunnen er maximaal 50 punten worden toegekend. In het bijzonder hecht de beoordelingscommissie voor het subonderdeel stedenbouw waarde aan de volgende aspecten:

Ruimtelijke kwaliteit

- Hoge mate van behoud van bestaande bomen;
- Beperkte mate van aantasting van monumentale bomen en wortelzones;
- Verhouding tussen verharding en groen;
- Inpassing in de bestaande groenstructuur;
- Kwaliteit van de overgang tussen nieuwbouw en omliggende percelen;
- Hoge mate van privacy voor aangrenzende woningen.

Functionele bruikbaarheid

- Praktische bereikbaarheid van woningen;
- Mogelijkheid tot achterom-ontsluiting;
- Bruikbaarheid van achtertuinen (oppervlakte en indeling);
- Logische situering van bergingen.

Verkeerskundige aspecten

- Hoge verkeersveiligheid van de ontsluiting;
- Verdeling van verkeersbewegingen over omliggende straten;
- Manoeuvrerruimte bij parkeren;
- Beperkt aantal conflictpunten tussen auto's en langzaam verkeer;
- Beperkte verwachte hinder voor omwonenden (geluid, licht, uitlaatgassen);
- Ruimtelijke efficiëntie van het plan;
- Technische haalbaarheid van ontsluiting (bijv. wortelonderzoek, fundering).

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De visie is overtuigend en onderscheidend met aantoonbare meerwaarde op meerdere aspecten. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	50
Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De visie is van goede kwaliteit. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	37,5
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. Er is sprake van een degelijke visie, echter zonder uitgesproken onderscheidende elementen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	25
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende c.q. in redelijke mate aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. Er is	12,5

	sprake van een basale visie, zonder onderscheidende elementen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit niet of onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. Essentiële onderdelen ontbreken in de visie of zijn onvoldoende uitgewerkt. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	Knock-out

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Beoordelingscriterium visie op de opgave is 80 punten. Voor het bepalen van de totaalscore voor het Beoordelingscriterium visie op de opgave worden de behaalde punten voor de twee onderdelen van de visie - duurzaamheid en invulling van de Locatie - bij elkaar opgeteld.

4.2.4. Vormvereisten voor het indienen van een visie

De geïnteresseerde dient één visie in. De visie voldoet aan de volgende vormvereisten:

- Eén document van maximaal 8 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 4 pagina's A3. De tekst wordt aangeleverd in lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- Een duidelijk onderscheid tussen de twee onderdelen en de negen vragen van de visie.

4.3. Beoordelingscriterium prijs

4.3.1. Koopsom

Naast de visie op de opgave hanteert de Gemeente in deze verkoopprocedure het Beoordelingscriterium prijs. De Gemeente verlangt een marktconform onvoorwaardelijke koopsom van de geïnteresseerden. Geïnteresseerden kunnen hun koopsom (minimum grondbod) en de bijbehorende maximale V.O.N.-prijzen en oppervlakten (GO) van de woningen invullen op het biedingsformulier (**bijlage 10**).

4.3.2. Eisen

Minimale koopsom

Geïnteresseerden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs/koopsom van € 140.000,00 exclusief overdrachts- dan wel omzetbelasting (prijspeil 1 januari 2026) voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Het indienen van een lagere koopsom leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze verkoopprocedure.

Onvoorwaardelijk

De door de geïnteresseerden in te dienen koopsom moet onvoorwaardelijk zijn, dat wil zeggen dat een geïnteresseerde hieraan geen voorwaarden of voorbehouden mag verbinden, dit op straffe van uitsluiting van de verkoopprocedure.

4.3.3. Indexatie koopsom

De koopsom voor de Locatie wordt met ingang van 1 januari 2028 tot aan de datum van de juridische levering van de Locatie geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).

4.3.4. Wensen

De Gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar een redelijke opbrengst, daarom wordt een hogere koopsom beter beoordeeld. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Beoordelingscriterium prijs bedraagt 20 punten. Voor elk exact bedrag van € 10.000,00 exclusief overdrachts- dan wel omzetbelasting (zegge: tienduizend euro) dat u de minimale koopsom overschrijdt, ontvangt u 1 punt (maximaal 20 punten). Alleen hele punten worden toegekend. Zie onderstaande tabel voor het aantal punten dat behaald kan worden met de koopsom.

Voor de koopsom dient de geïnteresseerde de bieding in het aanmeldingsformulier (**bijlage 8**) en op het biedingsformulier (**bijlage 10**) in te vullen.

Koopsom	Aantal punten	Koopsom	Aantal punten
€ 140.000	0	€ 250.000	11
€ 150.000	1	€ 260.000	12
€ 160.000	2	€ 270.000	13
€ 170.000	3	€ 280.000	14
€ 180.000	4	€ 290.000	15
€ 190.000	5	€ 300.000	16
€ 200.000	6	€ 310.000	17
€ 210.000	7	€ 320.000	18
€ 220.000	8	€ 330.000	19
€ 230.000	9	≥ € 340.000	20
€ 240.000	10		



AANMELDINGSVEREISTEN

5. AANMELDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan wordt de aanmelding direct uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

5.1. Aanmeldingsvereisten

5.1.1. Stukken aanmelding

Aanmelden voor de aankoop van de Locatie kan tot uiterlijk de datum en het tijdstip als genoemd in de planning van paragraaf 1.4, door middel van het digitaal indienen via TenderNed van:

- (1) een volledig ingevuld aanmeldingsformulier (**bijlage 8**);
- (2) één volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 9**);
- (3) een volledig ingevuld biedingsformulier (**bijlage 10**);
- (4) een visie op de opgave zoals beschreven in paragraaf 4.2.5.

5.2. Deelnamevoorwaarden

1. De aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. Indien door de geïnteresseerde 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 geïnteresseerde direct uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.
3. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanmelding binnen een redelijke termijn door de geïnteresseerde te laten herstellen.
4. Als een geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit verkoopprotocol gestelde eisen, door binnen de redelijke termijn na eventuele navraag van de Gemeente op basis van punt 3, de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze aanmelding aan als niet-geldig en is de geïnteresseerde daarmee uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure.
5. Met het doen van een aanmelding en het indienen van het aanmeldingsformulier (**bijlage 8**), dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de geïnteresseerde getekend moet worden, verklaart een geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het aanmeldingsformulier.
6. Het is een geïnteresseerde niet toegestaan om tot het toewijzingsbesluit van deze verkoopprocedure rechtsreeks contact op te nemen met medewerkers en/of bestuurders van de Gemeente over deze verkoopprocedure, anders dan uitsluitend via TenderNed. Een geïnteresseerde die hiermee in strijd handelt en via andere contacten binnen de Gemeente de verkoopprocedure tracht te beïnvloeden, kan worden uitgesloten van de verkoopprocedure.
7. De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve aanmelding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt. Hetzelfde geldt voor handelingen van een geïnteresseerde gedurende de verkoopprocedure, waarmee hij de verkoopprocedure tracht te beïnvloeden.
8. De geïnteresseerde moet zijn aanmelding 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.

9. De geïnteresseerde conformeert zich er bij aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken, als zijn onderneming of zijn werknemers – of een aan geïnteresseerde verwante onderneming en/of zijn werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
10. De aanmelding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.
11. Met het doen van een aanmelding en het indienen van het aanmeldingsformulier gaat de geïnteresseerde ermee akkoord dat zijn naam en grondbod openbaar bekend gemaakt worden met het delen van de uitslag van de verkoopprocedure aan de overige geïnteresseerde deelnemers als hij de verkoopprocedure wint.
12. Met het doen van een aanmelding en het indienen van het aanmeldingsformulier gaan de geïnteresseerden die de verkoopprocedure niet winnen ermee akkoord dat hun grondbod in geanonimiseerde vorm wordt gedeeld met de overige geïnteresseerde deelnemers uit de verkoopprocedure.

5.3. Vervallen aanmelding na toewijzing

Als een aanmelding na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling, zoals die door de namens het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

5.4. 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. Geïnteresseerden tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze verkoopprocedure deelnemende geïnteresseerden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Gemeente zijn of worden verstrekt.

5.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

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

Bij het doen van een aanmelding, wordt de geïnteresseerde geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en de bijbehorende bijlagen in te stemmen. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerkt hij met zijn aanmelding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het verkoopprotocol. 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 geïnteresseerde.

5.6. Staken verkoopprocedure

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoopprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot toewijzing over te gaan. De Gemeente is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de geïnteresseerde gemaakte kosten of gederfde inkomsten, als zij zou besluiten de procedure te staken. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

5.7. Bibob-toets

De Gemeente zal na de onherroepelijke toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit laten voeren naar de winnaar van de verkoopprocedure.

5.8. Deelnamevergoeding

Aan de deelnemers van deze verkoopprocedure c.q. de geïnteresseerden wordt geen deelnamevergoeding toegekend.



VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

6. VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

In dit hoofdstuk worden de procesmatige aspecten van de verkoopprocedure omschreven.

6.1. Bezichtiging

Conform de planning van paragraaf 1.3 vindt er een plenaire bijeenkomst plaats met een bezichtiging op de Locatie. Tijdens die bijeenkomst is de mogelijkheid om de Locatie te bezichtigen. Verder wordt de opgave nader toegelicht en krijgen de Geïnteresseerden de kans om verduidelijkende vragen te stellen. De antwoorden op de gestelde vragen worden verwerkt en gepubliceerd met de nota van inlichtingen. Er wordt geen verslag gemaakt van de bijeenkomst.

Geïnteresseerden kunnen zich tot het uiterlijk het in de planning van paragraaf 1.3 opgenomen moment aanmelden voor de bezichtiging door het versturen van een bericht via de berichtenmodule van TenderNed, waaruit blijkt met hoeveel en welke personen de Geïnteresseerde wenst te komen.

6.2. Vragen stellen (Nota van inlichtingen)

Na publicatie van dit verkoopprotocol op TenderNed hebben geïnteresseerden conform de planning uit paragraaf 1.3, drie weken de tijd om via TenderNed vragen te stellen over de verkoopprocedure. 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 geïnteresseerden. Door middel van een inlichtingendocument worden de antwoorden op de gestelde vragen in geanonimiseerde vorm openbaar beantwoord. Het inlichtingendocument wordt gepubliceerd op TenderNed. Het is toegestaan om individuele vertrouwelijke vragen in te dienen, die enkel aan de geïnteresseerde die deze vragen stelt worden beantwoord. De geïnteresseerde dient hiervoor de tekst 'vertrouwelijk' aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen. Indien de Gemeente van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle geïnteresseerden van belang is, worden deze alsnog voor alle geïnteresseerden beantwoord, tenzij de betreffende geïnteresseerde zijn vraag intrekt.

6.3. Aanmeldingen

Aanmelden kan tot uiterlijk 13:00 uur Nederlandse tijd conform de planning van paragraaf 1.3. Aanmeldingen die te laat worden ingediend, worden uitgesloten van deelname. Let op: dit is een hard 'knock-out'-criterium. Te laat is te laat, ook als dit slechts 1 minuut is.

6.4. Beoordeling

6.4.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven:

- een projectleider;
- een stedenbouwkundige;
- een planeconoom;
- een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;
- een beleidsmedewerker duurzaamheid.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door twee onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die als procesleider deelnemen aan de beoordeling, maar geen inhoudelijke beoordeling doen.

6.4.2. Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening kluis TenderNed

Na het verstrijken van de deadline voor het inschrijven wordt de digitale kluis in TenderNed geopend door Gloudemans en de afdeling inkoop van de Gemeente. Alle geïnteresseerden die zich hebben aangemeld ontvangen hiervan een bericht via TenderNed.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. De aanmelding wordt getoetst op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans.

3. Toetsing eisen beoordelingscriteria

De aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2 worden getoetst aan de gestelde eisen uit hoofdstuk 4. Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de geïnteresseerde, worden door de gemeente uitgesloten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen beoordelingscriteria

Aanmeldingen die overblijven na de toetsing zoals in de twee stappen hierboven beschreven worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De leden van de beoordelingscommissie beoordelen de aanmeldingen individueel op basis van de beoordelingscriteria conform de beoordelingssystematiek in hoofdstuk 4. De beoordelingscommissie bepaalt in consensus de definitieve score van iedere aanmelding op alle beoordelingscriteria, met uitzondering van het Beoordelingscriterium prijs. Bij ontbreken van consensus wordt de definitieve score bij meerderheid van stemmen bepaald. Het Beoordelingscriterium prijs blijft ongezien tot de beoordelingscriteria referenties en duurzaamheidsvisie zijn beoordeeld. Vervolgens worden de grondbiedingen aan de beoordelaars bekend gemaakt en wordt de score voor het beoordelingscriterium prijs bepaald. De geïnteresseerden met de best scorende aanmelding is de winnaar.

5. Gelijke score

Indien tijdens de beoordeling blijkt dat er meerdere geïnteresseerden zijn met een gelijke eindscore, dan wint de geïnteresseerde met de hoogste score op het Beoordelingscriterium visie op de opgave, onderdeel invulling locatie. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere geïnteresseerden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnaar, dan wint de geïnteresseerde met de hoogste score op het Beoordelingscriterium visie op de opgave, onderdeel duurzaamheid. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere geïnteresseerden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnaar, dan wordt de winnaar bepaald aan de hand van loting.

6.5. Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn

De toewijzing en communicatie over de uitslag vinden plaats via de volgende stappen.

6.5.1. Besluitvorming toewijzing winnaar

Gloudemans stelt een beoordelingsrapport op in afstemming met de beoordelingscommissie, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Op grond van het beoordelingsrapport besluit het college van burgemeester en wethouders aan welke geïnteresseerde de verkoop voorlopig wordt toegewezen.

6.5.2. Voorlopig toewijzingsbesluit

De communicatie van de uitslag vindt plaats via TenderNed. Alle geïnteresseerden worden geïnformeerd over het voorlopige toewijzingsbesluit en de winnaar van de procedure. Hierbij worden de naam van de winnaar, de hoogte van zijn grondbieding en de score op het onderdeel visie aan de overige geïnteresseerden bekendgemaakt. Verder krijgen de overige geïnteresseerden te horen op welke plaats in de ranking zij zijn geëindigd ten opzichte van de andere (geanonimiseerde) geïnteresseerden.

6.5.3. Kort-geding-termijn

Na bekendmaking van de uitslag, hebben geïnteresseerden die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopprocedure, twintig (20) kalenderdagen de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank Limburg.

De geïnteresseerde dient de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te brengen door middel van het toesturen van het exploit van de dagvaarding.

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

6.5.4. Definitief toewijzingsbesluit

Als de kort-gedingstermijn van twintig (20) kalenderdagen is verstreken en er geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan wordt het toewijzingsbesluit definitief en kan de overeenkomst gesloten worden met de winnaar.

6.5.5. Contracteren

De Gemeente streeft er conform de planning uit paragraaf 1.3. naar om zo snel mogelijk nadat de toewijzing definitief is, de overeenkomst te sluiten met de winnaar.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

De volgende bijlagen worden separaat bijgevoegd:

1. Verkooptekening
2. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
3. Asbestonderzoek
4. KLIC melding d.d. 12 januari 2026
5. Flora- en faunaonderzoek
6. Bomenposter
7. Bomenkaart
8. Aanmeldingsformulier
9. Referentieformulier
10. Biedingsformulier