

VERHUURPROCEDURE

Sporthal de Schulpwei, Wassenaar

11 april 2025

Gemeente Wassenaar

Sporthal de Schulpwei, Wassenaar



Gemeente Wassenaar

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

1.1 Verhuur van de Schulpwei 2

1.2 Selectieprocedure 2

1.3 Communicatie en planning 3

1.4 Leeswijzer 3

1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure 4

2 Omschrijving van de opgave 5

2.1 Beschrijving sporthal Schulpwei 5

2.2 Doelstelling voor verhuur 6

2.3 Uitgangspunten verhuur 7

2.4 Triple-net huurovereenkomst 8

3 Aanmelding en selectiecriteria - Voorselectiefase 9

3.1 Aanmeldingsvereisten 9

3.1.1 Aanmeldingsdatum 9

3.1.2 Vormvereisten gehele aanmelding 9

3.1.3 Stukken aanmelding 9

3.2 Selectiecriteria en totaalscore 9

3.3 Deel 1 – Aanmelding en minimum jaarhuur 11

3.3.1 Vormvereisten 11

3.3.2 Wensen 11

3.4 Deel 2 – Selectiecriterium Concept 11

3.4.1 Vormvereisten 11

3.4.2 Eisen 12

3.4.3 Wensen 12

3.4.4 Puntenwaardering 12

4 Aanbieding en Beoordelingscriteria – Gunningsfase 13

4.1 Aanbiedingsdatum 13

4.2 Aanbiedingsvereisten 13

4.2.1 Vormvereisten gehele Aanbieding 13

4.2.2 Stukken Aanbieding 13

4.3 Beoordelingscriteria en totaalscore 14

4.4 Deel 1 - Aanbieding 14

4.4.1 Vormvereisten - Aanbieding 14

4.5 Puntentoekenning 14

4.6 Deel 2 - Beoordelingscriterium Plan van Aanpak 15
4.6.1 Vormvereisten – Plan van Aanpak 15
4.6.2 Eisen – Plan van Aanpak 16
4.6.3 Wensen – Plan van Aanpak 16
4.6.4 Puntenwaardering 17
4.7 Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs 17
4.7.1 Vormvereisten – Prijs 17
4.7.2 Eisen – Prijs 17
4.7.3 Wensen – Prijs 18
4.7.4 Puntenwaardering – Prijs 18

5 Procedure en beoordelingsproces 19

5.1 Verhuurprocedure 19
5.1.1 Fase 1: voorselectiefase 19
5.1.2 Fase 2: gunningsfase 19
5.2 Vragen 19
5.3 Locatiebezichtiging 20
5.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces 20
5.4.1 Beoordelingscommissie 20
5.4.2 Beoordelingsproces 20
5.4.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn 21

Begrippenlijst 23

Gemeente Wassenaar

Bijlage

Bijlage 1	Checklist Aanmelding en Aanbieding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier
Bijlage 3	Procedurele voorwaarden
Bijlage 4	Verkoopfolder makelaar
Bijlage 5	Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars
Bijlage 6	Aanbiedingsformulier
Bijlage 7a	MJOP Dr. Mansveltkade 1
Bijlage 7b	Visuele inspectie Gymzaalvloer
Bijlage 8	Quick Scan Flora & Fauna
Bijlage 9	Asbest inventarisatie met verwijder bonnen
Bijlage 10	Invulformat Nota van Inlichtingen

Gemeente Wassenaar

1 Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad voor de verhuurprocedure van de sporthal Schulpwei. In deze selectieleidraad omschrijven we de procedure om te komen tot de verhuur van sporthal de Schulpwei. In dit document vind u alle informatie voor deelname aan de procedure.

1.1 Verhuur van de Schulpwei

Met de ingebruikname van een nieuwe sporthal (de Duinpan) in Wassenaar is in mei 2024 een einde gekomen aan het gebruik van de oude sporthal; de Schulpwei. De gemeente Wassenaar is eigenaar van de Schulpwei en heeft besloten de sporthal te behouden en hier een nieuwe exploitant voor te vinden die een bijdrage kan leveren aan het aanbod sport en omgeving in het gebied. Daarbij hoopt de gemeente dat deze nieuwe exploitant het gebouw duurzaam verbetert tot een toekomstbestendig en gasloos gebouw. Daarom zoekt de gemeente een exploitant die de Schulpwei van haar huurt en deze vervolgens exploiteert met alle lusten en lasten van dien middels een “As is, Where is” principe.

1.2 Selectieprocedure

Het doel van deze verhuurprocedure is om een Triple-net overeenkomst met de winnaar aan te gaan voor de beoogde verhuur. Voordat de overeenkomst daadwerkelijk gesloten wordt, vindt een bibob procedure plaats.

Om te komen tot een winnaar van de procedure, worden twee fasen doorlopen. Beide fasen worden in dit document beschreven. Het betreft de voorselectiefase en de gunningsfase. Dit wordt beschreven in de komende hoofdstukken.

Let op: het is voor het doen van een aanmelding in de voorselectiefase dus niet nodig om de onderdelen voor de gunningsfase in te leveren. Hetzelfde geldt voor de gunningsfase; hier zijn de onderdelen voor de voorselectiefase niet nodig om in te leveren.

Fase 1: voorselectiefase
In deze fase kunnen geïnteresseerden een aanmelding indienen. Uiteindelijk worden de 3 best scorende geïnteresseerden uitgenodigd voor de gunningsfase. Wanneer 3 of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Gunningsfase. Gedurende de voorselectiefase selecteert de gemeente op basis van **het idee** voor de nieuwe func**tie** en een **bevestiging van de minimum jaarhuur**.

Fase 2: gunningsfase
In deze fase werken maximaal 3 Gegadigden een aanbieding uit voor sporthal Schulpwei. Met de winnaar sluit de gemeente een Triple-net overeenkomst. In de gunningsfase vragen we partijen om het een **plan van aanpak** en een **bieding voor de jaarhuur** in te dienen. Het plan van aanpak bestaat uit verduurzaming, kwaliteit, samenwerking en planning. In de verhuurprocedure werkt de gemeente met een minimum verhuurprijs van € 50.000,- per jaar, exclusief de daarover verschuldigde belastingen.

1.3 Communicatie en planning

Deze verhuurprocedure is openbaar aangekondigd op de website van de gemeente, via Funda, via Barnhoor bedrijfsmakelaars. Geïnteresseerden maken hun interesse kenbaar met een mail aan schulpwei@wassenaar.nl. Middels een uitnodiging wordt vervolgens toegang vergeven tot de aanhangende bijlagen van deze Selectieleidraad.

Alle communicatie, ook het indienen van vragen, verloopt uitsluitend digitaal via schulpwei@wassenaar.nl. De antwoorden op de vragen zullen aan alle Geïnteresseerden via een mail worden gepubliceerd.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de verhuurprocedure de tijdsplanning alsmede overige in deze Selectieleidraad genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Voorselectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectieleidraad	11 april 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	2 mei 2025
Publicatie nota van inlichtingen	9 mei 2025
Locatie bezichtiging (op afspraak)	16 mei 2025
Sluitingstermijn voor indienen aanmelding (12.00 uur)	23 mei 2025
Bekendmaking selectie maximaal 3 geïnteresseerden	6 juni 2025
Bezwaartermijn (7 dagen)	13 juni 2025

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Start gunningsfase	13 juni 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	23 juni 2025
Publicatie nota van inlichtingen	30 juni 2025
Sluitingstermijn voor indienen aanbieding (12.00 uur)	14 juli 2025
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	3 september 2025
Bezwaarperiode (7 dagen)	10 september 2025
Afronding overeenkomst(en)	17 september 2025

1.4 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 9 bijlagen.

- Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van Schulpwei, de locatie, onderdelen van de verhuur en de renovatie.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de aanmeldingsvereisten, selectiecriteria en puntentoekenning van de voorselectiefase.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanbiedingsvereisten, beoordelingscriteria en puntentoekenning voor de Gegadigden die door de voorselectie heen zijn gekomen.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces.

1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verhuur van de Schulpwei door Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verhuur van toepassing. Wel neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht.

Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de procedure op te schorten of te staken. Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden.

2 Omschrijving van de opgave

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van Schulpwei, de te verhuren onderdelen, de levering van de vastgoed en de overeenkomst.

2.1 Beschrijving sporthal Schulpwei

De sporthal de Schulpwei ligt in het noordwesten van Wassenaar. De Schulpwei ligt in een sportpark met verschillende velden en verenigingen. Zie hieronder aangegeven in de blauwe rechthoek op de kaart.



Staat van het gehuurde
De sporthal heeft groot onderhoud nodig. Hiertoe is een Meerjarenonderhoudsplan opgesteld. In dit MJOP staat opgenomen wat de staat is van het gehuurde en welk onderhoud er op korte en lange termijn moet worden uitgevoerd, inclusief raming.
Het MJOP is terug te vinden in bijlage 7a.

Eigendom en gebruiksrechten
De sporthal de Schulpwei is in eigendom van de gemeente. De grond is in eigendom van een derde. De gemeente heeft, zodra de nieuwe huurovereenkomst ingaat, via een erfpachtconstructie de grond in pacht tot en met 2050.

Demarcatie
De sporthal de Schulpwei is gelegen in de kadastrale gemeente Wassenaar, sectie B en op perceelnummer 6282 (gedeeltelijk).
De sporthal heeft een oppervlakte van ca. 1.375 m2 en de aangrenzende ruimten hebben een gezamenlijk oppervlakte van ca. 860 m2. De buitenruimte en de traforuimte die aangrenzend liggen zijn geen onderdeel van het te verhuren onderdelen. Binnen de sporthal zijn kleedruimten, douches, opslagruimten, een kantine en een receptieruimte gesitueerd. Alle informatie over de te verhuren onderdelen zijn terug te vinden in de Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars in bijlage 5.

Planologie
Het vigerende omgevingsplan is ‘’Omgevingsplan gemeente Wassenaar’’ geldend vanaf 01-01-2024. Het bestemmingsplan dat hieronder ligt is ‘’Landelijk Gebied 2015’’, vastgesteld op 06-04-2016.

De grond heeft de bestemming ‘’Sport’’ en heeft op de plek van de sporthal een aanduiding ‘’Sporthal’’ gekregen. Er is geen specifieke vorm van sport aangegeven bij de sporthal.

Beide stukken zijn te bekijken op regels op de kaart.

2.2 Doelstelling voor verhuur

De Schulpwei heeft jaren lang als sportvoorziening in de behoefte van de inwoners van Wassenaar voorzien. Echter door de komst van de nieuwe sportzaal (de Duinpan) is deze functie vervallen. De gemeente hoopt met de oude sportzaal (de Schulpwei) te kunnen voorzien in een aantal doelstellingen. Dit zijn de volgende doelstellingen:

- De nieuwe programmering moet een bijdrage leveren aan sport en beweging;
- De verhuur van het gebouw gebeurd aan één partij (al dan niet met meerdere gebruikers);
- De nieuwe programmering mag niet concurrerend zijn op het bestaande aanbod van sport in de nabije omgeving (aanbod staat omschreven in 3.4.2):
    - Blauw Zwart: Voetbal
    - Jeu de Boules vereniging WPC: Jeu de Boules
    - Buurtvereniging Oostdorp: Activiteiten voor de buurt en omstreken
    - Schiet Sport Wassenaar – SSW: Schieten
    - Sporthal de Duinpan: Hockey, tennis, badminton, handbal, volleyball, picketball en tafeltennis;
- De nieuwe huurder moet het pand verduurzamen. Hiervoor geldt dat het pand voor 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld moet zijn;
- De nieuwe huurder ziet erop toe dat het pand gerenoveerd wordt om aan de huidige standaarden te voldoen;
- De gemeente wenst een jaarhuur te krijgen van minimaal € 50.000 ex. BTW.
- De verhuur van het gebouw is inclusief alle lusten en lasten. Derhalve zijn alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen, inspecties en keuringen -al het vorenstaande in de ruimste zin van het woord- voor rekening en risico van Huurder (zie voor een verdere uitwerking hiervan paragraaf 2.3).

2.3 Uitgangspunten verhuur

De verhuur van de Schulpwei gaat over de opstal. De onderliggende grond blijft in eigendom van de grondeigenaar en de pacht van de grond is inbegrepen in de huurprijs.

Sport
De locatie heeft de bestemming ‘’Sportzaal’’ en kan enkel gebruikt worden ten behoeve van (een) sportfunctie(s). De gemeente werkt niet mee aan een bestemmingswijziging.

Overdracht lusten en lasten
Door de Triple-Net overeenkomst worden alle gebruiksrechten doorgelegd naar de huurder, maar worden ook alle lasten doorgelegd naar de verhuurder. Dit houdt in:

- Alle verzekeringskosten;
- Zakelijke lasten;
- (Groot)onderhoud;
- Herstel;
- Vernieuwingen;
- Inspecties en keuringen.

Renovatie
Onderdeel van de verhuur is de renovatie en/of verbouwing van de sporthal.
Het meerjarenonderhoudsplan van de sporthal geeft inzicht in de benodigde onderhoudswerkzaamheden op de korte en de lange termijn. Het MJOP is terug te vinden in bijlage 7a

Minimale jaarhuur
De gemeente heeft voor de verhuur van de Schulpwei een minimale jaarhuur van € 50.000,- ex. BTW vastgesteld. Een bieding voor minder dan dit bedrag is niet toegestaan. Echter, de gemeente wenst naast een kwalitatieve invulling ook naar opbrengstmaximalisatie. Zodoende hoopt de gemeente een hogere jaarhuur te kunnen ontvangen.

2.4 Triple-net huurovereenkomst

De gemeente is voornemens om een Triple-net overeenkomst te sluiten met de winnaar van de verhuurprocedure. De termijn van verhuur: minimaal 5 jaar met optie op 5 jaar verlengen met daarna een jaarlijkse verlenging en een maximale termijn tot en met 2050 einde erfpachtovereenkomst.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst uiterlijk binnen één (1) week na gunning te sluiten met de Winnaar. De concept Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars is bijgevoegd als bijlage 10.

Alle voorwaarden zijn terug te vinden in de concept huurovereenkomst in bijlage 5.
Belangrijke punten zijn:

- De overeenkomst betreft een ‘triple-net’ overeenkomst;
- De gemeente en huurder komen overeen dat de Schulpwei uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld dient te zijn;

Indien het gehuurde niet uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld is dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 7.500,- per week voor iedere week dat huurder in gebreke is, waarbij iedere ingetreden week als een volle week geldt.

Gemeente Wassenaar

3 Aanmelding en selectiecriteria - Voorselectiefase

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten, de selectiecriteria en de puntentoekenning per selectiecriterium voor de Voorselectiefase omschreven.

3.1 Aanmeldingsvereisten

Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de verhuurprocedure.

3.1.1 Aanmeldingsdatum

De aankondiging van deze verhuur heeft op 11 april 2025 plaatsgevonden, onder meer via de website van de gemeente en funda bedrijfsmakelaars. Voor deelname aan de voorselectiefase dient de geïnteresseerde de gevraagde stukken digitaal in te dienen op 23 mei 2025 uiterlijk om 12.00 uur Nederlandse tijd via het aangegeven emailadres schulpwei@wassenaar.nl.

3.1.2 Vormvereisten gehele aanmelding

Een aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding heeft als onderwerp ‘Aanmelding sporthal de Schulpwei - [afkorting naam geïnteresseerde]’.
- De 2 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 (let op het maximale aantal pagina’s dat vermeld staat).
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de geïnteresseerde(n).
- De stukken worden aangeleverd in PDF in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. Geef aan of het een A4 of A3 betreft. Het aantal pagina’s is te vinden op de checklist (bijlage 1).
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina’s.
- De tekst is in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan moet het betreffende onderdeel worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand.

3.1.3 Stukken aanmelding

De stukken dienen te worden ingediend volgens de onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanmelding en bevestiging minimale jaarhuur
- Deel 2 Selectiecriterium Concept met beoogde functie

3.2 Selectiecriteria en totaalscore

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als geïnteresseerde. Wanneer de aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt deze direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Gemeente Wassenaar

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de wensen (zie de paragrafen 3.4.3). Geïnteresseerden kunnen punten scoren op de geformuleerde wensen. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanmelding wordt beter beoordeeld indien:

- deze aan meer van de wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de wensen.

De totaalscore van een aanmelding wordt berekend door de per selectiecriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de selectiecriteria:

Deel	Selectiecriterium	Punten
1	Aanmelding en bevestiging minimale jaarhuur	*Geen punten*
2	Concept	100
	Totaal	**100**

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	**100%**
Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	**75%**
Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	**50%**
Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende	**25%**

mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	**0%**

3.3 Deel 1 – Aanmelding en minimum jaarhuur

Deel 1 betreft de algemene onderdelen van de aanmelding voor de voorselectiefase. Dit deel is geen selectiecriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen.

3.3.1 Vormvereisten

Deel 1 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: ‘Deel 1: Aanmelding [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 1 dient de volgende stukken te omvatten:

1. Een ingevuld aanmeldingsformulier met daarin een bevestiging voor bieding in de Gunningsfase van de minimale huurprijs van € 50.000 per jaar (bijlage 2). In geval van aanmelding als combinatie moet dat gemeld worden in het aanmeldingsformulier.
2. Een recent KVK-uittreksel van de inschrijvende partij.

3.3.2 Wensen

Het selectiecriterium *Aanmelding en bevestiging minimum jaarhuur* bevat geen wensen.

3.4 Deel 2 – Selectiecriterium Concept

Om te kunnen beoordelen of de geïnteresseerde een invulling heeft die aansluit bij de opgave wordt het voorziene Concept gevraagd.

3.4.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende bestandsnaam te hebben: ‘Deel 2: Concept [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. De uitwerking van de toekomstige functie/concept van maximaal 4 A4 of 2 A3 pagina’s waarin het toekomstige functie wordt beschreven.

3.4.2 Eisen

Het concept moet voldoen aan de volgende eisen:

- De toekomstige functie moet binnen het vigerende omgevingsplan / bestemmingsplan passen.
- De toekomstige functie mag geen concurrentie veroorzaken met het bestaande aanbod aan sport en beweging in de nabije omgeving. Het gaat hierbij om de volgende sporten/verenigingen in de buurt:
    - Blauw Zwart: Voetbal
    - Jeu de Boules vereniging WPC: Jeu de Boules
    - Buurtvereniging Oostdorp: Activiteiten voor de buurt en omstreken
    - Schiet Sport Wassenaar – SSW: Schieten
    - Sporthal de Duinpan: Hockey, tennis, badminton, handbal, volleyball, picketball en tafeltennis.
- Er mag niet commercieel onderverhuurd worden aan functies die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan (bijvoorbeeld kantoorruimte).

3.4.3 Wensen

De geïnteresseerde onderschrijft zijn motivatie om deel te nemen aan deze verhuurprocedure. Het concept wordt beter beoordeeld indien:

- De Geïnteresseerde overtuigt in het voor de lange termijn exploiteren van de beoogde toekomstige functiefunctie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de bijdrage van de toekomstige functie aan het sportaanbod in de buurt en leefomgeving in Wassenaar;
- De Geïnteresseerde heeft ervaring met de exploitatie van de beoogde functie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de passendheid van de beoogde functie op deze locatie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de (markt)vraag naar de beoogde functie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in het op een passende manier samenwerken met betrokkenen.

3.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectiecriterium concept integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$Punten = Percentage\ te\ beoordelen\ concept\ x\ 100\ punten$$

4 Aanbieding en Beoordelingscriteria – Gunningsfase

LET OP: DIT HOOFDSTUK IS ALLEEN VAN TOEPASSING WANNEER U GESELECTEERD BENT VOOR DE GUNNINGSFASE.

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Tevens wordt ingegaan op de Beoordelingscriteria en de puntentoekenning per criterium.

Indien niet voldaan wordt aan één van de aanbiedingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de Verhuurprocedure.

4.1 Aanbiedingsdatum

De aankondiging van de geselecteerden de Gunningsfase vindt plaats op 13 juni 2025. Om deel te nemen aan deze fase van de Verhuur dient de Gegadigde de gevraagde stukken digitaal in te dienen middels het opvragen van de stukken bij een verzoek per email (schulpwei@wassenaar.nl). Aanbiedingen dienen uiterlijk op 14 juli 2025 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

4.2 Aanbiedingsvereisten

4.2.1 Vormvereisten gehele Aanbieding

De Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanbieding dient als onderwerp ‘Aanbieding [naam locatie] - [afkorting naam Gegadigde]’ te hebben.
- De 3 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2.2, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1 (let op het maximale aantal pagina’s dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina’s.
- Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- Tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

4.2.2 Stukken Aanbieding

Door de Gegadigden moeten de volgende delen worden ingediend volgens de onderstaande ‘mappenstructuur’:

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Plan van Aanpak
- Deel 3 Beoordelingscriterium Prijs

4.3 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen **moet** worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Gegadigde. Wanneer de Gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanbieding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanbiedingen beoordeeld op de mate, waarin zij invulling geven aan de door gemeente Wassenaar beschreven wensen (zie de paragrafen 4.6.3 en 4.7.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Gegadigden (zie paragraaf 4.6.4 en 4.7.4). De genoemde wensen, onder paragraaf 4.6.3, 4.7.3, kennen geen rangorde. Een Aanbieding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de per Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Beoordelingscriteria:

Deel	Toewijzingscriteria/Beoordelingscriteria	Punten
1	Aanbieding	Vormvereiste – geen punten
2	Plan van Aanpak	50
3	Prijs	50
	Totaal	**100**

4.4 Deel 1 - Aanbieding

4.4.1 Vormvereisten - Aanbieding

Bestandsnaam:

1. ‘Deel 1: Aanbieding [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. een ingevuld aanbiedingsformulier (bijlage 2);

4.5 Puntentoekenning

De puntentoekenning voor alle criteria met uitzondering van prijs geschiedt op basis van de volgende richtlijnen:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouw-	**100%**

baar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	
Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	**75%**
Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	**50%**
Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	**25%**
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	**0%**

4.6 Deel 2 - Beoordelingscriterium Plan van Aanpak

Hier wordt het beoordelingscriterium Plan van Aanpak beschreven met de gekoppelde eisen en wensen.

4.6.1 Vormvereisten – Plan van Aanpak

Bestandsnaam:

1. ‘Deel 2”: Plan van Aanpak [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een Plan van Aanpak voor:
    a. Verduurzaming;
    b. Kwaliteit / renovatie, bestaande uit:
        i. Voorstel voor renovatie
        ii. Voorstel voor parkeren
    c. Samenwerking
2. Planning met daarin de bovenstaande onderdelen

4.6.2 Eisen – Plan van Aanpak

Het Beoordelingscriterium plan van bestaat uit de volgende onderdelen: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking.

Verduurzaming
- De Schulpwei moet voor 30 juni 2027 van het gas af zijn.

Kwaliteit en renovatie
- De Schulpwei dient minimaal in dezelfde of betere onderhoudsstaat te worden opgeleverd aan het einde van de eerste contractstermijn (10 jaar).
- De Schulpwei mag niet gesloopt en herbouwd worden.

Samenwerking
- Het onderdeel samenwerking bevat geen eisen, enkel wensen.

4.6.3 Wensen – Plan van Aanpak

Bij het beoordelingscriterium Plan van Aanpak kan gescoord worden op de volgende wensen:

Algemeen:
Meerwaarde is aan de orde wanneer:
- Het plan uitgaat van een hoogwaardige renovatie en verduurzaming;
- Het plan van aanpak een hoge mate van concreetheid, snelheid en vertrouwen geeft;
- Het plan van aanpak de risico's die voortkomen uit de aanpak benoemt en hierop reflecteert.

Verduurzaming:
Meerwaarde is aan de orde wanneer:
- Er een overtuigend plan is om eerder dan 30 juni 2027 van het gas afgegaan kan worden;
- De Schulpwei wordt vergaand verduurzaamd gedurende de exploitatieperiode.

Kwaliteit:
Meerwaarde is aan de orde wanneer:
- De onderwerpen uit het MJOP worden benoemd en aangepakt;
- Er worden concrete en realistische voorstellen gedaan om het gebouw een kwaliteitsimpuls te geven, zowel aan de binnen als aan de buitenzijde;
- Er worden concrete en realistische voorstellen gedaan voor een kwaliteitsverbetering die past bij de architectuur, de invulling en de staat van het gebouw;
- Er is sprake van een kwalitatief hoogstand plan waarmee de Schulpwei en het gebied eromheen een kwaliteitsimpuls krijgen;

- Er is sprake van een realistisch beeld op de parkeervraag en de parkeeroplossing voor de beoogde nieuwe functie;
- Ontwerp, materialen en inrichting zijn doelmatig en efficiënt in onderhoud en schoonhouden. Bij de keuze van materialen, detaillering en afwerking wordt uitgegaan van minimaliseren van benodigd correctief onderhoud en preventief onderhoud.

Samenwerking:
- Het plan van aanpak overtuigt in een passende aanpak voor samenwerking met de buurt, sportverenigingen, gemeente en grondeigenaren i.

Planning
- De planning is concreet, realistisch en geeft vertrouwen in de aanpak van de gegadigde;
- De planning gaat uit van een spoedige start;
- De planning laat een realistisch beeld zien van de kwaliteitsimpuls en groot onderhoud door de jaren heen;
- De planning laat zien dat de gegadigde de grootste risico's van de uitvoer onderkend en daar de juiste acties aan koppelt.

4.6.4 Puntenwaardering
De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectiecriterium Plan van Aanpak integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 4.5. Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$Punten = Percentage\ te\ beoordelen\ Plan\ van\ Aanpak\ x\ 50\ punten$$

4.7 Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs

4.7.1 Vormvereisten – Prijs
Bestandsnaam:
1. 'Deel 3: Prijs [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:
1. Volledig ingevulde biedingsmodule.
2. Schriftelijke onderbouwing van het bod (maximaal 1 A4)

4.7.2 Eisen – Prijs
Minimale jaarhuur
Het bod bedraagt een minimale jaarhuur van € 50.000,- ex. BTW te zijn. Een bieding lager dan dit bedrag is niet toegestaan en wordt direct terzijde geschoven

Voorwaarden aanbieding
De bieding door Gegadigden is onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een bod uit te brengen op basis van voorwaarden.

4.7.3 Wensen – Prijs

De gemeente Wassenaar streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hogere jaarhuur beter beloond.

4.7.4 Puntenwaardering – Prijs

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 50 punten. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van de aangegeven jaarhuur (ex BTW). De hoogste jaarhuur krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Gegadigde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Gegadigde. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Jaarhuur Gegadigde}}{\text{Jaarhuur hoogste Gegadigde}} \times 50 \text{ punten}$$

5 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de verhuurprocedure nader omschreven.

5.1 Verhuurprocedure

5.1.1 Fase 1: voorselectiefase

In deze fase kunnen geïnteresseerden een aanmelding indienen. Uiteindelijk worden de (maximaal) 3 best scorende geïnteresseerden uitgenodigd voor de gunningsfase. Wanneer 3 Geïnteresseerden of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Gunningsfase.

5.1.2 Fase 2: gunningsfase

In deze fase werken maxmaal 3 Gegadigden een aanbieding uit voor sporthal de Schulpwei. Met de winnaar sluiten we een Triple-net overeenkomst.

5.2 Vragen

Voor beide fases van de verhuurprocedure kunnen inhoudelijke vragen gesteld worden. Inhoudelijke vragen voor de voorselectiefase kunnen worden ingediend tot 2 mei 2025 uiterlijk 12.00 uurg. Inhoudelijke vragen voor de gunningsfase kunnen worden ingediend tot 23 juni 2025 uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden. Vragen kunnen ingediend worden via schulpwei@wassenaar.nl.

De vragen voor de voorselectiefase worden uiterlijk op 9 mei 2025 door Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd via mail. Voor de gunningsfase worden de vragen uiterlijk op 30 juni 2025 door Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd via mail. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verhuurdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

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 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.

5.3 Locatiebezichtiging

Het is mogelijk om tijdens de selectiefase de Schulpwei te bezoeken op de datum 16 mei 2025. Om deel te nemen aan de rondleidingen dient u uiterlijk 5 dagen voor de locatiebezichtiging een email te sturen naar schulpwei@wassenaar.nl.

5.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Wassenaar. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Wassenaar welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase. De beoordelingscommissie stelt daarbij ook het advies op dat bepaald welke Gegadigde de Verhuur krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie bestaat uit:
- Strategisch adviseur, gemeente Wassenaar
- Adviseur Vastgoed, gemeente Wassenaar
- Adviseur Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling, Akro Consult

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter van de Gemeente Wassenaar, die zelf niet mee beoordeelt.

5.4.2 Beoordelingsproces

De beoordeling tijdens de voorselectiefase en de gunningsfase vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1 Opening Aanmelding of Aanbieding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

Stap 2 Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Selectiecriteria

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 3.1.2, 3.3.1 en 3.4.1), compleetheid (zie paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.1) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 6) voor de voorselectiefase. De door de Gegadigde ingediende Aanbieding voor de gunningsfase wordt getoetst op vormvereisten (zie de paragrafen 4.2.1, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1), compleetheid (zie de paragraven 4.2.2, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 6). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie. Tijdens de gunningsfase blijft het onderdeel Prijs voor de leden van de beoordelingscommissie ongezien, tot het deel Plan van Aanpak inhoudelijk zijn beoordeeld.

Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding of Aanbieding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de Selectiecriteria (paragraaf 3.4.2, 4.6.2 en 4.7.2).

Wanneer 3 Geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld tijdens de voorselectiefase. De onderstaande stappen (stap 3 tot en met 4) zijn dan niet van toepassing. Aanbiedingen voor de Gunningsfase die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld

De stappen 3 t/m 4 die hierna worden beschreven gelden voor de voorselectiefase.

Stap 3 Beoordeling wensen Selectiecriteria
De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de Selectiecriteria (paragraaf 3.4.3), conform de beoordelingssystematiek (paragrafen 3.4.4). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De 5 Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Stap 4 Gelijke score en loting
Indien na afronding van stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de 5 Gegadigden voor de Gunningsfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

De stappen 3 t/m 4 die hierna worden beschreven gelden voor de gunningsfase.

Stap 3 Beoordeling
De beoordelingscommissie beoordeelt alle Beoordelingscriteria met uitzondering van het Beoordelingscriterium Prijs, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen 4.6.3 en 4.7.3. Het Beoordelingscriterium prijs wordt apart gehouden en door een onafhankelijk adviseur beoordeeld. Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria behalve het Beoordelingscriterium prijs wordt de totaalscore opgemaakt en het Beoordelingscriterium Prijs toegevoegd aan de score. Vervolgens worden de Aanbiedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

Stap 4 Gelijk score en Loting
Indien na afronding van stap 4 totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigde vastgesteld op basis van de score voor het Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium ‘Plan van Aanpak’. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

5.4.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn
De selectie/toewijzing en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1 Besluitvorming omtrent de selectie en toewijzing Winnaar
Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, zodat het college van burgemeester en wethouders op basis hiervan een voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit kan nemen.

Stap 2 Voorlopig selectiebesluit en toewijzingsbesluit
Gemeente neemt een voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden/Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit/toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden/Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Gunningsfase, of de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

Stap 3 Bezwaartermijn
Na bekendmaking van de uitslag van de selectie en toewijzing, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Gunningsfase, of de Gegadigden die zijn uitgesloten of die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopfase, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding.

Stap 4 Definitief selectiebesluit
Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit definitief.

Stap 5 Contracteren (alleen bij Gunningsfase)
De gemeente Wassenaar streeft ernaar uiterlijk binnen 1 week na definitieve Toewijzing de Triple-Net overeenkomst te sluiten en een Bibob te doen. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten overeenkomst wordt overschreden, kan de gemeente er voor kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten. Een concept van de Overeenkomst is als bijlage 10 bij deze Selectieleidraad gevoegd.

Gemeente Wassenaar

Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Gunningsfase van de Verhuurprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Voorselectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Gunningsfase.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verhuurprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal 3 geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in deze Selectieleidraad genoemde criteria deel mogen nemen aan de Gunningsfase.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin Gemeente door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verhuurprocedure beantwoord.
Overeenkomst	De door Gemeente ter afronding van de Verhuurprocedure met de Winnaar te sluiten Triple-Net overeenkomst.
Selectiecriteria / Selectiecriterium	De criteria op basis waarvan Gemeente de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Gunningsfase ontvangen.
Pand	De sporthal de Schulpwei
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanmelding in te dienen.
Verhuurprocedure	De totale procedure (Voorselectie- en Gunningsfase) om te komen tot de Verhuur van Pand aan de Winnaar.
Verhuur	De verhuur van de Schulpwei aan de Winnaar.
Selectieleidraad	Het voorliggende door Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verhuurprocedure en de wijze van toewijzing van de Gegadigden in de tweede fase van de Verhuurprocedure zijn beschreven.
Voorselectiefase	De eerste fase van de Verhuurprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verhuur op basis van zijn Aanmelding in de Gunningsfase gegund wordt.

Gemeente Wassenaar

Datum
11 april 2025

In opdracht van
Gemeente Wassenaar

Versie
Definitief

Gemeente Wassenaar

Bijlage 1 – Checklist Aanbieding

Uw Aanbieding bevat alle gevraagde documenten (zie ook paragraaf 3.1.3 en 4.2.2 van de Selectieleidraad):

	Documenten	Max. aantal pagina's (A4)*	Aanwezig
Deel 1 Aanmelding en minimum jaarhuur			
1	Aanmeldingsformulier (zie bijlage)		O
2	KVK-uittreksel		O
Deel 2 Concept			
1	Uitwerking toekomstige functie/concept	4 A4 tekst én beeld	O

LET OP: HET ONDERSTAANDE IS ALLEEN VAN TOEPASSING WANNEER U GESELECTEERD BENT VOOR DE GUNNINGSFASE.

	Documenten	Max. aantal pagina's (A4)*	Aanwezig
Deel 1 Aanbieding			
1	Aanbiedingsformulier (zie bijlage)		O
Deel 2 Proces			
1	Planning met daarin de onderstaande onderdelen	4 A4 tekst én beeld	O
2	Plan van aanpak	4 A4 tekst én beeld	O
	a. Verduurzaming; b. Kwaliteit / renovatie, bestaande uit: 1. Voorstel voor renovatie en 2. Voorstel voor parkeren c. Samenwerking		
Deel 3 Prijs			
1	Volledig ingevuld aanbiedingsformulier (zie bijlage x)		O
2	Schriftelijke onderbouwing van het bod	1 A4 tekst	O

* Gegadigden staan vrij om (delen van) de Aanbieding in A3 formaat aan te leveren. In dat geval geldt het maximaal aantal A4's gedeeld door 2 (dus 2 A4 is 1 A3).

Gemeente Wassenaar

Bijlage 2 - Aanmeldingsformulier

De hierna te noemen Geïnteresseerde(n):
In te vullen indien sprake van rechtspersonen:

1. Statutaire naam: _____
   Vestigingsadres: _____
   KvK-nummer: _____

2. Statutaire naam: _____
   Vestigingsadres: _____
   KvK-nummer: _____

3. Statutaire naam: _____
   Vestigingsadres: _____
   KvK-nummer: _____

In te vullen indien sprake van natuurlijke personen:

1. Naam en voornamen (voluit): _____
   Adres: _____

2. Naam en voornamen (voluit): _____
   Adres: _____

3. Naam en voornamen (voluit): _____
   Adres: _____

De Geïnteresseerde(n) verklaart (verklaren) zich door ondertekening van dit aanmeldingsformulier nadrukkelijk schriftelijk akkoord met de Selectieleidraad en de onderstaande deelnamevoorwaarden. Hiermee verklaard de geïnteresseerde(n) eveneens akkoord te zijn met de minimale huurprijs van € 50.000,- ex BTW per jaar.

Gedaan op _____ (datum), te _____ (plaats).

De Geïnteresseerde(n)

1. _____ (handtekening)
   Naam: _____
   Functie: _____

2. _____ (handtekening)
   Naam: _____
   Functie: _____

Gemeente Wassenaar

3. _____ (handtekening)
   Naam: _____
   Functie: _____

CONTACTGEGEVENS

Namens de Geïnteresseerde(n) treedt als contactpersoon op (in geval van vragen, opmerkingen en contact over de aanmelding):

Naam: _____
Functie: _____
Bedrijf: _____
Telefoon: _____
Emailadres: _____

DEELNAMEVOORWAARDEN

Definities
Opdrachtgevers: Gemeente Wassenaar

Artikel 1 Beschikbare informatie en geheimhoudingverklaring

1 De Geïnteresseerde erkent uitdrukkelijk dat het verschaffen van de documentatie door de Opdrachtgevers niet het doen van een aanbod door of namens de Opdrachtgevers inhoudt.

2 De Geïnteresseerde zal de Opdrachtgevers niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van dan wel tussen de aan de Geïnteresseerde versterkte informatie, tenzij tussen de Opdrachtgevers en Geïnteresseerde een overeenkomst tot stand komt welke uitdrukkelijk andersluidende afspraken bevat.

3 De Geïnteresseerde zal alle documentatie en overige informatie die hem op enige wijze is verstrekt in het kader van de verkoopprocedure, vertrouwelijk behandelen en als geheim beschouwen. De Geïnteresseerde zal alle documentatie en overige informatie uitsluitend ter inzage geven c.q. ter beschikking stellen aan zijn werknemers en adviseurs, voor zover dat noodzakelijk is in het kader van deelname aan de verkoopprocedure.

Artikel 2 Uitsluitingsgronden

1. De Opdrachtgevers sluit van deelneming aan de onderhavige procedure Geïnteresseerde uit:
   I. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling om een of meer van de hieronder opgegeven redenen is uitgesproken waarvan de Opdrachtgevers kennis heeft:
      a. Deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/773/JBZ van de Raad;
      b. Omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997, respectievelijk artikel 3, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad;
      c. Fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap;

d. Witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld.

II. Die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;

III. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling is uitgesproken op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel;

IV. Die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de Opdrachtgevers aannemelijk kan worden gemaakt;

V. Van wie de Opdrachtgevers beschikt over voldoende aanwijzingen om te concluderen dat de Geïnteresseerde of de Geïnteresseerde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;

VI. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of informatie heeft achtergehouden, dan wel niet in staat was de ondersteunende documenten, over te leggen;

VII. Die heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Opdrachtgevers onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de verkoopprocedure kan bezorgen, of al dan niet door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en toewijzing;

VIII. Die niet aan verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;

IX. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door de Opdrachtgevers van hem waren verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

2. De Geïnteresseerde verklaart dat geen van de onder 1. genoemde uitsluitingsronden op haar van toepassing is.
3. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Geïnteresseerde beoogt samen te werken (of op wie een beroep wordt gedaan om de ontwikkeling uit te voeren), een of meer van de in dit document genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon niet worden geaccepteerd en kan de Geïnteresseerde worden uitgesloten van deelneming aan de procedure en uitvoering van de ontwikkeling.
4. De Geïnteresseerde dient de Opdrachtgevers op de hoogte te stellen van een verandering in de situatie in de periode tussen de dag van aanmelding tot en met de dag van toewijzing, die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond op de partij.
5. De Opdrachtgevers behoudt zich het recht voor een Geïnteresseerde op wie één of meer van de bovenstaande uitsluitingsgronden van toepassing is van deelneming aan de verdere procedure uit te sluiten.

6. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van zijn werknemers – dan wel werknemers van een aan hem gelieerde onderneming – bij de Opdrachtgevers. Naar beoordeling van de gemeente ontoelaatbare betrokkenheid van werknemers in het kader van vervalsing van mededinging dan wel belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.
7. Ter bewijsvoering van het niet verkeren in de bovengenoemde omstandigheden, kan aan de Geïnteresseerde gevraagd worden de volgende bewijsstukken binnen 10 werkdagen aan Opdrachtgevers te overleggen:
    a. Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden;
    b. Een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 2 jaar;
    c. Een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
    d. Een geldig identiteitsbewijs, nog geldig tot 3 maanden na de aanmeldingsdatum.
    e. De Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat hij enkel voor zichzelf een bod kan uitbrengen in de laatste fase van deze verkoopprocedure.

Artikel 3 Aanmelding

1. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
2. Alle pagina's van de aanmelding en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Geïnteresseerde (bijvoorbeeld de naam van de partij).

Artikel 4 Procedurele voorwaarden

1. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders van de Opdrachtgevers of betrokken projectmedewerkers over deze verkoopprocedure. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via. fvhaastregt@wassenaar.nl. Aan informatie verstrekt door anderen dan via fvhaastregt@wassenaar.nl kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Opdrachtgevers houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
    - de verkoopprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
    - gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
    - af te zien van toewijzing van een Geïnteresseerde.
3. De Opdrachtgevers heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
4. 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 door Opdrachtgevers direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
5. Het is Opdrachtgevers toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.

6. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit brochure gestelde vereisten, door binnen 1 week na eventuele navraag van Opdrachtgevers de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt Opdrachtgevers deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
7. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie dienen door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn Combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
8. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
9. De Opdrachtgevers 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 verstoord, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
10. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij Opdrachtgevers. 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. Opdrachtgevers heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

Gemeente Wassenaar

Bijlage 3 - Procedurele voorwaarden

Deelnamevergoeding

In de voorselectiefase van de Verhuurprocedure wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de Geïnteresseerden.

In fase 2, de gunningsfase wordt geen deelnamevergoeding betaald aan Gegadigden die een geldige Definitieve- Aanmelding hebben verzorgd, maar niet de Winnaar van de Verhuurprocedure zijn.

Uitsluitingsgronden

1. De Gemeente sluit van deelneming aan de onderhavige procedure Geïnteresseerde uit:
    I. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling om een of meer van de hieronder opgegeven redenen is uitgesproken waarvan de Gemeente kennis heeft:
        a. Deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/773/JBZ van de Raad;
        b. Omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997, respectievelijk artikel 3, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad;
        c. Fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap;
        d. Witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld.
    II. Die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
    III. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling is uitgesproken op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel;
    IV. Die in de uitoefening van zijn beroep in de 3 jaar voorafgaande aan de inschrijving een ernstige fout heeft begaan, die tot een onherroepelijke uitspraak van een gerechtelijke instantie / Raad van Arbitrage en/of andere geschilbeslechtingsinstantie heeft geleid en die door de Gemeente aannemelijk kan worden gemaakt;
    V. Van wie de Gemeente beschikt over voldoende aanwijzingen om te concluderen dat de Geïnteresseerde of de Geïnteresseerde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;
    VI. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of informatie heeft achtergehouden, dan wel niet in staat was de ondersteunende documenten, over te leggen;

VII. Die heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Gemeente onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de verhuurprocedure kan bezorgen, of al dan niet door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en toewijzing;

VIII. Die niet aan verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;

IX. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door de Gemeente van hem waren verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

2. De Geïnteresseerde verklaart dat geen van de onder 1. genoemde uitsluitingsronden op haar van toepassing is.
3. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Geïnteresseerde beoogt samen te werken (of op wie een beroep wordt gedaan om de ontwikkeling uit te voeren), een of meer van de in dit document genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon niet worden geaccepteerd en kan de Geïnteresseerde worden uitgesloten van deelneming aan de procedure en uitvoering van de ontwikkeling.
4. De Geïnteresseerde dient de Gemeente op de hoogte te stellen van een verandering in de situatie in de periode tussen de dag van aanmelding tot en met de dag van toewijzing, die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond op de partij.
5. De Gemeente behoudt zich het recht voor een Geïnteresseerde op wie één of meer van de bovenstaande uitsluitingsgronden van toepassing is van deelneming aan de verdere procedure uit te sluiten.
6. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van zijn werknemers – dan wel werknemers van een aan hem gelieerde onderneming - bij de Gemeente. Naar beoordeling van de gemeente ontoelaatbare betrokkenheid van werknemers in het kader van vervalsing van mededinging dan wel belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.
7. Ter bewijsvoering van het niet verkeren in de bovengenoemde omstandigheden, kan aan de Geïnteresseerde gevraagd worden de volgende bewijsstukken binnen 3 werkdagen aan Gemeente te overleggen:
   a. Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden;
   b. Een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 2 jaar;
   c. Een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
   d. Een geldig identiteitsbewijs, nog geldig tot 3 maanden na de aanmeldingsdatum.
   e. Indien de Geïnteresseerde een rechtspersoon is: de meest recente jaarrekening, een overzicht van actuele schulden, een KvK uittreksel niet ouder dan 3 maanden, Statuten, KVK-uittreksel niet ouder dan 3 maanden, NAW-gegevens van leden van de (statutaire) directie van de entiteit, overzicht van eigendomsstructuur van de entiteit waaruit Ultimate Beneficial Owner (UBO)/ de uiteindelijk belanghebbende van de entiteit blijkt, getekend door de UBO's zelf.
   f. De Geïnteresseerde gaat akkoord met de in deze verhuurprocedure beoogde screening en integriteitsonderzoeken, waaronder het voor ondersteuning en advies betrekken van

het Regionaal informatie en Expertise Centrum (RIEC). Een uitgebreide screening, waaronder toepassing van de wet Bibob, vindt in een later fase plaats op de winnende Inschrijver en verbonden partijen zoals bedrijfsleiding, financier e.d.

g. De Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat hij enkel voor zichzelf een bod kan uitbrengen in de laatste fase van deze verhuurprocedure.

Deelnamevoorwaarden Voorselectiefase

1. Gemeente heeft het recht om Geïnteresseerden/Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden/Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
2. Indien door de Geïnteresseerde/Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Geïnteresseerde/Gegadigde door Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verhuurprocedure.
3. Het is Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde/Gegadigde te laten herstellen.
4. Als een Geïnteresseerde/Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectieleidraad gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde/Gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verhuurprocedure.
5. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
6. 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 verstoord, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verhuurprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De Geïnteresseerde/Gegadigde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij 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. Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

Vervallen Aanmelding na Selectie

Indien een Aanmelding na bekendmaking van het selectiebesluit om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige Aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

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

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanmelding wordt de Geïnteresseerde, die een Aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Selectieleidraad. 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.

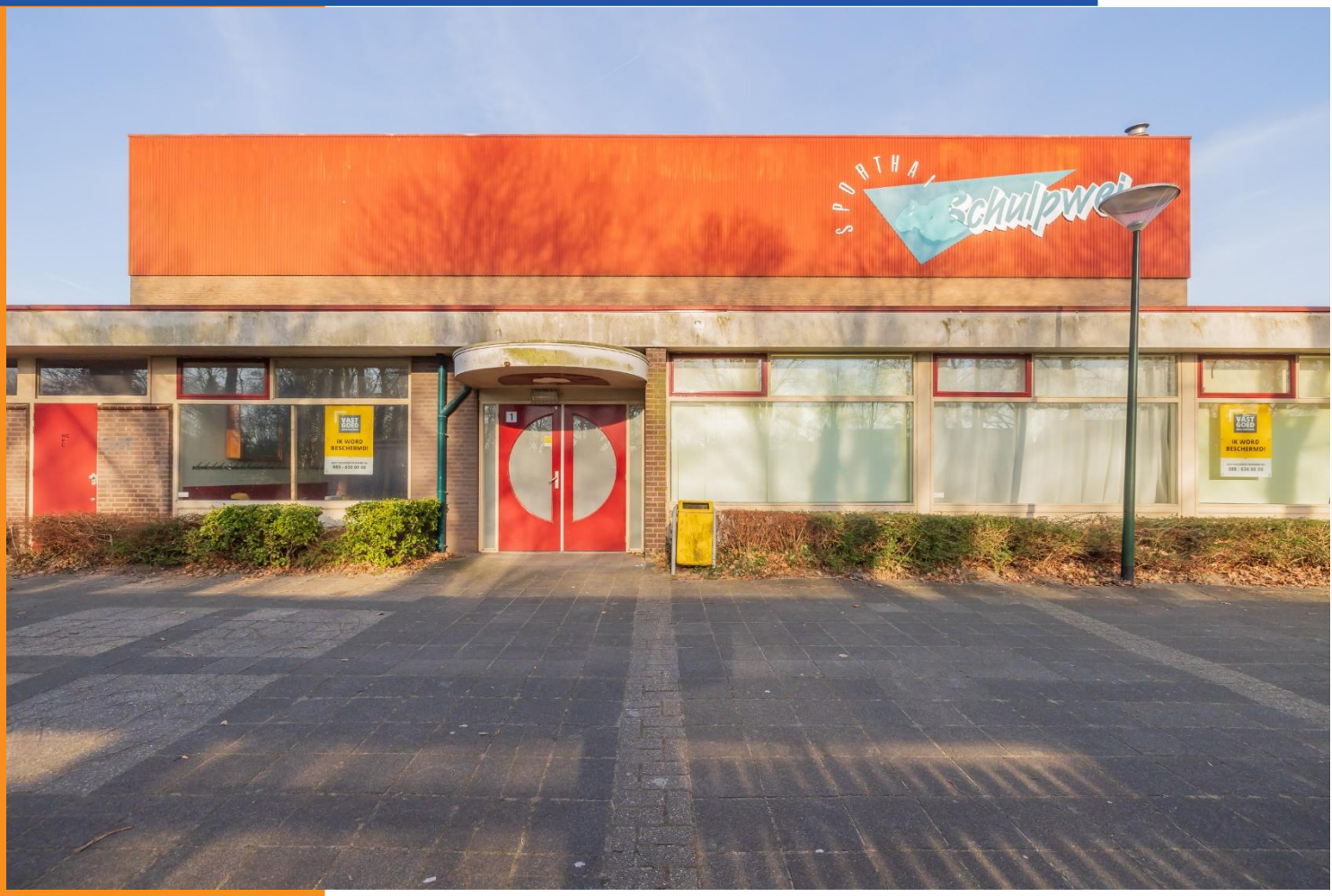
Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het aanmeldingsformulier melden (bijlage 2).
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden;
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij Gemeente indienen. Gemeente beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijzing van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden in de ‘verklaring beroep op derden’ (bijlage 3).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal - al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
    a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
    b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
    c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

TE HUUR

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar | Sporthal de Schulpwei



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Object

Met de ingebruikname van een nieuwe sporthal in Wassenaar(de Duinpan) is in mei 2024 een einde gekomen aan het gebruik van sporthal ‘De Schulpwei’.

De gemeente Wassenaar is eigenaar van De Schulpwei en heeft besloten de sporthal te behouden en hier een nieuwe exploitant voor te vinden die een bijdrage kan leveren aan het bestaande aanbod sport en beweging in Wassenaar.

Ten behoeve van deze verhuur is een selectieleidraad opgesteld, waarin de volledige procedure staat beschreven. Deze treft u aan als bijlage van deze projectinformatie. In een notendop zijn de navolgende uitgangspunten van toepassing:

De nieuwe programmering moet een bijdrage leveren aan het aanbod sport en beweging;
- Een nieuwe exploitant zal het pand verduurzamen en van het gas af afkoppelen,
- Er wordt een triple-net huurovereenkomst gesloten waarbij alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen, inspecties en keuringen tijdens de huurovereenkomst voor rekening van de nieuwe exploitant zullen komen,
- Een exploitant dient de BIBOB procedure met goed gevolg te doorstaan.

Locatie

Sporthal De Schulpwei ligt in het noordwesten van Wassenaar. Naast de sporthal zijn in de directe omgeving diverse andere sportverenigingen gelegen. Het sportpark huisvest verder omni-sportvereniging De Kievieten, voetbalvereniging Blauw Zwart, Golfclub Rozenstein, Schietvereniging Juliana en de Wassenaarse Petanque club .

Bereikbaarheid

Het geheel is per eigen vervoer via de Rijksweg A-44 uitstekend bereikbaar. De op- en afrit van deze autosnelweg bevindt zich op ca. 2,5 kilometer afstand. Door de recente opening van de N434 is autosnelweg A4 (Rotterdam-Amsterdam) ook zeer goed bereikbaar geworden.

Oppervlak

Totaal ca. 2.235 m². De sporthal heeft een oppervlak van ca. 1.375 m² en de secundaire ruimten hebben een totaal oppervlak van ca. 860 m².

Bestemming/gebruik

Bestemming “Sport”. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de selectieleidraad of kunt u contact opnemen met de gemeente Wassenaar.

Bezichtigen

Het is mogelijk om tijdens de voorselectiefase De Schulpwei te bezoeken op 16 mei 2025.

Om deel te nemen aan de rondleidingen dient u uzelf uiterlijk 5 dagen voor aanvang van de bezichtigingsronde per email aan te melden via fvhaastregt@wassenaar.nl.

Huurvoorwaarden

Huurprijs

De minimale huurprijs bij inschrijving bedraagt € 50.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Huurtermijn	Minimaal 5 + 5 jaar met telkens 1 verleningsjaar en maximaal tot 1 juni 2050.
Huurprijsbetaling	Per maand vooruit.
Huurprijsaanpassing	Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.
Zekerheidstelling	Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.
Huurcontract	Het model (triple net) huurovereenkomst is als bijlage toegevoegd aan de selectieleidraad.
BTW	Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.
Parkeervoorzieningen	Royale gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Foto's











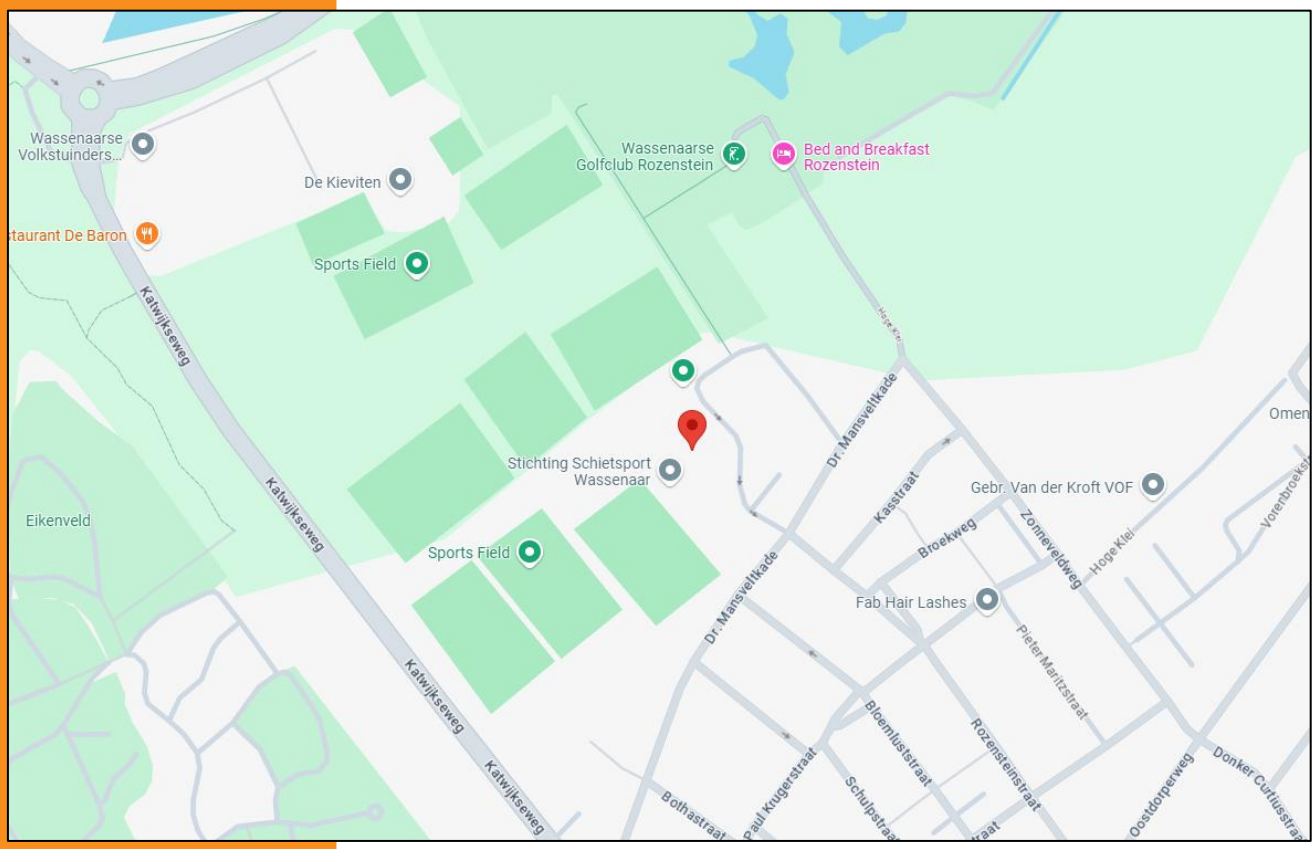


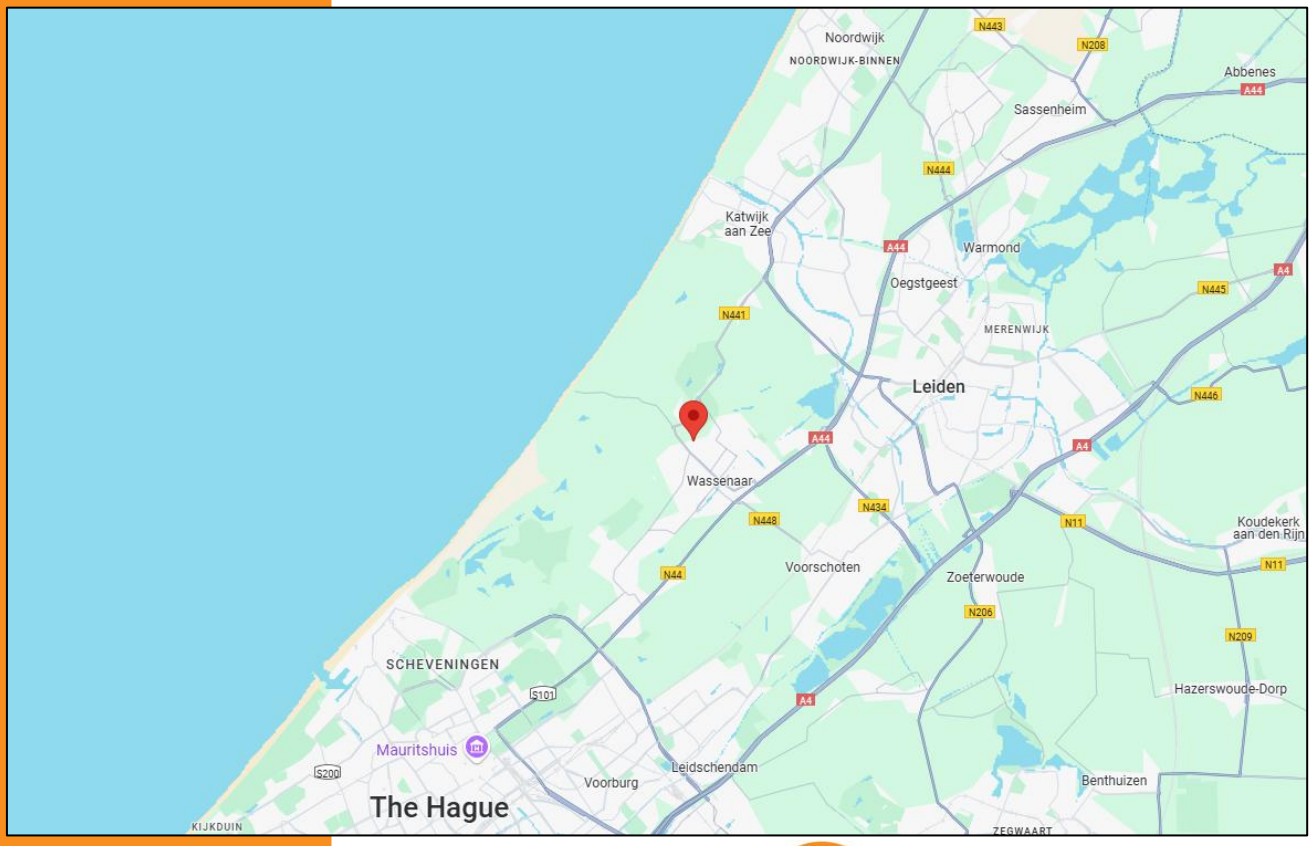
Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Locatie



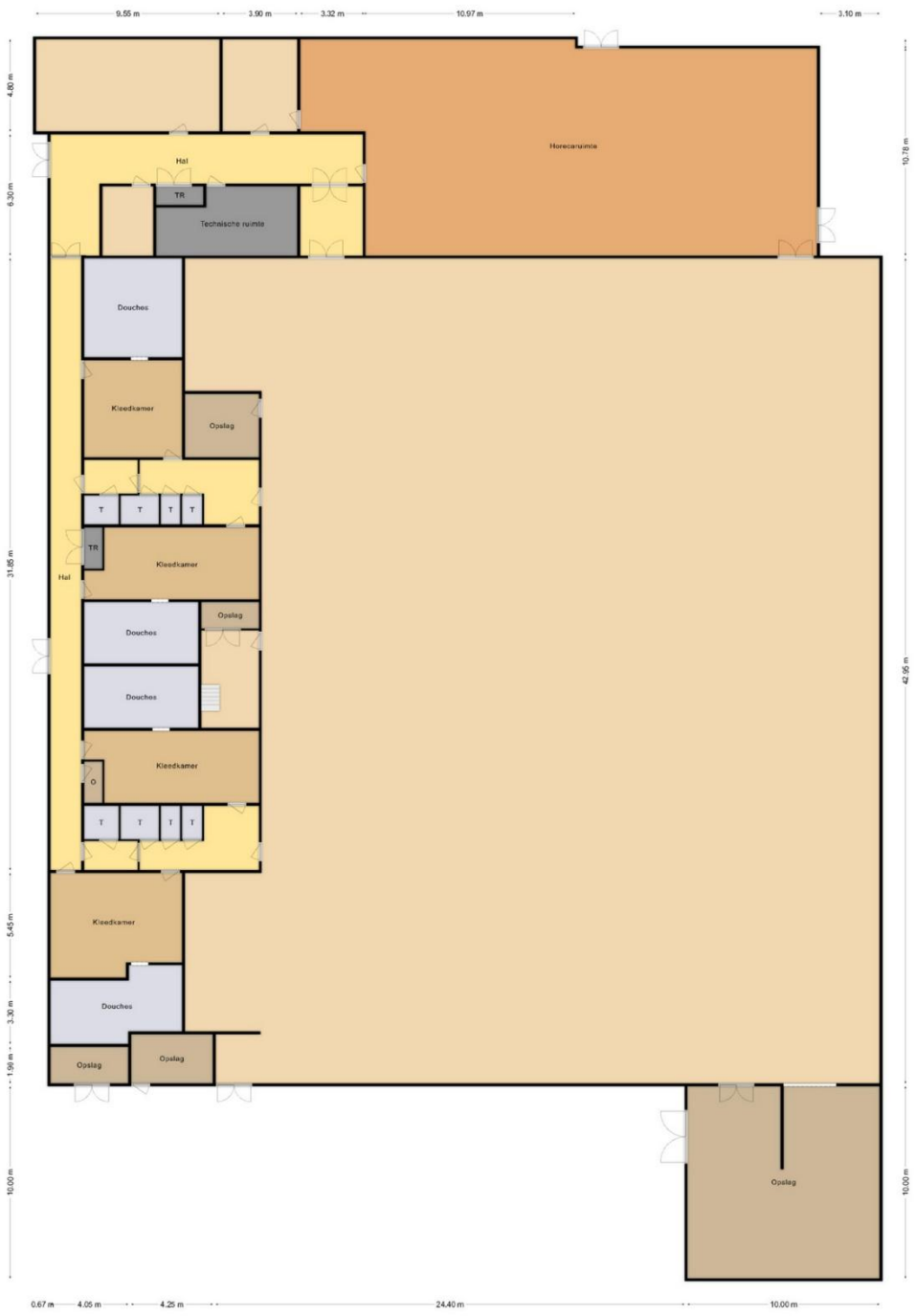


Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Plattegrond

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei



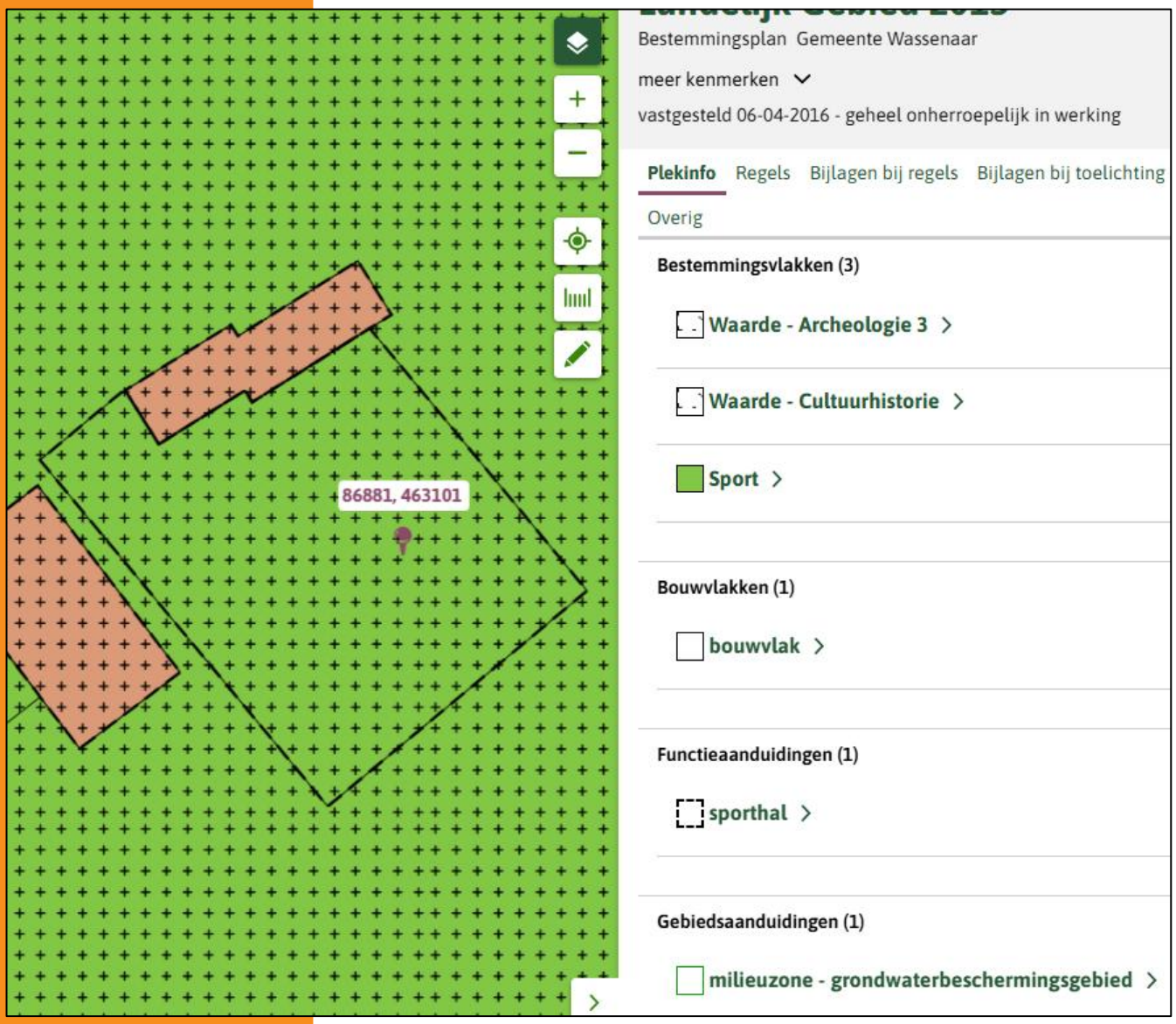
Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken
De plattegrond zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld,
echter kunnen hier geen rechten aan worden ontleend

Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Bestemmingsplan



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Artikel 31 Sport (S)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen voor veldsporten;
b. per sportcomplex één voorziening voor kinderopvang;
c. een sporthal, ter plaatse van de aanduiding `sporthal';
d. voorzieningen voor terreinonderhoud, ter plaatse van de aanduiding `specifieke vorm van sport – terreinonderhoud';
e. de bij de bestemming behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen toegangswegen en paden, watergangen en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van bestaande natuur- en landschapswaarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1

Op gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. per sportveld met een oppervlak van ten minste 50 x 80 m. bebouwing buiten de bouwvlakken met een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 25 m² mag worden opgericht;
   Deze bebouwing mag in of direct grenzend aan een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, waarbij per sportvereniging met meerdere sportvelden als bedoeld onder a een toevoeging van maximaal 100 m² is toegestaan.
c. De goothoogte en de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mogen maximaal 3 m. respectievelijk 9 m. bedragen;
d. De goothoogte en de bouwhoogte van de onder b bedoelde gebouwen mogen maximaal 3 m. respectievelijk 5 m. bedragen;
e. indien de bestaande goothoogte en de bouwhoogte op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan de onder c en d vastgelegde maten, dan geldt deze bestaande maatvoering als maximum en mag deze niet worden vergroot.

31.2.2

In afwijking van het bepaalde in lid 31.2.1 onder a mag de daar toegestane bebouwing eenmalig worden uitgebreid met 15%, met een maximale bouwhoogte van 3,50 m. De uitbreiding moet direct grenzen aan het bouwvlak.

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar
Sporthal de Schulpwei

31.2.3

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:

a. 2 m. voor erf- en terreinafscheidingen;
b. 8 m. voor ballenvangers;
c. 15 m. voor lichtmasten;
d. 5 m. voor de resterende niet specifiek benoemde overige bouwwerken.

31.2.4

In afwijking van het bepaalde in lid 31.2.1 mag per sportveld van minimaal 50 x 80 m. een (onoverdekte) tribune worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 120 m² per tribune en een maximale bouwhoogte van 5 m.
Als bij een of meer speelvelden geen tribune wordt gebouwd, mag de daar toegestane oppervlakte bij een ander sportveld worden gebruikt ten behoeve van een grotere tribune. De in dit lid genoemde maxi- maal toelaatbare oppervlakte mag daarbij worden vermeerderd met toegestane oppervlakken van de velden die geen tribune hebben c.q. krijgen.

31.2.5

Ter plaatse van de aanduiding `sporthal' mag een sporthal worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de gebouwen moeten worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij de bouwvlakken geheel mogen worden bebouwd;
b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen mogen maximaal 7 m. respectievelijk 10 m. bedragen;
c. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 45° mag bedragen;

31.2.6

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

31.2.7

Ter plaatse van de aanduiding `specifieke vorm van sport – terreinonderhoud' mogen uitsluitend (overige) bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor terreinonderhoud worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouw- vlakken. Deze bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd.

b. De goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 3 m. respectievelijk 4,5 m. mogen bedragen.
Voor bestaande gebouwen die deel uitmaken van een rijksmonument geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet mogen worden gewijzigd.

31.2.8

Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken moeten op een afstand van tenminste 5 m. van de bestemming `Water' worden gebouwd. Deze strook van 5 m. moet ook worden vrijgehouden van obstakels zoals bomen om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken. Als de landschappelijk inpassing van een functie of activiteit het aanbrengen van houtopstanden binnen deze strook nood- zakelijk maakt, is dit alleen toegestaan nadat het hoogheemraadschap binnen wiens beheergebied de watergang ligt daarvoor een watervergunning heeft afgegeven.

31.2.9

Op de sportvelden waar, ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, bebouwing aan- wezig is ten behoeve van het medegebruik voor de golfsport geldt voor die bebouwing dat de bestaande maatvoering (oppervlakte en hoogte) tevens de maximaal toegestane maatvoering is.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting. Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

a. de situering van de in/uitrit, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
b. de situering van parkeervoorzieningen;
c. de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de bebouwing binnen de bestemming.

31.4 Specifieke gebruiksregels

31.4.1

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 58 (Algemene gebruiks- regels) van toepassing.

31.4.2

Per sportcomplex is het gebruik van de gebouwen voor kinderopvang toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Indien de bestaande oppervlakte voor kinderopvang op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt dan 100 m², dan geldt deze bestaande maatvoering als maximum en mag deze niet worden vergroot.

31.4.3

Voor de sportvelden geldt dat medegebruik voor de golfsport is toegestaan

31.4.4

Voor sporthallen geldt dat medegebruik van de bouwwerken voor bijzondere activiteiten, zoals manifestaties of beurzen is toegestaan.

31.4.5

Gebouwen ten behoeve van terreinonderhoud mogen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van materieel en de opslag van materiaal voor het (dagelijks) onderhoud van de omliggende sportterreinen. Tevens kan ter plaatse van de aanduiding `specifieke vorm van sport – terreinonderhoud' worden voorzien in een schuilgelegenheid voor het personeel.

31.4.6

Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

31.4.7

Binnen de bestemming is functiegebonden horeca in de vorm van kantines toegestaan. Het gebruik van de bouwwerken voor zelfstandige horeca-activiteiten is niet toegestaan.

31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

31.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 31.1 bedoelde bestemming de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen buiten de erven/bouwvlakken van woningen en bedrijven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

d. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
e. het aanleggen van bosschages of het planten van houtopstanden;
f. het graven van watergangen, het verleggen of dempen van watergangen dan wel het wijzigen van het profiel van watergangen.

31.5.2

Een vergunning als bedoeld in lid 31.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

31.5.3

Het bepaalde in lid 31.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud van de gronden.



VERHUURPROCEDURE

Sporthal de Schulpwei, Wassenaar

10 april 2025

Gemeente Wassenaar

Sporthal de Schulpwei, Wassenaar



Gemeente Wassenaar

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

1.1 Verhuur van de Schulpwei 2

1.2 Selectieprocedure 2

1.3 Communicatie en planning 3

1.4 Leeswijzer 3

1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure 4

2 Omschrijving van de opgave 5

2.1 Beschrijving sporthal Schulpwei 5

2.2 Doelstelling voor verhuur 6

2.3 Uitgangspunten verhuur 7

2.4 Triple-net huurovereenkomst 7

3 Aanmelding en selectiecriteria - Voorselectiefase 9

3.1 Aanmeldingsvereisten 9

3.1.1 Aanmeldingsdatum 9

3.1.2 Vormvereisten gehele aanmelding 9

3.1.3 Stukken aanmelding 9

3.2 Selectiecriteria en totaalscore 9

3.3 Deel 1 – Aanmelding en minimum jaarhuur 11

3.3.1 Vormvereisten 11

3.3.2 Wensen 11

3.4 Deel 2 – Selectiecriterium Concept 11

3.4.1 Vormvereisten 11

3.4.2 Eisen 12

3.4.3 Wensen 12

3.4.4 Puntenwaardering 12

4 Aanbieding en Beoordelingscriteria – Gunningsfase 13

4.1 Aanbiedingsdatum 13

4.2 Aanbiedingsvereisten 13

4.2.1 Vormvereisten gehele Aanbieding 13

4.2.2 Stukken Aanbieding 13

4.3 Beoordelingscriteria en totaalscore 14

4.4 Deel 1 - Aanbieding 14

4.4.1 Vormvereisten - Aanbieding 14

4.5 Puntentoekenning 14

4.6 Deel 2 - Beoordelingscriterium Plan van Aanpak 15
4.6.1 Vormvereisten – Plan van Aanpak 15
4.6.2 Eisen – Plan van Aanpak 16
4.6.3 Wensen – Plan van Aanpak 16
4.6.4 Puntenwaardering 17
4.7 Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs 17
4.7.1 Vormvereisten – Prijs 17
4.7.2 Eisen – Prijs 17
4.7.3 Wensen – Prijs 18
4.7.4 Puntenwaardering – Prijs 18
5 Procedure en beoordelingsproces 19
5.1 Verhuurprocedure 19
5.1.1 Fase 1: voorselectiefase 19
5.1.2 Fase 2: gunningsfase 19
5.2 Vragen 19
5.3 Locatiebezichtiging 20
5.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces 20
5.4.1 Beoordelingscommissie 20
5.4.2 Beoordelingsproces 20
5.4.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn 21
Begrippenlijst 23

Gemeente Wassenaar

Bijlage

Bijlage 1	Checklist Aanmelding en Aanbieding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier
Bijlage 3	Invulformat Nota van Inlichtingen
Bijlage 3	Procedurele voorwaarden
Bijlage 4	Verkoopfolder makelaar
Bijlage 5	Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars
Bijlage 6	Aanbiedingsformulier
Bijlage 7a	MJOP Dr. Mansveltkade 1
Bijlage 7b	Visuele inspectie Gymzaalvloer
Bijlage 8	Quick Scan Flora & Fauna
Bijlage 9	Asbest inventarisatie met verwijder bonnen

1 Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad voor de verhuurprocedure van de sporthal Schulpwei. In deze selectieleidraad omschrijven we de procedure om te komen tot de verhuur van sporthal de Schulpwei. In dit document vindt u alle informatie voor deelname aan de procedure.

1.1 Verhuur van de Schulpwei

Met de ingebruikname van een nieuwe sporthal (de Duinpan) in Wassenaar is in mei 2024 een einde gekomen aan het gebruik van de oude sporthal; de Schulpwei. De gemeente Wassenaar is eigenaar van de Schulpwei en heeft besloten de sporthal te behouden en hier een nieuwe exploitant voor te vinden die een bijdrage kan leveren aan het aanbod sport en omgeving in het gebied. Daarbij hoopt de gemeente dat deze nieuwe exploitant het gebouw duurzaam verbeterd tot een toekomstbestendig en gasloos gebouw. Daarom zoekt de gemeente een exploitant die de Schulpwei van haar huurt en deze vervolgens exploiteert met alle lusten en lasten van dien middels een “As is, Where is” principe.

1.2 Selectieprocedure

Het doel van deze verhuurprocedure is om een Triple-net overeenkomst met de winnaar aan te gaan voor de beoogde verhuur. Voordat de overeenkomst daadwerkelijk gesloten wordt, vindt een bibob procedure plaats.

Om te komen tot een winnaar van de procedure, worden twee fasen doorlopen. Beide fasen worden in dit document beschreven. Het betreft de voorselectiefase en de gunningsfase. Dit wordt beschreven in de komende hoofdstukken.

Let op: het is voor het doen van een aanmelding in de voorselectiefase dus niet nodig om de onderdelen voor de gunningsfase in te leveren. Hetzelfde geldt voor de gunningsfase; hier zijn de onderdelen voor de voorselectiefase niet nodig om in te leveren.

Fase 1: voorselectiefase
In deze fase kunnen geïnteresseerden een aanmelding indienen. Uiteindelijk worden de 3 best scorende geïnteresseerden uitgenodigd voor de gunningsfase. Wanneer 3 of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Gunningsfase. Gedurende de voorselectiefase selecteert de gemeente op basis van **het idee** voor de nieuwe func**tie** en een **bevestiging van de minimum jaarhuur**.

Fase 2: gunningsfase
In deze fase werken maximaal 3 Gegadigden een aanbieding uit voor sporthal Schulpwei. Met de winnaar sluit de gemeente een Triple-net overeenkomst. In de gunningsfase vragen we partijen om het een **plan van aanpak** en een **bieding voor de jaarhuur** in te dienen. Het plan van aanpak bestaat uit verduurzaming, kwaliteit, samenwerking en planning.. In de verhuurprocedure werkt de gemeente met een minimum verhuurprijs van € 50.000,- per jaar, exclusief de daarover verschuldigde belastingen.

1.3 Communicatie en planning

Deze verhuurprocedure is openbaar aangekondigd op de website van de gemeente, via Funda, via Barnhoorn bedrijfsmakelaardij. Geïnteresseerden maken hun interesse kenbaar met een mail aan schulpwei@wassenaar.nl. Middels een uitnodiging wordt vervolgens toegang vergeven tot de aanhangende bijlagen van deze Selectieleidraad.

Alle communicatie, ook het indienen van vragen, verloopt uitsluitend digitaal via schulpwei@wassenaar.nl. De antwoorden op de vragen zullen aan alle Geïnteresseerden via een mail worden gepubliceerd.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de verhuurprocedure de tijdsplanning alsmede overige in deze Selectieleidraad genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Voorselectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectieleidraad	11 april 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	2 mei 2025
Publicatie nota van inlichtingen	9 mei 2025
Locatie bezichtiging (op afspraak)	16 mei 2025
Sluitingstermijn voor indienen aanmelding (12.00 uur)	23 mei 2025
Bekendmaking selectie maximaal 3 geïnteresseerden	6 juni 2025
Bezwaartermijn (7 dagen)	13 juni 2025

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Start gunningsfase	13 juni 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	23 juni 2025
Publicatie nota van inlichtingen	30 juni 2025
Sluitingstermijn voor indienen aanbieding (12.00 uur)	14 juli 2025
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	3 september 2025
Bezwaarperiode (7 dagen)	10 september 2025
Afronding overeenkomst(en)	17 september 2025

1.4 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 9 bijlagen.

- Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van Schulpwei, de locatie, onderdelen van de verhuur en de renovatie.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de aanmeldingsvereisten, selectiecriteria en puntentoekenning van de voorselectiefase.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanbiedingsvereisten, beoordelingscriteria en puntentoekenning voor de Gegadigden die door de voorselectie heen zijn gekomen.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces.

1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verhuur van de Schulpwei door Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verhuur van toepassing. Wel neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht.

Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de procedure op te schorten of te staken. Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden.

2 Omschrijving van de opgave

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van Schulpwei, de te verhuren onderdelen, de levering van de vastgoed en de overeenkomst.

2.1 Beschrijving sporthal Schulpwei

De sporthal de Schulpwei ligt in het noord-westen van Wassenaar. De Schulpwei ligt in een sportpark met verschillende velden en verenigingen. Zie hieronder aangegeven op de kaart.



Staat van het gehuurde
De sporthal heeft groot onderhoud nodig. Hiertoe is een Meerjarenonderhoudsplan opgesteld. In dit MJOP staat opgenomen wat de staat is van het gehuurde en welk onderhoud er op korte en lange termijn moet worden uitgevoerd, inclusief raming.
Het MJOP is terug te vinden in bijlage 7a.

Eigendom en gebruiksrechten
De sporthal Schulpwei is in eigendom van de gemeente. De grond is in eigendom van een derde. De gemeente heeft, zodra de nieuwe huurovereenkomst ingaat, via een erfpachtconstructie de grond in pacht tot en met 2050.

Demarcatie
De sporthal de Schulpwei is gelegen in de kadastrale gemeente Wassenaar, sectie B en op perceelnummer 6282 (gedeeltelijk).

De sporthal heeft een oppervlakte van ca. 1.375 m2 en de aangrenzende ruimten hebben een gezamenlijk oppervlakte van ca. 860 m2. De buitenruimte en de traforuimte die aangrenzend liggen zijn geen onderdeel van het de verhuren onderdelen. Binnen de sporthal zijn kleedruimten, douches, opslagruimten, een kantine en een receptieruimte gesitueerd. Alle informatie over de te verhuren onderdelen is terug te vinden in de Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars in bijlage 5.

Planologie
Het vigerende omgevingsplan is ‘’Omgevingsplan gemeente Wassenaar’’ geldend vanaf 01-01-2024. Het bestemmingsplan dat hieronder ligt is ‘’Landelijk Gebied 2015’’, vastgesteld op 06-04-2016.

De grond heeft de bestemming ‘’Sport’’ en heeft op de plek van de sporthal een aanduiding ‘’Sporthal’’ gekregen. Er is geen specifieke vorm van sport aangegeven bij de sporthal.

Beide stukken zijn te bekijken op regels op de kaart.

2.2 Doelstelling voor verhuur

De Schulpwei heeft jaren lang als sportvoorziening in de behoefte van de inwoners van Wassenaar voorzien. Echter door de komst van de nieuwe sportzaal (de Duinpan) is deze functie vervallen. De gemeente hoopt met de oude sportzaal (de Schulpwei) te kunnen voorzien in een aantal doelstellingen. Dit zijn de volgende doelstellingen:

- De nieuwe programmering moet een bijdrage leveren aan sport en beweging;
- De verhuur van het gebouw gebeurd aan één partij (al dan niet met meerdere gebruikers);
- De nieuwe programmering mag niet concurrerend zijn op het bestaande aanbod van sport in de nabije omgeving (aanbod staat omschreven in 3.4.2):
    - Blauw Zwart: Voetbal
    - Jeu de Boules vereniging WPC: Jeu de Boules
    - Buurtvereniging Oostdorp: Activiteiten voor de buurt en omstreken
    - Schiet Sport Wassenaar – SSW: Schieten
    - Sporthal de Duinpan: Hockey, tennis, badminton, handbal, volleyball, picketball en tafeltennis;
- De nieuwe huurder moet het pand verduurzamen Hiervoor geldt dat het pand voor 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld moet zijn;
- De nieuwe huurder ziet erop toe dat het pand gerenoveerd wordt om aan de huidige standaarden te voldoen;
- De gemeente wenst een jaarhuur te krijgen van minimaal 50.000 ex. BTW.
- De verhuur van het gebouw is inclusief alle lusten en lasten, Derhalve zijn alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen, inspecties en keuringen -al het vorenstaande in de ruimste zin van het woord- voor rekening en risico van Huurder. (zie voor een verdere uitwerking hiervan paragraaf 2.3)

2.3 Uitgangspunten verhuur

De verhuur van de Schulpwei gaat over de opstal. De onderliggende grond blijft in eigendom van de grondeigenaar en de pacht van de grond is inbegrepen in de huurprijs.

Sport
De locatie heeft de bestemming ‘’Sportzaal’’ en kan enkel gebruikt worden ten behoeve van (een) sportfunctie(s). De gemeente werkt niet mee aan een bestemmingswijziging.

Overdracht lusten en lasten
Door de Triple-Net overeenkomst worden alle gebruiksrechten doorgelegd naar de huurder, maar worden ook alle lasten doorgelegd naar de verhuurder. Dit houdt in:

- alle verzekeringskosten;
- Zakelijke lasten;
- (groot)onderhoud;
- Herstel;
- Vernieuwingen;
- Inspecties en keuringen.

Renovatie
Onderdeel van de verhuur is de renovatie en/of verbouwing van de sporthal.
Het meerjarenonderhoudsplan van de sporthal geeft inzicht in de benodigde onderhoudswerkzaamheden op de korte en de lange termijn. Het MJOP is terug te vinden in bijlage xx

Minimale jaarhuur
De gemeente heeft voor de verhuur van de Schulpwei een minimale jaarhuur van 50.000,- ex. BTW vastgesteld. Een bieding voor minder dan dit bedrag is niet toegestaan. Echter, de gemeente wenst naast een kwalitatieve invulling ook naar opbrengstmaximalisatie. Zodoende hoopt de gemeente een hogere jaarhuur te kunnen ontvangen.

2.4 Triple-net huurovereenkomst

De gemeente is voornemens om een Triple-net overeenkomst te sluiten met de winnaar van de verhuurprocedure. De termijn van verhuur: minimaal 5 jaar met optie op 5 jaar verlengen met daarna een jaarlijkse verlenging en een maximale termijn tot en met 2050 einde erfpachtovereenkomst.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst uiterlijk binnen één (1) week na gunning te sluiten met de Winnaar. De concept Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars is bijgevoegd als bijlage 10.

Alle voorwaarden zijn terug te vinden in de concept huurovereenkomst in bijlage 5
Belangrijke punten zijn:

- De overeenkomst betreft een ‘triple-net’ overeenkomst;
- De gemeente en huurder komen overeen dat de Schulpwei uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld dient te zijn;

Indien het gehuurde niet uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld is dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 7.500,- per week voor iedere week dat huurder in gebreke is, waarbij iedere ingetreden week als een volle week geldt.

3 Aanmelding en selectiecriteria - Voorselectiefase

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten, de selectiecriteria en de puntentoekenning per selectiecriterium voor de Voorselectiefase omschreven.

3.1 Aanmeldingsvereisten

Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de verhuurprocedure.

3.1.1 Aanmeldingsdatum

De aankondiging van deze verhuur heeft op 11 april 2025 plaatsgevonden, onder meer via de website van de gemeente en funda bedrijfsmakelaars. Voor deelname aan de voorselectiefase dient de geïnteresseerde de gevraagde stukken digitaal in te dienen op 23 mei 2025 uiterlijk om 12.00 uur Nederlandse tijd via het aangegeven emailadres schulpwei@wassenaar.nl.

3.1.2 Vormvereisten gehele aanmelding

Een aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding heeft als onderwerp ‘Aanmelding sporthal de Schulpwei - [afkorting naam geïnteresseerde]’.
- De 2 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 (let op het maximale aantal pagina’s dat vermeld staat).
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de geïnteresseerde(n).
- De stukken worden aangeleverd in PDF in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. Geef aan of het een A4 of A3 betreft. Het aantal pagina’s is te vinden op de checklist (bijlage 1).
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina’s.
- De tekst is in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan moet het betreffende onderdeel worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand.

3.1.3 Stukken aanmelding

De stukken dienen te worden ingediend volgens de onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanmelding en bevestiging minimale jaarhuur
- Deel 2 Selectiecriterium Concept met beoogde functie

3.2 Selectiecriteria en totaalscore

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als geïnteresseerde. Wanneer de aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt deze direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Gemeente Wassenaar

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de wensen (zie de paragrafen 3.4.3). Geïnteresseerden kunnen punten scoren op de geformuleerde wensen. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanmelding wordt beter beoordeeld indien:

- deze aan meer van de wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de wensen.

De totaalscore van een aanmelding wordt berekend door de per selectiecriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de selectiecriteria:

Deel	Selectiecriterium	Punten
1	Aanmelding en bevestiging minimale jaarhuur	*Geen punten*
2	Concept	100
	Totaal	**100**

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	**100%**
Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	**75%**
Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	**50%**
Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende	**25%**

mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	**0%**

3.3 Deel 1 – Aanmelding en minimum jaarhuur

Deel 1 betreft de algemene onderdelen van de aanmelding voor de voorselectiefase. Dit deel is geen selectiecriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen.

3.3.1 Vormvereisten

Deel 1 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: ‘Deel 1: Aanmelding [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 1 dient de volgende stukken te omvatten:

1. een ingevuld aanmeldingsformulier met daarin een bevestiging voor bieding in de Gunningsfase van de minimale huurprijs van € 50.000 per jaar (bijlage 2). In geval van aanmelding als combinatie moet dat gemeld worden in het aanmeldingsformulier.
2. Een recent KVK-uittreksel van de inschrijvende partij

3.3.2 Wensen

Het selectiecriterium *Aanmelding en bevestiging minimum jaarhuur* bevat geen wensen.

3.4 Deel 2 – Selectiecriterium Concept

Om te kunnen beoordelen of de geïnteresseerde een invulling heeft die aansluit bij de opgave wordt het voorziene Concept gevraagd.

3.4.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende bestandsnaam te hebben: ‘Deel 2: Concept [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. De uitwerking van de toekomstige functie/concept van maximaal 4 A4 of 2 A3 pagina’s waarin het toekomstige functie wordt beschreven

3.4.2 Eisen

Het concept moet voldoen aan de volgende eisen:

- De toekomstige functiemoet binnen het vigerende omgevingsplan / bestemmingsplan passen.
- De toekomstige functie mag geen concurrentie veroorzaken met het bestaande aanbod aan sport en beweging in de nabije omgeving. Het gaat hierbij om de volgende sporten/verenigingen in de buurt:
    - Blauw Zwart: Voetbal
    - Jeu de Boules vereniging WPC: Jeu de Boules
    - Buurtvereniging Oostdorp: Activiteiten voor de buurt en omstreken
    - Schiet Sport Wassenaar – SSW: Schieten
    - Sporthal de Duinpan: Hockey, tennis, badminton, handbal, volleyball, picketball en tafeltennis.
- Er mag niet commercieel onderverhuurd worden aan functies die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan (bijvoorbeeld kantoorruimte).

3.4.3 Wensen

De geïnteresseerde onderschrijft zijn motivatie om deel te nemen aan deze verhuurprocedure. Het concept wordt beter beoordeeld indien:

- De Geïnteresseerde overtuigt in het voor de lange termijn exploiteren van de beoogde toekomstige functiefunctie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de bijdrage van de toekomstige functie aan het sportaanbod in de buurt en leefomgeving in Wassenaar
- De Geïnteresseerde heeft ervaring met de exploitatie van de beoogde functie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de passendheid van de beoogde functie op deze locatie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de (markt)vraag naar de beoogde functie.
- De Geïnteresseerde overtuigt in het op een passende manier samenwerken met betrokkenen.

3.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectiecriterium concept integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$Punten = Percentage\ te\ beoordelen\ concept\ x\ 100\ punten$$

4 Aanbieding en Beoordelingscriteria – Gunningsfase

LET OP: DIT HOOFDSTUK IS ALLEEN VAN TOEPASSING WANNEER U GESELECTEERD BENT VOOR DE GUNNINGSFASE.

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Tevens wordt ingegaan op de Beoordelingscriteria en de puntentoekenning per criterium.

Indien niet voldaan wordt aan één van de aanbiedingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de Verhuurprocedure.

4.1 Aanbiedingsdatum

De aankondiging van de geselecteerden de Gunningsfase vindt plaats op 13 juni 2025. Om deel te nemen aan deze fase van de Verhuur dient de Gegadigde de gevraagde stukken digitaal in te dienen middels het opvragen van de stukken bij een verzoek per email (schulpwei@wassenaar.nl). Aanbiedingen dienen uiterlijk op 14 juli 2025 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

4.2 Aanbiedingsvereisten

4.2.1 Vormvereisten gehele Aanbieding

De Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanbieding dient als onderwerp ‘Aanbieding [naam locatie] - [afkorting naam Gegadigde]’ te hebben.
- De 3 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2.2, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1 (let op het maximale aantal pagina’s dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina’s.
- Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- Tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

4.2.2 Stukken Aanbieding

Door de Gegadigden moeten de volgende delen worden ingediend volgens de onderstaande ‘mappenstructuur’:

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Plan van Aanpak
- Deel 3 Beoordelingscriterium Prijs

4.3 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen **moet** worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Gegadigde. Wanneer de Gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanbieding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanbiedingen beoordeeld op de mate, waarin zij invulling geven aan de door gemeente Wassenaar beschreven wensen (zie de paragrafen 4.6.3 en 4.7.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Gegadigden (zie paragraaf 4.6.4 en 4.7.4). De genoemde wensen, onder paragraaf 4.6.3, 4.7.3, kennen geen rangorde. Een Aanbieding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de per Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Beoordelingscriteria:

Deel	Toewijzingscriteria/Beoordelingscriteria	Punten
1	Aanbieding	Vormvereiste – geen punten
2	Plan van Aanpak	50
3	Prijs	50
	Totaal	**100**

4.4 Deel 1 - Aanbieding

4.4.1 Vormvereisten - Aanbieding

Bestandsnaam:

1. ‘Deel 1: Aanbieding [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. een ingevuld aanbiedingsformulier (bijlage 2);

4.5 Puntentoekenning

De puntentoekenning voor alle criteria met uitzondering van prijs geschiedt op basis van de volgende richtlijnen:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouw-	**100%**

baar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	
Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	**75%**
Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	**50%**
Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	**25%**
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	**0%**

4.6 Deel 2 - Beoordelingscriterium Plan van Aanpak

Hier wordt het beoordelingscriterium Plan van Aanpak beschreven met de gekoppelde eisen en wensen.

4.6.1 Vormvereisten – Plan van Aanpak

Bestandsnaam:

1. ‘Deel 2”: Plan van Aanpak [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een Plan van Aanpak voor:
    a. Verduurzaming;
    b. Kwaliteit / renovatie, bestaande uit:
        i. Voorstel voor renovatie
        ii. Voorstel voor parkeren
    c. Samenwerking
2. Planning met daarin de bovenstaande onderdelen

4.6.2 Eisen – Plan van Aanpak

Het Beoordelingscriterium plan van bestaat uit de volgende onderdelen: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking.

Verduurzaming

- De Schulpwei moet voor 30 juni 2027 van het gas af zijn.

Kwaliteit en renovatie

- De Schulpwei dient minimaal in dezelfde of betere onderhoudsstaat te worden opgeleverd aan het einde van de eerste contractstermijn (10 jaar).
- De Schulpwei mag niet gesloopt en herbouwd worden.

Samenwerking

- Het onderdeel samenwerking bevat geen eisen, enkel wensen.

4.6.3 Wensen – Plan van Aanpak

Bij het beoordelingscriterium Plan van Aanpak kan gescoord worden op de volgende wensen:

Algemeen:

Meerwaarde is aan de orde wanneer:

- Het plan uitgaat van een hoogwaardige renovatie en verduurzaming
- het plan van aanpak een hoge mate van concreetheid, snelheid en vertrouwen geeft;
- het plan van aanpak de risico's die voortkomen uit de aanpak benoemt en hierop reflecteert.

Verduurzaming:

Meerwaarde is aan de orde wanneer:

- Er een overtuigend plan is om eerder dan 30 juni 2027 van het gas afgegaan kan worden;
-
- De Schulpwei wordt vergaand verduurzaamt gedurende de exploitatieperiode.

Kwaliteit:

Meerwaarde is aan de orde wanneer:

- De onderwerpen uit het MJOP worden benoemd en aangepakt;
- Er worden concrete en realistische voorstellen gedaan om het gebouw een kwaliteitsimpuls te geven, zowel aan de binnen als aan de buitenzijde;
- Er worden concrete en realistische voorstellen gedaan voor een kwaliteitsverbetering die past bij de architectuur, de invulling en de staat van het gebouw;
- Er is sprake van een kwalitatief hoogstand plan waarmee de Schulpwei en het gebied eromheen een kwaliteitsimpuls krijgen

- Er is sprake van een realistisch beeld op de parkeervraag en de parkeeroplossing voor de beoogde nieuwe functie
- Ontwerp, materialen en inrichting zijn doelmatig en efficiënt in onderhoud en schoonhouden. Bij de keuze van materialen, detaillering en afwerking wordt uitgegaan van minimaliseren van benodigd correctief onderhoud en preventief onderhoud.

Samenwerking:
- Het plan van aanpak overtuigt in een passende aanpak voor samenwerking met de buurt, sportverenigingen, gemeente en grondeigenaren i.

Planning
- De planning is concreet, realistisch en geeft vertrouwen in de aanpak van de gegadigde

De planning gaat uit van een spoedige start
- De planning laat een realistisch beeld zien van de kwaliteitsimpuls en groot onderhoud door de jaren heen

de planning laat zien dat de gegadigde de grootste risico's van de uitvoer onderkend en daar de juiste acties aan koppelt.

4.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectiecriterium Plan van Aanpak integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 4.5. Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$Punten = Percentage\ te\ beoordelen\ Plan\ van\ Aanpak\ x\ 50\ punten$$

4.7 Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs

4.7.1 Vormvereisten – Prijs

Bestandsnaam:
1. 'Deel 3: Prijs [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:
1. Volledig ingevulde biedingsmodule.
2. Schriftelijke onderbouwing van het bod (maximaal 1 A4)

4.7.2 Eisen – Prijs

Minimale jaarhuur

Het bod bedraagt een minimale jaarhuur van € 50.000,- ex. BTW te zijn. Een bieding lager dan dit bedrag is niet toegestaan en wordt direct terzijde geschoven

Voorwaarden aanbieding

De bieding door Gegadigden is onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een bod uit te brengen op basis van voorwaarden.

4.7.3 Wensen – Prijs

De gemeente Wassenaar streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hogere jaarhuur beter beloond.

4.7.4 Puntenwaardering – Prijs

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 50 punten. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van de aangegeven jaarhuur (ex BTW). De hoogste jaarhuur krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Gegadigde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Gegadigde. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Jaarhuur Gegadigde}}{\text{Jaarhuur hoogste Gegadigde}} \times 50 \text{ punten}$$

5 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de verhuurprocedure nader omschreven.

5.1 Verhuurprocedure

5.1.1 Fase 1: voorselectiefase

In deze fase kunnen geïnteresseerden een aanmelding indienen. Uiteindelijk worden de (maximaal) 3 best scorende geïnteresseerden uitgenodigd voor de gunningsfase. Wanneer 3 Geïnteresseerden of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Gunningsfase.

5.1.2 Fase 2: gunningsfase

In deze fase werken maxmaal 3 Gegadigden een aanbieding uit voor sporthal Schulpwei. Met de winnaar sluiten we een Triple-net overeenkomst.

5.2 Vragen

Voor beide fases van de verhuurprocedure kunnen inhoudelijke vragen gesteld worden. Inhoudelijke vragen voor de voorselectiefase kunnen worden ingediend tot 2 mei 2025 uiterlijk 12.00 uur. Inhoudelijke vragen voor de gunningsfase kunnen worden ingediend tot 23 juni 2025 uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden. Vragen kunnen ingediend worden via schulpwei@wassenaar.nl.

De vragen voor de voorselectiefase worden uiterlijk op 9 mei 2025 door Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd via mail. Voor de gunningsfase worden de vragen uiterlijk op 30 juni 2025 door Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd via mail. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verhuurdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

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 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.

5.3 Locatiebezichtiging

Het is mogelijk om tijdens de selectiefase de Schulpwei te bezoeken op de datum 16 mei 2025. Om deel te nemen aan de rondleidingen dient u uiterlijk 5 dagen voor de locatiebezichtiging een email te sturen naar schulpwei@wassenaar.nl.

5.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Wassenaar. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Wassenaar welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase. De beoordelingscommissie stelt daarbij ook het advies op dat bepaald welke Gegadigde de Verhuur krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie bestaat uit:
- Strategisch adviseur, gemeente Wassenaar
- Adviseur Vastgoed, gemeente Wassenaar
- Adviseur Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling, Akro Consult

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter van de Gemeente Wassenaar, die zelf niet mee beoordeelt.

5.4.2 Beoordelingsproces

De beoordeling tijdens de voorselectiefase en de gunningsfase vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1 Opening Aanmelding of Aanbieding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

Stap 2 Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Selectiecriteria

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 3.1.2, 3.3.1 en 3.4.1), compleetheid (zie paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.1) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 6) voor de voorselectiefase. De door de Gegadigde ingediende Aanbieding voor de gunningsfase wordt getoetst op vormvereisten (zie de paragrafen 4.2.1, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1), compleetheid (zie de paragraven 4.2.2, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 6). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie. Tijdens de gunningsfase blijft het onderdeel Prijs voor de leden van de beoordelingscommissie ongezien, tot het deel Plan van Aanpak inhoudelijk zijn beoordeeld.

Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding of Aanbieding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de Selectiecriteria (paragraaf 3.4.2, 4.6.2 en 4.7.2).

Wanneer 3 Geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld tijdens de voorselectiefase. De onderstaande stappen (stap 3 tot en met 4) zijn dan niet van toepassing. Aanbiedingen voor de Gunningsfase die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld

De stappen 3 t/m 4 die hierna worden beschreven gelden voor de voorselectiefase.

Stap 3 Beoordeling wensen Selectiecriteria
De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de Selectiecriteria (paragraaf 3.4.3), conform de beoordelingssystematiek (paragrafen 3.4.4). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De 5 Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Stap 4 Gelijke score en loting
Indien na afronding van stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de 5 Gegadigden voor de Gunningsfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

De stappen 3 t/m 4 die hierna worden beschreven gelden voor de gunningsfase.

Stap 3 Beoordeling
De beoordelingscommissie beoordeelt alle Beoordelingscriteria met uitzondering van het Beoordelingscriterium Prijs, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen 4.6.3 en 4.7.3. Het Beoordelingscriterium prijs wordt apart gehouden en door een onafhankelijk adviseur beoordeeld. Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria behalve het Beoordelingscriterium prijs wordt de totaalscore opgemaakt en het Beoordelingscriterium Prijs toegevoegd aan de score. Vervolgens worden de Aanbiedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

Stap 4 Gelijk score en Loting
Indien na afronding van stap 4 totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigde vastgesteld op basis van de score voor het Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium ‘Plan van Aanpak’. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

5.4.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn
De selectie/toewijzing en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1 Besluitvorming omtrent de selectie en toewijzing Winnaar
Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, zodat het college van burgemeester en wethouders op basis hiervan een voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit kan nemen.

Stap 2 Voorlopig selectiebesluit en toewijzingsbesluit
Gemeente neemt een voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden/Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit/toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden/Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Gunningsfase, of de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

Stap 3 Bezwaartermijn
Na bekendmaking van de uitslag van de selectie en toewijzing, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Gunningsfase, of de Gegadigden die zijn uitgesloten of die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopfase, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding.

Stap 4 Definitief selectiebesluit
Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit definitief.

Stap 5 Contracteren (alleen bij Gunningsfase)
De gemeente Wassenaar streeft ernaar uiterlijk binnen 1 week na definitieve Toewijzing de Triple-Net overeenkomst te sluiten en een Bibob te doen. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten overeenkomst wordt overschreden, kan de gemeente er voor kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten. Een concept van de Overeenkomst is als bijlage 10 bij deze Selectieleidraad gevoegd.

Gemeente Wassenaar

Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Gunningsfase van de Verhuurprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Voorselectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Gunningsfase.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verhuurprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal 3 geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in deze Selectieleidraad genoemde criteria deel mogen nemen aan de Gunningsfase.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin Gemeente door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verhuurprocedure beantwoord.
Overeenkomst	De door Gemeente ter afronding van de Verhuurprocedure met de Winnaar te sluiten Triple-Net overeenkomst.
Selectiecriteria / Selectiecriterium	De criteria op basis waarvan Gemeente de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Gunningsfase ontvangen.
Pand	De sporthal de Schulpwei
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanmelding in te dienen.
Verhuurprocedure	De totale procedure (Voorselectie- en Gunningsfase) om te komen tot de Verhuur van Pand aan de Winnaar.
Verhuur	De verhuur van de Schulpwei aan de Winnaar.
Selectieleidraad	Het voorliggende door Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verhuurprocedure en de wijze van toewijzing van de Gegadigden in de tweede fase van de Verhuurprocedure zijn beschreven.
Voorselectiefase	De eerste fase van de Verhuurprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verhuur op basis van zijn Aanmelding in de Gunningsfase gegund wordt.

Gemeente Wassenaar

Datum
10 april 2025

In opdracht van
Gemeente Wassenaar

Versie
Definitief

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn
Makelaar-taxateur
joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden
Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- huurprijsherzieningen;
- koopsommen.

Ons werkgebied
Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.
Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoonnummer: 071 - 30 50 200
Email: info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

NVM BUSINESS

funda in business

Bezoek ook onze website: www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Barnhoorn BEDRIJFSMAKELAARDIJ

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Wassenaar, gevestigd te **(2242 LV) Wassenaar**, **Johan de Wittstraat 45**, te dezen overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet wettig vertegenwoordigende, te dezer zake handelend ter uitvoering van het Besluit van de Raad van de gemeente Wassenaar, genomen op **…….** nummer **……..,** hierna te noemen **'verhuurder',**

EN

, gevestigd/wonende te , ingeschreven in het handelsregister onder nummer , omzetbelastingnummer , vertegenwoordigd door , geboren te op , hierna te noemen **'huurder',**

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- **Partijen komen nadrukkelijk overeen dat onderhavige huurovereenkomst een 'triple-net' huurovereenkomst betreft. Derhalve zijn alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen, inspecties en keuringen -al het vorenstaande in de ruimste zin van het woord- voor rekening en risico van Huurder,**

- **Verhuurder en huurder zijn nadrukkelijk overeengekomen dat het gehuurde uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld dient te zijn. Hierbij dient de gasmeter verwijderd te zijn.**

- **Indien het gehuurde niet uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld is dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 7.500,- per week voor iedere week dat huurder in gebreke is, waarbij iedere ingetreden week als een volle week geldt.**

- **de gemeente niet de eigenaar is van de grond, dat dit gepacht wordt. Dat het wel eigenaar is van de opstal, dat de gemeente dit opstalrecht wenst te verhuren**

- **Dat het pand de nodige achterstallige onderhoudswerkzaamheden heeft (zie MJOP))**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Dr. Mansveltkade 1 te (2242 TZ) Wassenaar,** kadastraal bekend **gemeente Wassenaar, sectie B, nummer 6282 (gedeeltelijk)**. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **sporthal t.b.v. …….. alsmede ondergeschikte horeca.**

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **niet meer dan bouwkundig is toegestaan.**

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **geen** kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs en servicekosten.**

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op _____ (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van _____, derhalve tot en met _____.**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [**uitsluitend Huurder** / **Huurder of Verhuurder***] in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor [**een aansluitende periode van _____ jaar, derhalve tot en met _____/ onbepaalde tijd***].
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor [[**een***] **aansluitende periode**[**n***] **van _____ jaar** / **onbepaalde tijd***].

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **[één jaar /** **maand[en*]*].**

Onderhavige huurovereenkomst eindigt van rechtswege uiterlijk op 1 juni 2050. Huurder dient het gehuurde leeg, ontruimd en behoorlijk schoongemaakt achter te laten en de sleutels wederom ter hand te stellen aan verhuurder.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€** **,** zegge: **(--** **--).**

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december.**

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per voor het eerst met ingang van aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 ~~De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschot-betalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.~~

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.

4.8. Per betaalperiode van **kalendermaand(en)** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	**€**	
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	**€**	
totaal	**€**	

zegge: **(-- --)**

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ .** Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **.**

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: **Niet van toepassing. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de levering van gas, water, elektra en data/telefonie.**

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:
een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€** zegge: **(-- --).**

6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder.**

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

9.1 **Aan Verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 **Aan Verhuurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

11.1 In aanvulling op artikel 10 van deze huurovereenkomst wordt verwezen naar de inhoud van bijgevoegde selectieleidraad. Huurder is verplicht de hierin gestelde verduurzamingsmaatregelen uit te voeren.

11.2 Verhuurder en huurder zijn zich ervan bewust dat deze huurovereenkomst afwijkingen en aanvullingen bevat ten opzichte van het model KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte, zoals door de Raad van Onroerende Zaken op 30 januari 2015 zijn vastgesteld. Huurder dient zelf zorg te dragen voor alle van rechtswege benodigde vergunningen van de Gemeente Wassenaar, brandweer en overige (overheids-)instanties. Verhuurder staat er uitdrukkelijk op dat huurder zelf en geheel voor eigen rekening zorg dient te dragen voor alle (van overheidswege) benodigde vergunningen. Het niet verkrijgen of de intrekking van de benodigde vergunningen kan nimmer voor huurder een ontbindingsgrond zijn voor de huurovereenkomst en levert huurder geen grond voor ontbinding dan wel gebrek of iets dergelijks op.

11.3 Verbodsbepalingen
Het is de huurder ten strengste verboden:

- in het gehuurde illegale activiteiten te ondernemen of te gedogen, daaronder ook verstaan legale activiteiten waaronder met name maar niet uitputtend- wordt verstaan gebruik, opslag, het verhandelen en daaraan medewerken, van verdovende middelen (hard-, soft-, en overige drugs);
- in het gehuurde prostitutie te bedrijven of te gedogen:
- enige vorm van kansspelen toe te laten, tenzij wettelijk toegestaan;
- vuurwerk op voorraad te hebben en/of vuurwerk te verkopen/verhandelen;

- iedere andere wijze van bedrijfsvoering die in strijd is met hetgeen een goed huurder betaamt.

Bij iedere overtreding van dit verbod verbeurt huurder een direct opeisbare boete aan verhuurder ad € 1.000,= per overtreding en per dag dat de overtreding voortduurt. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om op grond van overtreding van deze verbodsbepaling tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen, de kosten van ontruiming en wederverhuur daaronder begrepen.

Huurder is ermee bekend dat op grond van de Opiumwet het telen van hennep en/of het exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar is. Het is huurder uitdrukkelijk verboden om in het gehuurde en in bij het gehuurde behorende onroerende aanhorigheden hennep en/of aanverwante plantjes/producten te telen/kweken en/of om hennepkwekerijen te (doen laten) exploiteren en/of om hennep of aanverwante producten op te slaan, in welke omvang en mate dan ook. Huurder erkent en aanvaardt dit verbod en erkent daarenboven dat hij bij overtreding van dit verbod tevens in strijd handelt met het overeengekomen gebruik en de bestemming van het gehuurde. Huurder erkent en aanvaardt dat hij, indien hij of personen die al dan niet met zijn toestemming van het gehuurde gebruik maken, in strijd met het voormeld verbod van deze bijzondere bepalingen handelt, dermate ernstig tekortschiet in de nakoming van de huurovereenkomst dat dit, zonder ingebrekestelling, onmiddellijke beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt. In dat geval: Is huurder verplicht om het gehuurde met al de zijnen en het zijne en al diegene die zijnentwege van het gehuurde gebruik maken op eerste verzoek van verhuurder te ontruimen en het gehuurde in overeengekomen, lege en bezemschone staat aan verhuurder op te leveren, bij gebreke waarvan huurder per dag dat hij geen gehoor geeft aan dit verzoek van verhuurder een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd raakt ten bedrage van € 500,00; Is verhuurder bevoegd om direct, zonder ingebrekestelling, in recht ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder daardoor lijdt. Vrijwaart huurder verhuurder voor vorderingen en/of aanspraken van derden, ontstaan als gevolg van overtreding van voormeld bedoeld verbod.

11.4 Glasverzekering

Huurder zal op eigen kosten een glasverzekering afsluiten. Op eerste verzoek van verhuurder zal huurder gedurende de looptijd van deze overeenkomst een kopie van de polis alsmede een betalingsbewijs aan verhuurder overhandigen.

11.5 Waarborgsom

Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van 3 maanden bruto huur verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, inclusief schade aan het gehuurde, worden terugbetaald, uiterlijk 14 dagen na oplevering van het gehuurde. Indien er vorderingen verrekend dienen te worden wordt deze termijn automatisch verlengd met 30 dagen. Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen. De waarborgsom is niet rentedragend. Verhuurder kan gedurende de huurovereenkomst de waarborgsom verhogen in overeenstemming met de huur(verhogingen).

11.6 Reclame

Huurder heeft na overleg met en na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het recht om voor eigen rekening en risico een naamaanduiding c.q. reclame op/aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uit maakt aan te laten brengen. Voor de aan te brengen reclameaanduiding zijn onder meer de volgende voorwaarden van toepassing:

- Het ontwerp voor de naamaanduiding c.q. reclame dient te passen bij de aard en uitstraling van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt en zal vooraf ter goedkeuring aan Verhuurder worden voorgelegd;
- Huurder is volledig aansprakelijk voor alle kosten en schades die door het aanbrengen/in stand houden van de naamaanduiding c.q. reclame ontstaan;
- Huurder draagt zelf zorg voor het aanvragen en gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst in stand houden van alle voor de naamaanduiding c.q. reclame benodigde (overheids-) vergunningen;
- Alle werkzaamheden met betrekking tot de reclameaanduiding dienen door erkende bedrijven te worden uitgevoerd;
- Huurder zal de reclameaanduiding bij het einde van de huur c.q. einde van het gebruik voor eigen rekening en risico laten verwijderen alsmede eventuele schade die hierdoor ontstaat laten herstellen, zulks naar volledige tevredenheid van Verhuurder.

Weigering of intrekking van een door Verhuurder verleende goedkeuring dan wel van overheidswege verleende toestemming(en) en/of vergunning(en) kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor enige en alle schade en/of claims in dit verband.

11.7 Toegang en controle

Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

11.8 In aanvulling op- / in afwijking van de algemene bepalingen van deze huurovereenkomst komen partijen uitdrukkelijk overeen dat deze huurovereenkomst een zogenaamde ‘triple-net’ huurovereenkomst betreft en derhalve alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen,

inspecties en keuringen voor rekening van huurder zijn. Uitsluitend de erfpachtcanon is voor rekening van verhuurder, alle overige kosten zijn voor huurder.

Werkzaamheden dienen te allen tijde uitgevoerd te worden door gecertificeerde- en gekwalificeerde partijen. Op eerste verzoek van verhuurder zal huurder de verzekeringspolis(sen), (onderhouds)contracten, facturen van (onderhouds)werkzaamheden en rapportages tonen aan verhuurder. Ook dient huurder tijdig een factuur en werkbon te kunnen overleggen van de aannemer van Liander inzake het verwijderen van de gasmeter.

Indien huurder geen gebruik maakt van haar wegneemrecht zullen alle door huurder aan te brengen bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen en verbeteringen (zowel intern als extern) aan het einde van deze huurovereenkomst om niet achter blijven in het gehuurde.

11.9 Jaarlijks zal er een tussen de accounthouder van verhuurder en huurder een overleg plaatsvinden. Tijdens dit gesprek wordt onder andere de nakoming van de gemaakte afspraken en door huurder toegezegde verduurzamings- en verbeteringsmaatregelen gemonitord. Indien huurder deze afspraken en toezeggingen niet nakomt dan is ook artikel 29 van de algemene bepalingen van deze huurovereenkomst van toepassing.

11.10 <u>In stand houden gebouw en veiligheid</u>

- MJOP krijgt men ter kennisgeving mee, uitvoeren van de maatregelen is geen verplichting
- Gebruik moet veilig zijn en blijven, gebruiker moet voldoen (en blijven voldoen) aan de (thans) vigerende regels bij ingebruikname (te denken valt aan gebruiksvergunning / BMI / legionella maatregelen etc.)
- Huurder dient voor interne- en externe verbouwing zelf zorg te dragen voor het aanvragen en verkrijgen van de hiervoor benodigde vergunningen
- Jaarlijks onderdeel van het accounthouders gesprek

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Gemeente Wassenaar		**(naam Huurder)**	
plaats	datum	plaats	datum
……..		……..	
		(naam tekenbevoegde Huurder)	

Bijlagen:

- plattegrond/tekening van het gehuurde;
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
- algemene bepalingen;
- meerjarenonderhoudsplan,
- energielabel.

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ‘ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW’ als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening huurder(s):
(naam Huurder)

……..
(naam tekenbevoegde Huurder)

Bijlage 6 - Aanbiedingsformulier

De hierna te noemen Gegadigde(n):
In te vullen indien sprake van rechtspersonen:

1. Statutaire naam: _____
   Vestigingsadres: _____
   KvK-nummer: _____

2. Statutaire naam: _____
   Vestigingsadres: _____
   KvK-nummer: _____

3. Statutaire naam: _____
   Vestigingsadres: _____
   KvK-nummer: _____

In te vullen indien sprake van natuurlijke personen:

1. Naam en voornamen (voluit): _____
   Adres: _____
   Emailadres _____

2. Naam en voornamen (voluit): _____
   Adres: _____
   Emailadres: _____

   Emailadres

3. Naam en voornamen (voluit): _____
   Adres: _____
   Emailadres _____

verklaart (verklaren) zich door ondertekening van dit aanbiedingsformulier bereid de Verhuur als omschreven in paragraaf 2.3 van de Selectieleidraad verhuur Schulpwei te huren voor een bedrag (zijnde het financieel bod) exclusief BTW:

_____ euro (bedrag in cijfers)

_____ euro (bedrag in letters).

In geval van een Aanbieding door een samenwerkingsverband (combinatie) van ondernemers wijzen deze de hierboven onder 1. genoemde Gegadigde aan als gemachtigde om hen in alle zaken in het kader van de Verkoopprocedure te vertegenwoordigen.

De Gegadigde(n) verklaart (verklaren) zich door ondertekening van dit aanbiedingsformulier nadrukkelijk schriftelijk akkoord met de inhoud van de als concept bij de Selectieleidraad gevoegde huurovereenkomst en de onderstaande deelnamevoorwaarden.

Gedaan op _____ (datum), te _____ (plaats).

De Gegadigde(n)

1. _____ (handtekening)
   Naam: _____
   Functie: _____

2. _____ (handtekening)
   Naam: _____
   Functie: _____

3. _____ (handtekening)
   Naam: _____
   Functie: _____

DEELNAMEVOORWAARDEN

Artikel 1 Beschikbare informatie en geheimhoudingverklaring

1 De gegadigde erkent uitdrukkelijk dat het verschaffen van de documentatie door de Gemeente Wassenaar niet het doen van een aanbod door of namens de Gemeente Wassenaar inhoudt.

2 De Gegadigde zal de Gemeente Wassenaar niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van dan wel tussen de aan de Gegadigde versterkte informatie, tenzij tussen de Gemeente Wassenaar en Gegadigde een overeenkomst tot stand komt welke uitdrukkelijk andersluidende afspraken bevat.

3 De Gegadigde zal alle documentatie en overige informatie die hem op enige wijze is verstrekt in het kader van de verkoopprocedure, vertrouwelijk behandelen en als geheim beschouwen. De Gegadigde zal alle documentatie en overige informatie uitsluitend ter inzage geven c.q. ter beschikking stellen aan zijn werknemers en adviseurs, voor zover dat noodzakelijk is in het kader van deelname aan de verkoopprocedure.

Artikel 2 Uitsluitingsgronden

1. De Gemeente Wassenaar sluit van deelneming aan de onderhavige procedure uit:
   I. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling om een of meer van de hieronder opgegeven redenen is uitgesproken waarvan de Gemeente Wassenaar kennis heeft:

a. Deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/773/JBZ van de Raad;
b. Omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997, respectievelijk artikel 3, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad;
c. Fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap;
d. Witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld.

II. Die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;

III. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling is uitgesproken op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel;

IV. Die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de Gemeente Wassenaar aannemelijk kan worden gemaakt;

V. Van wie de Gemeente Wassenaar beschikt over voldoende aanwijzingen om te concluderen dat de gegadigde of de gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;

VI. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of informatie heeft achtergehouden, dan wel niet in staat was de ondersteunende documenten, over te leggen;

VII. Die heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Gemeente Wassenaar onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de verkoopprocedure kan bezorgen, of al dan niet door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en toewijzing;

VIII. Die niet aan verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;

IX. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door de Gemeente Wassenaar van hem waren verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

2. De gegadigde verklaart dat geen van de onder 1. genoemde uitsluitingsronden op haar van toepassing is.
3. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de gegadigde beoogt samen te werken (of op wie een beroep wordt gedaan om de ontwikkeling uit te voeren), een of meer van de in dit document genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon niet worden geaccepteerd en kan de Gegadigde worden uitgesloten van deelneming aan de procedure en uitvoering van de ontwikkeling.

4. De gegadigde dient de Gemeente Wassenaar op de hoogte te stellen van een verandering in de situatie in de periode tussen de dag van aanmelding tot en met de dag van toewijzing, die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond op de partij.
5. De Gemeente Wassenaar behoudt zich het recht voor een gegadigde op wie één of meer van de bovenstaande uitsluitingsgronden van toepassing is van deelneming aan de verdere procedure uit te sluiten.
6. De gegadigde conformeert zich er bij aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van zijn werknemers – dan wel werknemers van een aan hem gelieerde onderneming – bij de Gemeente Wassenaar. Naar beoordeling van de gemeente ontoelaatbare betrokkenheid van werknemers in het kader van vervalsing van mededinging dan wel belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.
7. Ter bewijsvoering van het niet verkeren in de bovengenoemde omstandigheden, kan aan de gegadigde gevraagd worden de volgende bewijsstukken binnen 10 werkdagen aan Gemeente Wassenaar te overleggen:
    a. Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden;
    b. Een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 2 jaar;
    c. Een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
    d. Een geldig identiteitsbewijs, nog geldig tot 3 maanden na de aanmeldingsdatum.
    e. De gegadigde gaat ermee akkoord dat hij enkel voor zichzelf een bod kan uitbrengen in de laatste fase van deze verkoopprocedure.

Artikel 3 Aanmelding

1. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
2. Alle pagina's van de aanmelding en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Gegadigde (bijvoorbeeld de naam van de partij).

Artikel 4 Procedurele voorwaarden

1. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders van de Gemeente Wassenaar of betrokken projectmedewerkers over deze verkoopprocedure. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via fvhaastregt@wassenaar.nl. Aan informatie verstrekt door anderen dan via fvhaastregt@wassenaar.nl kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Gemeente Wassenaar houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
    - de verkoopprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
    - gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
    - af te zien van toewijzing van een Gegadigde.
3. De Gemeente Wassenaar heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.

4. Indien door de Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door Gemeente Wassenaar direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
5. Het is Gemeente Wassenaar toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.
6. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit brochure gestelde vereisten, door binnen 1 week na eventuele navraag van Gemeente Wassenaar de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt Gemeente Wassenaar deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
7. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie dienen door de Gegadigde of één van de deelnemers van zijn Combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
8. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
9. De Gemeente Wassenaar 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 verstoord, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
10. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij Gemeente Wassenaar. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. Gemeente Wassenaar heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

Meerjarenonderhoudsplan

98503 • Sporthal

Dr. Mansveltkade 1

Wassenaar









Inhoudsopgave

- **Algemene Objectgegevens**
- **Elementenlijst Gedetailleerd**
- **NEN 2767 - Bevindingen**
- **Jaarplan - 2025**
- **Overzicht 25 - jarenplan (Hoofdgroepen)**
- **Overzicht 25 - jarenplan (Gedetailleerd)**

Algemene Objectgegevens

Code

Code	98503

Object

Naam	Sporthal
Adres	Dr. Mansveltkade 1
Postcode	2242TZ
Plaats	Wassenaar
Inspecteur	G. Salem
Inspectiedatum	12-3-2024

Opdrachtgever

Naam	Gemeente Wassenaar
Contactpersoon	Ron van Rijn
Notitie	Opmerkingen inspecteur: - Gebruiksfase van gebouw dient verlengt te worden tot 2038. - Gebruik is in Q1 van 2024 gestopt. - Panelen boven de kozijnen en in de CV-ruimte kunnen mogelijk asbest bevatten -> onduidelijk of er al een asbestinventarisatie is gedaan.

Technisch

Voorgevel locatie	Zuidoost
Monumentaal	nee
Ligging van het object	Stedelijk
Oppervlak	2585,00 m2
Bouwjaar	1970
Stopjaar	2038

Financieel

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW
BTW tarief	21,0%

Elementenoverzicht

98503 • Sporthal

Dr. Mansveltkade 1
2242TZ Wassenaar

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

98503 • Sporthal
Dr. Mansveltkade 1 • Wassenaar

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
21	**Buitenwanden**										
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevel	950,00	m2							3
22	**Binnenwanden**										
2214	Vouwwand kunststof	Interieur	5,00	m2							6
	In de sporthal										
24	**Trappen en hellingen**										
2430	Kooiladder aluminium	Interieur	1,00	st							1
	Naar het dak via ruimte wedstrijdadministratie										
27	**Daken**										
2713	Luifel hout	Dak	1,00	st							4
31	**Buitenwandopeningen**										
3120	Ventilatierooster groot staal/rvs	Gevel	3,00	st							2
3120	Kozijn buiten hout incl. draaiende delen	Gevel	317,00	m2							2
	Beglazing is deels dubbel glas uit 1993 en deels enkel glas										
3120	Deurdranger	Gevel	2,00	st							3
3130	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen - exterieur	Gevel	1,00	pst							3
3131	Buitendeur multiplex	Gevel	7,00	st							4
3140	Kozijn buiten puivulling volkern	Gevel	17,00	m2							3

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
32	**Binnenwandopeningen**										
3230	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren - interieur	Interieur	1,00	pst							3
3230	Kozijnen binnen	Interieur	350,00	m2							3
3230	Deurdranger standaard	Interieur	7,00	st							2
37	**Dakopeningen**										
3720	Dakluik	Dak	1,00	st							6
41	**Buitenwandafwerkingen**										
4111	Gevelafwerking voegwerk, platvol	Gevel	950,00	m2							2
4112	Gevelbekleding metaal/aluminium	Gevel	850,00	m2							2
4116	Boeiboord volkern	Gevel	60,00	m2							4
42	**Binnenwandafwerkingen**										
4212	Wandafwerking tegels	Interieur	500,00	m2							2
43	**Vloerafwerkingen**										
4321	Vloerafwerking linoleum	Interieur	250,00	m2							3
4321	Vloerafwerking schoonloopmat	Interieur	2,00	st							4
4321	Vloerafwerking sportvloer	Interieur	1500,00	m2							3
4322	Vloerafwerking keramische tegels	Interieur	750,00	m2							2

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
45	**Plafondafwerkingen**										
4510	Buitenplafond hout	Gevel	50,00	m2							2
4511	Plafondafwerking hout	Interieur	1400,00	m2							2
4511	Plafondafwerking hwc-plaat	Interieur	750,00	m2							2
4512	Systeemplafond	Interieur	250,00	m2							3
46	**Schilderwerk**										
4620	Interieur; algemeen schilderwerk	Interieur	2585,00	bvo							4
4621	Buitenschilderwerk gevelbekleding aluminium	Gevel	850,00	m2							2
4631	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Gevel	7,00	st							4
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gevel	317,00	m2							3
47	**Dakafwerkingen**										
4711	Bitumineuze dakbedekking	Dak	2530,00	m2							3
4711	Bit. randstrook incl. dakrandafwerking (stalen kap)	Dak	150,00	m1							3
4711	Loodslabben plat dak	Dak	43,00	m1							3
51	**Warmteopwekking**										
5111	LBK direct gestookt *Expansievat*	Installaties	1,00	st	1993			Mark	G160H	200kW	4

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
5121	CV ketel 1	Installaties	1,00	st	2019			Remeha	Quinta ACE 45	45kW	1
5121	CV ketel 2	Installaties	1,00	st	2005			Remeha	Quinta 65	65kW	4
5199	SCIOS keuring (scope 14) > 70kW	Algemeen	2,00	pst							8
52	**Afvoeren**										
5210	Binnenriolering	Installaties	2585,00	bvo							8
5211	HWA kunststof	Installaties	45,00	m1							4
5211	HWA staal	Installaties	30,00	m1							3
5211	Vergaarbak kunststof	Installaties	3,00	st							3
53	**Water**										
5310	Waterleidingnet	Installaties	2585,00	bvo							8
5322	Boiler indirect gestookt	Installaties	1,00	st	2008			Nibe	PUB2 DS2-500L	500L	4
54	**Gassen**										
5410	Gasleidingnet compleet	Installaties	2585,00	bvo							8
5499	SCIOS keuring (scope 7a) < 0,5 bar	Algemeen	1,00	pst							8
56	**Warmtedistributie**										
5610	Expansievaten warmtedistributie	Installaties	1,00	st	2006						4

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
5611	Circulatiepomp warmtedistributie	Installaties	1,00	st	2019			Grundfos	MAGNA1 50-60 F 240		1
5612	Distributie, (incl. afgifte)	Installaties	2585,00	bvo							4
58	**Regeling klimaat en sanitair**										
5822	Regelkast	Installaties	1,00	st	1971						4
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**										
6151	Hoofdverdeelinrichting	Installaties	2585,00	bvo							4
63	**Verlichting**										
6300	Verlichtingsarmaturen algemeen (TL HF, PLC, LED e.d.)	Installaties	2585,00	bvo							3
6311	WCD's en schakelmateriaal	Installaties	2585,00	bvo							2
6324	Nood-/vluchtwegverlichting decentraal	Installaties	2585,00	bvo							1
65	**Beveiliging**										
6510	Brandmeld / -omroep- en ontruimingsinstallatie algemeen	Installaties	2585,00	bvo							2
6513	Brandslang haspel	Installaties	3,00	st							4
6513	Handblusser	Installaties	2,00	st	2024			Fire Control			1
6521	Inbraak-alarminstallatie	Installaties	2585,00	bvo							3
6599	NEN 2559 keuring (handblussers)	Algemeen	2,00	pst							8

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
6599	NEN 2654-1: 2018 keuring (bmi/ ontruiming)	Algemeen	1,00	pst							8
6599	NEN-EN 671-3 keuring (brandslanghaspels)	Algemeen	3,00	pst							8
67	**Gebouwbeheersvoorzieningen**										
6710	Valbeveiliging algemeen	Installaties	2530,00	m2							5
73	**Vaste keukenvoorzieningen**										
7311	Keukenblok/pantry > 2.0 m.	Interieur	1,00	st							1
74	**Vaste sanitairvoorzieningen**										
7411	Sanitair urinoir	Interieur	6,00	st							5
7411	Sanitair closetpot	Interieur	12,00	st							3
7411	Sanitair wastafel	Interieur	7,00	st							2
7411	Sanitair douchegarnituur	Interieur	20,00	st							2
99	**Algemeen**										
9999	Herinspectie NEN 2767	Algemeen	1,00	pst							8
9999	Hoogwerker hoger dan 18 meter	Terrein	1,00	pst							8

Bevindingen NEN 2767

98503 • Sporthal

Dr. Mansveltkade 1
2242TZ Wassenaar

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 25-6-2024

Conditie 6

2214 **Vouwwand kunststof**

Tag

Interieur

B3EB02 Niet te openen



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	

Activiteit: Hvh

Herstellen 1,00 pst

Vouwdeur is niet te openen.



3720 **Dakluik**

Tag

Dak

B5EW01 Afdichting, manco



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	

Activiteit: Hvh

Herstellen 1,00 pst

Het dakluik is niet inbraakwerend.







Conditie 5

6710 Valbeveiliging algemeen

Tag

Installaties

E10SB05 Ontbrekend onderdeel

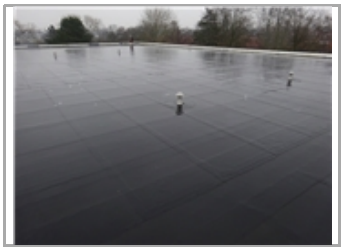
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	5	5	

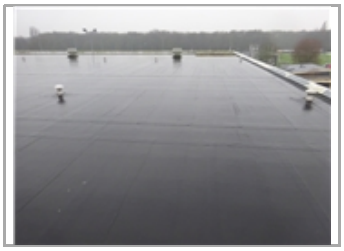


Activiteit:

Aanbrengen

Valbeveiliging ontbreekt. Bij werken op hoogte >2.5m is dit verplicht. Wij adviseren dit dan ook aan te brengen om werkzaamheden op het dak mogelijk te maken.







7411 Sanitair urinoir

Tag

Interieur

K18SM01 Aantasting van glazuurlaag

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	5	5	



Activiteit: Hvh

Vervangen 6,00 pst

Glazuurlaag is aangetast. De toiletten zijn gedurende een lange tijd niet in gebruik. Wij adviseren deze reinigen in de reguliere schoonmaak.



Conditie 4

2713 **Luifel hout**
Tag
Dak
B5EW02 Lekkage

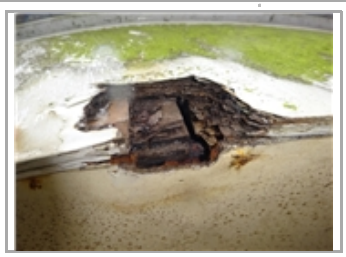
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 450

Lekkage als gevolg van houtrot in de luifel bij de hoofdentree.





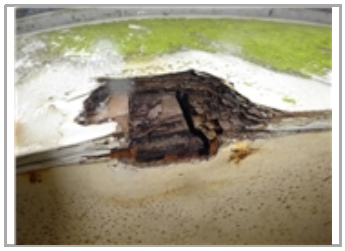
2713 **Luifel hout**
Tag
Dak
B5GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	



Activiteit:	Hvh
Reinigen	1,00 pst

Aangroei mos/algen op de luifel van de hoofdentree.


Conditie 4

3131 Buitendeur multiplex

Tag

Gevel

B7EM05 Houtrot



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 450

De deur van een nooduitgang heeft houtrot bij de aansluiting met het hang- en sluitwerk.



3131 Buitendeur multiplex

Tag

Gevel

B7GA01 Aangroei mos, algen



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	

Activiteit:

Reinigen

Op meerdere deuren is er aangroei van mos/algen.



Conditie 4

3131 Buitendeur multiplex
Tag
Gevel
B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:

Reinigen

Enkele deuren zijn vervuild.

4116 Boeiboord volkern
Tag
Gevel
B5GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Reinigen		42,00 m2	€ 310

Aangroei mos/algen op een groot gedeelte van de boeiboorden.







Conditie 4

4116 Boeiboord volkern

Tag

Gevel

B5EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		,50 m2	€ 126

Houtrot in het boeiboord als gevolg van lekkage.



4321 Vloerafwerking schoonloopmat

Tag

Interieur

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	4	4	



Activiteit:	Hvh
Vervangen	1,00 pst

Versleten loopmat.





Conditie 4

4620 Interieur; algemeen schilderwerk

Tag

Interieur

B11GA05 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:

Herstellen

Het schilderwerk verkeert over het algemeen in een matige staat.





4620 Interieur; algemeen schilderwerk

Tag

Interieur

B11EM04 Kale delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit:

Herstellen

Diverse plekken van het schilderwerk zijn kaal, voornamelijk op kozijnen rondom de sporthal.







Conditie 4

4631 Buitenschilderwerk deur hout dekkend

Tag

Gevel

B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit: Hvh

Herstellen 1,00 m2

Afbladderend schilderwerk bij de entreedeur van de zij-ingang.





4631 Buitenschilderwerk deur hout dekkend

Tag

Gevel

B11GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:

Uitstellen

Aangroei mos/algen op de buitendeur.



Conditie 4

5111 LBK direct gestookt

Tag

Installaties

K2GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

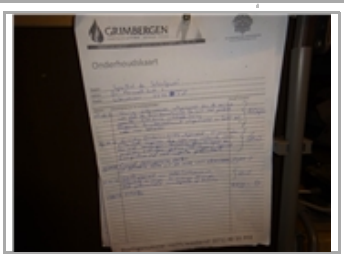


Activiteit:	Hvh
Geen actie	1,00 pst

Theoretisch einde levensduur is bereikt. Conditiemeting op basis van technisch verval.
Conform vangnetconstructie doorgeboekt naar volgend inspectiejaar.







5121 CV ketel 2

Tag

Installaties

K2GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	



Activiteit:	Hvh
Geen actie	1,00 pst

Theoretisch einde levensduur is bereikt. Conditiemeting op basis van technisch verval.
Conform vangnetconstructie doorgeboekt naar volgend inspectiejaar.





Conditie 4

5211 HWA kunststof

Tag

Installaties

K5EB02 Ontbreken van leidingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	



Activiteit: Hvh

Herstellen 1,00 pst

Een deel van de HWA is ontkoppeld.







5211 HWA kunststof

Tag

Installaties

K5GO01 Uitwendige vervuiling

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	



Activiteit: Hvh

Reinigen 32,00 pst

Aangroei mos/algen op een deel van de HWA's.





Conditie 4

5322 Boiler indirect gestookt

Tag

Installaties

K3GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	Toename klachtenonderhoud - matig effect Score: 4



Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 pst

Conditiemeting op basis van technisch verval. Conform vangnetconstructie doorgeboekt naar volgend inspectiejaar.





5610 Expansievaten warmtedistributie

Tag

Installaties

K6GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	Toename klachtenonderhoud - matig effect Score: 4



Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 pst

Conditiemeting op basis van technisch verval. Conform vangnetconstructie doorgeboekt naar volgend inspectiejaar.







Conditie 4

5612 Distributie, (incl. afgifte)

Tag

Installaties

K5GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	



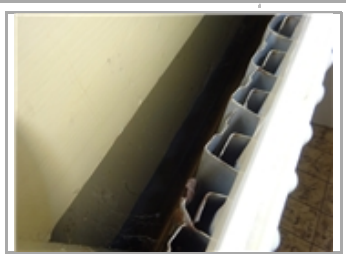
Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 pst

Theoretisch einde levensduur is bereikt. Conditiemeting op basis van technisch verval. Conform vangnetconstructie doorgeboekt naar volgend inspectiejaar.







5822 Regelkast

Tag

Installaties

K17GV02 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	Toename klachtenonderhoud - matig effect Score: 4



Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 pst

Conditiemeting op basis van technisch verval. Conform vangnetconstructie doorgeboekt naar volgend inspectiejaar.







Conditie 4

6151 Hoofdverdeelinrichting

Tag

Installaties

E5GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	



Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 pst

Theoretisch einde levensduur van de groepenkast is bereikt.







6513 Brandslang haspel

Tag

Installaties

E15GV05 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	



Activiteit:

Geen actie

Brandslang komt uit 2015 en heeft de 50% van de theoretische levensduur bereikt.







Conditie 4

6513 Brandslang haspel

Tag

Installaties

E15GB04 Ontbreken van bevestigingsmiddelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	



Activiteit:

Keuren

Legionellaverzegeling is verbroken, kraan lekt. Opnieuw keuren en verzegelen. Zie NEN-EN 671.







Conditie 3

2110 Gevelconstructie metselwerk

Tag

Gevel

B2GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	Toename klachtenonderhoud - matig effect Score: 4



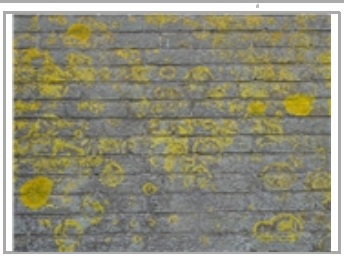
Activiteit:

Reinigen

Aangroei mos/algen op het metselwerk.







Conditie 3

2110 **Gevelconstructie metselwerk**

Tag

Gevel

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	



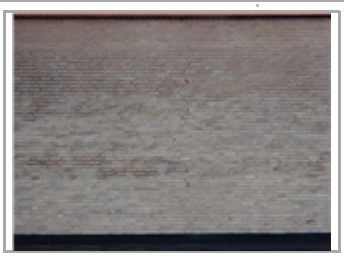
Activiteit: Hvh

Herstellen 285,00 m2

Aanname constructieve scheur in het metselwerk.







3120 **Deurdranger**

Tag

Gevel

B7GB01 Bevestiging secundair, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	



Activiteit: Hvh

Herstellen 1,00 pst

Deurdranger van de entreedeur van de zij-ingang mist een schroef en is op en neer te wiebelen.

Conditie 3

3130 **Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen - exterieur**

Tag

Gevel

B7SB01 Hang & sluitwerk, corrosie



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	

Activiteit:

Herstellen

Bij diverse deuren is het hang- en sluitwerk gecorrodeerd.





3140 **Kozijn buiten puivulling volkern**

Tag

Gevel

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Reinigen		12,00 pst	€ 171

Betreft vervuilde kozijnpanelen.







Conditie 3

3230 Kozijnen binnen

Tag

Interieur

B7SM02 Beschadiging kozijn

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	



Activiteit: Hvh

Herstellen 105,00 pst

Meerdere kozijnen, voornamelijk rondom de sportzaal, zijn beschadigd.







3230 Hang en sluitwerk kozijnen / deuren - interieur

Tag

Interieur

B7SB04 Geen eindstops

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	



Activiteit: 2025 Hvh Totaal

Herstellen 1,00 pst € 302

Door het ontbreken van een deurstop zijn zowel de deurdranger als de muur beschadigd als gevolg van het openen van de deur naar de sportzaal.







Conditie 3

4321 Vloerafwerking linoleum

Tag

Interieur

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	



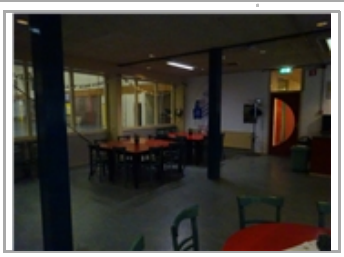
Activiteit: Hvh

Herstellen 75,00 pst

Slijtage in op de vloer in de kantine.







4321 Vloerafwerking sportvloer

Tag

Interieur

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	



Activiteit: Hvh

Herstellen 450,00 pst

Slijtage aan de vloer van de sporthal.







Conditie 3

4512 Systeemplafond

Tag

Interieur

B10EM07 Vochtschade

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		25,00 m2	€ 2.612

Vochtschade met als gevolg schimmelvorming aan het plafond in de doucheruimte.





4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend

Tag

Gevel

B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit:

Herstellen

Afbladderend schilderwerk en barstvorming op diverse kozijnen.





Conditie 3

4711 Loodslabben plat dak

Tag

Dak

B2SM04 Erosie, verwering, verzanding



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	Toename klachtenonderhoud - matig effect Score: 4

Activiteit:

Geen actie

Bij de dakopgang van het lage dak is de loodslabbe aan het verweren.



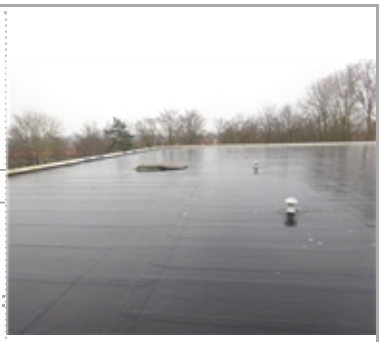


4711 Bitumineuze dakbedekking

Tag

Dak

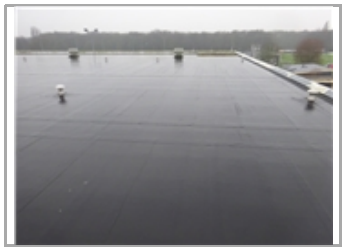
B6EW02 Lekkage

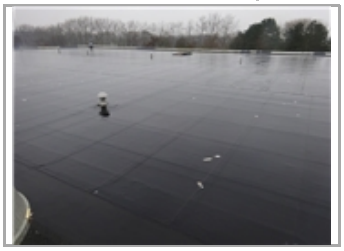


Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	Toename klachtenonderhoud - ernstig effect Score: 3

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 250

Het dak vertoont op diverse plekken sporen van lekkage.





Conditie 3

4711 Bitumineuze dakbedekking

Tag

Dak

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	2	1	Toename klachtenonderhoud - matig effect Score: 4

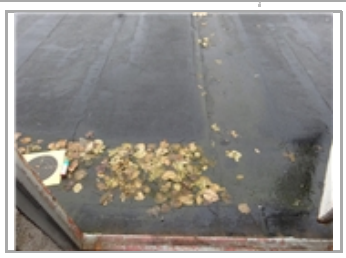
Activiteit:

Reinigen

Op de dakbedekking blijven bladeren achter. Dit zorgt ervoor dat de hwa's verstopt kunnen raken.







4711 Bit. randstrook incl. dakrandafwerking (stalen kap)

Tag

Dak

B6GA01 Aangroei mos, algen



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	

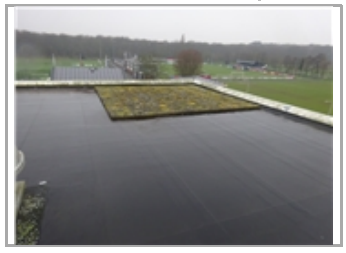
Activiteit:

Reinigen

Aangroei mos/algen op de dakrand van de sporthal.







Conditie 3

5211 HWA staal

Tag

Installaties

K5EC01 Beschadiging (barsten/gaten)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 112

Scheur in de HWA.





5211 Vergaarbak kunststof

Tag

Installaties

K5GO01 Uitwendige vervuiling

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Reinigen		2,00 pst	€ 300

Aangroei mos/algen. Reiniging tegelijk met gevel en hwa.





Conditie 3

6300 Verlichtingsarmaturen algemeen (TL HF, PLC, LED e.d.)

Tag

Installaties

E7GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	



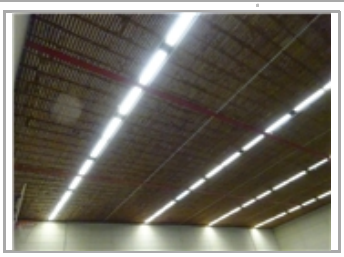
Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 st

De verlichting zit tussen de 50-75% van de theoretische levensduur.







6521 Inbraak-alarminstallatie

Tag

Installaties

E17SW02 Melding komt niet door

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	



Activiteit:

Vervangen

Inbraak-alarm-melder is afgeplakt.



Conditie 3

7411 **Sanitair closetpot**

Tag

Interieur

K18GO01 Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	



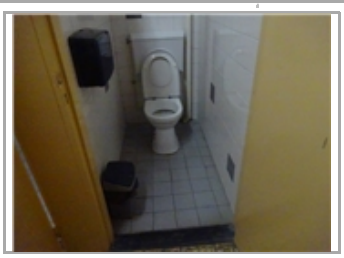
Activiteit:

Reinigen

Gedurende een lange periode zijn de toiletten niet gebruikt. Dit zorgt voor vervuiling. Wij adviseren dit te reinigen in de reguliere schoonmaak.







Conditie 2

3120 **Kozijn buiten hout incl. draaiende delen**

Tag

Gevel

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:

Reinigen

Vuil en aanslag op de kozijnen.







Conditie 2

3120 Ventilatierooster groot staal/rvs

Tag

Gevel

B7SC01 Deformatie, scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	2	2	



Activiteit:

Herstellen

Ingedeukte ventilatierooster.







3230 Deurdranger standaard

Tag

Interieur

B7GB01 Bevestiging secundair, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:

Herstellen

Delen van vorige deurdrangers zijn achtergebleven in plaats van verwijderd.







Conditie 2

4111 Gevelafwerking voegwerk, platvol

Tag

Gevel

B8EC01 Loszittend, onsamenhangend

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 400

Op de plaats van twee scheuren in de gevel laat het voegwerk tussen het metselwerk los.







4112 Gevelbekleding metaal/aluminium

Tag

Gevel

B8GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:

Reinigen

Vervuiling van de aluminium gevelbekleding.







Conditie 2

4212 Wandafwerking tegels

Tag

Interieur

B8SM04 Erosie, verwering, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	2	2	



Activiteit:

Herstellen

Betreft het voegwerk in de doucheruimtes van de kleedkamers.





4322 Vloerafwerking keramische tegels

Tag

Interieur

B9SM07 Slijtage

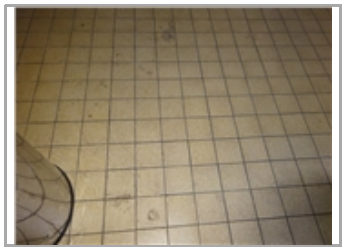
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	2	2	



Activiteit:

Herstellen

Beginnende slijtage aan de tegelvloeren.


Conditie 2

4510 Buitenplafond hout

Tag

Gevel

B10EM04 Houtrot



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 1.050

Houtrot, gevolg van lekkage van de dakbedekking rondom de hwa.



4511 Plafondafwerking hwc-plaat

Tag

Interieur

B10GA01 Vuil, aanslag, verkleuring



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	

Activiteit:

Geen actie

Diverse HWC-plafondplaten zijn vervuild.







Conditie 2

4621 Buitenschilderwerk gevelbekleding aluminium

Tag

Gevel

B11GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:		2025	Hvh	Totaal
Reinigen			40,00 m2	€ 373

Aangroei mos/algen op een deel van de gevelbekleding.

6311 WCD's en schakelmateriaal

Tag

Installaties

E6GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	



Activiteit:	Hvh
Geen actie	1,00 pst

Conditiemeting op basis van technisch verval.







Conditie 2

6510 Brandmeld / -omroep- en ontruimingsinstallatie algemeen

Tag

Installaties

E15GV05 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

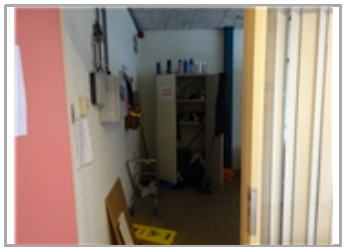


Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Geen actie

De BMI is op de helft van de theoretische levensduur.



7411 Sanitair wastafel

Tag

Interieur

K18SM01 Aantasting van glazuurlaag



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	1	4	2	

Activiteit:

Uitstellen

Lichte aantasting van de glazuurlaag.







Conditie 2

7411 Sanitair douchegarnituur

Tag

Interieur

K18GO01 Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	



Activiteit:

Uitstellen

Lichte kalkaanslag op het douchegarnituur



Conditie 1

2430 Kooiladder aluminium

Tag

Interieur

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	2	1	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Score: 3



Activiteit:

Uitstellen

Lichte vervuiling.







Conditie 1

5611 Circulatiepomp warmtedistributie

Tag

Installaties

K7EM01 Corrosie



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	1	2	1	Toename klachtenonderhoud - gering effect Score: 5

Activiteit:

Geen actie

Geen actie vereist



6324 Nood-/vluchtwegverlichting decentraal

Tag

Installaties

E8GB04 Gebruik van verschillende pictogrammen door elkaar



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	3	1	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Score: 3

Activiteit:

Uitstellen

Keuring heeft plaatsgevonden in 2023. Ondanks dat het geen uniformiteit uitstraalt is het gebruik van verschillende toegestaan.







Conditie 1

7311 **Keukenblok/pantry > 2.0 m.**

Tag

Interieur

NVT Verouderde keukeninrichting



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
	1	1	0	Toename klachtenonderhoud - gering effect Score: 5

Activiteit:

Uitstellen

Enigzins verouderde inrichting. Functioneert verder naar behoren.





Totaal object	€ 6.906
BTW	€ 1.450
Totaal inclusief BTW	€ 8.356

Jaarplan 2025

98503 • Sporthal

Dr. Mansveltkade 1
2242TZ Wassenaar

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
:	De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 25-6-2024

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2025
21	**Buitenwanden**			
2110	Gevelconstructie metselwerk Gevel	Reinigen	950,00 m2	€ 8.864
22	**Binnenwanden**			
2214	Vouwwand kunststof Interieur	Vervangen	5,00 m2	€ 3.483
27	**Daken**			
▪ 2713	Luifel hout Dak	Herstellen Lekkage	1,00 pst	€ 450
2713	Luifel hout Dak	Reinigen	1,00 m2	€ 11
31	**Buitenwandopeningen**			
3120	Kozijn buiten hout incl. draaiende delen Gevel	Partieel herstel	15,85 m2	€ 16.746
3120	Ventilatierooster groot staal/rvs Gevel	Reinigen	3,00 m2	€ 20
3130	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen - exterieur Gevel	Herstellen	1,00 pst	€ 302
▪ 3131	Buitendeur multiplex Gevel	Herstellen Houtrot	1,00 pst	€ 450
▪ 3140	Kozijn buiten puivulling volkern Gevel	Reinigen Vuil, aanslag, verkleuring	12,00 pst	€ 171
32	**Binnenwandopeningen**			
▪ 3230	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren - interieur Interieur	Herstellen Geen eindstops	1,00 pst	€ 302
41	**Buitenwandafwerkingen**			
▪ 4111	Gevelafwerking voegwerk, platvol Gevel	Herstellen Loszittend, onsamenhangend	1,00 pst	€ 400
4112	Gevelbekleding metaal/aluminium Gevel	Reinigen	850,00 m2	€ 8.755
▪ 4116	Boeiboord volkern Gevel	Herstellen Lekkage	0,50 m2	€ 126
▪ 4116	Boeiboord volkern Gevel	Reinigen Aangroei mos, algen	42,00 m2	€ 310
4116	Boeiboord volkern Gevel	Reinigen	60,00 m2	€ 442
45	**Plafondafwerkingen**			
▪ 4510	Buitenplafond hout Gevel	Herstellen Houtrot	1,00 pst	€ 1.050
▪ 4512	Systeemplafond Interieur	Herstellen Vochtschade	25,00 m2	€ 2.612
46	**Schilderwerk**			
▪ 4621	Buitenschilderwerk gevelbekleding aluminium Gevel	Reinigen Aangroei mos, algen	40,00 m2	€ 373
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend Gevel	Vervolgsysteem	317,00 m2	€ 21.052

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2025
47	**Dakafwerkingen**			
4711	Bitumineuze dakbedekking Dak	Herstellen Lekkage	1,00 pst	€ 250
52	**Afvoeren**			
5211	HWA staal Installaties	Herstellen Beschadiging (barsten/gaten)	1,00 pst	€ 112
5211	Vergaarbak kunststof Installaties	Reinigen Uitwendige vervuiling	2,00 pst	€ 300
65	**Beveiliging**			
6510	Brandmeld / -omroep- en ontruimingsinstallatie algemeen Installaties	Vervangen	2,00 st	€ 229
6521	Inbraak-alarminstallatie Installaties	Vervangen	2585,00 bvo	€ 15.769
6599	NEN 2559 keuring (handblussers) Algemeen	NEN 2559 keuring	2,00 pst	€ 109
6599	NEN 2654-1: 2018 keuring (bmi/ ontruiming) Algemeen	NEN 2654-1: 2018 keuring	1,00 pst	€ 543
6599	NEN-EN 671-3 keuring (brandslanghaspels) Algemeen	NEN-EN 671-3 keuring	3,00 pst	€ 235
67	**Gebouwbeheersvoorzieningen**			
6710	Valbeveiliging algemeen Installaties	Vervangen	1265,00 m2	€ 19.102
99	**Algemeen**			
9999	Hoogwerker hoger dan 18 meter Terrein	Hoogwerker tot 12 meter hoog per week	1,00 pst	€ 619

Totaal object	€ 103.186
BTW	€ 21.669
Totaal inclusief BTW	€ 124.855

Overzicht 25 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

98503 • Sporthal

Dr. Mansveltkade 1
2242TZ Wassenaar

Toelichting:

Omschrijving:	De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.
Prijs:	Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld “Klimaatinstallaties”) over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 25-6-2024

98503 • Sporthal
Dr. Mansveltkade 1 • Wassenaar

Code	Hoofdgroep	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	Totaal
21	Buitenwanden	€ 8.864						€ 8.864																			€ 17.727
22	Binnenwanden	€ 3.483																									€ 3.483
24	Trappen en hellingen																										€ 0
27	Daken	€ 461						€ 11																			€ 472
31	Buitenwandopeningen	€ 17.690			€ 64			€ 17.068			€ 64																€ 34.886
32	Binnenwandopeningen	€ 302			€ 526						€ 526																€ 1.354
37	Dakopeningen																										€ 0
41	Buitenwandafwerkingen	€ 10.033						€ 14.761																			€ 24.794
42	Binnenwandafwerkingen																										€ 0
43	Vloerafwerkingen				€ 239		€ 113.195	€ 52.275			€ 447																€ 166.155
45	Plafondafwerkingen	€ 3.662																									€ 3.662
46	Schilderwerk	€ 21.425		€ 35.854	€ 37.327			€ 21.052			€ 37.327																€ 152.986
47	Dakafwerkingen	€ 250	€ 7.742		€ 174.119		€ 7.742		€ 7.742		€ 7.742		€ 7.742														€ 213.078
51	Warmteopwekking		€ 1.087	€ 12.905			€ 1.087				€ 1.087																€ 16.165
52	Afvoeren	€ 412		€ 3.942																							€ 4.354
53	Water			€ 7.734																							€ 7.734
54	Gassen		€ 1.147	€ 1.577			€ 1.147				€ 1.147																€ 5.018
56	Warmtedistributie			€ 3.668							€ 3.500																€ 7.169
58	Regeling klimaat en sanitair			€ 4.501																							€ 4.501
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen			€ 9.358																							€ 9.358
63	Verlichting		€ 7.910	€ 16.386			€ 7.910				€ 7.910																€ 40.117
65	Beveiliging	€ 16.885	€ 888	€ 2.385	€ 888	€ 1.361	€ 888	€ 1.117	€ 888	€ 1.117	€ 1.132	€ 1.117	€ 888	€ 66.443													€ 95.994
67	Gebouwbeheersvoorzieningen	€ 19.102	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660													€ 27.026
73	Vaste keukenvoorzieningen																										€ 0
74	Vaste sanitairvoorzieningen																										€ 0
99	Algemeen	€ 619		€ 1.201			€ 1.201	€ 619		€ 1.201			€ 1.201	€ 619													€ 6.662
Totaal object		€ 103.186	€ 19.434	€ 100.172	€ 213.823	€ 2.021	€ 133.830	€ 116.427	€ 9.290	€ 2.979	€ 61.542	€ 1.777	€ 10.491	€ 67.722	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 842.694
BTW		€ 21.669	€ 4.081	€ 21.036	€ 44.903	€ 424	€ 28.104	€ 24.450	€ 1.951	€ 626	€ 12.924	€ 373	€ 2.203	€ 14.222	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 176.966
Totaal inclusief BTW		€ 124.855	€ 23.515	€ 121.208	€ 258.725	€ 2.446	€ 161.934	€ 140.876	€ 11.241	€ 3.604	€ 74.466	€ 2.151	€ 12.694	€ 81.944	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.019.660

Overzicht 25 - Jarenplan (Gedetailleerd)

98503 • Sporthal

Dr. Mansveltkade 1
2242TZ Wassenaar

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Handeling/activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 25-6-2024

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	Totaal
21 Buitenwanden																															
2110 Gevelconstructie metselwerk	Gevel																														
Vervangen		950,00	m2	2049	48																										€ 0
Reinigen		950,00	m2	2025	6	€ 8.864						€ 8.864																			€ 17.727
						€ 8.864	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.864	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.727
22 Binnenwanden																															
2214 Vouwwand kunststof	Interieur																														
Vervangen		5,00	m2	2025	18	€ 3.483																									€ 3.483
						€ 3.483	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.483
24 Trappen en hellingen																															
2430 Kooiladder aluminium	Interieur																														
Vervangen		1,00	st	2050	30																										€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
27 Daken																															
2713 Luifel hout	Dak																														
Herstellen	Lekkage	1,00	pst	2025		€ 450																									€ 450
Vervangen		1,00	m2	2049	36																										€ 0
Reinigen		1,00	m2	2025	6	€ 11						€ 11																			€ 22
						€ 461	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 472
31 Buitenwandopeningen																															
3120 Kozijn buiten hout incl. draaiende delen	Gevel																														
Vervangen		317,00	m2	2049	48																										€ 0
Partieel herstel		15,85	m2	2025	6	€ 16.746						€ 16.746																			€ 33.493
3120 Ventilatierooster groot staal/rvs	Gevel																														
Vervangen		3,00	m2	2049	48																										€ 0
Reinigen		3,00	m2	2025	6	€ 20						€ 20																			€ 40
3120 Deurdranger	Gevel																														
Vervangen		2,00	st	2046	18																										€ 0
Afstellen / onderhoudscontract deurdranger (door derden)		2,00	st	2028	6				€ 64						€ 64																€ 128
3130 Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen - exterieur	Gevel																														
Herstellen		1,00	pst	2025	6	€ 302						€ 302																			€ 604
3131 Buitendeur multiplex	Gevel																														
Herstellen	Houtrot	1,00	pst	2025		€ 450																									€ 450
Vervangen		7,00	st	2049	48																										€ 0
3140 Kozijn buiten puivulling volkern	Gevel																														
Reinigen	Vuil, aanslag, verkleuring	12,00	pst	2025		€ 171																									€ 171
Vervangen		17,00	m2	2049	48																										€ 0
						€ 17.690	€ 0	€ 0	€ 64	€ 0	€ 0	€ 17.068	€ 0	€ 0	€ 64	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 34.886
32 Binnenwandopeningen																															
3230 Kozijnen binnen	Interieur																														
Vervangen		350,00	m2	2049	48																										€ 0
3230 Hang en sluitwerk kozijnen / deuren - interieur	Interieur																														
Herstellen	Geen eindstops	1,00	pst	2025		€ 302																									€ 302
Herstellen		1,00	pst	2028	6				€ 302						€ 302																€ 604
3230 Deurdranger standaard	Interieur																														
Vervangen		7,00	st	2046	18																										€ 0
Afstellen / onderhoudscontract deurdranger (door derden)		7,00	st	2028	6				€ 224						€ 224																€ 448
						€ 302	€ 0	€ 0	€ 526	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 526	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.354
37 Dakopeningen																															
3720 Dakluik	Dak																														
Vervangen		1,00	m2	2070	48																										€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
41 Buitenwandafwerkingen																															
4111 Gevelafwerking voegwerk, platvol	Gevel																														
Herstellen	Loszittend, onsamenhangend	1,00	pst	2025		€ 400																									€ 400
Vervangen		950,00	m2	2049	48																										€ 0
Partieel herstel		95,00	m2	2031	12							€ 5.564																			€ 5.564
4112 Gevelbekleding metaal/aluminium	Gevel																														

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	Totaal
Vervangen		850,00	m2	2049	48																										€ 0
Reinigen		850,00	m2	2025	6	€ 8.755						€ 8.755																			€ 17.510
4116 Boeiboord volkern	Gevel																														
Herstellen	Lekkage	0,50	m2	2025		€ 126																									€ 126
Reinigen	Aangroei mos, algen	42,00	m2	2025		€ 310																									€ 310
Vervangen		60,00	m2	2049	48																										€ 0
Reinigen		60,00	m2	2025	6	€ 442						€ 442																			€ 884
						€ 10.033	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.761	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 24.794
42 Binnenwandafwerkingen																															
4212 Wandafwerking tegels	Interieur																														
Vervangen		500,00	m2	2048	48																										€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
43 Vloerafwerkingen																															
4321 Vloerafwerking linoleum	Interieur																														
Vervangen		250,00	m2	2030	18						€ 13.618																				€ 13.618
4321 Vloerafwerking schoonloopmat	Interieur																														
Vervangen		2,00	m2	2028	6				€ 239						€ 239																€ 477
Vervangen		2,00	m2	2034	12										€ 208																€ 208
4321 Vloerafwerking sportvloer	Interieur																														
Vervangen		1500,00	m2	2043	24																										€ 0
Overlagen		1500,00	m2	2031	12							€ 52.275																			€ 52.275
4322 Vloerafwerking keramische tegels	Interieur																														
Vervangen		750,00	m2	2030	48						€ 99.578																				€ 99.578
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 239	€ 0	€ 113.195	€ 52.275	€ 0	€ 0	€ 447	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 166.155
45 Plafondafwerkingen																															
4510 Buitenplafond hout	Gevel																														
Herstellen	Houtrot	1,00	pst	2025		€ 1.050																									€ 1.050
Vervangen		50,00	m2	2040	36																										€ 0
4511 Plafondafwerking hwc-plaat	Interieur																														
Vervangen		750,00	m2	2048	48																										€ 0
4511 Plafondafwerking hout	Interieur																														
Vervangen		1400,00	m2	2048	48																										€ 0
4512 Systeemplafond	Interieur																														
Herstellen	Vochtschade	25,00	m2	2025		€ 2.612																									€ 2.612
Vervangen		250,00	m2	2048	48																										€ 0
						€ 3.662	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.662
46 Schilderwerk																															
4620 Interieur; algemeen schilderwerk	Interieur																														
Vervolgsysteem		1292,50	bvo	2027	10			€ 35.854																							€ 35.854
4621 Buitenschilderwerk gevelbekleding aluminium	Gevel																														
Reinigen	Aangroei mos, algen	40,00	m2	2025		€ 373																									€ 373
Vervolgsysteem		850,00	m2	2028	6				€ 36.525						€ 36.525																€ 73.049
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gevel																														
Vervangen		317,00	m2	2058	36																										€ 0
Vervolgsysteem		317,00	m2	2025	6	€ 21.052						€ 21.052																			€ 42.104
4631 Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Gevel																														
Vervangen		7,00	st	2058	36																										€ 0
Vervolgsysteem		7,00	st	2028	6				€ 803						€ 803																€ 1.606
						€ 21.425	€ 0	€ 35.854	€ 37.327	€ 0	€ 0	€ 21.052	€ 0	€ 0	€ 37.327	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 152.986
47 Dakafwerkingen																															
4711 Loodslabben plat dak	Dak																														
Vervangen		43,00	m1	2046	24																										€ 0
4711 Bitumineuze dakbedekking	Dak																														
Herstellen	Lekkage	1,00	pst	2025		€ 250																									€ 250
Vervangen		2530,00	m2	2051	48																										€ 0
Overlagen		2530,00	m2	2028	24				€ 161.439																						€ 161.439
Reinigen		2530,00	m2	2026	2		€ 7.742				€ 7.742		€ 7.742		€ 7.742		€ 7.742														€ 38.709
4711 Bit. randstrook incl. dakrandafwerking (stalen kap)	Dak																														
Vervangen		150,00	m1	2028	24				€ 12.680																						€ 12.680

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	Totaal
						€ 250	€ 7.742	€ 0	€ 174.119	€ 0	€ 7.742	€ 0	€ 7.742	€ 0	€ 7.742	€ 0	€ 7.742	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 213.078
51 Warmteopwekking																															
5111 LBK direct gestookt	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2027	15			€ 3.291																							€ 3.291
5121 CV ketel 1	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2027	15			€ 4.807																							€ 4.807
5121 CV ketel 2	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2027	15			€ 4.807																							€ 4.807
5199 SCIOS keuring (scope 14) > 70kW	Algemeen																														
SCIOS keuring (scope 1) PI, per toestel		2,00	pst	2026	4		€ 1.087				€ 1.087				€ 1.087																€ 3.260
						€ 0	€ 1.087	€ 12.905	€ 0	€ 0	€ 1.087	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.087	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.165
52 Afvoeren																															
5210 Binnenriolering	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2063	48																										€ 0
Deelvervanging		646,25	bvo	2027	12			€ 3.942																							€ 3.942
5211 HWA kunststof	Installaties																														
Vervangen		45,00	m1	2042	24																										€ 0
5211 HWA staal	Installaties																														
Herstellen	Beschadiging (barsten/gaten)	1,00	pst	2025		€ 112																									€ 112
Vervangen		30,00	m1	2042	36																										€ 0
5211 Vergaarbak kunststof	Installaties																														
Reinigen	Uitwendige vervuiling	2,00	pst	2025		€ 300																									€ 300
Vervangen		3,00	st	2042	24																										€ 0
						€ 412	€ 0	€ 3.942	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.354
53 Water																															
5310 Waterleidingnet	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2063	48																										€ 0
Deelvervanging		646,25	bvo	2027	12			€ 3.154																							€ 3.154
5322 Boiler indirect gestookt	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2027	15			€ 4.581																							€ 4.581
						€ 0	€ 0	€ 7.734	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.734
54 Gassen																															
5410 Gasleidingnet compleet	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2063	48																										€ 0
Deelvervangen		646,25	bvo	2027	12			€ 1.577																							€ 1.577
5499 SCIOS keuring (scope 7a) < 0,5 bar	Algemeen																														
SCIOS keuring (scope 7a)		1,00	pst	2026	4		€ 1.147				€ 1.147				€ 1.147																€ 3.441
						€ 0	€ 1.147	€ 1.577	€ 0	€ 0	€ 1.147	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.147	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.018
56 Warmtedistributie																															
5610 Expansievaten warmtedistributie	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2027	15			€ 392																							€ 392
5611 Circulatiepomp warmtedistributie	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2034	15										€ 3.500																€ 3.500
5612 Distributie, (incl. afgifte)	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2051	36																										€ 0
Deelvervanging / radiatorknoppen vervangen		387,75	bvo	2027	12			€ 3.276																							€ 3.276
						€ 0	€ 0	€ 3.668	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.169
58 Regeling klimaat en sanitair																															
5822 Regelkast	Installaties																														
Vervangen		1,00	st	2027	20			€ 4.501																							€ 4.501
						€ 0	€ 0	€ 4.501	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.501
61 Centrale elektrotechnische voorzieningen																															
6151 Hoofdverdeelinrichting	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2027	30			€ 9.358																							€ 9.358
						€ 0	€ 0	€ 9.358	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.358
63 Verlichting																															
6300 Verlichtingsarmaturen algemeen (TL HF, PLC, LED e.d.)	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2042	20																										€ 0
6311 WCD's en schakelmateriaal	Installaties																														

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	Totaal
Vervangen		1292,50	bvo	2042	30																										€ 0
Deelvervangen		387,75	bvo	2027	15			€ 16.386																							€ 16.386
6324 Nood-/vluchtwegverlichting decentraal	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2038	16																										€ 0
Vervangen		2585,00	bvo	2026	4		€ 7.910				€ 7.910				€ 7.910																€ 23.730
						€ 0	€ 7.910	€ 16.386	€ 0	€ 0	€ 7.910	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.910	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.117
65 Beveiliging																															
6510 Brandmeld / -omroep- en ontruimingsinstallatie algemeen	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2037	15													€ 65.556													€ 65.556
Vervangen		2,00	st	2025	2	€ 229		€ 229		€ 229		€ 229		€ 229		€ 229															€ 1.377
6513 Brandslang haspel	Installaties																														
Vervangen		3,00	st	2050	36																										€ 0
Vervangen		3,00	st	2027	12			€ 1.268																							€ 1.268
6513 Handblusser	Installaties																														
Vervangen		2,00	st	2044	20																										€ 0
Reviseren		2,00	st	2029	5					€ 244					€ 244																€ 488
6521 Inbraak-alarminstallatie	Installaties																														
Vervangen		2585,00	bvo	2025	15	€ 15.769																									€ 15.769
6599 NEN 2559 keuring (handblussers)	Algemeen																														
NEN 2559 keuring		2,00	pst	2025	1	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109	€ 109													€ 1.413
6599 NEN 2654-1: 2018 keuring (bmi/ ontruiming)	Algemeen																														
NEN 2654-1: 2018 keuring		1,00	pst	2025	1	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543													€ 7.064
6599 NEN-EN 671-3 keuring (brandslanghaspels)	Algemeen																														
NEN-EN 671-3 keuring		3,00	pst	2025	1	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235													€ 3.061
						€ 16.885	€ 888	€ 2.385	€ 888	€ 1.361	€ 888	€ 1.117	€ 888	€ 1.117	€ 1.132	€ 1.117	€ 888	€ 66.443	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 95.994
67 Gebouwbeheersvoorzieningen																															
6710 Valbeveiliging algemeen	Installaties																														
Vervangen		1265,00	m2	2025	20	€ 19.102																									€ 19.102
RIE-keuring valbeveiliging		1,00	pst	2026	1		€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660													€ 7.924
						€ 19.102	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 27.026
73 Vaste keukenvoorzieningen																															
7311 Keukenblok/pantry > 2.0 m.	Interieur																														
Vervangen		1,00	st	2046	24																										€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
74 Vaste sanitairvoorzieningen																															
7411 Sanitair closetpot	Interieur																														
Vervangen		12,00	st	2048	48																										€ 0
7411 Sanitair urinoir	Interieur																														
Vervangen		6,00	st	2048	48																										€ 0
7411 Sanitair wastafel	Interieur																														
Vervangen		7,00	st	2048	48																										€ 0
7411 Sanitair douchegarnituur	Interieur																														
Vervangen		20,00	st	2046	24																										€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
99 Algemeen																															
9999 Hoogwerker hoger dan 18 meter	Terrein																														
Hoogwerker tot 12 meter hoog per week		1,00	pst	2025	6	€ 619						€ 619						€ 619													€ 1.856
9999 Herinspectie NEN 2767	Algemeen																														
Herinspectie MJOP		1,00	pst	2027	3			€ 1.201			€ 1.201			€ 1.201			€ 1.201														€ 4.806
						€ 619	€ 0	€ 1.201	€ 0	€ 0	€ 1.201	€ 619	€ 0	€ 1.201	€ 0	€ 0	€ 1.201	€ 619	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.662
Totaal object						€ 103.186	€ 19.434	€ 100.172	€ 213.823	€ 2.021	€ 133.830	€ 116.427	€ 9.290	€ 2.979	€ 61.542	€ 1.777	€ 10.491	€ 67.722	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 842.694
BTW						€ 21.669	€ 4.081	€ 21.036	€ 44.903	€ 424	€ 28.104	€ 24.450	€ 1.951	€ 626	€ 12.924	€ 373	€ 2.203	€ 14.222	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 176.966
Totaal inclusief BTW						€ 124.855	€ 23.515	€ 121.208	€ 258.725	€ 2.446	€ 161.934	€ 140.876	€ 11.241	€ 3.604	€ 74.466	€ 2.151	€ 12.694	€ 81.944	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.019.660

071 361 17 22
Info@bouAd.nl
www.bouAd.nl

Bouwkundige opname vloerconstructie Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar



Datum:	28-02-2025
Betreft:	Bouwkundige vloerconstructie opname Dr. Mansveltkade 1
Opname verricht door:	Dhr. H. Ucar
Opgesteld door:	Dhr. H. Ucar
Projectnummer:	25003.02
Versie:	1.0
Status:	Definitief

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Waarnemingen 4
2.1 Vloerconstructie 4
3. Conclusie 5

Disclaimer:
Alle rechten van intellectuele eigendom betreffende teksten en afbeeldingen in dit rapport liggen bij bouAd adviesgroep bv. Kopiëren, verspreiden en elk ander gebruik van deze teksten en afbeeldingen is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van bouAd adviesgroep bv, behoudens en slechts voor zover anders bepaald in regelingen van dwingend recht (zoals citaatrecht), tenzij bij specifieke teksten en afbeeldingen anders aangegeven is. De resultaten van het rapport mogen gedeeld worden, onder vermelding van bouAd adviesgroep bv.

1. Inleiding

Ter vaststelling van de aanwezige vloerconstructie aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar, heeft bouAd een gedetailleerde opname uitgevoerd. Dit is gerealiseerd door het bestuderen van de bouwkundige en constructieve tekeningen. Vervolgens is ter plaatse, via de kruipruimte, een inspectie van de vloerconstructie uitgevoerd. Het betreden van de kruipruimte is door bouAd echter niet in zijn geheel uitgevoerd.

2. Waarnemingen

Ter plaatse is vastgesteld dat er een monoliet gietvloer aanwezig is.

2.1 Vloerconstructie

De kruipruimte was op het moment van de opname vochtig. Dit kan schimmelgroei en houtrot veroorzaken. Het is belangrijk om de oorzaak van het vochtprobleem aan te pakken.



Foto 1: Vloerconstructie



Foto 2: Vloerconstructie



Foto 3: Vloerconstructie



Foto 4: Vloerconstructie



Foto 5: Vloerconstructie



Foto 6: Vloerconstructie

3. Conclusie

Er kan geverifieerd worden dat, hetgeen op bouwkundig tekenwerk is waargenomen, ook in de realisatie is toegepast. De waargenomen vloerconstructie betreft een monoliet gietvloer. Onder de vloercontructie/ in de kruipruimte is wel veel vocht waargenomen.

BLOM ECOLOGIE
Verbindt natuur en samenleving

Quickscan Natuur
Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Oriënterend onderzoek natuur in het kader van de Omgevingswet

blomecologie.nl

Colofon

Status:	Definitief
Project:	2024-0422
Datum:	5 april 2024
Samensteller:	ing. J. Bruining
Collegiale toets:	ir. M. Vos
Opdrachtgever:	Buro SRO B.V.
Contactpersoon:	Thijs Oostrom

Disclaimer
Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Inhoud

Samenvatting 4

1 Inleiding 5

1.1 Planlocatie 6

1.2 Beoogde ruimtelijke ingreep 7

2 Methode 8

2.1 Uitvoering onderzoek 8

2.2 Houdbaarheid en toepassing 8

3 Beoordeling 9

3.1 Soortenbescherming 9

3.2 Specifieke zorgplicht Soorten 14

3.3 Gebiedsbescherming 15

3.4 Houtopstanden 17

4 Conclusie en vervolg 18

4.1 Conclusie 18

4.2 Uitvoerbaarheid 18

4.3 Vervolgstappen en maatregelen 18

Samenvatting

Aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar is een sporthal gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande sporthal gedeeltelijk of geheel te slopen. Het project bevindt zich in de verkennende fase. De beoogde ruimtelijke ingreep is getoetst aan het onderdeel Natuur onder de Omgevingswet. In onderstaande tabellen wordt weergegeven welke functies en effecten zijn beoordeeld, en welke vervolgstappen en maatregelen worden geadviseerd.

Soortgroep	Bescherming	Mogelijke functie	Vervolgstap (H4.3)
Planten			
Grondgebonden zoogdieren			
Vleermuizen Gewone dwergvleermuis Laatvlieger Ruige dwergvleermuis	HR	Verblijfplaatsen	Vleermuisonderzoek
Amfibieën			
Reptielen			
Vissen			
Insecten en andere ongewervelden			
Vogels (cat. 1 t/m 4)			
Vogels (Algemeen en cat. 5)			

Gebiedsbescherming	Afstand	Mogelijke effecten	Vervolgstap (H4.3)
Natura 2000	570 m	Stikstof	Stikstofonderzoek
Natuurnetwerk Nederland	250 m	Geen	
Belangrijk weidevogelgebied	2 km	Geen	
Groene buffer	80 m	Geen	
Beschermd grasland in de Bollenstreek	6,7 km	Geen	

Houtopstanden	Onderdeel	Uitzondering	Vervolgstap (H4.3)
Eenheid van >1000 m^2	Afwezig	n.v.t.	
Bomenrij van >20 bomen	Afwezig	n.v.t.	

Zorgplicht	Vervolgstap (H4.4)
Algemene zorgplicht	Ja
Specifieke zorgplicht soorten	
Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden	
Specifieke zorgplicht houtopstanden	

1 Inleiding

Aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar is een sporthal gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande sporthal gedeeltelijk of geheel te slopen. Het project bevindt zich in de verkennende fase. Het vigerende plan voorziet reeds in de beoogde ruimtelijke ingreep en hoeft derhalve niet te worden gewijzigd.

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

Buro SRO B.V. begeleidt de ruimtelijke procedure en heeft Blom Ecologie verzocht de planlocatie te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. Vervolgens wordt getoetst of de beoogde ruimtelijke ingreep uitvoerbaar is in het kader van natuurwetgeving en/of provinciaal beleid.

Onderzoeksdoelen

- Welke beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie en welke negatieve effecten kunnen optreden als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van provinciaal aangewezen beschermde gebieden?
- Leidt de beoogde ruimtelijke ingreep tot kap van beschermde houtopstanden?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van natuurwetgeving en/of provinciaal aangewezen beschermde gebieden te worden genomen, en zo ja, welke?



Figuur 1.1 De planlocatie is gelegen aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar.

1.1 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar (figuur 1.2). De planlocatie betreft sporthal De Schulpwei. Het pand is deels een hoge hal en deels enkellaags. De bebouwing is opgetrokken uit baksteen en damwand muren met platte daken inclusief dakoverstek en boeiboorden als gevelafwerking voor de eerste bouwlaag. Het terrein is volledig verhard. In figuur 1.3 en bijlage 1 zijn een aantal foto's opgenomen die een impressie geven van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1.2 De planlocatie (rood omkaderd) is gelegen aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar.

De planlocatie is gelegen ten noordoosten van de woonkern van Wassenaar. Het pand is onderdeel van een sport en recreatiepark. Ten zuiden van de sporthal is een kleine bosschage gesitueerd. Op circa 300 m ten zuidwesten van de planlocatie is pretpark Duinrell gesitueerd. Op circa 200 m ten noorden van de planlocatie is een golfbaan gesitueerd. De dichtstbijzijnde provinciale weg is de N441, gelegen op circa 400 m ten noorden van de planlocatie. De planlocatie is gelegen op circa 3,2 km van de Noordzee. Het duingebied nabij Wassenaar betreft Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide'.



Figuur 1.3 Fotografische indruk van de omgeving van de planlocatie.

1.2 Beoogde ruimtelijke ingreep

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft (gedeeltelijke) sloop van een sporthal. Het vigerende plan voorziet reeds in de beoogde ruimtelijke ingreep en hoeft derhalve niet te worden gewijzigd. Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- slopen van sporthal: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport.

2 Methode

Dit oriënterend onderzoek verkent de relevante vakgebieden met betrekking tot de Omgevingswet onderdeel natuur. Hierbij wordt een beoordeling gegeven van de aanwezigheid van specifieke potentie voor beschermde flora en fauna op de planlocatie, de betekenis van de planlocatie voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. Dit onderzoek bestaat uit een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. De reikwijdte bestaat uit de Omgevingswet en de provinciale omgevingsverordening. Zie voor het juridisch kader bijlage 2 van dit rapport.

2.1 Uitvoering onderzoek

Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige flora en fauna. Op basis van dit veldbezoek wordt een inschatting gemaakt omtrent de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Tijdens het veldbezoek is de planlocatie nauwkeurig onderzocht, waarbij ook gelet werd op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 18 maart 2024 en is uitgevoerd door ing. J. Bruining. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; droog, 1/8 bewolkt, 11° Celsius en windkracht 3 (Bft).

Vaak zijn er al gegevens bekend over een planlocatie en de directe omgeving hiervan. Deze gegevens worden onder andere beheerd in rapporten en naslagwerken en door de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). In de NDFF wordt hierbij een zoekgebied met straal van circa 2 km aangehouden rondom de planlocatie. Afhankelijk van het karakter en ligging van de planlocatie kan een afwijkende afstand aangehouden worden. De NDFF is geraadpleegd op d.d. 5 april 2024. Raadpleging van externe bronnen levert vaak nuttige aanvullende informatie op en biedt daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna.

In het kader van de Omgevingswet is door BIJ12 de Beschermde Soorten Indicator (BeSI) ontwikkeld. De indicator geeft per locatie de te verwachten soorten en effecten op verblijfplaatsen en leefgebied. Tot dusver blijken de resultaten van de BeSI ontoereikend, er wordt geen volledig beeld van de te verwachten soorten en effecten verkregen. Blom Ecologie volgt de ontwikkeling van de BeSI nauwgezet en zal de indicator toepassen indien de BeSI toereikend is. Momenteel biedt de NDFF het meest complete inzicht in de verspreiding van soorten. Ten behoeve van voorliggende quickscan is de BeSI niet geraadpleegd.

2.2 Houdbaarheid en toepassing

De beoogde ruimtelijke ingreep wordt getoetst aan de actuele wetgeving en provinciale verordening. Een quickscan Natuur heeft een houdbaarheid van 3 jaar, mits binnen deze periode de omstandigheden op de planlocatie, de wetgeving en de provinciale verordening niet wezenlijk veranderen.

3 Beoordeling

3.1 Soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek en de bureaustudie wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de directe omgeving daarvan voor het voorkomen van soorten is, en welke effecten daarop te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. In de voorliggende beoordeling is specifiek gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt.

Planten

Binnen een straal van 2 km van de planlocatie is het voorkomen bekend van de volgende beschermde planten: glad biggenkruid en groenknolorchis (NDFF 2019-2024).

Glad biggenkruid is een pionier die groeit op zonnige open plaatsen met droge stikstofarme, kalkarme zanderige grond op onder andere akkers, zeeduinen en bermen. De groenknolorchis groeit met name op zeeduinen, moerassen, heide en opgespoten zand. Ze heeft de voorkeur voor zonnige, open plaatsen met natte, voedselarme grond. De dichtstbijzijnde waarneming van glad biggenkruid is bekend op circa 1 km ten noorden van de planlocatie, de dichtstbijzijnde waarneming van de groenknolorchis is bekend op circa 1,8 km ten noorden van de planlocatie. Beide enkel in het duingebied (NDFF 2019-2024). De planlocatie is volledig bebouwd, binnen de invloedsfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep ontbreken geschikte groeiplaatsen voor voornoemde soorten. De directe omgeving van de planlocatie is grotendeels verhard, bebouwd, is sterk verstoord en kent een hoog onderhoudsbeeld. Negatieve effecten op glad biggenkruid en groenknolorchis zijn derhalve uitgesloten.

De planlocatie is een sporthal gelegen in een sportpark, de directe omgeving is ingericht als (kunst)grasvelden en parkeervoorzieningen. De planlocatie is volledig bebouwd. Ten oosten van de planlocatie en tussen de planlocatie en woonwijk circa 50 m ten zuidoosten, is een kleine bosschage gesitueerd rondom een parkeerplaats. Rondom de planlocatie is slechts sprake van inheemse of aangeplante planten zonder beschermde status. Enkele waargenomen soorten betreffen: klimop, paardenbloem, smalle weegbree en fluitenkruid. Op de muren van de bebouwing is geen (beschermde) muurvegetatie aangetroffen. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie. Gelet op de functie, ligging en het gebruik van het perceel in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan niet verwacht. Daarnaast zijn beschermde planten niet aangetroffen gedurende het veldbezoek. Hiermee kan worden uitgesloten dat er sprake is van het opzettelijk vernielen van beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende zoogdieren: boommarter, bosmuis, bruine rat, bunzing, damhert, egel, haas, hermelijn, huismuis, huisspitsmuis, konijn, mol, ree, rode eekhoorn, rosse woelmuis, vos, wezel en woelrat (NDFF 2019-2024). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: boommarter, damhert en rode eekhoorn.

De boommarter, damhert en rode eekhoorn komen met name voor in bosrijke gebieden met een voorkeur voor oude bossen. Voorplanting- of rustplaatsen voor de boommarter zijn voornamelijk te vinden in oude spechten- of eekhoornholen en inrottingsholen, maar ook konijnen-, vossen- of dassenholen, boomwortels en takkenbossen. Het damhert heeft tevens de voorkeur voor dichte onderbegroeiing en voldoende gras als voedselvoorziening. De rode eekhoorn is in zekere mate ook te vinden in tuinen, parken in de buurt van bossen waar horsten en nesten gemaakt worden in bomen. De dichtstbijzijnde waarneming van een boommarter is bekend op circa 900 m, van het damhert op circa 1,4 km en de rode eekhoorn op circa 300 m van de planlocatie (NDFF 2019-2024). Op de planlocatie en binnen de invloedsfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep ontbreekt voorkeurshabitat van voornoemde soorten. Ook is de omgeving sterk verstoord door de activiteiten van het sportpark en golfbaan. Er zijn geen horsten aangetroffen in de bomen ten oosten van de planlocatie. Door de hoge mate van verharding, verstoring en geringe groenvoorzieningen met hoog onderhoudsbeeld, is het voorkomen van de boommarter, damhert en rode eekhoorn uitgesloten.

Door vorengenoemde is het uitgesloten dat er sprake is van een essentiële functie op de planlocatie voor soorten van de Habitatrichtlijn en niet vrijgestelde andere soorten. Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de vrijstelling van de provinciale Omgevingsverordening vallen. Er is ten aanzien van grondgebonden zoogdieren geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen.

Vleermuizen

Binnen een straal van 2 km is het voorkomen bekend van de volgende vleermuissoorten: baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis (NDFF 2019-2024). Onder de Habitatrichtlijn zijn alle in Nederland voorkomende vleermuizen beschermd (Bal art. 11.46). Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren en spleten en/of structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat. Ongeacht de mogelijke aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen kunnen vleermuizen gebruikmaken van de planlocatie tijdens vliegbewegingen en foerageeractiviteiten. Hier dienen in het kader van de algemene zorgplicht mogelijk maatregelen genomen te worden (zie H4.3).

Binnen de invloedsfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten, loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen welke kunnen dienen als verblijfplaats. In de bomen op en nabij de planlocatie zijn geen boomholten of andere potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. Er worden geen bomen gekapt in de beoogde ruimtelijke ingreep. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

De te slopen bebouwing is nauwkeurig geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Alle gevels en daken van de betreffende bebouwing zijn gecontroleerd op eventuele openingen als open stootvoegen, kierende daklijsten, scheefliggende dakpannen, ontbrekende specie en overige gevelafwerkingen die vleermuizen toegang kunnen verlenen tot een open dakruimte en/of spouwmuur. Het hoge deel van de sporthal heeft deels golfplaten gevelbekleding. Deze is aan de onderkant open. In een bakstenen gevel is een scheur aanwezig welke mogelijk leidt naar een luchtspouw. Het lage deel van de te slopen bebouwing bevat een dakoverstek, afgewerkt met boeiboorden. In dit dakoverstek zijn kieren aanwezig welke mogelijk geschikte verblijfplaatsen bieden voor vleermuizen (figuur 3.1). Hierdoor is het mogelijk dat de beoogde ruimtelijke ingreep resulteert in het wegnemen van vleermuisverblijfplaatsen. Gebaseerd op de bekende verspreidingsgegevens, de ligging van de planlocatie en de type bebouwing is potentie voor verblijfplaatsen van de volgende vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis (tabel 3.1). Overige in de buurt waargenomen soorten zijn gevoeliger voor (licht)verstoring en/of zijn typerend voor waterrijke gebieden. Het sportpark is goed verlicht door lantaarnpalen van omliggende wegen en parkeergelegenheid en lichtmasten op de sportvelden. Om aan- of afwezigheid van vleermuizen vast te stellen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden middels veldbezoeken in de periode april-september (zie H4.3).



Figuur 3.1 De openingen in de te slopen bebouwing die vleermuizen toegang bieden tot mogelijke verblijfplaatsen.

Naast de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. De planlocatie heeft geen essentiële betekenis als foerageergebied door de hoge mate van verharding, in de directe omgeving van de planlocatie zijn tevens voldoende uitwijkmogelijkheden. De planlocatie is geen (onderdeel van) een lijnvormige structuur die gebruikt kan worden als vliegroute. Ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep worden deze structuren niet aangetast.

Tabel 3.1 Samenvatting van de beoordeling van verblijfplaatsen, essentiële vliegroute en foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten.

Vleermuissoort	Potentie	Onderbouwing
Gewone dwergvleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Ruige dwergvleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Laatvlieger	Ja	Geschikte openingen van voldoende grootte in bebouwing
Gewone grootoorvleermuis	Nee	Planlocatie ligt binnen gebied met (te) veel lichtverstoring
Meervleermuis	Nee	Afwezigheid groot oppervlaktewater in de omgeving en binnen/buiten bekende verspreiding
Kleine dwergvleermuis	Nee	Geen waterrijke gebieden in directe omgeving
Watervleermuis	Nee	Geen bomenkap
Rosse vleermuis	Nee	Geen bomenkap
Tweekleurige vleermuis	Nee	Afwezigheid van zeer hoge bebouwing voor paarverblijfplaatsen

Vleermuizen algemeen	Potentie	Onderbouwing
Massawinterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis)	Nee	Mogelijke verblijfplaatsen hebben beperkt bufferend vermogen
Essentiele vliegroute	Nee	Geen aantasting van lijnvormige structuren
Essentieel foerageergebied	Nee	Geen aantasting van houtopstanden met struweel en oppervlaktewater

Tabel 3.2 Samenvatting van de potentie voor vleermuissoorten op de planlocatie.

Vleermuissoort	Zomer	Kraam	Paar	Massawinter
Gewone dwergvleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Ruige dwergvleermuis	Ja	Nee	Ja	Nee
Laatvlieger	Ja	Ja	Ja	Nee

Amfibieën

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende amfibieënsoorten: bastaardkikker, boomkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker, rugstreeppad en vroedmeesterpad (NDFF 2019-2024). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: boomkikker, rugstreeppad en vroedmeesterpad.

Amfibieën leven zowel in een aquatisch als terrestrische omgeving. Deze omgevingen betreffen voortplantingswater, foerageergebieden en overwinteringsstructuren. Deze habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen. Ten noordoosten van de planlocatie is een kleine waterberging gesitueerd, deze is omringd door parkeergelegenheid en wegen. Het hier aanwezige groen kent een hoog onderhoudsbeeld. De dichtstbijzijnde waarnemingen van de boomkikker is bekend op circa 1 km ten noorden van de planlocatie, van de rugstreeppad en vroedmeesterpad circa 750 m ten noorden van de planlocatie. Deze waarnemingen zijn allen gedaan ten noorden van de provinciale weg. Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën aangetroffen op de planlocatie. De planlocatie is verhard en wordt intensief gebruikt, waardoor veel verstoringen optreden. Het voorkomen van de boomkikker, rugstreeppad en vroedmeesterpad is uitgesloten door het ontbreken van geschikt voortplantingswater, hoge mate van verharding, verstoring en afstand tot bekende waarnemingen met tussenliggende barrières. Er is ten aanzien van amfibieën geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen.

Reptielen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de zandhagedis (NDFF 2019-2024). Voor alle inheemse reptielen geldt dat deze beschermd zijn en geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Reptielen zijn over het algemeen verbonden aan structuurrijke en weinig verstoorde biotopen als heidevelden, bosgebied en natuurlijke oevers. De zandhagedis leeft in zandige, droge en open terreinen als heide, duinen en open plekken in bossen met zandbodems (BIJ12 kennisdocument Zandhagedis, 2017). Door de afwezigheid van structuurrijke biotopen, heide, duinen, open plekken met zandbodems en de hoge mate van menselijke verstoring is het voorkomen van de zandhagedis in het plangebied of binnen de invloedsfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep uitgesloten. Er is ten aanzien van reptielen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen.

Vissen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid van beschermde vissoorten niet bekend (NDFF 2019-2024). Op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep bevindt zich geen oppervlaktewater. Er is ten aanzien van vissen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen.

Insecten en andere ongewervelden

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende beschermde insecten of ongewervelden: grote vos, gevlekte glanslibel en gevlekte witsnuitlibel (NDFF 2019-2024).

De grote vos is een zwervende dagvlinder die gebonden is aan (hoge) houtige vegetatie in een bosrijke omgeving. Waardplanten zijn iep; ook zoete kers en sommige wilgensoorten worden gebruikt. De gevlekte witsnuitlibel en gevlekte glanslibel komen onder andere voor in (laag)veenmoerassen, en vegetatierijke vennen waar de larven leven tussen waterplanten in de verlandingszone (Vlinderstichting, 2024). Op de planlocatie of binnen de invloedsfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep zijn geen waardplanten of functioneel leefgebied aanwezig. De directe omgeving is vooral verhard en sterk verstoord. Het voorkomen van de grote vos, gevlekte glanslibel en gevlekte witsnuitlibel is uitgesloten. Van negatieve effecten op deze soorten is derhalve geen sprake.

Op de planlocatie zijn gedurende het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of andere ongewervelden aangetroffen. Op de planlocatie zijn geen plantensoorten aangetroffen die specifiek voor een beschermde ongewervelde een waardplant vormen. Ook is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde insecten of andere ongewervelden. Er is ten aanzien van insecten en andere ongewervelden geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen.

Vogels

Op de planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek de volgende soorten waargenomen: kauw, pimpelmees en scholekster. Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie en/of leefgebied. Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie is vastgestelde aanwezigheid van nestlocaties van jaarrond beschermde vogels niet bekend (NDFF 2019-2024).

Vogels - Jaarrond beschermde nestlocaties (cat. 1 t/m 4)

Huismussen zijn sterk geassocieerd met mensen. De nestplaats is in de regel gebonden aan bebouwing. Voor zijn voedsel is de huismus sterk afhankelijk van wat de mens hem al dan niet bewust biedt. Deze voedselbron moet continu aanwezig zijn. De gierzwaluw heeft als oorspronkelijk rotsbewoner de rotsen ingeruild voor bebouwing. De soort broedt daardoor hoofdzakelijk in stedelijk gebied in donkere holtes van ventilatieschachten, spleten in muren en onder (pannen)daken (BIJ12 Kennisdocument Gierzwaluw, 2023). De te slopen sporthal heeft een plat dak, de golfplaten gevelbekleding biedt geen geschikte nestlocatie voor vogels. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van groene delen en resulteert niet in afname van essentieel leefgebied van de huismus. Van aantasting van nestlocaties van de huismus en gierzwaluw en functioneel leefgebied van de huismus is derhalve geen sprake.

De bebouwing is niet toegankelijk voor uilen. Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bebouwing en bomen broedende soorten als buizerd, kerkuil, steenuil, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Op de planlocatie is geen sprake van functioneel leefgebied van uilen en roofvogelsoorten door de hoge mate van verstoring, kunstmatige verlichting en verharding.

Vogels - Algemene broedvogels en cat. 5

De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De struiken, bomen en bebouwing rondom de planlocatie vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Exoten

Er geldt een Europees verbod op bezit, handel, kweek, transport en import van schadelijke exotische planten en dieren onder de Unielijst. Op de planlocatie zijn gedurende het veldbezoek en de bureaustudie (NDFF 2019-2024) geen soorten aangetroffen die vallen onder de Unielijst Exoten. Tevens zijn er geen exoten aangetroffen welke niet zijn opgenomen onder de Unielijst Exoten waarvoor maatregelen of vervolgstappen voor geadviseerd worden.

3.2 Specifieke zorgplicht Soorten

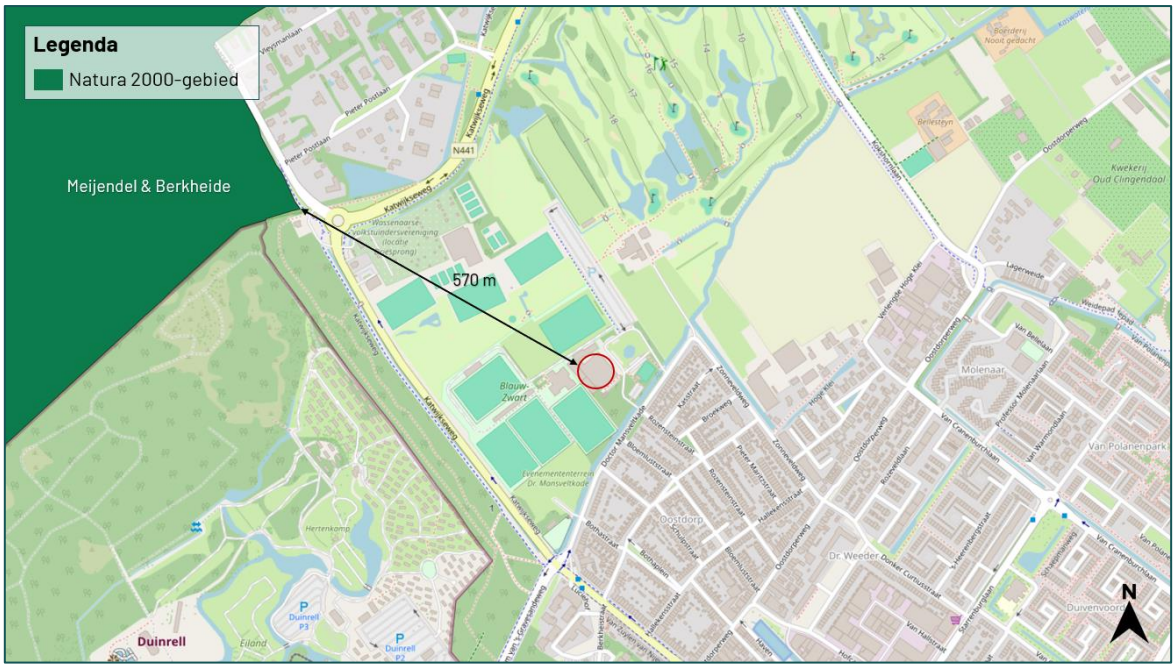
Binnen een straal van 100 m zijn geen waarnemingen bekend van de Vrl art. 4.2 en bijlage 1-soorten, Rode Lijst-soorten, Hrl bijlage II, IV en V soorten en nationaal beschermde soorten (NDFF 2019-2024). Voor alle activiteiten die uitgevoerd worden en mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben, moeten deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Er is wat betreft de bovenstaande soorten geen sprake van nadelige effecten op soorten van de Habitatrichtlijn en Rode Lijst ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Gezien het bovenstaande zijn er geen preventieve maatregelen benodigd.

3.3 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 550 m ligt het Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide' (figuur 3.1).



Figuur 3.2 De planlocatie ligt op een afstand van circa 550 m tot het Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide' (bron: nationaal Georegister PDOK).

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de sloop van een sporthal. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase niet tot een toename in het aantal verkeersbewegingen.

Gezien de geringe afstand (550 m) tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide', wordt geadviseerd om een stikstofonderzoek met de AERIUS Calculator uit te voeren.

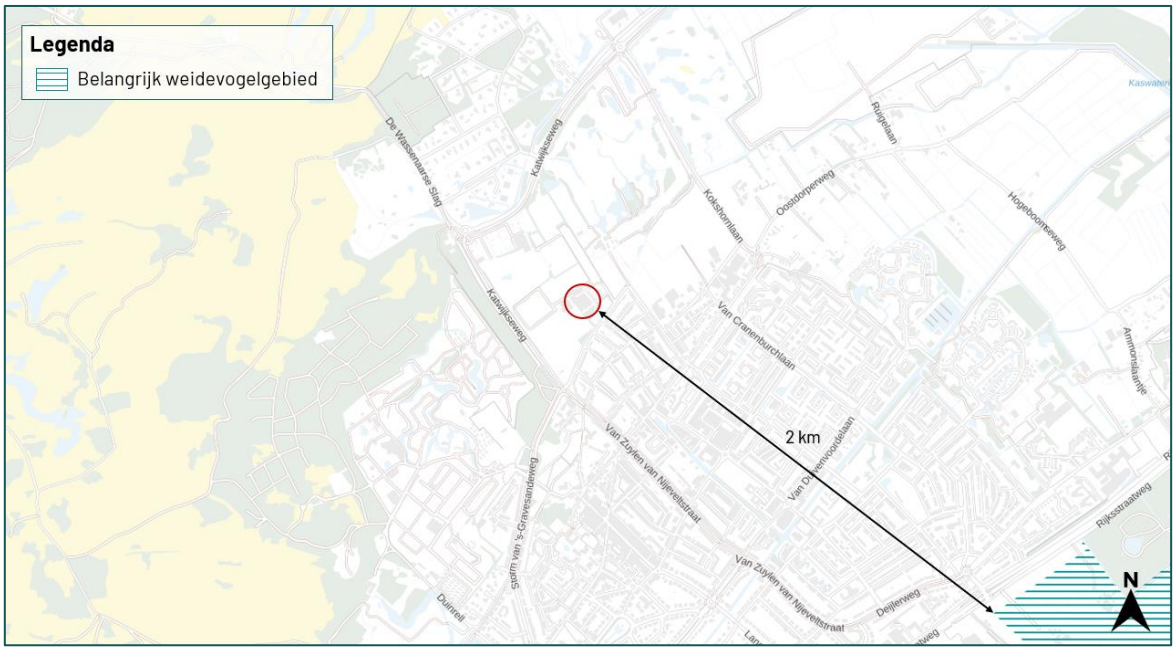
Ten aanzien van de specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Provinciaal aangewezen gebieden

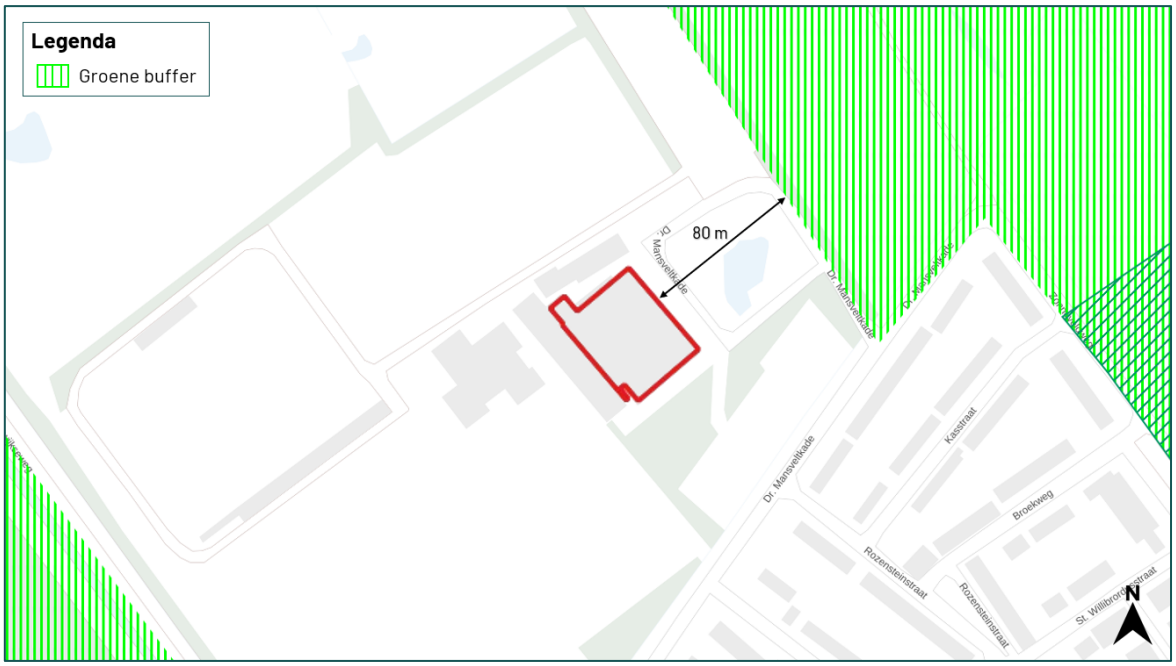
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 250 m ligt het Natuurnetwerk Nederland (figuur 3.3). De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 6,7 km tot beschermd grasland in de Bollenstreek (geen kaartweergave). Op een afstand van circa 2 km ligt Belangrijk weidevogelgebied (figuur 3.4). Op een afstand van circa 80 m ligt de Groene buffer (figuur 3.5). Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Figuur 3.3 De planlocatie ligt op een afstand van circa 250 m tot het Natuurnetwerk Nederland (bron: ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl).



Figuur 3.4 De planlocatie ligt op een afstand van circa 2 km tot het Belangrijk weidevogelgebied (bron: ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl).



Figuur 3.5 De planlocatie ligt op een afstand van circa 80 m tot de Groene buffer (bron: ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl).

3.4 Houtopstanden

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

4 Conclusie en vervolg

4.1 Conclusie

De (gedeeltelijke) sloop van een sporthal aan de Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar is uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

4.2 Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een stikstofonderzoek door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

4.3 Vervolgstappen en maatregelen

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan door een stikstofonderzoek uit te voeren middels de AERIUS Calculator.

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Bronvermelding

Geraadpleegde documenten (BIJ12, 2017-2023)

Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)
Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus)*
Kennisdocument Gierzwaluw (*Apus apus*) (2023)
Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*) (2023)
Kennisdocument Rugstreeppad (*Epidalea calamita)*
Kennisdocument Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)
Kennisdocument Watervleermuis (*Myotis daubentonii)*
Kennisdocument Zandhagedis (*Lacerta agilis)*

Geraadpleegde websites

atlas.bij12.nl/WebViewer/index.html?viewer=ikn_pub
bij12.nl
atlas.zuid-holland.nl
nationaalgeoregister.nl
ndff.nl
ravon.nl
verspreidingsatlas.nl
vleermuisprotocol.nl
vlinderstichting.nl
wilde-planten.nl
zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Fotografische impressie
Bijlage 2 Juridisch kader
Bijlage 3 Vervolgstappen soortenbescherming

Bijlage 1 Fotografische impressie



Figuur 1 De bosschage tussen de woonwijk, sporthal, sportvelden en rondom de parkeerplaatsen.



Figuur 2 De parkeerplaatsen direct ten oosten van de planlocatie.



Figuur 3 De kunstgrasvelden ten westen van de planlocatie.

Bijlage 2 Juridische kaders

Zorgplicht

De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afd. 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht waarbij de specifieke zorgplicht verder opgedeeld kan worden in de Specifieke zorgplicht Natura 2000 (art. 11.6 Bal), Specifieke zorgplicht houtopstanden (art. 11.116 Bal) en Specifieke zorgplicht soorten (art 11.27 Bal). De Specifieke zorgplicht Natura 2000 en Specifieke zorgplicht houtopstanden worden bij de betreffende hoofdstukken beschreven.

Algemene zorgplicht

Voor alle soorten in Nederland geldt dat er sprake is van een algemene zorgplicht (Ow afdeling 1.3). Hierin wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moeten worden. Het uitgangspunt van de algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

Specifieke zorgplicht soorten

De Specifieke zorgplicht soorten heeft betrekking op het beschermen van specifieke planten- en diersoorten en is gericht op het behoud van biodiversiteit.

Degene die een activiteit verricht is verplicht:

1. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen.
2. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
3. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Hiervoor moet er voorafgaand aan de te verrichten activiteit, worden nagegaan of er op de locatie waar de activiteit wordt verricht of in de directe nabijheid van de locatie aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van:

- *"van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten, genoemd in bijlage I bij de vogelrichtlijn, en niet in de bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4 tweede lid van die richtlijn.*
- *van nature in Nederland in het wild levende dieren of planten van soorten, genoemd in de bijlage II, IV en V bij de habitatrichtlijn;*
- *dieren of planten van soorten, genoemd in bijlage IX of in de rode lijsten, bedoeld in artikel 2.19, vierde lid, onder a, onder 4°, van de wet; en*
- *voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats;"*

De aanwezigheid van de bovenstaande soorten wordt met behulp rapporten, naslagwerken en de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) bepaald. In de NDFF wordt een zoekgebied met straal van circa 100 m aangehouden rondom de planlocatie. Afhankelijk van het karakter en ligging van de planlocatie kan een afwijkende afstand aangehouden worden.

Bij de aanwezigheid van een of meerdere soorten worden de mogelijk negatieve gevolgen van de beoogde realisatie beoordeeld. Hierbij wordt beoordeeld op de soorten en hun nest, voortplantingsplaats, rustplaats, eieren en standplaats. Mocht er aanwijzing zijn op nadelige gevolgen voor de soorten dan zijn er passende preventieve maatregelen benodigd om de nadelige gevolgen te voorkomen en dienen deze gemonitord te worden. Mochten er toch nadelige gevolgen optreden, dient de activiteit gestaakt te worden of passende herstelmaatregelen getroffen worden als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is.

Flora- en fauna activiteit

De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (Bal art. 11.37), Habitatrichtlijnsoorten (Bal art. 11.46) en Andere soorten (Bal art. 11.54). Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna activiteit te verrichten (Ow art. 5.1 lid 2). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Opzettelijk verstoren als bedoeld onder de Habitatrichtlijn wordt gedefinieerd als: "*elke opzettelijke verstoring die van invloed kan zijn op de overlevingskansen, het voortplantingssucces of het voortplantingsvermogen van een beschermde soort, of die leidt tot een verkleining van het leefgebied of tot verplaatsing of verdringing van de soort*".

Bij overtreding van een verbodsbepaling geldt de plicht tot een vergunning flora- en fauna activiteit conform de bepalingen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (art. 8.74 lid j, lid k en lid l).

Vogelrichtlijn (Bal art. 11.37)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
   a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
   b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
   c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
   d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.
2. Het verbod geldt niet, als:
   a. het verrichten van die activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan de artikelen 9, eerste en tweede lid, en 13 van de vogelrichtlijn; of
   b. de activiteit uitvoering geeft aan:
      1) een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
      2) een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.
      3) Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort.

Habitatrichtlijn (Bal art. 11.46)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
   a. het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
   b. het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;
   c. het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
   d. het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
   e. het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.
2. Het verbod geldt niet als:
   a. het verrichten van de activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan artikel 16, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
   b. de activiteit uitvoering geeft aan:
      1) een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
      2) een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.

3) Onder de soorten, bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet begrepen de soorten, bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.

Andere soorten (Bal art. 11.54)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
   a. het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder A;
   b. het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren als bedoeld onder a; en
   c. het opzettelijk in hun natuurlijke verspreidingsgebied plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van vaatplanten van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder B.
2. Het verbod geldt niet als:
   a. het gaat om het doden of vangen van de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis, of om het beschadigen of vernielen van hun vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden;
   b. het verrichten van de activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan de eisen die zijn opgenomen artikel 8.74l van het Besluit kwaliteit leefomgeving; of
   c. de activiteit deel uitmaakt van:
      1) een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
      2) een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.

Natuurlijk verspreidingsgebied

Individuen, populaties en groeiplaatsen die zich buiten het natuurlijk verspreidingsgebied bevinden, vallen buiten het beschermingsregime van soortenbescherming. Het natuurlijk verspreidingsgebied wordt gedefinieerd als het gebied welke een soort op eigen kracht heeft bezet of waarin deze is geherintroduceerd binnen het verspreidingsgebied waar de soort van nature voorkwam. Het beschermingsregime geldt dus niet voor ingezaaide planten of dieren welke zijn losgelaten, ontsnapt of vanuit elders zijn meegelift. Om te bepalen of een plant of dier voorkomt binnen zijn natuurlijke verspreidingsgebied wordt gebruik gemaakt van de Verspreidingsatlas en naslagwerken. Wel geldt onverminderd de Algemene zorgplicht.

Vogelrichtlijn

Onder de Vogelrichtlijn zijn alle in gebruik zijnde nesten en broedgevallen van vogels beschermd. Het is van alle vogelsoorten verboden om nesten te beschadigen of te vernielen. Daarnaast gelden onder provinciale aanwijzingen categorieën waarin de nesten en rustplaatsen van specifieke vogelsoorten jaarrond bescherming genieten, dus ook in de periode dat deze niet in gebruik zijn. Rustplaatsen zijn conform de Richtsnoeren van de Europese Commissie gedefinieerd als zijnde essentiële zones voor het bestaan van een dier of groep van dieren wanneer ze niet-actief zijn.

Tabel 4.1 Vogelsoorten onder categorie 1 t/m 4: nesten en rustplaatsen jaarrond beschermd. Vogelsoorten onder categorie 5: nesten en rustplaatsen jaarrond beschermd, indien er sprake is van ecologisch zwaarwegende redenen.

Vogelsoorten onder categorie 1 t/m 4			
Boomvalk	Havik	Ooievaar	Sperwer
Buizerd	Huismus	Ransuil	Steenuil
Gierzwaluw	Kerkuil	Roek	Wespendief
Grote gele kwikstaart	Oehoe	Slechtvalk	Zwarte wouw
Vogelsoorten onder categorie 5			
Blauwe reiger	Ekster	Kleine bonte specht	Tapuit
Boerenzwaluw	Gekraagde roodstaart	Kleine vliegenvanger	Torenvalk
Bonte vliegenvanger	Glanskop	Koolmees	Zeearend
Boomklever	Grauwe vliegenvanger	Kortsnavelboomkruiper	Zwarte kraai
Boomkruiper	Groene Specht	Oeverzwaluw	Zwarte mees

Bosuil	Grote bonte specht	Pimpelmees	Zwarte roodstaart
Brilduiker	Hop	Raaf	Zwarte specht
Draaihals	Huiszwaluw	Ruigpootuil	
Eider	IJsvogel	Spreeuw	

Provinciale vrijstelling

Van de verboden als bedoeld in *Andere soorten* Bal art. 11.54 kan door bevoegd gezag vrijstelling verleend worden voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen voor bepaalde soorten (Bkl 8.74l).

Voor alle soorten in Nederland geldt dat er sprake is van een algemene zorgplicht (Ow afdeling 1.3). Hierin wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moeten worden. Het uitgangspunt van de algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

In de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen:

Tabel 4.2 Vrijgestelde soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Zuid-Holland.

Vrijgestelde soorten		
Aardmuis	Gewone bosspitsmuis	Ree
Bastaardkikker	Gewone pad	Rosse woelmuis
Bosmuis	Haas	Veldmuis
Bruine kikker	Hermelijn	Vos
Bunzing	Huisspitsmuis	Wezel
Dwergmuis	Kleine watersalamander	Woelrat
Dwergspitsmuis	Konijn	
Egel	Meerkikker	

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn natuurgebieden aangewezen met een beschermde status. Deze natuurgebieden betreffen hoofdzakelijk Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde gebieden.

Natura 2000-gebieden

Voor werkzaamheden in Natura 2000-gebieden is bij alle mogelijke effecten een Voortoets vereist. Met de Voortoets wordt bepaald of de plannen mogelijk negatieve effecten hebben op de doelstellingen van Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden kunnen ook externe effecten als stikstofdepositie en licht- of geluidsuitstraling van invloed zijn. Bij negatieve effecten op beschermde natuurgebieden dient een vergunning voorhanden te zijn. Bij de afwezigheid van significant negatieve effecten maar mogelijke kans op verslechtering moeten voor de Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden (art. 11.6 Bal) stappen voor de algemene bescherming ondernomen worden. De beoordeling van de Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden zal derhalve in de voortoets beschreven worden.

Provinciaal beleid

Onderstaande teksten zijn gebaseerd op de meest recente versie van de Omgevingsverordening.

Natuurnetwerk Nederland

Binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuur en ecologische verbindingen, geldt het 'nee, tenzij'-principe. Het uitgangspunt is dat een bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. Mocht een ontwikkeling wel negatieve gevolgen hebben op de bovengenoemde aspecten, is deze ontwikkeling alleen mogelijk als er geen reële alternatieven zijn en de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarde, oppervlakte, kwaliteit en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd. Voor dergelijke ontwikkelingen dient tevens een omgevingsvergunning voorhanden te zijn. In de provincie Zuid-Holland valt het Natuurnetwerk Nederland onder beschermingscategorie 1.

Bescherming van de ruimtelijke kwaliteit

Provincie Zuid-Holland heeft gebieden aangewezen met speciale bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Deze bescherming is opgedeeld in beschermingscategorie 1 en beschermingscategorie 2.

Beschermingscategorie 1

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die leidt tot een wijziging van de bestaande gebiedsidentiteit op structuurniveau, of welke leidt tot het transformeren van de bestaande gebiedsidentiteit, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voort wordt voldaan aan gestelde voorwaarden.
De gebieden met betrekking tot natuur binnen beschermingscategorie 1 betreffen Natuurnetwerk Nederland en Beschermd grasland in de Bollenstreek.

Beschermingscategorie 2

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die leidt tot het transformeren van de bestaande gebiedsidentiteit, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voort wordt voldaan aan gestelde voorwaarden.
De gebieden met betrekking tot natuur binnen beschermingscategorie 2 betreffen Belangrijk weidevogelgebied en de Groene buffer.

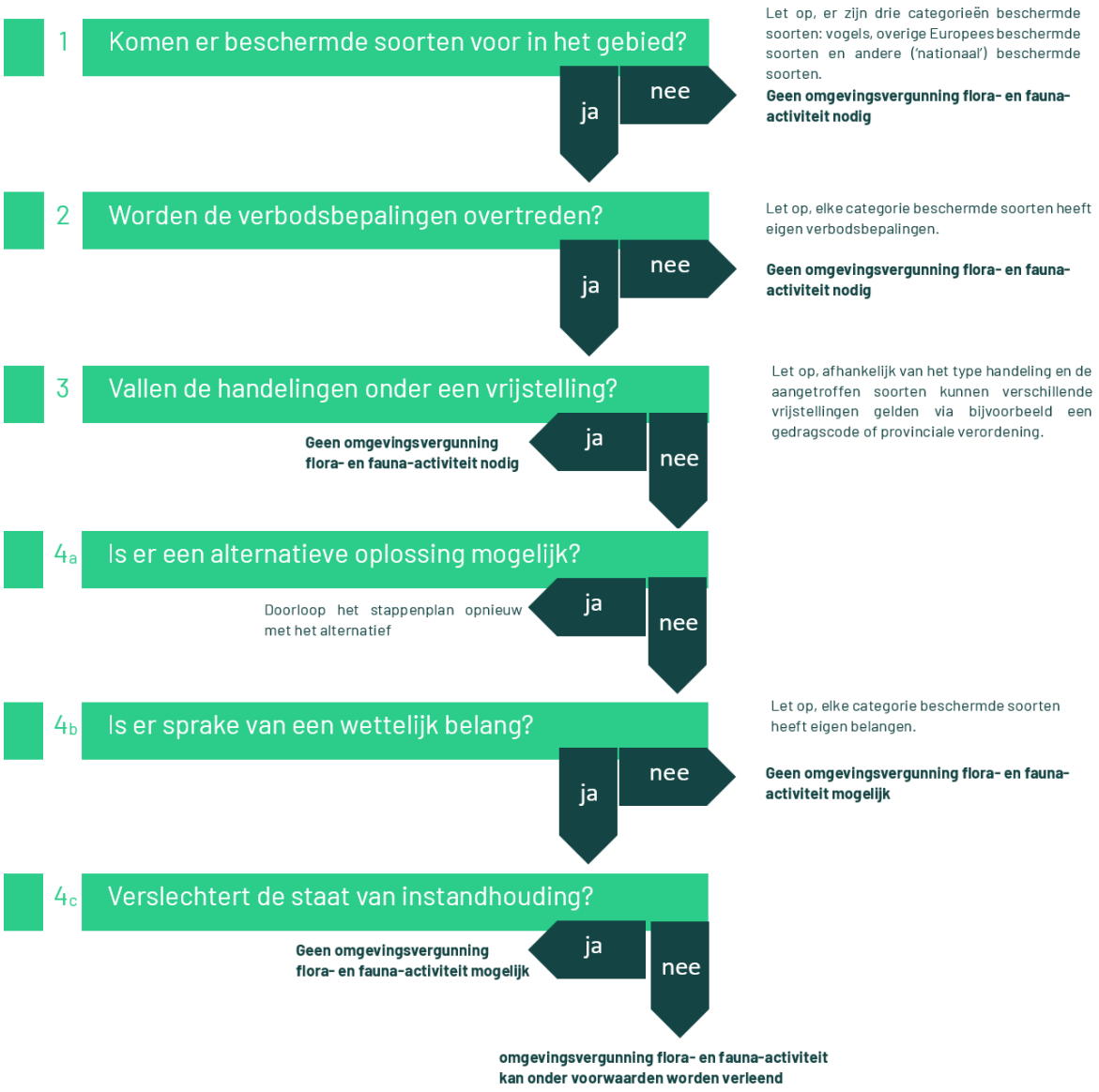
Houtopstanden

Houtopstanden betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m^2 of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, dient deze binnen drie jaar herplant te worden. Bij het vellen van houtopstanden en het herbeplanten van grond geld de Specifieke zorgplicht houtopstanden (art. 11.116 Bal) als de activiteit nadelige gevolgen heeft voor de oogmerken voor regels voor deze activiteiten (art. 11.112 Bal). Waarbij de oogmerken doelstellingen zijn voor regels over het vellen en herbeplanten. Het vellen van houtopstanden is niet meldingsplichtig als het één van de volgende typen houtopstanden betreft (Bal art. 11.111 lid 2):

a. houtopstanden binnen de in het omgevingsplan aangewezen bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving; Besluit activiteiten leefomgeving – geconsolideerde Staatsbladversie
b. houtopstanden op erven of in tuinen;
c. bomen en struiken die specifiek voor het oogsten van fruit, noten of vruchten worden geteeld;
d. houtopstanden die windschermen om boomgaarden vormen;
e. naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, als deze niet ouder zijn dan 20 jaar;
f. kweekgoed;
g. uit populieren of wilgen bestaande:
    1) wegbeplantingen;
    2) beplantingen langs waterwegen; en
    3) eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
h. het dunnen van een houtopstand voor de bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand;
i. uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, als zij:
    1) ten minste eens per 10 jaar worden geoogst;
    2) bestaan uit minstens 10.000 stoven per ha per beplantingseenheid, die bestaat uit aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan 2 m; en
    3) zijn aangelegd na 1 januari 2013; en
j. houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 a, of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen.

Bijlage 3 Vervolgstappen soortenbescherming

Als uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat effecten op beschermde soorten naar aanleiding van de beoogde ingreep niet uitgesloten zijn, dient een vervolgonderzoek soortenbescherming te worden uitgevoerd. Uit dit vervolgonderzoek blijkt of desbetreffende soort aanwezig is en welke functie de planlocatie al dan niet heeft voor de soort. Met onderstaand stappenplan, overgenomen uit 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken, wordt inzichtelijk gemaakt welke consequenties dit heeft voor het project.



Vogelrichtlijnsoort

In het kader van de Vogelrichtlijn zijn een aantal belangen waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden aangevraagd. De beoogde ruimtelijke ingreep dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De voorwaarden zijn onderstaand weergeven (conform Bkl art. 8.74j).

Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
b) zij is nodig:
    1. in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
    2. in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
    3. ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
    4. ter bescherming van flora of fauna;
    5. voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of
    6. om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan;
c) de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Habitatrichtlijnsoort

In het kader van de Habitatrichtlijn zijn een aantal belangen waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden aangevraagd. De beoogde ruimtelijke ingreep dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De voorwaarden zijn onderstaand weergeven (conform Bkl art. 8.74k).

Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
b) zij is nodig:
    1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
    2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
    3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
    4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
    5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, respectievelijk een beperkt bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben;
c) er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Andere soort

Ten aanzien van Andere soorten zijn een aantal belangen waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden aangevraagd. De beoogde ruimtelijke ingreep dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De belangen zijn onderstaand weergeven en zijn aanvullend op de belangen die voor Habitatrichtlijnsoorten kunnen worden aangevoerd (conform Bkl art. 3.74l).

1. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
2. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
3. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
4. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
5. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
6. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
7. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
8. in het algemeen belang.

BLOM
ECOLOGIE
Verbindt natuur en samenleving

Koeweistraat 2
4181 CD Waardenburg
0418 820 288

blomecologie.nl