

Gunningsdocument

Biedingsprocedure Verkoop Oude Raadhuis, gelegen aan de Markt 1, te Etten-Leur

(gunning)

Projectnummer: K011158

Projectnaam: Verkoop Oude Raadhuis



Inhoudsopgave

1. Begrippenlijst	5
2. Inleiding	8
2.1 Aanleiding	8
2.2 Doelstelling	9
2.3 Procedure	10
2.4 Communicatie	10
3. Opgave 11	
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling	11
3.1.1 <i>Oude Raadhuis: uniek door ligging met Van Goghkerk en bidkapel</i>	11
3.1.2 <i>Bouwprogramma</i>	13
3.1.3 <i>Ontsluiting en parkeren</i>	13
3.2 Algemene ambities en randvoorwaarden van de opgave	13
3.2.1 <i>Ruimtelijke ambities en randvoorwaarden</i>	13
3.2.2 <i>Functionele ambities en randvoorwaarden</i>	13
3.2.3 <i>Technische ambities en randvoorwaarden</i>	14
3.2.4 <i>Sociale ambities en randvoorwaarden</i>	14
3.2.5 <i>Ruimtelijk-juridische ambities en randvoorwaarden</i>	14
3.2.6 <i>Financiële ambities en randvoorwaarden</i>	15
3.3 Tot slot	15
4. Inschrijving	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Minimumeisen	16
4.3 Inschrijvingsproducten	16
4.3.1 <i>Productie 1</i>	16
4.3.2 <i>Productie 2</i>	18
4.3.3 <i>Inschrijfdocumenten</i>	18
4.4 Gunningscriteria	19
4.4.1 <i>G1 Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen</i>	20
4.4.2 <i>G2 Visie op de opgave</i>	21
4.4.3 <i>G3 Duurzaamheid</i>	21
4.4.4 <i>G4 Omgevingsmanagement</i>	22
4.4.5 <i>G5 Prijs</i>	22
4.4.6 <i>Totaalscore</i>	22
5. Uitsluitingsgronden & Geschiktheidseisen	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Uitsluitingsgronden	23

5.2.1 Inschrijving handelsregister	23
5.2.2 Verklaring Belastingdienst	23
5.2.3 Gedragsverklaring	23
5.2.4 Voorkennis & belangenverstrengeling	24
5.3 Geschiktheidseisen	24
5.3.1 Financiële en economische draagkracht	24
5.3.2 Technische bekwaamheid	24
6 Beoordeling	26
6.1 beoordelen	26
6.1.1 Beoordelingscommissie	26
6.1.2. De procedure	26
6.2 Planning	27
6.2.1 Deelname Biedingsprocedure	27
6.2.2 Tijdschema	27
6.3 Bewijsstukken	27
6.4 Voornemen tot Gunning	28
7. Voorbehouden & voorwaarden	29
7.1 Voorbehouden Gemeente	29
7.1.1 Inleiding	29
7.1.2 Voorbehoud niet tot gunning over te gaan	29
7.1.3 Voorbehoud Bibob	29
7.1.4 Voorbehoud onjuiste/ onvolledige informatie	29
7.1.5 Voorbehoud in geval van niet voldoen aan de eisen	30
7.2 Aanspraken op vergoedingen	30
7.3 Inschrijven	30
7.4 Gestanddoeningstermijn	30
7.5 Rangorde documenten	30
7.6 Voorwaardelijkheden	30
7.7 Publiciteit & eigendom	31
7.8 Voertaal	31
7.9 Toepasselijk recht en geschillen	31
8. Bijlagen	32
Bijlage 1a Concept Uitgiftetekening en 1b Verkoop markt1-voorstel TvG-000	32
Bijlage 2 Bestemmingsplan Markt -Centrum d.d. 11 juni 2013	33
Bijlage 3 Bouwhistorisch onderzoek BAAC d.d. 24 juni 2024	34
Bijlage 4 Motie gemeenteraad d.d. 21 december 2021	35
Bijlage 5 Bankgarantie	36
Bijlage 6 Concept Koopoptie-overeenkomst	37

Bijlage 7 Concept Koopovereenkomst	38
Bijlage 8 Biedingsformulier koopprijs	39
Bijlage 9 H10 Achtergrondinformatie	40
Bijlage 10 Bibob-vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties	40
Bijlage 11 Eigen Verklaring	40
Bijlage 12 Model beschrijving referentieproject kerncompetentie	40
Bijlage 13 Toelichting Ernstige Beroepsfout	40
Bijlage 14 Terbeschikingsverklaring technische middelen Derden	40
Bijlage 15 Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid	40

1. Begrippenlijst

Beoordelingscommissie

De commissie bestaande uit leden van de verschillende Gemeentelijke vakafdelingen aangevuld desgewenst met externe expertise met cultuurhistorische kennis ook van de gemeente Etten-Leur die de Inschrijvingen zal beoordelen op basis van de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Gunningscriteria.

Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria voor gunning van een Inschrijver om in aanmerking te komen voor het sluiten van een koop(optie)overeenkomst

Bewijsstukken

Stukken waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de Uitsluitings- en geschiktheidsgronden conform hetgeen is verklaard in de Eigen Verklaring.

Biedingsprocedure

De procedure ten behoeve van het sluiten van een koop(optie) overeenkomst

Bijlage

Aanhangsel dat volledig deel uitmaakt van het Gunningsdocument alsook van de Overeenkomst.

BPKV

Beste Prijs-Kwaliteitverhouding; stelsel van Gunningscriteria op basis waarvan de gunning zal plaatsvinden.

Combinatie

Twee of meer Ondernemingen die een gezamenlijke Inschrijving indienen, waarbij de Ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het juist en volledig voldoen aan alle verplichtingen, voortvloeiend uit de Overeenkomst.

Contractant

De Inschrijver die na het Gunningsbesluit partij zal zijn bij de Koopoptie-overeenkomst.

Deelnemer

Een (potentiële) Inschrijver die in aanmerking wenst te komen voor deelname aan de Inschrijving.

Derde

Elke natuurlijke- of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Gegadigde

Ondernemer(s) die heeft/hebben verzocht om deelname aan onderhavige procedure door middel van een ingediende Inschrijving.

Gemeente

De Gemeente Etten-Leur als uitschrijver van de Biedingsprocedure.

Geschiktheidseis(en)/Minimumeis(en)

Eisen waaraan een Inschrijver minimaal dient te voldoen (knock-out eisen) om voor gunning in aanmerking te komen. Geschiktheidseisen zien op de kwalitatieve beoordeling van de Inschrijver.

Gunningsbesluit

Besluit van de Beoordelingscommissie op basis waarvan aan de winnende Inschrijver de Opgave wordt gegund. Het Gunningsbesluit betreft een voornemen tot gunning en houdt dus geen aanvaarding in van de Inschrijving aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht. Zo spoedig mogelijk maar niet eerder dan 20 kalenderdagen na verzending van het Gunningsbesluit treedt de Gemeente in contact met de Inschrijver aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht om mee te delen of de gemeente tot daadwerkelijke gunning zal overgaan. Pas met het definitieve Gunningsbesluit is de Koopoptie-overeenkomst tot stand gekomen.

Gunningscriterium

De criteria op basis waarvan tijdens de Gunningsfase de beste Inschrijver wordt geselecteerd.

Gunningsfase

De fase in de Biedingsprocedure waarin de geselecteerde partijen worden uitgenodigd een Inschrijving te doen bestaande uit een plan en een prijs zoals omschreven in het Gunningsdocument, waarna beoordeling zal plaatsvinden zoals omschreven in dit Gunningsdocument. De Inschrijver met het beste plan en prijs (beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV)) wordt als beoogd contractpartij uitgenodigd voor de ontwikkelfase.

Gunningsdocument

Document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Inschrijving, alsmede de criteria en methode voor het beoordelen van een geschikte Inschrijver voor het sluiten van de Koopoptie-overeenkomst

Indieningsbescheiden Uitnodiging

De documenten die door of namens de Gemeente Etten-Leur zijn opgesteld of worden opgevraagd ten behoeve van de Inschrijving.

Inschrijver

Een Deelnemer die een Inschrijving indient die gebaseerd is op de Uitnodiging tot Inschrijving, inclusief Bijlagen en eventuele Nota(s) van Inlichtingen.

Inschrijving

De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Inschrijver die is gebaseerd op het bepaalde in dit Gunningsdocument

Koopoptie-overeenkomst

De overeenkomst tussen de Gemeente en de Inschrijver met de beste beoordeelde inschrijving die tot stand komt door het Gunningsbesluit

Koopovereenkomst

De overeenkomst die tussen partijen tot stand komt na het rechtsgeldig invoeren van de Koopoptie.

Marktconforme koopprijs

De koopprijs die een redelijk handelende ondernemer bereid is te betalen voor het in eigendom verkrijgen van het pand Markt 1 te Etten-Leur rekening houdend met de te realiseren functies en de kosten van verbouwing van het pand. Deze prijs kan in de loop van de procedure objectief worden getoetst door de gemeente.

Nota van Inlichtingen

De Nota's van inlichtingen uit de Gunningsfase, waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen en aanvullingen van het Gunningsdocument

Rangorde:

Van stukken zoals gedefinieerd in de Koopoptie-overeenkomst (zie 6.5)

Uitnodiging tot Inschrijving

Het gunningsdocument (inclusief bijlagen) dat betrekking heeft op de Gunningsfase van de biedingsprocedure waarop de Inschrijving is gebaseerd. Hierin wordt onder meer beschreven de Opgave, de te volgen gunningsprocedure en Gunningscriteria.

Uitsluitingsgronden

Eisen die zien op omstandigheden die de (persoon van de) Inschrijver zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan de Biedingsprocedure kunnen rechtvaardigen.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Etten-Leur is eigenaar van het gebouw aan de Markt 1 te Etten-Leur

Markt 1 behoort tot het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur sectie L nummer 12931 groot 1350 m2. Markt 1 is het voormalige raadhuis van de gemeente Etten-Leur, thans in gebruik als bestuurs- en vergadercentrum (BVC).

Het voormalige raadhuis is aangewezen als rijksmonument en ingeschreven in het Monumentenregister.



De gemeente Etten-Leur heeft besloten om tot verkoop van het desbetreffende gebouw over te gaan. De vergaderfaciliteiten zijn overbodig geworden, nu is besloten deze onder te brengen in het Stadskantoor van de gemeente Etten-Leur. De gemeente Etten-Leur wenst te besparen op de exploitatiekosten van het gebouw en dit te verkopen op basis van de waarde in het maatschappelijk verkeer tegen een marktconforme prijs. Daarbij wil de gemeente voor het behoud van het pand en de belangrijke betekenis die dat voor Etten-Leur heeft, komen tot verkoop en de mogelijkheid van herontwikkeling onder voorwaarden.

Het belang van het pand volgt uit de cultuurhistorische betekenis die dit heeft. Daarnaast zijn de monumentale waarden zoals kernachtig beschreven in het Monumentenregister zeer belangrijk. Aanvullend hierop is door bureau Baac een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

De gemeente Etten-Leur ziet graag een passende herbestemming die behoort bij de statuur van het gebouw en het representatieve karakter ervan.

Vervangende bestemming voormalig raadhuis

Ter plaatse geldt op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Het is uiteraard mogelijk om tot herontwikkeling van het gebouw over te gaan op basis van deze bestemming. Dat betekent dat de volgende functies zijn toegestaan.

- a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
- b. peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
- c. sociaal-medische en (para)medische voorzieningen en verwante detailhandel zoals een apotheek;
- d. (sociaal)culturele voorzieningen

Aanvullend op deze functies die in het geldende omgevingsplan mogelijk zijn gemaakt, willen wij ook woningbouw mogelijk maken in de vorm van reguliere woningen. Dus geen zorginstelling of zorgwoningen of woningen voor specifieke bewoners zoals statushouders, vluchtelingen of arbeidsmigranten.

In de centrumvisie die is vastgesteld op 1 februari 2024 is voor het gebied van Raadhuisklein en omgeving de zone “rood” opgenomen. Dat betekent dat accent wordt gelegd op ontmoeten en verblijven. Ingezet wordt op verblijfswaarde door horeca en aanvullende voorzieningen. Onder aanvullende voorzieningen wordt begrepen functies voor sport en cultuur.

Inmiddels is ook de naastgelegen Van Goghkerk en de voormalige kosterswoning verkocht aan de NV Van Gogh sites die ter plaatse een Van Gogh experience gaat inrichten. Deze nieuwe functie draagt inclusief het unieke cultuurhistorische karakter van gebouw en omgeving bij aan de mogelijkheid om de ambities van de centrumvisie te realiseren,

Concreet betekent dit dat we naast woningbouw ook horeca in de vorm van een hotelfunctie en/of restaurant mogelijk willen maken. Ook een café-functie behoort tot de mogelijkheden maar maximaal categorie 2 als omschreven in het tijdelijk Omgevingsplan en niet groter dan 300 m2.

Tenslotte zijn ook sportvoorzieningen in het gebouw toegestaan.

Uiteraard zijn ook combinaties mogelijk.

Het gebruik van het voormalig raadhuis dient in overeenstemming te zijn met de bijzondere betekenis die dat heeft. Het gebruik dient in lijn te zijn en te blijven met de statuur van het gebouw. Ook overigens in overeenstemming met de motie van de gemeenteraad van 20 december 2021.

2.2 Doelstelling

In de Gunningsfase staat het vervaardigen en beoordelen van de Inschrijvingen centraal. De beoordeling van de Inschrijvingen dient uiteindelijk te leiden tot de Inschrijver met wie de Gemeente de Koopoptie-overeenkomst wil sluiten. De Gemeente wil een partij selecteren die het pand van de Gemeente tegen marktconforme voorwaarden koopt en vervolgens voor eigen rekening en risico, op basis van de Inschrijving tot ontwikkeling en realisatie brengt. Aan de Inschrijver met de hoogste score op de Gunningscriteria en daarmee de Inschrijving met de beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV) wordt een Koopoptie-overeenkomst gesloten.

2.3 Procedure

De Gemeente heeft gekozen voor een Biedingsprocedure met een Gunningfase. Aan de Gunningfase kunnen partijen deelnemen die voldoen aan de in dit document gestelde eisen. Er wordt gekozen voor een biedingsprocedure en geen formele aanbesteding omdat de verkoop van het gebouw geen gunning van een publieke dienst, levering of werk betreft in de zin van de Aanbestedingswet. Het is niet de bedoeling om op voorhand de kenmerken van de opgave te definiëren of een beslissende invloed op het ontwerp ervan uit te oefenen. Wel is het de bedoeling om de voorgenomen plannen op voorhand vanuit de regulerende bevoegdheid die de gemeente heeft op het gebied van stedenbouw te onderzoeken en op basis daarvan een besluit te nemen.

Hoewel in het onderhavige geval dus geen sprake is van aanbestedingsplichtige onderdelen, worden uiteraard wel de aanbestedingsbeginselen van *gelijke behandeling, transparantie, objectiviteit en proportionaliteit* in acht genomen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12 en 1.13 (afdeling 1.2.3) van de Aanbestedingswet 2012. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze procedure van toepassing tenzij hiernaar expliciet wordt verwezen.

In de Gunningfase staat het beoordelen van voornoemde Inschrijvingen centraal. De beoordeling van de Inschrijvingen dient uiteindelijk te leiden tot de selectie van één Inschrijver met wie de Gemeente de Koopoptie-overeenkomst zal sluiten. De gunning geschiedt op basis van de beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV). De winnende partij is de beoogd koper van de grond en de risicodragende ontwikkelaar en realisator van het plan.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning over te gaan of om tijdens de procedure deze tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In een dergelijk geval is de Gemeente niet gebonden aan het aangaan van een overeenkomst en/of het vergoeden van kosten.

2.4 Communicatie

De Gemeente, in het bijzonder haar afdeling Leefomgeving, treedt inzake deze Biedingsprocedure op als uitschrijver van deze Biedingsprocedure. De Gemeente laat zich in deze Opgave vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de biedingsprocedure, zijnde:

Gemeente Etten-leur
Afdeling Inkoop
Postbus 10100
4870 GA Etten-leur

De contactpersoon voor deze Biedingsprocedure is:
mevrouw M. van den Kieboom.
De opdracht wordt volledig digitaal via TenderNed doorlopen.

Communicatie tijdens de Biedingsprocedure dient uitsluitend digitaal te verlopen via TenderNed.

3. Opgave

Dit hoofdstuk omvat de ruimtelijke uitgangspunten van het ontwerp voor de verbouwing en het gebruik van het Oude Raadhuis.

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling

In het project is een aantal thema's leidend geweest bij de ontwikkeling van de planopzet. Ze vormen tezamen de conceptuele basis voor de beoordeling van de Inschrijvingen.

3.1.1 Oude Raadhuis: uniek door ligging met Van Goghkerk en bidkapel

De ligging van het Oude Raadhuis in het centrum van Etten-Leur is uniek te noemen. Het pand vormt een herkenningspunt en bepaalt mede het ontstaan van Etten-Leur en de betekenis als centrum van religieuze en wereldlijke macht. De cultuurhistorische betekenis is daarbij van het grootste belang. Deze dient behouden en zo mogelijk versterkt te worden.

Het gebouw is een rijksmonument.

Het Oude Raadhuis dateert uit 1776. Het uiterlijk van het oorspronkelijke gebouw is waardevol en mag niet worden gewijzigd. De later gerealiseerde uitbreiding aan de achterzijde is cultuurhistorisch gezien waardevol en mag niet worden gesloopt. Zorgvuldigheid bij transformatie ook van dit deel dient te worden betracht bij aanpassing van het interieur en de indeling van de bestaande vergaderkamers in het monumentale deel op de begane grond. Ook de interne bouwstructuur die kenmerkend is voor de bouwperiode met name door de kolommen beneden en boven dient te worden gerespecteerd.

De glasplastiëken van Jan van den Brink in de ramen aan de voorgevel van de aanbouw dienen te worden gehandhaafd in het gebouw.

De overige (roerende) waardevolle cultuurhistorische elementen zoals de Carte van de Vryeydt Etten" dienen met respect te worden behandeld, blijven in eigendom van de gemeente en zijn onderwerp van nader overleg.

Door Bureau Baac is een bouwhistorische verkenning opgesteld. Dat heeft geleid tot een rapportage d.d. 26 juni 2024. In de rapportage is een waardestelling opgenomen. Voor de invulling en beoordeling zal dit rapport als leidraad dienen. Het rapport is bijgevoegd in bijlage 3.

Bij de herontwikkeling van het gebouw dient aan deze monumentale aspecten ruim aandacht te worden besteed en dient te worden gewaarborgd dat deze waarden zowel qua aanwezigheid als qua gebruik gehandhaafd en versterkt worden. Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met de status van rijksmonument en is aanpassing/verbouwing afhankelijk van instemming van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden liggen vast in het geldende bestemmingsplan (zie bijlage 2). Op de verbeelding bij dat bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven met een bebouwingspercentage van 100 %. Buiten dit bouwvlak mag niet worden gebouwd. Het perceel Markt 2 (de kapel) wordt niet verkocht en blijft in eigendom bij de gemeente.

Tussen het perceel Markt 1 en het naastgelegen pand (voormalig restaurant de Zwaan, Markt 7) is een onbebouwd gebied gelegen met de bestemming Verkeer – verblijf. Op dat perceel mag niet worden gebouwd. Verder dient via dit perceelsgedeelte de toegankelijkheid van het naastgelegen pand gewaarborgd te blijven en mag niet worden afgescheiden door middel van een hekwerk of anderszins.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte in principe gelijk dient te blijven aan de bestaande goothoogte van het thans aanwezige gebouw. Tevens is een regeling opgenomen voor een grotere goothoogte tot ten hoogste de goothoogte van beide naastgelegen hoofdgebouwen.

De gemeente is van mening dat een relevant naastgelegen hoofdgebouw ontbreekt en dat betekent dat de goothoogte van het bestaande gebouw dient te worden aangehouden.

De gemeente wil de mogelijkheid bieden om de goothoogte aan de voor-en de achterzijde (oostzijde en westzijde) van het bestaande niet monumentale deel te verhogen tot maximaal de bestaande nokhoogte, mits deze aanpassing de goedkeuring kan krijgen van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Voorwaarde is dat deze verhoging in harmonie is met de monumentale voorbouw.

De bestaande nokhoogte mag nergens worden verhoogd.

Aan de achterzijde bevindt zich thans een terras met een trappartij. Deze gronden hebben de bestemming Verkeer – verblijf. Dat betekent dat deze niet mogen worden bebouwd. Bij de uitwerking van de plannen mag het deel van het terras tot en met de trappartij gebruikt worden als buitenruimte, voor een nieuwe functie. De buitenruimte dient wel zodanig vormgegeven te worden dat het past in de totale omgeving, dus een goed landschappelijk ontwerp en geen gebouwde erfafscheiding. De rest van het perceel moet onbebouwd blijven en mag niet worden afgescheiden zodat dit een openbare functie kan behouden en de bereikbaarheid van de overige functies op het achter terrein gehandhaafd kan blijven.

Ter hoogte van Markt 2 bevindt zich een evenementenkast die te allen tijde bereikbaar moet blijven.

Kunstwerken en roerende goederen

In het gebouw zijn kunstwerken aanwezig al dan niet aard- en nagelvast. Alle kunstwerken en roerende goederen ter plaatse zijn en blijven eigendom van de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht voor om kunstwerken en andere waardevolle zaken voor overdracht weg te nemen. Vooraf wordt een inventarisatie uitgevoerd zodat op het moment van overdracht duidelijk is welke zaken dit betreft.

Gebruik pand

De gemeente wil graag na onderling overleg gebruik kunnen blijven maken van het bordes voor officiële gelegenheden. Door ondertekening van de koopovereenkomst gaat de koper hiermee akkoord.

Functies

Op basis van het geldende Omgevingsplan zijn de volgende functies zijn toegestaan.

- a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
- b. peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
- c. sociaal-medische en (para)medische voorzieningen en verwante detailhandel zoals een apotheek;
- d. (sociaal)culturele voorzieningen

Aanvullend op deze functies die in het geldende omgevingsplan mogelijk zijn gemaakt, willen wij ook woningbouw mogelijk maken in de vorm van reguliere woningen. Dus geen zorginstelling of zorgwoningen of woningen voor specifieke bewoners zoals statushouders, vluchtelingen of arbeidsmigranten.

Behalve woningbouw willen we ook horeca in de vorm van een hotelfunctie en/of restaurant mogelijk maken. Ook een café-functie behoort tot de mogelijkheden maar maximaal categorie 2 en niet groter dan 300 m².

Tenslotte zijn ook sportvoorzieningen in het gebouw toegestaan.

Uiteraard zijn ook combinaties mogelijk.

Terugkooprecht gemeente

Vanwege het bijzondere karakter van het gebouw wordt in de te sluiten overeenkomst een terugkooprecht voor de gemeente opgenomen tegen de taxatieprijs op dat moment. De gemeente heeft hierbij een eerste recht van terugkoop als de Koper zou besluiten om het object of een deel ervan in de toekomst af te stoten.

Motie 20 december 2021

Op 20 december 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen die als bijlage 4 bij dit document gaat. De uitgangspunten die in deze motie zijn opgenomen voor het Oude Raadhuis, gelden onverkort, voor zover zij passen binnen de verantwoordelijkheid van de gemeente om de stedenbouwkundige kwaliteit te beoordelen vanuit haar publiekrechtelijke kaders.

3.1.2 Bouwprogramma

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, wordt de mogelijkheid geboden om een nieuw programma in het te verkopen pand te realiseren. Het programma mag bestaan uit de functies zoals genoemd in paragraaf 3.1.1.

De invulling en opzet van het gebouw dienen te passen bij de cultuurhistorische betekenis, de statuur en de monumentale waarden, waarbij de bouwhistorische verkenning en waardestelling van Baac d.d. 26 juni 2024 leidraad is.

In geval van een woonfunctie dient deze te worden voorzien van een voldoende buitenruimte, dient duurzaam te worden gebouwd maar ook binnenklimaat en onderhoud dienen duurzaam te zijn.

3.1.3 Ontsluiting en parkeren

Het gebouw bevat geen mogelijkheid om te parkeren en is beperkt toegankelijk met de auto. De bereikbaarheid per auto blijft zoals die nu is en mag niet worden veranderd. Parkeren is niet toegestaan op het te verkopen perceel of in de directe nabijheid. Voor het parkeren zijn de toekomstige gebruikers en bezoekers aangewezen op parkeerfaciliteiten in de buurt vooral de aanwezige ondergrondse parkeergarage.

3.2 Algemene ambities en randvoorwaarden van de opgave

De gemeente streeft bij de verkoop van het pand een aantal ambities na die leiden tot het stellen van randvoorwaarden. Deze ambities en randvoorwaarden leiden tot het stellen van minimeisen en beoordelingscriteria die in hoofdstuk 4 zijn opgenomen.

3.2.1 Ruimtelijke ambities en randvoorwaarden

Het uiterlijk van het gebouw mag voor wat betreft de monumentale onderdelen niet worden veranderd. Voorstellen voor de aanpassing van de niet-monumentale delen worden afgewacht. De bestaande niet monumentale aanbouw dient om cultuurhistorische redenen te worden gehandhaafd en mag niet in zijn geheel worden gesloopt maar uitsluitend worden aangepast voor de nieuwe functie(s). Binnen het gebouw van het (monumentale) Oude Raadhuis mogen wijzigingen worden aangebracht. Voorstellen worden daarover afgewacht.

Er wordt hoog ingezet op de kwaliteit van de architectuur, de passendheid bij de monumentale en bijzondere omgeving van het achter terrein. Als leidraad voor de invulling geldt het bouwhistorisch rapport van Baac. Voorstellen dienen te voldoen aan de randvoorwaarden zoals in 3.1.1 zijn opgenomen.

3.2.2 Functionele ambities en randvoorwaarden

Ter plaatse geldt op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Het is uiteraard mogelijk om tot herontwikkeling van het gebouw over te gaan op basis van deze bestemming. De gemeente wil meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan voor de functies die zijn genoemd in 3.1.1.

Het gebruik van het voormalig raadhuis dient in overeenstemming te zijn met de bijzondere betekenis die dat heeft. Het gebruik dient in lijn te zijn en te blijven met de statuur van het gebouw. Ook overigens in overeenstemming met de motie van de gemeenteraad van 20 december 2021.

Zoals hiervoor is aangegeven worden meer functies toegelaten dan in het vigerende bestemmingsplan zijn aangegeven. Bij de herontwikkeling van het gebouw staan de cultuurhistorische betekenis en de monumentale waarde van gebouw en omgeving voorop. Beschreven dient te worden dat de nieuwe functies een versterking zijn van de bestaande waarden en daarnaast dient ook geborgd te worden hoe het beheer van de bestaande monumentale aspecten zoals die blijken uit het Monumentenregister wordt verzekerd. Het beheer daarvan wordt overgelaten aan de nieuwe eigenaar. Er dient een waarborg te zijn jegens de gemeente dat deze goed worden onderhouden, behouden en een functie krijgen bij het nieuwe gebruik.

3.2.3 Technische ambities en randvoorwaarden

Het gebouw wordt verkocht in de bestaande toestand. Indien ten behoeve van het nieuwe gebruik aanpassingen nodig zijn hetzij in het gebouw hetzij in de directe omgeving dan zijn die na goedkeuring door de gemeente, voor rekening van de nieuwe eigenaar.

De aansluitingen in de vorm van riolering en andere nutsvoorzieningen zijn thans collectief. Bij aankoop heeft een separatie plaatsgevonden. De verantwoordelijkheid voor aanvraag van energie ligt bij Koper.

De onderhoudstoestand is beschreven in jaarlijkse rapportages van Monumentenwacht. De nieuwe eigenaar zal de inspecties van Monumentenwacht accepteren en hiernaar handelen.

Het gebouw wordt thans verwarmd met aardgas. De gemeente ziet graag dat het gebouw wordt verduurzaamd en gasloos wordt. Verduurzaming mag alleen plaatsvinden als daarmee de monumentale waarden niet onevenredig worden aangetast, zulks ter beoordeling van de RCE.

3.2.4 Sociale ambities en randvoorwaarden

De doelstelling is dat het pand geschikt zal zijn voor een brede doelgroep en dat de uitstekende ligging ten opzichte van het centrum wordt uitgebuit. De ligging en de aansluitende omgeving nodigt zo veel mogelijk uit tot ontmoeten. Aan de uitgangspunten van de centrumvisie voor dit gebied dient het gebouw een wezenlijke bijdrage te leveren.

3.2.5 Ruimtelijk-juridische ambities en randvoorwaarden

Ten behoeve van de realisatie van het plan dient een aanpassing van het Omgevingsplan plaats te vinden. De gemeente wil ten behoeve van het winnende ontwerp een zogenaamde Bopa-procedure of een procedure tot wijziging van het Omgevingsplan te voeren. Dat betekent dat er door degene(n) aan wie wordt gegund een ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgesteld danwel een ontwerp-Omgevingsplan die kan worden gevoegd bij de aanvraag. Daarbij geldt dat de aanvraag om omgevingsvergunning plus ruimtelijke onderbouwing danwel de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan overeen dient te komen met het plan dat in de gunningsprocedure wordt ingediend.

De Inschrijvingen dienen te voldoen aan de ambities zoals genoemd in paragraaf 3.1 en 3.2 alsmede aan het bepaalde in hoofdstuk 4.

De Inschrijvingen dienen te voldoen aan dit Gunningsdocument alsmede aan de bijbehorende, door de raad voor het gebouw vastgestelde randvoorwaarden d.d. 21 december 2021

3.2.6 Financiële ambities en randvoorwaarden

De financiële aanbidding vindt plaats op basis van een marktconforme aanbidding kosten koper ex BTW. De aanbidding is een nettobedrag en is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en vrij van verdere verrekening. De gemeente behoudt zich het recht voor om de aanbidding te toetsen op marktconformiteit. Het vaststellen van verdere en meer specifieke financiële afspraken gebeurt bij vaststelling van de koopoptie-overeenkomst. De gestanddoeningstermijn bedraagt een jaar, waarna de koopprijs geïndexeerd wordt (CPI voor alle huishoudens).

3.3 Tot slot

Doel en uitkomst van de Gunningsprocedure is het sluiten van een *Koopoptie-overeenkomst* tussen de winnende partij en de Gemeente na gunning. Ten behoeve van de daadwerkelijke verkoop voor de realisatie van het winnende plan wordt daarna een *Koopovereenkomst* gesloten. Dit betekent dat de marktpartij binnen een bepaalde periode na het sluiten van de Koopoptieovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning moet indienen zodat er daadwerkelijk ook een omgevingsvergunning tot stand kan komen.

4. Inschrijving

4.1 Inleiding

De Inschrijvers worden uitgenodigd een Inschrijving te doen op basis van onderhavig Gunningsdocument.. Nadat is vastgesteld en besloten door de Gemeente welke Inschrijver de beste beoordeelde Inschrijving (BPKV) heeft gedaan, wordt deze Inschrijver in de gelegenheid gesteld een Koop-optieovereenkomst te sluiten. De Inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht via TenderNed.

4.2 Minimumeisen

Aan de Inschrijving worden een tweetal minimale eisen gesteld die gelden als knock-out eis in de Gunningsfase. De eisen zijn voor wat betreft 1) dat het onvoorwaardelijke aanbod van Inschrijver ten minste een marktconforme aanbieding dient te zijn 2) dat de Inschrijving past binnen een of meer van de volgende kaders:

1. De bestemming Maatschappelijk zoals beschreven in artikel 16 uit het vigerende bestemmingsplan Markt-centrum e.o. dat per 1 januari 2024 de status heeft van tijdelijk Omgevingsplan zie bijlage 2.
2. Woningbouw in de vorm van reguliere woningen. Dus geen zorginstelling of zorgwoningen of woningen voor specifieke bewoners zoals statushouders, vluchtelingen of arbeidsmigranten
3. Horeca in de vorm van een hotelfunctie als beschreven in artikel 1.60 uit het vigerende bestemmingsplan Markt – centrum e.o. dat per 1 januari 2024 de status heeft van tijdelijk omgevingsplan en/of restaurant. Het bieden van logies ten behoeve van de opvang van vluchtelingen of het bieden van logies of asiel aan statushouders, vluchtelingen of arbeidsmigranten is niet toegestaan. Ook een café-functie behoort tot de mogelijkheden maar maximaal categorie 2 en niet groter dan 300 m2, zoals beschreven in het tijdelijk omgevingsplan.
4. Sportvoorzieningen.
5. De motie van de gemeenteraad d.d. 20 december 2021 zie bijlage 4
6. Horeca maar uitsluitend voor een hotelfunctie als beschreven alsmede voor een restaurant.
7. Een café functie in maximaal categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten uit het vigerende bestemmingsplan Markt – centrum e.o. dat per 1 januari 2024 de status heeft van tijdelijk Omgevingsplan met een maximale oppervlakte van 300 m2
8. Een combinatie van de hiervoor genoemde functies
9. Het uiterlijk van het gebouw aan de buitenzijde mag voor wat betreft de monumentale onderdelen niet worden gewijzigd. De goothoogte van het niet monumentale deel mag worden verhoogd tot aan de bestaande nokhoogte.
10. Voor het overige gelden bij aanpassing de randvoorwaarden zoals genoemd in paragraaf 3.1 en 3.2.

4.3 Inschrijvingsproducten

De Inschrijving bestaat uit twee digitale producties in pdf-formaat en een aantal overige documenten. In paragraaf 4.3.1 staan vormvereisten genoemd, in paragraaf 4.4.1 staan de inhoudelijke eisen genoemd.

4.3.1. Productie 1

Productie 1 bestaat tenminste uit de volgende *verplichte onderdelen*:

1. *G1 stedelijk en consumentgericht ontwikkelen: 20 punten*
Een *stedenbouwkundige visie* op het stedelijk en consumentgericht ontwikkelen en de verbeelding daarvan in een verkavelingsplan/plantekeningen op SO-niveau en in 3D visualisaties.
In de verbeelding dient minimaal zichtbaar te worden gemaakt:

- a. Een motivatie waarom het plan past in een stedelijke herontwikkelingsopgave en hoe de realisatie van het plan zich verbindt met de unieke kwaliteiten en de unieke plek in het centrum en hoe het plan van betekenis is voor de directe omgeving en het centrum als geheel
- b. Een motivatie waaruit blijkt of en in hoeverre er sterk consumentgericht is ontwikkeld in nauwe samenhang met de omgeving. Onder consumentgericht wordt verstaan op welke wijze de woon- en/of gebruikswensen van de op de omgeving afgestelde potentiële doelgroepen/kopers in het ontwikkelproces werden onderkend en vertaald als (maatwerk) opties bij de latere ontwikkeling
- c. Een motivatie aan de hand van beleids- en statistisch onderzoek in hoeverre de voorgestelde functies voldoen aan een objectieve behoefte in de gemeente Etten-Leur
- d. Een beschrijving van de interne logistiek en de wijze waarop trappenhuizen, liften en toegangswegen zijn gesitueerd.
- e. Een plankaart die de verkaveling in haar bredere context (studiegebied) toont. Het gaat daarbij om de vraag Ideeën en suggesties ten behoeve van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid vanaf de openbare ruimte en de inrichting van de buitenruimte van de kavel zelf(schaal 1:1000);
- f. Welke onderdelen een publieksgerichte functie hebben

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal twintig (20) punten worden verkregen.

2. G2 Een visie op de Opgave (50 punten) :

- a. Het te realiseren programma voor de gekozen functie(s) met aanduiding van de buitenruimte inclusief een programma-tabel (aantallen woningen/eenheden/commerciële ruimte) m² bvo en m² gbo (indien van toepassing));
- b. Een volumestudie waaruit blijkt of het programma binnen de kaders van de bouwmassa past zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen
- c. Een beschrijving van de interne verbouwing van het voormalige gemeentehuis en de uitbreiding daarvan in plattegrondtekeningen (schaal 1: 250) van de bestaande en de nieuwe situatie en een beschrijving van de te handhaven elementen zowel intern als extern
- d. Duidelijke plattegronden schaal 1:1000 waarop de indeling van het gebouw is aangegeven inclusief toegangen en interne logistiek en plattegronden van de te realiseren eenheden
- e. Een motivatie hoe en in hoeverre de voorgestelde plannen bijdragen aan behoud en versterking van de monumentale waarden
- f. De waarborgen bij het gebruik van monumentale inrichtingselementen;
- g. De financieel- economische uitvoerbaarheid van het plan;
- h. De plattegronden en de doorsnede van de verschillende eenheden met daarin zichtbaar de organisatie van de plattegrond van het gebouw als geheel, de interne logistiek en haar relatie met de buitenruimte en het parkeren (schaal 1:200);
- i. De dak-plattegrond van het plan met daarin zichtbaar de kaprichingen (schaal 1:1000);
- j. De voorgestelde materiaalkeuzes en architectuur in de vorm van geveltekeningen (schaal 1:200) en 3D visualisaties (hiertoe kunnen ook de 3D visualisaties worden gebruikt als gevraagd onder punt 1 g);
- k. Een beschrijving van het nieuw te realiseren buitenterrein

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal vijftig (50) punten worden verkregen.

3. G3 Duurzaamheid (20 punten)

Een korte omschrijving van de aanpak aangaande het realiseren van de beoogde *duurzaamheidsambitie* waarbij de Inschrijver beschrijft welk samenhangend duurzaamheidsconcept leidend is, hoe de Inschrijver dit gaat realiseren en welke maatregelen

worden uitgevoerd. Inschrijver gaat in op de volgende onderdelen, zoveel mogelijk onderbouwd door referenties en certificeringen:

- a) De bedrijfsvoering, in casu de wijze waarop Inschrijver maatschappelijk verantwoord onderneemt. Inschrijver gaat in op de bedrijfsvoering met betrekking tot de (vanzelfsprekende) duurzame thema's binnen de eigen Onderneming en hoe deze thema's worden geoperationaliseerd;
- b) Het (ver)bouwproces; Inschrijver beschrijft de wijze waarop projecten duurzaam worden uitgevoerd, ter voldoening aan de publiekrechtelijke kader
- c) Klimaatadaptatie: hittestrategie en waterretentie
- d) Circulair bouwen
- e) Energietransitie

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal twintig (20) punten worden verkregen.

4. G4 Omgevingsmanagement (10 punten)

Korte beschrijving waarin de Gemeente wil terugzien hoe de Inschrijver om gaat met de *buurt- en omgevingsparticipatie* tijdens de ontwikkeling en de realisatie van het plan, op welke wijze Inschrijver van plan is de (tijdelijke) overlast ten gevolge van de realisatie voor de omgeving en omwonenden te beperken, wat de aanpak daarbij is en op welke wijze de Inschrijver het bouwproces duurzaam gaat vormgeven.

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal tien (10) punten worden verkregen.

Voor *productie 1* gelden de volgende *verplichte kenmerken*:

- 1. Productie 1 heeft *een inhoudsopgave* met doorlopende (pagina)nummering;
- 2. De tekeningen met een voorgeschreven schaal zijn *voorzien van schaal aanduiding en noordpijl*;
- 3. De productie heeft *A3-formaat*;
- 4. De totale productie 1 bestaat uit *maximaal 30 pagina's A3*;
- 5. De productie is in *pdf-formaat* met minimaal 300 dpi.

4.3.2. Productie 2

Productie 2 bestaat uit de onvoorwaardelijke *aanbieding voor de te betalen koopprijs* kosten koper exclusief btw-prijspeil 1 juli 2025. De bieding dient gelijk aan of hoger te zijn dan het door de Gemeente aangegeven Minimale koopprijs. Dit is een knock-out eis. De aanbieding voor de te betalen koopprijs dient in het verplichte format (Bijlage 8) te worden gegeven en dient separaat ingediend te worden van productie 1.

4.3.3. Inschrijfdocumenten

Onderstaande tabel geeft aan waaruit de Inschrijving in de Gunningsfase dient te bestaan.

	Omschrijving	Document
1.	Productie 1	Digitale productie in pdf.
2.	Productie 2	Conform format in Bijlage 8
	Overige documenten:	
3.	Inschrijving Kamer van Koophandel	Uittreksel KvK
4.	Eigen Verklaring	Bijlage 11
5.	Kerncompetentie Woningbouwontwikkeling:: beschrijving referentieproject kerncompetentie + toelichting	Bijlage 12 t.b.v. maximaal 1 referentie
	<i>Indien van toepassing</i>	
6.	Terbeschikkingstellingsverklaring technische middelen Derden	Bijlage 14
7.	Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid	Bijlage 15

Tabel 1: Checklist Indieningsvereisten Inschrijving

Het onder punt 3 in tabel 1 genoemde Inschrijving Kamer van Koophandel mag op het moment van inschrijven niet ouder zijn dan zes maanden.

Door de Inschrijver aan wie de hoogste score kan worden toegekend en met wie een koopoptie-overeenkomst kan worden gesloten dienen nog een Gedragsverklaring alsmede een verklaring belastingdienst te worden overgelegd.

Inschrijvingsproducten of documenten waarom de Gemeente niet expliciet heeft verzocht als Indieningsvereisten Inschrijving, worden door de Gemeente niet in de beoordeling betrokken. Zie in dit kader ook de verplichte kenmerken die voor productie 1 gelden.

4.4 Gunningscriteria

De gunning vindt plaats op grond van de beste prijs en kwaliteitsverhouding.

Voor de factor prijs kunnen 100 punten worden verdiend.

Voor de factor kwaliteit kunnen eveneens 100 punten worden verdiend.

De factor prijs bepaalt 40 % van de eindscore. Het aantal punten (max 100) wordt voor de eindscore vermenigvuldigd met 0,4.

De factor kwaliteit (G1, G2, G3 en G4) bepaalt 60 % van de eindscore. Het aantal punten voor de factor kwaliteit wordt vermenigvuldigd met 0,6.

In tabel 2 zijn de (sub)Gunningscriteria opgenomen en in tabel 3 de beoordelingsrichtlijn.

Gunningscriteria
<i>Kwaliteit (100 punten) 60 % van de eindscore</i> G1. Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen 20 punten G2. Visie op de opgave 50 punten G3. Duurzaamheid: 20 punten G4: Omgevingsmanagement: 10 punten Totaal Kwaliteit (G1 t/m/ G4) 100 punten <i>Prijs (100 punten): 40 % van de eindscore</i> G5: Grondprijs 100 punten

Tabel 2: Overzicht Gunningscriteria

Richtlijn	Wegingsfactor
Uitmuntend Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Gunningscriterium. 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. Inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de Opgave doorgrondt en alle beoogde doelstellingen kan realiseren.	100%
Goed Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van goede kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde doelstellingen (deels) kan realiseren	75%
Voldoende:	

Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en is in voldoende mate in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente voldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie voldoende aanwezig is of dat er voldoende verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave voldoende en kan de beoogde doelstellingen voldoende realiseren	50%
Redelijk: Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een redelijke mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van redelijke kwaliteit en is in redelijke mate in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is van redelijke, maar niet voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente redelijk tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie deels ontbreekt of dat er enig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave in redelijke mate en kan de beoogde doelstellingen realiseren	25 %
Geen/slecht Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver 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. Inschrijver doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde doelstellingen onvoldoende realiseren	0%

Tabel 3: Beoordelingsrichtlijn Gunningsfase

4.4.1 G1 Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen

Het Gunningcriterium Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen wordt beoordeeld aan de hand van de navolgende deelaspecten van de Inschrijving waarmee tezamen maximaal 20 punten kunnen worden verkregen.

Deelaspect 1: invloed op de omgeving (stedelijk ontwikkelen)

Dit deelaspect wordt beoordeeld op de vraag of en in hoeverre de plannen een positieve invloed hebben op het functioneren van de directe omgeving en het centrum als geheel. Vanwege het unieke karakter van het gebouw, de bijzondere cultuurhistorische betekenis en de centrale ligging in het centrum dient dit zich te openen naar de omgeving. Functie van het bordes maar ook de mogelijkheid van inwoners van Etten-Leur om het gebouw beleefbaar te houden zijn belangrijke uitgangspunten voor de planvorming. Belangrijk is dat de functie en de uitwerking ervan ten goede komen aan een aantoonbare behoefte in de gemeente Etten-Leur en dat hier dus consumentgericht op wordt ingespeeld. Zaken als bereikbaarheid, beleefbaarheid en openstelling, culturele waarden zijn hierbij aandachtspunt. Hierbij hoort ook een beoordeling op de effecten van het plan op de directe omgeving zowel positief als negatief.

Deelaspect 2: de betekenis van de plannen voor de doelgroep van de te realiseren functies

Door te kiezen voor een bepaalde functie wordt een doelgroep bereikt. Het is belangrijk dat bij de keuze voor een bepaalde functie wordt onderbouwd in hoeverre hieraan behoefte bestaat in de gemeente Etten-Leur en in hoeverre het plan bijdraagt aan het voorzien in die behoefte.

Deelaspect 3: hoe worden de woon- en/of gebruikswensen van de op de omgeving afgestemde potentiële doelgroepen onderkend en vertaald als (maatwerk)opties bij de latere uitontwikkeling

De doelgroep belangrijk uitgangspunt bij het consumentgericht ontwikkelen is hoe wordt omgegaan met de wensen van de doelgroep die op voorhand nog niet bekend is. Bij dit aspect wordt beoordeeld hoe de ontwikkelaar de toekomstige doelgroep zou willen bereiken en welke waarborgen en mogelijkheden er zijn voor nieuwe gebruikers om hun wensen kenbaar te maken.

4.4.2 G2 Visie op de opgave

Het Gunningcriterium Visie op de opgave wordt beoordeeld aan de hand van de navolgende deelaspecten van de Inschrijving waarmee tezamen maximaal 50 punten kunnen worden verkregen.

Deelaspect 1: Behoud en versterking van de monumentale waarden

Het Oude Raadhuis is een rijksmonument. Bij het vormgeven van een herontwikkeling van dit gebouw dient te worden aangetoond dat de verbouwing en de nieuwe functie een positieve bijdrage geven aan het behoud van het unieke karakter en de versterking daarvan en hoe dit in de toekomst wordt gewaarborgd. Leidraad daarbij is de bouwhistorische verkenning van het bureau BAAC d.d. 24 juni 2024.

Deelaspect 2: de cultuurhistorische betekenis van het gebouw

Het Oude Raadhuis is al enkele eeuwen gemeentehuis. Niet alleen deze functie maar ook de betekenis van het gebouw op deze plaats in Etten-Leur is daarom van belangrijke cultuurhistorische betekenis.

Deelaspect 3: waarborgen bij het gebruik van monumentale inrichtingselementen

In het gebouw zijn diverse inrichtingselementen aanwezig. Sommige van deze inrichtingselementen behoren tot de geschiedenis van het pand. Leidraad daarbij is de bouwhistorische verkenning van het bureau BAAC d.d. 24 juni 2024.

Deelaspect 4: onderbouwing van de nieuwe gebruiksfunctie

De huidige functie van het Oude Raadhuis als bestuurs- en vergadercentrum houdt op te bestaan. Dat betekent dat het gebouw een andere functie krijgt. Er zijn diverse nieuwe mogelijkheden geboden. Beoordeeld wordt of en in hoeverre de nieuwe gebruiksfunctie toekomstwaarde heeft en goed kan aansluiten bij de werkelijke behoefte hieraan. Daarbij wordt aangegeven of en in hoeverre de functies zich verhouden tot de op 1 februari 2024 vastgestelde centrumvisie.

4.4.3 G3 Duurzaamheid

Het Gunningcriterium Duurzaamheid wordt beoordeeld aan de hand van de navolgende deelaspecten van de Inschrijving waarmee tezamen maximaal 20 punten kunnen worden verkregen. Er wordt geen certificering verplicht gesteld als eis. De Beoordelingscommissie beoordeelt een hoog niveau van duurzaamheid volgens de GPR-gebouw en stedenbouw methode als positief.

Deelaspect 1: Integraal duurzaamheidsconcept

Dit deelaspect wordt beoordeeld in de mate waarin en de manier waarop het pand en de buitenruimte (de ruimtelijke inrichting) en de ontwikkeling van het gehele gebied duurzaam worden ontworpen. De voorkeur wordt daarom gegeven aan een **integraal duurzaamheidsconcept** in plaats van op zichzelf staande maatregelen met daarin zorgvuldig omgaan met ruimte voor groen, water, bebouwing en infrastructuur en het sluiten van kringlopen.

Deelaspect 2: Energie

Dit deelaspect wordt beoordeeld in de mate waarin en de manier waarop een samenhangend **energie-concept** in het plan wordt voorgesteld met kenmerken (niet-limitatief) van energieneutraliteit, energieproductie, energieopslag en all-electric.

Deelaspect 3: Milieu & Gezondheid

Dit deelaspect wordt beoordeeld in de mate waarin en de manier waarop **milieu- en gezondheidsaspecten** in het plan worden voorgesteld met gecombineerde kenmerken (niet-limitatief) wateropvang, waterbuffering, gebruik van regenwater, hergebruik van grijswater, gebruik van hergebruikte en herbruikbare materialen.

Deelaspect 4: Gebruikskwaliteit & toekomstwaarde

Dit deelaspect wordt beoordeeld in de mate waarin en de manier waarop samenhangende, doordachte en logisch passende opties zijn voorzien voor een flexibele indeling van het pand en eventuele toekomstige aanpassingen ervan.

4.4.4 G4 Omgevingsmanagement

Het Gunningcriterium Omgevingsmanagement wordt beoordeeld aan de hand van de navolgende deelaspecten van de Inschrijving waarmee tezamen maximaal 10 punten kunnen worden verkregen.

De Gemeente is ervan overtuigd dat goede communicatie en samenwerking met de directe omgeving bijdraagt aan een vlotte en succesvolle ontwikkeling en realisatie van het project. Inschrijver dient kort zijn visie uiteen te zetten op de wijze waarop Inschrijver tijdens de voorbereiding en realisatie van het project verbinding maakt met de omgeving en met de bewoners in de directe omgeving in het bijzonder. Indien Inschrijver zijn bedrijfsvisie kan onderbouwen met één referentie waaruit aantoonbaar blijkt hoe Inschrijver zijn visie heeft waargemaakt, kan Inschrijver meer punten krijgen bij de beoordeling.

4.4.5 G5 Prijs

Het Gunningcriterium Prijs wordt beoordeeld aan de hand van het ingediende aanbod voor de te betalen koopprijs waarmee maximaal 100 punten kunnen worden verkregen. Door de Inschrijvers moet tenminste een aanbod worden gedaan dat marktconform is exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting op prijspeil 1 november 2024 (Minimumeis). De Inschrijver met het hoogste bod ontvangt 100 punten, de volgende Inschrijvers ontvangen een aantal punten dat wordt bepaald door een breukdeel waarvan de teller wordt gevormd door het uitgebrachte bod en de noemer door het uitgebrachte hoogste bod vermenigvuldigd met 100.

Alle getallen worden afgerond op hele getallen, 0 cijfers achter de komma.

De Inschrijvers moeten voor het indienen van hun aanbieding tot betaling van de koopprijs het biedingsformulier gebruiken (zie Bijlage 8). Het grondbod is prijsvast tot één jaar na indiening. Na dit jaar zal het grondbod worden geïndexeerd met de CPI-index alle huishoudens, waarbij er wordt uitgegaan van een minimale indexatie van 0,0%, tot aan het moment van levering en betaling.

4.4.6 Totaalscore

De totaalscore wordt als volgt bepaald:

De factor prijs bepaalt 40 % van de eindscore. Het aantal punten (max 100) wordt voor de eindscore vermenigvuldigd met 0,4.

De factor kwaliteit (G1, G2, G3 en G4) bepaalt 60 % van de eindscore. Het aantal punten voor de factor kwaliteit wordt vermenigvuldigd met 0,6.

De Inschrijver met de hoogste totaalscore (optelling eindscore prijs en kwaliteit) komt in aanmerking voor gunning. Van Inschrijvingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, plaatst de Beoordelingscommissie de Inschrijving waarvan de score op het G1 Stedenbouw & Architectuur het hoogste is in de rangorde als hoogste van die gelijk geëindigde Inschrijvingen. Indien vervolgens de scores van die Inschrijvers ook weer gelijk zijn, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde Inschrijvingen.

5. Uitsluitingsgronden & Geschiktheidseisen

5.1 Inleiding

De Inschrijvingen zullen worden getoetst aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen. Deze eisen bestaan uit een door de Gemeente gestelde ervaringseis en de eis dat Inschrijver moet beschikken over de competenties die benodigd zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het is aan de Inschrijver om onomstotelijk aan te tonen dat Inschrijver over de benodigde competenties beschikt. Het niet voldoen aan alle Geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de resterende procedure (knock-out).

Inschrijver hoeft niet zelf aan alle eisen te voldoen, hij kan zich ook beroepen op de financiële draagkracht of de bekwaamheid van een andere partij. Dit kan alleen als hij kan aantonen daar daadwerkelijk over te beschikken. Dit kan via combinatievorming of derden-beroep.

5.2 Uitsluitingsgronden

5.2.1 Inschrijving handelsregister

De Inschrijvers dienen te zijn ingeschreven in het handelsregister volgens de voorschriften van de Nederlandse wet. Het uittreksel van het handelsregister dient bij Inschrijving te worden, waarbij het gaat om het meest recente uittreksel van het handelsregister (niet ouder dan 6 maanden).

5.2.2 Verklaring Belastingdienst

De Inschrijvers dienen te hebben voldaan aan alle verplichtingen ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen en belastingen. De verklaring van de Belastingdienst dient door de voor gunning in aanmerking komende Inschrijver aan de Gemeente te worden verstrekt. Na een door de Gemeente gedaan verzoek dient, binnen 7 kalenderdagen, de meest recente verklaring van de Belastingdienst (niet ouder dan 6 maanden) ontvangen te zijn via het Aanbestedingsplatform. Bij de digitale Inschrijving kan worden volstaan met het ondertekenen van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 11).

5.2.3 Gedragsverklaring

De Inschrijver dient te verklaren dat zijn Onderneming, of een bestuurder ervan, in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de Aanmelding of de Inschrijving, niet bij een onherroepelijk rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens één van de nakomende omstandigheden; deelneming aan een criminele organisatie, betrokken bij (ambtelijke) omkoping en fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.

De Gemeente kan Inschrijver verzoeken om bewijsmiddelen waaruit blijkt dat hij niet verkeert in één van de voornoemde omstandigheden. Bij de digitale Inschrijving kan worden volstaan met het ondertekenen van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 11).

Voorts dienen de Inschrijvers er rekening mee te houden dat de Gemeente zich het recht voorbehoudt zowel gedurende de Biedingsprocedure als gedurende de looptijd van de Overeenkomst een Onderneming te screenen indien er op grond van enig signaal dat de Gemeente bereikt, op welke wijze dan ook, een vermoeden rijst dat er sprake is van een ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

In Bijlage 13 bij dit Gunningsdocument is het begrip 'ernstige beroepsfout' door de Gemeente nader ingevuld en is mede opgenomen onder welke voorwaarden deze uitsluitingsgrond wordt toegepast (proportionaliteitstoets) en onder welke voorwaarden de Gemeente gerechtigd is een reeds tot stand gekomen Overeenkomst te wijzigen, op te schorten of te ontbinden.

5.2.4 Voorkennis & belangenverstrengeling

Diegenen die intern betrokken zijn bij de voorbereiding, de uitvoering en de beoordeling van de Biedingsprocedure zijn in principe uitgesloten van deelname aan procedure, dit naar het oordeel van de Gemeente. Dit geldt ook voor de daarbij betrokken externe (advies) bureaus of bedrijven.

5.3 Geschiktheidseisen

5.3.1 Financiële en economische draagkracht

De Inschrijver verklaart door indiening van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 11), dat de financiële en economische draagkracht voldoende is om de Opgave uit te kunnen voeren. Dit vertaalt de Gemeente naar de volgende financiële eisen voor deze Opgave:

1. een Solvabiliteit van tenminste 15%;
2. Eigen vermogen van tenminste € 3,0 mln.

Daarbij gelden de volgende definities voor deze begrippen;

1. Solvabiliteit = eigen vermogen/balans totaal;
2. Eigen vermogen = eigen vermogensdeel op de balans.

De Inschrijver dient daarnaast een stabiele Onderneming te zijn wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de Opgave. De Inschrijver, al dan niet controleplichtig, dient dit te verklaren door ondertekening van de Eigen verklaring (zie Bijlage 11). Een Onderneming of een instelling is volgens artikel 396 BW 2 wettelijk controleplichtig indien een Onderneming twee boekjaren achtereen heeft voldaan aan twee van de drie criteria: a) omzet van meer dan € 12,0 mln., b) een balanstotaal van meer dan € 6,0 mln., c) meer dan 50 medewerkers in dienst.

De Inschrijver verklaart door ondertekening van de Eigen Verklaring, dat aan deze eis wordt voldaan. De Inschrijver dient desgevraagd, na voorlopige gunning, een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening waaruit bovenstaande blijkt. Voor niet-jaarrekening plichtige Ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring te verstrekken. Na een door de Gemeente gedaan verzoek dient, binnen 7 kalenderdagen, het gevraagde bewijsstuk ontvangen te zijn via het Aanbestedingsplatform.

De Inschrijver dient verzekerd te zijn voor wettelijke (beroeps)aansprakelijkheidsrisico's. Deze verzekering dient een dekking te hebben van minimaal € 5 mln. per gebeurtenis voor materiele schade en € 5 mln. voor dood of letsel van personen. De verzekering dient een einddatum te kennen die gelegen is vier jaar na het tijdstip waarop de Gemeente de grond zal leveren. De Inschrijver verklaart door ondertekening van de Eigen Verklaring, dat aan deze eis wordt voldaan. De Inschrijver dient desgevraagd, na voorlopige gunning, een kopie van het polis blad te kunnen overleggen.

5.3.2 Technische bekwaamheid

Aan de hand van het indienen van een referentie dient de Inschrijver aan te tonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van onderhavige Biedingsprocedure te kunnen uitvoeren. De Inschrijver dient aantoonbaar over de onderstaande kerncompetentie te beschikken.

Kerncompetentie Woningbouwontwikkeling:

Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van transformatieprojecten. Het project dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden;

1. Een project dat is uitgevoerd voor eigen rekening en risico van Inschrijver;
2. Het project dat is opgeleverd in de periode van acht (8) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding;
3. De transformatie van een bestaand pand met een oppervlakte van minimaal 500 m2 bvo voor eigen rekening en risico of de nieuwbouw van een project van minimaal 10 woningen of appartementen

Indieningsbescheiden

De Inschrijver dient de bovengenoemde kerncompetentie aan te tonen door middel van minimaal één referentieproject. De Inschrijver mag in een korte schriftelijke toelichting aangeven waarom juist voor dit referentieproject is gekozen. De Inschrijver gebruikt hiervoor Bijlage 12 'Model beschrijving referentieproject kerncompetentie'.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om het door Inschrijver ingediende referentieproject nader te verifiëren met betrekking tot:

1. de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject;
2. de tevredenheid van de betreffende opdrachtgever(s) / betrokkenen;

6 Beoordeling

6.1 beoordelen

6.1.1 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie heeft de taak de Inschrijvingen op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de in dit Gunningsdocument bekendgemaakte Minimumeisen en Gunningscriteria.

Een vertegenwoordiger van de Gemeente als genoemd in paragraaf 2.4 houdt toezicht op de beoordelingsprocedure maar heeft geen stem.

6.1.2. De procedure

1. De gemeente stelt Gegadigden via Tenderdend in de gelegenheid deel te nemen aan de Biedingsprocedure en een Inschrijving te doen;
2. Na Inschrijving controleert de contactpersoon voor deze Biedingsprocedure of de Inschrijvingen voldoen aan de Inschrijvingsvereisten zoals beschreven in Hoofdstuk 4. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten volledig te zijn ingediend en ondertekend door een daartoe rechtsgeldig bevoegde functionaris van Inschrijver zoals blijkt uit de inschrijving in het nationale Handelsregister van de Kamer van Koophandel. In het geval van Inschrijving door een Combinatie dienen alle Combinanten de Inschrijving door een daartoe rechtsgeldig bevoegde functionaris te laten ondertekenen.
3. De gemeente vraagt aanvullend de van toepassing zijnde bewijsstukken op bij de beoogd winnaar. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten volledig te worden ingediend. Na aanlevering van de opgevraagde bewijsstukken, controleert de afdeling Inkoop of de Inschrijvingen *compleet en (rechts)geldig* zijn en of wordt voldaan aan de Uitsluitings- en geschiktheidsgronden conform hetgeen is verklaard in de bij Aanmelding ingediende Eigen Verklaring.
4. De Gemeente *beoordeelt de Inschrijvingen* op basis van de Gunningscriteria. De leden van de Beoordelingscommissie wegen afzonderlijk de verschillende onderdelen van de Inschrijving. Toekenning van het totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt in consensus en op basis van de beoordelingsrichtlijn plaats. Bij de beoordeling van de Inschrijvingen worden prijs en kwaliteit onafhankelijk van elkaar beoordeeld om daarna pas in consensus tot een eindoordeel te komen. De biedingen (productie 2) worden door de afdeling Inkoop daartoe gescheiden gehouden van de plannen (productie 1) zodat de biedingen niet bekend zijn bij de beoordeling van de kwaliteit. Na beoordeling van de Gunningscriteria toetst de Beoordelingscommissie of de Inschrijving voldoet aan de *Minimumeisen* (knock-out eisen). De Minimumeis is dat het onvoorwaardelijke grondbod van Inschrijver ten minste marktconform dient te zijn en dat volledig en zonder voorbehoud wordt voldaan aan de eerdergenoemde kaders.
5. De Inschrijver (die voldoet aan de knock out-eisen) met de hoogste totaalscore komt in aanmerking voor gunning. Van Inschrijvingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, plaatst de Beoordelingscommissie de Inschrijving waarvan de score op het G1 Stedenbouw & Architectuur het hoogste is in de rangorde als hoogste van die gelijk geëindigde Inschrijvingen. Indien vervolgens de scores van die Inschrijvers ook weer gelijk zijn, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde Inschrijvingen.
6. Indien de Inschrijver met de hoogst behaalde score op het moment van gunning *in surseance van betaling verkeert, failliet is of informatie uit Bibob-onderzoek* voor de Gemeente aanleiding geeft haar medewerking te weigeren of in te trekken, zal zij niet tot gunning aan Inschrijver over gaan.
7. De Gemeente neemt *een besluit tot voorlopige gunning* op basis van het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie en stelt van dit besluit alle Inschrijvers op de hoogte.

8. Na de *definitieve gunning* komt de Gemeente met de Inschrijver met de hoogste puntenbeoordeling binnen drie weken een Koopoptie-overeenkomst overeen (conform de concept Koopoptie-overeenkomst in Bijlage 6) die Inschrijver gedurende bepaalde periode in de gelegenheid stelt het ingediende plan (Inschrijving) uit te ontwikkelen. De Gemeente brengt een reserveringsvergoeding in rekening vanaf het moment van gunning tot aan het moment levering.

6.2 Planning

6.2.1 Deelname Biedingsprocedure

De Gemeente maakt bij deze Biedingsprocedure gebruik van TenderNed. De Inschrijving dient via TenderNed te verlopen. Het is niet toegestaan op andere wijze met de Gemeente te communiceren. Ook is het niet toegestaan andere functionarissen van de Gemeente dan de in paragraaf 2.4 genoemde contactpersoon rechtstreeks te benaderen over deze Biedingsprocedure. Overtreding van deze bepaling kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de Biedingsprocedure.

Indien Inschrijver problemen ondervindt met de communicatie van TenderNed dient hij contact op te nemen met de service van TenderNed.

6.2.2 Tijdsschema

In onderstaande tabel is de planning voor de Gunningsfase opgenomen. De Gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de aangegeven planning aan te passen. Inschrijvers worden hierover tijdig geïnformeerd. Met uitzondering van de wettelijk vastgestelde termijnen, kunnen Inschrijvers geen rechten ontleen aan de aangegeven planning.

Omschrijving	Datum & tijdstip
Verzenden uitnodiging tot Inschrijving	3 februari 2025
Vragen stellen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen uitsluitend via het dashboard in TenderNed	17 februari 2025; 12.00uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	3 maart 2025
Sluitingsdatum inzenden Inschrijving uitsluitend via het dashboard in TenderNed	1 mei 2025, 12:00uur
Voorlopige gunning	3 juni 2025
Einde Bezwaartermijn van 20 kalenderdagen	23 juni 2025 23.59uur
Definitieve gunning	1 juli 2025

Tabel 4: Tijdschema planning gunningprocedure **Totaal ca 6 maanden**

6.2.3 Vragen

Vragen kunnen tot en met de datum vermeld in het tijdsschema uitsluitend via het dashboard in TenderNed worden gesteld. De vragen worden geanonimiseerd opgenomen en beantwoord in een Nota van Inlichtingen Gunningsfase. Deze Nota zal via TenderNed worden verstrekt.

6.3 Bewijsstukken

De Gemeente heeft de bevoegdheid om bij de Inschrijver aan wie het voornemen tot gunning zal worden uitgebracht nogmaals de juistheid na te gaan van de door de betreffende Inschrijver verstrekte gegevens en documenten inclusief daartoe aangeleverde bewijsstukken (Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen). De documenten in paragraaf 4.3.3 van dit Gunningsdocument zijn daarvan niet uitgezonderd. Indien Inschrijver het gevraagde bewijs niet dan wel niet binnen de daartoe gestelde termijn aanlevert, wordt zijn Inschrijving terzijde gelegd, behoudens in het geval van overmacht. Dit ter beoordeling aan de Gemeente.

6.4 Voornemen tot Gunning

Na beoordeling van de Inschrijvingen en eventuele controle van de voor gunning in aanmerking komende Inschrijver maakt de Gemeente op grond van haar Gunningsbeslissing aan alle Inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig bekend aan welke Inschrijver de Gemeente voornemens is de Koopoptie-overeenkomst te gunnen.

De Gunningsbeslissing betreft een voornemen tot gunning en houdt dus geen aanvaarding in van de Inschrijving aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht. Zo spoedig mogelijk maar niet eerder dan 20 kalenderdagen na verzending van de Gunningsbeslissing treedt de Gemeente in contact met de Inschrijver aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht om mee te delen of de gemeente tot daadwerkelijke gunning zal overgaan. Pas met het definitieve Gunningsbesluit is de Koopoptie-overeenkomst tot stand gekomen.

Inschrijvers die bezwaren hebben tegen het gunningsvoornemen dienen dit kenbaar te maken door binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de Gunningsbeslissing een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken bij de civiele rechter van de rechtbank te Breda. Deze termijn geldt als vervaltermijn.

In het kader van de hiervoor genoemde geschillen worden uitgebrachte dagvaardingen door de Gemeente beschouwd als openbaar stuk. De Gemeente heeft het recht deze ter beschikking te stellen aan derden. Onder derden worden in ieder geval verstaan alle Inschrijvers.

7. Voorbehouden & voorwaarden

7.1 Voorbehouden Gemeente

7.1.1 Inleiding

Dit Gunningsdocument, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. De Gemeente verwacht van de Inschrijvers een proactieve houding. Dit betekent, dat Inschrijvers verplicht zijn de Gemeente - voorafgaand aan de datum van Inschrijving - in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de Gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen. De Gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenen, dat de Biedingsprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van Inschrijvingen kan worden overgegaan.

Elke Inschrijver gaat dan ook door middel van het doen van een Inschrijving akkoord met het verloop en de inhoud van de Biedingsprocedure en aanverwante documenten.

7.1.2 Voorbehoud niet tot gunning over te gaan

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

1. de procedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
2. de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen);
3. de Koopoptie-overeenkomst niet te gunnen.

7.1.3 Voorbehoud Bibob

De Gemeente wenst geen vastgoedtransacties aan te gaan met partijen waarbij een integriteitsrisico speelt. Daarom vindt voorafgaand aan de definitieve gunning een onderzoek als bedoeld in de wet Bibob plaats. De Inschrijver wordt gevraagd een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob vragenformulier als bijlage 10) in te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Indien de Gemeente tot het vermoeden komt dat zij met de levering van de gronden ernstig gevaar danwel een tenminste een mindere mate van gevaar loopt medewerking te verlenen aan het benutten van crimineel verkregen vermogen en/of het plegen van strafbare feiten (recidive) kan zij besluiten haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken. De Gemeente kan in dit kader advies vragen aan het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Ook het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van het Bibob vragenformulier kan de Gemeente doen besluiten haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken.

7.1.4 Voorbehoud onjuiste/ onvolledige informatie

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens en verklaringen op hun juistheid te controleren, alsmede om zonder de Inschrijver daarover te informeren, informatie over hem in te winnen, openbare bronnen van informatie (zoals Handelsregister en het Insolventieregister) en het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) te raadplegen. Indien tijdens de Biedingsprocedure blijkt dat door een Inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of hetgeen door Inschrijver is aangeboden niet kan worden nagekomen, wordt Inschrijver van verdere deelname uitgesloten. De Gemeente behoudt zich het recht voor de aan te gane Koopoptie-overeenkomst te ontbinden in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet nakomen van hetgeen door Inschrijver is aangeboden.

7.1.5 Voorbehoud in geval van niet voldoen aan de eisen

Inschrijvers zullen gedurende de gehele Biedingsprocedure moeten voldoen aan alle gestelde eisen om voor gunning in aanmerking te komen. Voldoet een Inschrijver op de beschreven momenten niet aan de in dit Gunningsdocument genoemde eisen, dan is de Gemeente gerechtigd de betreffende Inschrijver uit te sluiten van deelname aan de gunningsfase.

7.2 Aanspraken op vergoedingen

Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op schadevergoeding van welke aard dan ook, op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van:

1. Inschrijving;
2. Een verzoek tot verduidelijking van de Inschrijving;
3. Een verzoek tot verlenging van de gestanddoeningstermijn van de Inschrijving;
4. Mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de Gemeente voorafgaand aan het Gunningsbeslissing;
5. Het besluit van de Gemeente om de verkoop te stoppen.

7.3 Inschrijven

De indiening van de Inschrijving conform de Indieningsvereisten Inschrijving (zie paragraaf 4.3) dient uiterlijk plaats te vinden op moment en tijdstip zoals in tijdsschema in paragraaf 6.2.2 aangegeven uitsluitend via het dashboard in TenderNed!

De Inschrijver is dus zelf verantwoordelijk voor de tijdige, volledige en correcte indiening. Inschrijvingen die afwijken van procedurele eisen worden niet geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure.

Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend (en niet volgens de voorgeschreven formulieren) worden niet behandeld. Bijlagen die (rechtsgeldig) ondertekend moeten worden ingediend kunnen worden toegevoegd via een pdf. Een Inschrijving is pas definitief als Inschrijver per e-mail een bevestiging van zijn indiening heeft ontvangen.

Door Inschrijving verklaart de Inschrijver zich opnieuw akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in dit Gunningsdocument.

7.4 Gestanddoeningstermijn

De Inschrijving dient een minimale geldigheidsduur te hebben van 270 kalenderdagen na de uiterste datum van indiening van de Inschrijving. Gedurende deze periode is de Inschrijving onherroepelijk. Indien er ten aanzien van de voorgenomen gunning een civielrechtelijk kort geding aanhangig is, zal deze gestanddoeningstermijn automatisch worden verlengd tot en met 30 kalenderdagen na de dag waarop het vonnis in kort geding in eerste instantie is gewezen. De Gemeente kan te allen tijde een verzoek indienen ter verlenging van de gestanddoeningstermijn.

7.5 Rangorde documenten

De Opgave zal door de winnende Inschrijver worden uitgevoerd overeenkomstig de rangorde genoemd in de Koopovereenkomst (zie paragraaf 1.6 Koopovereenkomst).

Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerdergenoemde document boven het later genoemde.

7.6 Voorwaardelijkheden

Op deze Biedingsprocedure en de (eventueel) daar uit voortvloeiende Koopoptie-overeenkomst zijn uitsluitend de (contractuele) voorwaarden van toepassing zoals die door de Gemeente in of bij dit Gunningsdocument worden gesteld. De Gemeente verwijst in dit verband naar Bijlage 6 van dit Gunningsdocument waarin de concept Koopoptie-overeenkomst is opgenomen.

Conform de in paragraaf 5.2.3 beschreven wijze kan Inschrijver ook vragen stellen of opmerkingen maken over de inhoud van de concept Koopoptie-overeenkomst. Op basis van deze vragen en/of de voorgestelde wijzigingen besluit de Gemeente of de concept Koopoptie-overeenkomst en/of de daarvan deel uitmakende documenten word(t)(en) aangepast. De Gemeente is niet verplicht de voorgestelde wijzigingen over te nemen.

Algemene Voorwaarden en andere voorwaarden (zoals voorbehouden) van de Inschrijvers worden hierbij expliciet van de hand gewezen. Voorwaardelijke Inschrijvingen zijn ongeldig.

7.7 Publiciteit & eigendom

Het is de Inschrijver, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de Opgave als zodanig voordat de Gemeente hiervoor expliciet toestemming heeft verleend. Alleen de Gemeente is gerechtigd om gebruik te maken van het beschikbare materiaal ten behoeve van publicatie, vermenigvuldiging of tentoonstellingsdoeleinden.

Het intellectueel eigendomsrecht in het kader van deze Biedingsprocedure verstrekte informatie berust bij de Gemeente. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente mag niets uit dit Gunningsdocument of de bijbehorende Bijlagen worden vermenigvuldigd (anders dan ten behoeve van het indienen van een Inschrijving) en/of openbaar worden gemaakt.

De Inschrijving inclusief alle documenten die de Gemeente als onderdeel van de Inschrijving worden aangeboden worden eigendom van de Gemeente. De Gemeente behandelt de van Inschrijver afkomstige informatie, waarvan hij de vertrouwelijkheid kent dan wel redelijkerwijs behoort te kennen, vertrouwelijk behoudens het geval dat de Gemeente vanwege enige (wettelijke) verplichting gehouden is tot openbaarmaking.

7.8 Voertaal

De voertaal in de gehele procedure is Nederlands. De documenten worden alleen in het Nederlands beschikbaar gesteld. Gedurende de uiteindelijke uitvoering van de Koopoptie- en Koopovereenkomst dient de Inschrijver te waarborgen dat bij de uitvoering van de Koopoptie- en Koopovereenkomst in de contacten met de Gemeente de Nederlandse taal in woord en geschrift wordt gebruikt. Tijdens de uitvoering van de voornoemde overeenkomsten geldt dat alle daartoe opgestelde documenten in de Nederlandse taal dienen te zijn opgesteld.

7.9 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze Biedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke ook – daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van de Aanmelding, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Gemeente en Inschrijvers mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter bij de arrondissementsrechtbank Zeeland-West-Brabant te Breda.

8. Bijlagen

Bijlage 1a Concept Uitgiftetekening

1b Verkoop markt1-voorstel TvG-000

- *Wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 2 Bestemmingsplan Markt -Centrum d.d. 11 juni 2013

- *Wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 3 Bouwhistorisch onderzoek BAAC d.d. 24 juni 2024

- *Wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 4 Motie gemeenteraad d.d. 21 december 2021

- *Wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 5 Bankgarantie

- ***Wordt separaat bijgevoegd*** -

Bijlage 6 Concept Koopoptie-overeenkomst

- *Wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 7 Concept Koopovereenkomst

- *Wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 8 Biedingsformulier koopprijs

K011158

'Projectnaam: Verkoop Oude Raadhuis'

Naam Inschrijver:

Adres:

Postcode - woonplaats:

Grondbieding voor Verkoop Oude Raadhuis	€*
	(zegge: euro)

*De grondbieding is in Euro's, exclusief b.t.w.

Hiermee verklaart ondergetekende zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in De documenten die door of namens de Gemeente Etten-Leur zijn opgesteld ten behoeve van de Biedingsprocedure. Deze bestaan uit:

- uitnodiging tot Inschrijving;
- het Gunningsdocument, inclusief Bijlagen;
- eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

'Verkoop Oude Raadhuis Gemeente Etten-Leur' met kenmerk K011158 .

Plaats: Datum:

Naam rechtsgeldige ondertekenaar:

Functie:

Ondertekening:

Bijlage 9 H10 Achtergrondinformatie

- *Wordt separaat bijgevoegd -*

Bijlage 10 Bibob-vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties

- *Wordt separaat bijgevoegd -*

Bijlage 11 Eigen Verklaring

- *Wordt separaat bijgevoegd -*

Bijlage 12 Model beschrijving referentieproject kerncompetentie

- *Wordt separaat bijgevoegd -*

Bijlage 13 Toelichting Ernstige Beroepsfout

- *Wordt separaat bijgevoegd -*

Bijlage 14 Terbeschikingsverklaring technische middelen Derden

- *Wordt separaat bijgevoegd -*

Bijlage 15 Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid

- *Wordt separaat bijgevoegd -*