

Inleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur hebben het voornemen kenbaar gemaakt het voormalige raadhuis, gelegen aan de Markt 1 te Etten-Leur te willen gaan verkopen. Zij doen dat via een biedingsprocedure. De biedingsprocedure is beschreven in een Gunningsdocument. Het Gunningsdocument is gedateerd op 21 januari 2025 met als kenmerk K011158. De procedure verloopt volledig via Tendered.

In het Gunningsdocument is aangegeven dat de Gemeente op zoek is naar gegadigden die zich willen inschrijven om een koop-/optieovereenkomst te sluiten met de gemeente.

Om hiervoor in aanmerking te komen is een procedure opgenomen in het Gunningsdocument. In hoofdstuk 3 is de opgave beschreven en in hoofdstuk 4 zijn de minimum eisen opgenomen en is aangegeven dat twee producties dienen te worden aangeleverd door de gegadigden namelijk productie 1 dat een aantal verplichte onderdelen bevat en productie 2 dat een koopprijs bevat.

De beoordeling van productie 1 is opgedragen aan een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie toetst de ingediende producties 1 aan de gunningscriteria. In hoofdstuk 6 van het Gunningsdocument is de procedure beschreven. Daarin is vermeld dat de Beoordelingscommissie de taak heeft de inschrijvingen op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de minimeisen en de gunningscriteria zoals die in het Gunningsdocument zijn opgenomen.

Planning

Op 3 februari 2025 is de uitnodiging tot inschrijving gepubliceerd op Tendered. Voor uiterlijk 1 mei 2025, 12.00 uur dienden de inschrijvingen binnen te zijn. Op 1 mei 2025 zijn twee inschrijvingen binnengekomen. Eén van de inschrijvingen is uitgesloten omdat deze niet voldeed aan een of meer voorwaarden. De aanbidding was namelijk niet onvoorwaardelijk en was in strijd met de nadrukkelijke bepaling dat er geen gelegenheid geboden mag worden aan de huisvesting van vluchtelingen of arbeidsmigranten. Dat betekent dat de beoordelingscommissie alleen de enige overgebleven inschrijving heeft beoordeeld.

Op 6 mei 2025 heeft de Beoordelingscommissie de inschrijver in de gelegenheid gesteld om een toelichting te geven op het ingediende plan. Aansluitend heeft de commissie productie 1 beoordeeld aan de hand van de toetsingscriteria en vervolgens een unaniem advies uitgebracht.

Presentatie en toelichting initiatiefnemer

Tijdens de bijeenkomst op 6 mei 2025 hebben de vertegenwoordigers van de Nijs onroerend goed BV de productie 1 toegelicht en vragen van de commissie beantwoord.

Tijdens de bijeenkomst is in eerste instantie de keus voor vestiging van een wielermuseum toegelicht. Er waren 4 personen van Team de Nijs (productie1) aanwezig, waaronder de heer M. Wagtmans. De heer Wagtmans is in het bezit van een rijke hoeveelheid materiaal die hij als oud wielrenner heeft verzameld. De verzameling is uniek te noemen. West Brabant is de bakermat van de wielersport. Maar het is niet

alleen het passief tentoonstellen van materiaal waar het om gaat. De collectie van het wielermuseum zal aandacht besteden aan bijzondere gebeurtenissen uit de rijke wielergeschiedenis. Het is juist een promotie van de sport in het algemeen en meer in de breedte de beleving van sport en het benadrukken van sport en beweging om daarmee de volksgezondheid te verbeteren. Het voormalig gemeentehuis biedt een prachtige gelegenheid om al die doelstellingen te verenigen: een representatief gebouw, jong en oud inspireren voor de wielersport, ook met de mogelijkheid van lezingen, vergaderingen etc. Het gebouw zal huisvesting bieden aan de hoofdvesting van one cycling, een internationale organisatie die samenwerking bevordert tussen organisaties die nationale en internationale wielerevenementen organiseert.

One cycling kent een bestuur dat bestaat uit mensen met een grote maatschappelijke verdienste. De organisatie zal permanente kantoorruimte afnemen in het gebouw. Men wil graag de nieuwe vestigingsplaats bekend te maken. Er ligt een communicatieplan gereed om via de nationale omroepen deze keus kenbaar te maken. Op die manier ontstaat er een win- win situatie voor organisatie en de gemeente Etten-Leur waardoor er mogelijkheden ontstaat om tot een synergie te komen van de activiteiten in en nabij het centrum van Etten-Leur. Dat is een belangrijk aspect van de centrumvisie waarop deze ontwikkeling zich richt.

Door de commissie wordt gevraagd naar de buitenruimtes en welke betekenis die gaan spelen. Door de initiatiefnemer wordt aangegeven dat de buitenruimtes zowel aan de voor- als aan de achterzijde een belangrijke rol gaan vervullen bij de uitstraling naar buiten toe. Het wielermuseum in Oudenaarde is wellicht een goede vergelijking. Het gebouw zal voor minimaal € 1 miljoen achterstallig onderhoud nodig hebben. Initiatiefnemer zal dat op korte termijn uitvoeren anders is het gebouw niet geschikt voor het beoogde doel.

De commissie merkt op dat de plannen nog redelijk schematisch zijn. Dat wordt bevestigd door de initiatiefnemer. Maar men ziet in het gebouw en de directe omgeving kansen. De installaties en de maatregelen voor verduurzaming worden aangepakt en het gebouw zal gasloos worden. Het is belangrijk dat het gebouw een nieuwe representatieve uitstraling krijgt.

De commissie vraagt of er al een adviseur/ontwerper is betrokken bij het professioneel inrichten van het gebouw voor de nieuwe functie en voor de nieuwe museum collectie. Initiatiefnemer oriënteert zich hierop maar wil wel een moderne presentatie waarbij zien, horen en voelen de aandacht krijgen. Men wil gebruik maken van de mogelijkheden die digitale exposure kan bieden.

Het accent komt in eerste instantie te liggen op wielersport en sport in het algemeen. Er zijn ideeën om samen te werken met bekende sportmassieurs en er wordt een creatief team samengesteld waardoor het concept nog verder uitgewerkt en geïmplementeerd kan worden. Ook wil men graag een kleinschalige daghoreca implementeren, waar museum-gasten welkom zijn voor een kopje koffie en/of lunch.

De commissie vraagt naar de continuïteit van het voornemen. De initiatiefnemer wil een vliegende start maken en het concept goed neerzetten en vervolgens dit verder gaan

uitrollen. Belangrijk daarbij is een goede uitwerking van het eigen idee. De samenwerking met de Van Goghkerk en de nieuwe uitbaters van restaurant de Zwaan alsmede de andere initiatieven in het centrum vormen daarbij extra kansen. De organisatie verwacht voldoende financiële middelen binnen te krijgen voor een gezonde bedrijfsvoering en heeft in ieder geval voor de eerste 5 jaar de garantie van de initiatiefnemer.

Beoordeling

Functionele uitgangspunten

In paragraaf 2.1 is de bestemming “Maatschappelijk” uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan (inmiddels omgevingsplan) het uitgangspunt.

De functie Wonen wordt eveneens mogelijk gemaakt. Maar geen zorginstelling of zorgwoningen of woningen voor specifieke bewoners zoals statushouders, vluchtelingen of arbeidsmigranten.

Verwezen wordt verder naar de centrumfunctie d.d. 1 februari 2024. Het accent voor het gebied ligt op ontmoeten en verblijven. Ingezet wordt op verblijfswaarde dor horeca en aanvullende voorzieningen. Onder aanvullende voorzieningen wordt begrepen functies voor sport en cultuur.

Concreet betekent dit dat ook woningbouw en horeca en/of hotel tot de mogelijkheden behoren alsmede sportvoorzieningen, culturele voorzieningen en een combinatie van functies.

In paragraaf 3.3 zijn de ambities van de opgave voor herontwikkeling genoemd.

Visie

Aan de gegadigden is gevraagd een visie te geven op:

- De opgave
- Duurzaamheid
- Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen
- Omgevingsmanagement

Aanmeldingen

Voor de deelname aan deze biedingsprocedure via Tendersnet, hebben zich twee gegadigde gemeld. Daarvan is er één uitgesloten, omdat deze niet aan de gunningscriteria voldoet.

De overgebleven inzending is getoetst aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals bedoeld in hoofdstuk 5 van het selectiedocument. Bij deze toets is gebleken dat de inzending aan deze uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voldoet.

Taak beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie heeft de taak de Aanmeldingen en de Inschrijvingen op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de in het Selectiedocument bekendgemaakte Uitsluitingsgronden, Minimumeisen en

Beoordelingscriteria. De beoordeling wordt uitgevoerd door een Beoordelingscommissie bestaande uit minimaal 3 personen, waarvan onderdeel de gemeentelijke stedenbouwkundige, een externe expert voor de planbeoordeling op zijn ruimtelijke en architectonische aspecten en een expert op cultuurhistorisch gebied.

De aanmeldingen zijn alle voorgelegd aan de Beoordelingscommissie. De Beoordelingscommissie heeft een individuele beoordeling gemaakt van de aanmeldingen voor de selectiefase. Deze beoordeling wordt per aanmelding rechtstreeks gecommuniceerd. Deze beoordeling is vertrouwelijk en wordt niet eigener beweging door de gemeente breed gecommuniceerd vanwege het vertrouwelijk karakter van de biedingsprocedure.

De commissie heeft een gedetailleerde score toegekend binnen de toetsingscriteria die in paragraaf 4.3 zijn genoemd.

Plan de Nijs Soffers

De commissie is enthousiast over het plan om een belangrijke publiekstrekker in het gebouw onder te brengen, namelijk een Wieler Museum. Daarmee blijft het gebouw semi-openbaar toegankelijk voor inwoners van Etten-Leur en bezoekers en blijft het een belangrijke, zij het enigszins andere functie in Etten-Leur vervullen. Daarmee sluit het plan optimaal aan op de doelstellingen van de centrumvisie die voor dit gebied zijn geformuleerd.

De vestiging van een wielermuseum in combinatie met vergaderruimte en kantoorruimte betekent dat het raadhuis als gebouw niet “weg” is maar nog steeds een belangrijke centrale rol kan blijven vervullen.

De keuze voor een wielermuseum in combinatie met sport en sportbeleving en breder de verbetering van de gezondheid past goed bij het DNA van Etten-Leur en de betekenis die de wielersport en sport in het algemeen in de gemeente vervult.

De initiatiefnemer toont een systeem waarin -voor de wielersport- invloedrijke personen en partijen adequaat gekoppeld worden aan een legioen van belangstellenden. Het is geen eenrichtingsverkeer, maar een wederkerig systeem, waarin zenders en ontvangers blijvend iets betekenen voor elkaar.

De commissie vindt de keuze om het gebouw zoveel mogelijk te behouden en ook intern beperkt aan te passen ideaal voor het behoud van het monumentale en cultuurhistorische karakter. Er worden geen uitbreidingen of optoppingen voorgesteld aan het gebouw. Door de nieuwe functie blijft de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebouw afleesbaar. Door de investering in het opheffen van achterstallig onderhoud en het bij de tijd brengen van het gebouw krijgt het weer een nieuw leven.

De keuze die de initiatiefnemer maakt om het gebouw te verduurzamen en (zoveel mogelijk) gasloos te laten functioneren verdient waardering. Het betekent namelijk dat

behoorlijk moet worden geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen om dit te bewerkstelligen.

De functie van het gebouw en de keuze die wordt gemaakt leidt er ook toe dat een samenwerking met Van Gogh experience en voorzieningen en activiteiten in de omgeving mogelijk zijn.

De functie van het gebouw biedt daarnaast ook de mogelijkheid om op basis van afspraken (semi) openbare functies te organiseren en het gebruik van de functie van het bordes te blijven voorzetten.

De referentie die is gekozen (ABG Bergen op Zoom) is relevant daar waar het gaat om de aanpassing van een beeldbepalend gebouw naar de functie woningbouw. Hier gaat het echter om een ander soort gebruik. De initiatiefnemer heeft wel laten zien met dit referentieproject in staat te zijn om de verbouwings- en verbeteringsopgave aan te kunnen.

Verder acht de commissie het essentieel dat in bij de uitwerking van het plan een visie op de buitenruimte wordt opgenomen.

Voor de beoordelingscommissie weegt zwaar mee dat de gemeente Etten Leur het eerste recht van terugkoop heeft.

Toekennen score

De commissie heeft een score toegekend voor de plannen als volgt:

- G1 stedelijk en consumentgericht ontwikkelen: 15 punten
- G2 visie opgave: 50 punten
- G3 Duurzaamheid: 15 punten
- G4: omgevingsmanagement: 7,5 punten

Totaal: 87,5 punten van de totaal 100 punten

Op basis van vorenvermelde overwegingen adviseert de commissie positief over het sluiten van een koop-optieovereenkomst met de Nijs onroerend goed B.V.