

Dorpsstraat 25-27 Bakel



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Ontwikkeling centrum Bakel	3
2. Omschrijving te verkopen object Dorpsstraat 25-27	4
3. Plattegronden.....	5
4. Foto's.....	8
5. Kadastrale gegevens	10
6. Vigerend Bestemmingsplan	11
Regel Bestemmingsplan Bakel Milheeze en Rips – Maatschappelijk.....	12
7. De omgevingsvergunning en een Rijksmonument.....	14
8. Beschikbare onderzoeken.....	14
9. Huidige verhuursituatie	14
10. Selectie- / verkoopprocedure	15
Doel van de selectieprocedure	15
Uitvoering van de selectieprocedure.....	15
Inschrijving	16
Aanvullende bepalingen en voorwaarden	16
Uitwerking voorbehouden gemeente Gemert-Bakel.	17
11. Biedingsformulier Dorpsstraat 25-27 te Bakel	19
BIJLAGEN	20
Bijlage - Beoordeling Subcriteria	20
Bijlage - Voorbeeld berekening gunningsmatrix.....	24
Bijlage - Aanduiding monument.....	26
Bijlage - Informatieblad Subsidieregeling voor monumentenonderhoud	28
Bijlage - Voorbeelden van ingrepen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.	31
Bijlage - Subsidieregeling stimulering herbestemming monument.	33
Bijlage - Legesverordening 2021	34

1. Ontwikkeling centrum Bakel

Het centrum van Bakel functioneert als winkel-/voorzieningencentrum voor Bakel, Milheeze, Deurne en Helmond. De leefbaarheid van een dorp als Bakel staat onder druk van de maatschappelijke en economische ontwikkelingen in onze samenleving. Als resultaat hiervan daalt de aantrekkelijkheid van het centrum. Dit vraagt om sociale veranderingen in het centrum. Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het centrum duurzaam te verbeteren, de teruggang te stoppen en mogelijk het tij te keren. Gekozen is voor een gezamenlijke aanpak, waardoor de betrokkenheid bij het dorp en de investeringskansen en investeringsbereidheid van partijen weer toeneemt. De Stem van Bakel (DSVB) heeft hiertoe het initiatief genomen. In 2016 heeft zij een dorpsvisie met een actieplan opgesteld. De herontwikkeling van het centrum is als hoogste prioriteit benoemd. In 2017-2018 is een centrumvisie opgesteld, waarin 6 projecten zijn benoemd. In 2018 is de enquête 'Wat wil Bakel' gehouden. In 2018 zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan (centrumplan) opgesteld. En in januari is het centrumplan en het voorlopig ontwerp voor de speel- en ontmoetingsplan (Sint Wilbertsplein) vastgesteld door de Raad. In april 2021 is gestart met herinrichting van het middeneiland van de rotonde en op 10 mei is gestart met de herinrichting van het Sint Wilbertsplein. De gemeente Gemert-Bakel faciliteert dit programma.

Het centrum als ontmoetingsplek

Veel functies zijn de afgelopen jaren uit Bakel verdwenen. Voorzieningen als het gemeentehuis en de Rabobank zijn verhuisd naar Gemert. Veel winkels zijn definitief gesloten en de twee supermarkten die er zijn liggen buiten het centrum. Dat neemt niet weg dat Bakel nog altijd een levendig dorp is met een rijk verenigingsleven en veel evenementen gedurende het jaar. Bovendien heeft Bakel een uitgestrekt groen achterland waar veel gerecreëerd wordt. De opgave is het centrum van Bakel in te richten als een prettige ontmoetingsplek, waar verenigingen graag bij elkaar komen, waar je comfortabel boodschappen doet en waar toeristen en voorbijgangers uit Bakel en de wijde omgeving met plezier halt houden voor een kort of langer bezoek.

Meerwaarde plan

Het pand Dorpsstraat 25-27 is prachtig gelegen aan het Sint Wilbertsplein en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan een versterkte pleinfunctie (terras, levendigheid) en een levendiger centrum (dagelijkse toestroom, openbare functie). Het is belangrijk dat de functie van het pand in de toekomst niet concurrerend is met de ontwikkeling van de MFA, maar een aanvulling daar op.

Toetsingscriteria zijn dan ook:

- Een functie die bijdraagt aan levendigheid van het centrum: (dag)horeca met terras, eventueel gecombineerd met een andere functie (o.a. detailhandel, maatschappelijk).
- Dagelijkse toestroom van bezoekers, zowel overdag als in de avond.

2. Omschrijving te verkopen object Dorpsstraat 25-27

Het object ligt centraal in het centrum van Bakel. Het betreft de voormalige lagere school en is een rijksmonument. Het gebouw is in 1920 gebouwd onder de Amsterdamse School. Kenmerkend voor de Amsterdamse School is het gebruik van veel baksteen en het toepassen van versieringen in de gevels, in baksteen of beeldhouwd natuursteen. Ook dit gebouw wordt gesierd door het prachtige metselwerk bestaande uit rollagen, staand metselverband en een mooie sierrand onder de daklijst en karakteristieke raampartijen. Op dit moment wordt het gebouw gebruikt door de stichting jongerenwerk en heeft tot voor kort het gebouw dienst gedaan als kinderopvang. De kinderopvang heeft zijn onderdak elders gevonden waardoor het gebouw leeg is gekomen. Het jongerenwerk maakt nog steeds gebruik van het gebouw.

Indeling

Dorpsstraat 25:

Begane Grond: entree, hal, grote zaal met podium en bar, via de bar is het magazijn te bereiken, via de zaal is de tussenzolder te bereiken, achter de zaal ligt een ruime gang met een toiletgroep voor mannen en een toiletgroep vrouwen, keuken, kantoor, meterkast en toegang naar het achtergelegen plaatsje. Via deze plaats is er toegang tot de cv-ruimte.

Verdieping: Grote open zolder toegankelijk middels vaste trap

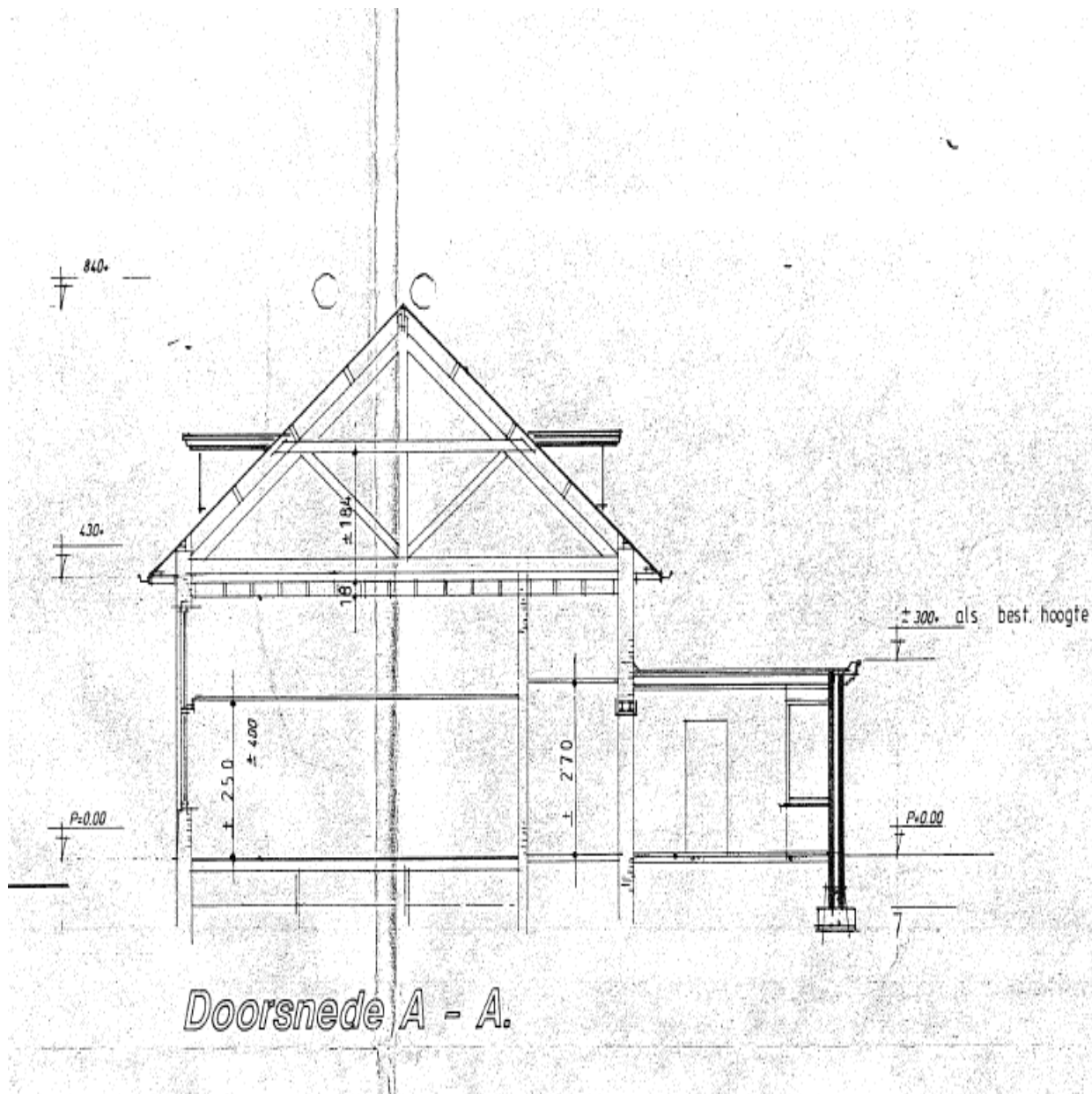
Dorpsstraat 27:

Begane grond: Entree, hal, aan de voorzijde zijn twee lokalen samengevoegd tot één grote zaal, aan de achterzijde is een aparte ruimte ter grootte van 36 m² met toilet gesitueerd vanuit deze ruimte is er toegang tot de buitenplaats, keuken met opslagruimte, 2x kindertoilet, gangkast met toegang naar zolder.

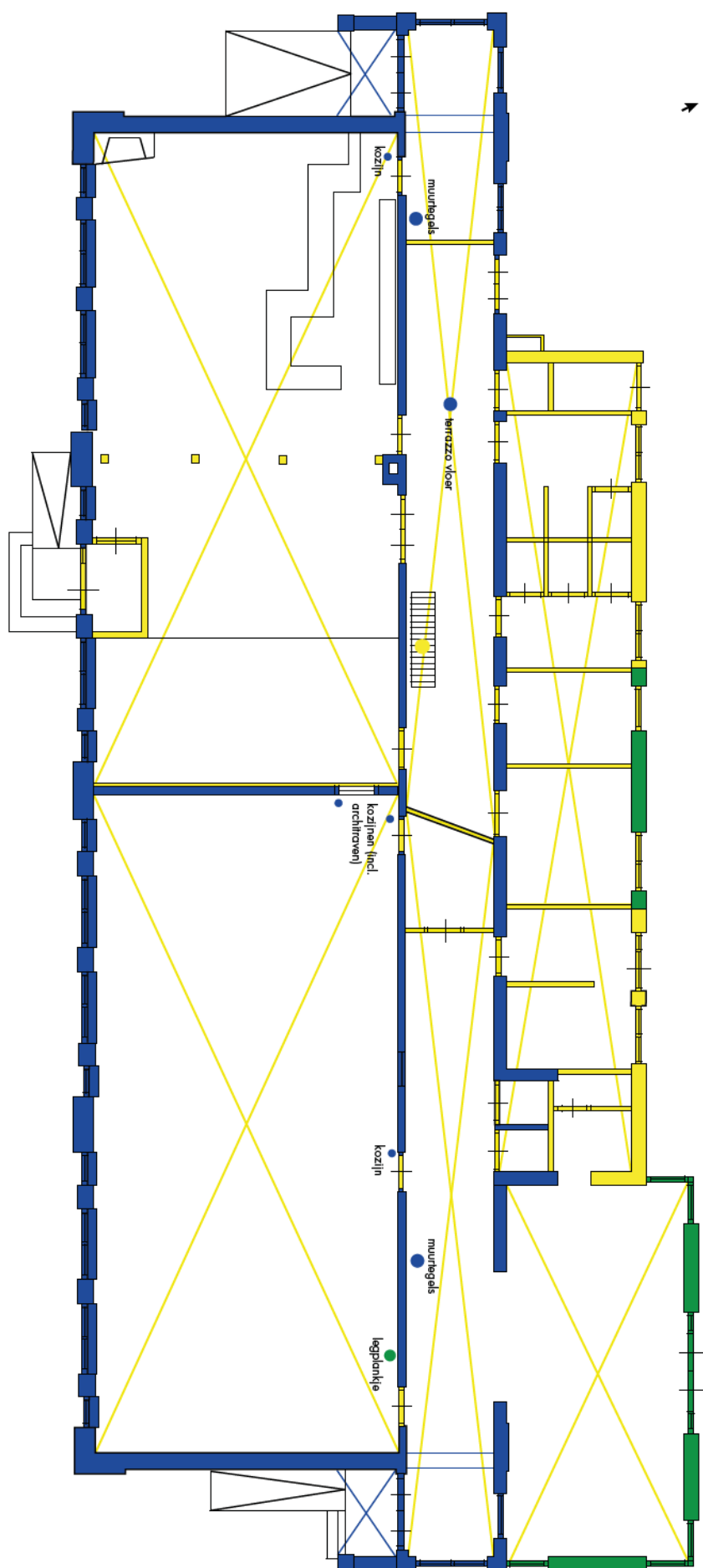
Verdieping: De zolder is te bereiken via losse ladder.

Bruto vloeroppervlakte: Begane grond ca. 400 m²

3. Plattegronden







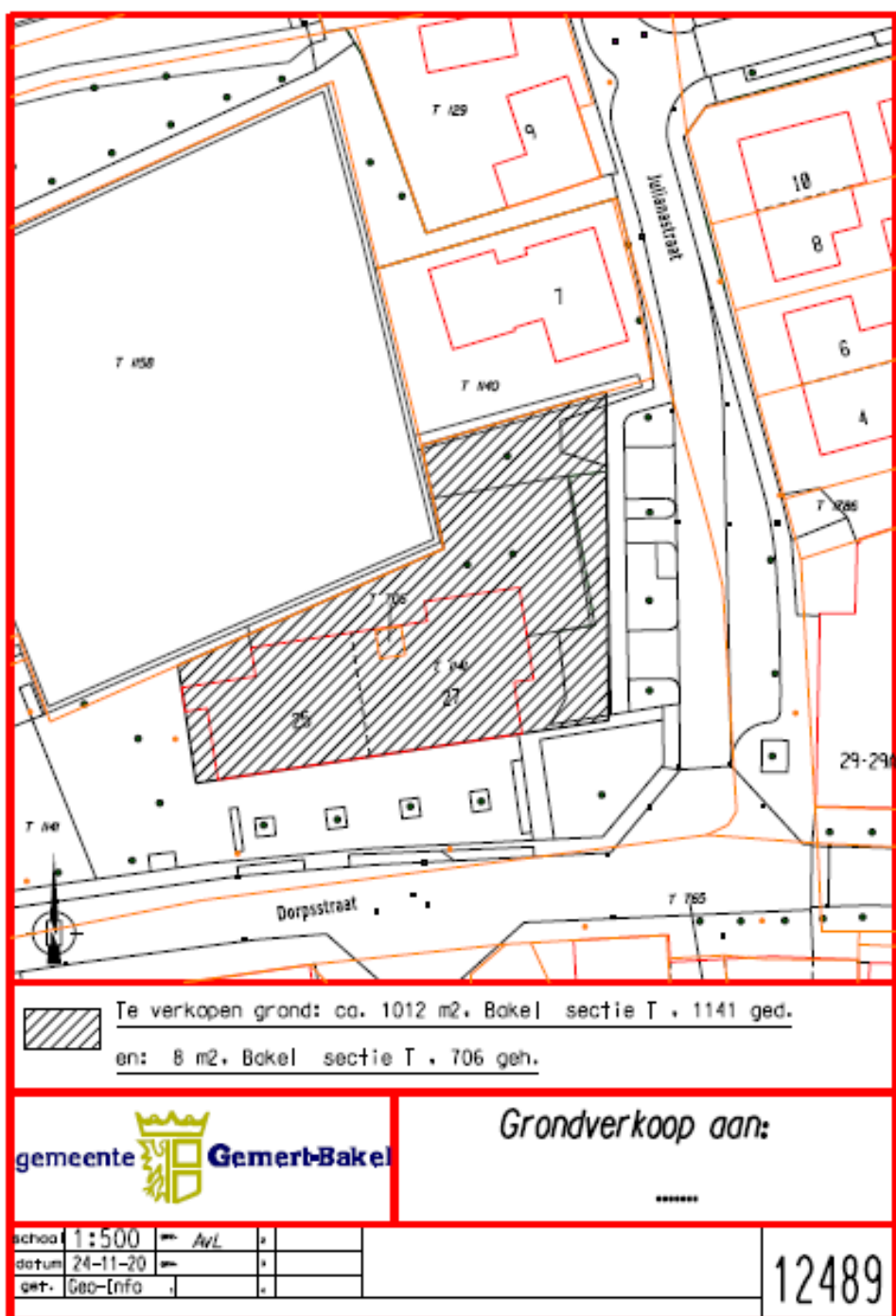
4. Foto's





5. Kadastrale gegevens

Bakel - T – 1141 gedeeltelijk grootte ca. 1012 m²
 Bakel - T – 706 geheel grootte 8 m²

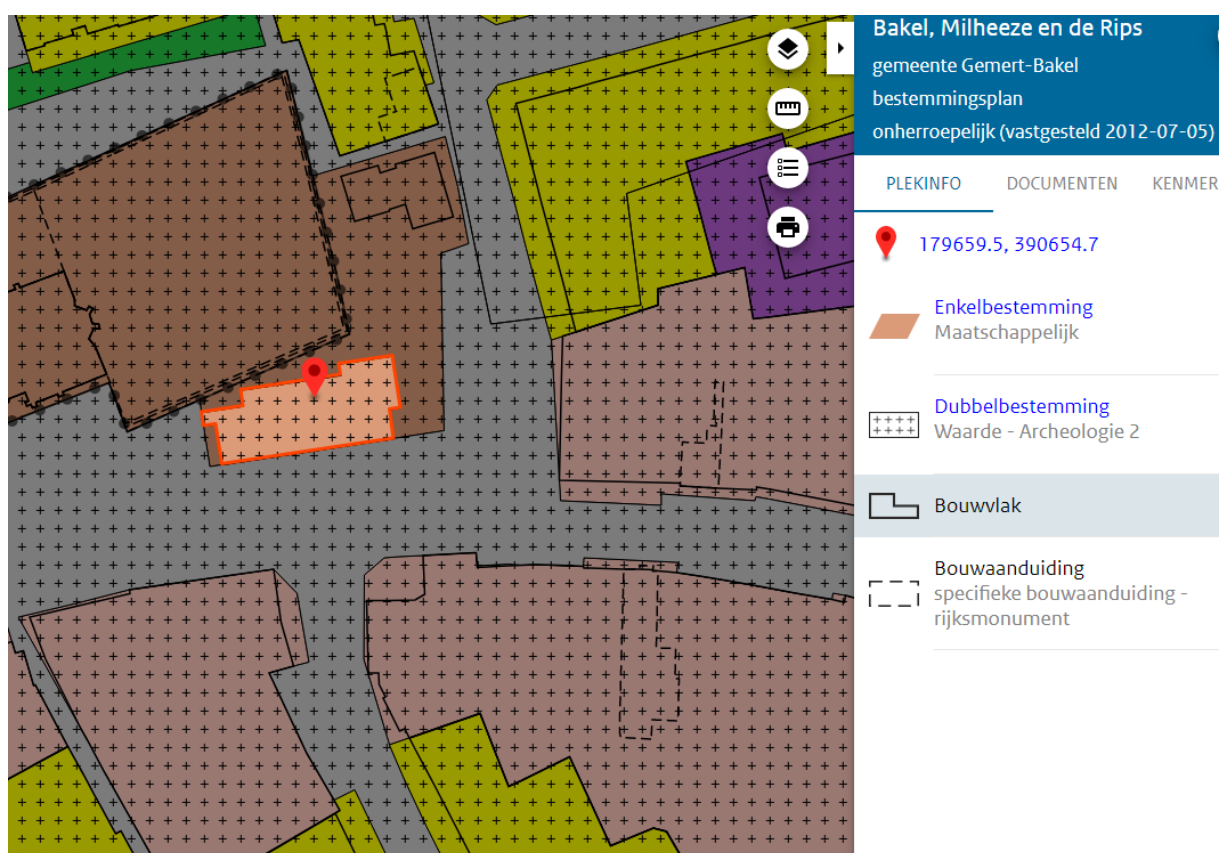


6. Vigerend Bestemmingsplan

Het Vigerend bestemmingsplan is Bestemminsplan Bakel, Milheeze en de Rips 05-07-2012. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan parkeren op de locatie van toepassing. Voor het raadplegen van het onherroepelijk bestemmingsplan en de daarboven hangende plannen verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het paraplubestemmingsplan “parkeren Gemert-Bakel”
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.BPParkeren-VA01/r_NL.IMRO.1652.BPParkeren-VA01.html

Bestemming

De huidige bestemming is Maatschappelijk.



Regel Bestemmingsplan Bakel Milheeze en Rips – Maatschappelijk

Artikel 15 Maatschappelijk

Plan: Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en Rips •

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1652.BPBMR-VA01

[toelichting vastgesteld pdf](#)

- [toelichting vastgesteld](#)
- [Regels](#)
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 15 Maatschappelijk

- [15.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [15.2 Bouwregels](#)
- [15.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [15.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk](#)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. sociaal-medische voorzieningen;
- d. wijkvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', een gemeentelijk monument;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', een rijksmonument;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'brandweerkazerne', een brandweerkazerne;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening', openbare nutsvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'onderwijs', onderwijsvoorzieningen;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag', een opslag van de gemeentewerf;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'religie', religieuze voorzieningen;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeentewerf', de gemeentewerf;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding 'sport', sportvoorzieningen;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', wonen toegestaan;
- p. wonen voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan

met daaraan ondergeschikt:

- q. kunstobjecten;
- r. speelvoorzieningen;
- s. (openbare) nutsvoorzieningen;
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- u. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- v. tuinen, erven en terreinen;
- w. horeca ten dienste van en ondergeschikt aan maatschappelijke voorzieningen als bedoeld a t/m d

met de daarbij behorende:

- x. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel [15.1](#) genoemde doeleinden worden gebouwd.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouw- en goothoogte van gebouwen op het (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders op de verbeelding aangeduid.
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' is uitsluitend binnen het bouwvlak de bestaande bebouwing van de molen toegestaan.

15.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. gebruik van bouwwerken voor wonen, anders dan bedoeld in de artikelen [15.1](#) onder i. en/ of in [15.1](#) onder o.;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, anders dan bedoeld artikel [15.1](#);
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf.

15.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

7. De omgevingsvergunning en een rijksmonument

Dorpsstraat 25-27 is een Rijksmonument en in de meeste gevallen geldt hier bij activiteiten zoals bouwen, verbouwen of wijzigen van het gebruik (een afwijking op de bestemming van het gebouw) dat de activiteiten al snel omgevingsvergunningplichtig zijn. Omdat het hier een Rijksmonument betreft is er een grote kans dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij een Uitgebreide voorbereidingsprocedure is een termijn van 26 weken van toepassing.

Meer informatie hierover kunt u inwinnen via:

- het bevoegd gezag van gemeente Gemert- Bakel
- www.cultureelerfgoed.nl
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/erfgoed/>

8. Beschikbare onderzoeken

Er is een bouwhistorisch Onderzoek Rijksmonument aanwezig. Een bouwhistorisch onderzoek levert inzicht in de bouwgeschiedenis en de historische waarde van je monument. Denk hier bijvoorbeeld aan de bouwstijl, de architect, etc. Het opgeleverde rapport geeft in woord en beeld een overzicht van de bouwkundige elementen en het belang daarvan voor onze geschiedenis. Het onderzoek levert inzicht en kennis over monumentale en bouwhistorische waarden van het gebouw (inwendig en uitwendig). Het vormt hiermee een praktische handleiding en basis voor verbouwings- en herstelplannen van het monument. Het onderzoek is tevens een concreet hulpmiddel bij de beoordeling van uw plan door de overheidsinstanties die betrokken zijn bij eventuele bouwplannen

9. Huidige verhuursituatie

Dorpsstraat 25 is verhuurd aan stichting de Fuse. De huurovereenkomst loopt tot 31 december 2021. De huurovereenkomst kan door één der partijen (zowel door de eigenaar als de huurder) tegen de datum 1 oktober 2021 opgezegd worden.

10. Selectie- / verkoopprocedure

De uitnodiging tot inschrijving heeft betrekking op de verkoop van een perceel met gebouw plaatselijk bekend als Dorpsstraat 25-27 5761 BL te Bakel, de voormalige lagere school Kadastraal bekend als:

Bakel - T – 1141	gedeeltelijk grootte ca. 1012 m ²
Bakel - T – 706	geheel grootte 8 m ²

In deze aanbesteding wordt de selectie- en verkoopprocedure toegelicht.

Doel van de selectieprocedure

Het gebouw is een rijksmonument en het is voor de gemeente van groot belang dat er een geschikte partij met bijzonder initiatief wordt gevonden die met zijn/haar plan positief bijdraagt aan het (be)leefbaar maken van het centrum van Bakel. Met de procedure wil de gemeente Gemert-Bakel het gebouw met ondergrond gelegen aan de Dorpsstraat 25-27 te Bakel verkopen aan één partij, die in staat is de locatie op een voor de omgeving goed inpasbare wijze te (her)ontwikkelen en te realiseren binnen of in afwijking van de kaders van het bestemmingplan. Met eventueel in achtneming van de wensen van de huidige gebruikers, Stichting de Fuse met betrekking tot het Jongerenwerk. Het is bestuurlijk gewenst dat naast de geboden koopsom ook het plan en de inpassing van het jongerenwerk, en Streetrock een plek krijgt in de gunning. Het inpassen hiervan wordt voor 10% in de weging meegenomen. De locatie Dorpsstraat 25-27 moet in de toekomst bijdragen aan een levendig centrum van Bakel.

De procedure is een selectie op prijs en plan, gunnen op waarden (GOW). De beste prijs-kwaliteitsverhouding wordt bepaald. Gunnen op waarde (GOW) gaat uit van de toegevoegde waarde of meerwaarde van de kwaliteit van het ingeleverde plan en de hoogte van de bieding. De uiteindelijke koper is degene die het best beoordeeld wordt op de bieding én de meerwaarde van het plan, **de kwaliteit**, samen. Hierbij wordt de totale fictieve meerwaarde bepaald aan de hand van de punten die worden gescoord op de (sub)criteria.

Het hoofdcriterium **“De kwaliteit”** van het plan wordt gemeten aan de hand van subcriteria die bestaan uit:

- *Plan van aanpak in relatie tot het centrumplan*
- *Inpassing van Jongerenwerk en Streetrock*
- *Businesscase*

In de **bijlage “Gunningscriteria”** worden de procedure en de waardering van de subcriteria nader uitgelegd.

Uitvoering van de selectieprocedure

De selectieprocedure wordt gekenmerkt door een selectie op prijs, kwaliteit en plan. De selectieprocedure wordt uitgevoerd door de gemeente Gemert-Bakel, waarbij een werkgroep wordt opgesteld die bestaat uit een ambtenaar van team Strategie Programma en Projecten, team Vastgoed, team Sociaal Domein, team Vergunningen onder toezicht oog van een notaris.

Inschrijving

De inschrijving zal middels het inschrijfformulier en verslag van max. vier A4 pagina's (zie voorwaarden plan van aanpak) geschieden.

Biedingen zijn uitsluitend geldig indien het gemeentelijke biedingsformulier volledig ingevuld en ondertekend is en met het onderbouwde plan wordt ingediend bij de door de gemeente ingeschakelde notaris. De aangewezen notaris voor dit perceel is Gerrits & van Gulick notarissen.

- *Afleveren:* U kunt uw bieding (met plan van aanpak) afleveren bij de notaris op het volgende adres: Komweg 150. 5421 LH Gemert, Gerrits & Van Gulick Notarissen

U dient bij gemeente Gemert-Bakel een enveloppe met het logo van gemeente Gemert-Bakel op te halen. Deze enveloppe gebruikt u voor uw stukken en het biedingsformulier en kunt u afgeven bij de notaris. Vermeld op de enveloppe uw naam en 'Bieding Dorpsstraat 25-27 te Bakel.

Aanvullende bepalingen en voorwaarden

- De koper dient een waarborgsom te stellen ter grootte van 10% van de koopsom k.k.
- 'Kosten koper' is van toepassing. Dit betekent dat alle kosten in het kader van de verkoop voor rekening van de koper komen.
- Genoemde bedragen zijn exclusief overdrachtsbelasting danwel BTW.
- De gemeente Gemert-Bakel heeft het recht biedingen af te wijzen of het systeem van verkoop te wijzigen gedurende de verkoopprocedure.
- Deze informatie is geen aanbod in de zin van art. 6:217 BW, doch slechts een uitnodiging tot het doen van een bieding.
- Kosten wijziging bestemmingsplan zijn voor rekening koper.
- In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Het is koper niet geoorloofd om de gekochte grond en de daarop gestichte bebouwing binnen tien jaar na oplevering geheel of gedeeltelijk te vervreemden, met enig beperkt recht te bezwaren, te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven zonder toestemming van de gemeente Gemert-Bakel casu quo diens rechtsopvolger op verbeurte van een boete van € 200.000,00, onverminderd het recht op nakoming. Het verbod als hiervoor bedoeld geldt niet voor het bezwaren met een eerste recht van hypotheek of bij een verkoop krachtens artikel 3: 268 BW. Indien toestemming voor een doorverkoop van gemeente Gemert-Bakel wordt verkregen zal alsnog 10 % van de koopsom aan Gemeente Gemert-Bakel betaald moeten worden.

- Het vastgoed wordt door de gemeente aangeboden onder drie voorbehouden:
 1. Voorbehoud van een screening in het kader van de integriteit van de kandidaat-koper (op basis van de Wet Bibob en de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten);
 2. voorbehoud van een bestuurlijk besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel tot definitieve gunning;
 3. Nadat het parochiebestuur van R.K. Parochie Heilige Willibrodus akkoord gaat met een verkoop middels een ABC-constructie.

Uitwerking voorbehouden gemeente Gemert-Bakel

Naast een eventueel financieringsvoorbehoud dat door een kandidaat-koper wordt gesteld, neemt de gemeente in de koopovereenkomst twee voorbehouden op. De definitieve gunning vindt pas plaats na:

1. Een positieve uitkomst van een integriteitsscreening van de kandidaat-koper op basis van de Wet Bibob en de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO);
2. Nadat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om het vastgoed definitief aan de kandidaat-koper te gunnen.
3. Nadat het parochiebestuur van R.K. Parochie Heilige Willibrodus akkoord gaat met een verkoop middels een ABC-constructie

Voorbehoud 1: screening

Kandidaat-kopers worden in opdracht van de gemeente conform het gemeentelijk integriteitsbeleid gescreend. Hiertoe dient de kandidaat-koper een Bibob-formulier in te vullen en eventueel aanvullende gegevens te verstrekken. Deze screening vormt het belangrijkste formele instrument voor de gemeente om te voorkomen dat zaken wordt gedaan met niet-bonafide partijen. Indien uit de screening blijkt dat de gemeente geen zaken met de kandidaat-koper kan doen, zal de gemeente niet overgaan tot definitieve gunning. De gemeente is dan vrij in haar keuze om aan een andere bidder voorlopig te gunnen of het verkoopproces opnieuw te starten.

Voorbehoud 2: bestuurlijke goedkeuring

Indien de integriteitsscreening geen aanleiding geeft tot verder onderzoek of tot afwijzing van de kandidaat-koper, wordt het definitieve gunningsbesluit voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Na een positief bestuurlijk besluit kan de Verkoop van Dorpsstraat 25-27 bij de notaris worden afgerond.

Voorbehoud 3: akkoord kerkbestuur

Een gedeelte in het gebouw is eigendom van R.K. Parochie Heilige Willibrodus, Indien het Kerkbestuur niet akkoord met een verkoop middels een ABC-constructie kan de gemeente niet over gaan tot een definitieve gunning.

Kosten koper

Het principe 'Kosten Koper' is van toepassing. Dit betekent dat alle kosten in het kader van de verkoop van Dorpsstraat 25-27 in Bakel voor rekening van de koper komen. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting en BTW, de kosten voor de notariële afhandeling en alle overige bijkomende kosten, zoals kosten voor het sluiten van een hypotheek, taxatiekosten en dergelijke. Tevens zijn de kosten m.b.t. het kadastraal registreren en kadastraal splitsen voor rekening van de koper.

De notariële levering

Als alle opgenomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en het gemeentebestuur positief heeft besloten kan het terrein met de daarop bevindende opstal worden verkocht. De notaris waar de juridische levering plaatsvindt is notaris Gerrits en Van Gulick notarissen te Gemert.. Op dat moment worden ook eventuele lopende (huur)overeenkomsten en uiteraard de sleutels aan u overgedragen. De koper moet er rekening mee houden dat vanaf dat moment het gebouw voldoende dekkend verzekerd moet zijn en dat eventuele contracten bij de nutsvoorzieningen nog door de koper zelf afgesloten moeten worden.

11. Biedingsformulier Dorpsstraat 25-27 te Bakel

Persoonlijke gegevens

De heer/mevrouw:

Functie

bedrijf:

Kvk-nr.:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer privé:

Telefoonnummer werk:

E-mailadres:

Bieding

Brengt het hierna genoemde bod uit op het volgende object:

Adres: **Dorpsstraat 25-27 te Bakel**

Bod:.....

Zegge:.....

Onder de navolgende ontbindende voorwaarden:

.....
.....
.....

Voorkeur datum van oplevering:

.....

Deze bieding dient uiterlijk maandag 5 juli 2021 vóór 12:00 uur bij notariskantoor Gerrits en Van Gulick – Gemert binnen te zijn.

BIJLAGEN

Bijlage - Beoordeling Subcriteria

Het hoofdcriterium Kwaliteit wordt per subcriterium beoordeeld.

Waar wordt door de gemeente op beoordeeld?

- 1. Plan van aanpak in relatie tot het centrumplan
- 2. Inpassing van Jongerenwerk en Streetrock
- 3. Businesscase
- 4. Bieding vanaf € 450.000,00 k.k

1. Plan van aanpak in relatie tot het centrumplan

Het plan van aanpak beslaat inclusief eventuele bijlagen maximaal 4 pagina's enkelzijdig A4 (of indien een ander paperformaat gebruikt wordt een overeenkomende omvang, bijvoorbeeld 1 pagina A3 is gelijk aan 2 pagina's A4) en is opgemaakt in een leesbaar lettertype en –grootte. Indien het plan van aanpak bestaat uit meer dan 4 pagina's, dan worden enkel de eerste 4 pagina's meegenomen in de beoordeling.

De gemeente wil in de vorm van een plan van aanpak weten wat uw plan met het pand is. Aan de hand daarvan wil de gemeente beoordelen welke relatie uw plan met het centrumplan heeft en of dit een verrijking voor dit centrumplan zal vormen. Hiervoor ziet zij graag de volgende onderwerpen terug in uw plan van aanpak:

- Bijdrage aan een verlevendiging van het centrum.
- Functie invulling van het pand en de buitenruimte (schetstekening).
- Wijze van exploitatie.
- Samenwerking met overige partijen in het centrum van Bakel of daarbuiten.

Voor het opstellen van het Plan van Aanpak kunt u gebruik maken van onderstaande punten.

- **Idee**
Omschrijf in heldere bewoordingen het bedrijfsidee, uw plan. Doe dit zo concreet mogelijk. Waarom wilt u dit bedrijf starten? Voor wie eigenlijk? En wat denkt u ermee te bereiken? Beschrijf tot in de kern het idee en geef aan met welke middelen u uw doelen wilt bereiken. Zie dit gedeelte van het plan als een soort 'elevator pitch', waarin uw passie, inspiratie en ambitie benadrukt wordt. Hoe wordt de beleving van centrum Bakel in uw idee verwerkt. Past Jongerenwerk en Streetrock binnen uw plan.
- **De Markontwikkeling**
Dit hoofdstuk staat in het teken van marktontwikkelingen. Hier beschrijft u de afzetmarkt, doelgroep en het concurrentieveld. Daarnaast maakt u een inschatting of uw product/dienst voldoende potentie heeft om de (lokale) markt te veroveren.
- **Doelgroep**
Wie zijn uw potentiële klanten en hoe gaat u deze groep aan uw bedrijf binden? Het is dan ook de bedoeling dat u in deze paragraaf de beoogde doelgroep van uw bedrijf zo helder mogelijk definieert.
- **Maak een SWOT analyse**
Met een SWOT-analyse maakt u de kansen en risico's inzichtelijk door de S (Strengths), W (Weaknesses), O (Opportunities) en T (Threats) te analyseren. Op deze manier kunt u een goede inschatting maken of uw plan de potentie heeft om de (lokale) markt te veroveren. Daarnaast attendeert een volwaardige SWOT-analyse u op zaken die u anders wellicht over het hoofd had gezien

2. Inpassing van Jongerenwerk en Streetrock

Stichting Fuse ontvangt van de gemeente een subsidie voor het uitvoeren van jongerenwerk. Al sinds geruime tijd geeft de stichting hier samen met de jongerenwerkers van de gemeente Gemert-Bakel invulling aan. Ook in de toekomst is het belangrijk dat jongerenwerk in Bakel behouden blijft. Het college stelt behoud van het jongerenwerk i.r.t. nieuwe invulling van Dorpsstraat 25-27 zeer op prijs. Wat er in de toekomst nodig is staat hieronder omschreven:

- 4 dagdelen verdeeld over de middag en avond doordeweeks (na schooltijd, circa 16 per week);
 - 6 keer een activiteit in het weekend (circa 6 uur per keer);
- Voor het jongerenwerk is het van belang dat er sprake is van een sfeervolle, passende en afsluitbare ruimte waar mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een film te kijken, te gamen of als jongeren onderling bij elkaar te zitten. Daarnaast is de wens om eet- en drinkmogelijkheden ter beschikking te hebben, bij voorkeur een bar. Materialen zoals playstation worden door jongerenwerk zelf meegenomen. Indien een opslagmogelijkheid aanwezig is, is dit van meerwaarde.

3. Businesscase

De inzichten over de financiële uitvoerbaarheid van het plan!

De reden waarom er businesscase wordt gemaakt is aan de ene kant voor het management, om inzicht te geven in de kosten en opbrengsten van het plan/project. Aan de andere kant geeft het een inschatting in hoeverre het plan/project haalbaar is. Zijn er voldoende financiële middelen beschikbaar om over te gaan tot aankoop en is het voorgestelde plan exploitabel? Dit kunt u aan tonen middels een financiële paragraaf (een officieel bedrijfsplan is dus niet nodig).

U kunt hierbij denken aan de volgende onderdelen:

- **Investeringsbegroting**
Hoeveel geld is er nodig om uw plannen te realiseren? Weet dat sommige investeringen direct nodig zijn, terwijl andere bestedingen vaak nog even kunnen worden uitgesteld. In de investeringsbegroting gaat men concreet in op het minimale bedrag dat nodig is om van start te kunnen gaan met de onderneming.
- **Financieringsbegroting**
Als de investeringsbegroting opgesteld is moet nog berekend worden hoeveel geld er nodig om te starten en omzet te genereren? Oftewel: hoe wordt het plan gefinancierd? In de financieringsbegroting legt u uit 'hoe' u de benodigde investeringen gaat financieren.
- **Exploitatiebegroting**
In de exploitatiebegroting maakt men een berekening van de winst die een onderneming met het plan/project naar verwachting gaat maken. Beschouw dit onderdeel als een grondige onderbouwing van het financiële plan door antwoord te geven op de vraag: hoe zien de verwachte omzet, inkoop en kosten van de onderneming eruit
- **Liquiditeitsbegroting**
Een liquiditeitsbegroting geeft zicht op hoeveel geld een onderneming maandelijks ontvangt en uitgeeft. Zo kan men na verloop van tijd beter inschatten welke maanden het meest geschikt zijn voor het doen van nieuwe investeringen en daarnaast een financiële reserve opbouwen, zodat ondernemers onverwachte tegenslagen kunnen opvangen. Verstrek actuele gegevens over de branche waar de onderneming betrekking op heeft. Welke actuele ontwikkelingen maakt het plan/project juist nu kansrijk?

Gunningscriterium	Weging	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogste bieding/Meerwaarde	Hoogst aantal haalbare punten
Bieding	35%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogste bieding	35
Plan van aanpak	35%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogst haalbare meerwaarde	35
Inpassing Jongerenwerk Streetrock	10%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogst haalbare meerwaarde	10
Businesscase	20%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogst haalbare meerwaarde	20
		TOTALE HAALBARE SCORE	100

Gunnings-criterium	Hoofdcriteria	Subcriteria	Maximale financiële meerwaarde
PKV	Prijs	Inschrijfprijs	n.v.t.
	Kwaliteit	Plan van aanpak in relatie tot het centrumplan	€ 25.000,-
		Jongerenwerk en streetrock	€ 10.000,-
		Business-case	€ 10.000,-

Het hoofdcriterium **kwaliteit** wordt per subcriterium beoordeeld. Per subcriterium wordt er een score toegekend tussen de -1 en de 4. Een subcriterium waarbij een minderwaarde wordt geconstateerd, wordt beoordeeld met de score -1. Bij een uitmuntende beoordeling wordt aan het betreffende subcriterium een maximale score van 4 toegekend. Een verdere toelichting op de scores -1 tot en met 4 wordt in onderstaande tabellen weergegeven.

De beoordeling van de subcriterium wordt uitgevoerd door de Gemeente Gemert-Bakel, waarbij een werkgroep wordt opgesteld die bestaat uit een ambtenaar van team SPP, team Vastgoed, team Sociaal Domein, team Vergunningen onder toezien oog van een notaris.

Meer-minderwaarde inpassing De Fuse/jongerenwerk Max. € 10.000,00	meer- /minderwaarde	score
geen toelichting	-/- € 10.000,00	-1
toelichting aanwezig geen meerwaarde	€ 0,00	0
toelichting aanwezig minimale meerwaarde,	€ 2.500,00	1
toelichting aanwezig enige meerwaarde aanwezig	€ 5.000,00	2
toelichting aanwezig extra meerwaarde aanwezig	€ 7.500,00	3
toelichting aanwezig veel meerwaarde aanwezig	€ 10.000,00	4

Meer-minderwaarde Businesscase Max € 10.000,00	meer-/ minderwaarde	score
geen toelichting	-/- € 10.000,00	-1
toelichting aanwezig geen meerwaarde	€ 0,00	0
toelichting aanwezig minimale meerwaarde	€ 2.500,00	1
toelichting aanwezig enige meerwaarde aanwezig	€ 5.000,00	2
toelichting aanwezig extra meerwaarde aanwezig	€ 7.500,00	3
toelichting aanwezig veel meerwaarde aanwezig	€ 10.000,00	4

Meer-minderwaarde inpassing Plan van Aanpak Max. € 25.000,00	meer-/ minderwaarde	score
geen toelichting	-/- € 25.000,00	-1
toelichting aanwezig geen meerwaarde	€ 0,00	0
toelichting aanwezig minimale meerwaarde	€ 6.250,00	1
toelichting aanwezig enige meerwaarde aanwezig	€ 12.500,00	2
toelichting aanwezig extra meerwaarde aanwezig	€ 18.750,00	3
toelichting aanwezig veel meerwaarde aanwezig	€ 25.000,00	4

Bijlage - Voorbeeld berekening gunningsmatrix

Rekenvoorbeeld Gunning		
Gunningscriterium	Weging	
Bieding	35%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogste bieding
Plan van aanpak	35%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogst haalbare meerwaarde
Inpassing Jongerenwerk/Streetrock	10%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogst haalbare meerwaarde
Businesscase	20%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score tov hoogst haalbare meerwaarde

Bieding						
	Score	bieding € 455.000,00 / € 500.000,00	Hoogste bieding inschrijving	score bieding inschrijver tov hoogste bieding	score maximale score is 100	totale score weging 35%
A	nvt	€ 455.000,00	€ 1.000.000,00	0,455	45,5	15,925
B	nvt	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00	1	100	35
C	nvt	€ 700.000,00	€ 1.000.000,00	0,7	70	24,5
D	nvt	€ 550.000,00	€ 1.000.000,00	0,55	55	19,25

Plan van Aanpak						
	Score	Meerwaarde/minderwaarde (+/+ € 25.000,00 / -/- € 25.000,00)	hoogst haalbare meerwaarde	score aandeel inschrijver tov hoogste aandeel	score maximale score is 100	totale score weging 35%
A	4	25000,00	25000,00	1	100	35
B	2	12500,00	25000,00	0,5	50	17,5
C	3	18750,00	25000,00	0,75	75	26,25
D	4	25000,00	25000,00	1	100	35

Inpassing Jongerenwerk/Streetrock						
	Score	Meerwaarde/minderwaarde (+/+ € 10.000,00 / -/- € 10.000,00)	hoogst haalbare meerwaarde	score aandeel inschrijver tov hoogste aandeel	score maximale score is 100	totale score weging 10%
A	4	€ 10.000,00	€ 10.000,00	1	100	10
B	2	€ 5.000,00	€ 10.000,00	0,5	50	5
C	2	€ 5.000,00	€ 10.000,00	0,5	50	5
D	4	€ 10.000,00	€ 10.000,00	1	100	10

Businesscase						
	Score	Meerwaarde/minderwaarde (+/+ € 10.000,00 / -/- € 10.000,00)	hoogst haalbare meerwaarde	score aandeel inschrijver tov hoogste aandeel	score maximale score is 100	totale score weging 20%
A	4	€ 10.000,00	€ 10.000,00	1	100	20
B	4	€ 10.000,00	€ 10.000,00	1	100	20
C	3	€ 7.500,00	€ 10.000,00	0,75	75	15
D	4	€ 10.000,00	€ 10.000,00	1	100	20

Meer-/minderwaarde Plan van aanpak berekenen		€ 25.000,00	meer-/ minderwaarde	score
	geen toelichting		-€ 25.000,00	-1
	toelichting aanwezig geen meerwaarde		€ 0,00	0
	toelichting aanwezig minimale meerwaarde		€ 6.250,00	1
	toelichting aanwezig enige meerwaarde aanwezig		€ 12.500,00	2
	toelichting aanwezig extra meerwaarde aanwezig		€ 18.750,00	3
	toelichting aanwezig veel meerwaarde aanwezig		€ 25.000,00	4

Meer-/minderwaarde Inpassing De Ruze/Jongerenwerk		€ 10.000,00	meer-/ minderwaarde	score
	geen toelichting		-€ 10.000,00	-1
	toelichting aanwezig geen meerwaarde		€ 0,00	0
	toelichting aanwezig minimale meerwaarde		€ 2.500,00	1
	toelichting aanwezig enige meerwaarde aanwezig		€ 5.000,00	2
	toelichting aanwezig extra meerwaarde aanwezig		€ 7.500,00	3
	toelichting aanwezig veel meerwaarde aanwezig		€ 10.000,00	4

Meer-/minderwaarde Businesscase		€ 10.000,00	meer-/ minderwaarde	score
	geen toelichting		-€ 10.000,00	-1
	toelichting aanwezig geen meerwaarde		€ 0,00	0
	toelichting aanwezig minimale meerwaarde		€ 2.500,00	1
	toelichting aanwezig enige meerwaarde aanwezig		€ 5.000,00	2
	toelichting aanwezig extra meerwaarde aanwezig		€ 7.500,00	3
	toelichting aanwezig veel meerwaarde aanwezig		€ 10.000,00	4

Rekenvoorbeeld Gunning	
Gunningscriterium	Weging
Bieding	35%
Plan van aanpak	35%
Inpassing Jongerenwerk De Fuse	10%
Businesscase	20%

TOTAAL SCORE (INCL. WEGING)							
Inschrijver	Bieding in euro's	bieding	Plan van aanpak	inpassing Jongerenwerk/ De Fuse	Businesscase	TOTAAL	RANKING
A	€ 455.000,00	15,925	35	10	20	80,925	2
B	€ 1.000.000,00	35	17,5	5	20	77,5	3
C	€ 700.000,00	24,5	26,25	5	15	70,75	4
D	€ 550.000,00	19,25	35	10	20	84,25	1

Bijlage - Aanduiding monument



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer*: 518091

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 9 oktober 2001
Kadaster deel/nr: 15886/25

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Bakel		Gemert-Bakel		Noord-Brabant		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Dorpsstraat	25		5761 BL	Bakel		
Dorpsstraat	27		5761 BL	Bakel		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
Bakel en Milheeze		T			1141	
Bakel en Milheeze		T			706	

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

De voormalige LAGERE SCHOOL is in 1920 gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School.

Omschrijving

Het eenlaagse rechthoekige gebouw is opgetrokken uit machinale baksteen met siermetselwerk en heeft een schilddak met rode verbeterde Hollandse dakpannen. Het siermetselwerk bestaat uit rollagen, staand metselverband bij de borstweringen en een sierrand in afwijkende kleur onder de daklijst. Het vierklassige gebouw bezit karakteristieke raampartijen, per ruimte twee kruisvenstervarianten geflankeerd door twee halve kruisvensters.

De ramen zijn voorzien van kleine roeden met het accent op de verticale lijn. Eén kruisvenster in het tweede lokaal van links is rond 1980 doorgebroken en verbouwd tot deur met zijraam. De gootlijst kraagt ver over en rust op houten klosjes. In het midden wordt de kap onderbroken door een brede dakkapel onder plat dak. De vierkante raampjes hebben een ruitvormige sierindeling. Op de hoeken en boven de dakkapel bevinden zich forse bakstenen schoorstenen met een stervormige doorsnede.

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Tegen de verder blinde zijgevels bevinden zich kleine aanbouwsels onder plat dak. Het dak kraagt uit als luifel en vormt met twee houten zuiltjes een portiek waarin zich toegangsdeuren bevinden.

Deze deuren zijn vernieuwd. De ramen in de zijmuur hebben een overhoeks ruitvormige roedenverdeling.

De achtergevel heeft een vensterindeling en baksteengeleding gelijk aan de voorgevel.

Het voorplein van het gebouw was oorspronkelijk afgesloten door een ijzeren sierhek.

Waardering

Het schoolgebouw is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de sociaal-ecomomische en culturele ontwikkeling, namelijk de stichting van bijzondere scholen op het platteland; het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de gangschool. Het is van architectuurhistorisch belang als regionale variant van de Amsterdamse Schoolstijl. Het is van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur.

Hoofdcategorie

Cultuur, gezondheid en wetenschap

Subcategorie

Onderwijs en wetenschap

Functie

Schoolgebouw

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Informatieblad Instandhoudingssubsidie

De subsidieregeling voor monumentenonderhoud

Kan ik subsidie krijgen voor onderhoud aan mijn rijksmonument?

Ja, u kunt een beroep doen op de *Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim)*. Deze regeling bevat specifieke bepalingen over de zesjarige instandhoudingssubsidie. In dit informatieblad spreken we van instandhoudingssubsidie en wordt met monument altijd een rijksmonument bedoeld.

Waarvoor is de Subsidieregeling instandhouding monumenten bedoeld?

De regeling bevordert de instandhouding van rijksmonumenten door laagrentende leningen en instandhoudingssubsidies te verstrekken. De subsidie is bedoeld voor rijksmonumenten

- die in redelijke tot goede staat verkeren en in deze staat moeten worden gehouden;
- die nog niet in een goede staat verkeren en die moeten worden hersteld of waarbij verder verval moet worden voorkomen.

En voor wie?

Iedere eigenaar van een rijksmonument kan in aanmerking komen voor een lening. Bent u eigenaar van een rijksmonument dat volgens de Sim geen woonhuis is? Dan komt u in aanmerking voor subsidie. In de Sim staat dat een woonhuis een gebouw is dat in oorsprong geheel of gedeeltelijk voor bewoning is gebouwd, of een ander gebouw dat inmiddels voor meer dan 50% van de oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Het maakt bij de vraag of een gebouw als woonhuis moet worden aangemerkt niet uit of het een eigen monumentnummer heeft of dat het een zelfstandig onderdeel is van een rijksmonument dat uit meerdere gebouwen bestaat.

Niet als woonhuizen worden aangemerkt:

- Gebouwen die deel uitmaken van een museum dat is geregistreerd in het Museumregister Nederland.
- Gebouwen die oorspronkelijk gebouwd zijn als kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van een buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren.

Professionele organisaties voor monumentenbehoud kunnen voor woonhuizen in hun bezit kiezen uit een lening of subsidie. Het aanvragen van een lening gaat via het Nationaal Restauratiefonds. Decentrale overheden kunnen alleen subsidie krijgen voor hun woonhuizen.

Wie is de eigenaar?

De eigenaar is de natuurlijke of rechtspersoon die het recht van eigendom of een ander zakelijk recht heeft op een of meer monumenten of zelfstandige onderdelen daarvan. Met eigendom wordt het juridische eigendom bedoeld. Huurders, beheerders en economisch eigenaren hebben geen zakelijk recht op het monument en komen niet in aanmerking voor instandhoudingssubsidie.

Wat is de maximale subsidie?

Om het beperkte instandhoudingsbudget zo eerlijk mogelijk te verdelen zijn de maximale subsidiabele kosten bepaald op 3% van de herbouwwaarde van het gebouwde monument of zelfstandig onderdeel daarvan. Onder gebouwde monumenten vallen ook kleinere losse bouwwerken als tuinmuren, tuinvazen, bruggen, poorten. Voor een molen zijn de maximale subsidiabele kosten op grond waarvan het subsidiebedrag wordt bepaald ten hoogste € 60.000,-.

De subsidie bedraagt voor alle categorieën en eigenaren maximaal 60% van de subsidiabele kosten.

Voor groene rijksmonumenten worden de maximale subsidiabele kosten bepaald aan de hand van normbedragen. Meer over deze normbedragen leest u in het *Informatieblad Instandhoudingssubsidie voor groene rijksmonumenten*.

Wat is de herbouwwaarde?

Met herbouwwaarde worden de kosten bedoeld voor de complete wederopbouw van een gebouw – en alles wat daar aan vast zit – met de oorspronkelijke constructie, materialen en detaillering. Voor de in de aanvraag op te geven herbouwwaarde heeft u een kopie van de verzekeringspolis, een offerte of een schriftelijke verklaring van uw verzekeraar nodig waarin de herbouwwaarde wordt aangegeven. Een taxatierapport **inclusief** een schriftelijke verklaring van een verzekeraar dat het taxatierapport is geaccepteerd voldoet ook.

Lees ook het *Informatieblad Herbouwwaarde*.

Voor welke werkzaamheden geldt de subsidie?

De werkzaamheden die voor subsidie in aanmerking komen

- zijn gericht op regulier onderhoud zoals schilderwerk of plaatselijk herstel van houtwerk;
- maken deel uit van een instandhoudingsplan voor een periode van 6 jaar;
- dragen bij aan maximaal behoud van de monumentale waarden.

In de *Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten* staat exact omschreven welke werkzaamheden in aanmerking komen voor subsidie onder de voorwaarde van sobere en doelmatige uitvoering.

Voor klinkende onderdelen van rijksmonumenten staat in paragraaf 91 van de *Leidraad* welke kosten subsidiabel zijn. Wel is het vereist dat het klinkende onderdeel op de volgende lijst staat opgenomen: <https://cultureelerfgoed.nl/dossiers/subsidies/instandhoudingssubsidie-voor-orgels-en-luidklokken>

Hoeveel subsidie is er beschikbaar?

Per categorie en per jaar zijn de volgende budgetten beschikbaar:

- archeologische monumenten: € 800.000
- groene monumenten: € 8.000.000
- gebouwde monumenten: € 54.020.000

Hoe wordt de subsidie verdeeld?

Wanneer meer subsidie wordt aangevraagd dan er budget is, worden de aanvragen in deze volgorde afgehandeld:

1. Rijksmonumenten of zelfstandige onderdelen die deel uitmaken van een werelderfgoed.
2. Professionele organisaties voor monumentenbehoud.
3. Overige aanvragen. Deze categorie is als volgt verdeeld:
 - 75% van het restbudget gaat naar aanvragen voor gebouwde objecten met een herbouwwaarde van minder dan € 8,3 miljoen, groene rijksmonumenten of archeologische rijksmonumenten met subsidiabele kosten van minder dan € 250.000,- en molens.
 - De overige 25% gaat naar de rijksmonumenten die niet in de voorgaande categorieën vallen.

Wanneer het budget ontoereikend is om alle aanvragen binnen een groep te honoreren, dan komen de aanvragen met de **laagste totale kosten** in de meerjarenbegroting als eerste voor subsidie in aanmerking.

Hoe kan ik een aanvraag indienen?

- U kunt eenvoudig online subsidie aanvragen door in te loggen met DigiD of e-Herkenning op de digitale portal. U mag uw aanvraag ook met het aanvraagformulier doen.
- De jaarlijkse aanvraagperiode is van 1 februari tot en met 31 maart. Aanvragen die daarvoor of daarna binnenkomen worden niet behandeld. Binnen de indieningstermijn maakt de datum van indiening niet uit voor de kans op subsidie. Zorg ervoor dat uw aanvraag compleet is. Zie de checklist op de website. Als uw aanvraag niet compleet of niet duidelijk is, stelt de Rijksdienst u hiervan per brief op de hoogte. In deze brief staat ook wat er ontbreekt of onduidelijk is. En hoeveel tijd u heeft om de aanvraag aan te vullen of te verduidelijken.
- Indien u uw aanvraag op papier wilt indienen, verzoeken wij u wel om het verplichte begrotingsmodel digitaal toe te sturen.
- De begroting bevat ook het instandhoudingsplan: een opsomming van noodzakelijk uit te voeren instandhoudingswerkzaamheden over een periode van zes jaar. In de *Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten* staat aangegeven welke noodzakelijke werkzaamheden subsidiabel zijn onder de voorwaarde van sobere en doelmatige uitvoering.

Moet ik voor elk monument apart een aanvraag indienen?

Een eigenaar van meerdere rijksmonumenten hoeft niet voor elk gebouw een aparte aanvraag te doen. Een gecombineerde aanvraag is aan te raden bij kleinere monumenten en bij monumenten waarbij de instandhoudingskosten niet boven het drempelbedrag voor subsidie uitkomen. Voor archeologische monumenten is dat drempelbedrag per aanvraag € 3.000 en bij andere monumenten € 6.000.

De Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten geeft een indicatie van de te verwachten subsidiehoogte.

Professionele organisaties voor monumentenbehoud (POM) dienen voor een gecombineerde aanvraag gebruik te maken van het specifieke POM-aanvraagformulier dat op te vragen is bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Moet ik een vergunning aanvragen?

Doe ruim voor de aanvraagperiode een vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl om vast te stellen of de uit te voeren werkzaamheden vergunningplichtig zijn. Voor wijzigingen van gebouwde en groene rijksmonumenten is een omgevingsvergunning vereist op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor het verstoren van een archeologisch rijksmonument is altijd een monumentenvergunning nodig. De monumentenvergunning is onderdeel van het Overgangsrecht van de Erfgoedwet. Deze vergunning vraagt u aan bij de gemeente, maar wordt verleend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Voor vooroverleg kunt u terecht bij de Rijksdienst.

Waar vind ik meer informatie?

[Subsidieregeling instandhouding monumenten](#)
[Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#)

Informatiebladen

- Zelfstandig onderdeel
 - Herbouwwaarde
 - Instandhoudingssubsidie voor groene rijksmonumenten
- Deze zijn te vinden op www.cultureelerfgoed.nl evenals de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten

Voor informatie over de omgevingsvergunning of de archeologische monumentenvergunning kunt u ook bij uw gemeente terecht.

over subsidie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

033 – 421 74 56

info@cultureelerfgoed.nl

www.cultureelerfgoed.nl

over lening en aanvullende financieringsmogelijkheden

Nationaal Restauratiefonds

033 – 253 94 39

info@restauratiefonds.nl

www.restauratiefonds.nl

Bijlage - Voorbeelden van ingrepen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Voorbeelden van ingrepen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en waarover de Rijksdienst adviseert

(Gedeeltelijke) sloop

Slopen van een groot of belangrijk deel van het monument, waarbij sprake is van een substantiële aantasting dan wel wijziging van het monument. Bijvoorbeeld:

- Sloop van een gevel als gevolg van bouwvalligheid.
- Sloop van de inwendige structuur van een monument, zoals het verwijderen van de brandmuur tussen woon- en bedrijfsgedeelte van een boerderij of wijziging van de interne structuur van een grachtenpand of herenhuis.
- Sloop van het woon- of bedrijfsgedeelte van een boerderij.
- Sloop na brand.
- Sloop en herbouw ter plaatse dan wel elders, alsmede verplaatsing van een monument zonder dat deze gepaard gaat met sloop.

Ingrijpende wijzigingen

- Ingrijpende structurele wijzigingen van het casco (dat wil zeggen muren, kap, balklagen, gevels), zoals het aanbrengen van liften en nieuwe trappenhuizen.
- Het wijzigen van de dakbedekking, zoals het vervangen van een rieten dak door een schroef- of pannendak, het vervangen van oud-Hollandse pannen door moderne en het wijzigen van een Maasdekking in een Rijndekking (of andersom).
- Restauratie van een monument, waarbij aspecten als fundering, casco, dakbedekking of integrale aanpak van het metselwerk aan de orde komen en waarbij bouwfysische maatregelen of grootschalige vervanging van historische materialen plaatsvinden.
- Het plaatsen van een grootschalige aan- of uitbouw.
- Het dichtbouwen of overkappen van binnenplaatsen.
- Het verwijderen van (onderdelen van) historische interieurs, zoals stucplafonds, wandbespanningen, lambriseringen en wandkasten.
- Het ingrijpend wijzigen van de structuur van een beschermde tuin- of parkaanleg, bijvoorbeeld door het verleggen van het beloop van een historisch padenpatroon, het egaliseren van het reliëf, het bouwen in een zichtas en het kappen van een bomenlaan zonder herplant.

Reconstructie van een beschermd monument

Werkzaamheden waarbij de huidige staat van het monument of een deel daarvan wordt teruggebracht naar een vroegere staat. Hierbij gaan doorgaans monumentale waarden verloren. Het moet gaan om een substantiële aantasting dan wel wijziging van het monument waardoor de staat van het monument wezenlijk wijzigt. Hierbij valt te denken aan:

- Herbouwen van een verdwenen toren aan een kerk.
- Opbouwen van een ruïne.
- Reconstrueren van een gevel, bijvoorbeeld door het vervangen van de negentiende-eeuwse vensters door vensters in achttiende-eeuwse vorm.
- Terugbrengen van een al dan niet veronderstelde vroegere staat van een interieur (inclusief kleurstelling).
- Terugbrengen van een eerdere staat van een parkaanleg.
- Completeren van een molen.

Wijziging bij herbestemming, zoals

- Het transformeren van een kerk ten behoeve van een sociaal-culturele functie, een kantoorfunctie of een woonfunctie.
- Het bewoonbaar maken van het bedrijfsgedeelte van een boerderij.
- Het samenvoegen van woon-winkelpanden tot één appartementencomplex.
- Het verbouwen van een voormalige fabriek tot appartementencomplex.
- Het verbouwen van een villa tot appartementen. Dit heeft wellicht geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg, maar kan wel grote invloed op de monumentale waarden hebben.

Bijlage - Subsidieregeling stimulering herbestemming monument.

<https://www.rijksoverheid.nl/wetten-en-regelingen/productbeschrijvingen/subsidie-voor-herbestemming-van-een-monument>

Bijlage - Legesverordening 2021

<https://dloket.gemert-bakel.nl/loket/sites/default/files/DOC/legesverordening2021.pdf>