

Inschrijfleidraad Verkoop Tsjerkebuorren 6 te Aldeboarn

Openbare inschrijving Prijsvraag "het nieuwe Medium"



DEFINITIEF

Kenmerk 20190301

Afdeling Ruimtelijk Ontwikkeling

Datum: 18 maart 2019

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
1.1	Doelstelling gemeente	4
1.2	Prijsvraag.....	4
1.3	Verkoper	4
1.4	Contact tijdens procedure	4
1.5	Planning.....	5
2.	DE OPGAVE	6
2.1	Kern van de opgave.....	6
2.2	Ambities	6
3.	OMSCHRIJVING OBJECT	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Ligging.....	7
3.3	Indeling	7
3.4	Staat van onderhoud	7
3.5	Kadastrale gegevens	7
3.6	Kijkmomenten	8
4.	RANDVOORWAARDEN	9
4.1	Bestemmingsplan.....	9
4.2	Beoogde functies en gebruikers	9
4.3	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	9
4.4	Technische kwaliteit/duurzaamheid	10
4.5	Financiële randvoorwaarden	10
5.	(BEOORDELINGS)PROCEDURE	11
5.1	De procedure.....	11
5.1.1	Toetsing/beoordeling	11
5.1.2	Beoordelingscriteria.....	11
5.1.3	Beoordelingsmethodiek/ ranking	11
5.1.4	Toegevoegde waarde voor het dorp / versterking leefbaarheid (25%).....	13
5.1.5	Monumentale karakter (25%)	13
5.1.6	Duurzaamheidsmaatregelen (25%)	13
5.1.7	Haalbaarheid (25%)	14
5.1.8	Vakjury.....	14
5.1.9	Beoordelingsverslag	14
5.1.10	Toelichting	14
5.1.11	Uitnodiging voor pitchavond	14
5.2	Toepasselijk recht en rechtsbescherming	14
5.3	Algemene voorwaarden.....	14
6.	VOORWAARDEN DEELNAME EN INDIENING	16
6.1	Uitsluitingsgronden.....	16
6.2	Geschiktheidseisen	16
6.3	Verklaring	16
6.4	Deelnameformulier	16

6.5 Aanmelding vereisten	16
6.6 Stellen van vragen	17
6.7 Vergoeding.....	17
7. PITCHAVOND	18
7.1 Opzet pitchavond	18
7.2 Stem dorp.....	18
7.3 Uitslag	18
7.4 Voorwaarden aan de presentatie (pitch).....	18
8. GUNNING, VERKOOP EN LEVERING	19
8.1 Formele gunning	19
8.2 Verkoop en levering.....	19
8.3 Omgevingsvergunning	19
OVERZICHT BIJLAGEN	20



1. INLEIDING

1.1 Doelstelling gemeente

Het pand aan de Tsjerkebuorren 6 te Aldeboarn ook wel bekend als het Medium is een karakteristiek pand in het centrum van het dorp. Het pand dat in eigendom is van de gemeente wordt niet meer gebruikt, is dichtgetimmerd, niet meer aangesloten op nutsvoorzieningen en is in slechte staat van onderhoud. De meningen over wat met het pand moet gebeuren lopen sterk uiteen. Meerdere mensen en partijen waaronder uit het dorp hebben zich gemeld met ideeën over behoud en herbestemming van het pand. De gemeente Heerenveen wil het pand behouden en verkopen aan een partij die het pand opknapt, de karakteristieke en monumentale uitstraling bewaart en het pand een functie geeft dat een bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp.

1.2 Prijsvraag

Kortgezegd wil de gemeente het pand verkopen aan de partij met het beste idee. Tevens heeft de gemeente de wens om het pand niet via een gebruikelijke openbare biedprocedure op de markt te brengen (tegen de hoogste prijs). Daarvoor is de opgave te complex. De gemeente wil de nadruk leggen op het realiseren van een idee die van toegevoegde waarde is voor het dorp en de leefbaarheid in het dorp. Vandaar dat de gemeente gekozen heeft voor het organiseren van een openbare prijsvraag.

In de voorliggende inschrijfleidraad vindt u alle relevante informatie die nodig is om een plan te mogen indienen en waar dit plan aan moet voldoen.

1.3 Verkoper

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen(hierna: de gemeente).

1.4 Contact tijdens procedure

Alle communicatie tijdens de procedure dient (digitaal) te verlopen via het volgende e-mail adres:

Hetnieuwemedium@heerenveen.nl

1.5 Planning

Een aantal belangrijke data die met deze prijsvraag verband houdt, is in onderstaand overzicht opgenomen. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen in dit overzicht aan te brengen c.q. van dit overzicht af te wijken.

Stadium van de prijsvraag	Datum	Tijd
Vooraankondiging openbare prijsvraag	15 maart 2019	
Publicatie van de uitvraag	2 april 2019	
Kijkmomenten	5 april 2019 en 6 april 2019	15.00-17.00 uur 10.00-12.00 uur
	12 april 2019 en 13 april 2019	15.00-17.00 uur 10.00-12.00 uur
Uiterste datum voor het stellen van vragen ten aanzien van het gebouw, de prijsvraag of het proces	12 mei 2019	Voor 17.00 uur
Beantwoorden gestelde vragen	15 mei 2019	
Uiterste datum voor aanmelding	7 juni 2019	Voor 17.00 uur
Beoordeling aanmeldingen door vakjury	7 juni – 14 juni 2019	
Bekendmaken beoordelingsresultaat	14 juni 2019	
Uitnodigen partijen voor pitchavond	14 juni 2019	
Pitchavond	21 juni 2019	19.00-22.00 uur
Bekendmaken winnaar	21 juni 2019	

2. DE OPGAVE

2.1 Kern van de opgave

Doel van de prijsvraag is het verkrijgen van een koper voor het pand met een haalbaar initiatief om het pand een nieuwe functie te geven met een meerwaarde voor de leefbaarheid van het dorp. Daarbij rekening houdend met diverse randvoorwaarden, waaronder de monumentale waarde van het pand.

Om zoveel mogelijk partijen de mogelijkheid te bieden om in aanmerking te komen om het pand te kopen en het initiatief te verwezenlijken, is een prijsvraag uitgeschreven. Alle inzendingen worden door een vakjury beoordeeld in de 1^e selectiefase. Daarna worden de drie tot maximaal vijf beste initiatieven uitgenodigd voor een pitchavond. Partijen krijgen dan de mogelijkheid om de initiatieven toe te lichten (te pitchen). Op basis hiervan en in combinatie met de stem van de bewoners wordt vervolgens tijdens de avond de uitslag bekendgemaakt. De uitslag zal in de vorm van een verslag worden aangeboden aan het college van B&W, met een advies tot "gunnen".

Indien het college het advies volgt, zal met de winnende initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten voor de verkoop van het pand. De initiatiefnemer krijgt hierbij nog een periode de tijd om het initiatief verder uit te werken en een omgevingsvergunning te verkrijgen.

2.2 Ambities

Om in aanmerking te komen moet een initiatief aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het gebouw moet behouden blijven;
- De nieuwe functie moet van toegevoegde waarde zijn voor het dorp en moet de leefbaarheid versterken;
- Het beeldbepalende en monumentale karakter van het pand moet behouden blijven en verder worden versterkt;
- Bij de (noodzakelijke) verbouwing van het pand moet extra op duurzaamheid worden ingezet;
- De initiatiefnemer moet aantonen dat het plan haalbaar is, zowel markttechnisch, bedrijfseconomisch als financieel.

De kenmerken van het gebouw worden in hoofdstuk drie toegelicht. De randvoorwaarden en (on)mogelijkheden van de herontwikkeling worden in hoofdstuk vier verwoord. De beoordelingsprocedure en de voorwaarden voor inschrijving volgen in hoofdstuk vijf en zes.

3. OMSCHRIJVING OBJECT

3.1 Algemeen

Het Pand aan de Tsjerkebuorren 6 in Aldeboarn is een voormalig kleuterschool en in eigendom van de gemeente Heerenveen. Het pand is later op verschillende manieren in gebruik geweest en voor het laatst gebruikt als jongerencentrum. In oktober 2016 is het pand gesloten en sindsdien heeft de gemeente het pand beheerd (leegstandsbeheer) maar hebben er geen activiteiten in het pand plaatsgevonden.

Voor oktober 2016 organiseerde het OJC Het Medium met name feesten in het pand voor jongeren uit het dorp en fungeerde het pand als ontmoetingscentrum.

3.2 Ligging

Het pand ligt centraal in het dorp Aldeboarn aan de Tsjerkebuorren 6 grenzend aan de in de 18^e eeuw gebouwde Nederlands Hervormde kerk.



3.3 Indeling

De oppervlakte van het pand bedraagt circa 215 m², verdeeld over de begane grond (circa 190 m²) en de verdieping (circa 25 m²).

In Bijlage 2 zijn plattegronden van het pand toegevoegd.

3.4 Staat van onderhoud

Het pand heeft te maken met fors achterstallig onderhoud. Een bouwkundig rapport en asbestinventarisatie rapport zijn bijgevoegd (bijlage 4).

3.5 Kadastrale gegevens

De onroerende zaak is kadastraal bekend gemeente Oldeboorn, sectie E, nummer 1737 en is groot 788 m².

In Bijlage 6 is een kadastraal uittreksel toegevoegd.

3.6 Kijkmomenten

De gemeente organiseert voor geïnteresseerden 4 kijkmomenten in het pand. Dit staat gepland op de volgende data:

- 5 april 2019 van 15.00 tot 17.00 uur
- 6 april 2019 van 10.00 tot 12.00 uur
- 12 april 2019 van 15.00 tot 17.00 uur
- 13 april 2019 van 10.00 tot 12.00 uur

Potentiele deelnemers krijgen dan de mogelijkheid tot het verkennen van de locatie. Daarnaast is er een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Heerenveen aanwezig, waaraan vragen kunnen worden gesteld. Vragen over de procedure kunnen niet tijdens de kijkmomenten gesteld worden.



4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Aldeboarn is in maart 2011 vastgesteld. In bijlage 8 zijn de bestemmingsplanregels opgenomen voor het pand.

Het perceel heeft op dit moment de bestemming maatschappelijk. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn gedefinieerd als educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Ten dienste van deze voorzieningen is ook ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

De aanwezige monumenten worden niet alleen beschermd door de bestemming die ze hebben gekregen, maar ook door de monumentenwet/verordening, op grond waarvan een vergunning is vereist voor verbouw. De hoofdgebouwen met cultuurhistorische waarde zijn binnen deze bestemming eveneens beschermd, door het opnemen van een specifieke bouwregel dat de hoofdvorm gehandhaafd moet worden. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is een vergunningenstelsel opgenomen in geval van sloop.

4.2 Beoogde functies en gebruikers

De gemeente stelt, dat, naast bovenstaande functie maatschappelijk ook de functies werken en wonen mogelijk zou moeten zijn specifiek in dit gebouw. Om deze functies mogelijk te maken is dan een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Hierbij geldt dat bij de beoordeling van de plannen heel nadrukkelijk wordt gekeken naar de meerwaarde voor de leefbaarheid van het dorp.

Indien een initiatief als winnende wordt aangemerkt, betekent dit nog niet dat ook de bestemming gewijzigd wordt conform het plan. Hiervoor is een formele ruimtelijke ordeningsprocedure noodzakelijk. De gemeente zal zich dan maximaal inspannen om deze functie ook publiekrechtelijk mogelijk te maken.

4.3 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

De kaders uit het bestemmingsplan zijn leidend voor wat betreft de ruimtelijke en functionele kaders met betrekking tot verbouwplannen. Dit betreft met name het bouwvlak, bouwhoogte en het in stand houden van de hoofdvorm. Zie onderstaande regel uit het bestemmingsplan:

De hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling overeenkomstig mag worden aangepast.

Het toevoegen van bouwvolume is mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Naast de regels uit het bestemmingsplan heeft de gemeente en het dorp de uitdrukkelijke wens om het monumentale karakter van het pand te behouden en waar mogelijk te versterken.

4.4 Technische kwaliteit/duurzaamheid

Het pand heeft een lange historie en voldoet niet meer aan de huidige technische en functionele eisen van deze tijd voor verschillende functies. Om het pand een nieuwe bestemming te geven dient geïnvesteerd te worden waarbij de technische kwaliteit verbetert evenals de duurzaamheid.

De gemeente Heerenveen heeft ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het is een van de zes pijlers van het hoofdlijnenakkoord van het college van B&W (2018-2022). Energietransitie is hierin een belangrijke opgave. De gemeente wil bewoners en lokale partijen faciliteren en stimuleren om hiermee aan de slag te gaan.

Binnen deze prijsvraag vragen wij dan ook om plannen in te dienen waarbij aantoonbaar het pand een duurzame toekomst krijgt. Dit zou kunnen door te kiezen voor nieuwe vormen van energie en investeringen in de schil van het gebouw om de isolatie te verbeteren.

4.5 Financiële randvoorwaarden

Het pand wordt door de gemeente aangeboden voor een vaste verkoopprijs van € 25.000,- k.k.

De waarde van het pand in de huidige staat is op basis van een externe waarde-indicatie hoger. De gemeente is echter van mening dat gezien de vraag naar verduurzaming en versterking van de monumentale waarde, dit extra investeringen vraagt van de koper. Hierdoor heeft de gemeente het bedrag voor de verkoop naar beneden bijgesteld.

Als onderdeel van het plan dat wordt ingediend, vraagt de gemeente, om een onderbouwing voor de haalbaarheid van het plan. Het is het streven om te kiezen voor het meest *haalbare* plan. Deze haalbaarheid zit in de totale investering en de financierbaarheid van de investering maar ook in de langjarige exploitatie. Hoe verhouden zich de totale lasten (kapitaallasten + exploitatielasten) zich tot de opbrengsten.

5. (BEOORDELINGS)PROCEDURE

5.1 De procedure

De prijsvraag verloopt in twee fasen. In de 1^e fase krijgt iedereen de kans een initiatief in te dienen bij de gemeente. Dit initiatief wordt beoordeeld op (beperkte) uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Daarna worden op basis van een beoordeling door de vakjury de 3 tot maximaal 5 meest geschikte initiatieven uitgenodigd voor de 2^e fase van de procedure. Deze initiatieven krijgen de kans om tijdens een pitchavond hun initiatief te presenteren. Tijdens deze avond kunnen de bewoners van Aldeboarn een stem uitbrengen op deze initiatieven. Het initiatief met de meeste stemmen krijgt het recht de locatie te kopen en het initiatief verder uit te werken en te realiseren.

5.1.1 Toetsing/beoordeling

Alle geldige aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld door de vakjury. Deze jury beoordeelt het initiatief op in hoeverre dit tegemoet komt aan de ambitie, de randvoorwaarden en de geformuleerde beoordelingscriteria zoals vastgelegd in dit document.

5.1.2 Beoordelingscriteria

De volgende 4 criteria worden gehanteerd bij de beoordelingen van de inzendingen:

1. De nieuwe functie is van *toegevoegde waarde* voor het dorp en versterkt de *leefbaarheid*;
2. Het *beeldbepalende en monumentale* karakter van het pand blijft behouden en wordt *versterkt*;
3. De mate waarin *duurzaamheidsmaatregelen* zijn genomen in het plan;
4. Het plan heeft het in zich om *haalbaar* te zijn zowel markttechnisch, bedrijfseconomisch als financieel.

5.1.3 Beoordelingsmethodiek/ ranking

De leden van de vakjury beoordelen individueel van iedere deelnemer de inzending. De verschillende inschrijvingen worden in relatie tot elkaar beoordeeld. De leden van de vakjury kennen op basis van inzending iedere individuele inschrijver een score toe. Bij de beoordeling kijken de beoordelaars naar het totaalbeeld van de inzending.

De beoordeling gebeurt in de vorm van het toekennen van punten voor elk van bovenstaande vier onderdelen. De volgende punten kunnen per onderdeel worden toegekend:

Waardering	Score	Omschrijving
uitmuntend	10	Volledig overtuigend, "state of the art" invulling van het gevraagde met veel meerwaarde voor de opdrachtgever
zeer goed	9	Antwoord geeft uitgebreid inzicht in gevraagde; wijze van invulling zeer overtuigend en/of innovatief
goed	8	Antwoord geeft meer inzicht dan gevraagd; wijze van invulling overtuigend, of bevat creatieve/innovatieve elementen
ruim voldoende	7	Antwoord past volledig bij de vraag; wijze van invulling voldoende
voldoende	6	Er ontbreken minder significante punten; wijze van invulling niet meer dan redelijk
twijfelachtig	5	Er ontbreekt tenminste 1 belangrijk onderdeel in het antwoord; wijze van invulling niet overtuigend
onvoldoende	4	Er ontbreekt meer dan 1 onderdeel in het antwoord; wijze van invulling onvoldoende
Zeer onvoldoende	3	Antwoord pas nauwelijks bij de vraag; wijze van invulling slecht
Slecht	2	Heeft de vraag niet begrepen; vrijwel geen inzicht in de wijze van invulling
Zeer slecht	1	Heeft de vraag niet begrepen en geeft ook nog een onduidelijk antwoord; geen inzicht in wijze van invulling
	0	Antwoord ontbreekt

De leden van de vakjury beoordelen individueel de initiatieven op bovenstaande onderdelen maar geven uiteindelijk een totaalbeoordeling.

Voor elke aanmelding is het dan mogelijk om maximaal $4 \times 10 = 40$ punten te scoren. De 3 tot 5 inzendingen (afhankelijk van het aantal aanmeldingen) die worden toegelaten tot de pitchavond worden geselecteerd op basis van rangorde van het totaal aantal punten.

Hierbij geldt de volgende belangrijke kanttekening: de gemeente is van mening dat een initiatief slechts voldoet als op alle vier beoordelingscriteria minimaal een voldoende wordt gescoord (6 punten). Dit betekent dat dus ook minimaal $4 \times 6 = 24$ punten dient te zijn behaald.

Op basis van deze totaalbeoordeling worden door de vakjury 3 tot 5 inzendingen geselecteerd. Deze totaalbeoordeling wordt gemotiveerd en er vindt een terugkoppeling plaats richting de initiatiefnemers middels een beoordelingsverslag.

Bij de 3 tot 5 geselecteerde aanmeldingen wordt de rangorde niet publiekelijk gemaakt zodat een gelijk speelveld blijft bestaan tijdens de pitchavond.

In de volgende paragraaf wordt nader aangegeven op welke wijze de plannen op basis van de vier onderdelen worden beoordeeld. Elk onderdeel telt voor 25% mee in de totaalbeoordeling.

5.1.4 Toegevoegde waarde voor het dorp / versterking leefbaarheid (25%)

De toegevoegde waarde voor het dorp en een bijdrage aan de versterking van de leefbaarheid is een belangrijke doelstelling van de prijsvraag. Hoe meer het plan de vakjury overtuigt van deze bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp, des te hoger de score. Leefbaarheid is een verzamelbegrip en gaat over de mate waarin een dorp aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te verblijven. Het hangt nauw samen met de aanwezigheid van voorzieningen. De nieuwe functie van het gebouw moet een bijdrage leveren aan deze leefbaarheid. Een nieuwe functie die tegemoetkomt aan een vraag in het dorp of een openbare functie waar de bewoners gebruik van kunnen maken voegt dan meer toe aan de leefbaarheid dan alleen een woonfunctie.

Dit onderdeel gaat over de toekomstige functie van het pand in relatie tot de leefbaarheid van het dorp. De indiener moet de vakjury middels een onderbouwing overtuigen van de toegevoegde waarde voor het dorp.

5.1.5 Monumentale karakter (25%)

Het pand heeft een beeldbepalend en monumentaal karakter dat behouden moet blijven en moet worden versterkt. Het verbouwplan moet inzicht bieden in welke mate dit gebeurt. Het gaat dan om de totale set van ingrepen die hiervoor zorgen. Het is aan de vakjury om te bepalen in hoeverre dit met het ingediende plan wordt waargemaakt. Belangrijke elementen in de beoordeling zijn:

- Handhaving van de structuur;
- In hoeverre zijn aangebrachte wijzigingen in de toekomst terug te draaien;
- Oog voor detail;
- Herstel beeldbepalende elementen;
- Zorgvuldige inpassing van nieuwe elementen t.o.v. het bestaande.

Dit onderdeel gaat met name om de beeldkwaliteit van het pand, in het bijzonder aan de buitenzijde.

5.1.6 Duurzaamheidsmaatregelen (25%)

Het pand dient een duurzame toekomst te krijgen. Als integraal onderdeel van het (ver)bouwplan dienen duurzaamheidsmaatregelen te worden toegepast die passen bij het monumentale karakter van het pand en invulling geven aan met name het onderdeel energiebesparing.

De Toolkit duurzaam erfgoed biedt tal van handvatten om hier invulling aan te geven (www.toolkitduurzaamerfgoed.nl).

Het gaat erom dat in de planfase duidelijk wordt gemaakt aan de vakjury op welke wijze het plan hieraan invulling geeft. Slechts een opsomming van een aantal toe te passen duurzaamheidsmaatregelen is dan niet voldoende. Het gaat ook om de samenhang tussen de onderdelen en om de relatie met het monumentale karakter van het pand. In de onderbouwing dient minimaal op het volgende te worden ingegaan:

- Isolatie (ramen, tochtwering, schil, gevel, daken, etc.);
- Installaties (verwarming, warmteterugwinning, lage temperatuurverwarming, etc.);
- Duurzame energiebronnen (zon, WKO, etc.).

De aangegeven maatregelen dienen in de nadere uitwerking, indien het plan gegund wordt, te worden uitgewerkt. Deze maatregelen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de af te sluiten overeenkomst.

5.1.7 Haalbaarheid (25%)

Naast de kwaliteit van het plan is er de gemeente veel aan gelegen om een haalbaar plan te selecteren. Deze haalbaarheid is tweeledig:

- Een toekomstige functie moet voorzien in een behoefte;
- Het plan moet financieel haalbaar zijn.

Beide onderdelen dienen te worden aangetoond. Hoe meer de inschrijver aantoont dat het plan een gedegen onderbouwing heeft, des te hoger de score. Wij stellen geen vormvereisten aan dit onderdeel anders dan aangegeven onder paragraaf 6.5. Te denken valt aan een onderbouwing middels een behoefteanalyse, exploitatie en financieringsoverzicht, bankverklaring, etc.

Dit onderdeel gaat over de haalbaarheid van het ingediende plan.

5.1.8 Vakjury

De vakjury bestaat uit professionals die vanuit verschillende invalshoeken kennis en kunde hebben ten aanzien van herbestemming van karakteristiek vastgoed in landelijk gebied. Het gaat dan om de volgende specialismen:

- Een architect;
- Een projectontwikkelaar;
- Een vastgoedfinancier.

De vakjury is verder aangevuld met een afvaardiging van het dorp (Plaatselijk belang) en een afvaardiging van Caleidoscoop (welzijn). De vakjury bestaat in totaal uit vijf personen.

De samenstelling van de vakjury wordt voor de uiterste datum van de aanmelding gecommuniceerd.

5.1.9 Beoordelingsverslag

De leden van de vakjury beoordelen eerst zelfstandig de inzendingen. Daarna zal tijdens een plenaire bijeenkomst een totaalbeoordeling worden gegeven in consensus. Van de beoordeling wordt een verslag gemaakt.

5.1.10 Toelichting

De initiatiefnemers krijgen een toelichting op de beoordeling in de vorm van een beknopte motivering en een algemene interpretatie van de beoordelingscriteria in relatie tot de inzending.

5.1.11 Uitnodiging voor pitchavond

De 3 tot 5 inzendingen die het beste zijn beoordeeld worden uitgenodigd voor een pitchavond.

5.2 Toepasselijk recht en rechtsbescherming

Op deze prijsvraag is het Nederlands recht van toepassing.

5.3 Algemene voorwaarden

De volgende algemene voorwaarden worden gesteld:

- De gemeente is niet verplicht het perceel te verkopen en behoudt zich het recht voor de prijsvraag te staken indien zij daartoe aanleiding ziet. De gemeente neemt een dergelijk besluit bij hoge uitzondering.
- Deelnemers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten die zijn gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze prijsvraag.

- Middels aanmelding voor of deelname aan deze prijsvraag verklaren de deelnemers zich onvoorwaardelijk akkoord met het bepaalde in alle documenten beschikbaar gesteld voor deze prijsvraag.
- Zolang er niet definitief is gegund, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente.
- De prijsvraagdocumenten zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Indien u echter, ondanks deze zorgvuldigheid, tegenstrijdigheden, inhoudelijke fouten of onvolledigheden in deze documenten meent te ontdekken, bent u gehouden de gemeente onverwijld hierop te wijzen.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om deelnemers in staat te stellen kleine gebreken, onvolkomenheden in hun inzending te repareren nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. De deelnemer blijft zelf verantwoordelijk voor een volledige inzending.
- Afgewezen inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om binnen twintig (20) kalenderdagen na dagtekening van de afwijzingsbeslissing c.q. het voornemen tot gunning een civiel kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechter bij de rechtbank Noord-Nederland.

6. VOORWAARDEN DEELNAME EN INDIENING

6.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente wenst iedereen de mogelijkheid te geven in aanmerking te komen voor het kopen van het pand. Wel stelt de gemeente dat iedereen die betrokken is bij de voorbereiding en uitvoering van de prijsvraag wordt uitgesloten van deelname. Tevens zijn inschrijvers die zijn veroordeeld voor zware vormen van economische criminaliteit ook uitgesloten van deelname.

6.2 Geschiktheidseisen

Zoals hiervoor aangegeven wil de gemeente iedereen de kans geven mee te doen. Wel is het een eis dat de inschrijver minimaal voldoende financiële middelen heeft om de locatie aan te kunnen kopen.

6.3 Verklaring

De gemeente vraagt bij de indiening een rechtsgeldig ondertekende verklaring van de inschrijver waarin de inschrijver aangeeft dat zij voldoet aan de gestelde eisen van de gemeente. Er worden in eerste aanleg geen nadere bewijsmiddelen gevraagd.

Op eerste verzoek van de gemeente dient de inschrijver deze bewijsmiddelen te kunnen overleggen. Het niet tijdig of volledig kunnen aanleveren hiervan kan leiden tot uitsluiting.

De verklaring is als Bijlage 9 opgenomen in dit document en zal u digitaal worden versterkt.

6.4 Deelnameformulier

U schrijft zich in om mee te doen aan de prijsvraag door het deelnameformulier volledig in te vullen en te ondertekenen. Ondertekening dient te gebeuren door de hoofdschrijver. Dat is de persoon of onderneming die in aanmerking wenst te komen voor aankoop van het pand. Indien u samenwerkt met een andere partij waarvan deze partij degene is die het pand aankoopt als u hiervoor in aanmerking komt, dan dient deze partij het deelnameformulier te ondertekenen. In dat geval dient zowel u als de samenwerkende partij de verklaring onder 6.3 in te vullen en te ondertekenen.

Het deelnameformulier is als Bijlage 10 opgenomen in dit document en wordt u digitaal verstrekt.

6.5 Aanmelding vereisten

Naast de verklaring uit paragraaf 6.3 en het deelnameformulier dient u uw plan / initiatief in te dienen. Om de plannen goed te kunnen beoordelen en met elkaar te kunnen vergelijken vragen wij minimaal het volgende:

Tekeningen / beelden

- Alle stukken en tekeningen digitaal als pdf;
- Situatietekening 1:1000, waarop afleesbaar de ontsluiting van functies, begrenzingen, toevoegingen, plaats en aantal parkeren, etc.;
- Geschreven toelichting op het ontwerp;
- Schetsontwerp gebouw en functies 1:100
- Plattegronden;
- Gevelbeelden;

- Informatie over verbouwing, renovatie, materiaalgebruik, aanbouwen, etc;

Er wordt geen principe details of detaillering gevraagd. Dit is later voor de winnende inschrijver ter uitwerking. Enkele 3D beelden van het plan op ooghoogte en vogelvlucht kunnen worden toegevoegd maar is geen vereiste.

Inhoudelijk / toelichting

- Maximaal 6 A4 tekst (inclusief foto's of ander beeldmateriaal);
- Functies / bestemmingen;
- Bereikbaarheid / toegankelijkheid;
- Meerwaarde voor de leefbaarheid van het dorp;
- Duurzaamheidsmaatregelen;
- Onderbouwing financiële haalbaarheid totale plan (aankoop, verbouwing, exploitatie, opbrengsten).

Hoe concreter u uw initiatief aantoont en hoe meer u de vakjury overtuigt van het plan met inachtneming van de beoordelingscriteria, hoe hoger uw plan wordt gewaardeerd.

6.6 Stellen van vragen

Vragen over de procedure of de inhoud van de inschrijfleidraad dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de datum en tijdstip zoals aangegeven in de tabel Planning in paragraaf 1.5, te worden gesteld via de e-mail via de contactgegevens zoals opgenomen in paragraaf 1.4. Vragen kunnen uitsluitend schriftelijk (per e-mail) worden gesteld. De vragen dienen genummerd te worden ingediend onder vermelding van het project, het onderwerp en verwijzing naar achterliggende informatie.

Vragen die na de uiterste datum binnen komen hoeven door de aanvrager niet meer beantwoord te worden. Alle vragen met bijbehorende antwoorden worden door middel van een nota van inlichtingen aan alle deelnemende partijen verstrekt.

De inschrijfleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien inschrijver meent dat dit document dan wel de nota van inlichtingen onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de opdrachtgever uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren verval.

6.7 Vergoeding

Deelnemers aan de prijsvraag ontvangen geen vergoeding. Alle gemaakte kosten zijn voor rekening van de inschrijver.

7. PITCHAVOND

7.1 Opzet pitchavond

De gemeente organiseert een openbare bijeenkomst in het dorp waar de geselecteerde initiatieven worden uitgenodigd om een toelichting te geven op hun initiatief aan de vakjury en aan de overige aanwezigen. Deze avond krijgt een vrolijk karakter.

Partijen krijgen de mogelijkheid om tijdens de avond een pitch te houden van maximaal 10 minuten waarin het initiatief dient te worden toegelicht. Het is aan de initiatiefnemers om de aanwezigen zoveel mogelijk te overtuigen van haar plan en de meerwaarde van het plan.

Een beamer en scherm zijn aanwezig tijdens de avond en kan worden gebruikt voor de pitch.

De volgorde van pitch van de 3 tot 5 deelnemers zal door loting worden bepaald. Een agenda zal t.z.t. worden gemaakt.

Tijdens de avond zullen bewoners uit het dorp het plan selecteren dat het beste uiting geeft aan de voorwaarden.

7.2 Stem dorp

Tijdens de avond hebben de aanwezigen de mogelijkheid om 2 voorkeurstemmen uit te brengen op de inzendingen. De 1^e voorkeur krijgt 10 punten per aanwezige en de 2^e voorkeur 5 punten. De totale punten worden bij elkaar opgeteld per inzending. Deze publieksuitslag bepaalt de rangorde en uiteindelijk de bepaling van het plan dat voor verkoop in aanmerking komt.

De punten toekenning van de aanwezig zal bekend worden gemaakt bij de presentatie van de uitslag door de vakjury.

Indien een gelijk aantal punten wordt behaald door 2 of meer initiatieven zal de vakjury uiteindelijk de doorslaggevende stem hebben.

De gemeente zal het dorp uitnodigen voor de pitchavond. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor deze avond. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanpassingen aan de opzet van de 2^e fase van de prijsvraag te maken op het moment dat onvoldoende bewoners zich hebben aangemeld. Om een representatieve afvaardiging te waarborgen gaat de gemeente uit van minimaal 50 aanwezige bewoners.

7.3 Uitslag

De vakjury zal na een kort beraad de bevindingen tijdens de avond kenbaar maken. De voorzitter van de vakjury zal de uitslag beargumenteren. De winnaar wordt in het zonnetje gezet. Na de avond zal de vakjury schriftelijk haar advies uitbrengen aan de verantwoordelijk wethouder.

7.4 Voorwaarden aan de presentatie (pitch)

De pitch van maximaal 10 minuten is zoveel mogelijk vormvrij. Het gaat om het overtuigen van vakjury en de aanwezigen van de meerwaarde van het initiatief.

8. GUNNING, VERKOOP EN LEVERING

8.1 Formele gunning

Nadat de vakjury tijdens de pitchavond haar voorkeur heeft uitgesproken zal een advies worden geschreven voor het college van B&W van de gemeente Heerenveen.

Het is aan het college van B&W om met inachtneming van het advies van de vakjury tot gunning over te gaan en onder voorwaarden het perceel te verkopen aan de winnende deelnemer.

8.2 Verkoop en levering

In Bijlage 7 is een concept koopovereenkomst opgenomen voor de verkoop van het pand. Inschrijver dient zich ervan bewust te zijn dat deze koopovereenkomst en de algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn bij verkoop van het pand en onlosmakelijk zijn verbonden aan deze Inschrijfleidraad.

Nadat het college van B&W van de gemeente Heerenveen het formele besluit heeft genomen tot verkoop van het pand aan de winnende inschrijver, zal de koopovereenkomst direct worden ondertekend. De levering en betaling vindt plaats binnen twee maanden na gunningsbesluit. Zie verder ook de concept koopovereenkomst voor alle voorwaarden voor de verkoop van het pand.

De inschrijver dient binnen 6 maanden na gunningsbesluit een ontvankelijke omgevingsvergunning in te dienen. De inschrijver krijgt een jaar de tijd (na collegebesluit) om te starten met de (ver)bouwwerkzaamheden. Na twee jaar dienen de werkzaamheden te zijn afgerond. De inschrijver dient zich maximaal in te spannen om het plan definitief te maken en zo snel mogelijk een omgevingsvergunning in te dienen.

Indien inschrijver niet binnen een jaar een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen is de gemeente vrij om de overeenkomst te ontbinden.

8.3 Omgevingsvergunning

De winnende inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Indien een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, is de inschrijver zelf verantwoordelijk voor het vervaardigen van een ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken. De ruimtelijke onderbouwing dient in samenspraak met de gemeente tot stand te komen.

OVERZICHT BIJLAGEN

1. Foto's
2. Plattegronden
3. Verkooptekening
4. Bouwkundig rapport en asbestinventarisatie rapport
5. Bodemrapportage
6. Kadastraal uittreksel
7. Concept koopovereenkomst + uitgiftevoorwaarden
8. Bestemmingsplanregels
9. Model verklaring van de inschrijver
10. Model deelnameformulier
11. Energielabel

