

---

# Verkoop Kallestraat 11 te Hunsel

Selectie- en gunningsleidraad

---



Datum: 20 juli 2020

Gemeente **leudal**



# Inhoudsopgave

<b>1. Informatie over locatie</b> .....	<b>1</b>
1.1 Algemeen.....	1
1.2 Bestemming .....	2
1.3 Eigendom en zakelijke rechten .....	4
1.4 Ligging .....	5
1.5 Beschrijving .....	6
1.6 Milieu .....	12
1.7 Archeologie .....	12
1.8 Monument en beschermd stadsgezicht .....	12
<b>2. Beschrijving selectie- en gunningsprocedure</b> .....	<b>13</b>
2.1 TOM-Proces .....	13
2.2 Verkoopproces .....	13
2.3 Contactgegevens.....	15
2.4 Belangrijke data.....	16
2.5 Overige mededelingen.....	16
<b>3. Procedure verkoop</b> .....	<b>18</b>
3.1 Bekendmaking verkoop object.....	18
3.2 Ter beschikking stellen selectie- en gunningsleidraad.....	18
3.3 Deelname .....	18
3.4 Uitsluitingsgronden .....	18
3.5 Inschrijving .....	19
3.6 Bezichtigingsmogelijkheden .....	19
3.7 Stellen vragen .....	20
3.8 Nota van Inlichtingen publiceren .....	20

3.9	Sluitingsdatum inschrijvingen .....	20
3.10	Beoordeling initiatieven .....	20
3.11	Collegevoorstel in College .....	24
3.12	Kennisgeving aan kandidaten .....	24
3.13	Afwikkeling verkoop en oplevering pand .....	24
3.14	Algemene voorwaarden .....	25
<b>4.</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>26</b>
	Bijlage 1 Kadastrale kaart met bebouwing .....	27
	Bijlage 2 Aanmeldformulier .....	28
	Bijlage 3 Formulier verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijke inschrijving) .....	30
	Bijlage 4 Biedingformulier .....	33

# 1. Informatie over locatie

Gemeente Leudal is eigenaar van de voormalige boerderij gelegen aan de Kallestraat 11 Hunsel. Zij is voornemens het pand in de huidige staat te verkopen met als doel het object op termijn weer in gebruik te laten nemen met een functie die past bij de eigenschappen van het object/locatie en de kenmerken van de omgeving. De verkoop geschiedt door middel van een openbare verkoopprocedure.

Op basis van deze openbare verkoopprocedure worden aan partijen een herontwikkelingsplan en een bieding op het betreffende object gevraagd.

De gemeente Leudal vindt de toekomstige invulling van de locatie belangrijk, waardoor de locatie wordt verkocht aan de partij met de beste combinatie van herontwikkelingsplan en financiële onderbouwing.

Het betreft geen formele aanbestedingsprocedure conform aanbestedingsrichtlijnen. De gemeente streeft naar een transparant, open en markconform proces.

Middels dit document wil de gemeente partijen ;

- Voorzien van relevante informatie.
- De mogelijkheid bieden om een herontwikkelingsplan in te dienen en een bieding uit te brengen voor de locatie op basis van het herontwikkelingsplan inclusief de daarbij behorende financiële onderbouwing.
- Informeren over de vervolgstappen.

Gemeente Leudal is contractpartij bij de verkoop, er is geen ondersteuning van een externe partij van toepassing bij dit proces.

## 1.1 Algemeen

De gemeente Leudal is eigenaar van de voormalige boerderij Hunsel, gelegen aan de Kallestraat 11 te Hunsel. Plaatselijk bekend als "Bruggerhof"

### **Historie:**

Bruggerhof is reeds vermeld in de 15e eeuw. Volgens een register uit de 15e eeuw heette de boerderij destijds "Zavelantshof" en was het een bondig leen van Kessenich. Op vier oktober 1792 werd de boerderij genaamd Bruggerhof



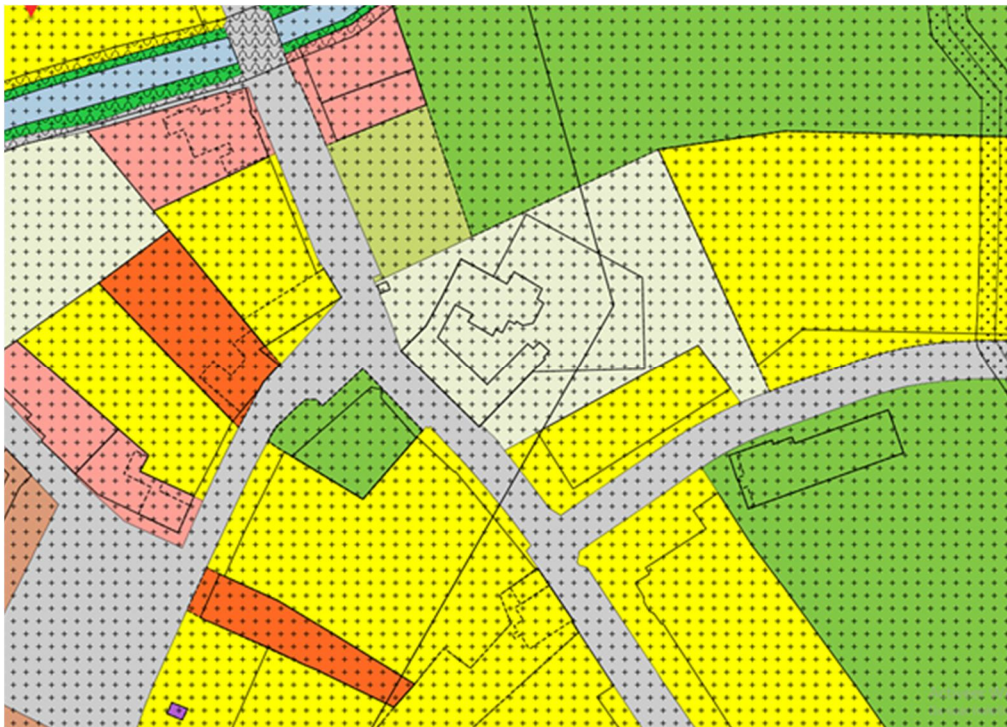
door de toenmalige eigenaar Simon Coolen verkocht aan Mathias Geelen. De boerderij omvatte toen "acht boender, 3 vrechten groot, akker en wei, Hunseler maat, hof, schuur en stallen en inkomsten van bruggeld of passagiegeld"

## 1.2 Bestemming

Het pand ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017" van de gemeente Leudal.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Leudal op 14 november 2017. Het bestemmingsplan heeft inmiddels onherroepelijke rechtskracht verkregen.

Blijkens navolgende plankaart is aan het pand de enkelbestemming "Agrarisch" gegeven.



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf binnen een bouwvlak met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensieve veehouderij;
2. agrarisch grondgebruik;

3. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.5.3;
- b. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden tevens bestemd voor (een):
  1. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', alwaar is toegestaan de uitoefening van:
    - een bedrijf aan huis zoals vermeld in categorie 1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 2);
    - een beroep aan huis;
  2. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde(n) en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente';
  3. tuin voor woondoeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
  4. landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
  5. recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';

met daaraan ondergeschikt:

- c. detailhandel, hoofdzakelijk in zelfgemaakte, zelfbewerkte, zelfgekweekte en/of zelfgeteelde agrarische producten van het eigen bedrijf, tot 180 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van het bijbehorend bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 15 seizoenstandplaatsen op het erf, met dien verstande dat de kampeeractiviteiten in of direct grenzend aan het bouwvlak moeten plaatsvinden;

met de daarbij behorende:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. sanitaire voorzieningen;
- h. tuinen, erven, terreinen en perceelsontsluitingen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien de agrarisch activiteiten activiteit ter plaatse zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden voortgezet, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. indien het bouwvlak niet grenst aan de bestemming 'Verkeer', de gronden tussen het bouwvlak en de bestemming 'Verkeer' eveneens worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
- c. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- g. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in de 'Nota Kwaliteit' (bijlage 1 van de regels);
- h. de bouw- en gebruiksregels voor de bestemming 'Wonen' in dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

De locatie heeft de aanduiding specifieke vorm van waarde - monument gemeente

Wij verwijzen u nadrukkelijk voor een nadere omschrijving van de regels en het volledige bestemmingsplan naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Burgemeester en wethouders zijn bereid, indien dit voor de gegunde planontwikkeling noodzakelijk is en de ontwikkeling wenselijk is, een bestemmingsplanwijziging op te starten. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van de koper .

### **1.3 Eigendom en zakelijke rechten**

Het pand is kadastraal bekend als gemeente Hunsel Sectie N nummer 316 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend als Kallestraat 11 Hunsel.



Het te verkopen perceel is blauw omrand aangegeven in bovenstaande afbeelding.

Het eigendom van het bovengenoemd perceel berust bij de gemeente Leudal.

Op het perceel zijn (zakelijke) rechten gevestigd t.b.v. leidingen van WML en Enexis (opstalrecht).

Het toekomstig perceel krijgt een oppervlakte van ca. 4.370 m<sup>2</sup>

## 1.4 Ligging

Het pand is gelegen tegen de rand van de dorpskern, aan de Kallestraat 11, aan de oostzijde van Hunsel.

## 1.5 Beschrijving

De boerderij "Bruggerhof", gelegen te Kallestraat 11 te Hunsel, is in eigendom van de gemeente Leudal sinds 1999 en is sinds 2014 onbewoond. Het betreft een gemeentelijk monument (monument nr. GM089). Op het kavel is ook het 'Bruggerkappelletje' gelegen. Ook dit is een gemeentelijk monument en zal daarom als ensemble worden verkocht.



Het object bestaat uit een woonhuis gelegen aan de straat waarachter nagenoeg parallel aan het woonhuis een schuur is gesitueerd. Aan de noordwestzijde zijn de beide bouwvolumes verbonden met een hoge muur die aan de binnenplaatszijde is voorzien van een overkapping. In de muur is een poort aanwezig die toegang geeft tot de binnenplaats.

Aan de zuidoostzijde van het woonhuis is haaks op het woonhuis een langgerekte aanbouw aangebracht, die nagenoeg reikt tot aan de schuur. Tussen de aanbouw en de schuur is een opening aanwezig met toegangsweg tot de binnenplaats. De bouwmassa's bestaan allemaal uit één bouwlaag en zijn allen voorzien van zadeldaken, met uitzondering van het afdak aan de noordwestzijde van de binnenplaats, dat bestaat uit een lessenaarsdak.

De zadeldaken zijn gedekt met rode oud-Hollandse pannen. Aan de straatzijde zijn de daken voorzien van een eenvoudige mastgoot, bevestigd op het dakoverstek. Aan de achterzijde en ter plaatse van de binnenplaats hebben de daken een dakoverstek, gedeeltelijk op houten schoren. De daken van het woonhuis zijn ingeklemd tussen twee bovendakse eindgevels, deels voorzien van een gecementeerde afdekking. De bovendakse eindgevel aan de zuidoostelijke zijde van het woonhuis is voorzien van een schoorsteen. Op de andere eindgevel van het woonhuis is een gemetselde penant aanwezig. Daarnaast bevindt zich nog een oorspronkelijke schoorsteen op het midden van het dak van het woonvolume. De daken van de schuurgedeelten zijn ter plaatse van de topgevels grotendeels in specie gelegd.

Het pand is opgetrokken in bruine baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. De voorgevel van het woonhuis is gemetseld in een lichter rode steen en is omstreeks 1900 vernieuwd.

De asymmetrische voorgevel van het woonhuis aan de straat is opgebouwd uit een woongedeelte aan de rechterzijde en een bedrijfsgedeelte aan de linkerzijde. De gevel heeft een gemetselde plint in grauwe baksteen en wordt aan de bovenzijde beëindigd door een lijst van siermetselwerk met diverse muizentanden. Op de gevel zijn drie gietijzeren muurankers aanwezig. Het woongedeelte bestaat uit zes gevelassen. Er bevinden zich in het woongedeelte vijf raamopeningen met houten T-ramen. De raamopeningen zijn voorzien van een decoratieve gemetselde strek en een gemetselde onderdorpel. De ramen zijn voorzien van raamluiken. De toegang met eenvoudige houten voordeur met bovenlicht is in de derde gevelas van rechts geplaatst en is iets verdiept in de gevel gelegen. Net als de ramen is de toegang voorzien van een gemetselde strek. De voorgevel van het bedrijfsgedeelte is nagenoeg blind. Hierin bevinden zich twee kleine raamopeningen met segmentboogvormige stalen ramen met een acht-ruits roedeverdeling. De raamopeningen zijn voorzien van een gemetselde segmentboog en een gemetselde onderdorpel. Rechter zijgevel woonhuis: De rechter zijgevel van het woonhuis bestaat uit twee venster- of gevelassen en wordt aan de bovenzijde beëindigd door een tuitgevel voorzien van vlechtingen. Op de gevel bevinden zich meerdere smeedijzeren muurankers. In smeedijzeren letters is de naam "Biej Brügger" aangebracht.



Op de begane grond heeft de gevel twee raamopeningen met houten blokkozijnen en T-ramen, die weliswaar zijn vernieuwd doch de waarvan de oorspronkelijke indeling en detaillering is behouden. De ramen zijn voorzien van een gemetselde rollaag en houten raamluiken. In de topgevel zijn twee smalle raamopeningen aanwezig met houten ramen voorzien van een tweeruits roedeverdeling. De raamopeningen hebben een gebogen strek en een gemetselde onderdorpel.



De asymmetrische achtergevel van het woonhuis is opgebouwd uit twee delen, te weten het woongedeelte aan de linkerkant en het stalgedeelte aan de rechterkant. Op de gevel bevinden zich smeedijzeren muurankers.

In het woongedeelte aan de linkerkant zijn vijf raamopeningen aanwezig, waarvan twee op het niveau van de opkamer en één op het niveau van de kelder. De raamopeningen op het niveau van de opkamer zijn oorspronkelijke raamopeningen. De overige raamopeningen zijn later ingebroken. Met uitzondering van het kelderlicht hebben alle ramen houten luiken aan de buitenzijde. Het kelderlicht heeft een houten raam en een gemetselde

segmentboog. De ramen in de eerste en in de vierde raamopening van links zijn vernieuwd en hebben naar binnen draaiende raamvleugels en zijn voorzien van een gemetselde segmentboog en onderdorpel. De ramen van de opkamer hebben houten blokkozijnen met een vier-ruits roedeverdeling en zijn voorzien van een gemetselde rollaag. Geheel links in de geveldeel van het woonhuis bevindt zich een dichte houten toegangsdeur met gedeeld bovenlicht. De toegang is te bereiken via een stenen opstapje. In het stalgedeelte bevindt zich centraal een segmentboogvormige poortdoorgang voorzien van een houten schuifpoort. Aan weerszijden van de poort is een stalraam aanwezig met een zes-ruits roedeverdeling. De raamopeningen hebben een gemetselde segmentboog en onderdorpel.

De asymmetrische zuid-oostgevel van de aanbouw aan het woonhuis heeft een gesloten karakter. Op de gevel bevinden zich smeedijzeren muurankers. In de gevel bevinden zich twee gevelopeningen. Aan de rechterzijde bevindt zich een raamopening met een houten blokkozijn met luik en voorzien van een raam met een vier-ruits roedeverdeling. Aan de linkerzijde, op de overgang met het woonhuis, bevindt zich een eenvoudige houten toegangsdeur (poortje). De gevelopening is zowel voorzien van een gemetselde rollaag als een houten latei.

De noord-westgevel van de aanbouw bestaat uit een open stalling, die aan de linkerzijde wordt beëindigd door een stal waarin een dubbele houten poort aanwezig is. Het linker gedeelte van de open stalling is later dichtgezet en bevat een raamopening met houten raam. Onder de overkapping bevindt zich de oorspronkelijke bakoven met een gemetselde ommuring.

De gevels van de schuur zijn nagenoeg blind uitgevoerd. De langsgevel wordt aan de bovenzijde beëindigd door een gemetselde sierlijst met overhoekse muizentand. Aan de noord-westelijke zijde van de schuur is een stalgedeelte gerealiseerd. Tussen de afscheiding van de schuur en stal is op de begane grond een muur aanwezig, die in de gevel van de binnenplaats wordt geaccentueerd door een gemetselde liseen. Links van deze liseen zijn in de binnenplaatsgevel twee toegangen tot de stal aanwezig. Rechts hiervan is een loopdeur aangebracht die toegang geeft tot de schuur. De hoofdtoegang van de langsdeelschuur is gelegen op de zuidelijke hoek, ter plaatse van de overgang van de langsgevel met de kopgevel. Tegen de gevel aan de binnenplaats is een



houten kippenhok gerealiseerd, bestaande uit een gesloten gedeelte en voor het overige deel uit een ren die is dichtgezet met kippengaas. Aan de kopgevel aan de zuidoostzijde is een aanbouw met lessenaarsdak gerealiseerd, die aan de zuid-westzijde is voorzien van enkele ramen. In de noord-oostelijke langgevel is aan de rechterzijde een looppoortje met blokkozijn aangebracht. Aan de linkerzijde van deze langgevel is een overkapping met lessenaarsdak gerealiseerd voor de stalling van landbouwwerktuigen.

In het interieur is de oorspronkelijke indeling grotendeels behouden gebleven. Boven het woongedeelte is de oorspronkelijke kapconstructie nog aanwezig. In het stalgedeelte bevinden zich zowel op de begane grond als op de verdieping nog delen van de oudere gebinten, welke bestaat uit rechte, verticaal geplaatste stijlen, een dekbalk met daarop een kapsant. De kapconstructie boven de schuur bestaat uit gebinten en gestapelde jukken met deels hergebruikte balken.



Tussen de schuur en de aanbouw aan het woonhuis is een gesloten houten poort met gemetselde penanten aangebracht waarmee de binnenplaats kan worden afgesloten.

Het object is van belang wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap, cultuurhistorische waarde en meer in het bijzonder vanwege:

- de architectuurhistorische betekenis in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ontwerp.
- de gaafheid van het exterieur. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het object is ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving.
- de betekenis van het object als onderdeel van de historische gegroeide nederzettingsstructuur, waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen.
- de bouwhistorische en typologische zeldzaamheid in relatie tot de gaafheid van het object.
- de betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.



## **1.6 Milieu**

### **Bodemonderzoek**

Er is geen recent bodemrapport beschikbaar.

### **Asbestinventarisatie**

Er heeft geen asbestinventarisatie plaatsgevonden.

## **1.7 Archeologie**

Met betrekking tot archeologie wordt nadrukkelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 28.1 van het bestemmingsplan.

## **1.8 Monument en beschermd stadsgezicht**

Het pand en het kapelletje betreffen beiden een gemeentelijk monument.

Het pand is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht.

## 2. Beschrijving selectie- en gunningsprocedure

### 2.1 TOM-Proces

Voor de verkoop van het onroerend goed wordt er door de gemeente Leudal gebruik gemaakt van het **TOM-proces**. Deze letters staan voor het Transparant, Openbaar en Marktconform welke dient te worden nagestreefd door middel van het handelen door de gemeente.

### 2.2 Verkoopproces

#### Indienen plannen en bieding

Partijen worden uitgenodigd tot het doen van een bieding en het indienen van een herontwikkelings-/herbestemmingsplan. Alle hiervoor relevante stukken worden beschikbaar gesteld. Ook wordt per partij afzonderlijk op verzoek een locatiebezoek ingepland. Na start van het verkooptraject krijgen partijen voldoende tijd om een bieding voor te bereiden en uit te brengen.

Tussentijds is er ruimte tot het stellen van vragen. De vragen van alle partijen worden verzameld en middels een Nota Van Inlichtingen (NVI) beantwoord. De NVI wordt gepubliceerd bij de verkoopstukken. Na indiening van de stukken krijgt u de gelegenheid uw bieding toe te lichten in een presentatie.

#### Gunningscriteria

De inschrijving wordt beoordeeld op basis van de gestelde gunningscriteria. Het project wordt gegund op een combinatie van de beoordeling van het door de partij ingediende herontwikkelings-/herbestemmingsplan en daarbij behorende bieding.

#### Bieding

Partijen wordt de mogelijkheid geboden om zowel een onvoorwaardelijke bieding als een voorwaardelijke bieding met als (enige) voorbehoud een gewijzigd en door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan (geen onherroepelijk bestemmingsplan) in te dienen. Het is niet verplicht twee biedingen uit te brengen.

Gemeente Leudal heeft de voorkeur voor een onvoorwaardelijke bieding. Levering en betaling vinden bij een onvoorwaardelijke bieding binnen 6 weken na ondertekening koopcontract plaats. Bij de voorwaardelijke bieding vinden levering en betaling plaats binnen één maand na vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad. Om biedingen met elkaar te kunnen vergelijken, zal de kansrijkheid/risicoprofiel van de voorwaardelijke biedingen worden beoordeeld en op basis daarvan worden vergeleken (gecorrigeerd) ten opzichte van onvoorwaardelijke biedingen.

#### Kwalitatieve beoordeling

Het herontwikkelings/herbestemmingsplan wordt onder andere beoordeeld op:

- ✓ hoe wordt omgegaan met behoud van de monumentale waarde;
- ✓ duurzaamheid
- ✓ (maatschappelijke) meerwaarde voor de buurt en de omgeving/de kern;

Partijen dienen voor hun inschrijving de volgende documenten in te dienen:

- ✓ Herontwikkelingsplan/herbestemmingsplan voor de (functionele) invulling van het object. Hierin dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met de monumentale waarde en met duurzaamheid en stedenbouwkundige plan/visie met daarin minimaal aandacht voor het karakter van het gebied;
- ✓ aanmeldformulier
- ✓ verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijk).
- ✓ Bieding formulier

#### Beoordeling

De inschrijvingen worden beoordeeld op ontvankelijkheid.

Alleen complete en volledige inschrijvingen worden ontvankelijk verklaard. De niet-ontvankelijke inschrijvingen worden niet beoordeeld en komen niet voor gunning in aanmerking.

Het plan wordt beoordeeld door een beoordelingscommissie.



Het gewogen resultaat van de beoordeling van het plan leidt tot een kwalitatieve totaalscore per partij. De combinatie van deze kwalitatieve score en de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) leidt tot een totaalscore. Deze criteria hebben de volgende weging in de beoordeling:

- ✓ kwalitatieve score kent een weging van 80 % en
- ✓ de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) kent een weging van 20 %.

De uitslag wordt met partijen gecommuniceerd inclusief een korte toelichting op de uitslag.

Na gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan verkoop is gegund) in overleg met als doel ondertekening van het koopcontract. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, behoudt gemeente Leudal zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen. Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W.

## **2.3 Contactgegevens**

Gemeente Leudal is contractpartij bij de verkoop van de voormalige boerderij Bruggerhof Hunsel. Communicatie in relatie tot deze verkoop vindt enkel schriftelijk of per e-mail plaats. Contactgegevens;

E-mail: [e.stassen@leudal.nl](mailto:e.stassen@leudal.nl)

of

Per post: Gemeente Leudal

T.a.v. E. Stassen

Postbus 3008

6093 ZG Heythuysen

De inschrijving dient tijdig per post bij de gemeente aangeleverd te worden in een gesloten enveloppe met het volgende opschrift;

Niet openen  
Verkoop voormalige boerderij Bruggerhof  
Gemeente Leudal

## 2.4 Belangrijke data

De belangrijkste data in de selectie- en gunningsfase zijn als volgt:

Openbaar maken Selectie- en procedureleidraad	juli 2020
Bezichtigingsmogelijkheden	Van 24 augustus t/m 11 september 2020
Deadline vragen stellen	11 september 2020 om 12:00uur
Nota van Inlichtingen publiceren uiterlijk	25 september 2020 om 12:00uur
Sluitingsdatum inschrijving	2 oktober 2020 om 0:00uur
Beoordeling inschrijvingen	Q4 2020
Kennisgeving aan partijen	Q4 2020
Verkoopgesprek	Twee weken na kennisgeving

## 2.5 Overige mededelingen

- ✓ De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is het ARW 2016 niet van toepassing.
- ✓ Gemeente Leudal houdt zich te allen tijde het recht voor om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te her-starten. Partijen zijn dan over en weer geen kosten verschuldigd.

- ✓ De aangemelde partijen kunnen **geen** aanspraak maken op enige vergoeding.
- ✓ Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- ✓ Verkoop van het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en vrij van gebruik.
- ✓ Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling/herbestemming worden bij ondertekening koopcontract overgedragen aan koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van asbest, sanering, et cetera. Voor zover bij gemeente beschikbare informatie hierover wordt beschikbaar gesteld.
- ✓ Zowel de beoordeling van de ingediende plannen als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W en/of gemeenteraad.
- ✓ Voor zover de gemeente beschikt over informatie wordt deze beschikbaar gesteld.
- ✓ Een Bibob-toets kan onderdeel uitmaken van de definitieve toewijzing.



## **3. Procedure verkoop**

### **3.1 Bekendmaking verkoop object**

De bekendmaking van de verkoop loopt via de internetsite van de gemeente Leudal; [www.leudal.nl](http://www.leudal.nl). Tevens loopt deze via Social media.

Geïnteresseerde die recent interesse hebben getoond in de locatie worden actief benaderd.

### **3.2 Ter beschikking stellen selectie- en gunningsleidraad**

De selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen worden openbaar gesteld door de gemeente Leudal via de website; [www.Leudal.nl](http://www.Leudal.nl)

Tevens kan dit document worden ontvangen per mail door een aanvraag in te dienen op het mailadres; [e.stassen@leudal.nl](mailto:e.stassen@leudal.nl).

### **3.3 Deelname**

Vanwege het openbare karakter van deze inschrijving is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden.

De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

### **3.4 Uitsluitingsgronden**

Als u als bedrijf wilt meedoen dient u bij indiening van de stukken formulier 'Verklaring bij aanmelding' ondertekend toe te voegen.

Uitsluitingsgronden zijn bedoeld om niet-integere bedrijven uit te sluiten. Door ondertekening van de verklaring, verklaart de ondernemer dat de gestelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

#### **A. Rechtelijke uitspraak onderneming**

Onderneming of bestuurder van de onderneming is in de vijf jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname, niet bij een

onherroepelijke rechtelijke uitspraak veroordeeld geweest wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld of andere strafbare feiten.

### **B. Financiële gezondheid onderneming**

De onderneming verkeert niet in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord. Zijn onderneming verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

### **C. Verplichtingen sociale zekerheidspremies of belastingen**

De onderneming heeft in de drie jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname voldaan aan verplichtingen op grond van de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

## **3.5 Inschrijving**

Initiatiefnemers kunnen hun plan alleen schriftelijke indienen voor 2 oktober 2020 om 0:00uur.

## **3.6 Bezichtigingsmogelijkheden**

Om een indruk te krijgen van de voormalig Boerderij Bruggerhof Hunsel bieden wij de mogelijkheid aan om de locatie te bezoeken. Tijdens dit bezoek kunnen er geen inhoudelijke vragen worden gesteld. Van 24 augustus t/m 11 september is er de mogelijkheid om het voormalige boerderij in Hunsel te bezichtigen. U kunt hiervoor vanaf 17 augustus 2020 een afspraak inplannen met Edward Stassen via 0475-859000 of aan te melden via het mailadres [e.stassen@leudal.nl](mailto:e.stassen@leudal.nl).

De gemeente kan besluiten om nog aanvullende mogelijkheden voor bezichtigen te bieden.

### **3.7 Stellen vragen**

Partijen worden in de gelegenheid gesteld tot en met 11 september 2020 vóór 12:00uur om schriftelijk vragen te stellen. Deze vragen kunnen worden gemaïld naar het mailadres; [e.stassen@leudal.nl](mailto:e.stassen@leudal.nl) of per post worden aangeboden.

De gemeente kan besluiten om nog aanvullende mogelijkheden tot het stellen van vragen te bieden.

### **3.8 Nota van Inlichtingen publiceren**

Alle binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en aanboddocument, de Nota van Inlichtingen (NVI). Deze NVI wordt openbaar gemaakt uiterlijk op 25 september 2020 om 12:00uur via; [www.Leudal.nl](http://www.Leudal.nl)

### **3.9 Sluitingsdatum inschrijvingen**

Na de periode waarin partijen vragen hebben kunnen stellen, dient initiatiefnemer het plan incl. bijlagen op 2 oktober 2020 vóór 0:00 door gemeente Leudal ontvangen te zijn en uitsluitend (per post) in hard-copy afgegeven bij het gemeentehuis Leudal.

### **3.10 Beoordeling initiatieven**

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Gemeente Leudal beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijving te beoordelen op de Formele deelname, hierna volgt de beoordeling op de praktische deelname.

Bij het niet volledig zijn van de inschrijving wordt de inschrijving als ongeldig beschouwd.

De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

De beoordeling van de initiatieven worden gedaan vanaf 2 oktober 2020 door middel van een beoordelingscommissie. Deze commissie bestaat uit een senior planeconoom, een senior RO-deskundige/planoloog, een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, een jurist en een financieel deskundige. Mocht het initiatief daar aanleiding toe geven, dan kan de commissie extra deskundigheid inroepen.

## **Selectie Fase A: Formele deelname**

### ***1. Initiatiefnemerscheck***

Bij de indiening van uw initiatief vragen wij om een aantal formulieren bij te voegen. Dit zijn de formulieren aanmeldformulier, biedingformulier en verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijk).

## **Selectie Fase B: Praktische deelname**

De criteria kunnen worden opgesplitst in harde en zachte eisen. Harde eisen zijn eisen waaraan in elk geval door een kandidaat aan dient te worden voldaan om niet uitgesloten te worden van het verkoopproces. De zachte eisen zijn eisen waarop kandidaten punten kunnen scoren. De kandidaat met de meeste aantal punten, wint de gunning. Bij een gelijke puntenscore van initiatieven, dient er een loting plaats te vinden bij een Notaris welke gekozen door de gemeente Leudal. Het recht al dan niet tot gunnen blijft aan het college.

Er dient te worden opgemerkt dat de gunningscriteria, zoals hier genoemd, aanvullende criteria betreffen. Uiteraard dienen initiatieven te voldoen aan overige bepalingen zoals milieucriteria en een goede ruimtelijke ordening.

## **Criteria voor harde eisen**

### **1. Maximale doorlooptijd**

Aan u wordt voorgesteld om een maximum termijn te verbinden aan de periode die nodig is om noodzakelijk werkzaamheden uit te voeren om de

instandhouding van het monument te waarborgen. Wij stellen een maximum termijn voor van twaalf maanden na ondertekening koopovereenkomst.

## 2. Monumentaal behoud

Hetgeen in de waardestelling (losse bijlage) is beschreven ten aanzien van de monumentale waarden van het exterieur dienen te worden behouden. Van het interieur geldt dit voor het gebint/spanten en overige waardevolle elementen. Volledige sloop en/of herbouw is uitgesloten.

## 3. Overname Bruggerkappeltje

Nu het Bruggerkappeltje een gemeentelijk monument is, conformeert koper zich aan het bijbehorende beheer en onderhoud. Dit zal ook worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## 4. Maximale wooneenheden

De maximale aantal wooneenheden door ons toegestaan is één wooneenheid. Het vigerende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'agraris' naar de bestemming 'wonen', met als voorwaarde dat het slechts één woning blijft, art. 3.6, onder a ziet hier op toe. Het pand is een gemeentelijk monument en de monumentale waarden blijven het best bewaard indien er slechts één woning wordt toegekend.

In het bestemmingsplan onder art. 3.6 onder g, wordt verwezen naar de nota 'kwaliteit'. Met deze nota wordt beoogt naast een ruimtelijke ontwikkeling ook een kwaliteitswinst te boeken. In de situatie van Bruggerhof wordt de kwaliteitswinst geboekt door de bestemming naar 'wonen' te wijzigen, en daarmee feitelijk een agrarisch bedrijf in een woonkern te saneren en in de toekomst onmogelijk te maken.

### **Criteria voor zachte eisen**

#### 1. Monumentaal

In het bouwhistorisch onderzoek zijn waardevolle elementen benoemd en beschreven. Hoe meer het initiatief hier rekening mee houdt of invulling aan

geeft, hoe meer punten het initiatief scoort. Hierbij geldt een maximum van 40 punten. In een losse bijlage is de waardestelling te vinden.

## 2. Duurzaamheid

De laatste jaren is duurzaamheid een belangrijk punt geworden op de agenda. Aan de actuele CO<sub>2</sub>- en stikstofdiscussie ontkomen ook gemeentelijke monumenten niet. Zo is het namelijk bij een monument vaak niet mogelijk dat er zonnepanelen worden gevestigd op de daken, maar is het wel mogelijk om zoveel mogelijk de fossiele brandstoffen te beperken of te elimineren. Gelukkig zijn er nu al vele technieken toepasbaar om met respect voor de monumentale waarde en de stedenbouwkundige uitstraling van het pand de energiebehoefte voor bewoning van het pand belangrijk te reduceren. Hierbij wordt er nadrukkelijk eerst aan isolatie gedacht en pas in het laatste stadium aan een eigen opwek van energie.

Een initiatief waarin fossiele brandstoffen volledig worden losgekoppeld, levert 30 punten op. Een initiatief waarbij hybridesystemen worden toegepast, krijgt maximaal 15 punten. Indien er bij een initiatief nog steeds gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, worden er 0 punten toegekend.

## 3. Prijsstelling

Aan het einde van de indieningsperiode, worden de initiatieven langs elkaar gelegd en worden de biedingen naar rato gepunt. Hierbij ontvangt het hoogste bod 20 punten. Een bod dat lager is dan het hoogste bod, ontvang een naar rato lager punt.

## 4. Maatschappelijke meerwaarde

Er kunnen punten worden verdiend indien het initiatief een maatschappelijke meerwaarde betreft voor de directe omgeving van het pand. Dit kan zijn een openbaar karakter, uitingen voor kunst en cultuur (expositieruimte beschikbaar stellen, pand toevoegen aan duurzame huizenroute) of bijvoorbeeld waarbij het pand als voorbeeldfunctie fungeert (verduurzaming monumenten of het restaureren monument). Daarnaast kan om de belevingswaarde van een historische boerderij uit te dragen invulling worden gegeven aan lichte horeca – categorie 1. voor de omschrijving van deze categorie 1 wordt verwezen naar

art. 1.69 'Woonkernen Leudal 2017'. Er kan een maximum aantal punten worden gescoord op de maatschappelijke meerwaarde van 10 punten.

### Criteria op schematische wijze

<b>Harde eisen</b>		
Maximale doorlooptijd twee jaar	Ja /	Nee
Monumentaal behoud	Ja /	Nee
Overname Bruggerkapelletje	Ja /	Nee
Maximale wooneenheden	Ja /	Nee
<b>Zachte eisen</b>		
Monumentaal		/40
Duurzaamheid		/30
Prijsstelling		/20
Maatschappelijke meerwaarde		/10

### 3.11 Collegevoorstel in College

Het college recht voor om niet tot gunnen over te gaan en vooralsnog de locatie in eigendom te houden.

### 3.12 Kennisgeving aan kandidaten

Partijen worden schriftelijk of per e-mail op de hoogte gebracht van de uitkomst van de uitkomst.

### 3.13 Afwikkeling verkoop en oplevering pand

Voor de afwikkeling van de verkoop en de oplevering van het pand dienen een aantal stappen te worden gezet. Hierbij hebben we het bijvoorbeeld over een

kadastrale afsplitsing, het opstellen van de koopovereenkomst, notarieel transport enz.

### **3.14 Algemene voorwaarden**

1. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure. Materiaal dat niet is gevraagd, wordt niet in de boordeling betrokken.

2. Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, leidt dit tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidscriteria. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- ✓ genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidscriteria;
- ✓ de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

3. U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder, zowel in de verkoopprocedure als gedurende de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mag de referentie door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. De samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde criteria. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).



## **4. Bijlagen**

1. Kadastrale kaart met bebouwing
2. Aanmeldformulier
3. Formulier verklaring bij aanmelding
4. Biedingformulier

# Bijlage 1 Kadastrale kaart met bebouwing



## Bijlage 2 Aanmeldformulier

De hierna te noemen aanmelder<sup>1</sup> :

.....

gevestigd aan de :

.....

te :

.....

met Kamer van Koophandel nummer :

.....

verklaart zich door ondertekening en indiening van dit aanmeldformulier mee te doen aan de verkoopprocedure pand Kallestraat 11 Hunsel conform de selectie- en gunningsleidraad.

Gezamenlijk met dit aanmeldformulier dient de aanmelder de stukken in te dienen zoals omschreven in de selectie- en gunningsleidraad.

Indien het ondernemer betreft dient deze aanvullend ook nog in te dienen;

- Formulier Verklaring bij aanmelding (bijlage 2);

Indien sprake is van een samenwerkingsverband/combinatie dient iedere onderneming afzonderlijk deze verklaring in te dienen. De gegevens van de onderneming op dit Aanmeldformulier mogen daarbij niet afwijken van de gegevens op het formulier Verklaring bij aanmelding.

<sup>1</sup>Penvoerder indien sprake van een samenwerkingsverband/combinatie

Gedaan te ....., op .....

De aanmelder

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

Gegevens mede-aanmelder(s) (indien sprake is van aanmelding in een combinatie)

Mede-aanmelder 1

Mede-aanmelder 2

Mede-aanmelder 3

Naam organisatie

.....

Gevestigd aan de

.....

Te

.....

KvK nummer

.....

Bijlage 3 Formulier verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijke inschrijving)

De hierna te noemen onderneming<sup>1</sup> :

.....

gevestigd aan de :

.....

te :

.....

met Kamer van Koophandel nummer<sup>2</sup> :

.....

verklaart zich door ondertekening van dit formulier dat

– zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld is

wegens

- deelname aan een criminele organisatie;
- omkoping;
- fraude;
- witwassen van geld

– zijn onderneming niet verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord geldt, en zijn onderneming niet verkeert in een andere

vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;

– zijn onderneming heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;

– hij deze verklaring onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud heeft ondertekend;

– hij zich er van bewust is dat het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie kan worden aangemerkt als een valse verklaring en dat dit kan leiden tot een onvoorwaardelijke uitsluiting voor de resterende duur van de verkoopprocedure;

– er in de tekst van deze verklaring door hem geen wijzigingen zijn aangebracht;

– de verklaring is ondertekend door een daartoe, blijkens het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, vertegenwoordigingsbevoegde.

Bij ondertekening van deze Verklaring bij aanmelding hoeft u vooralsnog geen bewijsstukken aan te leveren. De onderliggende bewijsstukken kunnen worden opgevraagd.

De onderneming doet haar verklaring tot 31 december 2020 gestand.

Gedaan te ....., op .....

De onderneming

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

<sup>1</sup> Deelnemers uit een samenwerkingsverband (ingeschreven in combinatie zoals ingevuld op het Aanmeldformulier) dienen ieder afzonderlijk deze Verklaring bij aanmelding te ondertekenen en in te dienen. Bij een samenwerkingsverband gaat het om meerdere ondernemingen die gezamenlijk inschrijven op een opdracht. Het gaat hierbij niet om de situatie waarin een beroep wordt gedaan op een derde. Derden waarop door de onderneming een beroep op wordt gedaan, hoeven de Verklaring bij aanmelding niet in te vullen.

Bijlage 4 Biedingformulier

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n):

Bedrijf: .....

De heer/mevrouw\*: .....

Adres: .....

Postcode, woonplaats: .....

Telefoonnummer: .....

E-mail : .....

brengt het hierna genoemde bod uit op het pand:

**Kallestraat 11, Hunsel**

Voorwaardelijk/onvoorwaardelijk\* bod:

€ .....

Zegge (bedrag in tekst) :

.....

Door ondertekening van dit formulier, verklaard ondergetekende kennis te hebben genomen van de verkoopvoorwaarden en hiermee akkoord te gaan.

Aldus gedaan en getekend, te ..... d.d. ....2020

Naam: .....

Handtekening: .....

\* doorhalen wat niet van toepassing is