

Biedboek

Locatie ter realisatie van 23
levensloopbestendige
grondgebonden woningen

Bakelgeert e.o. te Boxmeer



‘Bouwen in Boxmeer’



4 November 2022

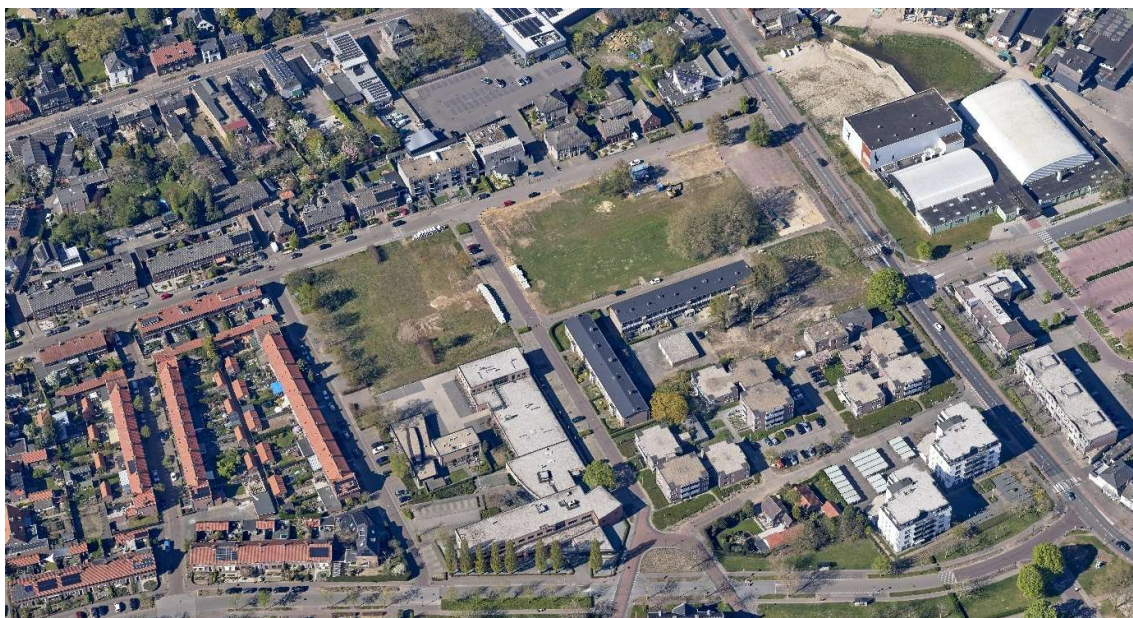
Voorwoord

Voor u ligt het biedboek voor de openbare verkoop van de grondgebonden woningen in het project 'Bakelgeert e.o.', dit betreft een unieke locatie nabij het centrum van Boxmeer. Er wordt ingezet op de realisatie van een duurzame levensloopbestendige woonwijk met bergingsvoorzieningen voor de opvang van regenwater. Op deze locatie is het mogelijk om 23 levensloopbestendige grondgebonden woningen te realiseren, waarbij een accent ligt op de doelgroep senioren.

Om tot de meest geschikte koper te komen wordt een openbare verkoopprocedure doorlopen. Hierbij is er geen sprake van een formele aanbesteding. De Aanbestedingswet 2012 is dan ook niet van toepassing op deze openbare verkoopprocedure, behoudens het bepaalde in hoofdstuk 5. Het definitief besluit om tot gunning over te gaan wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

In dit biedboek, met bijbehorende bijlagen, vindt u de informatie die noodzakelijk is voor het uitbrengen van een bieding.

Wij wensen u veel succes bij het opstellen van uw bieding en zien deze met belangstelling tegemoet.



Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een bieding houdt niet in dat er ook een koopovereenkomst tot stand komt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze openbare verkoopprocedure op te schorten of te beëindigen/stoppen en/of om niet tot verkoop over te gaan.

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Verkopende partij	6
1.3 Doel van deze openbare verkoopprocedure	6
1.4 Tijdschema	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Algemeen - De locatie	8
2.1 Ligging	8
2.2 Stedenbouwkundige context	9
2.3 Oppervlakte en kadastrale gegevens	12
3 Publiekrechtelijke randvoorwaarden	13
3.1 Bestemmingsplan Burg. Verkuijstraat/Bakelgeert e.o.	13
3.2 Beeldkwaliteit	14
3.3 Geluid	14
3.4 Parkeren	14
3.5 Bouw en woonrijp werkzaamheden	15
3.6 Afvalinzameling	15
4 Financiële uitgangspunten	16
4.1 Grondprijsbieding	16
4.2 Betaling	17
5 Uitsluitingsgronden, geschiktheids- en indieningseisen	18
5.1 Uitsluitingsgronden	18
5.2 Geschiktheidseisen	18
5.3 Indieningsvereisten	19
6 Gunningscriterium	20
6.1 Hoogste grondbieding	20
7 Beoordelingsprocedure	21
7.1 Besluitvorming	21
7.2 Bekendmaking voorlopige gunning	21
7.4 Bezwaar tegen voorlopige gunning	21
7.5 Definitieve gunning grondverkoop & (ver)koopovereenkomst	21
7.6 Voorbehouden verkoop	21
8. Proces beschrijving verkoopprocedure	23
8.1 Opzet verkoopprocedure	23

8.2	Schriftelijk inlichtingen	23
8.3	Indienen aanbieding	23
8.4	Gestanddoeningstermijn	24
8.5	Taal en valuta	24
8.6	Vergoeding	24
Bijlagen		25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Land van Cuijk (hierna te noemen: '**gemeente**') biedt via verkoop bij inschrijving de locatie gelegen in het project Bakelgeert e.o., nabij het centrum van Boxmeer, te koop aan voor de realisatie van maximaal 23 grondgebonden levensloopbestendige woningen, verdeeld over vijf bouwclusters.

De gemeente zoekt een partij, of een combinatie van partijen voor de ontwikkeling en realisatie hiervan.

Ontwikkelaars kunnen hiervoor een aanbieding doen via deze openbare verkoopprocedure. De gemeente stelt hierbij randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen. Kort samengevat kiest de gemeente voor de ontwikkelaar die de hoogste grondbieding uitbrengt en wiens plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

In het voorliggende biedboek worden die randvoorwaarden en andere uitgangspunten nader toegelicht. Verder wordt in het biedboek de procedure beschreven en aangegeven waaraan de aanbieding, de ontwikkelaar en zijn plan en bieding moeten voldoen.

1.2 Verkopende partij

De partij die deze openbare verkoopprocedure houdt en waarmee de grondverkoopovereenkomst uiteindelijk gesloten wordt, is de gemeente Land van Cuijk vertegenwoordigd door haar burgemeester. Tijdens het grondverkoopproces is de contactpersoon mevrouw José van Uden van het Team Projectenbureau ruimte – vastgoed. De contactgegevens zijn als volgt:

Gemeente Land van Cuijk
Team Projectenbureau ruimte - vastgoed
Mevr. José van Uden
Postbus 7
5360 AA Grave

Bezoekadres:
Team Projectenbureau ruimte - vastgoed
Mevr. José van Uden
Louis Jansenplein 1
5431BV – Cuijk

1.3 Doel van deze openbare verkoopprocedure

Het einddoel van deze openbare verkoopprocedure is te komen tot een passende invulling van de locatie Bakelgeert e.o. met woningbouw, waarbij de gemeente enerzijds de ruimte aan marktpartijen geeft om die ontwikkeling vorm te geven en te realiseren, maar anderzijds ook een aantal randvoorwaarden meegeeft waaraan de (her)ontwikkeling moet voldoen.

Het doel van deze procedure is bewust ruim geformuleerd, maar daarmee niet vrijblijvend. De te selecteren partij is uiteraard gebonden aan het door haarzelf ingediende plan voor het gebied.

De gemeente Land van Cuijk heeft onderhavig biedboek opgesteld, met als doel:

- de geïnteresseerden een beeld te geven van de randvoorwaarden en de procedure;

- duidelijk te maken wanneer welke gegevens dienen te worden ingediend;
- inzicht te bieden in de wijze waarop de keuze voor een koper plaatsvindt.

1.4 Tijdschema

In de onderstaande tabel wordt de indicatieve planning aangegeven voor deze openbare verkoopprocedure. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze planning te wijzigen en om deze openbare verkoopprocedure op te schorten dan wel te beëindigen. Ook in deze situaties hebben de deelnemers geen recht op schade- en/of kostenvergoeding.

	Activiteit	Door	Datum
1	Publiceren openbare verkoopprocedure	Gemeente	11 november 2022
2	Indienen vragen	Geïnteresseerden	8 december 2022
3	Publiceren Nota van inlichtingen	Gemeente	23 december 2022
4	Indienen aanbiedingen	Aanbieders	3 februari 2023
5	Beoordelen inzendingen	Gemeente	
6	Voorlopige gunning	Gemeente	8 maart 2023
7	Bezwaartermijn	20 kalenderdagen	28 maart 2023
8	Definitieve gunning & (ver)koopovereenkomst	Gemeente en gegunde aanbieder	18 april 2023

1.5 Leeswijzer

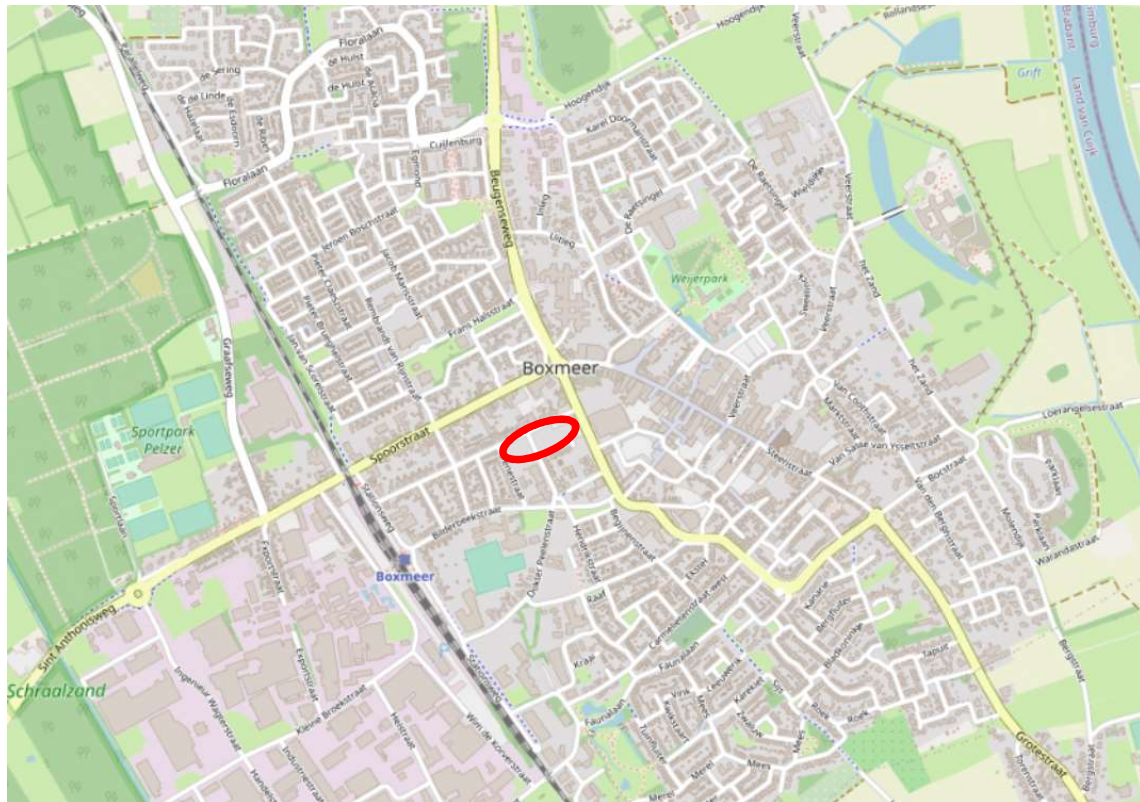
Hoofdstuk 2 gaat nader in op de locatie. De geldende publiekrechtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële uitgangspunten. In hoofdstuk 5 zijn de uitsluitingsgronden, geschiktheids- en indieningseisen opgenomen. Hoofdstuk 6 behandelt de gunningscriteria, waarna in hoofdstuk 7 de beoordelingsprocedure aan bod komt. Daarna volgt in hoofdstuk 8 de procesbeschrijving van deze openbare verkoopprocedure. Tenslotte staat aan het einde van het biedboek een opsomming van alle bijlagen.

2 Algemeen - De locatie

2.1 Ligging

De locatie is gelegen nabij het centrum van Boxmeer, dichtbij de hoofdroutes van de kern. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in haar omgeving.

Afbeelding 1 – ligging woningbouwclusters



De vijf woningbouwclusters ter realisatie van de grondgebonden woningen (paarse rechthoeken – afbeelding 2) liggen binnen het projectgebied Bakelgeert e.o.. In dit project wordt ingezet op de realisatie van een duurzame levensloopbestendige woonwijk met een accent op de doelgroep senioren. De begrenzing van het totale plangebied is op afbeelding 2 met rode lijn weergegeven.

De bouwkvavels zijn gelegen nabij de nog te realiseren rotonde Burgemeester Verkuijlstraat / Koorstraat en worden begrensd aan de noord- en westzijde met bestaande woningbouw.

Het woningbouwprogramma voor deze vijf clusters van woningbouwkvavels bestaat uit maximaal 17 grondgebonden levensloopbestendige woningen aan de Bakelgeertstraat (kavel 500, 501 en 502) en maximaal 6 levensloopbestendige patio-woningen aan de Irenestraat en de nieuw aangelegde weg (bouwstraat) hier haaks op (kavel 503 en 504).

Afbeelding 2 – Woningbouwclusters op luchtfoto projectgebied Bakelgeert e.o. / Burg. Verkuijlstraat



Op afbeelding 2 is slechts een gedeelte van het totale plangebied van de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat weergegeven. Afbeelding 4 verderop in dit biedboek geeft een breder beeld van de integrale planontwikkeling in dit gebied.

2.2 Stedenbouwkundige context

De planontwikkeling voor het gebied Bakelgeert e.o. / Burg. Verkuijlstraat bestaat uit sloop van alle (voorheen) aanwezige opstallen binnen het plangebied, de realisatie van nieuwbouw in de vorm van appartementen (met bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluitingen), de realisatie van grondgebonden woningen (met bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluitingen), de realisatie van bovengrondse waterbergingsopvang in de vorm van wadi's en de herstructurering van de Burgemeester Verkuijlstraat middels het o.a. aanleggen van vrij liggende fietspaden en een rotonde en de realisatie van een fietsstraat.

Het nieuwbouw plan Bakelgeert e.o. biedt, in een groene setting nabij het hart van Boxmeer, in totaal ruimte aan 36 sociale huurappartementen, 22 koopappartementen, 23 grondgebonden woningen en 4 tiny houses binnen het projectgebied. De ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer is voorzien via de nieuw aan te leggen rotonde Burg. Verkuijlstraat / Koorstraat. Het Voorontwerp voor de reconstructie van de Burg. Verkuijlstraat is als bijlage 3 opgenomen.

Onderstaand is een uitsnede uit het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het gehele stedenbouwkundig plan is opgenomen in het bestemmingsplan. De te verkopen locatie voor de grondgebonden woningen zijn aangeduid met de paarse rechthoeken.



Afbeelding 3 – uitsnede stedenbouwkundig plan– grondgebonden woningen

De omgeving Bakelgeert/ Burgemeester Verkuijlstraat in Boxmeer heeft afgelopen jaren te maken gehad met wateroverlast bij extreme buien. In het kader van klimaatadaptatie en het verhelpen van wateroverlast, wordt het hemelwater afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en opgevangen in wadi's en infiltratiebuizen. Tezamen met de ontwikkeling van de Hoek Steenstraat / Burg. Verkuijlstraat en de reconstructie van de Burg. Verkuijlstraat is gewerkt aan een robuust waterhuishoudingssysteem.

Van oudsher is dit een laaggelegen gebied en vroeger heeft in het projectgebied Hoek Steenstraat / Burg. Verkuijlstraat een sloot gelegen. De sloot wordt weer hersteld. De Burg. Verkuijlstraat wordt gereconstrueerd, hierbij krijgt de weg een nieuwe wegindeling. Aan weerszijden van de weg ligt een trottoir. Naast deze trottoirs komen vrij liggende fietspaden. De vrije ligging van de fietspaden wordt verkregen door een groene berm met laanbomen. De weg zelf blijft uit 2 rijstroken bestaan. Naast de aanleg van de rotonde op het kruispunt met de Koorstraat en het weghalen van de aansluiting van de Bakelgeertstraat voor gemotoriseerd verkeer en fietsers wordt ook de aansluiting van de Prinses Margrietstraat op de Burgemeester Verkuijlstraat opgeheven.

Afbeelding 4 geeft een vogelvlucht van de integrale planvorming weer.



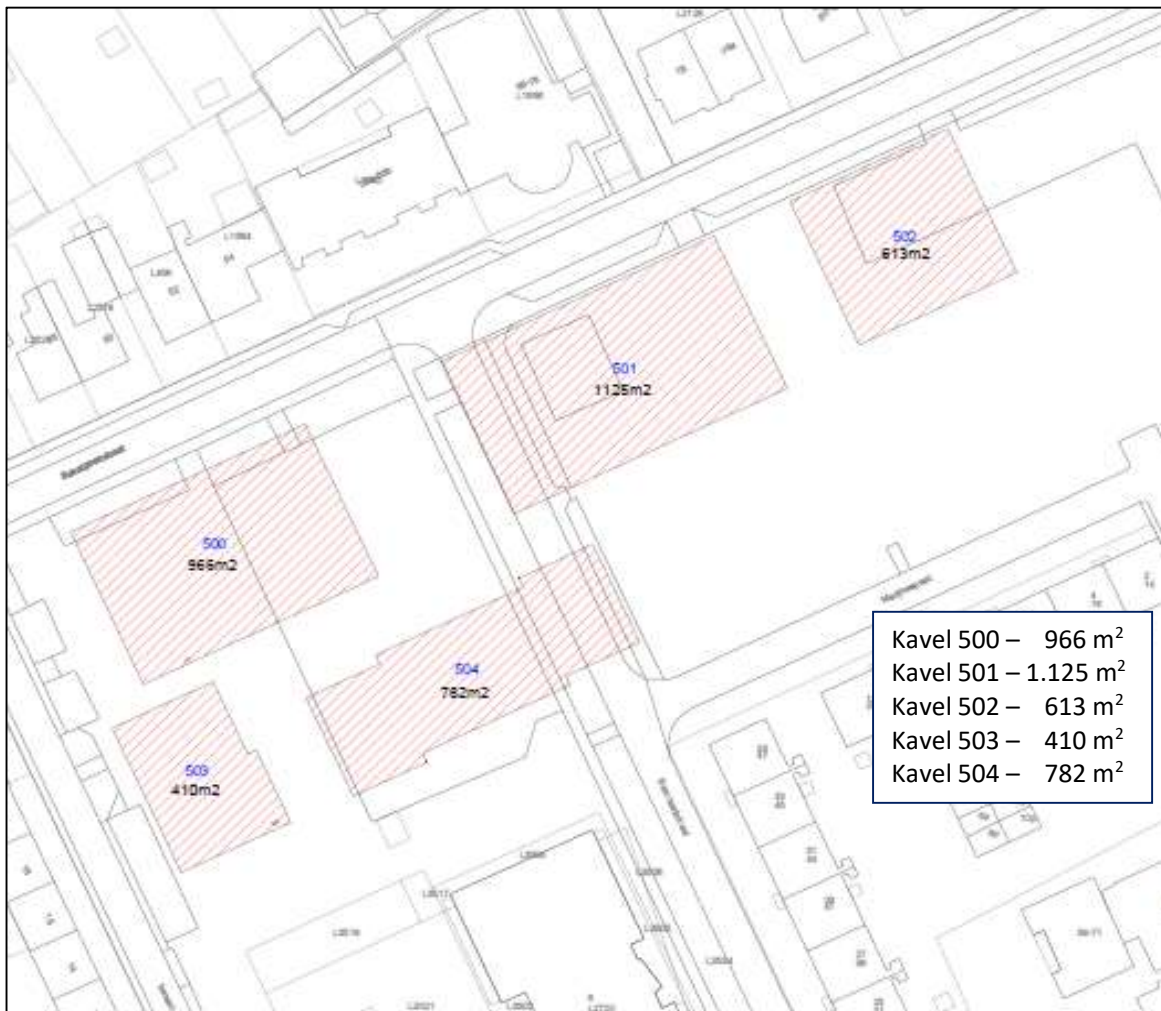
Afbeelding 4 – Vogelvlucht met modelmatige bebouwingssuggestie van integrale planvorming Burg. Verkuijlstraat e.o. (versie 2021)

2.3 Oppervlakte en kadastrale gegevens

Het woningbouwprogramma voor deze vijf woningbouwclusters bestaat uit maximaal 17 grondgebonden levensloopbestendige woningen aan de Bakelgeertstraat (kavel 500, 501 en 502) en maximaal 6 patiowoningen aan de Irenestraat en de nog nieuw aan te leggen weg (kavel 503 en 504).

De gronden zijn gelegen op één kadastraal perceel, kadastraal bekend, gemeente Boxmeer, nummer L 3583.

Op afbeelding 5 zijn de bouwclusters weergegeven (de uitgifte tekening is opgenomen als bijlage 1).



Afbeelding 5 – Oppervlakten bouwclusters

De gemeente maakt de woningbouwkavels en aansluitende openbare ruimte bouw- en woonrijp (incl. aanleg parkeerplaatsen) en levert bouwrijpe woningbouwkavels. De locatie is inmiddels grotendeels bouwrijp.

3 Publiekrechtelijke randvoorwaarden

Met betrekking tot de ontwikkeling van de grondgebonden woningen op locatie Bakelgeert e.o. gelden diverse publiekrechtelijke randvoorwaarden. Die zijn in dit hoofdstuk weergegeven. De uiteindelijke uitwerking dient aan deze randvoorwaarden te voldoen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat in deze fase reeds een uitwerking van het bouwplan plaatsvindt.

3.1 Bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.

Het bestemmingsplan 'Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.', wat de bouw van de vijf woningbouwclusters planologisch gezien mogelijk maakt, is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan is te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de 'direct link': <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0756.BP21BmrBVerkBak-VG01>

Op afbeelding 6 is een fragment van de Verbeelding van het desbetreffende bestemmingsplan met o.a. de bouwvlakken van de bouwclusters voor de grondgebonden woningen weergegeven.



Afbeelding 6: Fragment Verbeelding van het bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat / Bakelgeert e.o.

Het bestemmingsplan maakt binnen de op afbeelding 6 aangegeven vijf clusters, binnen de bestemming 'Wonen', de realisatie van maximaal 23 grondgebonden woningen mogelijk. Dit woningaantal ligt vast in het woningbouwprogramma van de gemeente Land van Cuijk en in de (ver)koopovereenkomst. Als bijlage 2 is het voorlopig ontwerp van de buitenruimte (inrichtingsplan) toegevoegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om aan de Bakelgeertstraat maximaal 17 aaneengeschaalde woningen in 2 bouwlagen met kap te realiseren. De gemeente wil echter graag een divers woningaanbod aanbieden en stelt bij deze verkoop als voorwaarde dat ter plekke levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Onder 'levensloopbestendig' wordt hierbij verstaan: "een woning, waarvan vanaf de 1^e ingebruikname de primaire leefruimten (dat zijn: woonruimte, kookruimte, toiletruimte, badruimte en/of doucheruimte en ten minste 1 slaapruimte) op de begane grond aanwezig moeten zijn en deze leefruimten dienen zowel in pandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk te zijn." Een beperkte opbouw is hierop toegestaan.

Daarnaast mogen er op de overige 2 clusters maximaal 6 patio-woningen worden gebouwd. Hieronder wordt verstaan: Een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van de naburige, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing". Ook deze woningen dienen 'levensloopbestendig' te zijn.

De in het ontwerp voorziene parkeervoorzieningen bieden de ruimte om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Met uitzondering van 6 parkeerplaatsen bij de 6 patiowoningen, worden deze door de gemeente in het openbare gebied aangelegd. Als bijlage 2 is het voorlopig ontwerp van de buitenruimte (inrichtingsplan) toegevoegd.

Verder is er in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen (zie paragraaf 3.2) welke voor deze woningbouwkavels fungeert als (aanvullend) welstandskader.

Er zijn geen noemenswaardige ruimtelijke beperkingen bekend die voortkomen uit bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid en dergelijke. De grond in het plangebied is geschikt voor het bestemming waarvoor het verkocht wordt: 'wonen'.

Het bouwplan dient te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan, bovenstaande zaken en aan de uit de onderzoeken voortkomende voorwaarden. De grondprijsbieding moet hierop gebaseerd zijn. Tenslotte zijn de relevante onderzoeken als bijlagen bijgesloten.

3.2 Beeldkwaliteit

De Welstandsnota Boxmeer 2014 en de beeldkwaliteitsparagraaf uit het Bestemmingsplan vormen samen het welstandskader bij dit plan.

De woningen dienen te voldoen aan de gestelde criteria in het beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan (par. 5.2.1) en specifiek onder '*Gebied achter de eerstelijnsbebouwing: Bakelgeertstraat, Irenestraat en verlegde Bernhardstraat*'.

De Welstandsnota Boxmeer 2014 is opgenomen als bijlage 4.

3.3 Geluid

Vanuit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 5) geldt de volgende randvoorwaarden:

- Er dient voldaan te worden aan de leefbaarheidscriteria artikel 7 van het gemeentelijk geluidsbeleid.

3.4 Parkeren

Vanuit de 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015' gelden de volgende parkeernormen:

Parkeernorm:	
Koopwoning tussen/hoek	1,8 per woning
Koopwoning vrijstaand	2,1 per woning
Koop twee aaneen	2,0 per woning

- Paragraaf 6.5.2. van het bestemmingsplan en bijlage 24 van het bestemmingsplan gaan verder in op het onderwerp parkeren.
- Door de gemeente worden de bijbehorende parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aangelegd, met uitzondering van 6 parkeerplaatsen bij de 6 patiowoningen (1 per woning).
- Per patiowoning dient 1 parkeerplaats aangelegd te worden en in stand gehouden te worden door de koper / opvolgende eigenaren van betreffende woningen.
- Voornoemde zal middels een kettingbeding door de Ontwikkelaar notarieel worden vastgelegd. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming voor wat betreft de vestiging en/of naleving van voornoemd kettingbeding wordt door de Ontwikkelaar of een opvolgende eigenaar/overtreder of nalatige ten behoeve van de Gemeente een boete verbeurd van € 25.000,- (zegge: vijf-en-twintig duizend euro) voor elke parkeerplaats welke betrokken is bij de overtreding. Het boetebedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd conform CPI 2015=100, prijspeil is 1 februari 2023,

met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere koopsom dan de ingediende grondprijsbieding.

3.5 Bouw en woonrijp werkzaamheden

Met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het terrein geldt het volgende:

- Het bouwterrein is bouwrijp. Dit betekent dat de bouwkaavel geschikt is voor het beoogde gebruik (qua bestemming en milieutechnisch, rapport verkennend bodemonderzoek is bijgesloten als bijlage 6). De technische draagkracht van de bodem van de kavel, de zogenaamde bodemgesteldheid is niet onderzocht. Bij het maken van de constructietekeningen zal een constructeur de bodemgesteldheid moeten (laten) onderzoeken. Het kan voorkomen dat om de draagkracht te verbeteren er aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn. De kosten en risico's hiervan komen voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het eventueel aanpassen van de peilhoogte.
- Bouwpeil van de woningen conform weergegeven hoogtes op bijgesloten Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (bijlage 2). Het in de Bakelgeertstraat aanwezige hoogteverschil van bijna 1,5 m dient 'opgevangen' te worden in de bouw (verspringende peilhoogten woningen). De woningen dienen aan voor- en achterzijde zonder treden betreedbaar te zijn waarbij het openbaar gebied hier goed op aangesloten kan worden.
- Afvalwater en regenwater dienen gescheiden aangeboden te worden. Met betrekking tot het DWA geldt dat deze aangesloten dient te worden op het nieuw aan te leggen riool aan de voorzijde van de woningen. De woningen dienen al het hemelwater af te voeren naar aan de voorzijde gelegen permeobuizen. Dit in overleg met de gemeentelijk medewerker R-OW. De permeobuizen zijn verbonden met de wadi's in het plangebied Bakelgeert e.o.
- PFAS: bij afvoer van grond van de woningbouwkaavel naar elders (op initiatief van de marktpartij) moet deze marktpartij zelf zorgen voor eventueel vereiste PFAS – metingen/analyses en/of (water) bodemonderzoeken op monsters uit de bodem of partij grond, als onderdeel van partijkeuringen.
- Door de gemeente wordt binnen 3 maanden na oplevering van de woningen de directe omgeving woonrijp gemaakt waarbij ook de bijbehorende parkeerplaatsen in definitieve vorm worden uitgevoerd.
- Tegen de erfgrans van de voortuinen aan de Bakelgeertstraat worden door de gemeente bouwkundige erfafscheidingen gerealiseerd. Dit als "knipoog" / verwijzing naar de muurtjes die eerder bij de voorheen aanwezige school hoorden en in de rest van de wijk bij de eerste bouw gerealiseerd zijn. Gedacht wordt aan een schanskorf met gebruik van circulaire materialen van circa 50/60cm hoog, dit nader uit te werken.

3.6 Afvalinzameling

Afvalinzameling vindt (conform <https://www.gemeentelandvancuijk.nl/afvalinzameling>) aan huis plaats via:

- GFT: gezamenlijk in een verzamelcocon en iedere aansluiting een 10 liter keukenemmertje of iedere aansluiting een 40 liter city-bin.
- Rest afval: middels tariefzakken,
- Pmd: ook met de daarvoor bestemde zak.

4 Financiële uitgangspunten

De deelnemende partijen dienen een totaalprijs voor de aankoop van 'alle bouwclusters gezamenlijk' af te geven. Deze prijs die de gemeente Land van Cuijk voorziet betreft een bedrag van minimaal € 1.270.000,- excl. BTW, prijspeildatum 1 februari 2023. Deze (minimale) grondprijs is voor de gronden binnen de vijf bouwclusters gezamenlijk. De gronden worden fiscaal bouwrijp overgedragen en geleverd door de gemeente.

4.1 Grondprijsbieding

Gemeente legt de volgende (minimum)eisen op waaraan de grondprijsbieding aanvullend moet voldoen c.q. waarop de grondprijsbieding aanvullend moet zijn gebaseerd:

1. Grondprijs voor verkoop en levering van de bouwgronden bedraagt minimaal € 1.270.000,- (zegge: één miljoen tweehonderdzeventigduizend euro) exclusief btw en exclusief overige kosten koper.

Gemeente eist dat de volgende informatie gelijktijdig met de grondprijsbieding wordt verstrekt op het biedingsformulier:

2. Overzicht met navolgende gegevens per woning: 1) vrij-op-naam prijs, 2) BVO (m²) en 3) GBO (m²). In te vullen overzichtstabel 'gegevens per woning staat op bijgaand biedingsformulier (bijlage 9) (nummering tot zover van toepassing).
3. Vrij-op-naam prijs van de woning moet de prijs voor de woningen inclusief, keuken, badkamer en toilet bij aflevering aan koper zijn. In de (ver)koopovereenkomst is een daartoe strekkende verplichting opgenomen.

De gevraagde informatie is noodzakelijk omdat de door de marktpartij in te vullen VON-prijzen op het inschrijfformulier fungeren als zgn. nulmeting (wordt tevens opgenomen/vastgelegd in de (ver)koopovereenkomst). Indien door meerwerk of anderszins de VON-prijzen nadien stijgen ten opzichte van de grondprijsbieding dan wordt op basis van een grondquote de grondprijsbieding opgehoogd. Via de koopcontracten van de woningen moeten de overeengekomen VON-prijzen aantoonbaar worden gemaakt. Er geldt geen restrictie met betrekking tot het maximum van de VON-prijzen.

Indien de marktpartij nalaat van alle woningen de vrij-op-naam prijs op dit inschrijfformulier in te vullen, wordt de aanbidding in principe terzijde gelegd.

De minimale grondprijs alsmede de grondprijsbieding wordt geïndexeerd op basis van consumentenprijsindex CPI 'alle huishoudens' 2015=100, vanaf prijspeil 1 februari 2023 tot moment van afname van het woningbouwkaavel door de marktpartij tot een maximum van 5%, met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere koopsom dan de ingediende grondprijsbieding.

Notariële kosten wegens levering, kadasterkosten en overige kosten welke zijn verbonden aan de eigendomsoverdracht ('kosten koper') komen voor rekening van marktpartij. Eventuele wijzigingen van het btw-percentage worden aan de marktpartij doorberekend.

De (grondprijs-)bieding moet onherroepelijk, onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden zijn, uitgedrukt in één bedrag in gehele euro's (exclusief btw) op basis van de voorwaarden en informatie, zoals opgenomen in dit biedboek met bijlagen. In verband met het onvoorwaardelijke karakter van de grondprijsbieding, moet de marktpartij zich er vooraf van hebben vergewist dat de eventueel benodigde financiering wordt verkregen.

4.2 Betaling

Uiterlijk 1 maand na de definitieve gunning zal de koopovereenkomst worden getekend. In de bijgevoegde (ver-) koopovereenkomst (bijlage 10) is het volgende vastgelegd ten aanzien van de betalingsplanning:

- Binnen 5 dagen na het sluiten van de grondverkoopovereenkomst dient 10% van de koopsom te worden voldaan.
- Uiterlijk 6 maanden ná het besluit van de definitieve gunning door het daartoe bevoegde bestuursorgaan dient de koper een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van het betreffend appartementencomplex bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen; de aanvraag om omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met hetgeen in voorliggend biedboek c.a. is aangegeven. De grondverkoopovereenkomst wordt ontbonden indien niet aan deze voorwaarde is voldaan.
- Levering van grond vindt plaats één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- De resterende aankoopsom dient te worden voldaan bij notarieel transport, één maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- De grondprijs wordt geïndexeerd op basis van consumentenprijsindex CPI 'alle huishoudens' 2015=100, vanaf prijspeil 1 februari 2023 tot moment van afname van het woningbouwkavel door de marktpartij tot een maximum van 5%, met dien verstande dat een negatieve indexatie nimmer kan leiden tot een lagere koopsom dan de ingediende grondprijbsbieding.
- Indien ontbinding aan de orde is valt de betaalde 10% van de koopsom vrij aan de gemeente.
- Indien ontbinding aan de orde is, is de gemeente vrij om de nummer 2 uit de verkoopprocedure te benaderen om de grond aan hem te verkopen en de procedure met hem verder te vervolgen. Indien de nummer 2 zijn aanbieding niet gestand wil/kan doen, dan kan de gemeente de nummer 3 benaderen, etc.

5 Uitsluitingsgronden, geschiktheids- en indieningseisen

5.1 Uitsluitingsgronden

Aanbieder moet kunnen verklaren en op verzoek van de gemeente kunnen bewijzen dat noch jegens hem noch jegens een persoon die lid is van zijn bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, in de vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum waarop de biedingen in het kader van deze procedure moeten zijn ingediend een onherroepelijke veroordeling is uitgesproken wegens één of meer van de in art. 2.86 lid 2 jo lid 6 Aanbestedingswet 2012 genoemde delicten.¹ Genoemd bewijs wordt in voorkomend geval geleverd door middel van een gedragsverklaring aanbesteden zoals bedoeld in art. 2.89 lid 2 Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de bieding niet ouder is dan 2 jaren.

Verder moet aanbieder kunnen aantonen dat hij heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van belastingen en sociale premies. Daartoe dient aanbieder bij zijn bieding een verklaring betalingsgedrag van de belastingdienst te voegen, die niet ouder is dan 6 maanden te rekenen vanaf de uiterste datum waarop de aanbiddingen in het kader van deze procedure moeten zijn ingediend.

5.2 Geschiktheidseisen

De aanbieder dient minimaal te beschikken over de competentie 'risicodragend ontwikkelen'. Met deze competentie wordt bedoeld dat de aanbieder op basis van daadwerkelijke ervaring aantoonbaar in staat dient te zijn voor eigen rekening en risico een ontwikkeling met een zekere omvang te realiseren.

Ervaring

Uitsluitend marktpartijen (of een combinatie van marktpartijen) die aantoonbare ervaring hebben met het naar behoren ontwikkelen en realiseren van minimaal 20 woningen komen voor gunning in aanmerking. Deze ervaring dient aangetoond te worden door middel van het bij de aanbidding overleggen van minimaal twee referenties van maximaal vijf jaar oud. Iedere referentie betreft de ontwikkeling en realisatie naar behoren van minimaal 20 woningen. De opleverdatum mag niet langer geleden zijn dan vijf jaar, te rekenen vanaf de uiterste indieningsdatum in het kader van deze openbare verkoopprocedure. Voor de opgave van referenties dient gebruik te worden gemaakt van het Inschrijfformulier dat als bijlage bij dit biedboek is gevoegd.

Financiële draagkracht

De partijen die deelnemen aan deze procedure dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om het bedrag ter hoogte van de bieding en alle verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie na te komen. Met de ondertekening van het inschrijfformulier verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken.

Aanbidding combinatie

Als een combinatie van partijen aanbiedt, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, en financiering van de ontwikkeling van het

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032203/2022-03-02>

plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

Wet Bibob.

Gemeente is bevoegd in het kader van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) te onderzoeken wie de wederpartij is en of deze partij betrouwbaar is. Een antecedentenonderzoek kan deel uitmaken van de contractvorming. Indien voornoemde onderzoeken hier aanleiding toe geven kan de gemeente besluiten niet tot definitieve contractvorming over te gaan.

Gedurende de gehele verkoopprocedure en de looptijd van de grondverkoopovereenkomst dient de aanbieder er zorg voor te dragen dat hij voldoet en blijft voldoen aan de hiervóór genoemde uitsluitings- en geschiktheidseisen en de overige eisen en voorwaarden die in dit biedboek c.a. worden genoemd. Indien dit op enig moment niet (meer) het geval is, dient de aanbieder dit onverwijld kenbaar te maken en bepaalt de gemeente of deze aanbieder (alsnog) wordt uitgesloten van verdere deelname c.q. of dat aanleiding geeft tot ontbinding van de overeenkomst. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver (alsnog) uit te sluiten van (verdere) deelname c.q. gunning of om de overeenkomst te ontbinden.

5.3 Indieningsvereisten

De gemeente stelt verder de volgende eisen aan de aanbidding:

1. Kopie identiteitsbewijs van de perso(n)en die namens de aanbieder handel(t)(en) en die vertegenwoordigingsbevoegd is (zijn), dient bij de aanbidding te worden gevoegd.
2. Uittreksel(s) Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden te rekenen vanaf de uiterste datum waarop de aanbiddingen in het kader van deze procedure moeten zijn ingediend) en eventueel andere stukken waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt, moet(en) bij de aanbidding worden gevoegd.
3. Verklaring betalingsbewijs, uitgegeven door de Belastingdienst (niet ouder dan 6 maanden te rekenen vanaf de uiterste datum waarop de grondprijsbiddingen in het kader van deze procedure moeten zijn ingediend), waaruit blijkt dat de aanbieder heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en sociale zekerheidspremies, moet bij de aanbidding worden gevoegd.

De gevraagde documenten dienen volledig en op tijd bij de aanbidding aangeleverd te worden. Alleen aanbiddingen van niet-uitgesloten partijen die voldoen aan de geschiktheidseisen en waarvan de aanbidding voldoet aan de indieningsvereisten worden meegenomen in de procedure. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen, zijn niet ontvankelijk en doen diensgevolge niet mee met de verkoopprocedure.

Gemeente behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens onder 1 t/m 3 evenals de overgelegde referenties en op juistheid te controleren. Aanbiddingen die niet aan alle hiervoor genoemde eisen voldoen, worden in principe ongeldig verklaard en terzijde gelegd.

6 Gunningscriterium

In dit hoofdstuk wordt het gunningcriterium beschreven aan de hand waarvan de geldige aanbiedingen worden beoordeeld.

Na het verstrijken van de uiterste indieningstermijn vindt de beoordeling van de aanbiedingen plaats. Dit gebeurt door toetsing van de ingediende informatie aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheids- en indieningseisen, zoals genoemd in hoofdstuk 5. De aanbiedingen die aan de eisen uit hoofdstuk 5 voldoen, worden beoordeeld op het gunningcriterium zoals beschreven in par 6.1.

6.1 Hoogste grondbieding

De gemeente selecteert uit de aanbiedingen, die aan de eisen uit hoofdstuk 5 voldoen, het plan met de hoogste grondbieding ten opzichte van de minimale grondprijs.

De deelnemende partijen dienen een prijs voor de aankoop van het perceel af te geven. Deze prijs betreft een bedrag van (minimaal) € 1.270.000,- excl. BTW, prijspeildatum 1 februari 2023. Zoals aangegeven worden de gronden fiscaal bouwrijp geleverd door de gemeente Land van Cuijk.

De concept- (ver-) koopovereenkomst is opgenomen in bijlage 11. De betalingsplanning, zoals opgenomen in de overeenkomst, is reeds in paragraaf 4.2 weergegeven.

Indien blijkt dat twee of meer marktpartijen, op wie géén uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen, die een geldige aanbieding hebben gedaan, wiens plannen aan de gestelde randvoorwaarden voldoen, die even hoog met de grondprijsbieding hebben ingeschreven én hoogste inschrijvers zijn, dan valt de keuze op de marktpartij met de gemiddelde laagste VON-prijs voor de 23 woningen.

7 Beoordelingsprocedure

7.1 Besluitvorming

Op basis van de hoogste grondbieding wordt een ambtelijk advies uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk. Het college zal overgaan tot besluitvorming.

7.2 Bekendmaking voorlopige gunning

De uitslag (voornemen tot gunning/verkoop) wordt zo spoedig mogelijk na de definitieve vaststelling van de beoordeling aan alle aanbieders gelijktijdig schriftelijk en per email gecommuniceerd. De afgewezen aanbieders worden op de hoogte gesteld van de naam van de aanbieder waar het perceel voorlopig aan wordt gegund en van de gronden waarop het voornemen tot gunning is gebaseerd (hoogste prijs). Aan dit voornemen tot gunning kan geen enkel recht worden ontleend. De mededeling van het voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in als bedoeld in artikel 6:217, lid 1 BW, van het winnende aanbod.

7.4 Bezwaar tegen voorlopige gunning

Een aanbieder die het niet eens is met de uitslag c.q. het voornemen tot gunning, dient uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na de dagtekening van die voorlopige gunningsbeslissing een civielrechtelijk kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter. Deze termijn betreft een vervaltermijn. Dit betekent dat, indien niet binnen desbetreffende termijn van 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig is gemaakt, afgewezen aanbieders geen recht meer hebben om bezwaar te maken tegen de uitslag c.q. het gunningsvoornemen en dat hij niet-ontvankelijk is in zijn bezwaren. De gemeente is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan het gunningsvoornemen.

Indien een afgewezen aanbieder een kort geding wil starten, dient hij dit binnen genoemde vervaltermijn schriftelijk en gemotiveerd bekend te maken aan de gemeente via het e-mailadres: Jose.vanUden-Vloet@landvancuijk.nl.

7.5 Definitieve gunning grondverkoop & (ver)koopovereenkomst

Totstandkoming van de (ver)koopovereenkomst geschiedt niet eerder dan nadat het college van burgemeester en wethouders daarmee schriftelijk heeft ingestemd en nadat 20 kalenderdagen ongebruikt zijn verstreken na bekendmaking van het voornemen tot gunning.

Er is pas sprake van gebondenheid van de gemeente als er schriftelijk definitief is gegund en de (ver)koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

7.6 Voorbehouden verkoop

De gemeente Land van Cuijk behoudt zich het recht voor om met opgaaf van redenen deze verkoopprocedure op te schorten dan wel te stoppen/beëindigen en om niet tot gunning c.q. sluiting van een overeenkomst over te gaan.

De gemeente behoudt zich verder het recht voor alle door aanbieders verstrekte gegevens op juistheid te controleren, officiële bewijsstukken op te vragen en de opgegeven referenties te benaderen zonder tussenkomst van de aanbieder.

Zolang er geen volledige overeenstemming is bereikt en geen schriftelijke, door beide partijen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de

gemeente. In dat geval is er voor de gemeente ook geen enkele verplichting tot vergoeding van welke schade dan ook. Eveneens geldt dat aanbieder de gemeente vrijwaart voor kosten die verband houden met het mogelijkterwijs terugdraaien van een gunningsbeslissing door een rechterlijke uitspraak.

Op deze verkoopprocedure (inclusief de aanbidding) is Nederlands recht van toepassing.

8. Proces beschrijving verkoopprocedure

8.1 Opzet verkoopprocedure

Deze openbare verkoopprocedure bestaat, zoals aangegeven, uit een beoordeling van de aanbiedingen, kort samengevat bestaande uit een visie en een grondbieding. In het kort ziet de procedure er als volgt uit:

- **Publicatie** openbare verkoopprocedure.
- Voorafgaand aan het indienen van de aanbiedingen start de **inlichtingenronde** (zie paragraaf 8.2 inzake schriftelijke inlichtingen).
- Partijen melden zich aan door middel van het **indienen** van hun aanbieding, bestaande uit een volledig ingevulde en ondertekende **inschrijvings- en biedingsformulier** voor project verkoop bouwgrond t.b.v. 23 grondgebonden woningen Bakelgeert e.o., inclusief alle gevraagde **bijlagen**.
- De aanbieders en hun aanbiedingen zullen worden **getoetst** aan de **uitsluitingsgronden** en de **geschiktheids- en indieningseisen**, zoals vermeld in m.n. hoofdstuk 5. Aanbieders/aanbiedingen die niet voldoen vallen in principe af.
- De gemeente selecteert vervolgens uit de aanbiedingen de inschrijving met de **hoogste grondbieding**.
- Er wordt een besluit tot **voorlopige gunning** genomen door het college van burgemeester en wethouders.
- **Mogelijkheid** tot het indienen van **bezwaar** middels het aanhangig maken van een kort geding tegen de voorlopige gunning gedurende 20 kalenderdagen.
- Indien die termijn ongebruikt verstrijkt, zal de gemeente in principe uiterlijk 2 weken daarna overgaan tot **definitieve gunning**

8.2 Schriftelijk inlichtingen

Dit biedboek en de bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onduidelijkheden, (vermeende) strijdigheden met de wet- en regelgeving, etc. tegenkomen, dan dient u deze vanuit een oogpunt van pro activiteit zo spoedig mogelijk vóór de sluitingsdatum voor het indienen van de aanbiedingen schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken, zodat dit zo nodig kan worden hersteld. Bij gebreke daarvan is uw recht om zich op dergelijke (tegen)strijdigheden, onvolkomenheden, etc. te beroepen vervallen. Als naderhand blijkt dat dit document onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, etc. bevat die niet door de (potentiële) aanbieders zijn gemeld, kan dit de gemeente dus ook niet worden aangerekend.

Vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van deze uitvraag kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend en zullen eveneens schriftelijk worden behandeld. Uw vragen en/of opmerkingen kunt u uitsluitend per e-mail indienen bij José van Uden via e-mail adres Jose.vanUden-Vloet@landvancuijk.nl tot uiterlijk 8 december 2022. Hiertoe dient u gebruik te maken van bijgevoegd format conform bijlage 7. De beantwoording van vragen vindt plaats via een Nota van Inlichtingen. Deze wordt gepubliceerd op de www.officielebekendmakingen.nl.

8.3 Indienen aanbidding

Met het indienen van uw aanbidding, met bijbehorende stukken, meldt u zich officieel aan als aanbieder. Bij de aanbidding dient gebruik gemaakt te worden van het inschrijf- en biedingsformulier zoals opgenomen in bijlagen 8 en 9.

De grondprijsbieding (inclusief alle gevraagde informatie/documenten) dient in enkelvoud op papier in gesloten verpakkingen te worden aangeboden uiterlijk op 3 februari 2023 (zie hoofdstuk 8.3

'Indienen aanbidding' van het biedboek) tussen 10:00 en 12:00 uur bij de projectleider Erwin van Bostelen of medewerker verkoop bouw kavels, José van Uden op het gemeentehuis te Cuijk.

Op de buitenzijde van de verpakking dient u minimaal het volgende aan te geven:

- Naam, adres en plaats van vestiging gegadigde;
- Verkoop bouwgrond t.b.v. 23 levensloopbestendige grondgebonden woningen Bakelgeert e.o. te Boxmeer
- Inschrijfformulier
- NIET OPENEN voor 3 februari 2023 12:00 uur:

Het biedingsformulier (bijlage 9) moet in een aparte en gesloten enveloppe worden gedaan, met daarop de tekst "formulier grondprijbsbidding". Deze enveloppe moet vervolgens in de enveloppe met het inschrijfformulier c.a. worden gestopt. Met als reden: zijn niet alle gevraagde stukken/informatie aangeleverd en/of wordt er niet voldaan door de marktpartijen aan de door de gemeente gestelde eisen, dan blijft de enveloppe met de grondprijbsbidding gesloten/dicht en zal deze worden geretourneerd aan de marktpartij; de betreffende marktpartij komt dan in niet voor gunning in aanmerking. De gemeente behoudt zich niettemin het recht voor om geringe omissies/fouten/gebreken te laten herstellen, mits dat niet van invloed is op de eerlijke concurrentie.

De aanbieder ontvangt bij afgifte een ontvangstbevestiging.

Aanbiddingen per e-mail/post, evenals na de sluitingstermijn ingediende aanbiddingen, worden niet geaccepteerd en worden zonder meer uitgesloten van de procedure. Het risico van te late bezorging is voor rekening van de aanbieder.

Door het indienen van een aanbidding verklaart de aanbieder zich geheel en onvoorwaardelijk akkoord met alle door de gemeente gestelde voorwaarden, eisen en voorbehouden in dit biedboek c.a., de nota ('s) van inlichtingen ende (ver-)koopovereenkomst alsmede met de bij de genoemde documenten behorende bijlagen.

8.4 Gestanddoeningstermijn

U dient uw aanbidding in ieder geval gestand te doen tot en met 50 kalenderdagen na de sluitingsdatum voor het indienen van de aanbiddingen. Tijdens deze periode heeft uw inschrijving het karakter van een onherroepelijk aanbod. Indien naar aanleiding van de voorlopige gunningsbeslissing een kort geding aanhangig is gemaakt, eindigt de termijn van gestanddoening voor zover nodig 8 dagen na de dag waarop in kort geding vonnis is gewezen.

8.5 Taal en valuta

Communicatie gedurende de procedure dient te geschieden in de Nederlandse taal. Aanbiddingen dienen eveneens te worden gesteld in de Nederlandse taal. Bedragen in de aanbidding dienen te worden vermeld in Euro's, exclusief BTW.

8.6 Vergoeding

Voor deelname aan deze verkoopprocedure zal door de gemeente Land van Cuijk geen vergoeding worden gegeven aan de aanbieders.

Bijlagen

1. Uitgifte tekening
2. Voorlopig ontwerp Inrichtingsplan Bakelgeert e.o.
3. Voorontwerp Reconstructie Burg. Verkuijlstraat
4. Welstandsnota Boxmeer 2014
5. Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Rapport Verkennend Bodemonderzoek
7. Format Vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen
8. Inschrijfformulier
9. Biedingsformulier
10. (Ver)koopovereenkomst
11. Algemene Verkoopvoorwaarden bouwkavels Land van Cuijk 2022