

Locatie ter realisatie van
12 betaalbare, grondgebonden
eind- en tussenwoningen

Brakels Eng te Oeffelt

‘Bouwen in Oeffelt’



september 2025

Voorwoord

Voor u ligt het biedboek voor de openbare verkoop van bouwrijpe grond, bestemd voor de realisatie van betaalbare, grondgebonden woningen binnen het project 'Brakels Eng'. Deze locatie in Oeffelt is uniek te noemen. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een duurzame woonwijk, waarbij tevens voorzieningen voor de opvang van regenwater worden gerealiseerd. Op deze locatie is het mogelijk om grondgebonden eind- en tussenwoningen te bouwen.

Om tot de meest geschikte koper te komen, wordt een openbare verkoopprocedure gevolgd. Hierbij is geen sprake van een formele aanbesteding, waardoor de Aanbestedingswet 2012 niet van toepassing is, met uitzondering van de bepalingen in hoofdstuk 5. Het definitieve besluit tot gunning wordt genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

In dit biedboek en de bijbehorende bijlagen vindt u alle benodigde informatie om een bieding uit te brengen.

Wij wensen u veel succes bij het opstellen van uw bieding en zien uw inzending 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	7
1.3 Doel van deze openbare verkoopprocedure	7
1.4 Tijdschema	8
1.5 Leeswijzer.....	8
2 Algemeen - De locatie	9
2.1 Ligging	9
2.2 Stedenbouwkundige context	10
2.3 Oppervlakte en kadastrale gegevens.....	11
3 Publiekrechtelijke randvoorwaarden	12
3.1 Bestemmingsplan Oeffelt Brakels Eng	12
3.2 Beeldkwaliteit	13
3.3 Geluid	13
3.4 Parkeren.....	13
3.5 Bouw en woonrijp werkzaamheden	13
3.6 Afvalinzameling.....	14
4 Financiële uitgangspunten.....	15
4.1 Grondprijsbieding	15
4.2 Betaling	16
5 Uitsluitingsgronden, geschiktheids- en indieningseisen.....	17
5.1 Uitsluitingsgronden.....	17
5.2 Geschiktheidseisen	17
5.3 Indieningsvereisten.....	18
6 Gunningscriterium	19
6.1 Hoogste grondbieding.....	19
7 Beoordelingsprocedure	20
7.1 Besluitvorming	20
7.2 Bekendmaking voorlopige gunning	20
7.3 Bezwaar tegen voorlopige gunning	20
7.4 Definitieve gunning grondverkoop & koopovereenkomst	20
7.5 Voorbehouden verkoop.....	20
8. Proces beschrijving verkoopprocedure	22
8.1 Opzet verkoopprocedure	22

8.2	Schriftelijk inlichtingen.....	22
8.3	Indienen aanbieding	22
8.4	Gestanddoeningstermijn	23
8.5	Taal en valuta	23
8.6	Vergoeding.....	24
Bijlagen		24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Land van Cuijk (hierna: 'de gemeente') biedt via een verkoop bij inschrijving een locatie aan binnen het project *Brakels Eng* te Oeffelt. Deze locatie is bestemd voor de realisatie van maximaal 12 betaalbare, grondgebonden woningen, verdeeld over twee bouwclusters (afbeelding 1).

Afbeelding 1 – indeling bouwclusters en kavelnummers



Fase 1 betreft het bouwcluster met 7 kavels (kavelnummers 514 tot en met 520), gelegen aan Stevensveld 1 tot en met 13 (oneven nummers). De bouw hiervan wordt verwacht in 2026.

Fase 2 omvat het bouwcluster met 5 kavels (kavelnummers 603 tot en met 607), gelegen aan Stevensveld 15 tot en met 23 (oneven nummers). De bouw hiervan is mogelijk vanaf 1 januari 2027.

De gemeente is op zoek naar een partij, of een combinatie van partijen, die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van deze 12 betaalbare, grondgebonden woningen.

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 aanbieder, de ontwikkelaar en zijn plan en bieding moeten voldoen.

1.2 Verkopende partij

De openbare verkoopprocedure wordt georganiseerd door de gemeente Land van Cuijk, vertegenwoordigd door de burgemeester. De uiteindelijke koopovereenkomst zal eveneens met de gemeente worden gesloten.

Tijdens het verkoopproces fungeert de heer Tim Noij, werkzaam bij het Team Projectenbureau Ruimte – Vastgoed, als contactpersoon. Zijn contactgegevens zijn als volgt:

Postadres:

Gemeente Land van Cuijk
Team Projectenbureau ruimte - vastgoed
Dhr. Tim Noij
Postbus 177
5830 AD Boxmeer

Bezoekadres:

Team Projectenbureau ruimte - vastgoed
Dhr. Tim Noij
Raadhuisplein 1
5831 JX Boxmeer

1.3 Doel van deze openbare verkoopprocedure

Het uiteindelijke doel van deze openbare verkoopprocedure is het realiseren van een passende invulling van de locatie Brakels Eng door middel van woningbouw. De gemeente streeft ernaar marktpartijen ruimte te bieden om deze ontwikkeling vorm te geven en te realiseren, maar stelt tegelijkertijd duidelijke randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Hoewel het doel van deze procedure bewust ruim is geformuleerd om innovatie en creativiteit te stimuleren, betekent dit geenszins dat het vrijblijvend is. De geselecteerde partij is gebonden aan het plan dat zij zelf voor het gebied indient.

Ter ondersteuning van deze procedure heeft de gemeente Land van Cuijk het onderhavige biedboek opgesteld. Dit biedboek heeft als doel:

- geïnteresseerden inzicht te geven in de randvoorwaarden en de procedure;
- duidelijkheid te verschaffen over het moment waarop welke gegevens moeten worden aangeleverd;
- transparantie te bieden over de wijze waarop de selectie van de koper zal plaatsvinden.

1.4 Tijdschema

De onderstaande tabel geeft de indicatieve planning weer voor deze openbare verkoopprocedure. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen, de procedure op te schorten of voortijdig te beëindigen. In geen van deze gevallen kunnen deelnemers aanspraak maken op een schadevergoeding en/of vergoeding van gemaakte kosten.

	Activiteit	Door	Datum
1	Publiceren openbare verkoopprocedure	Gemeente	8 september 2025
2	Indienen vragen	Geïnteresseerden	22 september 2025
3	Publiceren Nota van inlichtingen	Gemeente	6 oktober 2025
4	Indienen aanbiedingen	Aanbieders	3 november 2025
5	Beoordelen inzendingen	Gemeente	2 weken
6	Voorlopige gunning	Gemeente	17 november 2025
7	Bezwaartermijn		20 kalenderdagen
8	Definitieve gunning	Gemeente	8 december 2025
9	Ondertekenen koopovereenkomst	Gemeente en gegunde aanbieder	Week 2 2026

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 biedt een nadere toelichting op de locatie. De publiekrechtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de financiële uitgangspunten uiteengezet. Hoofdstuk 5 bevat de uitsluitingsgronden, geschiktheidscriteria en indieningseisen. De gunningscriteria komen aan bod in hoofdstuk 6, gevolgd door de beoordelingsprocedure in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 beschrijft het procesverloop van deze openbare verkoopprocedure. Tot slot is aan het einde van het biedboek een overzicht van alle bijlagen opgenomen.

2 Algemeen - De locatie

2.1 Ligging

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

Afbeelding 2 – ligging plangebied woningbouwlocatie Brakels Eng



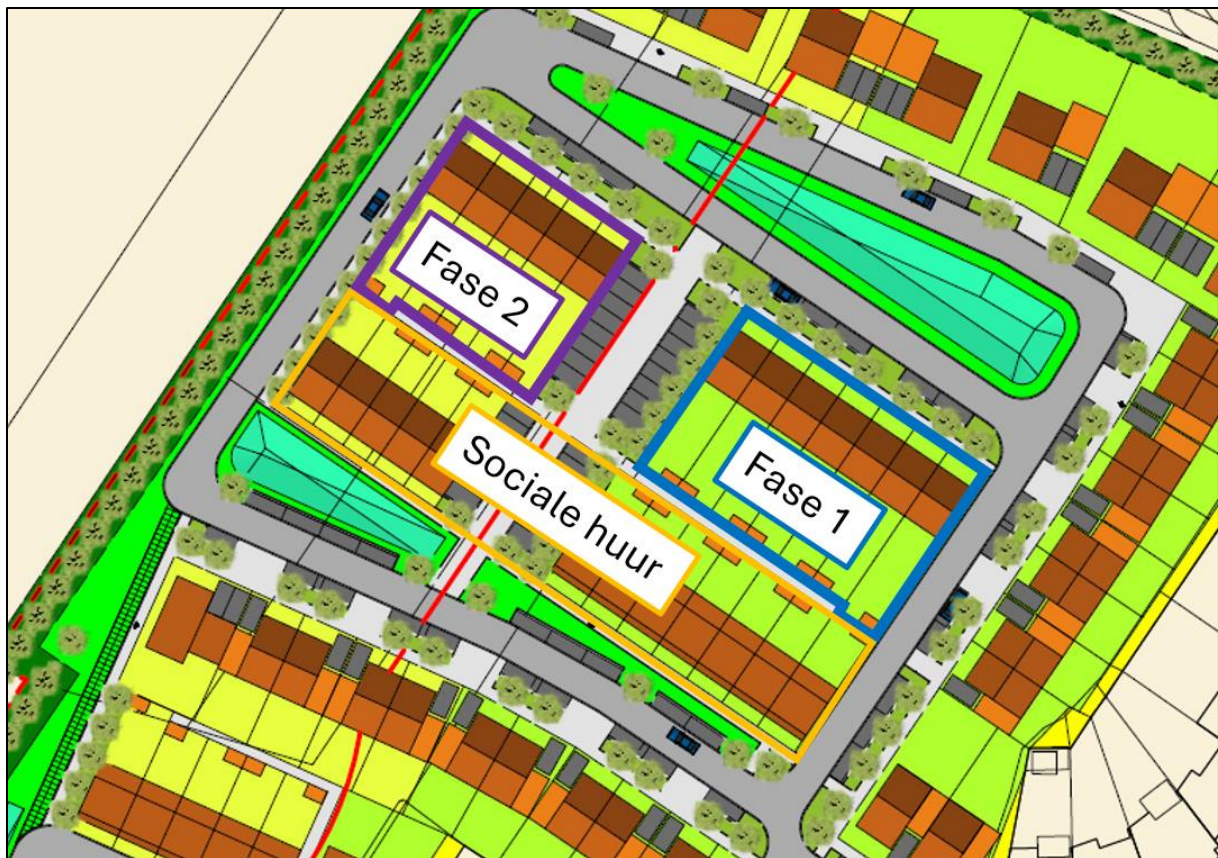
Op afbeelding 3 zijn de twee woningbouwclusters weergegeven die bestemd zijn voor de realisatie van grondgebonden woningen. Het betreft een cluster van 7 woningen (blauw vlak, fase 1) en een cluster van 5 woningen (paars vlak, fase 2).

Binnen dit project wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een duurzame en levensloopbestendige woonwijk. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Oeffelt. De achtertuinen van de woningen zijn georiënteerd op het zuidwesten en grenzen aan toekomstige sociale huurwoningen.

De woningen zijn georiënteerd met de tuinen op het zuidwesten en de voorgevels op het noordoosten, wat bijdraagt aan een gunstige zonligging en woonkwaliteit.

Het woningbouwprogramma voor deze twee clusters omvat maximaal 12 grondgebonden woningen, gelegen aan Stevensveld 1–23 (oneven nummers).

Afbeelding 3 – Woningbouwclusters projectgebied Brakels Eng



2.2 Stedenbouwkundige context

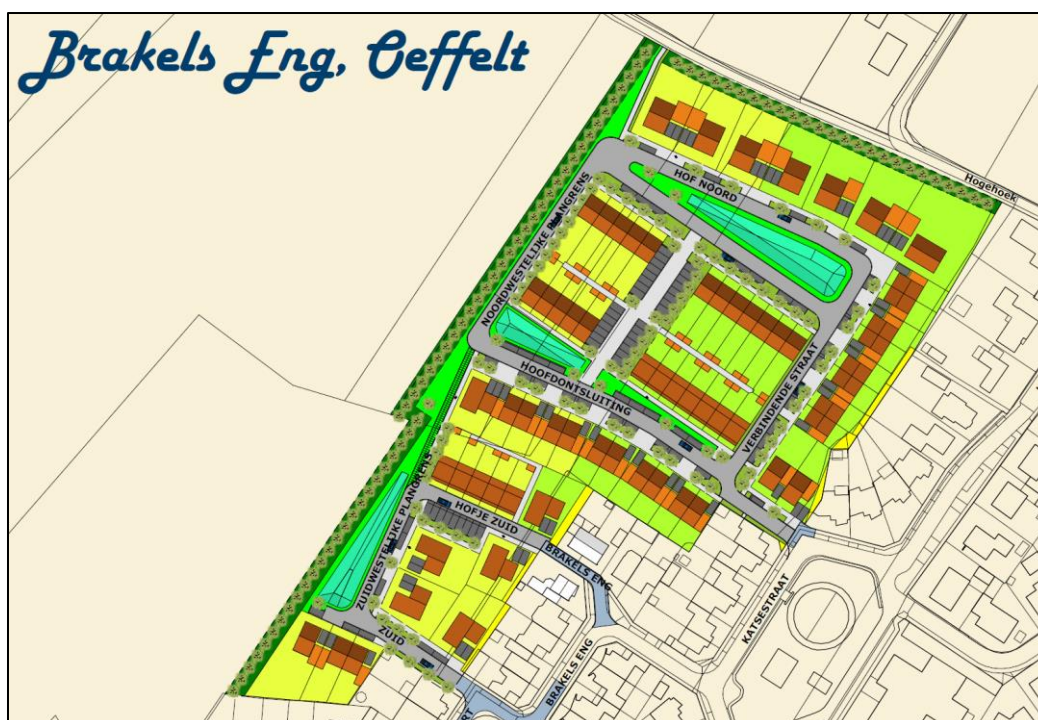
De planontwikkeling voor het gebied Brakels Eng betreft de transformatie van voormalig landbouwgebied naar een nieuw woongebied, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluitingsstructuren. Zie op afbeelding 4 hieronder het stedenbouwkundig plan.

Het woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen, bovengrondse waterberging in de vorm van wadi's, en aanvullende groenvoorzieningen. In een groene omgeving, op korte afstand van het dorps hart van Oeffelt, biedt het nieuwbouwplan ruimte aan:

- 17 sociale huurwoningen;
- 16 vrijstaande woningen (vrije kavels);
- 20 twee-onder-een-kapwoningen (vrije kavels);
- 12 betaalbare koopwoningen.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de bestaande infrastructuur in Oeffelt. Verder heeft het gebied Brakels Eng in de afgelopen jaren herhaaldelijk te maken gehad met wateroverlast als gevolg van hevige neerslag. Ter bevordering van klimaatadaptatie en ter voorkoming van toekomstige overlast wordt het hemelwater afgekoppeld van het riool en opgevangen in wadi's en infiltratiebuizen.

Afbeelding 4 – uitsnede stedenbouwkundig plan– grondgebonden woningen



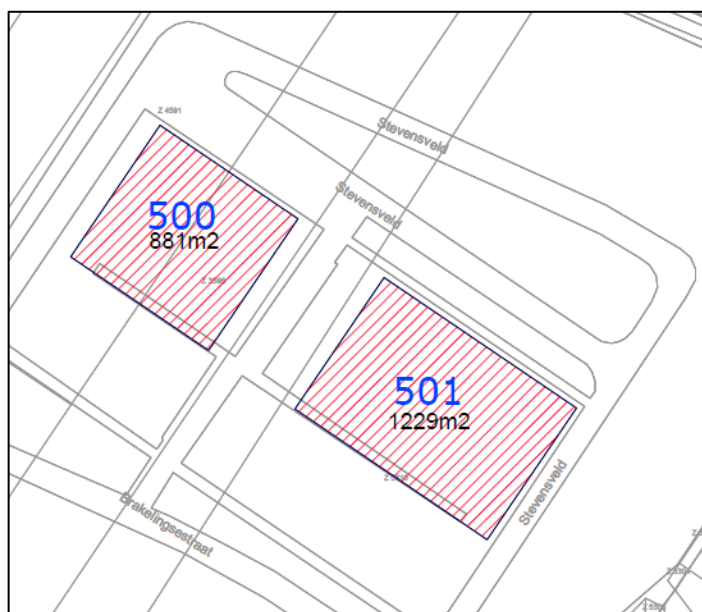
2.3 Oppervlakte en kadastrale gegevens

Het woningbouwprogramma voor de twee woningbouwclusters (fase 1 en fase 2) omvat de realisatie van maximaal 12 grondgebonden woningen. De betreffende gronden zijn gelegen op vier kadastrale percelen, kadastraal bekend onder de gemeente Boxmeer: Z5320, Z4585, Z3596 en Z4591.

De uitgiftekaart is als bijlage 1 bij dit document opgenomen en als afbeelding 5 bijgevoegd.

De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijp maken van de woningbouwkavels en de bijbehorende openbare ruimte, waaronder de aanleg van parkeerplaatsen. De kavels worden als bouwrijpe percelen opgeleverd.

Afbeelding 5 – Oppervlakten bouwclusters



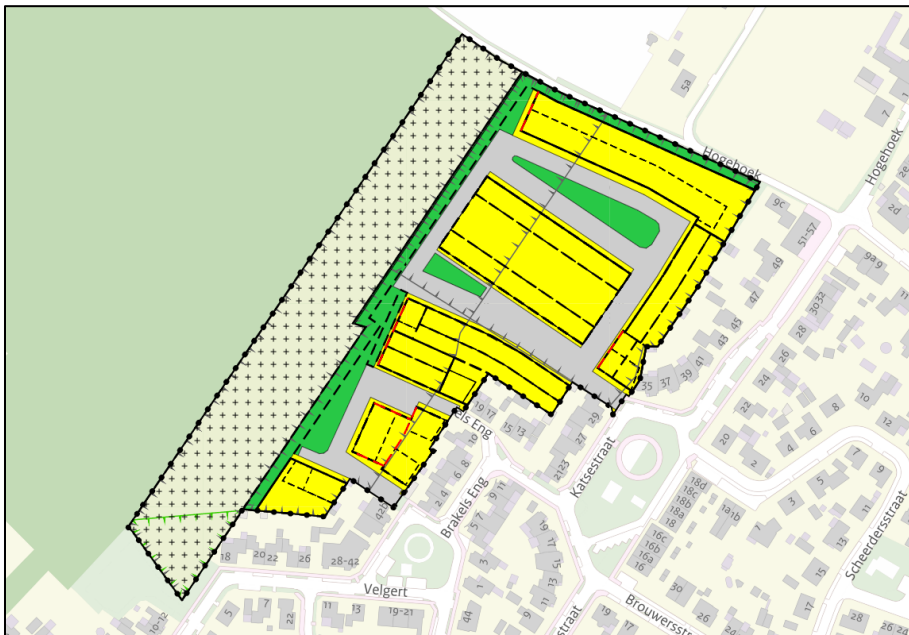
3 Publiekrechtelijke randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de grondgebonden woningen op de locatie Brakels Eng gelden diverse publiekrechtelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden worden in dit hoofdstuk toegelicht. De verdere uitwerking van het plan dient binnen deze kaders plaats te vinden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat in deze fase al een gedetailleerde uitwerking van het bouwplan wordt opgesteld.

3.1 Bestemmingsplan Oeffelt Brakels Eng

Het bestemmingsplan *Oeffelt Brakels Eng*, dat de bouw van 65 woningen planologisch mogelijk maakt, is inmiddels onherroepelijk geworden. Het plan is in te zien via de website: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1982-BPOefBrakelsEng-VA01-2/regels>.

Afbeelding 6 toont een uitsnede van de verbeelding behorend bij het betreffende bestemmingsplan, waarin onder andere de bouwvlakken van de bouwclusters voor de grondgebonden woningen zijn weergegeven.



Afbeelding 6: Verbeelding van het bestemmingsplan Oeffelt Brakels Eng

Binnen de op de afbeelding aangeduide bestemming 'Wonen' maakt het bestemmingsplan de realisatie van maximaal 65 grondgebonden woningen mogelijk. Als bijlage

2 is het voorlopig ontwerp van de buitenruimte (inrichtingsplan) toegevoegd.

Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om aan het Stevensveld maximaal 12 aaneengeschakelde woningen met twee bouwlagen en kap te realiseren.

De in het voorlopig ontwerp opgenomen parkeervoorzieningen zijn toereikend om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Er zijn geen noemenswaardige ruimtelijke belemmeringen bekend die voortvloeien uit aspecten zoals bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid of vergelijkbare factoren. De bodem binnen het plangebied is geschikt voor het beoogde gebruik: 'wonen'.

Het uiteindelijke bouwplan dient te voldoen aan de bouwregels uit het bestemmingsplan, aan de hierboven genoemde voorwaarden, en aan de eisen die voortvloeien uit de bijbehorende onderzoeken. De inschrijving op de grondprijs dient hiermee in overeenstemming te zijn. De relevante onderzoeksrapporten zijn als bijlagen toegevoegd.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is een stikstofberekening vereist. Koper is volledig verantwoordelijk voor het (laten) opstellen en toetsen van deze berekening. Verkoper (gemeente) aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

3.2 Beeldkwaliteit

De Welstandsnota Land van Cuijk 2024 (bijlage 3) vormt het welstandskader bij dit plan.

3.3 Geluid

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidzone en dus is er geen aanvullen akoestisch onderzoek nodig. Daarmee geldt de volgende randvoorwaarde:

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

3.4 Parkeren

Vanuit de 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk' gelden de volgende parkeernormen:

Parkeernorm:	
Koopwoning tussen/hoek	2,0 per woning
Koopwoning vrijstaand	2,3 per woning
Koop twee-aan-een	2,2 per woning

- Artikel 13, paragraaf 13.1 en 13.2 van het bestemmingsplan en bijlage 8 van het bestemmingsplan gaan verder in op het onderwerp parkeren.
- Door de gemeente worden de bijbehorende parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aangelegd.

3.5 Bouw en woonrijp werkzaamheden

Met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het terrein gelden de volgende bepalingen:

- De kavel wordt bouwrijp aan de koper geleverd. De werkzaamheden die hiervoor nodig zijn, zijn momenteel nog in uitvoering en zullen naar verwachting in december 2025 worden afgerond. Dit houdt in dat de bouwkavel geschikt is voor het beoogde gebruik, zowel qua bestemming als milieutechnische aspecten. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.
- De technische draagkracht van de bodem is nog niet onderzocht. De koper zal ten behoeve van de constructieve uitwerking, de bodemgesteldheid moeten (laten) onderzoeken. Indien uit dit onderzoek blijkt dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de draagkracht te verbeteren, komen de bijbehorende kosten en risico's volledig voor rekening van de koper. Dit geldt eveneens voor eventuele aanpassing van de peilhoogte.
- Het bouwpeil van de woningen dient te worden aangehouden conform de hoogtes zoals weergegeven in het bijgevoegde Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (bijlage 2).
- Afvalwater (DWA) en hemelwater (HWA) dienen gescheiden te worden aangeboden. Het vuilwater sluit de koper aan via een grijze Ø125 mm leiding. De gemeente voorziet op 0,5 meter binnen de perceelgrens in een ontstoppingsstuk. Hemelwater wordt via een groene Ø125 mm leiding afgevoerd en komt bovengronds uit bij de perceelgrens. De koper plaatst hier zelf een

infiltratiekolk met overloop naar het maaiveld van de openbare ruimte, conform de detailtekening in bijlage 10. Daarnaast worden regenpijpen voorzien van bladvangers. De koper toont met foto's aan dat de aansluitingen correct zijn uitgevoerd, inclusief de juiste kleuren en materialen. Op eigen terrein worden geen verdere voorzieningen voor hemelwateropvang aangelegd.

- Indien de koper grond van de kavel wil afvoeren naar een andere locatie, is de koper zelf verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van eventuele aanvullende keuringen of onderzoeken die daarvoor vereist zijn.

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 €800.000,- excl. BTW, prijspeildatum 1 september 2025. Deze (minimale) grondprijs is voor de gronden binnen de 2 bouwclusters gezamenlijk. De gronden worden fiscaal bouwrijp overgedragen en geleverd door de gemeente.

4.1 Grondprijbsbieding

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

1. Grondprijs voor verkoop en levering van de bouwgronden bedraagt minimaal € 800.000,- (zegge: achthonderdduizend euro) exclusief btw en exclusief overige kosten koper.

Gemeente eist dat de volgende informatie gelijktijdig met de grondprijbsbieding wordt verstrekt op het inschrijf- en biedingsformulier:

2. Overzicht met navolgende gegevens per woning: 1) vrij-op-naam prijs, 2) BVO (m²) en 3) GBO (m²). De in te vullen overzichtstabel ‘gegevens per woning’ staat op bijgaand biedingsformulier (bijlage 7).
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 koopovereenkomst is een daartoe strekkende verplichting opgenomen.

De door de marktpartij in te vullen vrij-op-naamprijzen (VON-prijzen) op het inschrijf- en biedingsformulier fungeren als nulmeting. Deze prijzen worden vastgelegd in de koopovereenkomst. Indien de uiteindelijke VON-prijzen, bijvoorbeeld als gevolg van meerwerk, stijgen ten opzichte van de inschrijfprijzen, wordt de grondprijs opgehoogd op basis van een vooraf vastgestelde grondquote. De marktpartij dient deze overeengekomen VON-prijzen aantoonbaar te maken via de individuele koopovereenkomsten van de woningen.

Er geldt voor elk van de 12 woningen een maximale VON-prijs van €405.000,- (zegge: vierhonderdvijfduizend euro). Daarnaast is het verplicht om van alle woningen de VON-prijzen in te vullen op het inschrijf- en biedingsformulier. Indien dit niet gebeurt, wordt de aanbidding in beginsel terzijde gelegd.

De minimale grondprijs en de door de marktpartij ingediende grondprijbsbieding worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) ‘alle huishoudens’ (2015 = 100), met als uitgangspunt het prijspeil van 1 september 2025. De indexering loopt door tot het moment van juridische levering van het woningbouwkwartier aan de marktpartij, met een maximum van 5%. Negatieve indexatie kan nimmer leiden tot een lagere koopsom dan de oorspronkelijk ingediende grondprijbsbieding.

De volgende bijkomende kosten zijn voor rekening van de marktpartij:

- Notariële kosten voor juridische levering;
- Kadasterkosten;
- Overige kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht (‘kosten koper’);

- Eventuele aanpassingen van het btw-tarief (doorbelast conform het op dat moment geldende tarief).

De grondprijbsbieding dient onherroepelijk, onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden te zijn, uitgedrukt in één bedrag in hele euro's, exclusief btw. De bieding dient te zijn gebaseerd op de voorwaarden en informatie, zoals opgenomen in dit biedboek met bijlagen.

Vanwege het onvoorwaardelijke karakter van de grondprijbsbieding, wordt van de marktpartij verwacht dat zij zich voorafgaand aan indiening van de bieding ervan heeft vergewist dat de benodigde financiering beschikbaar is of kan worden verkregen.

4.2 Betaling

Uiterlijk 1 maand na de definitieve gunning zal de koopovereenkomst door beide partijen worden getekend. In de bijgevoegde koopovereenkomst (bijlage 8) is het volgende vastgelegd ten aanzien van de betalingsplanning:

- Binnen 5 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst 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 de betreffende koopwoningen 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 koopovereenkomst wordt ontbonden indien niet aan deze voorwaarde is voldaan.
- Levering van grond vindt plaats één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- De resterende aankoopssom 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 september 2025 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 vervalt de betaalde 10% van de koopsom 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 aanbiedingen 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 6 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 6 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 6 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 inschrijf- en biedingsformulier 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 inschrijf- en biedingsformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, en financiering van de

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

ontwikkeling van het 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 koopovereenkomst 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(o)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 grondprijsofbiedingen 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 aanbiddingen worden beoordeeld.

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

6.1 Hoogste grondbidding

De gemeente selecteert uit de aanbiddingen, die aan de eisen uit hoofdstuk 5 voldoen, het plan met de hoogste grondbidding 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 €800.000,- excl. BTW, prijspeildatum 1 september 2025. Zoals aangegeven worden de gronden fiscaal bouwrijp geleverd door de gemeente Land van Cuijk.

De (ver-) koopovereenkomst is opgenomen in bijlage 8. 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 aanbidding hebben gedaan, wiens plannen aan de gestelde randvoorwaarden voldoen, die even hoog met de grondprijsbidding hebben ingeschreven én hoogste inschrijvers zijn, dan valt de keuze op de marktpartij met de gemiddelde laagste VON-prijs voor de 12 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.

7.3 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: tim.noij@landvancuijk.nl.

7.4 Definitieve gunning grondverkoop & koopovereenkomst

Totstandkoming van de 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 koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

7.5 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 **inschrijf- en biedingsformulier** voor project verkoop bouwgrond t.b.v. 12 grondgebonden woningen Brakels Eng, 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 Tim Noij via e-mail adres tim.noij@landvancuijk.nl tot uiterlijk 22 september 2025. Hiertoe dient u gebruik te maken van bijgevoegd format conform bijlage 5. 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 bijlage 6 en 7.

De grondprijsbieding (inclusief alle gevraagde informatie/documenten) dient in enkelvoud op papier in gesloten verpakkingen te worden aangeboden uiterlijk op 27 oktober 2025 (zie hoofdstuk 8.3 'Indienen aanbidding' van het biedboek) tussen 10:00 en 12:00 uur bij de projectleider Tim Noij of medewerker verkoop bouwkwavels, José van Uden op het gemeentehuis te Boxmeer.

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. 12 betaalbare grondgebonden woningen Brakels Eng te Oeffelt
- Inschrijf- en biedingsformulier
- NIET OPENEN voor 27 oktober 2025 12:00 uur:

Het biedingsformulier (bijlage 7) moet in een aparte en gesloten enveloppe worden gedaan, met daarop de tekst "formulier grondprijsbieding". Deze enveloppe moet vervolgens in de enveloppe met het inschrijf- en biedingsformulier 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 grondprijsbieding gesloten/dicht en zal deze worden geretourneerd aan de marktpartij; de betreffende marktpartij komt dan 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.

Aanbiedingen per e-mail/post, evenals na de sluitingstermijn ingediende aanbiedingen, 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 en de 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 aanbiedingen. 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. Aanbiedingen 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 aanbidders.

Bijlagen

1. Uitgifte tekening
2. Voorlopig ontwerp Inrichtingsplan Brakels Eng
3. Welstandsnota Land van Cuijk 2024
4. Rapport Verkennend Bodemonderzoek
5. Format Vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen
6. Inschrijfformulier
7. Biedingsformulier
8. Koopovereenkomst
9. Algemene Verkoopvoorwaarden bouwkavels Land van Cuijk 2022
10. Principedetail huisaansluiting HWA - Infiltratiekolk met spuwer