

## BIEDINGSFORMULIER MET INSTRUCTIES

Rijksweg 4  
6271 AE Gulpen

### Verkoopprocedure Kasteel Schaesberg

Kasteel Schaesberg-laan 100 en Kasteelweg 120 te Landgraaf

Landgoed Muyseric  
Maurick 1  
5261 NA Vught

## INSTRUCTIES

043 - 32 33 511  
info@klement-rentmeesters.nl  
www.klement-rentmeesters.nl

Hartelijk dank voor uw interesse in Kasteel Schaesberg.

Vanaf de openbare publicatie (**24 juni 2026**) wordt eenieder die belangstelling heeft in de gelegenheid gesteld om Kasteel Schaesberg te bezichtigen.

Deze periode van bezichtigingen loopt tot en met **28 augustus 2026**.

Tot uiterlijk **dinsdag 1 september 2026** op het tijdstip **12:00 uur** worden geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om eenmalig een bod met conceptplan uit te brengen onder de volgende voorwaarden:

- De bieding met het conceptplan dient schriftelijk (per email) te gebeuren voor uiterlijk **1 september 2026**, 12.00 uur, aan het adres [info@klement-rentmeesters.nl](mailto:info@klement-rentmeesters.nl). De correcte ontvangst van uw bieding wordt per retour e-mail (z.s.m.) bevestigd. Bij het uitblijven van een bevestiging is uw bieding mogelijk niet ontvangen. Neem dan zelf tijdig (voor de uiterste deadline) contact op met ons kantoor;
- Een bieding dient te worden uitgebracht door gebruik te maken van het beschikbaar gestelde biedingsformulier;
- Het is niet toegestaan om meer dan één bieding uit te brengen. Ontvangst van meerdere biedingen door één partij sluit de betreffende partij uit van deelname;
- De richtprijs van het object is gesteld op **€ 480.000,-** k.k. Het is eenieder toegestaan een bieding te doen voor elk bedrag en naar eigen inzicht;
- Bij het uitbrengen van een bieding verklaart de kandidaat kennis te hebben genomen en akkoord te gaan met de inhoud en voorwaarden van de volgende documenten die in het verkoopproces beschikbaar zijn gesteld:
  - 1. Biedingsformulier met instructies;
  - 2. Koopovereenkomst Kasteel Schaesberg (concept) met 5 bijlagen;
  - 3. Verkoopbrochure Kasteel Schaesberg te Landgraaf;
  - 4. Overzichtstekening van gebouwen en afzonderlijke bouwtekeningen;
  - 5. Omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van bezoekerscentrum;
  - 6. Vragenlijst deel B bezoekerscentrum Kasteel Schaesberg te Landgraaf;
  - 7. Lijst van zaken Kasteel Schaesberg te Landgraaf;
  - 8. Uittreksel rijksmonument nummer 23833 en 23834;
  - 9. Bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd in de periode 2002 t/m 2023;
  - 10. Rolbeschrijvingen samenwerkingspartners Levanto en WSP Parkstad.

Het eenmalig bod bestaat uit:

- Het bedrag;
- Eventuele ontbindende voorwaarden met betrekking tot het verkrijgen van financiering (ter hoogte van de aankoopsom) tot uiterlijk de datum van indienen definitief plan (conform planning);

NL62 ABNA 0537 2583 88  
KvK 61719765  
BTW NL8544.60.500.B.01  
BIC: ABNANL2A

Biedingen worden voorzien van een uitwerking van het conceptplan ten minste bestaande uit de volgende bijlagen (max. 15 pagina's A4, visuals mogen in een ander formaat):

- Een nadere tekstuele introductie van de inschrijver en het beoogde voornemen van gebruik en (her-)bestemming met een toelichting van de mate waarin het plan en initiatiefnemer voldoet aan de beoordelingscriteria 2 t/m 5;
- Een vlekkenplan met overzicht van de functionele invulling van het object (m<sup>2</sup> per functie) en visuele aanduiding de positie waar de gewenste parkeergelegenheid op het terrein wordt voorzien;
- Toelichting van eventuele (grote) bouwkundige ingrepen;

Verder gelden er de volgende uitgangspunten:

- Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet te gunnen;
- Indien de verkoop aan de gegunde partij geen doorgang vindt, kan de gemeente – zonder daartoe verplicht te zijn – achtereenvolgens de partij met de op één na hoogste score, de partij met de op twee na hoogste score en, indien nodig, de daaropvolgende partijen in de vastgestelde rangorde in de gelegenheid stellen het object te verwerven, mits deze partij bereid is haar bieding met bijbehorend plan gestand te doen;
- Bij het resultaat van de beoordeling worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst zoals reeds op voorhand beschikbaar is gesteld;
- Koper zal uiterlijk **binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst** een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van € 50.000,- dienen te overleggen bij de aangewezen notaris;

Planning verkoopprocedure en onderhandelingsfase:

Fase	Planning in geval van > 3 inschrijvingen	Planning in geval van maximaal 3 inschrijvingen
<b>Openbare bekendmaking</b> Via het gemeenteblad en website makelaar wordt aangegeven dat het kasteel beschikbaar komt voor verkoop en dat geïnteresseerden kunnen inschrijven.	24 juni 2026	idem
<b>Bezichtigingen</b> Via makelaar.	29 juni 2026 t/m 28 augustus 2026	idem
<b>Indienen conceptplan</b> Partijen dienen hun conceptplan in op basis van het vooraf gepubliceerde biedingsformulier met instructies.  Bij drie of minder plannen worden inschrijvers er binnen drie werkdagen van in kennis gesteld dat de alternatieve planning wordt gehanteerd en dat meteen wordt overgegaan naar de onderhandelings- en verfijningsfase.	1 september 2026	idem
<b>Mogelijkheid nader niet-destructief onderzoek op de locatie</b> Partijen die een conceptplan hebben ingediend dat aan de gestelde voorwaarden voldoet worden via de makelaar in de gelegenheid gesteld voor nadere opnames ter plaatste.	7 september 2026 t/m 5 november 2026	7 september 2026 t/m 16 oktober 2026
<b>Beoordeling van conceptplannen door beoordelingscommissie</b> De commissie beoordeelt de conceptplannen op hoofdlijnen op basis van de vastgestelde criteria en wegingen. In deze fase vinden geen presentaties plaats.	7 september 2026 t/m 11 september 2026	n.v.t.
<b>Selectiebesluit van beste plannen door college (maximaal 3)</b> Op basis van het advies van de commissie neemt het college een selectiebesluit.	6 oktober 2026 t/m 20 oktober 2026	n.v.t.
<b>Publicatie selectiebesluit en informeren inschrijvers</b>	14 oktober 2026 t/m 28 oktober 2026	n.v.t.
<b>Onderhandelings- en verfijningsfase</b> Met de geselecteerde inschrijvers wordt in dialoog gegaan over hun plan. Daarmee wordt beoogd initiatiefnemers gedurende de procedure meer ruimte te bieden om hun plannen toe te lichten, te optimaliseren en beter af te stemmen op de gemeentelijke doelstellingen en randvoorwaarden.	2 november 2026 t/m 4 december 2026	7 september 2026 t/m 16 oktober 2026
<b>Indienen definitief plan</b> Bestaande uit een definitief plan en met definitieve onderbouwingen.	7 december 2026 uiterlijk 12:00 uur	19 oktober 2026 uiterlijk 12:00 uur
<b>Presentaties</b> Inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld hun plan aan de commissie te presenteren.	14 december 2026 t/m 15 december 2026	4 november 2026 t/m 5 november 2026
<b>Beoordeling</b> Plannen worden door de ambtelijke commissie beoordeeld op basis van de vastgestelde criteria en wegingen.	17 december 2026	6 november 2026

<p><b>Gunningsbesluit</b> Het object wordt aan de inschrijver met de hoogste score gegund, waarbij de gemeente nadrukkelijk het voorbehoud maakt om niet te gunnen.</p>	<p>19 januari 2027 t/m 9 februari 2027</p>	<p>1 december 2026 t/m 22 december 2026</p>
<p><b>Openbare bekendmaking gunningsbesluit en informeren inschrijvers</b></p>	<p>27 januari 2027 t/m 17 februari 2027</p>	<p>9 december 2026 t/m 6 januari 2027</p>
<p><b>Ondertekenen koopovereenkomst</b></p>	<p>Binnen 7 werkdagen na gunning</p>	<p>idem</p>
<p><b>Oplevering en overdracht</b></p>	<p>Binnen twee maanden na ondertekening koopovereenkomst</p>	<p>idem</p>

Beoordeling van de biedingen vindt plaats op basis van het volgende puntensysteem:

<b> criterium</b>	<b>Omschrijving beoordeling</b>	<b>Maximale punten</b>
1. Koopsom	Hoogte van de koopsom ten opzichte van de richtprijs (€480 duizend). De beoordeling vindt plaats op basis van een staffel (zie toelichting) waarbij hogere biedingen meer punten opleveren.	15
2. Maatschappelijke waarde	<p>a. Mate waarin het plan aantoonbaar maatschappelijke functies (zoals bijvoorbeeld educatie, zorg, cultuur) combineert met commerciële exploitatie. Denk aan samenwerking met partijen die onderhoud en beheer uitvoeren op het domein (Levanto, WSP, vrijwilligers). En de mate waarin mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (te denken valt aan mensen met een arbeidsbeperking, statushouders en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) de kans wordt geboden om zich te ontwikkelen binnen de aangeboden activiteiten.</p> <p>b. Er wordt ook beoordeeld in hoeverre het domein publiek toegankelijk blijft en een meerwaarde biedt voor de gemeenschap.</p>	<p>10</p> <p>10</p>
3. Kwaliteit en omgeving	Instandhouding en versterking van monumentale en natuurlijke elementen op het domein. De beoordeling richt zich op de mate waarin het plan bijdraagt aan behoud en beleving van erfgoed, landschappelijke kwaliteit en ecologische waarden. Deze aspecten hangen nauw samen met de historische identiteit van de locatie, die het plan zoveel mogelijk dient te respecteren. Ten slotte richt de beoordeling zich op de mate waarin het plan een kwalitatieve bijdrage levert aan de vrijetijdseconomie.	20
4. Competentie en stabiliteit	<p>a. Aantoonbare ervaring met projecten en/of exploitaties, inclusief referenties.</p> <p>b. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit en realiteitsgehalte van de financiële onderbouwing van het plan, als indicatie van uitvoeringskracht en continuïteit. Hieronder vallen ook ontbindende voorwaarden ten aanzien van de realisatie van het plan (waaronder bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud).</p>	<p>5</p> <p>20</p>
5. Ruimtelijke inpasbaarheid	Beoordeling van de verwachte planologische uitvoerbaarheid van het initiatief op basis van	20

	het ingediende plan en de toelichting van de inschrijver. Er wordt gekeken of het plan past binnen het geldende omgevingsplan, of dat een wijziging of afwijking realistisch en beleidsmatig verdedigbaar is. Deze beoordeling is indicatief en niet juridisch bindend.	
<b>Totale maximale score</b>		<b>100</b>
<p><b>Vermoeden van bepaalde mate van gevaar art. 9.3 Bibob</b>            Beoordeeld wordt op basis van de al dan niet aanwezigheid van een vermoeden dat sprake is van een bepaalde mate van gevaar als bedoeld in artikel 9, derde lid, van de wet Bibob.</p> <p>Een vermoeden als hiervoor bedoeld wordt gebaseerd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigen ambtelijke informatie en/of;</li> <li>- Informatie afkomstig van een of meerdere partners binnen het samenwerkingsverband RIEC en/of;</li> <li>- Informatie verkregen vanuit het OM zoals bedoeld in artikel 26 van de Wet Bibob en/of</li> <li>- Informatie verkregen van het Bureau Bibob zoals bedoeld in artikel 11 of 11a van de Wet Bibob.</li> </ul> <p>Indien sprake is van een vermoeden als hiervoor bedoeld dan houdt de gemeente Landgraaf zich het recht voor om zonder meer niet te gunnen aan de betreffende initiatiefnemer.</p>		Ja/nee

**Toelichting:**

**Puntentoekenning criterium 1 (koopsom)**

Koopsom	Score
€ 660.000,00	15 punten
€ 600.000,00	13 punten
€ 540.000,00	11 punten
€ 480.000,00	9 punten
€ 420.000,00	7 punten
€ 360.000,00	5 punten
€ 300.000,00	3 punten
€ 240.000,00	1 punt
< € 240.000,00	0 punten

**Puntentoekenning criterium 2 t/m 5**

Beoordeling	Score (%)	Punten bij score max. 20	Punten bij score max. 15	Punten bij score max, 10	Punten bij score max, 5
Uitstekend	100%	20	15	10	5
Ruim voldoende	80%	16	12	8	4
Voldoende	60%	12	9	6	3
Matig	30%	6	5 (afgerond)	3	2 (afgerond)
Slecht	0%	0	0	0	0

**De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet te gunnen.**

**BIEDINGSFORMULIER**

Privépersoon/rechtspersoon/consortium		
KvK- nummer (optioneel)		
Voornamen:		
Naam:		
Adres:		
Postcode en plaats		
Telefoonnummer:		
Email:		

Hierbij doen ondergetekende(n), hierna te noemen 'de bieder' de bieding aan **de gemeente Landgraaf** tot aankoop van "**kasteel Schaesberg**" met de adressen Kasteel Schaesberg-laan 100 en Kasteelweg 120 te Landgraaf, met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden.

Kadastraal bekend als:

- Schaesberg, sectie A, nummer 3505;
- Schaesberg, sectie A, nummer 1054;
- Schaesberg, sectie A, nummer 3569 (DEELS);
- Schaesberg, sectie A, nummer 3545;
- Schaesberg, sectie A, nummer 3548;
- Schaesberg, sectie A, nummer 3549;
- Schaesberg, sectie A, nummer 3550;
- Schaesberg, sectie A, nummer 3551;
- Schaesberg, sectie A, nummer 3553 (DEELS);
- Schaesberg, sectie A, nummer 3557 (DEELS);
- Schaesberg, sectie A, nummer 3570;

De bieder verklaart bovenstaand object te hebben bezichtigd en kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de inhoud en voorwaarden van de volgende documenten die in het verkoopproces beschikbaar zijn gesteld:

- 1. Biedingsformulier met instructies;
- 2. Koopovereenkomst Kasteel Schaesberg (concept) met 5 bijlagen;
- 3. Verkoopbrochure Kasteel Schaesberg te Landgraaf;
- 4. Overzichtstekening van gebouwen en afzonderlijke bouwtekeningen;
- 5. Omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van bezoekerscentrum;
- 6. Vragenlijst deel B bezoekerscentrum Kasteel Schaesberg te Landgraaf;
- 7. Lijst van zaken Kasteel Schaesberg te Landgraaf;
- 8. Uittreksel rijksmonument nummer 23833 en 23834;
- 9. Bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd in de periode 2002 t/m 2023;
- 10. Rolbeschrijvingen samenwerkingspartners Levanto en WSP Parkstad.

Voorts verklaart koper tevens bekend te zijn met de huidige bestemming van het terrein en de gebouwen en de tijdelijke aard van de vergunning van het bezoekerscentrum tot 15 juli 2033.

en brengt hierbij een bod uit ter hoogte van:

€ \_\_\_\_\_,- kosten koper.

**Deze bieding wordt in elk geval gestand gedaan tot en met de uiterste datum van ondertekenen van de koopovereenkomst (uiterlijk binnen 7 werkdagen na gunningsbesluit conform planning).**

**Eventueel voorbehoud met betrekking tot het verkrijgen van financiering ter hoogte van de koopsom:**

Financieringsvoorbehoud:    Ja/Nee                    Tot datum van indienen definitief plan  
(conform planning)

**Toelichting:** *Persoonlijke toelichting over privé-, -rechtspersoon of consortium en eventuele referenties van projecten die u in het verleden hebt uitgevoerd.*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Plaats en datum: \_\_\_\_\_

Handtekening(en) bieder(s):

**Titel van het initiatief:** \_\_\_\_\_

(beknopt in één of enkele woorden te betitelen)