

BEKENDMAKING START OPENBARE VERKOOP SCHAAPSKOOIWEG 93/95 TE HEERLEN

Met deze bekendmaking maakt het dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling Stadsregio Parkstad Limburg bekend dat de openbare verkoopprocedure van de onroerende zaak aan de Schaapskooiweg 93/95 te Heerlen, locatie Sterrenwacht, (hierna te noemen: de onroerende zaak) wordt gestart.

Binnenkort terug te vinden op 'Funda' en 'Funda in business' via makelaar Aelmans.

De Stadsregio Parkstad Limburg geeft hiermee uitvoering aan de plicht om een (openbare) selectieprocedure te doorlopen om alle (potentiële) gegadigden mededingingsruimte te bieden, hetgeen voortvloeit uit de uitspraak van de Hoge Raad in het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

De onroerende zaak, bestaande uit een bedrijfsruimte met grote koepel en losstaande kleine koepel en een aanpalende bedrijfswoning, wordt verkocht zodat deze een nieuwe duurzame invulling verkrijgt nu de erfpacht per 1 november 2026 eindigt.

Juridisch kader

De verkoop vindt plaats met inachtneming van:

- artikel 3:14 BW (verbod strijd met publiekrecht);
- de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel;
- de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Didam-arrest, bevestigd en verduidelijkt in Didam II en verdere jurisprudentie in deze.

Uit het Didam-arrest vloeit voort dat de Stadsregio Parkstad Limburg ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden indien redelijkerwijs te verwachten is dat meerdere partijen voor koop in aanmerking kunnen komen. Selectie zal plaatsvinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

De verkoop zal daarom plaatsvinden via een openbare selectieprocedure zoals hieronder omschreven.

OPENBARE SELECTIEPROCEDURE

1. Uitgangspunten verkoop

1.1 Bestemming en gebruik

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Heerlen rust op de onroerende zaak (perceel met bebouwing) de bestemming maatschappelijk (maatschappelijke voorzieningen). Aan het bebouwde deel ter plekke van de Schaapskooiweg 93 is bovendien de functieaanduiding 'wonen' toegekend.

Het betreffende perceel is kadastraal bekend als B 8055 en heeft een grootte circa 2.370 m².

De Stadsregio Parkstad Limburg is geen bevoegd gezag voor de vaststelling of wijziging van de bestemming. Eventuele (gewenste) wijzigingen van het planologisch regime vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de gemeente Heerlen.

Al meer dan dertig jaar is ter plekke van de Schaapskooiweg 95 een Sterrenwacht gevestigd; de aanpalende woning is een bedrijfswoning. Het kunnen voortzetten van de sterrenwachtfunctie wordt vanuit publiek belang wenselijk geacht, doch is geen voorwaarde om tot verkoop/gunning te komen.

2. Geschiktheidseisen

2.1. Een gegadigde komt slechts in aanmerking indien (harde eisen):

- **Bestemming conform gebruik**
De gegadigde verklaart de onroerende zaak uitsluitend te zullen gebruiken overeenkomstig de geldende maatschappelijke bestemming. Uiteraard staat het de gegadigde vrij, na verwerving, het bevoegd gezag (i.c. de gemeente Heerlen) om een functiewijziging te verzoeken. Mocht gegadigde tot functiewijziging wensen over te gaan, dient aan de Stadsregio Parkstad Limburg kenbaar te worden gemaakt, welke activiteiten gegadigde voornemens is in- en om de onroerende zaak te ondernemen.
- **Exploitatie- en beheerplan**
De gegadigde legt een exploitatie- en beheerplan inclusief financiële onderbouwing voor aan de Stadsregio Parkstad Limburg waarin een duurzame invulling van de onroerende zaak wordt beschreven.
- **Financiële draagkracht (zie tevens het vorige punt)**
Aantoonbare financiële capaciteit om:
 - de geboden koopprijs te kunnen voldoen
 - de onroerende zaak (eventueel fasegewijs) van achterstallig onderhoud te ontdoen.
- **Integriteit**
De integriteit van de gegadigde/potentiële koper dient (aantoonbaar) gewaarborgd te zijn.

2.2 Aanvullende (zachte) eis, waaraan bij voorkeur dient te worden voldaan

- **Borging van de sterrenwachtfunctie (in overleg met de betreffende stichting)**
De gegadigde geeft inzicht op welke manier de huidige sterrenwachtfunctie wordt voortgezet. Dit inzicht geven in, dient (bij voorkeur) te gebeuren in afstemming met de betreffende stichting (Stichting Sterrenwacht Limburg).
Indien gegadigde de sterrenwachtfunctie niet wenst te borgen c.q. niet kan borgen, dient dit expliciet aan de Stadsregio Parkstad Limburg kenbaar te worden gemaakt.

3. Selectiecriteria (gunningscriteria)

Indien meerdere partijen aan de geschiktheidseisen voldoen, wordt geselecteerd op basis van de volgende criteria:

a. Koopsom (weging: 35%; maximaal 35 punten)

- Hoogte van de onvoorwaardelijke bieding

b. Functie + kwaliteit exploitatie- en beheerplan (weging: 20%; maximaal 20 punten)

- Beschrijving voorgenomen functie van de onroerende zaak
- Onderhoudsplan
- Duurzaamheid
- Risicobeheersing
- Continuïteit

c. Mate van borging Sterrenwachtfunctie (weging: 30%; maximaal 30 punten)

- (Op enig moment) af te stemmen met de betreffende stichting

d. Meerwaarde voor publieke doelen (weging: 15%; maximaal 15 punten); bijvoorbeeld:

- Educatieve programmering
- Wetenschappelijke samenwerking
- Innovatie of verbreding maatschappelijke functie

4. Feitelijk proces en voorbehoud

Indien u interesse heeft in de koop van het vastgoed en van mening bent te voldoen aan de voornoemde voorwaarden, kunt u uw interesse tot uiterlijk 1 november 2026 kenbaar maken bij makelaar Aelmans via jaelmans@aelmans.com of ten kantore van de makelaar aan de Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal o.v.v. 'Inschrijving procedure verkoop Schaapskooiweg 93-95'.

U dient de benodigde documenten toe te voegen waarmee u aantoont dat u voldoet aan de eisen alsmede uw plan van aanpak.

Na deze datum wordt een inschrijving niet meer in behandeling genomen. De inschrijvers worden eerst getoetst op het voldoen aan de eisen. Enkel het plan van aanpak van de inschrijvers die voldoen aan de eisen wordt beoordeeld. Indien meerdere gegadigden voldoen aan de geschiktheidseisen, zal selectie plaatsvinden op basis van een puntensysteem (zoals hiervoor beschreven). Aan de hand hiervan wordt een potentiële koper gekozen. Met deze partij wordt verder in overleg getreden en volgt (eventueel) een voorgenomen gunningsbesluit door het bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Na bekendmaking van het voornemen tot gunning geldt een termijn van 30 kalenderdagen waarbinnen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend.

Hierbij wordt opgemerkt dat er bij onderhavige selectieprocedure geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Het aanbestedingsrecht is derhalve niet op deze selectieprocedure van toepassing.

Het bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om niet tot verkoop/gunning over te gaan.

5. Contractuele borging

In de koopovereenkomst zullen, indien van toepassing, in ieder geval worden opgenomen:

- een kwalitatieve verplichting inzake eventuele voortzetting van de sterrenwachtfunctie
- een boetebeding bij niet-nakoming.

Deze voorwaarden zijn gerechtvaardigd gelet op het publieke belang bij behoud van de maatschappelijke functie en zijn in lijn met het evenredigheidsbeginsel.

Vragen?

Indien er nog vragen zijn dan kunt u deze stellen via jaelmans@aelmans.com onder vermelding: 'procedure verkoop Schaapskooiweg 93-95'. Er is ook direct telefonisch contact mogelijk via 06-21 83 80 96 of via het algemene nummer 045-575 32 55.

Mondelinge vragen kunnen tot uiterlijk vrijdag 11 september (onder kantoortijd) worden gesteld, schriftelijke vragen dienen voor maandag 14 september 2026 ontvangen te zijn, opdat u nog tijdig van een antwoord kan worden voorzien. Vragen na deze datum worden niet meer beantwoord.