

---

**Onderwerp** Verkoopbrochure tender oude schoollocatie Merselo

---

<b>Zaaknummer</b>		<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
<b>B &amp; W datum</b>	29 augustus 2023	<b>Afdeling/Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Danielle Geubbels	<b>Portefeuillehouder</b>	Wim de Schryver

---

**Besproken met portefeuillehouder**

Ja, met Wim de Schryver op 22 augustus 2023

**Openbaarheid**

Ja, met uitzondering van de bijlage, deze mag op 4 september 2023 openbaar.

**Bevoegd orgaan**

B en W

Ter advisering aanbieden aan N.v.t.

---

**ADVIES**

De verkoopbrochure ten behoeve van verkoop oude schoollocatie Merselo zomer 2023 vast te stellen.

**Inleiding**

In februari is de tender voor de verkoop van de oude schoollocatie online gezet. Hiervoor hadden 6 partijen een woningbouwplan ingediend. Met de 3 beste plannen is het proces vervolgd. Na de puntentelling bleek dat het plan met de hoogste score geen huurwoningen in het plan verwerkt had. Dit werd mogelijk gemaakt omdat gemeentelijk beleid niet hard genoeg verankerd was in de verkoopbrochure. Het resultaat van de tender is dat het college besloten heeft om de tender niet te gunnen.

Met de ervaring van deze eerste tenderprocedure is een nieuwe verkoopbrochure opgesteld. Deze nieuwe verkoopbrochure ligt nu aan u voor om vastgesteld te worden.

**Beoogd resultaat**

Een gevarieerd aanbod van woningen, waarvan minimaal 50% betaalbaar en waarvan minimaal 25% sociale huur, in alle kernen van de gemeente, duurzaam gebouwd in een groene en aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

**Argumenten***1.1 In de verkoopbrochure wordt geborgd dat de nieuwe woningbouwontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid*

In de verkoopbrochure zijn wensen en eisen opgenomen waaraan de woningbouwontwikkeling moet voldoen. Om er zeker van te zijn dat plannen die niet voldoen aan het gemeentelijk beleid (zoals de TOR 2022 en het Omgevingsprogramma Wonen) worden beoordeeld is het niet voldoen aan gemeentelijk beleid opgenomen als uitsluitingsgrond.

*1.2 De bieding op het perceel weegt voor 25% mee in de beoordeling*

De kwaliteit van het woningbouwplan weegt zwaarder dan het bod. Indien op basis van de kwaliteit er een gelijke score tussen plannen is, dan zal het bod doorslaggevend zijn.

*1.3 De dorpsraad krijgt alleen een rol in de gunningsfase*

Binnen de tenderprocedure zijn 2 beoordelingsmomenten. De eerste beoordeling wordt gedaan door een ambtelijke beoordelingscommissie bestaande uit een stedenbouwkundige, beleidsadviseur wonen en projectleider openbare ruimte. Deze commissie beoordeelt de plannen op stedenbouwkundige kwaliteit, de inrichting van de openbare ruimte en op het soort woningen en de prijsklassen. Alleen de beste plannen (maximaal 3) worden geselecteerd voor de gunningsfase om hun plan na verdere uitwerking toe te lichten aan de ambtelijke beoordelingscommissie aangevuld met de dorpsraad. De geselecteerde plannen zijn voor de gemeente Venray allemaal wenselijk, de dorpsraad mag mee beslissen welk plan uiteindelijk in Merselo wordt ontwikkeld.

## **Kanttekeningen of risico's**

Uit de ervaring van de eerste tenderprocedure is geleerd. De nieuwe verkoopbrochure voorkomt de problemen die ontstaan door het niet hard genoeg verankeren van gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn potentiële problemen die niet eerder voorkwamen, zoals een negatief bod, ook uitgesloten met de nieuwe verkoopbrochure.

### *1.1 De tender levert niet het gewenste resultaat op*

Het zou kunnen dat er geen inschrijvingen komen die voldoen aan de wensen en/of eisen van de gemeente Venray. In dat geval kan de procedure worden beëindigd zonder gunning. Vervolgens zal moeten worden bepaald hoe we dan alsnog tot een nieuwe invulling voor deze locatie kunnen komen.

### *1.2 Omgevingsprogramma Wonen sluit niet naadloos aan op Woondeal*

In de Woondeal die eerder dit jaar in maart ondertekend is staat dat 2/3<sup>e</sup> van alle nieuwe woningen in de categorie betaalbaar (tot € 355.000) moeten vallen. In het Omgevingsprogramma Wonen (vastgesteld in februari 2022) is opgenomen dat van alle nieuwe woningen 50% in de categorie betaalbaar moet vallen.

De woondeal geldt voor alle nieuwe plannen. Er wordt nu gekeken hoe het Omgevingsprogramma wonen daarop aan te sluiten.

Omdat de eerste tender in februari 2023 is gestart, valt dit woningbouwplan niet onder nieuwbouwplannen die moeten voldoen aan de Woondeal.

## **Communicatie**

Er wordt een advertentie geplaatst in De Limburger om de tender onder de aandacht te brengen. De partijen die eerder al een plan ingediend hebben ontvangen een mail dat de tender online komt.

## **Financiële gevolgen**

Verkoop van de ontwikkellocatie als geheel geeft een positief resultaat. Omdat de locatie als tender op de markt wordt gezet zijn we vooralsnog afhankelijk van de biedingen van de inschrijvers. Bij de gunning van de opdracht zal duidelijk worden wat de opbrengst is voor de gemeente.

De locatie heeft een boekwaarde van € 47.562 die moet worden afgeboekt.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

Eind december zal er een advies voor gunning uitgebracht worden aan het college.

## **Evaluatie**

Vanwege het Didam-arrest wordt een tenderprocedure vaker ingezet bij verkoop. Daarom zal er een evaluatie plaatsvinden met de projectleiders en grondzaken om het proces door te spreken en verbeteringen aan te brengen waar nodig.

## **Bijlagen**

Verkoopbrochure oude schoollocatie Merselo zomer 2023

## **Naslagwerk**

Collegebesluit gunning tender oude schoollocatie d.d. 16 mei 2023



# Verkoopbrochure Oude Schoollocatie Merselo

zomer 2023



## Inleiding

**MFA HoekLier bij de sportvelden wordt deze zomer in gebruik genomen. Dit betekent dat de locatie van de huidige basisschool de Lier in het midden van het dorp in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling.**

## Het Dorp

Merselo, een klein dorp, met een zeer actief verenigingsleven. Landelijk, rustig en vrij wonen met de voorzieningen van Venray op fietsafstand. Een dynamische gemeenschap met een grote onderlinge saamhorigheid, waarin men voor elkaar klaarstaat. Een kern waar zowel jonge gezinnen fijn kunnen wonen, als de oudere bewoners met zorg omringd kunnen worden.

## De Locatie

Schoolterrein basisschool De Lier, totale oppervlakte ca. 5121 m<sup>2</sup>.

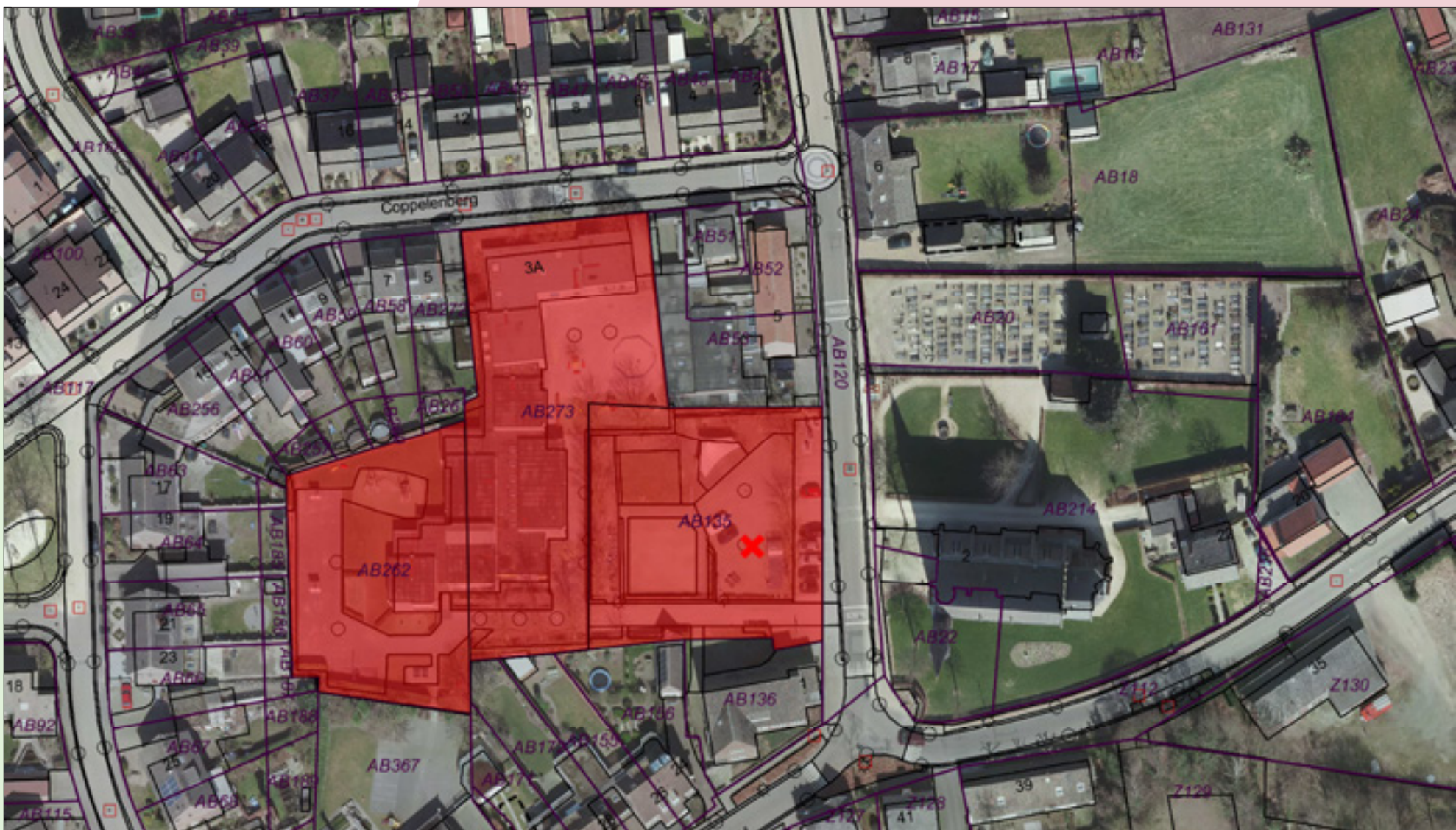
Bestaat uit percelen:

- VRY00AB262 (ca. 1383 m<sup>2</sup>)
- VRY00AB273 (ca. 2018 m<sup>2</sup>)
- VRY00AB135 (ca. 1720 m<sup>2</sup>)

## Woningbouwprogramma

- De locatie leent zich voor een duurzame ontwikkeling van 15 tot maximaal 20 woningen.
- Programma dient te voldoen aan de verdeelsleutel Omgevingsprogramma Wonen Venray.
- Rekening houdend met de wensen vanuit het dorp (Woonbehoeftepeiling Venray 2021).
- Locatie leent zich goed voor starterswoningen en wonen voor senioren.
- Ter plaatse van het huidige jeugdhuis kan eventueel vervangende woningbouw plaatsvinden. Partijen worden nadrukkelijk uitgenodigd om deze kavel bij de voorlopige planvorming te betrekken. Initiatiefnemer dient hiervoor zelf contact te leggen met de eigenaar van de parochie Leunen-Veulen-Heide.





Plattegrond Oude Schoollocatie Merselo.  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## Verdeelsleutel Omgevingsprogramma Wonen

### Uitgangspunten

#### Woningbouwprogrammering Venray

50% categorie Betaalbaar	35% Sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop laag 5% tot 10%
20% categorie Bereikbaar	15% Sociaal Hoog	Middenhuur
		Sociale koop hoog
30% categorie Duur		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
		Koopwoningen vanaf NHG grens + €75.000
		Dure huur

### Toelichting prijsgrenzen (prijspeil 2023)

Sociale huur: conform landelijke regelgeving  
Sociale koop laag: €280.000  
Sociale koop hoog: €280.000 - €355.000  
Middenhuur: boven soc. huurgrens tot €1.000  
Dure huur: boven €1.000

 *Heerlijk wonen in hartje  
Merselo, dichtbij voorzieningen  
en toch landelijk*



## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Bij voorkeur tweezijdig ontsluiten (Kleindorp en Coppelenberg);
- Er wordt rekening gehouden met een toekomstige doorsteek/ontsluiting naar het perceel van het kinderdagverblijf/Grootdorp;
- Bij de planvorming wordt qua massa en situering/ oriëntatie rekening gehouden met omliggende bebouwing (ivm privacy etc.);
- Bij de planvorming wordt aansluiting gezocht bij de omgeving qua karakteristiek en uitstraling van omliggende woonbebouwing;
- Voldoen aan de Toetsteen Openbare Ruimte (TOR) 2022 (o.a. minimaal 20% groen);
- Kwalitatief hoogwaardige inrichting openbare ruimte en groen;
- Verbinden openbare ruimte Kleindorp;
- Het plan moet een relatie met het Kerkplein hebben;
- Voldoende bruikbaar parkeren conform het vigerende parkeerbeleid van de gemeente;
- Gestapelde woningen denkbaar bij goede situering/oriëntatie (max. 2 lagen eventueel met kap) en aandacht voor vormgeving en architectuur;

## Bestemming/functies

Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het bestemmingsplan/omgevingsplan wijzigen en daarvoor noodzakelijke onderzoeken (laten) verrichten, gemeente neemt verzoek om wijziging in behandeling. Planschade komt voor rekening en risico ontwikkelaar.





## **Inschrijving en geschiktheidseisen**

Bij indiening van het plan dient de inschrijver:

- Aan te tonen dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.
- Aan te tonen dat hij in staat is om de locatie te kopen.
- Aan te tonen dat hij in staat is om de locatie te herontwikkelen.
- In de afgelopen 5 jaar een werk hebben uitgevoerd waarbij minimaal 10 woningen op een inbreidingslocatie zijn gerealiseerd waarbij inschrijver (eind)verantwoordelijk was vanaf ontwerpfase tot oplevering inclusief omgevingsmanagement (een referentieproject).
- Aan te tonen dat hij in staat is binnen vooraf afgesproken planningen een plan kan realiseren.

 *De kerk is het centrale punt van Merselo*

## Uitsluitingsgronden

De volgende uitsluitingsgronden worden gehanteerd:

- Het plan voldoet niet aan gemeentelijk beleid (o.a. TOR 2022 en Omgevingsprogramma Wonen)
- De inschrijver, onderneming of een bestuurder ervan is in de 4 jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping fraude of witwassen van geld.
- De inschrijver of onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt surseance van betaling of (faillissement-) akkoord en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving. We zullen hiervoor het register KvK raadplegen.
- De inschrijver of onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
- Het is verboden voor verschillende rechtspersonen die met elkaar zijn gelieerd of verbonden, afzonderlijk deel te nemen aan deze aanbestedingsprocedure.
- Indien na inschrijving het plan wordt overgedragen aan een andere onderneming, dient aangetoond te worden dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de 'nieuwe' onderneming.



## Planning tender oude schoollocatie Merselo

Week	Activiteit	Wie
36	Start inschrijving	Gemeente
37	Indienen eventuele vragen	Ontwikkelaars
38	Beantwoording vragen	Gemeente
39	Indienen inschrijvingen	Ontwikkelaars
40	Beoordeling inschrijvingen	Gemeente
41	Versturen afwijzingen en uitnodigingen voor vervolg	Gemeente
44	Geselecteerde ontwikkelaars geven presentatie en bieding	Ontwikkelaars
47	Besluit college omtrent gunning	Gemeente
	Communiceren collegebesluit	Gemeente
48	Ontwikkelaar start planvorming/ koopovereenkomst sluiten	Ontwikkelaar/ gemeente

*NB. Planning is indicatief. Gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure op enig moment te staken en het perceel niet te gunnen of te wijzigen, dit kan niet leiden tot enige aanspraken of vergoedingen.*



 *Leuk doorkijkje naar de Sint-Johannes de Doperkerk*

## Selectiecriteria

De inschrijver wordt gevraagd een visie op de opgave te verwoorden in maximaal 600 woorden en maximaal 8 pagina's in A3 formaat, inclusief foto's, tekeningen of afbeeldingen (exclusief aantonen uitsluitingsgronden).

De volgende punten dienen in ieder geval in de visie te worden aangetoond:

- Type woningen;
- Prijsklasse woningen huur/koop;
- Voor welke doelgroep is de woning;
- Percentage groen/water;
- Aansluiting bij woonwensen vanuit het dorp.



## Beoordeling plannen selectiefase

De inschrijving dient te voorzien in een visie op de locatie. Daarnaast biedt de inschrijving inzicht in de toekomstige invulling. De eerste selectie vindt plaats door een selectiecommissie bestaande uit een stedenbouwkundige, projectleider openbare ruimte en beleidsmedewerker wonen van de gemeente Venray.

De plannen dienen te voldoen aan de TOR 2022 en de Verdeelsleutel Omgevingsprogramma Wonen Venray. Daarnaast wordt er gekeken naar de stedenbouwkundige opzet, inrichting van de openbare ruimte en het woningbouwprogramma.

De plannen worden beoordeeld op de volgende punten:

### *Stedenbouwkundige opzet (weging 40%)*

- Situering, massa, vormtaal en architectuur van de bebouwing, binnen het plan en tov omliggende bebouwing
- Kwaliteit en functionaliteit openbare ruimte (groen en parkeren)

### *Inrichting openbare ruimte (weging 40%)*

- Ontsluiting en verbindingen
- Wijze en mogelijkheid van beheer openbare ruimte

### *Woningbouwprogramma (weging 20%)*

- Soort woningen
- Prijsklasse woningen

De partijen met de hoogste score gaan door naar de gunningsfase.

### **Gunningsfase**

Er worden maximaal 3 partijen geselecteerd voor de gunningsfase om hun inschrijving verder toe te lichten en te motiveren aan de ambtelijke beoordelingscommissie aangevuld met de dorpsraad van Merselo.

### *Bieding op het perceel*

De partij dient een onvoorwaardelijke bieding te doen op het perceel, inclusief bestaande opstallen (een bieding onder voorwaarden wordt van gunning uitgesloten). Het openbaar gebied dient na inrichting voor €1,- teruggeleverd te worden aan de gemeente Venray.



## Gunningscriteria

### *Kwaliteit (weging 75%)*

Bij de beoordeling van de kwaliteit worden verschillende criteria gehanteerd die rechtstreek met de aard van de opdracht verband houden, zoals:

- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Woningtype en prijsklassen
- De technische waarde (duurzaamheid, circulariteit, innovatie, etc.)
- De esthetische en functionele kenmerken
- Communicatie met/participatie door de omgeving en toekomstige bewoners

### *Bieding (25%)*

Negatieve biedingen worden uitgesloten van gunning. Het bod is een bieding ten behoeve van aankoop van het perceel. Dit is exclusief het kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wro, zoals gemeentelijke plankosten en bijdragen, bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkeling of financiële bijdrage op grond van de aanstaande Omgevingswet.

### *Koopovereenkomst en overdracht*

Na gunning wordt een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met de winnende ontwikkelaar. De koop- en realisatieovereenkomst voorziet in de gemaakte afspraken. De notariële overdracht van het gekochte zal zo spoedig mogelijk na ondertekening plaatsvinden.



## Overig

### *Grondverkoop buurman*

Met de eigenaren van Coppelenberg 5 is een koopovereenkomst gesloten voor 8m2 grond. Daarmee wordt de grens rechtgetrokken. De burens zetten voor hun rekening een schutting om de 'nieuwe' tuin.

### *Gebruik leegstaand schoolgebouw*

De ontwikkelaar waarmee de koop- en realisatieovereenkomst wordt gesloten is verplicht een

leegstandsbeheerder in te schakelen voor het schoolgebouw. Er zal door de gemeente geen medewerking worden verleend aan het huisvesten van arbeidsmigranten en/of ontheemden.

### *Gemeentelijke plankosten*

Met de ontwikkelaar waarmee de koop- en realisatieovereenkomst wordt gesloten, wordt ook een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer de gemeentelijke plankosten en de op dat moment vastgestelde financiële bijdragen of hun equivalent op grond van de aanstaande omgevingswet worden vastgelegd.

Om een indicatie te geven:

Volgens het huidige beleid moet per woning (niet zijnde sociale huurwoning\* = huur

< € 808,06) het volgende te worden voldaan:

- € 2.500 bijdrage bovenwijkse voorzieningen
- € 2.500 bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Beide fondsen financieren gemeentebrede kosten.

Deze afdrachten staan los van de ruimtelijke kwaliteit en de aanleg van infrastructuur binnen het exploitatiegebied.






\*Indien aangetoond wordt dat een woning voor tenminste 25 jaar als sociale huurwoning behouden blijft, is men geen afdrachten verschuldigd voor benoemde fondsen.

Daarnaast worden de ambtelijke uren in rekening gebracht voor de gunningsprocedure, het beoordelen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken, opstellen anterieure overeenkomst e.d. De ambtelijke uren worden geschat op ca. 380 uren, neerkomende op een bedrag van ca. €50.000. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan/omgevingsplan zijn geen leges. Leges zijn wel verschuldigd bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

#### *Openbaar gebied Kleindorp*

De 8 parkeerplaatsen aan de straatzijde dienen (ook) voor bezoekers van de kerk aan de overzijde. Deze heeft geen eigen parkeervoorziening. Het is nu lastig in te schatten hoeveel dit er in de toekomst (nog) moeten zijn. Wellicht is het ook een optie om hier langsparkeervakken te maken. Op deze locatie bevindt zich een ondergrondse glascontainer. Indien deze weg moet, dan zal er een andere geschikte locatie gevonden moeten worden. De kosten voor verplaatsing zijn voor rekening van ontwikkelaar.

 *Aan de rand van het dorp staat de mooie Beltmolen Nooit Gedacht. Deze is nog steeds in gebruik.*





**Gemeente Venray**  
**Raadhuisstraat 1**  
**5801 MB Venray**

### **Interesse?**

U kunt nadere informatie verkrijgen bij Daniëlle Geubbels, projectleider bij de gemeente Venray. Bereikbaar onder nummer 0478 - 52 33 33 en via mail [danielle.geubbels@venray.nl](mailto:danielle.geubbels@venray.nl)

© *Studio Spinazie, Grafisch ontwerp.*  
*Foto's: Omroep Venray, Rob Dammers*  
*en Jos Saris Media*  
*CM071122*

*De gemeente Venray is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden c.q. onvolledigheden in deze brochure.*