



Heesch | maart 2026

VERKOOPPROCEDURE
LEEKENSTRAAT 2-4
HEESCH





1. Inleiding
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Doel en status van deze verkoopprocedure
 - 1.3. Beleidsmatige en juridische context

2. Beschrijving van de locatie
 - 2.1. Ligging en omgeving
 - 2.2. Huidige situatie en eigendom
 - 2.3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige context
 - 2.4. Ontwikkelpotentie en positionering
 - 2.5. Onderzoek flora en fauna

3. Inschrijving
 - 3.1. Vereisten aan de inschrijving
 - 3.2. In te dienen stukken

4. Gunningscriteria en beoordelingsprocedure
 - 4.1. Algemeen beoordelingskader
 - 4.2. Opzet puntensysteem
 - 4.3. Gunningscriterium 1: plankwaliteit
 - 4.4. Gunningscriterium 2: Koopprijs
 - 4.5. Beoordelingscommissie

5. Juridische en contractuele voorwaarden
 - 5.1. Algemene uitgangspunten
 - 5.2. Koopovereenkomst
 - 5.3. Ontbindende en opschortende voorwaarden
 - 5.4. Planologische procedures en vergunningen
 - 5.5. Realisatieverplichting en termijn
 - 5.6. Gebruik en instandhouding
 - 5.7. Kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen
 - 5.8. Aansprakelijkheid en risico
 - 5.9. Rechtskeuze en bevoegde rechter
 - 5.10. Wet Bibob

6. Planning, procedure en communicatie
 - 6.1. Overzicht procedure
 - 6.2. Planning
 - 6.3. Informatiefase en vragen
 - 6.4. Indiening van inschrijvingen
 - 6.5. Beoordeling en besluitvorming
 - 6.6. Communicatie en contact
 - 6.7. Vertrouwelijkheid en openbaarheid
 - 6.8. Slotopmerking



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Bernheze staat, net als veel andere gemeenten in Nederland, voor een aanzienlijke bouwopgave. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, gezinsverdunding en de toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor starters en middeninkomens zorgen voor een blijvende druk op de lokale woningmarkt. Met name binnen de dorpen is sprake van een toenemende vraag naar woningen die aansluiten bij verschillende levensfasen, waaronder levensloopbestendige woningen voor senioren en betaalbare woningen voor jongeren en alleenstaanden.

Tegelijkertijd is de beschikbare ruimte voor woningbouw binnen de bestaande dorpskernen beperkt. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn schaars en vragen vaak om langdurige planvorming. Dit maakt het des te belangrijker om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare gemeentelijke gronden en deze in te zetten op een wijze die zowel ruimtelijk als maatschappelijk de meeste meerwaarde oplevert. De gemeente kiest er daarom voor om bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed niet uitsluitend te sturen op financiële opbrengst, maar nadrukkelijk ook op kwaliteit, maatschappelijke doelen en ruimtelijke inpassing.

De gemeente ziet de (her) ontwikkeling van deze locatie als een kans om, op relatief kleine schaal, een concrete en zichtbare bijdrage te leveren aan de woonopgave van Heesch en van de gemeente Bernheze als geheel. Daarbij wordt ingezet op een ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de omgeving en die voorziet in woningen voor doelgroepen waarvoor de druk op de woningmarkt het grootst is.

1.2 Doel en status van deze verkoopprocedure

Deze verkoopprocedure/leidraad is opgesteld om potentiële gegadigden op een transparante, eenduidige en toegankelijke wijze te informeren over de verkoop- en selectieprocedure voor de ontwikkellocatie Leekenstraat 2-4 te Heesch. De locatie wordt onvoorwaardelijk verkocht, maar de gemeente staat open voor (her) ontwikkeling. In dit document worden een aantal randvoorwaarden opgesomd waarbinnen (her) ontwikkeling aanvaardbaar wordt geacht.

Concreet beoogt deze verkoopprocedure duidelijkheid te verschaffen over:

- de inhoudelijke en beleidsmatige doelstellingen die de gemeente met deze ontwikkeling nastreeft.
- de wijze waarop en de voorwaarden waaronder geïnteresseerde partijen kunnen inschrijven.
- de uitsluitings- en beoordelingscriteria die worden gehanteerd bij de beoordeling en gunning van de locatie.
- Juridische en contractuele voorwaarden.

Deze verkoopprocedure vormt het formele kader voor de verkoop- en selectieprocedure. De procedure is erop gericht om te komen tot een zorgvuldig afgewogen keuze voor een partij die het beste plan indient in combinatie met een passende koopprijs. Dit betekent dat de gunning niet automatisch plaatsvindt aan de hoogste bidder, maar aan de partij die de beste combinatie van kwalitatief plan en passende koopprijs aanbiedt. Aan de inhoud van deze verkoopprocedure kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Bernheze behoudt zich het recht



voor om de verkoopprocedure te wijzigen, op te schorten of geheel te beëindigen, indien gewijzigde omstandigheden of voortschrijdend inzicht daartoe aanleiding geven.

De procedure is transparant, objectief en toetsbaar ingericht. Alle potentiële gegadigden krijgen gelijke kansen om een inschrijving in te dienen. De criteria voor selectie en gunning worden vooraf bekendgemaakt en vormen het kader voor de beoordeling. Deze aanpak sluit aan bij het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het zogenaamde Didam-arrest), waarin is bepaald dat overheden bij de uitgifte van onroerend goed gelijke kansen moeten bieden aan potentiële kopers en dat gunningscriteria vooraf kenbaar en objectief moeten zijn.

Deze verkoopprocedure en de daarin beschreven verkoop- en gunningsprocedure zijn opgesteld conform deze uitgangspunten. De criteria op basis waarvan de inschrijvingen worden beoordeeld, zijn vooraf kenbaar gemaakt en zodanig geformuleerd dat zij objectief en toetsbaar zijn.

1.3 Beleidsmatige en juridische context

De (her) ontwikkeling van de locatie Leekenstraat 2-4 dient te passen binnen de geldende beleidskaders van gemeente Bernheze. Daarbij wordt onder meer aangesloten bij de Omgevingsvisie Bernheze, Regionale Woondeal en het Programma Volkshuisvesting, waarin de ambities en prioriteiten op het gebied van wonen zijn vastgelegd. Deze beleidsdocumenten leggen de nadruk op het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad, met voldoende aandacht voor betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en huisvesting voor specifieke doelgroepen.

Daarnaast is de omgevingsvisie van de gemeente richtinggevend voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteit van de leefomgeving. Het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan De Kommen van Bernheze) vormt het juridische kader voor wat planologisch is toegestaan. Waar nodig zal, voor rekening en risico van de koper, een planologische procedure worden doorlopen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Ook provinciale en rijkskaders op het gebied van wonen, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn van toepassing.

2. Beschrijving van de locatie

2.1 Ligging en omgeving

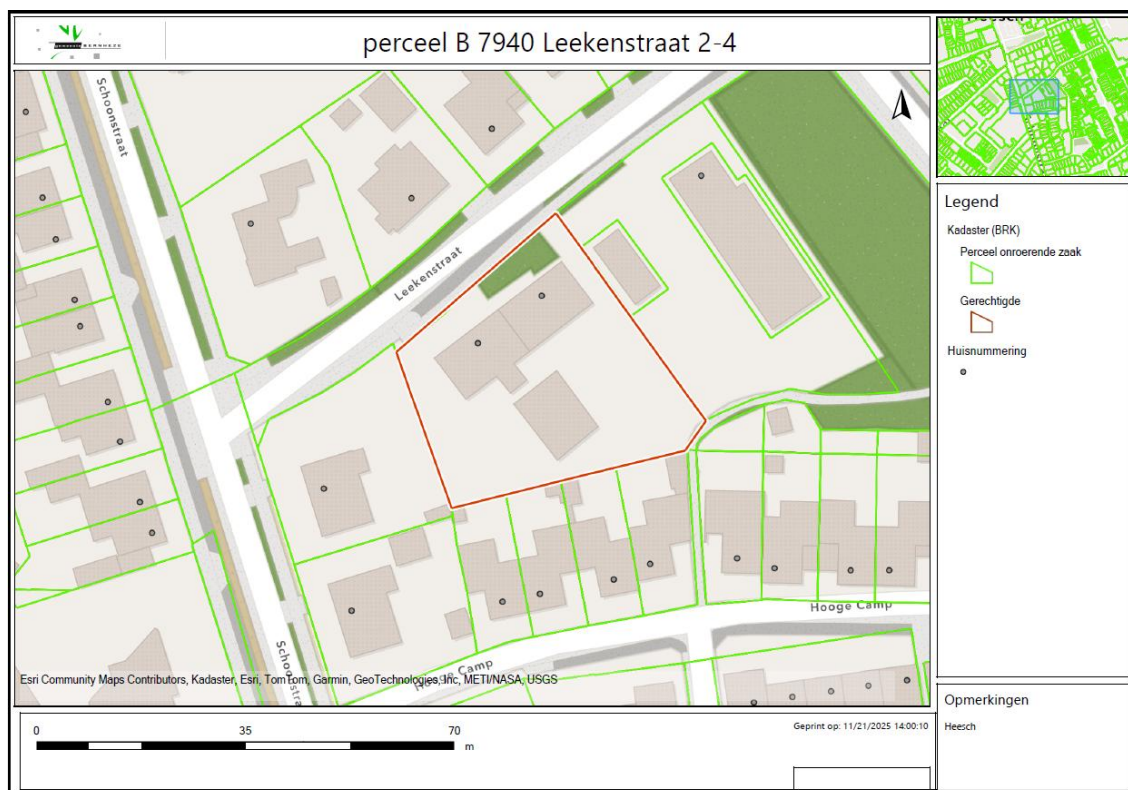
De ontwikkellocatie Leekenstraat 2-4 is gelegen aan de Leekenstraat in Heesch, een straat met een historisch karakter en een overwegend woonfunctie. De locatie bevindt zich op korte afstand van het centrum van Heesch, waar voorzieningen zoals winkels, horeca, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer aanwezig zijn. Daarmee is sprake van een goed ontsloten en centraal gelegen plek binnen de kern, die geschikt is voor wonen voor diverse doelgroepen.

2.2 Huidige situatie en eigendom

Op het perceel Leekenstraat 2-4 bevindt zich momenteel een bestaand gebouw, dat oorspronkelijk is opgezet als langgevelboerderij. Het gebouw heeft een relatief grote lengte, maar een beperkte hoogte en een traditionele kapvorm. De bebouwing sluit qua schaal aan bij de historische bebouwing in de straat, maar verkeert in een verouderde staat en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen voor wonen.



Het perceel B 7940 in Heesch is volledig eigendom van gemeente Bernheze. Na splitsing van het perceel wordt een nieuw perceel gevormd met ca 1.470m² aan oppervlakte, zie tekening hieronder. De bestaande bebouwing kan, afhankelijk van het ingediende plan en de beoogde ontwikkeling, worden gesloopt of (gedeeltelijk) hergebruikt. Eventuele kosten en risico's die samenhangen met sloop, sanering of hergebruik maken onderdeel uit van de verantwoordelijkheid van de koper.



Figuur 2: Perceel ontwikkellocatie Leekenstraat 2-4 te Heesch

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige context

De Leekenstraat wordt gekenmerkt door een relatief lage bebouwingsdichtheid, een informeel straatprofiel en een afwisselende rooilijn. De bebouwing heeft overwegend lage goothoogtes met kap, waardoor het straatbeeld kleinschalig en dorps van karakter is. De langgevelboerderijen behoren tot de langste bebouwingsvolumes in de straat en zijn daarmee beeldbepalend.

Het toevoegen van grootschalige of dominante bebouwing past niet binnen deze context. Zowel de hoogte als de lengte van nieuwe bebouwing dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de bestaande situatie. De huidige bebouwing op het perceel wordt door de gemeente beschouwd als indicatief voor de maximaal wenselijke schaal van een nieuw woongebouw of een rij van woningen aan de straatzijde.

Ter plaatse van de locatie Leekenstraat 2-4 is het Omgevingsplan gemeente Bernheze (voormalig Bestemmingsplan de kommen van Bernheze) vigerend. Voor het vigerende omgevingsplan refereren we u naar het landelijke Omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart) of naar de gemeentelijk website.



De huidige functie van het perceel is 'Wonen' (met de bouwaanduiding 'Vrijstaand'). De woningen kunnen alleen binnen het bouwvlak opgericht worden. Aan de achterzijde van het perceel grenzend aan het voetpad heeft een deel van de kavel de functie 'Maatschappelijk' zonder bouwvlak. De locatie heeft de dubbelbestemmingen 'Archeologie - 2' en 'Archeologie - 3'.

Voor het toevoegen van meerdere woningen dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor is een BOPA of WOP noodzakelijk. De koper is zelf verantwoordelijk voor het doorlopen van de planologische procedures, de benodigde omgevingsvergunningen en geheel voor eigen risico van de koper.

2.4 Ontwikkelpotentie en positionering

De gemeente ziet de locatie Leekenstraat 2-4 als geschikt voor een kleinschalige (woningbouw) ontwikkeling met een duidelijke sociale en maatschappelijke meerwaarde. De ontwikkelpotentie ligt niet in het maximaliseren van het aantal woningen, maar in het realiseren van een kwalitatief goed ingepast plan dat recht doet aan de omgeving en voorziet in een concrete behoefte op de lokale woningmarkt. In het bijzonder ziet de gemeente kansen voor woonvormen gericht op senioren, levensloopbestendig wonen en woonzorg combinaties. Toekomstige eigenaren, gebruiker(s), huurder(s) moeten hun zaak zelf exploiteren zonder aanspraak te maken op of afhankelijk te zijn van gemeentelijke subsidies. In het ingediende plan moet dit duidelijk inzichtelijk worden gemaakt;

2.5 Onderzoek flora en fauna

De gemeente heeft in het jaar 2024 en 2025 een flora- en fauna onderzoek laten uitvoeren. Hier zijn een aantal vleermuizen/steenmarters waargenomen. Het is verboden zonder vergunning een flora- of fauna activiteit te verrichten. Voordat de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, dient er een vergunning onder de Omgevingswet te worden verkregen en dienen tijdige maatregelen te zijn genomen voor de vleermuizen/steenmarters. De flora- en fauna onderzoeken worden beschikbaar gesteld ter informatie.

3. Inschrijving

3.1 Vereisten aan de inschrijving

Gegadigden kunnen deelnemen aan de verkoopprocedure van Leekenstraat 2-4 door een volledige en tijdige inschrijving in te dienen bij de aangewezen makelaar.

De volgende uitgangspunten gelden voor een geldige inschrijving:

1. **Volledigheid:** Alle gevraagde documenten en gegevens moeten volledig en correct worden aangeleverd. Dit omvat onder andere het stedenbouwkundig plan, woningprogramma, financiële onderbouwing en overige gevraagde bijlagen.
2. **Tijdigheid:** De inschrijving moet uiterlijk op de sluitingsdatum en tijd worden ontvangen. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.
3. **Ondertekening en bevoegdheid:** De inschrijving dient te zijn ondertekend door een daartoe bevoegde persoon of organisatie. Indien een toegelaten instelling betrokken is, dient deze als mede-indiener op te treden en mede te ondertekenen.
4. **Rechtsvorm:** Alleen natuurlijke personen of rechtspersonen die bevoegd zijn een vastgoedtransactie aan te gaan kunnen een inschrijving doen. CPO-groepen dienen



ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel en als groep te worden vertegenwoordigd door een rechtspersoon.

3.2 In te dienen stukken

Bij de inschrijving dienen de volgende stukken te worden aangeleverd:

1. **Stedenbouwkundig plan**
 - a. Plattegrond(en) van het perceel, bebouwingsvlak, rooilijnen, bouwhoogtes, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.
 - b. Eventuele situering van bijzondere woonvormen (woon-zorgcomplexen, levensloopbestendig wonen).
2. **Woningprogramma en kwantitatieve onderbouw**
 - a. Aantal woningen per type (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, dure koop).
 - b. Aantal levensloopbestendige woningen.
 - c. Toelichting op doelgroepgerichtheid en maatschappelijke meerwaarde.
3. **Parkeeroplossing**
 - a. Aantal parkeerplaatsen en locatie.
 - b. Haakse of parallelle parkeervakken, toegankelijkheid en ontsluiting.
4. **Koopprijs**

Onvoorwaardelijk, zonder voorbehoud financiering.
5. **Subsidie onafhankelijk**

Toekomstige eigenaren, gebruikers, huurders, moeten hun zaak zelf exploiteren zonder aanspraak te maken op of afhankelijk zijn van gemeentelijke subsidies. In het ingediende plan moet dit duidelijk inzichtelijk worden gemaakt.

4. Gunningscriteria en beoordelingsprocedure

4.1 Algemeen beoordelingskader

De gemeente Bernheze hanteert voor de verkoop van het perceel Leekenstraat 2-4 een gunning op basis van de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI), waarbij niet uitsluitend de hoogte van de koopprijs doorslaggevend is, maar de beste verhouding tussen kwaliteit van het plan en de geboden koopprijs.

Deze systematiek sluit aan bij:

- Het gemeentelijk beleidskaders en Programma Volkshuisvesting.
- Het afwegingskader woningbouwprogramma.
- De vereisten uit het Didam-arrest (gelijke kansen, objectieve en toetsbare criteria).
- Toekomstige eigenaren, gebruiker(s), huurder(s) moeten hun zaak zelf exploiteren zonder aanspraak te maken op of afhankelijk te zijn van gemeentelijke subsidies. In het ingediende plan moet dit duidelijk inzichtelijk worden gemaakt.



De gunning vindt plaats op basis van een puntensysteem, waarbij punten worden toegekend voor:

- De kwaliteit en inhoud van het plan (plankwaliteit).
- De geboden koopprijs.

De inschrijving met het hoogste totaal aantal punten komt als beste uit de beoordeling.

4.2 Opzet puntensysteem

Het totale aantal te behalen punten bedraagt:

Onderdeel	Maximale punten
Plankwaliteit	1.500
Koopprijs	1.000
<i>Totaal</i>	<i>2.500</i>

Door deze verhouding wordt geborgd dat kwaliteit zwaarder weegt dan prijs, terwijl de koopprijs wel een substantieel onderdeel blijft van de beoordeling.

4.3 Gunningscriterium 1: plankwaliteit

Plankwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van objectieve, vooraf vastgestelde subcriteria. De beoordelingscommissie kent per onderdeel punten toe op basis van de aangeleverde stukken.

4.3.1 Bijdrage aan het woningbouwprogramma en doelgroepen

Voor het woningprogramma worden punten toegekend per gerealiseerde woning, conform onderstaande tabel:

Woningtype	Maximale punten
Sociale huur, levensloopbestendig	100
Sociale huur, niet levensloopbestendig	75
Woonzorgcombinaties/complexen, per wooneenheid	100
Middenhuur, levensloopbestendig	70
Middenhuur, niet levensloopbestendig	60
Sociale koopwoning, levensloopbestendig	60
Sociale koopwoning, niet levensloopbestendig	50
Betaalbare koopwoning, levensloopbestendig	20
Betaalbare koopwoning, niet levensloopbestendig	15
Dure koopwoning, levensloopbestendig	10
Dure koopwoning, niet levensloopbestendig	5



4.4 Gunningscriterium 2: Koopprijs (exclusief btw/overdrachtsbelasting)

Voor de koopprijs worden punten toegekend volgens een lineaire beoordelingssystematiek:

Koopprijs vanaf	Punten
€ 400.000,-	400
€ 500.000,-	500
€ 600.000,-	600
€ 700.000,-	700
€ 800.000,-	800
Per extra € 100.000	+100

Toelichting:

- Tusseliggende bedragen worden naar rato beoordeeld (voor iedere € 1.000 wordt een extra punt toegekend).
- Er wordt een koopprijs van minimaal € 400.000,- gevraagd. Inschrijvingen onder deze koopprijs worden niet in behandeling genomen.

Voorwaarden:

- De aangeboden koopprijs dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De koopprijs wordt exclusief btw en/of overdrachtsbelasting aangeboden.
- Voorwaardelijke biedingen of biedingen met financiële voorbehouden worden niet in behandeling genomen.

4.5 Beoordelingscommissie

De plannen worden beoordeeld door een multidisciplinaire beoordelingscommissie bestaande uit onder andere:

- Stedenbouwkundige
- Beleidsadviseur wonen
- Projectleider Volkshuisvesting
- Medewerker grondzaken
- Wethouder



5. Juridische en contractuele voorwaarden

5.1 Algemene uitgangspunten

De verkoop van het perceel Leekenstraat 2-4 te Heesch vindt plaats onder voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze. Met de inschrijving verklaart de inschrijver zich akkoord met de in deze verkoopprocedure opgenomen juridische en contractuele voorwaarden.

Aan deelname aan deze procedure kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgave van redenen:

- De procedure tussentijds te wijzigen.
- De procedure op te schorten.
- De procedure geheel te beëindigen.
- Niet tot gunning over te gaan.

Eventuele schade of kosten die inschrijvers maken in het kader van deze procedure komen volledig voor eigen rekening en risico.

5.2 Koopovereenkomst

Na het gunningsbesluit wordt met de geselecteerde partij een koopovereenkomst gesloten. De koopovereenkomst bevat in ieder geval bepalingen over:

- De koopsom.
- Betalingsvoorwaarden.
- Levering bij notariële akte.
- Risico-overgang.
- Kosten koper.
- Verplichtingen met betrekking tot realisatie en gebruik.
- Bankgarantie van 10% van de bied/koopprijs (ter zekerheidstelling dat oplevering/realisatie plan plaats vindt conform afspraken).

De levering vindt binnen 2 maanden na gunning plaats bij een notaris.

5.3 Ontbindende en opschortende voorwaarden

De koopovereenkomst wordt gesloten zonder ontbindende voorwaarden voor de koper. Ontbindende voorwaarden met betrekking tot financiering worden niet toegestaan.

5.4 Planologische procedures en vergunningen

De koper is zelf verantwoordelijk voor:

- Het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en).
- Het doorlopen van de benodigde planologische procedures (BOPA OF WOP).
- Het voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.



De gemeente zal zich, binnen haar publiekrechtelijke rol, inspannen om medewerking te verlenen aan planvorming die voldoet aan:

- Deze verkoopprocedure.
- Het kavelpaspoort en stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Het gemeentelijk beleid, waaronder het Programma Volkshuisvesting.

Aan deze inspanningsverplichting kunnen geen garanties worden ontleend met betrekking tot de uitkomst van procedures.

5.5 Realisatieverplichting en termijn

In de koopovereenkomst wordt een realisatieverplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat:

- Koper binnen 3 maanden na gunning een verzoek tot start vooroverleg indient voor de benodigde planologische wijziging.
- Koper zich binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste inspent om binnen 9 maanden (vooroverleg) daaropvolgend de volledige ruimtelijke procedure voor de benodigde planologische (succesvol) wijziging doorloopt.
- Binnen 12 maanden na onherroepelijk planologisch besluit zorgdraagt voor indiening van voor vaststelling vatbare omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.
- Binnen een termijn van 6 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen start met de bouw.
- Koper zich binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste inspent om de bouw binnen 12 maanden te voltooien (bij grondgebonden woningen).

De bovenstaande termijnen worden verdaagd wanneer er tegen besluiten in dit proces bezwaar- en of beroepsprocedures lopen voor de duur van die procedures.

De exacte uitwerking van de voorwaarden moeten ter ondersteuning dienen dat de woningen binnen 36 maanden (bij grondgebonden woningen) en 42 maanden (bij appartementen) na gunning bewoond kunnen worden.

Indien de koper niet aan deze verplichtingen voldoet, kan de gemeente sancties opleggen, waaronder:

- Het opleggen van een boete.
- Het terugvorderen van de grond (terugkooprecht).
- Het behouden van de bankgarantie.

5.6 Gebruik en instandhouding

De koper is verplicht de gronden en opstallen te gebruiken conform:

- Het ingediende en gegunde plan.
- Het vastgestelde woningprogramma.
- De afspraken over doelgroepen (zoals sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Afwijkingen van het gegunde programma zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Indien sprake is van sociale huur of middenhuur kunnen aanvullende instandhoudingsverplichtingen worden opgenomen, bijvoorbeeld ten aanzien van:

- Minimale exploitatieperiode.
- Maximale huurprijzen.
- Doelgroep binding.



5.7 Kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen

Ter borging van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen kan de gemeente in de koopovereenkomst opnemen:

- Kettingbedingen.
- Kwalitatieve verplichtingen.
- Boetebedingen.

Deze verplichtingen worden, voor zover nodig, vastgelegd in de notariële leveringsakte en werken door naar opvolgende eigenaren.

5.8 Aansprakelijkheid en risico

De gemeente verkoopt het perceel in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van levering (as is, where is), behoudens eventuele expliciet vastgelegde garanties.

De koper aanvaardt alle risico's die samenhangen met onder andere:

- Bodemgesteldheid.
- Archeologie.
- Aanwezige kabels en leidingen.
- Bestaande bebouwing.
- Asbest.

5.9 Rechtskeuze en bevoegde rechter

Op deze procedure, de gunning en de koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met deze procedure of de koopovereenkomst worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

5.10 Wet Bibob

De gemeente Bernheze wil graag zakendoen met integere partijen. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument om die integriteit te waarborgen. Doel van de Wet Bibob is het beschermen van bonafide partners en voorkomen dat de gemeente onbewust criminaliteit faciliteert. De gemeente Bernheze kan bij vastgoedtransacties dan ook een Bibobonderzoek opstarten voordat een beslissing wordt genomen. Dan kan onder andere tijdens onderhandelingen of besprekingen daarover. Dit kan zelfs nog nadat een vastgoedtransactie al is aangegaan. Ons vertrekpunt hierbij is onze Beleidsregel Wet Bibob 2024 gemeente Bernheze. U vindt deze via de link: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-374786.html>.

Zo wordt de overeenkomst ontbonden of opgeschort wanneer uit het Bibobonderzoek een ernstige mate van gevaar blijkt, dat:

- de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; en/of
- in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd.

Bij een mindere mate van gevaar kan overwogen worden voorwaarden te verbinden aan de vastgoedtransactie. Deze voorwaarden hebben tot doel om het gevaar weg te nemen. Wanneer het wegnemen van het gevaar middels voorschriften niet of niet in voldoende mate kan, worden de onderhandelingen afgebroken. Worden voorwaarden niet nagekomen, dan wordt eveneens de vastgoedtransactie ontbonden.



De overeenkomst wordt eveneens ontbonden of opgeschort wanneer:

- De feiten en omstandigheden erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd. Denk hierbij onder andere aan ambtsdwang of valsheid in geschriften.
- Betrokkene niet of onvoldoende gegevens verschaft voor het eigen onderzoek en/of het onderzoek uitgevoerd door het Landelijk Bureau Bibob.

Het ontbinden of opschorten van een vastgoedtransactie als gevolg van een Bibobonderzoek, komt geheel voor eigen risico van de betrokkene dan wel diens Bibob-relaties zoals onder andere vermogensverschaffers, bestuurders en aandeelhouders.

Als een onderzoek wordt gedaan naar aanleiding van een vastgoedtransactie, komt er geen overeenkomst tot stand zolang het Bibobonderzoek niet of niet volledig is afgerond.

Bij het eigen onderzoek worden partijen als de Belastingdienst, justitie en politie bevroegd. Daarnaast raadplegen wij bronnen zoals de Basisregistratie Personen, het Kadaster, ons zaak- en archiefsysteem en enkele andere open en gesloten bronnen. Indien nodig vragen wij het Regionale Informatie- en Expertisecentrum (RIEC) of het Landelijke Bureau Bibob (LBB) om advies. Het advies weegt mee bij de afweging om:

- Een kavel aan te bieden.
- Tot het sluiten van een koopovereenkomst over te gaan.
- Een gesloten koopovereenkomst op te schorten, te ontbinden of te beëindigen.

Naast het inwinnen van informatie over de betrokkene, worden ook diens Bibob-relaties zoals onder andere vermogensverschaffers, bestuurders en aandeelhouders meegenomen in het Bibobonderzoek.

6. Planning, procedure en communicatie

6.1 Overzicht procedure

De verkoop en selectie van het perceel Leekenstraat 2-4 te Heesch verloopt via een openbare en transparante procedure, zoals vastgelegd in deze verkoopprocedure. De procedure bestaat uit de volgende hoofdfasen:

- Publicatie van de verkoopprocedure en start inschrijving.
- Informatiefase en mogelijkheid tot het stellen van vragen.
- Indiening van inschrijvingen.
- Beoordeling van de inschrijvingen/plannen.
- Definitieve gunning en contractvorming.

De gemeente streeft ernaar de procedure zorgvuldig, voortvarend en binnen de gestelde termijnen te doorlopen.

6.2 Planning

Onderstaande planning is indicatief en kan door de gemeente worden aangepast als omstandigheden daartoe aanleiding geven.



Stap	Moment
Publicatie verkoopprocedure	April 2026
Start inschrijving	27 april 2026
Sluitingsdatum vragen	14 juni 2026
Sluitingsdatum inschrijving	21 juni 2026
Beoordelingen inschrijvingen/plannen	29 juni tot en met 3 juli 2026
Definitieve gunning	7 juli 2026
Ondertekening koopovereenkomst	Uiterlijk 17 juli 2026

6.3 Informatiefase en vragen

Gegadigden krijgen gedurende de inschrijvingsperiode de gelegenheid om schriftelijk vragen te stellen over:

- De inhoud van deze verkoopprocedure.
- De randvoorwaarden van de (her) ontwikkeling.
- Bezichtigingen (alleen geldige inschrijvers).
- Afwikkeling en overdracht.

Vragen dienen uitsluitend schriftelijk te worden ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn bij de makelaar.

De beantwoording van de vragen vindt plaats via een Nota van Inlichtingen, die voor alle gegadigden gelijktijdig en op gelijke wijze beschikbaar wordt gesteld. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze verkoopprocedure. Mondelinge toezeggingen of uitlatingen zijn niet bindend.

6.4 Indiening van inschrijvingen

Inschrijvingen kunnen schriftelijk, per mail of in gesloten systeem/envelop worden aangeleverd:

- Volledig te zijn.
- Uiterlijk op de vastgestelde sluitingsdatum en -tijd te zijn ontvangen.
- Te worden ingediend conform hoofdstuk 3.

Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

De makelaar bevestigt de ontvangst van de inschrijving, zonder inhoudelijke beoordeling.

6.5 Beoordeling en besluitvorming

Na sluiting van de inschrijftermijn worden alle geldige inschrijvingen behandeld. De beoordelingscommissie beoordeelt de plannen. Per inschrijving wordt een puntentotaal vastgesteld (op basis van plan en koopprijs). Als er blijkt dat de punten gelijk zijn, dan zal de gemeente de plannen/inschrijvers selecteren door loting.

De beoordelingscommissie brengt een gemotiveerd advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Het college neemt vervolgens een besluit over:



- De voorgenomen gunning.
- Dan wel het niet gunnen van de verkoop.

De gemeente kan besluiten om met de best scorende inschrijver nadere uitwerking of verduidelijking te bespreken, voor zover dit de gelijke behandeling van gegadigden niet schaadt.

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- Niet tot gunning over te gaan.
- De procedure te beëindigen.
- Aanvullende voorwaarden te stellen na gunning.

6.6 Communicatie en contact

Alle communicatie in het kader van deze procedure verloopt uitsluitend via de door de makelaar.

Contactgegevens:

- Walboomers en Timmers woning-/bedrijfsmakelaars
't Dorp 9, 5384 MA Heesch
0412-455 496
info@walboomers-timmers.nl

6.7 Vertrouwelijkheid en openbaarheid

De door inschrijvers verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld, voor zover dit verenigbaar is met:

- De Wet open overheid (Woo).
- De beginselen van transparantie en gelijke behandeling.

Na afronding van de procedure kan informatie openbaar worden gemaakt indien en voor zover de wet daartoe verplicht.

6.8 Slotopmerking

De gemeente Bernheze hecht aan een zorgvuldige, transparante en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van de locatie Leekenstraat 2-4. Met deze verkoopprocedure wordt beoogd marktpartijen en maatschappelijke partijen duidelijkheid te bieden over de ambities, randvoorwaarden en procedure.