



's-Hertogenbosch



Te huur: Hekellaan 2

Maatschappelijk Vastgoed
Gemeente 's-Hertogenbosch

1 oktober 2025

Leidraad herbestemming Hekellaan 2

Inhoudsopgave

1.	Definities	3
2.	Algemene informatie	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Ligging en omgeving	3
2.3	Bereikbaarheid en parkeren	4
2.4	Omgevingsplan	5
2.5	Monument	5
2.6	Duurzaamheid	6
2.7	Huur	6
2.8	Technische staat en onderhoud	6
3.	Inschrijving (procedure)	6
3.1	Doel	6
3.2	Kaders	7
3.3	Publicatie	7
4.	Proces en voorwaarden	7
4.1	Planning	7
4.2	Inschrijving	8
4.3	Financiering	8
4.4	Voorbehouden	9
4.5	Onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden en instemming	9
4.6	Inlichtingen	9
4.7	Bezichtiging ter plekke	10
4.8	Taal	10
4.9	Kosten inschrijving	10
4.10	Formele eisen aan de inschrijving	10
4.11	Nadere toelichting en opvragen bewijsstukken	11
4.12	Gunningsbeslissing	11
4.13	Reservelijst	12
4.14	Tot slot	12
5.	Uitgangspunten	12
5.1	Verplicht	12
5.2	Optioneel	12
5.3	Financieel	12
6.	Uitsluitingsgronden	13

6.1	Strafrechtelijke veroordeling	13
6.2	Faillissement.....	13
7.	Gunningscriteria beoordeling.....	14
7.1	Fase 1: Toetsen inschrijvingsformulier	14
7.2	Fase 2: Beoordeling	14
7.3	Fase 3: Afronding	14
8.	Beoordelingscriteria: kwaliteitsaspecten	14
8.1	Procedure van beoordeling	15
9.	Tot slot.....	15
10.	Bijlage	15
10.1	Bijlage 1: Inschrijfformulier	15
10.2	Bijlage 2: Nadere toelichting onderdelen bedrijfsplan	15
10.3	Bijlage 3: Formulier Nota van Inlichtingen	17
10.4	Bijlage 4: Informatie	18
10.4.1	Kadastrale informatie pand en perceel.....	18
10.4.2	Luchtfoto	19
10.4.3	Foto's en plattegronden	20
10.4.4	Energie label	25
10.5	Bijlage 5: Concept huurovereenkomst / Algemene Bepalingen en Demarcatie	26

1. Definities

combinatie	Een samenwerkingsverband van twee of meer (markt-)partijen, die gezamenlijk inschrijven.
inschrijver	Partij (of combinatie) die op basis van de voorwaarden vermeld in de onderhavige inschrijvingsleidraad, een rechtsgeldige inschrijving uitbrengt in de verhuurprocedure.
inschrijving	Een door een inschrijver uitgebracht planidee op basis van de door gemeente in de onderhavige inschrijvingsleidraad opgenomen procedurevoorwaarden, eisen en criteria.
inschrijvingsleidraad	Het onderhavige document, afkomstig van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarin zij de procedure beschrijft om te komen tot de verhuur van het pand aan de Hekellaan 2 te 's-Hertogenbosch.
nota van inlichtingen	Documenten, die door de gemeente worden opgemaakt, met daarin geanonimiseerde vragen van inschrijvers en de nadere inlichtingen/antwoorden die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de onderhavige inschrijvingsleidraad. De nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de onderhavige inschrijvingsleidraad en prevaleert boven de oorspronkelijke versie daarvan.
verhuurder	De gemeente 's-Hertogenbosch.
beoordelingscommissie	Een commissie bestaande uit deskundigen op het gebied van de verschillende disciplines/thema's.
winnende inschrijver	De door de Gemeente geselecteerde inschrijver aan wie wordt gegund en met wie een huurovereenkomst wordt gesloten conform de aan deze inschrijvingsleidraad gehecht concept (hoofdstuk 10.5).

2. Algemene informatie

2.1 Inleiding

Gemeente 's-Hertogenbosch is op zoek naar een nieuwe invulling voor het pand aan Hekellaan 2 te 's-Hertogenbosch. Het gaat hier om het rijksmonumentale pand met een grondoppervlak van 1088m² en het bijbehorende perceel van 1405m². Algemene informatie over het pand zie hoofdstuk 10.4.

De Gemeente kiest ervoor om tot een herinvulling te komen via een openbare inschrijving.

In dit document staat de procedure, de uitgangspunten en de criteria om te komen tot de verhuur van het pand. U wordt van harte uitgenodigd om in te schrijven in overeenstemming met de wensen en eisen die in dit document staan.

Voor vragen stuur een e-mail naar vastgoed@s-hertogenbosch.nl o.v.v. 'Herinvulling Hekellaan 2'. Vanuit de afdeling Maatschappelijk Vastgoed nemen wij dan zo spoedig mogelijk contact met u op.

2.2 Ligging en omgeving

Het pand (de voormalige militaire manege) is gelegen in de brede binnenstad en maakt onderdeel uit van het Bethaniëkwartier. Dit kwartier wordt met name gezien als een belangrijk en rustig woongebied. Dat gaat dan meer om het oostelijk deel. De parkeergarage Sint Jan wordt gezien als een lokaal

scharnierpunt dat zowel wordt beïnvloed door de stad als de natuur (Het Bossche Broek en het Zuiderpark). Wij zien de looproute van de parkeergarage naar de binnenstad en de omliggende dwaalroutes qua beleving graag aantrekkelijker worden. Het pand met zijn nieuwe functie kan hieraan een bijdrage leveren.



Binnenstadsring

Hekellaan 2 ligt aan de vestingboulevard. Dit onderdeel van de binnenstadsring is de entree naar de binnenstad en maakt deze bereikbaar voor bestemmingsverkeer. De vestingboulevard wordt gevormd door de Parklaan, Spinhuiswal, de Zuidwal en de Hekellaan. De binnenstadsring valt hier samen met de Vestingwerken. De vestingmuren die voor het pand aan de Hekellaan langslopen zijn onderdeel van een 6 kilometer lange rondwandeling rond de historische binnenstad. De Vestingboulevard vormt de schakel tussen stad en ecologische zone 'Het Bossche Broek' en verbindt het met de Casinotuin en Zuiderpark.

2.3 Bereikbaarheid en parkeren

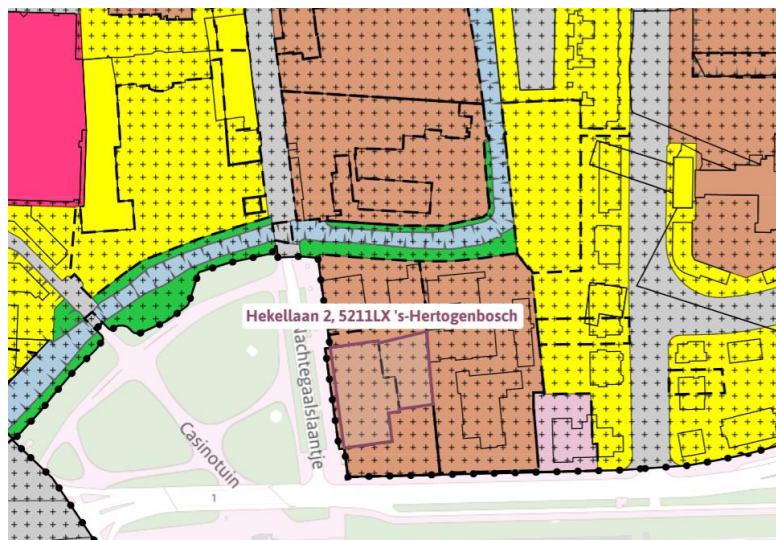
Het pand is met zowel de auto als fiets en het openbaar vervoer, of een combinatie ervan, goed bereikbaar. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van enkele auto's en fietsen. Tegenover het pand ligt binnen 100 meter loopafstand parkeergarage Sint Jan waar betaald kan worden geparkeerd. De parkeerplaatsen op het maaiveld in de directe omgeving zijn onderdeel van het vergunningengebied en worden gebruikt door bewoners en bedrijven in de betreffende sector die niet over parkeercapaciteit op eigen terrein beschikken. Dat geldt ook voor de parkeerplaatsen tussen het pand en de Hekellaan. Die zijn geen onderdeel van de verhuur.

Het NS-station 's-Hertogenbosch ligt op 1,4 km loop- of fietsafstand. Op 250 meter ligt aan de Pettelaarseweg een bushalte voor verschillende (regionale) buslijnen.

2.4 Omgevingsplan

De locatie heeft de bestemmingsregel maatschappelijk. Binnen deze bestemmingsregel is toegestaan maatschappelijke voorzieningen met onder andere functie ondersteunende horeca 1. Zie onderstaande link voor meer informatie.

[Hekellaan 2, 's-Hertogenbosch - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)



Binnen de huidige bestemmingsregel maatschappelijk zien we veel mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Wij staan open om in gesprek te gaan bij een invulling waar een wijziging nodig is. Op de uitkomsten kunnen wij, gezien onze publiekrechtelijke functie, niet vooruitlopen.

Meer informatie kunt u vinden op [Omgevingsvergunning - Gemeente 's-Hertogenbosch](#)

Bij het eventueel niet verlenen van een omgevingsvergunning met betrekking tot een wijziging kan er geen huurcontract worden gesloten.

2.5 Monument

De voormalige militaire manege is in 1900 gebouwd in een neo-rennaissance bouwstijl naar ontwerp van de ingenieur M. Onnen. Het ligt aan de rand van het centrum van de stad, nabij de stadsomwalling. Het pand is gebouwd als rijloods voor de cavalerie van het garnizoen Den Bosch. Het betreft een eenlaagse manege met zadeldak en heeft in de basis een rechthoekige plattegrond. De westgevel heeft in de midden travee een toegangspoort. De zuidgevel (kopgevel) heeft een gestucte deuromlijsting met poort. De oostgevel heeft een eenlaagse aanbouw uit latere tijd.

Het pand aan de Hekellaan 2 is beschermd als rijksmonument. De bescherming betreft het gehele pand, dus zowel de buitenkant als de binnenkant. Dit betreft ook de onderdelen die niet in de redengevende omschrijving zijn benoemd. Voor werkzaamheden aan het pand is meestal een omgevingsvergunning vereist om het karakter van het pand te waarborgen (zie hoofdstuk 2.4). De vergunningsprocedure hangt van de ingreep af. Omdat het om een herbestemming gaat, kan het zijn dat de gemeente advies moet vragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dan kan een vergunningsprocedure 26 weken in beslag nemen (uitgebreide procedure). Een omgevingsvergunning betekent niet dat er niets meer zou mogen veranderen aan het pand, maar bij aanpassingen dient rekening te worden gehouden met de monumentale kwaliteiten van het pand.

2.6 Duurzaamheid

Het pand heeft een energielabel A++ , zie hoofdstuk 10.4 voor meer informatie.

2.7 Huur

Wij hebben de voorkeur voor een duurzame periode van huren. Dit kunnen wij bereiken met een minimale huurtermijn van 5 jaar met een eventuele verlengingstermijn van 5 jaar. Wij zijn bereid om de voorgestelde huurtermijn te overwegen als u in uw bedrijfsplan goede argumenten hiervoor heeft en wij dit als meerwaarde zien. Als dit aan de orde is nemen wij dit mee in de beoordelingsfase.

De huurprijs bedraagt € 127.000 per jaar excl. BTW prijspeil 2025. Deze huur wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari. Het betreft hier een kostendekkende huurprijs voor een maatschappelijke functie. Wanneer er sprake is van een (hoofdzakelijk) commerciële functie zal er een andere huurprijs gelden welke wordt vastgesteld d.m.v. een waardebepaling dan wel taxatie. Afhankelijk van uw inschrijving wordt bepaald onder welk BTW-regime dit valt.

2.8 Technische staat en onderhoud

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat qua onderhoud. U dient er rekening mee te houden dat bedrijfsinstallaties en inrichting vanuit het huidige gebruik geen onderdeel zijn van deze uitvraag.

Wij onderhouden het gebouw volgens conditieniveau 3, dit betekent sober en doelmatig en dat het gebouw voor wat betreft het eigenarendeel (het casco incl. de huidige aanwezige gebouwgebonden installaties) geschikt is voor het beoogde gebruik. Normale slijtage aan het casco en gebouwgebonden installaties als gevolg van ouderdom en gebruik kan zichtbaar en aanwezig zijn.

U bent na oplevering zelf verantwoordelijk om het gebouw en buitenterrein verhuur geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Daaronder valt de inrichting, afwerking, alle gebruikersinstallaties en functionele aanpassingen. U dient hierbij rekening te houden dat het pand een rijksmonument is. Een vergunning voor aanpassing kan hierbij noodzakelijk zijn (zie hoofdstuk 2.5).

3. Inschrijving (procedure)

3.1 Doel

Voor dit unieke pand op een unieke plek zijn we op zoek naar publieksgerichte (openbaar) toegankelijke invulling. Het doel van de nieuwe invulling is om het scharnierpunt, zoals opgenomen in het 'Economisch Perspectief Brede Binnenstad' (zie link hieronder), te versterken zodat verbindingen en interacties tot stand komen. Om verschillende redenen is het belangrijk de looproute parkeergarage Sint Jan - binnenstad qua beleving te verbeteren om de looproute aantrekkelijker te maken en zo het parkeren in de Sint Jan-garage voor de binnenstad te vergroten. Het pand aan de Hekellaan 2 kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

["Economisch Perspectief Brede Binnenstad" visie en actieplan](#)

Het is een vereiste dat er met respect wordt omgegaan met de monumentale status van het pand. De buitenzijde van het pand bevat met name de historische waarde.

3.2 Kaders

Deze leidraad beschrijft de uitgangspunten, voorwaarden en procedure voor de selectie van 1 inschrijving voor een nieuwe invulling van het pand aan de Hekellaan.

De gemeente sluit met de geselecteerde inschrijver een huurovereenkomst. Een concept is in hoofdstuk 10.5 opgenomen.

De gemeente heeft zowel een privaatrechtelijke als een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De gemeente handelt in deze procedure binnen de kaders van het privaatrecht, met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en relevante publiekrechtelijke voorschriften. De aanbestedingswet is hier niet van toepassing.

Geselecteerd zijn voor de inschrijving geeft geen aanspraak of garantie op het verlenen van een vergunning. De gemeente heeft hier een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Mocht deze onverhoopt niet worden verkregen, dan zal geen huurovereenkomst gesloten worden.

Hoofdpijnen procedure:

- 1) Toetsing: de inschrijvingen worden getoetst aan de gestelde formele eisen en beoordeeld met betrekking tot de uitsluitingsgronden (zie hoofdstuk 4).
- 2) Beoordeling door commissie: de inschrijvingen die voldoen aan de Toetsing (zie hierboven) worden beoordeeld volgens de gestelde criteria.
- 3) Afronding.

Afwijkingen benoemd in deze leidraad worden niet geaccepteerd en leiden tot uitsluiting van de inschrijver van de procedure.

3.3 Publicatie

De zoektocht naar een nieuwe invulling wordt gepubliceerd op diverse kanalen, onder andere het Makelpunt en de website van de gemeente. Alle geïnteresseerden partijen, bekend bij de gemeente, worden persoonlijk ingelicht over de publicatie.

[Makelpunt 's-Hertogenbosch](#)

Vragen over de procedure en/of leidraad kunnen worden gesteld via vastgoed@s-hertogenbosch.nl. Wij zullen ook via dit mailadres met u communiceren nadat de inschrijving heeft plaatsgevonden. Wilt u liever bellen dan kunt u contact opnemen met Judith Renema op telefoonnummer 06-20413911.

4. Proces en voorwaarden

In dit hoofdstuk staan onder andere de formele eisen waaraan de inschrijving moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

4.1 Planning

Wij gaan uit van onderstaande planning. In verband met gelijkheid van de inschrijvers kan niet worden afgeweken voor een individueel geval. Wijziging is alleen mogelijk via de nota van inlichtingen en geldt dan voor alle inschrijvers.

Onderdeel	Datum
Publicatie	1 oktober 2025
Bezichtiging	Woensdag 22 oktober van 9.00 - 10.00 uur Donderdag 23 oktober van 16.00 – 17.00 uur
Uiterste datum voor stellen van vragen	2 november 2025
Publicatie nota van inlichtingen	14 november 2025
Uiterste inschrijfdatum	19 december 2025 om 17.00 uur
Afronding beoordeling inschrijvers	16 januari 2025
Mededeling voorlopige gunning en aanbidding huurovereenkomst aan geselecteerde inschrijver en afwijzing aan andere inschrijvers	1 februari 2026
Ingangsdatum huurovereenkomst	Naar verwachting per 1 april 2026 *

* Indien Huis73, de huidige huurder, het pand vanwege onvoorzienbare omstandigheden m.b.t. de renovatie van haar panden niet voor 1 april 2026 het pand kan verlaten of er is nog een lopende procedure vanuit een bezwaarprocedure zal de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden uitgesteld.

4.2 Inschrijving

- Er kan alleen worden ingeschreven door gebruikmaking van bijgevoegd inschrijvingsformulier voor de uiterste datum van inschrijving. (zie hoofdstuk 10.1). De uiterste datum van inschrijving is gesteld op 19 december 2025 om 17.00 uur (zie hoofdstuk 4.1).
- De inschrijving dient te worden gedaan onherroepelijk, onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden (behoudens degene die zijn toegestaan in de concept huurovereenkomst).
- Een inschrijver kan zijn inschrijving herroepen of intrekken nadat de huurovereenkomst tussen gemeente en de winnende inschrijver tot stand is gekomen.
- De inschrijving is bindend bij gunning.
- Algemene voorwaarden van de inschrijver worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- Een inschrijver kan maximaal 1 inschrijving indienen.
- Een inschrijving dient te bestaan uit de volgende onderdelen:
 - 1) Inschrijvingsformulier (rechtsgeldig ondertekend) (zie hoofdstuk 10.1)
 - 2) Bedrijfsplan (zie hoofdstuk 10.2)

Om te voldoen aan de materiële eisen is het noodzakelijk dat er een bedrijfsplan is. Afhankelijk van de mate van invulling van het bedrijfsplan worden punten verstrekt (zie hoofdstuk 8 en 10.2).

NB1. De door inschrijver verstrekte informatie, documenten en andere opgevraagde en/of verstrekte gegevens, worden door de gemeente met uiterste zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid behandeld.

NB2. Aangeleverde documenten worden eigendom van de gemeente en worden niet aan de inschrijver geretourneerd.

Gemaakte kosten in verband met het verkrijgen van de documenten worden niet vergoed.

4.3 Financiering

De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor financiering van de gewenste investeringen in ontwikkeling en realisering van de gewenste invulling.

Er moet sprake zijn van een rendabele business case. Het initiatief dient financieel haalbaar en rendabel te zijn op eigen kracht. Gemeentelijke of andere structurele subsidies mogen onderdeel uitmaken van het verdienmodel, maar mogen niet ingezet worden voor het vullen van de gaten. De uitvraag heeft betrekking op vastgoed met een maatschappelijke bestemming, hiervoor geldt een kostendekkende huurprijs. Als een inschrijver (deels) commerciële activiteiten aanbiedt zal de huurprijs middels een onafhankelijke taxatie worden afgestemd op dit gebruik.

Een financieringsvoorbehoud is uitgesloten. Kosten voor eventuele vergunningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.4 Voorbehouden

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de inschrijvingsprocedure tijdelijk dan wel definitief te stoppen. Inschrijvers hebben in een dergelijk geval geen recht op vergoeding van enigerlei soort van kosten die in het kader van de onderhavige inschrijvingsprocedure gemaakt zijn of nog worden gemaakt en/of vergoeding van geleden schade van welke aard en in welke vorm dan ook. Hierbij wordt een voorbehoud gemaakt wat betreft eventuele onvoorziene gebeurtenissen of wijzigingen in de toekomst, die buiten de invloed van de gemeente liggen. Het zou in beginsel kunnen dat deze ertoe leiden dat een inschrijving niet haalbaar blijkt. Dit risico ligt bij de inschrijver.

4.5 Onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden en instemming

Deze inschrijvingsleidraad met bijbehorende bijlagen is met zorg samengesteld. Mocht een inschrijver desondanks onduidelijkheden, onvolkomenheden in en/of tegenstrijdigheden tussen de documenten onderling of in de tekst van de onderhavige inschrijvingsleidraad menen tegen te komen, dan dient de inschrijver hierover uit eigen beweging een gemotiveerde vraag te stellen of opmerking te maken via het formulier vermeld in hoofdstuk 10.3.

Bij gebreke van een dergelijke melding, kan de inschrijver na inschrijving geen enkel beroep meer doen op tegenstrijdigheden, onvolkomenheden en onjuistheden. Indien naderhand blijkt, dat deze inschrijvingsleidraad en (of een of meer van) alle behorende bijlagen tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of onjuistheden bevat en deze niet door de inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver.

Inschrijvers dienen zich uitdrukkelijk akkoord te verklaren met (de inhoud van) de nota van inlichtingen en de onderhavige inschrijvingsleidraad met bijlagen, daaronder in het bijzonder de concept-huurovereenkomst (hoofdstuk 10.5) bij de onderhavige inschrijvingsleidraad en de daarin neergelegde kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten.

4.6 Inlichtingen

Na ontvangst van de inschrijvingsleidraad kan een inschrijver tot en met 2 november 2025 (zie planning 4.1) vragen stellen of opmerkingen maken over de status, de procedures, alsmede over technische en/of operationele aspecten van de inschrijvingsprocedure. Dit omvat tevens eventuele vragen met betrekking tot de concept-huurovereenkomst.

Indien u eventueel een voorkeur heeft voor een afwijkende huurtermijn, moet u reeds in deze inlichtingenronde aangeven op welke grond u een afwijkende huurtermijn gerechtvaardigd of een harde voorwaarde denkt te vinden. Op basis daarvan kan de gemeente haar standpunt kenbaar maken, zodat eventuele ruimte die de gemeente biedt voor alle inschrijvers voorafgaand aan het indienen van de inschrijving helder is.

De vragen of opmerkingen over de procedure of inhoudelijke aspecten dienen te worden ingediend per e-mail via het e-mailadres vastgoed@s-hertogenbosch.nl. De vragen kunnen alleen worden ingediend via het formulier vermeld in hoofdstuk 10.3.

Naar beoordeling van de gemeente wordt een overzicht van vragen en antwoorden gemaakt. Vragen en antwoorden worden geanonimiseerd aan alle inschrijvers die een vraag gesteld hebben verstrekt door middel van een nota van inlichtingen. Indien u geen vraag heeft gesteld, kunt u de nota van

inlichtingen opvragen via de mail vastgoed@s-hertogenbosch.nl. U kunt aan uw vragen geen rechten ontleen. De gemeente kan in voorkomend geval besluiten een tweede vragenronde in te lassen.

4.7 Bezichtiging ter plekke

U kunt het pand grotendeels van buitenaf zelf bekijken. Ook stellen we u in de gelegenheid om het pand te bezichtigen. U kunt zich hiervoor aanmelden tot en met 3 werkdagen voor de bezichtigingsdag. Aanmelden kan via vastgoed@s-hertogenbosch.nl. In verband met de gelijke behandeling van partijen/inschrijvers zal de uiterste inschrijvingsdatum in verband met een bezichtiging niet gewijzigd kunnen worden voor individuele gevallen. Het betreft hier een mogelijkheid tot bezichtiging, vragen kunt u stellen zoals vermeld in hoofdstuk 4.6.

4.8 Taal

De gehele inschrijvingsprocedure vindt plaats in de Nederlandse taal. Alle van de inschrijvers te ontvangen documenten dienen derhalve in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

4.9 Kosten inschrijving

Het indienen van een inschrijving geschiedt voor eigen rekening en risico van de inschrijver. Kosten aan de kant van inschrijver komen niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Voor uw inschrijving zullen geen kosten worden vergoed (derhalve geen reken-/tekenvergoedingen).

4.10 Formele eisen aan de inschrijving

Alleen door middel van het inschrijvingsformulier kan een inschrijving worden ingediend. De tekst van het inschrijvingsformulier mag niet worden overgetypt, aangevuld of gewijzigd. Daar waar aangegeven, moeten de gevraagde documenten als bijlage worden aangehecht. Het niet correct inschrijven leidt tot uitsluiting van de verdere inschrijvingsprocedure.

Bij tegenstrijdigheden tussen het gepubliceerde inschrijvingsformulier bij de onderhavige inschrijvingsleidraad en het door een inschrijver ingediend inschrijvingsformulier gaat het gepubliceerde inschrijvingsformulier (hoofdstuk 10.1) voor.

Het inschrijvingsformulier dient volledig en naar waarheid te worden ingevuld en ondertekend en vóór de in de planning in hoofdstuk 4.1 genoemde uiterste datum en tijdstip voor inschrijving te zijn ingediend en ontvangen.

Voor zover de inschrijver een rechtspersoon of een personenvennootschap is, dient het inschrijvingsformulier te worden ondertekend door de daartoe bevoegde persoon of personen. Degene die het inschrijvingsformulier heeft ondertekend, staat ervoor in, dat zij/hij (alleen of tezamen met de eventuele medeondertekena(a)r(en)) bevoegd is de inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen, bij gebreke waarvan de ondertekena(a)r(en) zelf gebonden is (/zijn) aan de inschrijving.

Een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister dan wel een machtiging, die rechtsgeldig is ondertekend door een persoon als vastgelegd in het handelsregister (derhalve ook weer aan te tonen middels (een) uittreksel(s) uit het handelsregister) dient bij het inschrijvingsformulier te worden gevoegd.

Bij een gezamenlijke inschrijving in een combinatie dienen alle inschrijvers het inschrijvingsformulier rechtsgeldig en bevoegd te ondertekenen.

Ten overvloede willen wij u erop wijzen dat alleen volledige inschrijvingen dus inclusief alle gevraagde en ingevulde bijlagen worden meegenomen bij de beoordeling. Incomplete inschrijvingen worden direct terzijde gelegd evenals inschrijvingen die te laat zijn ingediend. Dus ook inschrijvingen die één minuut na sluiting van de inschrijftermijn zijn ingediend.

4.11 Nadere toelichting en opvragen bewijsstukken

Indien een inschrijving onduidelijkheden bevat kan de gemeente verzoeken om een nadere schriftelijke of mondelinge toelichting. De gemeente zal van een inschrijver die zij voornemens is te selecteren bewijsstukken opvragen ter controle van de uitsluitingsgronden. De inschrijver dient deze binnen de door de gemeente bij opvraging gestelde redelijke termijn te verstrekken. Indien een inschrijver niet binnen de gestelde termijn aan zijn inlichtingen- of bewijsplicht voldoet, wordt – behoudens gevallen van overmacht (dit ter beoordeling van de gemeente) – zijn inschrijving terzijde gelegd.

Een inschrijver dient er dus rekening mee te houden, dat de hiervoor bedoelde informatie en stukken op korte termijn na de uiterste datum voor inschrijving door de gemeente kunnen worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan haar moeten worden verstrekt.

Waar in de onderhavige inschrijvingsleidraad staat aangegeven, dat de gemeente om gegevens kan verzoeken, moeten de desbetreffende gegevens pas worden ingediend als de gemeente daadwerkelijk een verzoek daartoe doet. Indien deze gegevens eerder dan na een verzoek daartoe worden overgelegd, zullen zij niet worden behandeld.

De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om alle verstrekte informatie, documenten of andere opgevraagde en/of verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Er wordt met klem op gewezen, dat verklaringen, die achteraf (al dan niet na verificatie) tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen, die niet (kunnen) worden waargemaakt of voorbehouden door de betreffende inschrijver, kunnen worden aangemerkt als “valse verklaringen”. Een valse verklaring heeft uitsluiting van de verdere inschrijvingsprocedure tot gevolg. De betreffende inschrijving zal als gevolg terzijde worden gelegd.

Door kennis te nemen van de inschrijving en de daaraan gehechte documenten, daarbij verstrekte gegevens en informatie of later op verzoek verstrekte gegevens en informatie, wordt de gemeente op geen enkele wijze verantwoordelijk of aansprakelijk voor deze gegevens en informatie en blijft de inschrijver zelf verantwoordelijk voor tegenstrijdigheden, onvolkomenheden en onjuistheden in de inschrijving.

De gemeente kan de inschrijving en de eventueel overgelegde documenten en bijlagen eventueel laten verifiëren door het Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bureau BIBOB). De inschrijver zal hieraan zijn medewerking verlenen en zal eveneens zijn medewerking verlenen aan een (eventueel) uit te voeren onderzoek naar de “herkomst van middelen” door de gemeente of namens deze door het Bureau BIBOB.

4.12 Gunningsbeslissing

Na volledige beoordeling van de initiatieven (zie planning hoofdstuk 4.1), deelt de gemeente alle inschrijvers die een plan ingediend hebben, door middel van een gunningsbeslissing schriftelijk en gemotiveerd mede welke inschrijver(s) de gemeente voornemens is te gunnen. De gunningsbeslissing betreft slechts een voornemen tot gunning en geeft de desbetreffende inschrijver(s) nog geen aanspraak op definitieve gunning. Er is dus met het afgeven van de gunningsbeslissing nog geen sprake van een overeenkomst tussen de gemeente en de geselecteerde inschrijver. Na verzending van de gunningsbeslissing kunnen de betrokken inschrijvers tegen die beslissing opkomen door

binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken bij de burgerlijke rechter van de rechtbank Oost-Brabant, locatie Den Bosch. Deze termijn geldt als een vervalt termijn.

4.13 Reservelijst

Geldige initiatieven (dat wil zeggen initiatieven die voldoen aan alle gestelde formele en materiële eisen) die niet worden geselecteerd, worden op de reservelijst geplaatst. Ingeval een geselecteerde inschrijving geen doorgang vindt, bijvoorbeeld omdat uit bij de nadere uitwerking blijkt dat de inschrijving niet haalbaar is, dan kan de gemeente de eerst geplaatste inschrijving van de reservelijst alsnog selecteren en de desbetreffende inschrijver uitnodigen om een huurovereenkomst te sluiten. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan plaatsing op de reservelijst.

4.14 Tot slot

Nadat de bezwaartermijn van 20 dagen ongebruikt is verstreken dan wel nadat eventuele bezwaren in rechte zijn afgewezen, vindt de definitieve gunning plaats door middel van ondertekening van de huurovereenkomst.

De inschrijver wordt gevraagd te komen tot een uitwerking van de inschrijving ten behoeve van het eventueel te kunnen starten met de benodigde procedure(s) zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning. Hierbij wordt een termijn gesteld waarbinnen inschrijvers deze aanvraag gedaan moeten hebben indien noodzakelijk. De maximale doorlooptijd is afhankelijk van de inhoud van de inschrijving en de benodigde procedure en daarom maatwerk. Daarbij is het de inschrijver niet toegestaan om de inschrijving zodanig te wijzigen dat de gewijzigde inschrijving achteraf gezien niet zou zijn geselecteerd.

5. Uitgangspunten

5.1 Verplicht

Aan onderstaande *inhoudelijke* uitgangspunten moet worden voldaan om voor gunning in aanmerking te komen:

- Het pand zal worden verhuurd aan inschrijver gebruik makend van een zogenaamd ROZ-model (huurovereenkomst) met demarcatielijst
- Bewoning is uitgesloten
- Grootschalige nieuwbouwwolumes zijn uitgesloten

5.2 Optioneel

Onderstaande aspecten zijn geen onderdeel van de materiele eisen voor de gunningsbeslissing maar zijn wel van belang om rekening mee te houden:

- We zoeken een publiekgerichte invulling die tegelijk niet leidt tot overlast voor de omgeving.
- Wat betreft het onderdeel horeca geven we aan dat zogenaamde dag/avond horeca voorstelbaar is.

5.3 Financieel

De inschrijving moet op (hoofddijnen) financieel haalbaar zijn. Er moet sprake zijn van een rendabele business case. Het initiatief dient financieel haalbaar en rendabel te zijn op eigen kracht. Gemeentelijke of andere structurele subsidies mogen onderdeel uitmaken van het verdienmodel, maar

mogen niet ingezet worden voor het vullen van de gaten. De uitvraag heeft betrekking op vastgoed met een maatschappelijke bestemming, hiervoor geldt een kostendekkende huurprijs. Als een inschrijver (deels) commerciële activiteiten aanbiedt zal de huurprijs middels een onafhankelijke taxatie worden afgestemd op dit gebruik. De beoordeling wordt gedaan op basis van hetgeen er door inschrijver is ingevuld in het bedrijfsplan. Zie ook hoofdstuk 10.2.

6. Uitsluitingsgronden

Dit hoofdstuk bevat de toepasselijke uitsluitingsgronden. Om voor gunning in aanmerking te kunnen komen, dient de inschrijver op het inschrijvingsformulier te verklaren dat geen van deze uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn. (zie bewijsmiddelen 4.11)

6.1 Strafrechtelijke veroordeling

De gemeente sluit een inschrijver in beginsel uit van deelname als jegens die inschrijver in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van indiening van de inschrijving, bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak één of meer van de volgende veroordelingen is uitgesproken:

1. veroordelingen op grond van artikel 134a, 140, 140a, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, 273f, 285, derde lid, 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420 ter of 420 quater van het Wetboek van Strafrecht; en/of veroordelingen wegens overtreding van de in artikel 83 van het Wetboek van Strafrecht bedoelde misdrijven, indien aan het bepaalde in dat artikel is voldaan. Het voorgaande geldt eveneens indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings-of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als hiervoor bedoeld is uitgesproken.

Als bewijs dat voornoemde uitsluitingsgronden niet op de inschrijver van toepassing zijn, dient hij op verzoek van de gemeente een verklaring omtrent het gedrag te verstrekken. Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat het verkrijgen van een verklaring omtrent het gedrag enige tijd kan duren en zullen deze derhalve tijdig moeten aanvragen.

6.2 Faillissement

De gemeente sluit een inschrijver in beginsel uit van deelname als hij verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements) akkoord, of als de inschrijver verkeert in een andere vergelijkbare toestand in gevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Het is aan de inschrijver aan te tonen, dat deze uitsluitingsgrond niet van toepassing is.

Als de inschrijver een bedrijf is, dat is ingeschreven in het handelsregister, kan zulks worden aangetoond, door middel van, een uittreksel uit het handelsregister te verstrekken, dat op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan zes maanden.

Als de inschrijver geen bedrijf is (een natuurlijk persoon) kan dit worden aangetoond door middel van een akte non-failliet, dat kan worden opgevraagd bij de gemeente waar de inschrijver staat ingeschreven.

7. Gunningscriteria beoordeling

Nadat de uiterste datum voor inschrijving conform de planning van de onderhavige inschrijvingsleidraad is verstreken worden de volgende fasen doorlopen:

7.1 Fase 1: Toetsen inschrijvingsformulier

In deze fase worden de door de inschrijvers ingediende inschrijvingsformulieren en de overige gegevens, bewijsstukken en/of verklaringen getoetst op de vormvereisten en voorts op volledigheid, rechtsgeldige ondertekening, en of inschrijvers onvoorwaardelijk aan alle (overige) eisen als neergelegd in de diverse hoofdstukken van de onderhavige inschrijvingsleidraad en opgenomen in het inschrijvingsformulier voldoen.

Elke inschrijving die niet voldoet wordt afgewezen. Als een inschrijver zich niet uitdrukkelijk akkoord verklaart met de kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten als neergelegd in de nota van inlichtingen, de onderhavige inschrijvingsleidraad met bijlagen, daaronder in het bijzonder de concept-huurovereenkomst, wordt de inschrijving afgewezen, terzijde gelegd en niet verder in behandeling genomen.

Indien blijkt, dat informatie ontbreekt, of dat verstrekte informatie niet overeenstemt met de aangehechte documenten/bijlagen, dan wel afwijkt van nadere informatie die is ingewonnen bij de inschrijver of van algemeen bekende marktinformatie, behoudt de gemeente zich het recht voor de inschrijver uit te sluiten van verdere deelname aan de inschrijvingsprocedure.

De (in beginsel) geldige inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld, zoals vastgelegd voor Fase 2 hierna.

7.2 Fase 2: Beoordeling

In deze fase wordt de inschrijving beoordeeld zoals vermeld in deze inschrijvingsleidraad en wordt bepaald wat de winnende inschrijving is (zie ook hoofdstuk 8 en 10.2)

7.3 Fase 3: Afronding

Na verstrijken van de termijn voor inschrijving zal een proces-verbaal worden opgemaakt, waarin melding wordt gedaan van het aantal inschrijvingen en waarin tevens verslag wordt gedaan van fase 1 en fase 2 van de beoordeling.

De inschrijvingen worden aan het proces-verbaal gehecht. Het proces-verbaal is enkel bedoeld voor intern gebruik binnen de gemeente.

Aan de inschrijver, aan wie de gemeente op basis van de beoordeling in fase 1 en fase 2 voornemens is te gunnen, wordt de voorlopige gunning per mail medegedeeld. Daarbij wordt tevens de huurovereenkomst ter ondertekening aangeboden. Deze winnende inschrijver dient de huurovereenkomst binnen 15 kalenderdagen na dagtekening van de mail ondertekend te retourneren.

Gelijktijdig met de mededeling van voorlopige gunning aan de winnende Inschrijver wordt, aan alle overige inschrijvers bekend gemaakt, dat zij niet de winnende inschrijver zijn/dat en om welke redenen hun inschrijving wordt afgewezen.

8. Beoordelingscriteria: kwaliteitsaspecten

De beoordeling (van de inschrijvingen die de eerste screening (fase 1) hebben doorstaan en dus voldoen aan de formele en materiële eisen) vindt plaats aan de hand van thema's die beschreven

moeten worden in het bedrijfsplan. De inhoud van de paragrafen is nader toegelicht in hoofdstuk 10.2.

8.1 Procedure van beoordeling

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingsteam van de gemeente. Het beoordelingsteam bestaat uit deskundigen op het gebied van de verschillende disciplines/thema's. De leden van het beoordelingsteam kennen eerst individueel punten toe aan elk van de thema's. Vervolgens bespreken de leden van het beoordelingsteam hun beoordelingen gezamenlijk en wordt op basis van consensus de definitieve score per thema en uiteindelijk per inschrijving vastgesteld. De toegekende score bestaat uit de optelsom van de scores per thema. Op basis van de definitieve scores wordt een ranking opgesteld. In het uitzonderlijke geval, dat er twee of meer inschrijvingen gelijk eindigen, is het hoogste aantal punten voor het thema "sterk totaalconcept met functionele mix" doorslaggevend. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score zal de gemeente haar voorlopige gunningsbeslissing bepalen door middel van loting tussen de inschrijvingen met de gelijke hoogste score.

9. Tot slot

De gemeente is niet verplicht tot gunning over te gaan. Zij heeft het recht, zonder opgaaf van redenen, het pand aan zich te houden. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op enige vergoeding van kosten of schade. Als de gemeente op basis van de in deze inschrijvingsleidraad gehouden procedure niet tot gunning is overgegaan dan wel heeft kunnen overgaan, is zij niet verplicht om opnieuw een inschrijvingsprocedure tot uitgifte (verhuur) te houden.

Een uitnodiging tot deelname aan deze inschrijvingsprocedure impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de kant van de gemeente. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan deze inschrijvingsprocedure kan een inschrijver geen enkel recht ontlenen, ook niet een recht op het voeren van enige onderhandeling met de gemeente. De keuze voor de inschrijver aan wie uiteindelijk wordt gegund, is geheel een aangelegenheid van de gemeente en geheel ter vrije keuze van de gemeente. De gemeente kan, gelet op de WOO, de volledige geheimhouding van de door haar van inschrijvers ontvangen documenten, gegevens en informatie niet altijd garanderen. Door inschrijving bevestigen inschrijvers hiervan op de hoogte te zijn en stemmen zij op voorhand in met het eventueel openbaar worden van de hen verstrekte documenten, gegevens en informatie.

Op deze inschrijvingsprocedure tot uitgifte (verhuur) is Nederlands recht van toepassing. Mogelijke geschillen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch.

10. Bijlage

10.1 Bijlage 1: Inschrijfformulier

Zie Makelpunt bijlage: [inschrijfformulier Hekellaan](#)

10.2 Bijlage 2: Nadere toelichting onderdelen bedrijfsplan

In uw bedrijfsplan dient u in de verschillende paragrafen een beschrijving van uw idee te geven. Plannen dienen digitaal te worden aangeleverd.

A: Sterk totaalconcept met een functionele mix (maximaal 40 punten)

Er wordt nadrukkelijk uitgegaan van een gemengde invulling van het pand en de bijbehorende openbare ruimte. Deze invulling dient een samenhangend totaalconcept te vormen waarin functies zoals horeca, leisure, onderwijs, ambachtelijke (lichte) bedrijvigheid, werkplekken, sport- en culturele activiteiten en ondergeschikte detailhandel op natuurlijke wijze met elkaar verweven zijn. Synergie tussen de functies is een randvoorwaarde. De verschillende onderdelen moeten elkaar inhoudelijk en functioneel versterken en gezamenlijk bijdragen aan een sterke, herkenbare identiteit van het geheel. Een overtuigende toelichting op het totaalconcept is essentieel, met nadruk op de onderlinge interactie tussen de functies, de beoogde samenwerkingsverbanden, betrokken partners en de organisatorische inbedding. Alle elementen moeten gericht zijn op het creëren van een levendige, duurzame en toekomstbestendige plek als belangrijk scharnierpunt waar ontmoeten en beleven centraal staan.

In deze paragraaf dient u *in elk geval* onderstaande vragen te beantwoorden:

- Geef een korte samenvatting van uw idee voor deze locatie. Beschrijf het concept op hoofdlijnen.
- Welke functies/activiteiten heeft u voor ogen? Beschrijf dit zo concreet mogelijk.
- Hoe verhouden de verschillende functies/activiteiten zich met elkaar?
- Hoe draagt uw voorstel bij aan lokale maatschappelijke doelen?
- Beschrijf in hoeverre uw plan maatschappelijk draagvlak kan hebben?
- Hoe omschrijft u de identiteit van het geheel?
- Hoe draagt u bij aan het creëren van een levendige, duurzame, toekomstbestendige plek?
- Is er sprake van samenwerking met andere partners? Geef daarbij onderscheid aan in partners die al concrete medewerking hebben toegezegd en partners die u wellicht nog wilt benaderen.
- Beschrijf de praktische aspecten van uw functionele invulling en licht toe hoe uw voorstel functioneert (denk aan parkeren van zowel auto's als fietsen, inclusieve toegankelijkheid, (brand)veiligheid, inrichting, het monument).

B: Onderscheidend en publieksgericht (maximaal 30 punten)

Er wordt gezocht naar een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend totaalconcept dat nog niet aanwezig is in de stad en als belangrijk scharnierpunt fungeert. Het concept moet een duidelijke toegevoegde waarde bieden voor de locatie en de directe omgeving (denk o.a. Het Bossche Broek, Sint Jan garage, de wijk etc.). Daarbij moet het programma aantrekkelijk zijn voor een breed publiek (meerdere doelgroepen) en tegelijkertijd bijdragen aan zowel de buurt, de stad als de regio. Er wordt gezocht naar een goede balans tussen lokale verankering en bovenlokale aantrekkingskracht. Hierbij is het van belang dat er inzicht wordt gegeven in bezoekersaantallen, doelgroepen en publieksbereik, mede om het maatschappelijk effect/de toegevoegde waarde voor de plek en de stad goed te kunnen beoordelen. Toegankelijkheid, laagdrempelig, gastvrij en inclusief zijn in lijn met het gedachtegoed van 'Gastvrij 's-Hertogenbosch' en belangrijke aandachtspunten bij de beoordeling van het totaalconcept. Initiatieven dienen bij voorkeur duidelijk geworteld te zijn in de lokale context, met betrokkenheid van bewoners, ondernemers of organisaties uit de omgeving.

In deze paragraaf van het bedrijfsplan dient inschrijver *in elk geval* onderstaande vragen te beantwoorden:

- Wat is de kern van uw idee voor deze locatie? Geef een korte samenvatting van het concept.
- Welke functies en activiteiten stelt u voor? Beschrijf dit zo concreet mogelijk.
- Hoe verhouden de verschillende en activiteiten zich tot elkaar?
- Hoe past uw voorstel functioneel bij de omgeving, wijk, buurt, stad, regio?

- Beschrijf op welke manier de bestaande kernkwaliteiten van de locatie behouden blijven, maar tegelijkertijd het gebied transformeert en nieuwe kwaliteiten toevoegt.
- Hoe maakt uw voorstel een koppeling met andere thema's in de omgeving? Beschrijf de visie op de locatie en welke ruimtelijke functies in het gebied versterkt worden, op welke manier en welke relatie dit heeft met uw inschrijving.
- Op welke doelgroep(en) is uw idee gericht?
- Geef een inschatting van bezoekersaantallen?
- Hoe geeft u het thema "ontmoeten" vorm in uw voorstel?
- Hoe geeft u invulling aan de gevraagde publieksgerichte invulling?
- Welke meerwaarde heeft uw plan voor de omgeving/omwonenden?
- Heeft u al ideeën over het betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden in de planvorming?
- Is er sprake van een fasering voor de realisering van uw invulling en zo ja, hoe ziet dit er dan uit?

C: Toegankelijkheid, duurzaamheid en exploitatie (30 punten)

Ingezet wordt op een totaalconcept met activiteiten zowel overdag als in de avond. De locatie dient overdag en 's avonds toegankelijk te zijn, zowel doordeweeks als in het weekend. Nachtelijke openstelling is evt. mogelijk. De functies op de locatie moeten hoofdzakelijk openbaar toegankelijk zijn, zowel overdag als in de avond. Gesloten of uitsluitend private functies zijn beperkt toelaatbaar en minder wenselijk. Geef aan hoe dit functioneel werkt en hoe dit ruimtelijk vertaald wordt. Kunt u toelichten wat uw verdere duurzaamheidsambities zijn die op dit moment wellicht nog minder concreet zijn. Maak in verband met onze beoordeling in uw beschrijving expliciet onderscheid tussen enerzijds de maatregelen die u toezegt en waar we u dus aan mogen houden en anderzijds mogelijke maatregelen die u overweegt. Denk bij duurzaamheidsmaatregelen onder andere aan het beperken van energieverbruik, het gebruik van duurzame energie, duurzaam materiaalgebruik, afvalbeperking, circulair bouwen, etc. Tot slot zetten wij in op een rendabele businesscase.

Beschrijf *in ieder geval* de volgende punten:

- Openingstijden per dagdeel (ochtend/middag/avond)
- Eventuele seizoensgebonden invulling en variaties in openingstijden
- De verhouding tussen functies/activiteiten en openingstijden
- Het waarborgen van de openbare toegankelijkheid
- De rol van de locatie als schakel tussen de buurt, stad, groen en parkeren?
- Geef aan hoe u in uw voorstel na heeft gedacht over en rekening houdt met evt. de veiligheidsaspecten
- Het effect van de plannen op het woon- en leefklimaat van omwonenden, inclusief maatregelen om negatieve effecten beperken, zoals geluid?
- Beschrijf de concrete duurzaamheidsmaatregelen die u in elk geval gaat realiseren
- Geef aan hoe het zit met de bedrijfszekerheid en de exploitatie (begroting).

U kunt aanvullend denken aan een collage van beelden ter ondersteuning van uw idee.

10.3 Bijlage 3: Formulier Nota van Inlichtingen

Vragen moeten op dit formulier per categorie (digitaal) ingevuld worden. Formuleer elke vraag kort en bondig.

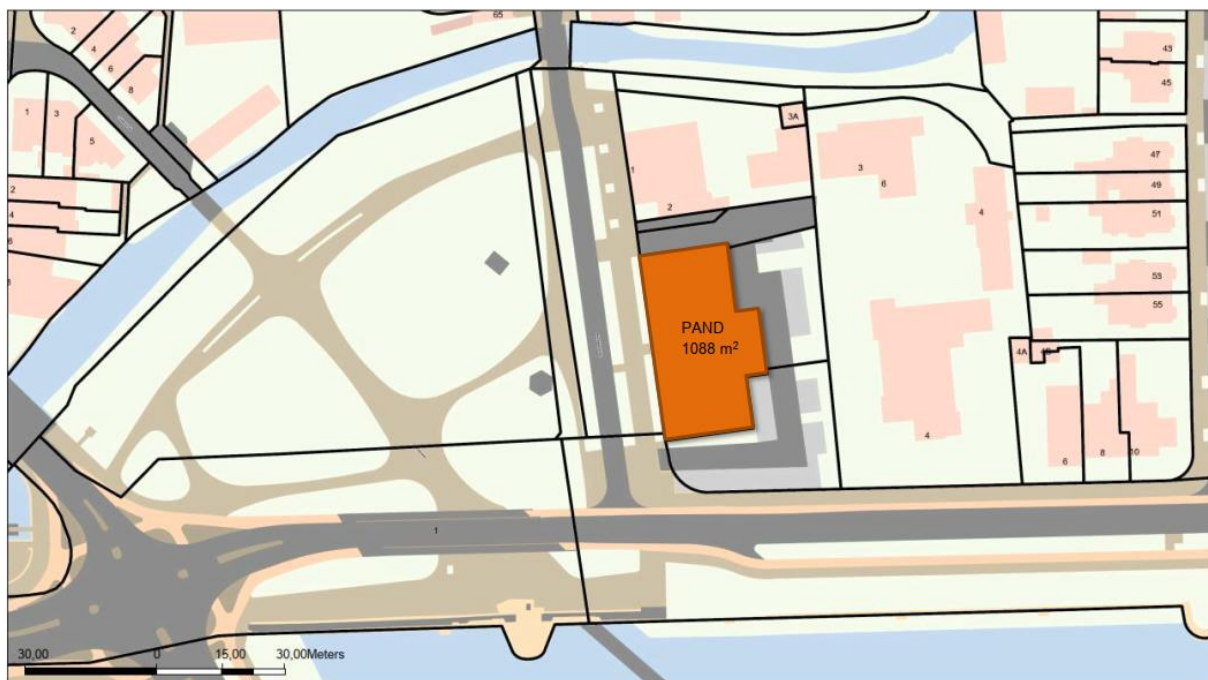
Zie Makelpunt bijlage: [Formulier Nota van inlichtingen](#)

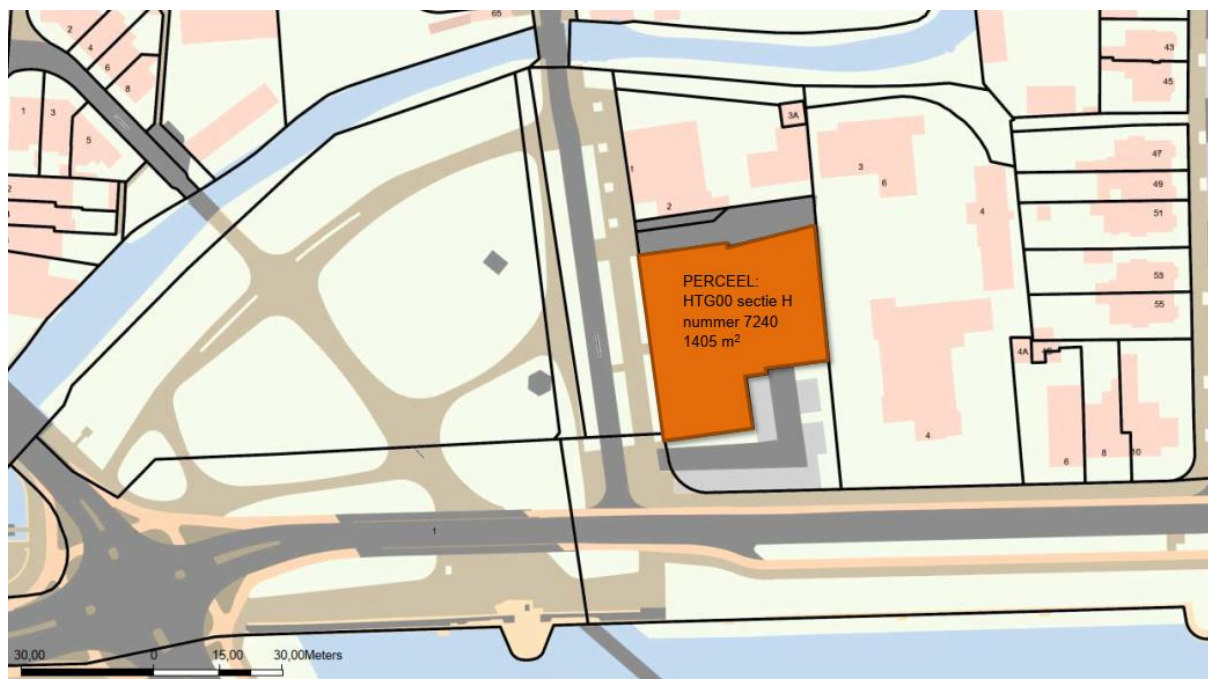
10.4 Bijlage 4: Informatie

10.4.1 Kadastrale informatie pand en perceel

De locatie betreft het kadastrale perceel, beter bekend als HTG00, sectie H nummer 7240 met een oppervlakte van het perceel van 1.405 m². Het pand oppervlak bedraagt 1.088 m².

Zowel de grond als het pand is in eigendom van de Gemeente 's-Hertogenbosch. Het perceel en het pand zal als geheel worden verhuurd aan de winnende inschrijver.





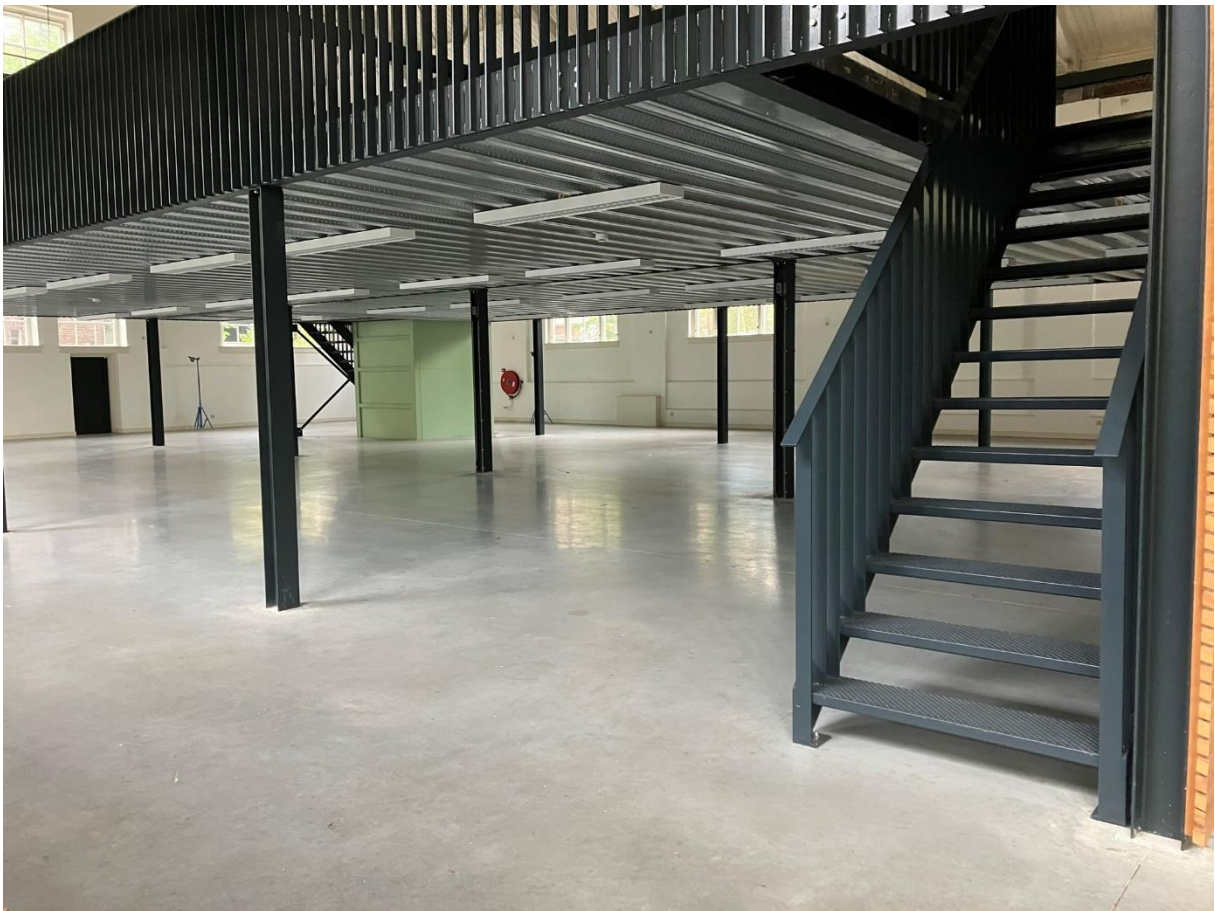
10.4.2 Luchtfoto



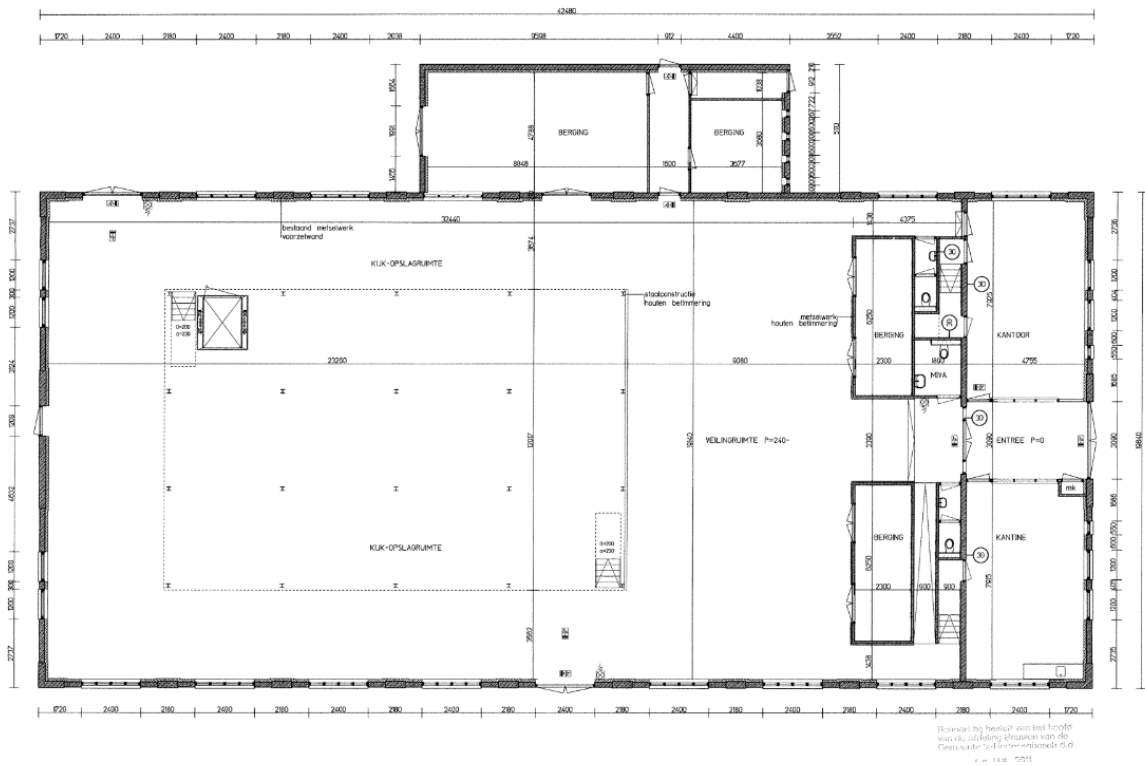


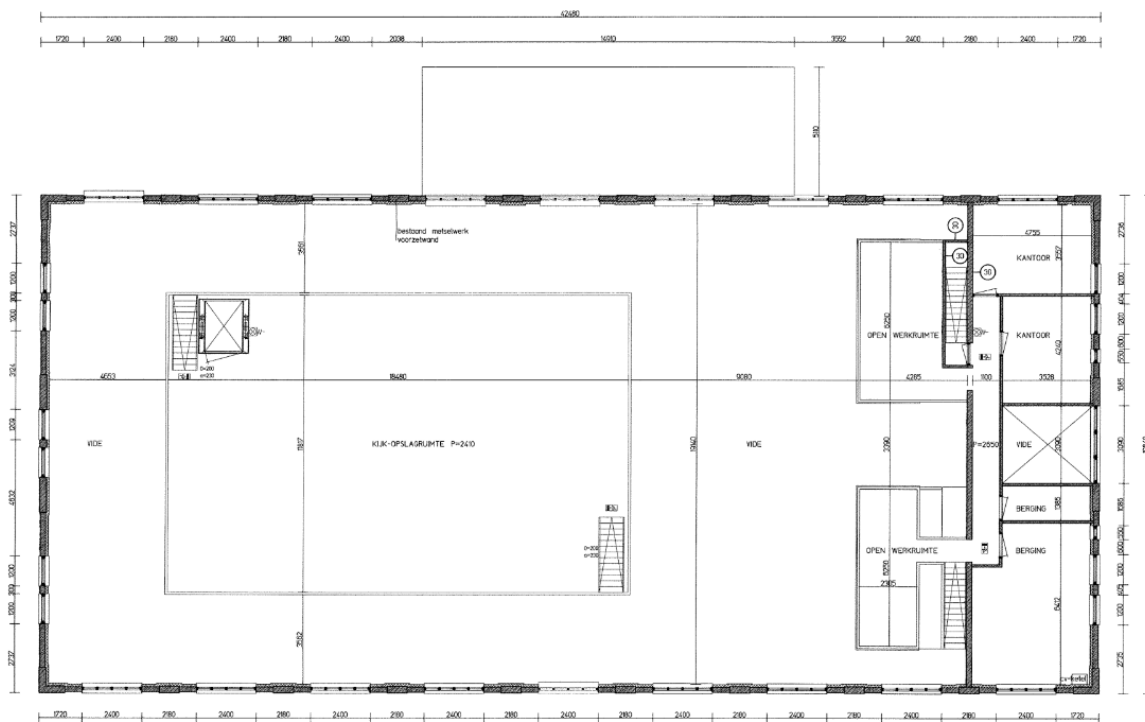
10.4.3 Foto's en plattegronden











NB. Plattegronden begane grond en (tussen) verdieping zijn bouwtekeningen uit de periode eind 2009. Mogelijk zijn er ter plaatse wijzigingen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

10.4.4 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
470665348

Datum registratie
09-05-2023

Geldig tot
29-11-2032

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel **A⁺⁺**



Isolatie				Installaties			Verbetering aanbevolen?	
Gevels		+/-	+	++	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
Gevelpanelen		n.v.t.			Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
Daken		+/-	+	++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
Vloeren			+	++	Koeling	Geen koeling	nee	ja
Ramen			+	++	Verlichting	5,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	-	+/-	+	++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie	0,0 %
---	------------------------------	-------

Over dit gebouw

Adres

Hekkellaan 2
5211LX 's-Hertogenbosch
BAG-ID: 0796010000415242

Bouwjaar

1910

Detailaanduiding

Compactheid

2,09

Gebruiksfunctie

100% Winkel

Gebruiksoppervlakte

1199 m²

Opnamedetails

Naam

A.J.M. Daniels

Examennummer

88182120

Certificaathouder

Raadgevend Technische Bureau Huisman & Van Muijen

Inschrijfnummer

SKW.12217

KvK-nummer

16023485

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV



10.5 Bijlage 5: Concept huurovereenkomst / Algemene Bepalingen en Demarcatie

Zie Makelpunt bijlagen:

- [Hekellaan 2 huurovereenkomst X btw onbelast](#)
- [Hekellaan 2 huurovereenkomst X btw belast](#)
- [Demarcatielijst en algemene bepalingen](#)