



**VOORMALIG
DORPSHUIS**

TE KOOP

MARKT 1,
RETRANCHEMENT



Ruime
ontwikkelmogelijkheden



Karakteristiek
rijksmonument



Centrale locatie

TE KOOP

MARKT 1, RETRANCHEMENT

Gemeente Sluis is op zoek naar een geschikt initiatief voor het voormalig dorpshuis 'D'ouwe Schoole' aan de Markt 1 in Retranchement. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 795 m².

Plan indienen

Geïnteresseerden kunnen tot en met 20 december 2026 een plan met bijbehorend bod indienen. Wij nodigen u uit om uiterlijk 20 december 2026 een aanbod bij de gemeente in te dienen, bestaande uit een omschrijving van uw plan en een financiële bieding. Op basis van de ingediende plannen zal een selectie worden gemaakt, waarna een voorkeursinitiatief wordt aangewezen. Met deze partij zullen vervolgens de eerste gesprekken plaatsvinden over de verkoop en de bijbehorende voorwaarden.

Voorwaarden

Onderstaande voorwaarden dienen (mede) als toetsingskader voor het kiezen van voorkeursinitiatieven en kunnen tevens dienen als uitsluitingsgrond voor ingediende plannen.

- Het perceel met opstal wordt openbaar verkocht in de huidige staat met de huidige bestemming;
- Rechtstreeks toegestaan gebruik op basis van het omgevingsplan: maatschappelijke voorzieningen;
- De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven die (deels) afwijken van de bestemming Maatschappelijk, mits deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn en passen binnen de beleidsmatige en planologische kaders. Eventuele medewerking aan een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan daarbij niet vooraf worden gegarandeerd en is afhankelijk van een nadere beoordeling;
- Voor het pand worden initiatieven met de volgende gebruiken en/of activiteiten niet toegestaan en/of niet geaccepteerd:
 1. Uitoefening van agrarische activiteiten en/of activiteiten gerelateerd aan de agrarische sector;
 2. Uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten vanaf categorie 2;
 3. Garageboxen en/of (opslag) units;
 4. Uitoefening van agrarische en/of bedrijfsmatige hulp- en nevenbedrijven;
 5. Zware horeca-activiteiten (categorie 3) of uitbaten van horecagelegenheden zoals een dancing, discotheek, nachtclub en partycentrum;
 6. Verblijfsrecreatie.

Plannen die onder deze categorieën vallen worden niet in behandeling genomen.

- In geval het initiatief betrekking heeft op wonen is enkel permanente bewoning toegestaan en dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het woonbeleid;
- Ingediende plannen dienen op basis van de huidige wet en regelgeving uitvoerbaar zijn of mogelijk gemaakt kunnen worden. Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de plannen is voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper;
- Het pand betreft een rijksmonument. Behoudt van de historische en unieke monumentale waarden van het pand behoort tot de verantwoordelijkheid van de koper;
- Een gedeelte van de kapconstructie is aangetast door o.a. bruinrot;
- Biedingen mogen enkel betrekking hebben op de koopprijs van het pand. Bijkomende kosten voor het eventueel voeren van een planologische procedure, vergunningen, adviseurs, afkoop parkeernorm, uitvoeren van diverse onderzoeken, overdrachtskosten etc. zijn voor rekening van de koper;

TE KOOP

MARKT 1, RETRANCHEMENT

- Ingediende plannen zonder bieding worden niet in behandeling genomen;
- Gevraagd kan worden om een onderbouwing van het bod (bijvoorbeeld een residuele berekening). Indien het bod niet marktconform is, wordt niet tot gunning overgegaan;
- Het initiatief moet gericht zijn op volledige overname van de grond (geen verhuur en geen opsplitsing);
- De gemeente is bereid als ontbindende voorwaarde op te nemen dat wanneer voor het initiatief geen onherroepelijk omgevingsplan dan wel Omgevingsvergunning tot stand komt, de koop wordt ontbonden. De initiatiefnemer verbindt zich in de koopovereenkomst een maximale inspanning te leveren voor het verkrijgen van voornoemde (omgevingsplan en Omgevingsvergunning);
- De gemeente behoudt zich het recht voor geen enkel aanbod te aanvaarden indien er geen plannen zijn die kwalitatief en financieel voldoende krachtig zijn;
- De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de verkoop een Bibob-toets toe te passen. Een negatieve uitkomst van deze toets kan aanleiding zijn om binnen de gunningsprocedure niet tot gunning over te gaan;
- Initiatieven worden beoordeeld op de inhoud, opgenomen voorwaarden en haalbaarheid van het plan. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de beoordelingsmatrix.

Beoordelingsmatrix

Beoordeling	Maximaal te behalen punten	Score
Hoogte van het bod	60	
Duurzaamheid	30	
Aanvullende voorwaarden	10	
Totaal	100	

TE KOOP

MARKT 1, RETRANCHEMENT

Beoordeling thema's

- **Hoogte van het bod:** Hoe hoger de bieding hoe hoger de score. De inschrijver met het hoogste bod ontvangt 60 punten. De andere inschrijvers ontvangen conform de formule: $(\text{Prijs geboden} / \text{Prijs hoogst} \times 60)$ daar een afgeleide van.
- **Duurzaamheid:** De ingediende plannen worden beoordeeld op duurzaamheid aan de hand van de duurzaamheidsdoelstellingen uit het integrale beleidsplan Duurzaamheid gemeente Sluis en het Zeeuwse beleid Circulaire Economie (Zeeland Circulair).

De beoordeling richt zich op de mate waarin een plan rekening houdt met de volgende thema's:

1. **Energie:** de energieprestatie van het gebouw, de mate van energiezuinigheid en de toepassing van hernieuwbare energie;
2. **Circulariteit:** het gebruik van circulaire, herbruikbare en/of biobased materialen en de mate van losmaakbaarheid en toekomstbestendigheid;
3. **Klimaatadaptatie** en biodiversiteit: maatregelen gericht op waterberging, beperking van hittestress en vergroening.

De mate waarin het plan invulling geeft aan de 3 genoemde thema's wordt per thema beoordeeld met een cijfer van 0 tot en met 10. De score op de drie thema's tezamen zijn de punten voor het onderdeel duurzaamheid.

- **Aanvullende voorwaarden:** Bij dit thema wordt beoordeeld welke aanvullende voorwaarden aan het plan zijn gekoppeld. Bijvoorbeeld financieel voorbehoud, voorbehoud van slagen vergunning traject/omgevingsplan etc. Dit thema wordt beoordeeld met een cijfer van 0 tot en met 10. Er zullen extra punten worden toegekend indien er geen of minder voorbehouden worden opgenomen.

De beoordelaars beoordelen de thema's duurzaamheid en aanvullende voorwaarden op basis van de onderstaande tabel.

- 0. Geen invulling gegeven
- 2. Slecht / onvoldoende
- 4. Matige invulling
- 6. Voldoende
- 8. Goed
- 10. Uitstekend

De beoordelaars bestaan uit:

- Cluster Vastgoed en Grondzaken
- Cluster Juridische zaken
- Cluster Duurzaamheid
- Cluster Planologie

Over de waardering van de selectiecommissie is geen correspondentie mogelijk.

Voor meer informatie en/of inlichtingen over de verkoop kunt u contact opnemen met de heer Veraart, 0657310562, averaart@gemeentesluis.nl.

TE KOOP

MARKT 1, RETRANCHEMENT



TE KOOP

MARKT 1, RETRANCHEMENT

