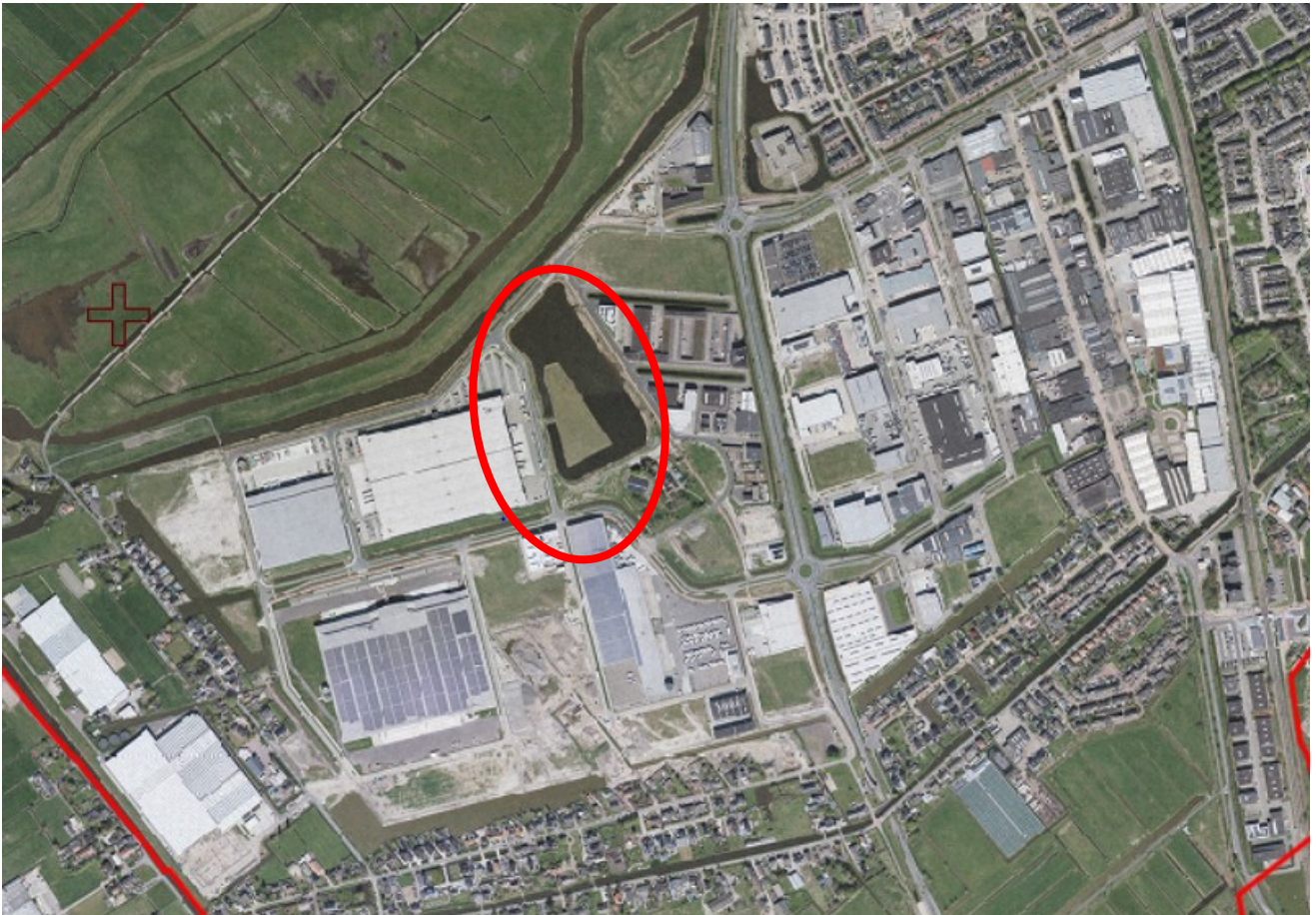


Verkoopprocedure bedrijfskavels op bedrijvenpark Oudeland

14 april 2023



DISCLAIMER Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop ofwel een aanbieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een aanbieding houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of het recht om af te zien van de voorgenomen verkoop voor, zonder opgaaft van redenen.

Inleiding

Binnen de gemeente Lansingerland zijn veel bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn essentieel voor de lokale economie en werkgelegenheid. Met de uitgifte van bedrijventerreinen krijgen bedrijven de mogelijkheid om hun bedrijf uit te breiden. Daarnaast krijgen nieuwkomers in de regio de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Beide gevallen zullen een bijdrage leveren aan de lokale en regionale economie. De vraag naar bedrijfskavels is groot. Fase 1 (het oostelijk deel) van bedrijventerrein Oudeland is op 1 kavel na in zijn geheel verkocht en nagenoeg alle verkochte kavels zijn bovendien reeds bebouwd. Op fase 2 (het westelijk deel) is de hoofdinfrastructuur gereed en is het overgrote deel verkocht of zijn er lopende procedures met kopers.

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en ondernemers in ruimte te faciliteren vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant proces. Daartoe is deze verkoopprocedure samengesteld. Door het volgen van deze procedure wil de gemeente Lansingerland alle partijen een kans geven bij het aanbod tot koop van een kavel, waarbij partijen die hun belangstelling tonen zullen worden geselecteerd naar de mate waarin partijen voldoen aan de ambities van gemeente Lansingerland.

Langs de provinciale weg N470 en de Oudelandselaan, de belangrijkste ontsluitingsas voor Berkel en Rodenrijs, komen zichtlocaties. De N471 doorkruist het bedrijvenpark en vormt de belangrijkste entree van Berkel en Rodenrijs. Deze zijn in het bijzonder geschikt voor kennisintensieve en representatieve bedrijvigheid, zoals research & development, laboratoria, agribusiness bedrijven, groothandel. Aan de uitstraling van deze bedrijven wordt hoge eisen gesteld. Het grootste deel van het terrein is daarnaast geschikt voor bedrijven uit het zogenaamde modern gemengde segment: de bedrijfscategorieën industrie, transport en distributie, groothandel en bouw en installatie. Bedrijven dienen milieukundig inpasbaar te zijn op Oudeland. Voor genoemde sectoren is er ruimte tot en met milieucategorie 3.2 t/m 4.1.

De ambitie van de gemeente Lansingerland is het ontwikkelen van een divers, groen, duurzaam, circulair bedrijvenpark waar men over 20 jaar nog steeds trots op is en welke een robuuste bijdrage levert aan de lokale economie. In dit document vindt u alle informatie over de randvoorwaarden voor het aanbod tot koop (de aanbidding) en het vervolg.

Via <https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/ondernemen/economie/kavels-op-bedrijvenpark-oudeland/35132> kunt u alle beschikbare informatie over de verkoop downloaden en lezen. Bij deze uitgifte is geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om een kavel te verkopen aan een marktpartij, wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

Doelstellingen

Gemeente Lansingerland heeft een aantal doelstellingen opgesteld die bijdragen aan het verwezenlijken van haar ambitie voor bedrijvenpark Oudeland. Deze doelstellingen zijn als volgt geformuleerd:

- Toegevoegde waarde voor het sociaal-economisch klimaat in de gemeente Lansingerland;
- Circulariteit, duurzame energie, - mobiliteit, en klimaat adaptatie zijn van groot belang;
- Ruimte bieden voor Horti Science bedrijven uit regio;
- Bedrijfsbebouwing voorziet in de huisvesting van maximaal één eindgebruiker;
- Vaste afmeting, vorm en prijs voor de kavels.

Ieder bedrijf gevestigd op bedrijvenpark Oudeland is verplicht om deel te nemen aan parkmanagement (<https://bedrijvenparkoudeland.nl/>).

Bedrijfskavel B7 op bedrijvenpark Oudeland

Gemeente Lansingerland brengt de bedrijfskavels B7 op bedrijventpark Oudeland opnieuw op de markt. De inschrijfperiode wordt opengesteld vanaf 21 maart april tot en met 4 juni 2024 tot 17.00 uur. Met als doel in juli 2024 met de geselecteerde partij een Koopoptieovereenkomst te ondertekenen



Kavel	Omvang	Prijs met prijspeil 2024 ex btw
B7	8.995 m2	€ 2.797.445,00

Procedure

De aanbidding van de gegadigde, selectie, toewijzing en verkoop van de bedrijfskavels op Bedrijvenpark Oudeland vindt plaats op basis van deze verkoopprocedure en de daarbij behorende verkoopinformatie, waaronder de modelkoopovereenkomst en de selectiecriteria. Eerst zal worden getoetst of de aanbidding voldoet aan alle voorwaarden. Wanneer de aanbidding voldoet aan deze voorwaarden zal deze inhoudelijk beoordeeld worden door het toekennen van punten. Voldoet de aanbidding niet aan alle voorwaarden dan is de aanbidding niet ontvankelijk en doet de aanbidding niet mee in de verdere procedure.

De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze verkoop plaatsvindt tussentijds en/of naderhand te wijzigen, af te zien van het aanbod van de kavel of de verkoopprocedure te beëindigen, als dit gelet op wijzigingen in wetgeving of ontwikkelingen in de jurisprudentie noodzakelijk is, zonder dat er een beroep gedaan kan worden op enige schadevergoeding.

Verkoopprocedure

Tot en met 5 april 2024 is er gelegenheid om vragen te stellen met betrekking tot de procedure en voor nadere informatie. Deze vragen kunnen worden gemaïld aan Kavels@lansingerland.nl. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document wordt op 15 april 2024 via de website openbaar gemaakt. De inschrijfperiode is opengesteld vanaf 21 maart 2024 tot en met 4 juni 2024 tot 17.00 uur. Op 24 juni worden alle inschrijvers op de hoogte gebracht of ze tot de geselecteerde partijen behoren. De geselecteerde partij zal tevens een gepersonaliseerde koopoptie overeenkomst ontvangen. Indien er voor een kavel of meerdere kavels gelijke beoordelingen zijn dan zal de notaris op 1 juli 2024 een loting verrichten met het selecteren van een partij voor deze kavel(s) als resultaat. In de week van 15 juli wordt een kennismakingsgesprek ingepland op het gemeentehuis in Lansingerland. In de week daarna wordt de koopoptieovereenkomst door beide partijen getekend.

- Donderdag 21 maart. Start voornemen tot verkoop bedrijfskavel B7 Oudeland en Didam publicatie.
- Vrijdag 5 april. Deadline stellen van vragen.
- Maandag 15 april. Vraag en antwoord document op de website.
- Dinsdag 4 juni. Deadline inschrijvingen geïnteresseerden.
- Maandag 24 juni. Aankondiging geselecteerde partij(en) voor het voornemen tot verkoop bedrijfskavels en versturen van de koopoptie overeenkomst aan de geselecteerde partij.
- Maandag 1 juli. Eventuele loting bij gelijke aanbiddingen.
- Maandag 24 juni tot en met maandag 8 juli. Gelegenheid tot reactie op aankondiging geselecteerde partijen.
- Maandag 15 juli. Aankondiging geselecteerde partijen definitief.
- Dinsdag 16 juli tot en met vrijdag 19 juli. Kennismaking met geselecteerde partijen op het gemeentehuis.
- Maandag 22 juli tot en met dinsdag 30 juli. Ondertekening van de koopoptieovereenkomst door beide partijen.

Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld vanaf 21 maart 2024 tot en met 4 juni 2024.

Wie kan inschrijven?

- Alleen inschrijvers die voldoen aan en instemmen met de voorwaarden en verkoopprocedure kunnen zich inschrijven. Door in te schrijven geeft de inschrijver aan akkoord te gaan en in te stemmen met de gestelde voorwaarden en de wijze waarop de verkoopprocedure en beoordeling plaatsvindt.
- De inschrijver conformeert zich aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oudeland, en aan de verkoopvoorwaarden die de gemeente Lansingerland stelt aan de ontwikkeling van bedrijfskavels op bedrijvenpark Oudeland.
- De inschrijver is de enige eindgebruiker van het te bouwen bedrijfspand. Als de inschrijver wel de eindgebruiker is maar niet de uiteindelijke eigenaar kan de inschrijver zich samen met de beoogde koper, bijvoorbeeld een bouwbedrijf of een belegger inschrijven. Echter indien de eindgebruiker zich gedurende het gehele proces terugtrekt, vervalt het recht op aankoop van de kavel voor de overige belanghebbende(n).

De gemeente Lansingerland behoudt zich het recht voor een aanbieding ongeldig te verklaren, indien niet aan het vorenstaande of niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Wet Bibob

De gemeente Lansingerland vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Op grond van het vastgesteld beleid zal de gemeente de aanbieder(s) screenen op integriteit wanneer deze een vastgoedtransactie aangaan met de gemeente. Na de selectie van een kandidaat koper dient deze het ingevulde en ondertekende formulier Wet Bibob aan te leveren.

Voorwaarden

De bieding is alleen mogelijk door middel van het daarvoor bestemde formulier. Andere wijze om de bieding kenbaar te maken is niet mogelijk. Het formulier is alleen geldig indien:

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend en de gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd:
 - Beantwoording van de gestelde vragen ten behoeve van de selectiecriteria en de daarbij gevraagde onderbouwing.
 - Het compleet ingevulde formulier en alle bijbehorende bijlagen moet binnen de aangegeven termijn zijn aangeleverd uitsluitend via e-mailadres: Kavels@lansingerland.nl
 - Alle gevraagde stukken die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure.
 - Bij een gezamenlijk aanbod tot koop geldt dat deze gegevens voor alle partijen moeten worden bijgevoegd.

Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Bij twijfel of vragen over een inschrijving kan de gemeente nader onderzoek doen. Wordt de oprechtheid van de inschrijving niet aannemelijk gemaakt, dan houdt de gemeente zich het recht voor de inschrijving niet ontvankelijk te verklaren en de inschrijver van de verdere procedure uit te sluiten. Ook kunnen inschrijvingen onder voorwaarden worden uitgesloten. Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen administratief bezwaar worden gemaakt.

Minimumeisen en selectiecriteria

Voor alle kavels zijn minimumeisen opgenomen, zoals verwoord in de alinea Voorwaarden. Inschrijver dient aan te tonen dat aan deze eisen kan worden voldaan om in aanmerking te komen voor toewijzing van een

kavel. Tevens zijn er selectiecriteria omschreven. In het *Inschrijfformulier bedrijfskavels Oudeland* zijn de selectiecriteria opgenomen. Voor de selectiecriteria geldt dat er vragen zijn opgesteld waar ja of nee op geantwoord kan worden. Indien positief wordt geantwoord zal dit onderbouwd moeten worden.

Beoordeling en puntentoekenning

Als de inschrijving voldoet aan de voorwaarden zal deze door een beoordelingscommissie inhoudelijk worden beoordeeld. De beoordelingscommissie toetst aan de minimum eisen en kent punten toe aan de hand van de daarvoor opgestelde selectiecriteria. Voor het toekennen van punten is het van belang dat de gegadigde kan aantonen of zij voldoet aan de selectiecriteria. Er zijn maximaal 20 reguliere punten te behalen.

Voorgenomen verkoop

De te verkopen kavel wordt te koop aangeboden aan de gegadigde met de meest behaalde punten. Bij gelijk aantal punten wordt er geloot. Indien loting noodzakelijk is, wordt deze uitgevoerd door een notaris. Indien loting zal plaatsvinden wordt dit aan belanghebbende(n) bekend gemaakt. De loting is niet openbaar. De inschrijving met de hoogste aantal punten dan wel de inschrijving die bij de loting als eerste geloot wordt, krijgt de kavel aangeboden. De andere gegadigden krijgen een rangnummer op basis van het gescoorde puntenaantal.

Dit rangnummer blijft geldig als de eerst geselecteerde kandidaat (op basis van hoogste aantal punten of loting) niet tot ontwikkeling van de kavel komt of alsnog niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Het rangnummer komt te vervallen wanneer de geselecteerde kandidaat de kavel heeft gekocht of na verloop van twee jaren na het aanbod tot koop van de kavel. De gemeente behoudt zich het recht voor om van de voorgenomen verkoop af te zien. Met de voorgenomen verkoop komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het burgerlijk wetboek.

Kavelreservering en Koopoptieovereenkomst

De gegadigde aan wie door het college van Burgemeester en Wethouders de kavel wordt te koop aangeboden (de kandidaat-koper), dient bij voorkeur tijdens de kennismakingbijeenkomst op gemeente Lansingerland maar uiterlijk binnen vier weken de **Koopoptieovereenkomst** te ondertekenen, anders vervalt het recht op de kavel. Voor het reserveren van de kavel is een optievergoeding ter grootte van 5 % (vijf procent) van de totale koopprijs (exclusief btw) verschuldigd. De optievergoeding wordt in 6 gelijke (maandelijke) termijnen in rekening gebracht. Het betaalde bedrag wordt afgetrokken van de kavelprijs als wordt overgegaan tot aankoop van de kavel, behoudens de btw. De reserveringstermijn is 6 maanden. In deze periode kan het betreffende bouwplan vervolgens nader worden uitgewerkt en een vergunningaanvraag worden voorbereid. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met drie maanden.

Binnen de reserveringstermijn moet de kandidaat-koper te kennen geven of tot aankoop van de kavel wordt overgegaan. Als de kandidaat-koper gedurende de reserveringsperiode afziet van de aankoop van de kavel of als één van de gezamenlijke gegadigden zich gedurende deze periode terugtrekt, bestaat er geen recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding en komt het recht op aankoop van de kavel voor alle in de aanbidding genoemde partijen te vervallen. Vanuit de gemeente wordt direct bij het aanbod tot koop een contactpersoon aangesteld waarbij de kandidaat-koper terecht kan voor vragen over de voortgang van het proces.

Bijlagen

Beeldkwaliteit bedrijvenpark Oudeland

In combinatie met de vigerende Bestemmingsplannen Oudeland Fase 1 en 2 biedt het beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld.

Bibob-Formulier

Bij het in reservering nemen van de kavel dient de kandidaat-koper het Bibob vragenformulier ingevuld in met de daarbij behorende bijlagen. Het Bibob-onderzoek zal worden uitgevoerd gedurende de reserveringsperiode.

Inschrijfformulier

Om tot een geldige inschrijving te komen, dient het Inschrijfformulier conform de beschreven Voorwaarden te worden ingevuld. In het biedingsformulier kan de inschrijver de voorkeurekavel(s) kenbaar maken. Vervolgens dient de inschrijver de vragen te beantwoorden horende bij de beschreven selectiecriteria.

Concept Koopoptieovereenkomst

Een algemene Koopoptieovereenkomst die na selectie wordt gespecificeerd met de gegevens van de geselecteerde kandidaat koper.

Concept Koopovereenkomst

Nadat de kandidaat-koper te kennen heeft gegeven tot aankoop van de kavel over te gaan, wordt de koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd. Binnen één maand moet deze overeenkomst ondertekend en teruggestuurd worden. De gemeente gaat pas over tot verkoop als het Bibob-onderzoek is afgerond en er geen bezwaren zijn om de transactie aan te gaan. In geval van een negatieve uitslag vervalt het recht op aankoop van de kavel. Eigendomsoverdracht van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 4 weken na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden bij de notaris. De inschrijving en de presentatie waarop het bedrijf beoordeeld is maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Factsheet per kavel

Voor de bedrijfskavel B7, is een informatiesheet opgesteld waarin de basisinformatie is opgenomen.

Verkooptekening

Kadastrale verkooptekeningen met nummers:

B7 004OUD-GRT-K0041-211004-Kavel B7 (pdf en dwg)

Overige mededelingen

- De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de Aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Lansingerland houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Een verkregen recht op een bedrijfskavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
- De ruimtelijke procedure en vergunningverlening gebeurt op basis van de Omgevingswet.
- Als de kavel twee jaar na de eerste uitgifte nog niet is verkocht en in eigendom is overgedragen aan de geselecteerde kandidaat, behoudt de gemeente zich het recht voor van het hiervoor benoemde af te wijken en de uitgifte op een andere wijze te laten plaatsvinden.

- Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst dient financiering voor de aankoop rond te zijn. Er wordt in de koopovereenkomst geen voorbehoud voor financiering opgenomen.

Met een vriendelijke groet,
Gemeente Lansingerland

Projectteam Oudeland, Bedrijvenpark