

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 opgaf 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 in milieucategorie 3.1 t/m 4.2, afhankelijk van de locatie van de beschikbare kavels.

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

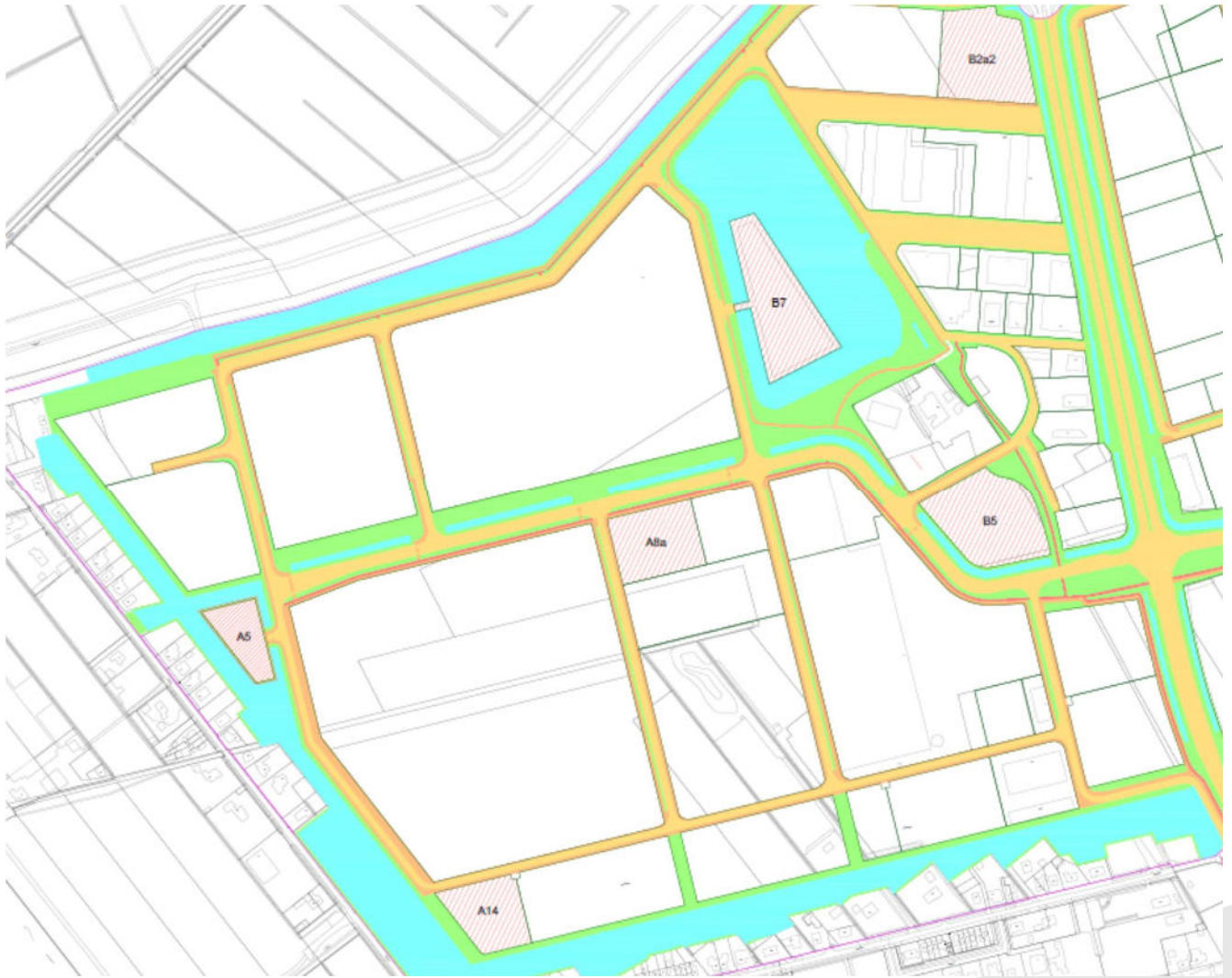
Gemeente Lansingerland heeft een aantal doelstellingen opgesteld die bijdragen aan het verwezenlijken van haar ambitie voor bedrijvenpark Oudeland. Deze doelstellingen zijn als volgt geformuleerd:

- 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/>).

Laatste 6 bedrijfskavels op bedrijvenpark Oudeland

Gemeente Lansingerland brengt de laatste 6 bedrijfskavels op bedrijvenpark Oudeland op de markt. Het betreft de kavels B2a2, B5, B7, A5, A8a en A14. De kavels variëren in grootte van ca 3.600 m² tot ca 9.000 m². De grondprijzen liggen tussen de € 263,- per m² en € 305,- per m² (prijspeil 2023). De inschrijfperiode wordt opengesteld vanaf 13 april tot en met 25 mei 2023. Met als doel in juni 2023 met de geselecteerde partijen een Koopoptieovereenkomst te ondertekenen.



Kavels	Omvang	Prijs met prijspeil 2023 ex btw
B2a2	8.017 m ²	€ 2.381.980,50
B5	8.664 m ²	€ 2.280.281,40
B7	9.007 m ²	€ 2.746.954,86
A5	3.639 m ²	€ 909.125,25
A8a	6.003 m ²	€ 1.579.749,48
A14	4.880 m ²	€ 1.284.747,12

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. 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 28 april 2023 is er gelegenheid om vragen te stellen met betrekking tot de procedure en voor nadere informatie. Deze vragen kunnen worden gemaild aan Kavels@lansingerland.nl. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document wordt op 4 mei 2023 via de website openbaar gemaakt. De inschrijfperiode is opengesteld vanaf 13 april 2023 tot en met 25 mei 2023 tot uiterlijk 18.00 uur. Op 13 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 dinsdag 20 juni een loting verrichten met het selecteren van een partij voor deze kavel(s) als resultaat. In week 25 worden kennismakingsgesprekken ingepland op het gemeentehuis in Lansingerland en worden de koopoptieovereenkomsten door beide partijen getekend.

- Donderdag 13 april Start voornemen tot verkoop bedrijfskavels Oudeland en Didam publicatie.
- Vrijdag 28 april Deadline stellen van vragen.
- Donderdag 4 mei Vraag en antwoord document op de website.
- Donderdag 25 mei Deadline inschrijvingen geïnteresseerden.
- Dinsdag 13 juni Aankondiging geselecteerde partij(en) voor het voornemen tot verkoop bedrijfskavels en versturen van de koopoptie overeenkomst aan de geselecteerde partij.
- Dinsdag 20 juni Eventuele loting bij gelijke aanbiedingen.
- Woensdag 21 juni, donderdag 22 juni en vrijdag 23 juni Kennismaking met geselecteerde partijen op het gemeentehuis en ondertekening van de koopoptieovereenkomst door beide partijen.

Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld vanaf 13 april 2023 tot en met 25 mei 2023 tot uiterlijk 18.00 uur.

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.

Kavelvoorkeur

Er worden meerdere kavels tegelijk aangeboden. Aanbiedingen op meerdere kavels is mogelijk. Kavels mogen niet worden samengevoegd of gesplitst. Indien voor meerdere kavels een aanbod wordt gedaan, dient per kavel een formulier te worden ingediend en vooraf de volgorde van voorkeur te worden aangegeven. De voorkeur kan achteraf niet worden gewijzigd. Er kan maar één kavel per aanbieder aangekocht worden.

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 biding is alleen mogelijk door middel van het daarvoor bestemde formulier. Andere wijze om de biding 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, te weten:
 - Een volledig ingevuld en ondertekend formulier. De gegadigde moet op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aangeven en het formulier moet ondertekend worden door een daartoe bevoegde persoon.
 - Kopie geldig ID bewijs* (voorzijde en achterzijde, bij een paspoort: pagina met vermelding BSN nummer) van tekeningsbevoegde persoon/ personen.
 - Privé adres van de tekeningsbevoegde persoon;
 - Organogram van de onderneming met de bijbehorende uittreksel(s) KvK (niet ouder dan 6 weken). Uit deze informatie moet blijken wie de ondertekeningsbevoegde persoon is.
 - Schetsontwerp met inrichtingsplan van de kavel (in Pdf) waaruit het volgende blijkt:
 - Op welke manier de bebouwing past op kavel (kavelvorm en oppervlakte).

- Of de bebouwing past binnen de regels van het bestemmingsplan (Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 2 voor kavels A5, A8a, A14, B5, en B7 en Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1 voor kavel B2a2 ten aanzien van:
 - Hoogte van het gebouw;
 - Bebouwingspercentage van de kavel.
 - Aantonen van de milieucategorie voor het beoogde gebruik waarbij de planologisch geboden milieuruimte (benoemd in de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 Fase 1 en Fase 2) volledig benut dient te worden.
 - Op welke manier de bebouwing past binnen de kaders van beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oudeland.
 - Op welke wijze parkeren op de eigen kavel wordt toegepast.
-
- Beantwoording van de gestelde vragen ten behoeve van de selectiecriteria en de daarbij gevraagde onderbouwing.
 - Het compleet ingevulde formulier en alle bijbehorende bijlagen moet uiterlijk op 25 mei 18.00 uur 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 (maandelijkse) 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 aanbieding 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 voorkeurkavel(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 koopoptieovereenkomst 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 kavels B2a2, B5, B7, A5, A8a, A14 zijn informatiesheets opgesteld waarin de basisinformatie per kavel is opgenomen.

Verkooptekening

Kadastrale verkooptekeningen met nummers:

B2a2	0040UD-GRT-K0022-210507- Kavel B2A2 (pdf en dwg)
B5	0040UD-GRT-K007-210225- Kavel B5 (pdf en dwg)
B7	0040UD-GRT-K0041-211004-Kavel B7 (pdf en dwg)
A5	0040UD-GRT-K079-230411- Kavel A5 (pdf en dwg)
A8a	0040UD-GRT-K0011-210321- Kavel A8A (pdf en dwg)
A14	0040UD-GRT-K0042-211005-Kavel A14 (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.
- Vanaf het moment dat de nieuwe Omgevingswet van toepassing is gelden de in de Omgevingswet geldende bepalingen.
- 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

Team Bedrijvenpark Oudeland