

# **VERKOOPDOCUMENT BOUWPERCEEL WALKATENPLEIN**

## **1. Selectiecriteria voor mededinging**

Bij het opstellen van deze selectiecriteria is rekening gehouden met de ambitie die de gemeenteraad heeft uitgesproken om onderscheidend te blijven als top technologische regio. Dat betekent concreet dat Hengelo in 2040 willen behoren tot de top drie toptechnologische regio's van Nederland en Hengelo en de regio koploper maken in kennisintensieve en innovatieve maakindustrie. Duurzaamheid en circulaire economie behoren een vanzelfsprekend onderdeel van onze toptechnologie te zijn. Met de criteria die gesteld worden aan het te vestigen bedrijf sluiten we bij deze ambitie aan.

### **Het gaat hierbij om de volgende criteria:**

1. Het bedrijf heeft een innovatief karakter, hetgeen blijkt uit bijvoorbeeld productontwikkeling, laboratoria, eigen R&D-afdeling, etc.
2. Het bedrijf heeft een duurzaam karakter (qua energieverbruik, klimaatadaptieve voorzieningen, etc.) en richt zich bij voorkeur op het ontwikkelen van duurzame producten.
3. Het bedrijf is eindgebruiker van het bedrijfsterrein (geen vastgoedontwikkelaar).
4. Het bedrijf verklaart kennis te hebben genomen van alle bij deze publicatie beschikbaar gestelde informatie rondom dit bouwperceel en verklaart zich bij een later op te stellen ontwerp te houden van de beeldkwaliteitscriteria, bestemmingsplan en verdere publiekrechtelijke regelgeving.

Voor een geldige bieding die meedoet aan de selectie komen alleen bedrijven in aanmerking die voldoen aan alle bovenstaande gestelde criteria.

Het bedrijf zal door een brief met verklaring van punt 4 en documenten ter onderbouwing van punt 1 t/m 3 aantonen dat zij voldoen aan deze criteria. De gemeente beoordeelt of aan deze criteria voldaan is. In dat geval wordt de bieding van het bedrijf meegewogen (zie 2. hieronder)

## **2. De bieding**

De hoogste bieding geldt als doorslaggevend selectie criterium. De minimale verkoopprijs bedraagt € 165,- per m<sup>2</sup> excl. BTW. Biedingen beneden deze grondprijs per m<sup>2</sup> worden niet in aanmerking genomen. Bij gegadigden met een gelijk bod die tevens voldoen aan de criteria, geldt de volgorde van vroegste aanmelding. De vroegste aanmelding met een gelijk bod ontvangt als eerste een optieaanbod.

## **3. Randvoorwaarden**

De volgende randvoorwaarden worden o.a. opgenomen in de optie- en koopovereenkomst (**resp. bijlage 1 en 2 onderaan document**):

1. De verkoop vindt plaats met toepassing van de algemene verkoopvoorwaarden, hoofdstuk 1, 3 en 5 (**bijlage 3, onderaan document**).
2. Er staan op de bouwkaavel enkele bomen die meeverkocht worden (groen op **bijlage 4, onderaan document**). Nadrukkelijk verzoek is deze in te passen op de locatie in het nieuwe ontwerp. Voor zover dit niet lukt, is koper verantwoordelijk voor de kapaanvraag en de herplantplicht te organiseren op het bouwperceel.
3. Het bouwperceel is zichtbaar op een verkooptekening (bijlage 4) en wordt in zijn geheel (3,7 hectare) verkocht, geleverd en bebouwd. Splitsing of doorverkoop van dit bouwperceel is niet mogelijk voordat de gehele realisatie heeft plaatsgevonden, evenmin als gefaseerde afname.

4. Aspirant- koper dient bij het ontwerpproces zich te houden aan het beeldkwaliteitsplan **(bijlage 5, onderaan document)**., bestemmingsplan, waarvan hier de link staat: [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie) en verdere publiekrechtelijke regelgeving.

#### **4.a. Hoofdlijnen bestemmingsplan**

- Max. 60% bebouwingspercentage op het bouwperceel
- Max. bouwhoogte 20 meter
- Er mogen zich bedrijven vestigen t/m categorie 4.2 en/of kantoren
- Op een deel van het bouwperceel ligt dubbelbestemming “vrijwaringszone-weg”

#### **4.b. Regels architectuur beeldkwaliteitsplan**

In tegenstelling tot wat in het BKP staat, ligt er geen belemmering gasleiding op het bouwperceel.

Een gedeelte van het BKP is hieronder opgenomen:

##### “Architectuur:

- een geled volume, max 20m hoog (incl evt opbouw zoals installaties);
- (tenminste) de noordelijke en westelijke gevels zijn mededeelzaam en hebben een variatie in materialisatie, kleurgebruik, hoogteverschillen
- is niet volledig gesloten
- is locatie-specifiek: speelt in op de ligging aan een open landschappelijk gebied en een bestaand bedrijvenlandschap
- Speelt in op de verschillende waarnemingsnelheden van treinpassagier tot fietser (mate van detaillering)
- Representatief gebouw met een helder bouwvolume/heldere bouwvolumes. Geen versnipperende ‘bijgebouwen’ maar alles integreren in de hoofdbebouwing(en)
- Ruime aandacht aan voorzieningen voor hittestress; klimaat adaptief bouwen (materiaalkeuze, voorzieningen aan het gebouw, voorzieningen om/in het gebouw; evt verlichting, verharding/bestrating, terreinverlichting)
- Belettering/reclame-uitingen dmv losse letters tegen de gevels en/of onderdeel van de architectuur; niet op de volumes
- Omheining mee-ontwerpen en passend bij het gebouw”

#### **4. Aandachtspunten (waarvan sommige als bepaling in de koopovereenkomst zijn opgenomen)**

1. Het bouwperceel is weergegeven op verkooptekening met nr. 10030 d.d. 11-12-2023 **(bijlage 3, onderaan document)**
2. Het bouwperceel is bij optieverlening vrij van gebruik, huur of pacht derden. Ten tijde van publicatie verkoop is een deel van het terrein nog in gebruik door een gemeentelijk beheerbedrijf.
3. Er is bodemonderzoek verricht op locatie **(bijlage 6, onderaan document)**. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Het bodemrapport is integraal onderdeel van de optie/koopovereenkomst.
4. Het bouwperceel wordt volgens de algemene verkoopvoorwaarden bouwrijp gemaakt (m.u.v. punt 3.2. (aangegeven bomen) en 4.5. (parkeerplaats en ontsluitingsweg). Er geldt een bouwplicht, nl. dat binnen 2 jaar na aktepassering er een gebruiksklaar pand moet zijn gerealiseerd.

5. Deel "B" op de verkooptekening: De verharding van ontsluitingsweg (Wifferinksweg) en de parkeerplaats (voor zover op het bouwperceel/Walkatenplein) laat de gemeente in het kader van circulariteit/duurzaamheid vooralsnog liggen bij het bouwrijp maken, voor het geval koper deze wil integreren in haar ontwerp. Onder de weg en parkeerplaats liggen een drain (doorlaatleiding), een vuilwaterriool en een hemelwaterriool.  
Het ontwerp kan worden opgesteld in de optieperiode. Op het aantal m2 ontsluitingsweg en/of parkeerterrein zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn bij overdracht.  
In het geval van "laten liggen" verleent de gemeente een korting op de geboden koopsom omgerekend naar grondprijs per m2 ter grootte van het verschil tussen de BTW (21%) en overdrachtsbelasting (10,4%) voor het gekozen deel wat blijft liggen (alleen uitweg, of uitweg + parkeergedeelte).  
Mocht koper wensen dat deze zaken op het bouwperceel alsnog worden verwijderd dan voert de gemeente dit uit, waarbij de gemeente geen korting verleend op de koopsom.
6. Verlichting en ander groen/bomen dan op de tekening aangegeven, wordt bij het bouwrijp maken verwijderd van het bouwperceel.
7. Er ligt een mantelbuis met beperkte diameter onder het bouwperceel, die afgevuld is. Deze heeft geen functie meer.
8. Gemeente gaat aanplant van bomen realiseren tussen het fietspad F35 en het bouwperceel. Dit neemt een deel van het zicht op het bouwperceel vanaf de snelweg weg. De aanplant vindt plaats nadat de ontwikkeling op het bouwperceel is afgerond.
9. Archeologie: Op de archeologische beleids- en advieskaart heeft het bouwperceel een lage archeologische verwachting. De conclusie is dat er hier op basis van bestaande regels en de archeologische verwachting geen archeologisch onderzoek nodig is.
10. Flora & Fauna: Ten aanzien van het verlichtingsplan geldt een voorwaarde voor de (aspirant-) koper in de afgegeven beschikking. Zie hiervoor ook de optie- en koopovereenkomst (voorwaarden).
11. In Hengelo zijn enkele bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd. De gemeente staat geen extra bedrijfsverzamelgebouwen meer toe, waaronder zij verstaat een gebouw waarin of situatie waarbij drie of meer gebruikers/eigenaren/bedrijven op de onroerende zaak zijn gevestigd. Dit verbod geldt tevens voor onderhavig bouwperceel.

## 5. Bekendmaking

De gemeente maakt dit aanbod via de website [www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl) en Linked In bekend van 15 februari 2024 tot en met 15 mei 2024.

## 6. Aanmelding / doen van een bod

De bieding kan met bijlagen worden gestuurd naar:

Gemeente Hengelo

Postbus 18

7550 AA Hengelo

Of digitaal naar: [gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)

## 7. Selectie

Het terrein wordt gedurende een periode van 3 maanden te koop aangeboden. Het college van B&W beoordeelt de volgorde van kandidaten gegadigden die als eerste, tweede etc. in aanmerking komen, op grond van de hoogste bieding (van hoog naar laag) van bedrijven die voldoen aan de gestelde voorwaarden om mee te dingen (zie punt 1 t/m 4 van de selectiecriteria) op grond van de door hen

aangeleverde gegevens. Bij gegadigden met een gelijk bod die voldoen aan de randvoorwaarden geldt de volgorde van vroegste aanmelding. Bedrijven krijgen van de uitslag bericht.

## **8. Planning en afname**

Het bouwrijp maken wordt gestart. De eerste geselecteerde ontvangt nadat het terrein vrij is van gebruik, een optieovereenkomst met een periode van max. 6 maanden. Hierbinnen dient een ontwerp worden opgesteld, ingediend en ter goedkeuring worden voorgelegd. Na 6 maanden volgt een verkooptermijn van maximaal 3 maanden tot notariële levering.

## **9. Bijlagen**

Bijlage 1 ([Optieovereenkomst](#))

Bijlage 2 ([Koopovereenkomst](#))

Bijlage 3 ([Algemene verkoopvoorwaarden](#))

Bijlage 4 ([Verkooptekening](#))

Bijlage 5 ([Beeldkwaliteitscriteria](#))

Bijlage 6 ([Bodemrapport](#))

## **10. Vragen**

Heeft u vragen over het inschrijftraject en/of het bouwperceel? Neemt u dan contact op met de accountmanager dhr. H. Jansink op 074-245 9589 of [h.jansink@hengelo.nl](mailto:h.jansink@hengelo.nl)