

VERKOOPDOCUMENT BOUWPERCELEN “DE GROENE WIG” PLAN DE VELDKAMP

(zie voor link naar alle bijlagen onderaan dit document)

1. Inleiding

Op het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp wordt het terrein aan de Burenweg herontwikkeld. De gebouwen zonder monumentale status worden gesloopt en de kavels worden bouwrijp gemaakt, er is flora- en fauna onderzoek gedaan en er komen twee ruime kavels. De gemeente Borne en de gemeente Hengelo brengen deze twee ruime kavels met nummers 34 en 35 nu in de verkoop. Het eigendom is van de gemeente Borne en de locatie is gelegen in de gemeente Hengelo. De betreffende kavels sluiten in hoofdlijn aan bij de uitgiftedoelen/criteria en zijn daarmee de laatste kavels zijn die in deze lijn worden uitgegeven.

Beide gemeenten ontwikkelen gezamenlijk het bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp. Het doel van de verkoop is om de ruimtelijke structuur in dit gebied te verbeteren en het bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp aan deze zijde (ruimtelijk) af te ronden. De percelen hebben al de juiste planologische bestemming met bouwmogelijkheden. Het betreffende bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.

2. Verkoopprocedure

Wanneer een gemeente het voornemen heeft om een onroerende zaak (gebouwd of ongebouwd) te verkopen, dan moet op basis van het Didam-arrest via een selectieprocedure ruimte worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te kunnen dingen naar de verkoop. Dit geldt als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten zijn. In dit geval heeft de gemeente daarom, gebruikmakend van de hem toekomende beleidsruimte, selectiecriteria opgesteld die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Deze zijn vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Borne. De kavels worden vanaf 5 april 2024 voor een periode van 3 maanden te koop aangeboden. Zie verder punt 6.

3. Selectiecriteria kavel 34

Het projectteam Westermaat de Veldkamp heeft een aantal selectiecriteria voor kavel 34 opgesteld. Deze worden hieronder nader toegelicht. Een kandidaat dient te voldoen aan een aantal randvoorwaarden om geselecteerd te kunnen worden. Wordt niet aan alle randvoorwaarden voldaan, dan wordt de kandidaat niet geselecteerd. Het gaat hier dus om knock-outcriteria. Daarnaast zijn er voorkeurscriteria waar maximaal 3 punten mee te behalen zijn. De toegelaten kandidaat met het meest aantal behaalde punten wordt de gegadigde koper. Zijn er meerdere toegelaten kandidaten die hetzelfde aantal punten hebben, dan volgt notariële loting. De notaris wordt door de gemeente aangewezen. Diegene die als eerste getrokken wordt, komt bovenaan te staan enzovoorts.

Randvoorwaarden (knock-out criteria)

De kavelgrenzen en de vaste prijs van € 142,- per m² exclusief BTW is niet voor onderhandeling vatbaar. Het bieden van hogere prijzen dan de vaste prijs heeft dus geen zin.

- De aspirant kopers dienen te voldoen met hun bouwplannen aan het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn als [bijlage 1 en 2](#) opgenomen;
- De aspirant kopers dienen de gemeentelijke monumenten in stand te houden en bomen te handhaven ([zie bijlage 3](#));

- De aspirant kopers dienen in te stemmen met een 3-jaarlijkse inspectie van de bomen door een onafhankelijke partij. Verder zijn de aspirant kopers verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de bomen;
- De aspirant kopers dienen in te stemmen met de boomprojectiegrond onder de bomen met zowel publiek- als privaatrechtelijke voorwaarden. De eventuele privaatrechtelijke voorwaarden worden contractueel vastgelegd in de koopovereenkomst. Het concept van de koopovereenkomst is [bijlage 4](#). De aspirant kopers dienen te voldoen aan de bomenposter ([bijlage 5](#));
- De aspirant kopers dienen te voldoen aan de ter plaatse toegestane bedrijfscategorie conform het bestemmingsplan (bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels van het bestemmingsplan behorende bijlage 1 lijst van bedrijfsactiviteiten);
- De aspirant kopers voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna. Zie [bijlage 6](#);
- De aspirant kopers dienen mee te werken aan een Bibob-onderzoek en dienen de Bibobtoets met goed gevolg te doorstaan.

Voorkeurscriteria (maximaal 3 punten)

- De aspirant kopers krijgen een voorkeur als zij woonachtig of gevestigd te zijn in de regio Twente. Het kaartje is als [bijlage 7](#) bijgevoegd;
- De aspirant kopers krijgen een voorkeur als zij zelf eindgebruiker van de betreffende kavel zijn in plaats van bijvoorbeeld een belegger;
- De aspirant kopers krijgen een voorkeur als zij op de kavel horeca realiseren binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (het bestemmingsplan bevat planregels voor horeca binnen de voor 'Gemengd' aangewezen gronden).

4. Selectiecriteria kavel 35

Het projectteam Westermaat de Veldkamp heeft een aantal selectiecriteria voor kavel 35 opgesteld. Deze worden hieronder nader toegelicht. Een kandidaat dient te voldoen aan een aantal randvoorwaarden om geselecteerd te kunnen worden. Wordt niet aan alle randvoorwaarden voldaan, dan wordt de kandidaat niet geselecteerd. Het gaat hier dus om knock-outcriteria. Daarnaast zijn er voorkeurscriteria waar maximaal 2 punten mee te behalen zijn. De toegelaten kandidaat met het meest aantal behaalde punten wordt de gegadigde koper. Zijn er echter meerdere toegelaten kandidaten die hetzelfde aantal punten hebben, dan volgt notariële loting. De notaris wordt door de gemeente aangewezen. Diegene die als eerste getrokken wordt, komt bovenaan te staan enzovoorts.

Randvoorwaarden (knock-out criteria)

De kavelgrenzen en de vaste prijs van € 142,- per m² exclusief BTW is niet voor onderhandeling vatbaar. Het bieden van hogere prijzen dan de vaste prijs heeft dus geen zin.

- De aspirant kopers dienen te voldoen met hun bouwplannen aan het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn als [bijlage 1 en 2](#) opgenomen;
- De aspirant kopers dienen in te stemmen met de boomprojectiegrond onder de bomen met zowel publiek- als privaatrechtelijke voorwaarden. De aspirant kopers dienen te voldoen aan de bomenposter ([bijlage 5](#)). Op kavel 35 zullen door en voor rekening van de gemeente minimaal 7 bomen van de 1e orde, duurzame inheemse soorten (bijv. linde, beuk, haagbeuk, els) met een minimale aanplantmaat 20/25 te worden aangeplant, waarbij de bomen zowel ondergronds als bovengronds voldoende goede groeiruimte krijgen om volledig uit te kunnen groeien. De locatie van de bomen is ter beoordeling van de gemeente. De eventuele privaatrechtelijke voorwaarden worden

contractueel vastgelegd in de koopovereenkomst. Zie voor het concept van de koopovereenkomst [bijlage 8](#).

- De aspirant kopers dienen in te stemmen met een 3-jaarlijkse inspectie van de bomen door een onafhankelijke partij. De aspirant kopers dienen de te handhaven en aangeplante bomen in stand te houden en is verder verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de bomen.
- De aspirant kopers dienen te voldoen aan de ter plaatse toegestane bedrijfscategorie conform het bestemmingsplan (toegestane bedrijfscategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels van het bestemmingsplan).
- De aspirant kopers dienen mee te werken aan een Bibob-onderzoek en dienen de Bibobtoets met goed gevolg te doorstaan.

Voorkeurscriteria (maximaal 2 punten)

- De aspirant kopers krijgen een voorkeur als zij woonachtig of gevestigd te zijn in de regio Twente. Het kaartje is als [bijlage 7](#) bijgevoegd.
- De aspirant kopers krijgen een voorkeur als zij zelf eindgebruiker van de betreffende kavel zijn in plaats van bijvoorbeeld een belegger.

5. Concept optie- en koopovereenkomst

De concepten van de optie- en koopovereenkomst met betrekking tot kavel 34 is bijgevoegd als bijlage 9 en 4.

De concepten van de optie- en koopovereenkomst met betrekking tot kavel 35 is bijgevoegd als bijlage 10 en 8.

Hierin staan alle rechten en plichten verbonden met de kavel(s).

6. Inschrijfproces

De kavels worden vanaf 5 april 2024 voor een periode van 3 maanden te koop aangeboden. Het is niet de bedoeling dat er bouwontwerpen worden ingediend. Onderzoek naar de haalbaarheid en het opstellen van een bouwontwerp dat voldoet aan de gestelde criteria kan tijdens de optieperiode worden uitgevoerd. Hiervoor staat een periode van 6 maanden. De verwachting is dat in de periode van inschrijvingen een aanvang wordt gemaakt met de sloop van de gebouwen zonder monumentale status en het bouwrijp maken van het terrein. Nadat daarnaast de locatie vrij is van gebruik, kan worden gestart met het verstrekken van optie(s).

Indien u wilt meedingen naar een optie op (een van beide of beide) bouwkavels, dan stuurt u uw reactie naar:

e-mail: vastgoed@borne.nl

post: **Gemeente Borne**
t.a.v. mw. L. Temmink
Postbus 200
7620 AE Borne

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met:

Dhr. H. Jansink, accountmanager bedrijven op 074-245 9589 of h.jansink@hengelo.nl

7. Bijlagen

1. [Bestemmingsplan](#)
2. [Beeldkwaliteitsplan](#)
3. [Monumentenstatus k.34](#)
4. [Koopovereenkomst k.34](#)
5. [Bomenposter](#)
6. [Flora en Fauna k.34](#)
7. [Kaartje Regio Twente](#)
8. [Koopovereenkomst k.35](#)
9. [Optieovereenkomst k.34](#)
10. [Optieovereenkomst k.35](#)
[Verkooptekening k.34](#)
[Verkooptekening k.35](#)

Als bijlage(n) bij iedere verkoop op De Veldkamp gelden verder nog:

- Algemene verkoopvoorwaarden De Veldkamp
- Concept akte van levering
- Reglement onderhoud en beheer coöperatie
- Statuten coöperatie
- Kaart behorend bij de statuten

Deze documenten kunt desgewenst opvragen via de accountmanager bedrijven (zie contactgegevens hierboven).