

Verkoopleidraad

Herontwikkeling militaire terreinen bunkercomplex en grasland van Munitie Magazijnen Complex Donderen



Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 INLEIDING	2
1.2 LEESWIJZER	2
2 ALGEMENE INFORMATIE	2
2.1 VERKOPENDE DIENST	2
2.2 INLICHTINGEN/NADERE VRAGEN	3
2.3 OMSCHRIJVING HUIDIGE LOCATIE	3
2.4 OMSCHRIJVING PROGRAMMA VAN EISEN IN HOOFDLIJNEN	4
2.5 MINIMUM KWALITEIT EN BIEDING	4
3 DE PROCEDURE	4
3.1 ALGEMEEN	4
3.2 PLANNING VAN DE PROCEDURE	5
3.3 GELDIGHEID	5
3.4 GUNNINGCRITERIA	5
4 BIJ INSCHRIJVING TE VERSTREKKEN DOCUMENTEN	8

Bijlagen in de verkoopleidraad:

Bijlage 1 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

Losse bijlagen:

Bijlage 2 Inschrijfformulier bunkercomplex

Bijlage 3 Inschrijfformulier combinatie bunkercomplex grasland

Bijlage 4 Inschrijfformulier grasland

Bijlage 5 Eigenverklaring

Bijlage 6 Ontwerpakte van levering

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

De Staat der Nederlanden is voornemens de militaire terreinen Munitie Magazijn Complex Donderen(MMC Donderen) te verkopen. Deze eerste openbare verkoop betreft het bunkercomplex inclusief 1 dienstwoning en een perceel grasland alle gelegen langs de Norgerweg tussen Donderen en Norg.

In overleg met de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld en de provincie Drenthe is besloten om het bunkercomplex te herontwikkelen naar een Kunstlandgoed. Voor de kopende partij ligt er de uitdaging om de locatie deze nieuwe maatschappelijk en ecologisch verantwoorde bestemming te geven met behoud van bestaande waarden. Op het perceel grasland wordt het huidige agrarische gebruik de toekomstige bestemming. Het perceel grasland ligt in het zoekgebied van een ecologische verbindingszone en biedt derhalve de mogelijkheid om het perceel om te vormen tot natuur.

Gekozen is voor een maximaal objectieve, transparante en niet discriminerende werkwijze ten aanzien verkoop van het terrein aan een marktpartij. Daarom is gekozen voor een openbare verkoop.

Dit document behelst de verkoopfase. Geïnteresseerde marktpartijen worden uitgenodigd om een aanbieding te doen op basis van deze verkoopleidraad.

1.2 LEESWIJZER

Deze leidraad verstrekt allereerst de algemene informatie over de verkoop. Aan de hand van deze projectinformatie kan de gegadigde zich een beeld vormen van de inhoud en de omvang van de herontwikkeling (hoofdstuk 2).

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens nader in op de verkoopprocedure. In hoofdstuk 4 zijn de te overleggen gegevens opgenomen.

2 ALGEMENE INFORMATIE

2.1 VERKOPENDE DIENST

Namens De Staat:

Dienst Landelijk Gebied Regio Noord
Tesselschadestraat 7,
Postbus 2003, 8901 JA
8901 JA Leeuwarden

De verkoop geschiedt in samenwerking met de regionale directie Noord & Oost van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (Ministerie van Financiën).

2.2 INLICHTINGEN/NADERE VRAGEN

Vragen ter zake van deze verkoopleidraad kunnen uitsluitend schriftelijk, bij voorkeur per e-mail, worden gesteld aan:

Dienst Landelijk Gebied regio Noord
T.a.v. de heer A. Dreijer
Postbus 2003
8901 JA Leeuwarden
Telefoon: 058-2955214/06-52401190
E-mail: a.dreijer@minlnv.nl
Onder vermelding van: Verkoop MMC Donderen

2.3 OMSCHRIJVING HUIDIGE LOCATIE

Ligging en oppervlaktes

Het bunkercomplex ligt langs een provinciale weg op ca. 4 kilometer van Norg en ca. 3 kilometer van Donderen. Het complex ligt op de gemeentegrens van de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld. Van het complex wordt bij deze eerste verkoop alleen het bunkercomplex met 1 dienstwoning en het grasland verkocht. Het bouwland direct ten oosten van het bunkercomplex maakt **geen** onderdeel uit van deze verkoop

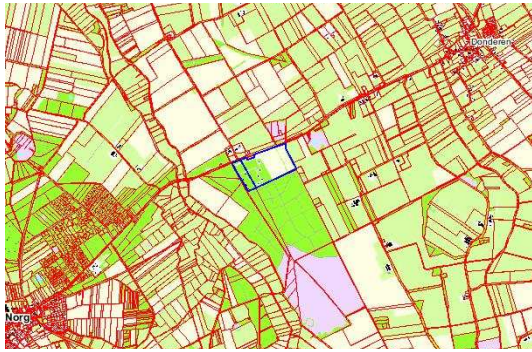
De te verkopen objecten bestaan uit de volgende kadastrale percelen:

Gemeente Norg, sectie E, nummer 2269, groot 4.40.30 ha; geheel bunkercomplex,
Gemeente Vries, sectie R, nummer 614 (ged.), groot 16.63.96 ha; bunkercomplex en grasland,
Gemeente Vries, sectie R, nummer 612 (ged.), groot 0.14.50 ha; dienstwoning Norgerweg 221.

Het bunkercomplex is ca. 12.97.30 ha groot. Van het bunkercomplex ligt 8.57.00 ha in de gemeente Tynaarlo en 4.40.30 ha in de gemeente Noordenveld. Het bunkercomplex is in zijn geheel omrasterd. Aan de voorzijde behoort het bosperceel naast de dienstwoningen tot de verkoop. Aan de oostzijde ligt de nieuwe erfgrans 2 meter buiten het hekwerk.

De dienstwoning is gelegen aan de voorzijde van het complex naast de toegang naar het bunkercomplex. De dienstwoning heeft een separaat kadastraal perceel van ca. 0.14.50 ha.

Het grasland is ca. 3.66.66 ha groot en is inclusief de aanwezige bomenrijen aan de oost- en westzijde van het perceel. De grens van het grasland is aan de westzijde gelegen in de aanwezige droge greppel en aan de oostzijde de bestaande kadastrale grens.



Ligging MMC Donderen

Bunkercomplex

Het bunkercomplex in een omrasterd gebied van ca. 12.97.30 hectare. Op het complex staat de volgende bebouwing:

- 1 wachtgebouw van 191 m² BVO
- 1 Werkplaats van 160 m² BVO
- 14 munitiebunkers van 203 m² BVO
- 5 munitiebunkers van 99 m² BVO
- 4 munitiebunkers van 31 m² BVO
- 1 magazijn van 31 m² BVO
- 1 trafogebouw van 9 m² BVO



Bunkercomplex, dienstwoningen, bouw-en grasland MMC Donderen

Dienstwoning

De dienstwoning is gebouwd in 1989 voor de toenmalige hondenbegeleiders van het complex. De woning wordt nog bewoond door de voormalige begeleider. Het huurcontract is bekend onder kenmerk IGG 107017973, contractnummer 0979.0001.001 (oud nummer 80/1998/407), ingegaan op 1 augustus 2000. De huurprijs bedraagt per 1 juli 2010 € 258,36 per maand.

2.4 OMSCHRIJVING PROGRAMMA VAN EISEN IN HOOFDLIJNEN

Het Publiek Programma van Eisen (PPE) is een afsluiting van een heel zorgvuldig proces waarbij Dienst Landelijk Gebied (DLG) het ontwikkelconcept Kunstlandgoed met provincie, gemeenten Tynaarlo en Noordenveld inhoud heeft gegeven.

Het programma geeft marktpartijen helderheid over wat er vanuit de betrokken overheden op het complex mag en kan worden ontwikkeld. Het is daarbij niet bedoeld om alleen harde eisen uit het beleid op te sommen, maar ook om de markt uit te dagen om op een inspirerende wijze met een goede invulling te komen. Marktpartijen moeten daarbij wel de zekerheid hebben dat de door hun voorgestelde herontwikkeling ook past in het toetsingskader van de overheden met een veelheid aan wet- en regelgeving en beleidsstukken.

Het programma bevat daarom de wensen en eisen vanuit het beleid. Daarnaast ook samenvattende informatie over (fysieke) beperkingen en mogelijkheden van het complex, al dan niet voortvloeiend uit bestaande wet- en regelgeving op het gebied van onder meer ecologie, cultuurhistorie, milieu, maatschappelijke waarde, gebruiksdruk. Ook die informatie is belangrijk om de ontwikkelruimte goed in beeld te hebben!

Het PPE dient als input voor de herbestemming van het bunkercomplex tot Kunstlandgoed. Naast dit PPE zullen de gemeenten voor een herbestemming de voorgestane invulling toetsen aan: milieu, ecologie, archeologie, stedenbouw en landschappelijke inpassing etc.

2.5 Minimum bieding

De locatie wordt uitsluitend vervreemd indien de bieding marktconform is. De hoogte van dit minimaal vereiste marktconforme bedrag is door Dienst Landelijk Gebied gedeponneerd bij notariskantoor Holland & Van der Woude Notarissen te Roden.

Biedingen die lager zijn dan het gedeponneerde bedrag worden ongeldig verklaard.

3 DE PROCEDURE

3.1 ALGEMEEN

Na het verstrijken van uiterste inleverdatum en -tijdstip opent de notaris in bijzijn van Dienst Landelijk Gebied de biedingen en toetst deze aan het gedeponeerde minimumbedrag. De biedingen die lager zijn worden terzijde geschoven. Van de overige inschrijvers wordt de financieel hoogste combinatie gemaakt. Daarmee wordt de winnaar vastgesteld.

Werkwijze beoordeling

De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats in de volgende stappen:

1. De notaris opent de gesloten financiële enveloppe;
2. De notaris toetst de inschrijving op volledigheid;
3. De financiële bieding wordt door de notaris getoetst aan het gedeponeerde bedrag;
4. De notaris stelt de financieel hoogste combinatie van biedingen op de onderdelen vast;
5. De notaris stelt een proces verbaal van de handelingen en uitkomsten op.

Indienen inschrijvingen

De biedingen moeten worden ingeleverd bij notariskantoor Holland & Van der Woude Notarissen:

Holland & Van der Woude Notarissen

Meidoornlaan 29

Postbus 2

9300 AA Roden

Op de linkerbovenhoek vermelden: Inschrijving MMC-Donderen.

Stukken dienen uiterlijk ontvangen te zijn op de datum en tijdstip genoemd onder “planning van de procedure” in 3.2.

De opening van de enveloppen kan niet worden bijgewoond door inschrijvers en belanghebbenden.

3.2 PLANNING VAN DE PROCEDURE

De beoogde planning voor de procedure van inschrijving is als volgt:

1. Uitnodiging tot inschrijving en verzenden definitieve verkoopleidraad en contractstukken 13 juli 2010;
2. Laatste datum indienen vragen 1 september 2010 om 11.00 uur;
3. Uiterste tijdstip voor inschrijvingen 9 september 2010 om 11.00 uur;
4. Verwachte bekendmaking uitslag 13 september 2010
5. Overdracht terrein medio november 2010.

Het onder 2 en 3 genoemde tijdstip is een fatale termijn.

3.3 GELDIGHEID

De inschrijvingen worden door de notaris getoetst op volledigheid. Hierbij worden alle ingediende stukken betrokken. Inschrijvingen die niet voldoen, of waaraan eisen zijn gesteld, kunnen ongeldig verklaard worden.

3.4 GUNNINGCRITERIA

Partijen kunnen inschrijven op alleen het bunkercomplex, alleen het grasland of een bieding doen op beide objecten. Door de verkopende partij wordt gegund aan de inschrijver(s) met de financieel hoogste combinatie van biedingen op te verkopen objecten.

Verklarend voorbeeld:

Partij A biedt € 300.000,- op het bunkercomplex en het grasland,

Partij B biedt € 200.000,- op het bunkercomplex,

Partij C biedt € 110.000,- op het grasland.

De hoogste combinatie van biedingen is B-C met een totale bieding van € 310.000,-. Er wordt gegund aan B en C.

4 BIJ INSCHRIJVING TE VERSTREKKEN DOCUMENTEN

Er dient 1 vaste prijs opgegeven te worden welke ingevuld dient te worden op één van de los bijgevoegde inschrijfformulieren (losse bijlage).

Een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Er dient een volledig ingevulde eigenverklaring incl. goedheidsverklaring te worden bijgevoegd.

Indien inschrijving plaatsvindt door een rechtspersoon, dan dient het inschrijfformulier vergezeld te zijn door een recent (niet ouder dan één maand) uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Alle bij de inschrijving te verstrekken documenten moeten ondertekend zijn door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de inschrijver.

Bijlage 1:

Voorwaarden terzake van de verkoop bij inschrijving van een tweetal kavels van het voormalige MMC Donderen.

Beschrijving van de procedure

1. Omschrijving registergoed

1.1 De inschrijving heeft betrekking op de verkoop bij inschrijving van het voormalige MMC Donderen, zoals dat breder is omschreven in de "Verkoopleidraad Herontwikkeling militaire terreinen bunkercomplex en grasland van Munitie Magazijnen Complex Donderen" (hierna: "Verkoopleidraad" die op het internet raadpleegbaar is op het adres

<http://www.ontwikkelingmilitaireterreinen.nl/pages/mmc-donderen.aspx> alsmede ten kantore van de Dienst Landelijk Gebied, Trompsingel 1, 9700 RM te Groningen, waarvan deze inschrijvingsvoorwaarden een onderdeel uitmaken.

2. Organisatie van de inschrijving

2.1 De publiekrechtelijk rechtspersoon Bureau Beheer Landbouwgronden, hierna te noemen: 'BBL' heeft opdracht gegeven aan Holland & Van der Woude Notarissen, hierna te noemen: 'de notaris', om de inschrijvingsprocedure te begeleiden.

2.2 BBL is bevoegd om tot het moment van opening van de enveloppen al die maatregelen te nemen die nodig zijn voor een ordelijk verloop van de verkoopprocedure en de inschrijvingsprocedure. Dit omvat de bevoegdheid om zonder opgave van redenen:

- inschrijvers uit te sluiten van de inschrijvingsprocedure;
- de inschrijvingsprocedure uit te stellen.

Tot het moment van gunning is BBL bevoegd om de inschrijvingsprocedure af te gelasten.

2.3 De notaris is bevoegd om al die maatregelen te nemen die nodig zijn voor een ordelijk verloop van de inschrijvingsprocedure.

2.4 Het oordeel van de notaris omtrent datgene wat zich tijdens de inschrijvingsprocedure afspeelt en de uitleg of toepassing van de procedure van inschrijving, is beslissend.

2.5 Medewerkers van DLG en RVOB zijn uitgesloten voor inschrijving.

3. Het inschrijfformulier

3.1 Inschrijving is uitsluitend mogelijk door middel van het van bovengenoemde site te downloaden inschrijfformulier welke u tevens op uw aanvraag per post kan worden toegestuurd door de notaris.

3.2 Het inschrijfformulier dient volledig en naar waarheid te worden ingevuld en ondertekend. Het door de inschrijver op het formulier gedane bod dient zonder voorbehoud, onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn. Het bedrag van de bieding wordt op het formulier in cijfers en voluit geschreven vermeld, waarbij op hele euro's dient te zijn afgerond. De bieding wordt exclusief eventueel verschuldigde kosten, belastingen, honoraria, verschotten etcetera uitgebracht. Indien een partij op beide kavels wenst te bieden, dan dient hiervoor het inschrijfformulier van een gecombineerde bieding gebruikt te worden.

3.3 Indien inschrijving plaatsvindt door een rechtspersoon, dan dient bij het inschrijfformulier vergezeld te zijn door een recent (niet ouder dan één maand) uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en het inschrijvingsformulier door de vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder(s) te worden ondertekend.

3.4 Een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart/rijbewijs/Nederlandse identiteitskaart) dient bij het inschrijfformulier te worden gesloten. Wanneer samen met een andere persoon wordt ingeschreven, dient van beide personen een kopie van een geldig legitimatiebewijs te worden overlegd. Voor het gedane bod zijn de bidders alsdan hoofdelijk aansprakelijk.

3.5 Een inschrijfformulier wordt uitgesloten van de inschrijving:

- als het niet volledig is ingevuld en/of niet is voorzien van een geldig legitimatiebewijs;
- als het bod herroepelijk, niet zonder voorwaarden of niet onvoorwaardelijk is gedaan;

- als niet aan de in artikel 3.2 gestelde eisen wordt voldaan;

4. Inschrijving

4.1 Het inschrijfformulier met bijlagen dient te worden ingeleverd in een gesloten enveloppe bij, dan wel worden toegestuurd aan de notaris. Op de enveloppe dient de tekst "Inschrijving MMC Donderen" te worden aangetekend. Het inschrijfformulier kan worden afgegeven bij:

Holland & Van der Woude Notarissen

Meidoornlaan 29

Postbus 2, 9300 AA Roden

In het geval het inschrijfformulier met bijlagen per post wordt verstuurd, draagt de inschrijver zelf het risico van het niet (tijdig) ontvangen door de Notaris.

4.2 Het inschrijfformulier met bijlagen dient uiterlijk op 9 september 2010 vóór 11.00 uur door de notaris te zijn ontvangen in een gesloten enveloppe. Te laat ontvangen formulieren kunnen niet in behandeling worden genomen en zijn dus uitgesloten van de inschrijvingsprocedure.

4.3 Iedere inschrijver is verplicht om een volledig ingevulde eigenverklaring incl. een bewijs van goedgeheid te overhandigen waaruit blijkt dat de inschrijver aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, of door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5. Openen enveloppen

5.1 Tijdig ontvangen enveloppen worden op 9 september 2010 om 11.00 uur, ten kantore van de notaris door de notaris geopend en de inhoud wordt gecontroleerd op volledigheid. De opening van de enveloppen geschiedt zonder aanwezigheid van inschrijvers, belanghebbenden en andere geïnteresseerden.

5.2 De notaris checkt de bieding met de gedeponeerde bodemprijs van BBL.

5.3 De notaris stelt de financieel hoogste combinatie van biedingen op de onderdelen vast.

5.5 De notaris maakt van zijn bevindingen bij het openen van de enveloppen een proces verbaal op.

6. Gunning

6.1 BBL behoudt zich het recht voor om, zonder opgave van redenen niet te gunnen.

BBL heeft het recht om zich omtrent de al of niet gunning tot 27 september 2010, 17.00 uur te beraden.

6.2 Gegund wordt aan de inschrijver(s) met de financieel hoogste combinatie van biedingen op te verkopen objecten. Bij gelijke bieding wordt gegund aan de inschrijver welke op beide objecten heeft ingeschreven of indien dit geen uitsluitel geeft middels loting door de notaris.

6.3 De gunning wordt bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund.

Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

7. Waarborgsom/bankgarantie

7.1 Degene aan wie is gegund, hierna te noemen de koper, dient op verzoek van de Staat binnen vijf dagen na dagtekening van de brief, waarbij hem mededeling is gedaan van de gunning aan de Staat, een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs, strekkende tot nakoming van de in artikel 8 vermelde verplichting. Over de gestorte waarborgsom wordt geen rente vergoed.

7.2 De koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Staat voor een zelfde bedrag een bankgarantie af te geven, die:

- onvoorwaardelijk is en geldig is tot tenminste één maand na de voor het passeren van de akte vastgestelde uiterlijke datum;
- afgegeven dient te zijn door een bank of instelling, waarop de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op het Schadeverzekeringsbedrijf van toepassing is;
- de clausule bevat, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Staat, het bedrag van de garantie aan de Staat zal uitkeren.

7.3 Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Staat de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.

8. Koopovereenkomst, levering

8.1 De koopovereenkomst tussen de inschrijver en het BBL komt tot stand door de gunning. Na de gunning is uiterlijk 19 november 2010 levering gepland overeenkomstig de modelakte van levering welke onderdeel uitmaakt van de verkoopinformatie.

8.2 Levering vindt plaats ten overstaan van de notaris.

9. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

9.1 Indien BBL of koper nadat zij in verzuim is, van rechtswege of door ingebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, ter zake van de nakoming van één of meer van haar verplichtingen heeft de wederpartij de keuze of:

(a) uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de bieding; of

(b) de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de bieding ongeacht kosten van rente en schaden.