

Verkoop bij
inschrijving



Investment Memorandum

Volkstuinencomplex Dr. Hartogsweg Ede

Inhoud

Inhoud	2
Algemeen.....	3
Kadastrale gegevens.....	4
Locatie en plangebied	5
Voorzieningen en omgeving.....	7
Bereikbaarheid	7
Nieuw station	8
De Parklaan.....	8
Toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.....	9
Bestemming en huidig gebruik.....	10
Verkoopproces en planning	11
Contractpartijen	12
Bijlagen	12
Disclaimer	13

Algemeen

Voor u ligt het Investment Memorandum inzake de het Volkstuinencomplex aan de Dr. Hartogsweg in Ede. Middels dit document trachten wij geïnteresseerden op hoofdlijnen inzicht te verschaffen in de uitgangspunten van deze unieke locatie. In potentie een ontwikkellocatie. Mogelijke herbestemming van de locatie dient men zelf met de Gemeente Ede te realiseren.

Ditters Makelaars B.V. verkoopt in opdracht van NS Vastgoed B.V. de locatie aan de Dr. Hartogsweg in Ede. Het perceel wordt middels een inschrijving verkocht inclusief de huidige opstallen en op basis van de huidige bestemming. Verkoop geschiedt op basis van een zogenaamde “as is”-levering.

Het plot bestaat uit 10.381 m² grond in volledige eigendom en heeft de bestemming Openbaar en gemeenschappelijk groen (artikel 20) en openbare wegen (artikel 21).

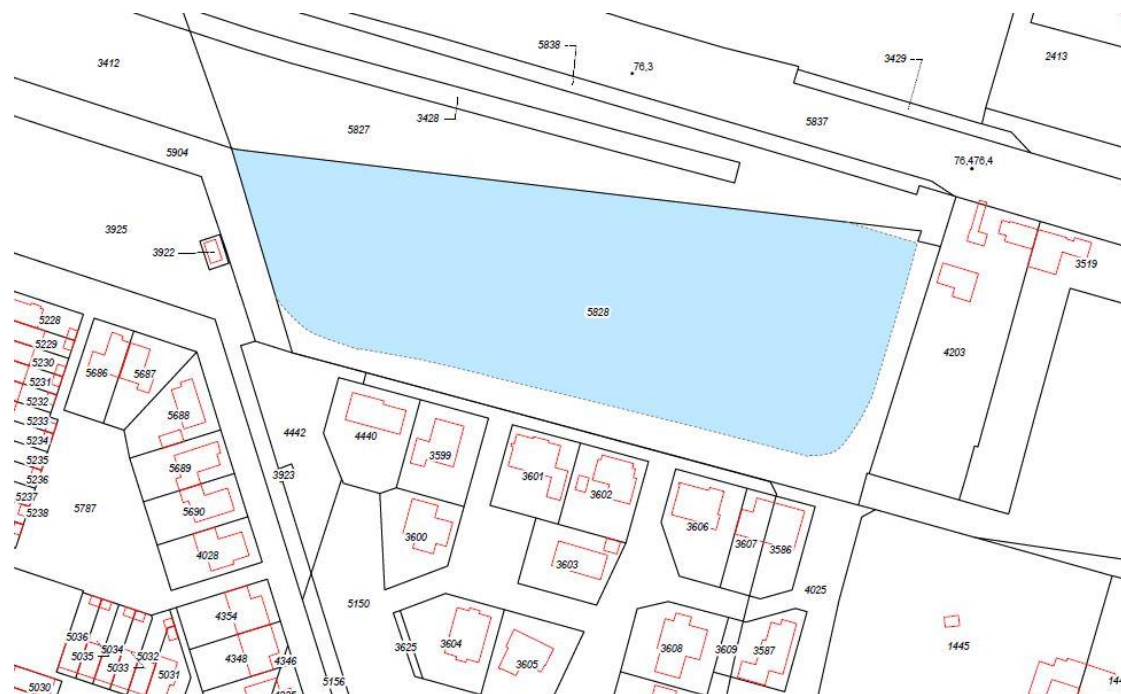
Wij nodigen partijen uit om op basis van dit Informatie Memorandum en bijbehorende bijlages een bieding uit te brengen op deze locatie.



Kadastrale gegevens

	Dr. Hartogsweg Ede
Sectie en perceelnummer	C 5828
Grootte	10.381 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

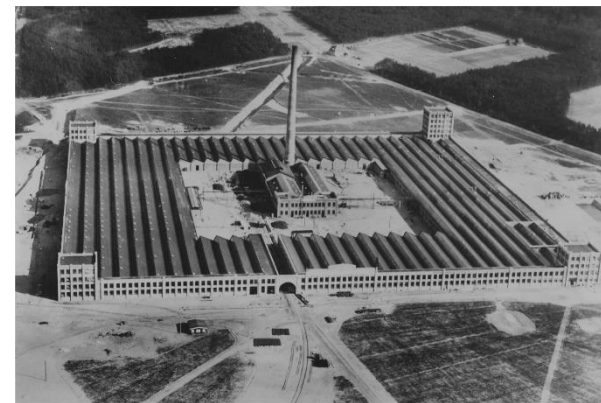
De locatie ligt tussen het spoorlijn en Dr. Hartogsweg op het Enkaterrein in Ede. De propositie bestaat uit 1 volledig kadastraal perceel ter grootte van 10.381 m². De gronden zijn in volledige eigendom van NS Vastgoed B.V.



Locatie en plangebied

De te verkopen locatie aan de Dr. Hartogsweg ligt naast het Enka terrein. ENKA was een Nederlands bedrijf dat kunstvezels vervaardigde.

De naam staat voor: Nederlandse Kunstzijdefabriek. De uitspraak van de letters **NK** leverde de afkorting **eNKA** op. De eerste fabriek stond in Arnhem en werd in 1913 geopend. In 1922 kwam daarbij een fabriek in Ede. Rond 1928 was de ENKA-fabriek in Ede de grootste fabriek van Nederland. De naam Hartogsweg is te danken aan de heer Hartogs die in 1919 300 woningen liet bouwen in Ede-Zuid. Hij kocht panden op in de omgeving van de fabriek om mensen te huisvesten.



Het gebied waar de locatie ligt, het Enka-terrein, is een stedenbouwkundig ontwikkelingsprogramma voor het oostelijk deel van Ede. Er wordt sinds 2010 gebouwd volgens het plan dat voornamelijk is ontwikkeld door AM Vastgoedontwikkeling. De gebiedsontwikkeling op het Enka-terrein heeft een historische en daarmee unieke locatie. Het is een plek dichtbij de Veluwe, het centrum van Ede en Intercitystation Ede-Wageningen.

Ontwikkelaar AM kocht gezamenlijk met A.S.R. Vastgoed de gronden van het gebied en in april 2008 sloopten zij een groot deel van de industriële gebouwen. Enkele karakteristieke delen zijn echter bestempeld als Rijksmonument. De ontwikkelaar integreert 9 monumentale panden van het Enka-terrein in de nieuwbouwwijk. Inmiddels gaat AM zonder A.S.R. Vastgoed verder aan de gebiedsontwikkeling.

Het gebied bestaat uit 4 wijken met ieder een eigen uitstraling, maar allen met het groen van de Veluwe als overkoepelend thema. Voor alle woningen fungeert de Veluwe als achtertuin, je loopt of fietst zo de bossen in. De schoorsteentoren is het zichtbare hart van het gebied en is van veraf te herkennen. Diverse monumentale panden zijn herbestemd, zo heeft het oude kantinegebouw een school en fysiopraktijk als nieuwe functies en het oude EHBO-gebouw bevat nu horeca. In 2017 is de Westhal gerestaureerd en getransformeerd naar 'De Fietser'; een fiets Experience centrum.



Voorzieningen en omgeving

Horeca en winkels zijn goed vertegenwoordigd in Ede. Het dichtstbijzijnde winkelcentrum is het Spindop. Ede biedt een brede variatie aan cafés, restaurants, lunchrooms en heeft een eigen bioscoop. In en rondom Ede is veel natuur te vinden. Het Nationale Park De Hoge Veluwe (5.400 hectare) is voor bijna iedereen in Nederland bekend. Hier kan men fietsen, wandelen en genieten van de natuur. Ook de Ginkelse Heide is een prachtig natuurgebied wat zeer de moeite waard is. De locatie ligt pal naast de ingang van de Edese bossen (Sysselft).

Bereikbaarheid

Ede is met de auto gemakkelijk bereikbaar via de snelwegen A12 of A30. Met de trein is Ede goed bereikbaar vanaf Arnhem (10 minuten), Utrecht (25 minuten) en Amersfoort (35 minuten). Het Intercitystation Ede-Wageningen ligt op het Enka-terrein.



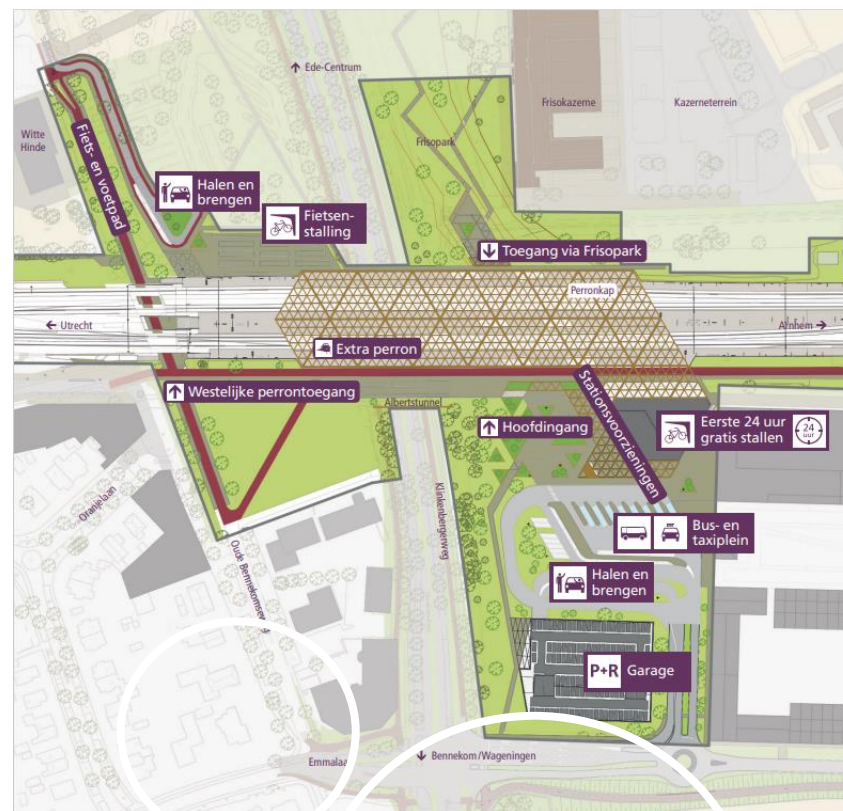
Nieuw station

Het station Ede-Wageningen wordt momenteel vernieuwd en deels verplaatst. Onder de naam Spoorzone Ede bouwen NS, ProRail en gemeente Ede samen aan het nieuwe station. In 2024 is het nieuwe station Ede-Wageningen klaar, inclusief fietsenstalling, parkeerplaatsen en busstation.

De inrichting van de pleinen en het groen zijn een jaar later gereed in 2025. Ter plaatse van het huidige busstation zal een parkachtige setting gerealiseerd worden. Voor voetgangers en fietsers komt aan de westzijde van het station een tunnel die de Oude Bennekomseweg en de Stationsweg verbindt. De Stationsweg zal als fietsstraat worden ingericht waarbij auto's te gast zijn. De fietsmobiliteit is voor deze locatie een belangrijk aandachtspunt.

De Parklaan

De Parklaan is een doorlopende weg van de rotonde op de N224 richting Arnhem via het kazerneterrein richting het station en via Hoekelum naar de afrit A12. De Parklaan wordt een belangrijke route in de verbinding van Ede- Zuid met Ede-Oost en Noord.

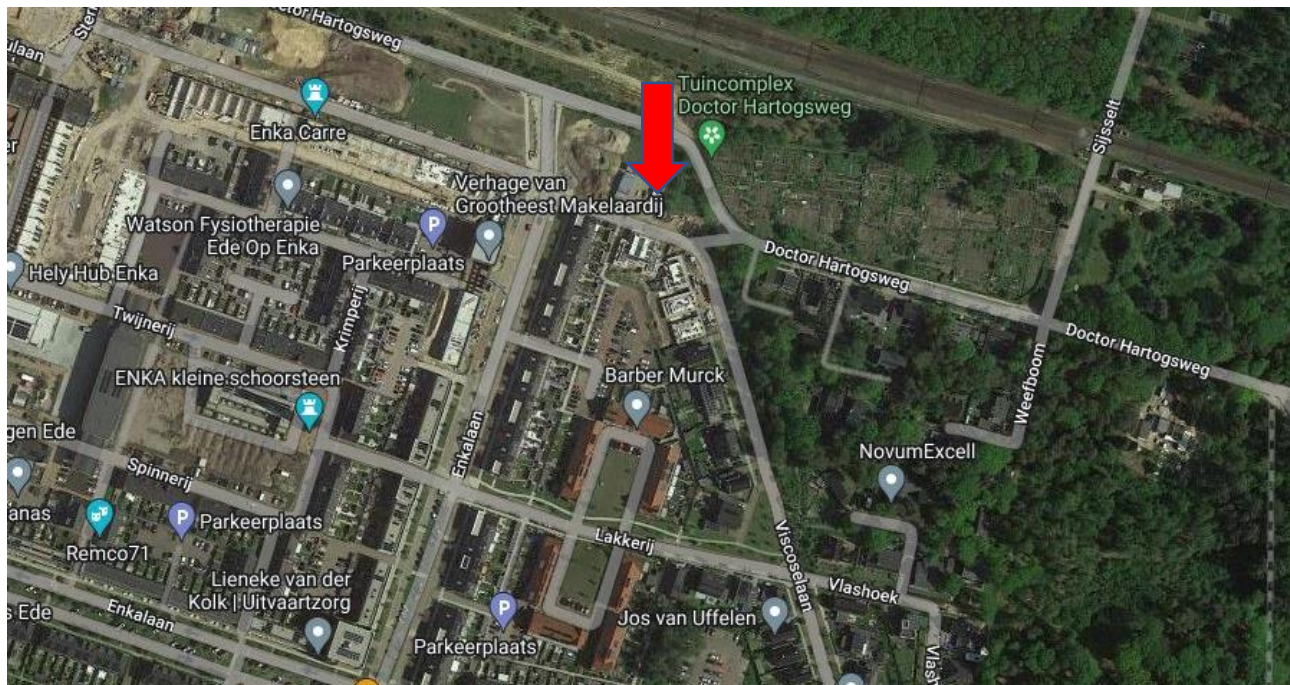


Toekomstige ontwikkelingen in de omgeving

Rondom de locatie zullen toekomstige ontwikkelingen plaatsvinden.

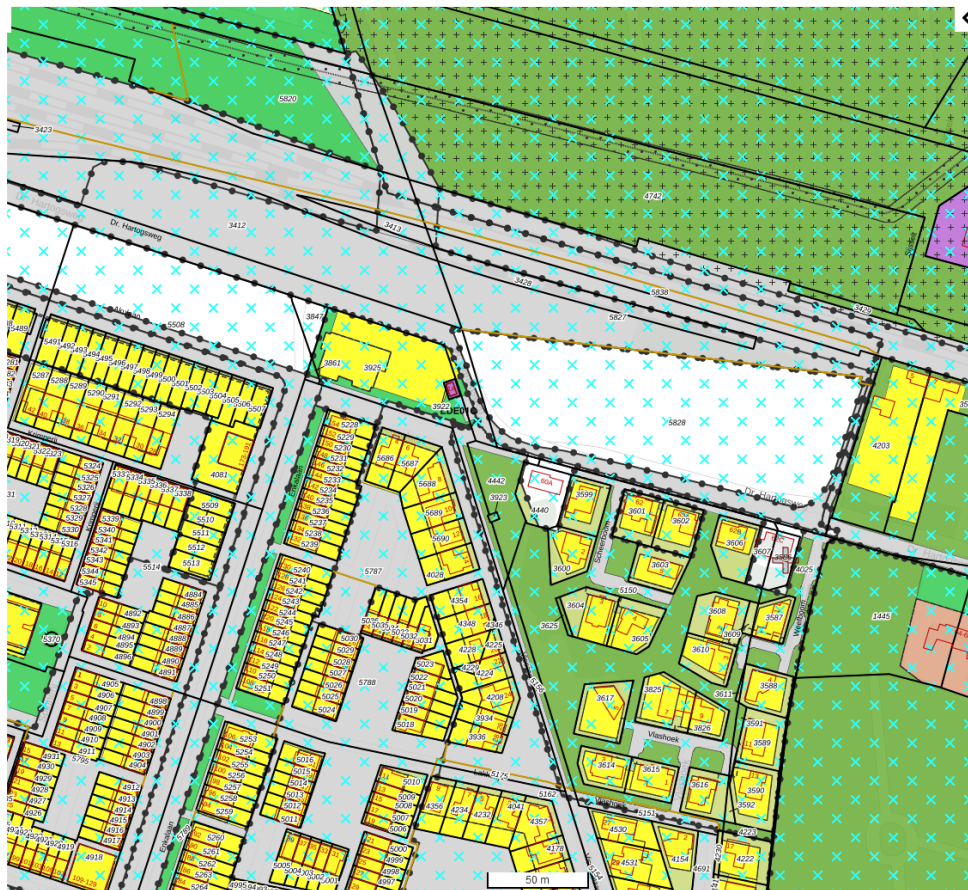
Te weten:

- Ontwikkeling Residentie/toekomstige appartementen
Nabij de toekomstige fietsbrug, in het noorden van OP ENKA, is AM gestart met de ontwikkeling van nieuwbouwproject “De Residentie” met statige woningen aan de voet van de Veluwe. De Residentie bestaat uit 32 appartementen verdeeld over acht woonlagen, uiteenlopend van 95 m² tot 115 m² woonoppervlakte.



Bestemming en huidig gebruik

Het perceel, sectie C 5828 ter grootte van 10.391 m² is gelegen in het bestemmingsplan Kern Ede en heeft de bestemmingen: Openbaar en gemeenschappelijk groen (artikel 20) en openbare wegen (artikel 21). Momenteel wordt het perceel gebruikt als volkstuin. Verdere informatie is te vinden in de dataroom.



Verkoopproces en planning

Ditters Makelaars B.V. is aangewezen om als exclusief adviseur namens verkoper op te treden.

De informatie in dit IM bevat de basisinformatie van de propositie en is enkel bedoeld als hulpmiddel voor potentiële bidders om nader onderzoek uit te voeren met als uiteindelijk doel om een bieding uit te brengen. Ten behoeve van due diligence doeleinden zal een informatiepakket beschikbaar worden gesteld in een digitale dataroom.

Bij interesse kunt u contact opnemen met Ditters Makelaars B.V. U krijgt toegang tot een dataroom na ontvangst van de volgende getekende documenten:

1. Geheimhoudingsverklaring en disclaimer NS Stations 2017
2. Vragenlijst Integriteit NS Stations
- 3 Algemene verkoopvoorwaarden NS Vastgoed 2021
4. Deelnameverklaring (en)verkoopprocedure NS Stations – Dr. Hartogsweg Volkstuinen complex, Ede
5. Algemeen verkoopprotocol 2017

Partijen worden verzocht om na het bestuderen van het IM en alle beschikbare informatie uit de dataroom een onvoorwaardelijke bieding (dat wil zeggen geen (financierings- of toestemmings-) voorbehouden, al dan niet in de vorm van ontbindende of opschortende voorwaarden) te doen met afname in 2023 of een voorwaardelijke bieding met afname of nabetaling bij onherroepelijke omgevingsvergunning i.c.m. een beoogd bouwprogramma en een reserveringsvergoeding (in de bieding dient het programma in aantal m² te worden opgenomen, dit onder meer in verband met een meerwaardeclausule in de koopovereenkomst).

Bieding

Ten behoeve van de bieding moet een ingevuld biedingsformulier worden ingediend conform het aangeleverde format biedingsformulier waarmee de grondbieding voor de locatie kenbaar wordt maakt. Dit biedingsformulier wordt in de dataroom geplaatst. De biedingen dienen middels het biedingsformulier uiterlijk **18 november 2022 vóór 12.00 uur** per e-mail (nieuwbouw@ditters.nl) te worden ingediend, gevolgd door een ondertekende versie per post in een gesloten envelop. De bieding dient u te richten aan Ditters Makelaars B.V./t.a.v. R. Toering o.v.v. 'Dr. Hartogsweg Ede'.

Onvoorwaardelijke en voorwaardelijke bieding is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Indien er een voorwaardelijke bieding wordt geaccepteerd zal er een reserveringsvergoeding betaald moeten worden. Deze is nader te bepalen tussen koper en verkoper.

Contractpartijen

Verkopende partij

NS Vastgoed

Makelaar

Dhr. R. Toering

Ditters Makelaars B.V. te Ede

Bijlagen

1. Kadastrale gegevens (uittreksels, titels, tekeningen)
2. Verkooptekening
3. Bestemmingsplan
4. Bodemrapporten
5. Kabels en leidingen, klic-melding
6. Koopovereenkomst
7. Bijlagen koopovereenkomst
8. Lasten en beperkingen
9. Huurovereenkomst
10. Spoorwegwet
11. Huurfacturen
12. Algemeen verkoopprotocol 2017 NS
13. Biedingsformulier Dr. Hartogsweg Volkstuinen complex, Ede
14. Geheimhoudingsverklaring & disclaimer NS Stations
15. Vragenlijst Integriteit NS Stations
16. Algemene voorwaarden notaris 2019
17. Algemene verkoopvoorwaarden NS Vastgoed 2021
18. Deelnameverklaring verkoopprocedure NS Stations – Dr. Hartogsweg Volkstuinen complex, Ede
19. E-mail gemeente Ede

Disclaimer

Ditters Makelaars geeft hierbij te kennen dat:

1. De gegevens en bijzonderheden slechts zijn weergegeven als algemene beschrijving die dient als leidraad voor potentiële kopers en niet dient te worden beschouwd als een offerte of contract, of onderdeel daarvan;
2. Alle beschrijvingen, afmetingen, verwijzingen naar bouwkundige staat en de voor de inbezitneming en het gebruik benodigde vergunningen en alle overige gegevens en bijzonderheden te goeder trouw zijn verstrekt, doch dat potentiële kopers zich er niet op kunnen beroepen als verklaringen voor waar maar zichzelf van de juistheid ervan dienen te overtuigen door middel van inspectie of anderszins;
3. Geen enkele medewerker van Ditters Makelaars gemachtigd is met betrekking tot deze onroerende zaak een opgave te doen of garantie te verstrekken, die de verkoper bindt;
4. Op geen enkele wijze gegevens uit het informatiepakket mogen worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, (foto)kopie of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ditters Makelaars. De gegevens uit het informatiepakket dienen strikt vertrouwelijk te worden behandeld;
5. Ditters Makelaars op geen enkele wijze jegens de gebruiker van de verkoopinformatie en/of jegens anderen aansprakelijk is ter zake van eventuele onjuistheden in deze of nader te geven informatie;
6. Alle tussen potentiële koper(s) en Ditters Makelaars aan onderhavige verkoop gerelateerde activiteiten geschieden onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de directie en/of daartoe bevoegde instanties van onze opdrachtgever.

Vertrouwelijkheid document

De tekst in deze aanbieding is vertrouwelijk en geheim. Geadresseerde en/of opdrachtgever (of iemand namens hen) zal de inhoud hiervan niet verspreiden, kopiëren en/of aan derden kenbaar maken.

Contact

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



Ron Toering

Directeur - NVM Register Makelaar Taxateur – Nieuwbouwspecialist

E rontoering@ditters.nl

T 06-50406976

W www.ditters.nl