



**VERSCHUUREN  
& SCHREPPERS**



‘Watertoren’, 25 Septemberpark ong. te Helmond

TE KOOP BIJ INSCHRIJVING



## INTRODUCTIE

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. nodigt u graag uit om deel te nemen aan de verkoopprocedure van het object Watertoren gelegen aan het 25 Septemberpark ong. te Helmond.

De gemeente Helmond vindt het belangrijk dat de Watertoren een actieve bijdrage vormt aan het nieuwe stadsdeel rondom het 25 Septemberpark. De inschrijving dient daardoor niet alleen te bestaan uit een financiële bieding maar ook een uitgewerkt plan.

Voor inzage van beschikbare stukken is er een online dataroom ingericht waarin - naast deze projectinformatie – ook de inschrijvingsvoorwaarden en het inschrijvingsbiljet zijn opgenomen.

Uitsluitend na toegang tot de digitale dataroom kunt u deelnemen aan deze verkoopprocedure. Voor toegang tot de dataroom kunt u een email sturen aan: [moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl)



## HET OBJECT

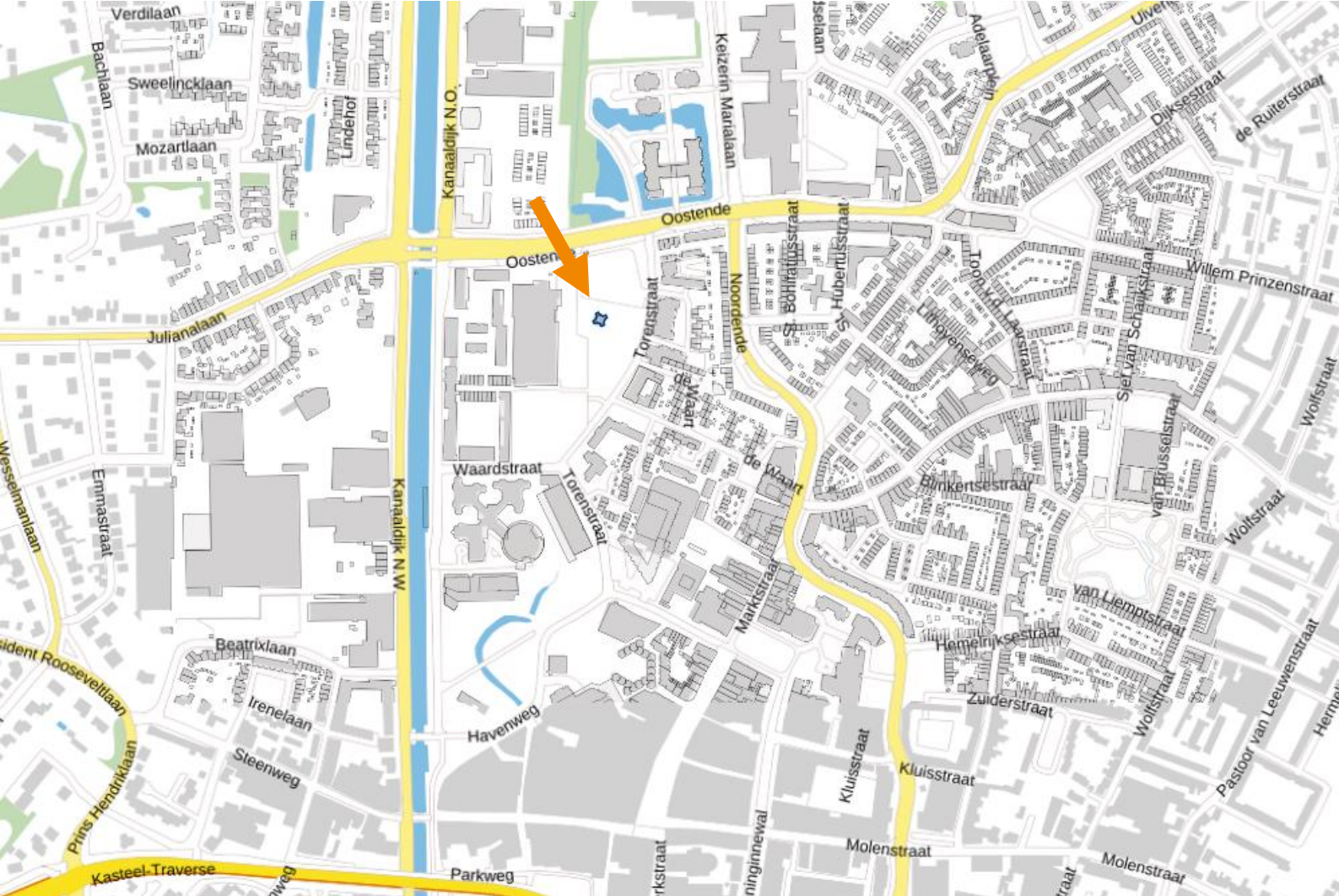
De Watertoren is met haar hoogte van ruim 47 meter een gemeentelijk monument en een markant en beeldbepalend gebouw in het centrum van Helmond. De Watertoren en ondergrond werden tot 1 januari 2024 gebruikt door Brabant Water. Na beëindiging van het gebruik door Brabant Water is de Watertoren aan de gemeente Helmond overgedragen en staat het sindsdien leeg.

De Watertoren bevindt zich in een gebied dat momenteel een aanzienlijke transformatie ondergaat. Ten noorden van het kernwinkelgebied van Helmond worden circa 1.500 woningen gerealiseerd. Daarnaast is rondom de Watertoren een nieuw park aangelegd en is de Stadse Aa weer bovengronds gebracht. Daarmee neemt de Watertoren een bijzondere positie in tussen het centrum, het park en deze toekomstige stedelijke ontwikkelingen.

Het object is daarmee niet alleen vanuit vastgoedperspectief bijzonder, maar heeft tevens een belangrijke cultuurhistorische, stedenbouwkundige en maatschappelijke betekenis voor de stad.

### **Monumentale waarde**

De Watertoren betreft een gemeentelijk monument (registratienummer 2005-038). De toren werd ontworpen door architect J.H.J. Kording en in 1948 in gebruik genomen als watertoren. Bij een toekomstige transformatie dient nadrukkelijk in oenschouw te worden genomen de historische en architectonische waarden van het object.



## LOCATIE

Een belangrijk uitgangspunt is de bijzondere bereikbaarheidssituatie van de Watertoren.

De Watertoren is niet rechtstreeks per auto bereikbaar en op het te verkopen perceel kunnen geen reguliere parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de locatie is door de gemeente een parkeernorm van 0 vastgesteld. Fietsparkeren dient wel binnen het eigen perceel te worden opgelost.

De ligging van de Watertoren is bijzonder. Het object staat vrij in het park en vormt door zijn hoogte van ruim 47 meter en verschijningsvorm een belangrijk landmark binnen Helmond.

Het gerealiseerde park rondom de Watertoren en de teruggebrachte Stadse Aa geven het gebied een sterk recreatief en verblijfsgericht karakter. Daarnaast wordt het gebied rondom het centrum de komende jaren verder verdicht.





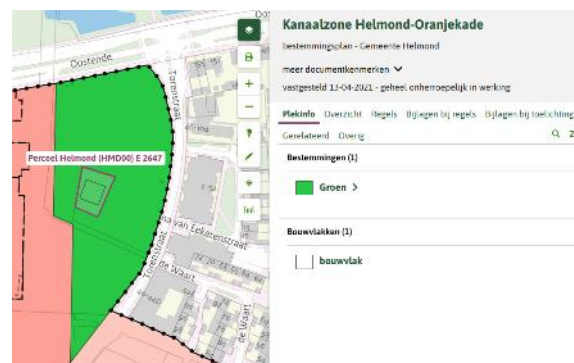
## BESTEMMING

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Kanaalzone Helmond-Oranjekade', vastgesteld op 13 april 2021. Ter plaatse geldt de bestemming 'Groen', waaronder waterhuishoudkundige doeleinden, watertoren, waterlopen, waterpartijen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen.

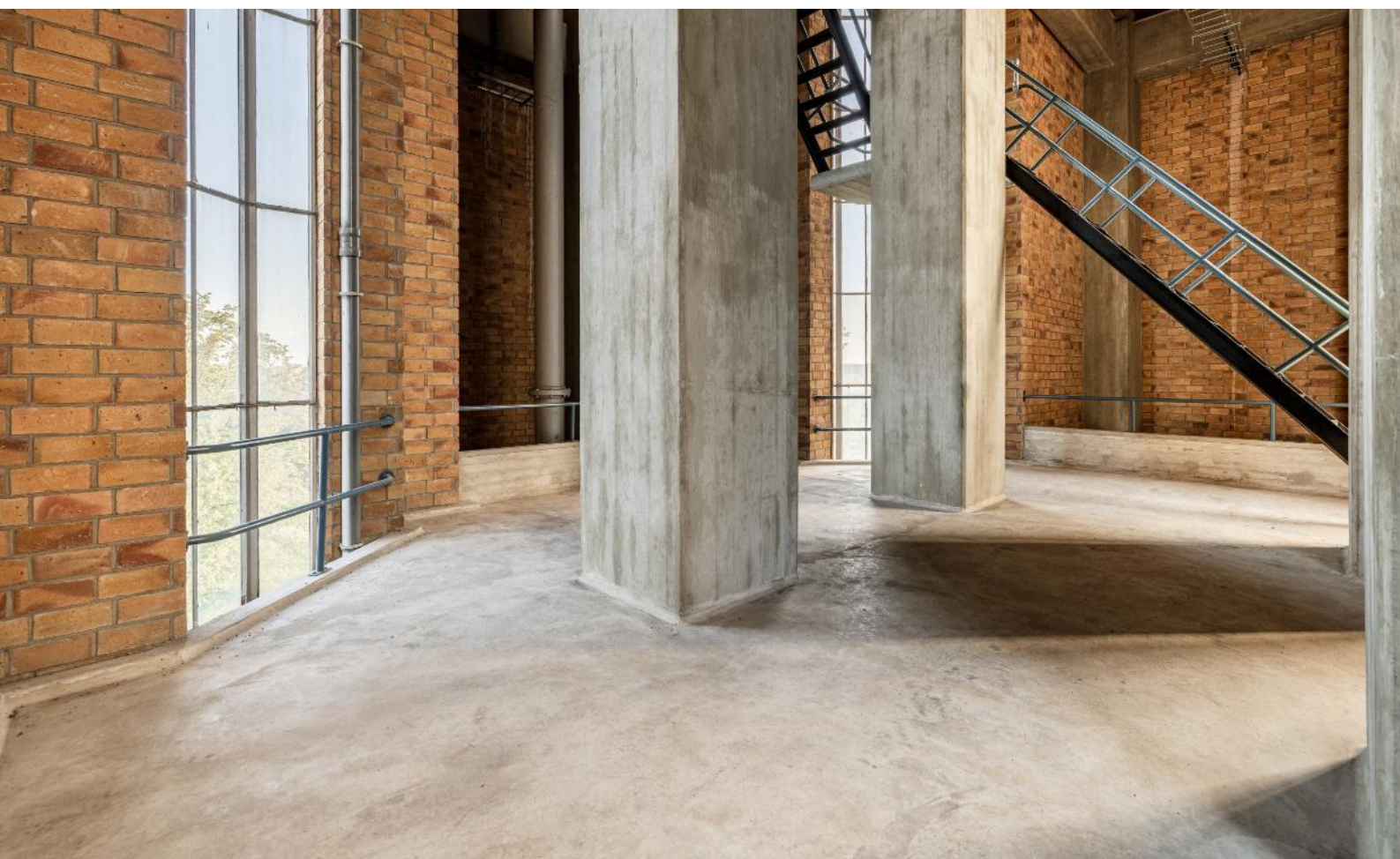
Voor een nieuwe exploitatie zal daarom in beginsel de van medewerking aan een wijziging van het omgevingsplan door de gemeente noodzakelijk zijn.

De volgende toekomstige gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan.

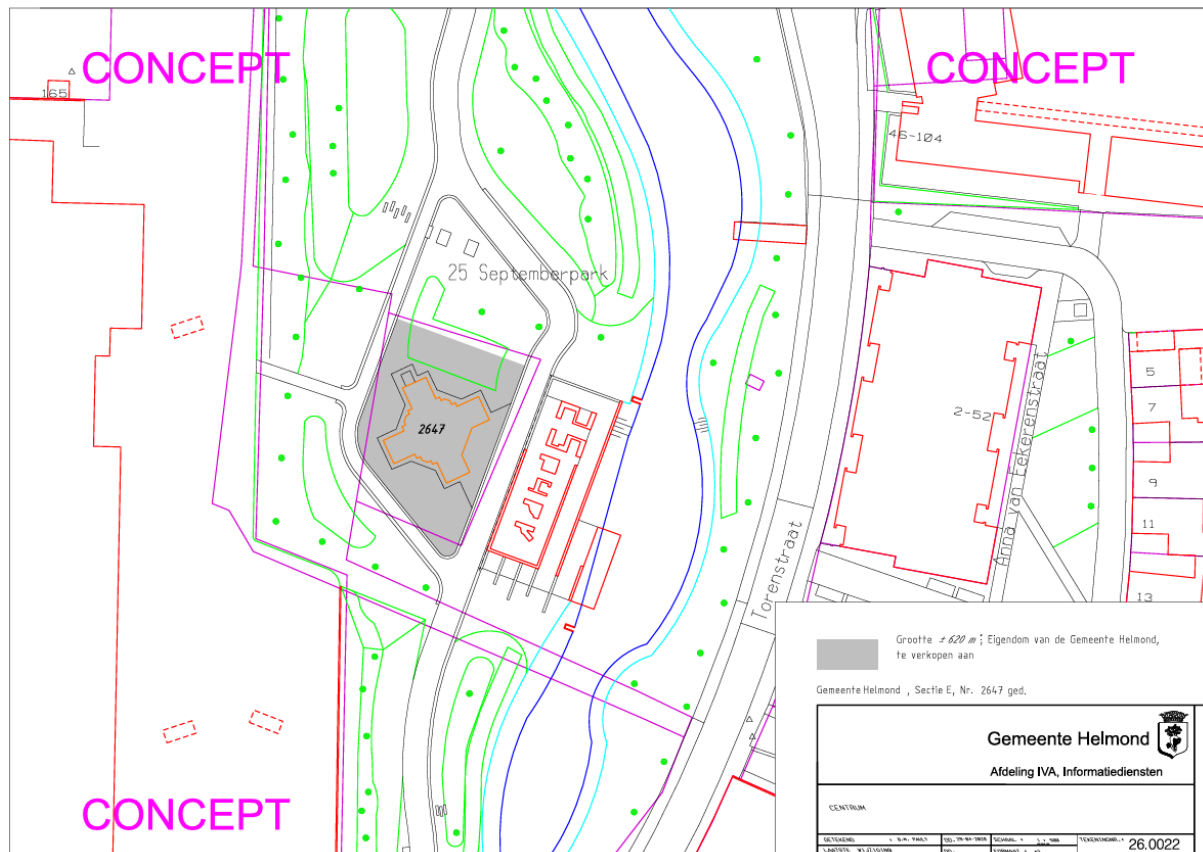
- wonen;
- seksinrichting en/of seksgerelateerde exploitatie;
- coffeeshop, verkoop of gebruik van drugs dan wel anderszins drugsgerelateerde exploitatie;
- religieus of levensbeschouwelijk gelieerd gebruik.



Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of ter inzage bij de gemeente.



# KADASTRALE GEGEVENS

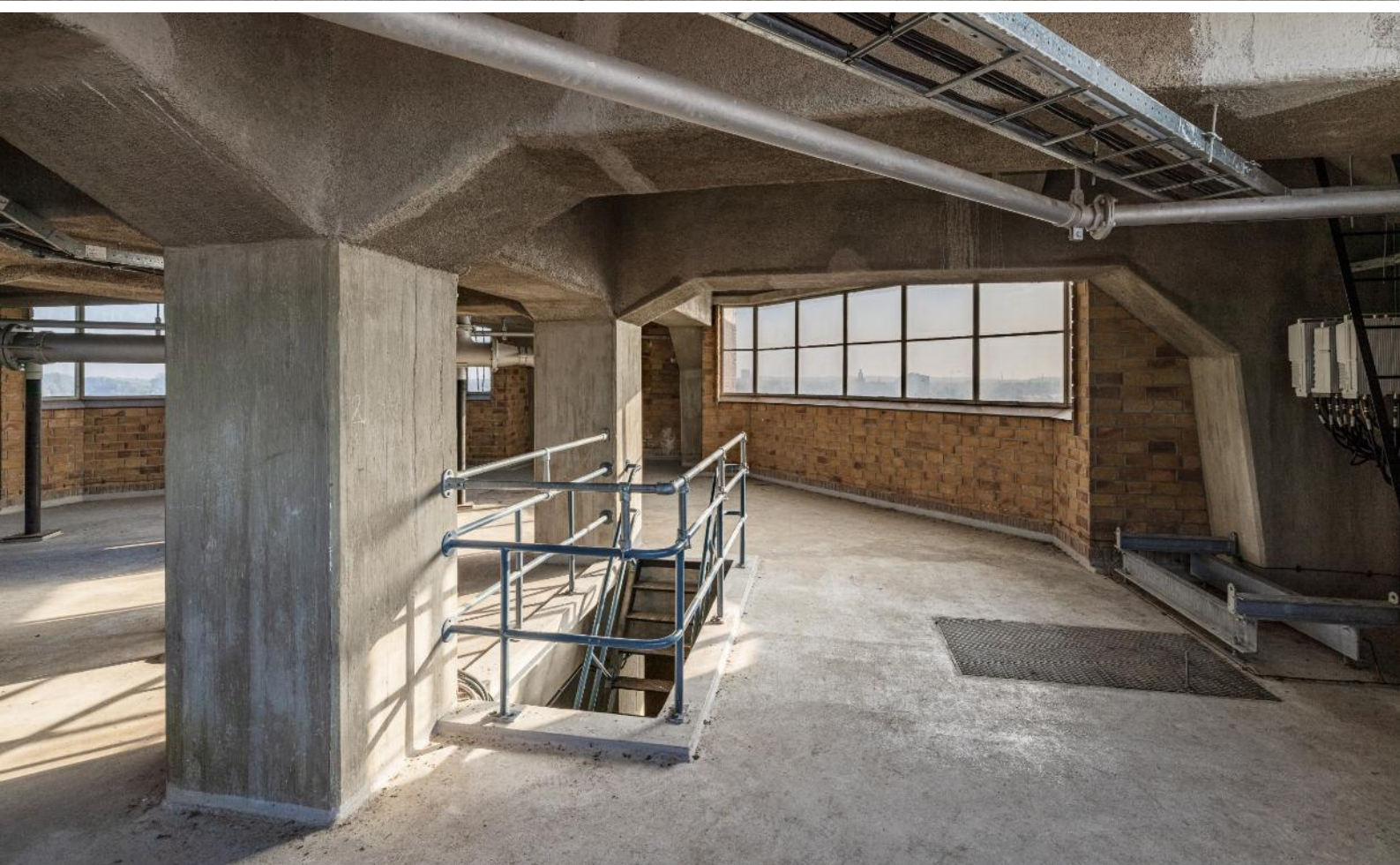


**Adres** : 25 Septemberpark ong.  
**Postcode / Plaats** : 5701 SH Helmond

## Voorlopige kadastrale gegevens:

**Gemeente** : Helmond  
**Sectie** : E  
**Nummers** : 2647, 3504 en 3506 (deels)





# BEOORDELING INSCHRIJVING

## Verkoop bij Inschrijving

Het object met ondergrond, erf en toebehoren wordt in zijn geheel verkocht middels een verkoop bij inschrijving. Het doen van onderhandse biedingen is niet mogelijk.

## Beoordelingscriteria biedingen

De volgende vraag staat bij het beoordelen van de inschrijvingen centraal:

*“Welke combinatie van gebruik, kwaliteit, maatschappelijke/stedelijke meerwaarde en koopsom levert voor de gemeente Helmond het beste resultaat op?”*

De beoordeling van de inschrijving en bieding bestaat uit drie hoofdcomponenten:

### 1. Maatschappelijke kwaliteit/meerwaarde voor de stad

De inschrijving wordt op basis van het ingediende Plan van Aanpak (maximaal 2 A4) waarin de inschrijver de visie en aanpak voor de watertoren worden uitgewerkt. In dit plan licht de inschrijver toe hoe wordt bijgedragen aan een publiekstekkende, hoogwaardige, toegankelijke en levendig centrum en hoe dit aansluit op het stedelijk gebied.

Het plan dient minimaal in te gaan op de volgende onderdelen:

- Een plan dat inhoudelijk gemotiveerd beschrijft hoe en in hoeverre de resultaten uit het participatieproces zijn meegenomen.
- In hoeverre het plan actief bijdraagt aan ontmoeting en activiteit in het centrum.
- In welke mate de kwaliteiten van het omliggende park worden benut en versterkt.
- Verwachte tijdsplanning en fasering van de realisatie van het plan.

### 2. De bieding

De inschrijving wordt beoordeeld op basis van de hoogte van de bieding en de aan geleverde business case (max. 3 A4). De businesscase dient in te gaan op de volgende aspecten:

- Koopsom
- Kosten en opbrengsten
- Meerwaarde en Risico's
- Planning en fasering

De inschrijving wordt beoordeeld op basis van de vraag in hoeverre de businesscase sluitend, realistisch en toekomstbestendig is, met als eis dat de voorgestelde prijs minimaal marktconform is (conform de Wet markt en overheid).

### 3. Ruimtelijk fysieke kwaliteit

De inschrijving wordt beoordeeld op basis van een (globaal) schetsontwerp met referentiebeelden. Het schetsontwerp bestaat minimaal uit een plattegrond, het voorgenomen programma, materiaalgebruik i.r.t. duurzaamheid, referentiebeelden en hoe wordt omgegaan met de monumentale waarde van de watertoren (het geheel bestaat uit maximaal 8 pagina's A4).

Er wordt beoordeeld op minimaal de volgende onderdelen:

- De mate waarin het ontwerp zorgvuldig omgaat met de historische en architectonische waarden van de watertoren.
- De kwaliteit en duurzaamheid van materiaalgebruik passend bij een toekomstbestendige exploitatie.

Hoe concreter de inschrijving keuzes in ontwerp, materialisatie en duurzaamheid omschrijft en aandacht geeft aan lokale referenties, des te beter de beoordeling kan plaatsvinden.

# VERKOOPPROCEDURE

## Verkoop bij Inschrijving

Het object met ondergrond, erf en toebehoren wordt in zijn geheel verkocht middels een verkoop bij inschrijving. Het doen van onderhandse biedingen is niet mogelijk.

## Kijkdagen

Bezichtiging van het object is uitsluitend mogelijk tijdens de kijkdag op **29 oktober 2026 van 15:00 uur tot 17.00 uur.**

U dient zich hiervoor per email aan te melden via [moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl) of telefonisch via 040 – 2 11 11 12.

## Inschrijvingsdatum

Het inschrijvingsbiljet dient uiterlijk **1 december 2026, 12:00 uur** in een gesloten envelop danwel een geregistreerde email te worden ingeleverd bij ons kantoor of per email aan: [moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl).

## Planning

De planning met betrekking tot de verkoop is als volgt:

- Deadline uitbrengen bieding: 1 december 2026
- Tot stand komen koopovereenkomst: bij gunning door college B&W
- Bankgarantie/waarborsom: te voldoen binnen 5 dagen na gunning
- Datum levering: nader te bepalen, indicatief medio januari 2027

Verkoper houdt zich het recht voor om bovenstaande planning te wijzigen indien zij dit nodig acht. Indien er een wijziging plaats vindt, zullen gegadigden c.q. bidders hierover worden geïnformeerd.

## Voorwaarden

De voorwaarden die horen bij deze verkoop bij inschrijving zijn verwoord in de 'Inschrijvingsvoorwaarden', die zijn opgenomen in de digitale dataroom. Uitsluitend nadat toegang tot de digitale dataroom is verkregen, kunnen gegadigden een bieding uitbrengen via het inschrijvingsbiljet, dat eveneens in de dataroom is opgenomen.

Middels het inschrijvingsbiljet kunnen gegadigden uitsluitend een onvoorwaardelijke en onherroepelijke schriftelijke bieding doen. Hoewel in beginsel gunning plaats vindt aan de bieder met het hoogste, geldig uitgebrachte bod, zal verkoper bij haar besluit tot gunning ook de bieder en het voorgenomen gebruik in haar overweging meenemen. Verkoper behoudt zich het nadrukkelijke recht voor om zich tot en met het moment van definitieve gunning te beraden omtrent de al of niet gunning. Voor alle van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de 'Inschrijvingsvoorwaarden' in de dataroom.

## As-is, where-is'

Het object wordt door verkoper verkocht en door koper aanvaardt in de huidige staat, inclusief eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige en commerciële aspecten van het object. Er worden door de gemeente uitdrukkelijk geen garanties verstrekt.

## Koopovereenkomst

Voor het vastleggen van de afspraken wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst van verkoper op basis van het "as is where is" uitgangspunt, inclusief een anti-speculatiebeding. Dit model van verkoper staat opgenomen in de dataroom.

# CONTACT

## Dataroom

Voor informatieverstrekking en inzage in documenten wordt gebruik gemaakt van een digitale dataroom via Dynamis Cloud.

Toegang tot de dataroom dient te worden aangevraagd per e-mail via:

[moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl)

Nadere informatie kan worden verkregen door contact op te nemen met:



**Jos A.M. Dams MRICS RM**

Partner  
makelaar Capital Markets  
[jos@verschuuren-schreppers.nl](mailto:jos@verschuuren-schreppers.nl)



**drs Moniek J.G. Ruitenbeek MRICS**

Manager Transacties & Support  
[moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl)

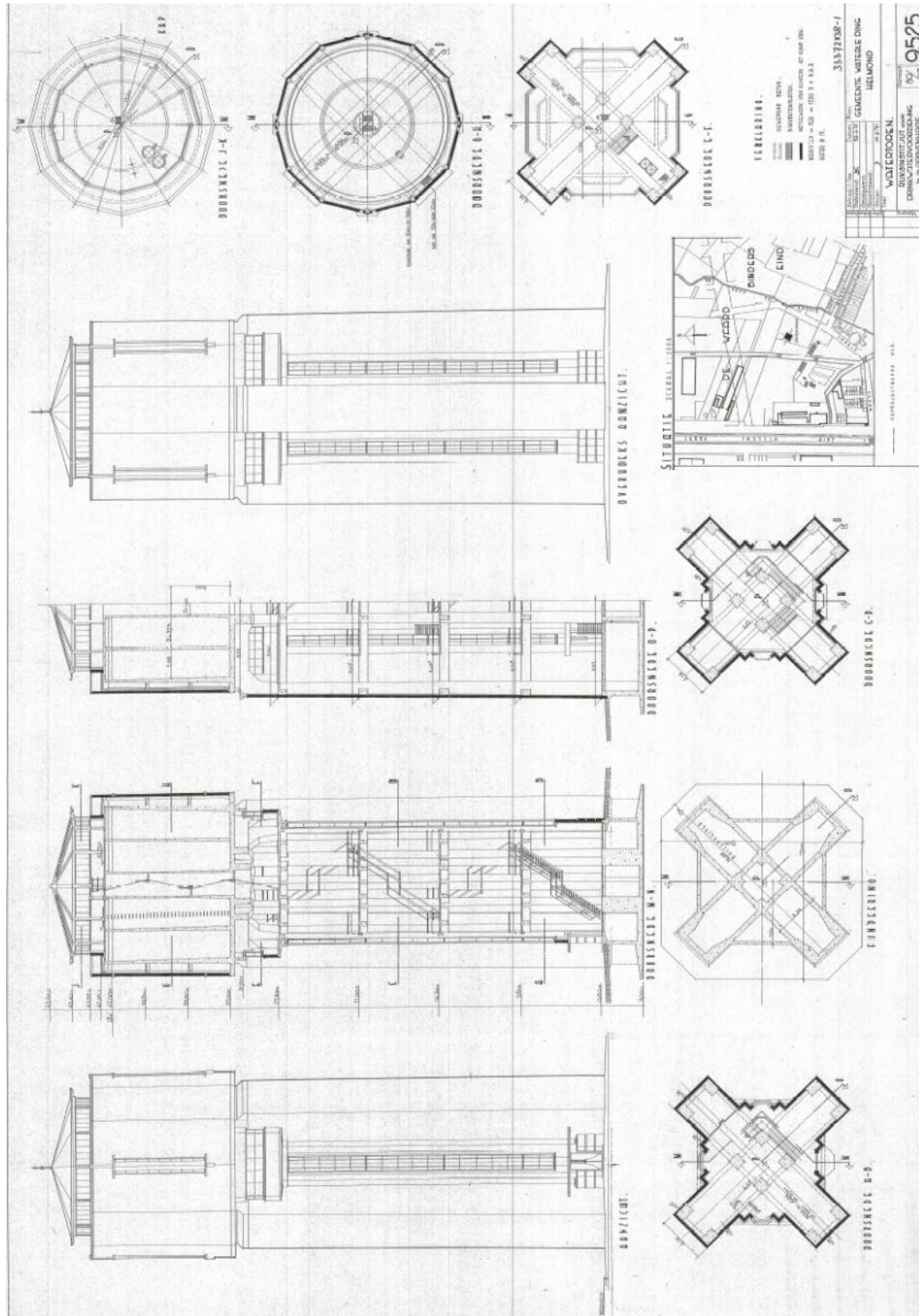
## Disclaimer

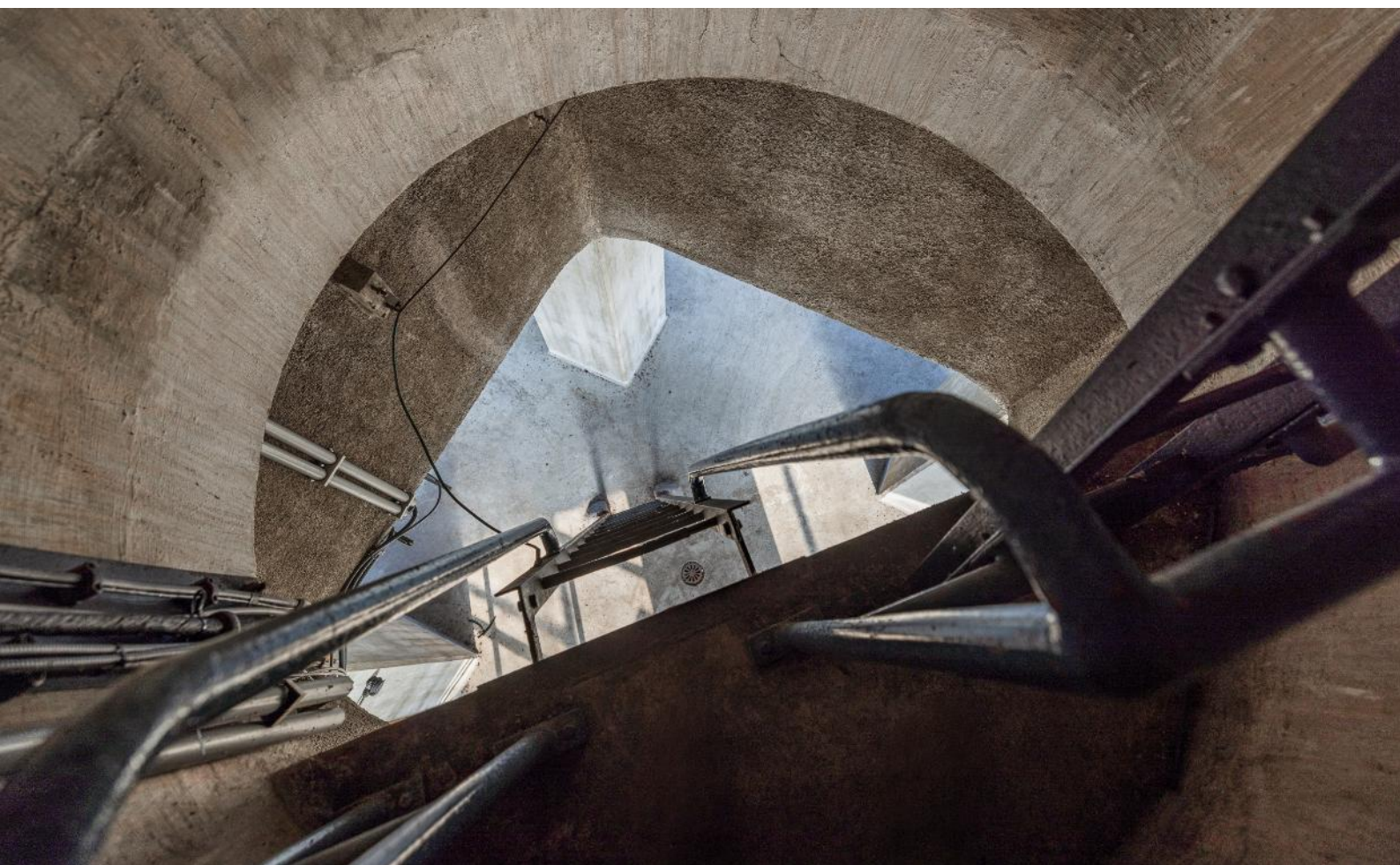
Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. geeft hierbij te kennen dat:

1. deze brochure door ons kantoor met de meeste zorg is samengesteld aan de hand van de door de opdrachtgever aan ons ter hand gestelde gegevens. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. de gegevens en bijzonderheden slechts zijn weergegeven als algemene beschrijving die dient als leidraad voor gegadigden en dienen niet te worden beschouwd als aanbieding of contract of onderdeel daarvan;
3. 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 gegadigden 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;
4. geen enkele medewerker van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. gemachtigd is met betrekking tot dit object een opgave te doen of garantie(s) te verstrekken, die de verkoper bindt;
5. op geen enkele wijze gegevens uit het informatiepakket en/of de dataroom mogen worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, (foto)kopie of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. en als zodanig strikt vertrouwelijk dienen te worden behandeld;
6. Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. 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;
7. alle tussen gegadigden en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. aan onderhavige verkoop gerelateerde activiteiten geschieden onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de directie en/of daartoe bevoegde instanties van onze opdrachtgever.



# PLATTEGRONDEN















Emmasingel 13 | 5611 AZ Eindhoven  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu | 040 211 1112



Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de eigenaar aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.