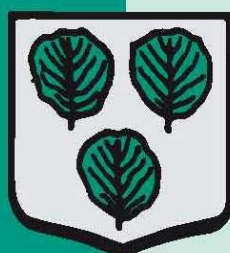




Informatiebrochure kavelverkoop

Bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg



GEMEENTE OLDEBROEK

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Financiële en administratieve informatie	5
2.1 Grondprijzen	5
2.2 Kavelgrootte	5
2.3 Selectie- en uitgiftecriteria	5
2.4 Eigendomsoverdracht	5
2.5 Notaris	6
2.6 Principebereidheid en garantie	6
2.7 Geldigheid aanbidding	6
3. Vergunningen/meldingen	7
3.1 Aanvragen omgevingsvergunning	7
3.2 Vooroverleg of concept aanvraag omgevingsvergunning (Wabo)	8
3.2.1 Waarvoor is een vooroverleg bedoeld?	8
3.2.2 Waarvoor is een conceptaanvraag bedoeld?	8
3.2.3 Termijn afhandeling vooroverleg/conceptaanvraag	8
3.2.4 De kosten voor een vooroverleg of conceptaanvraag	8
3.3 Melding activiteitenbesluit	8
3.4 Eigen verantwoordelijkheid	9
3.5 Meer informatie Omgevingsvergunning/Activiteitenbesluit	9
3.6 Tarieven omgevingsvergunning 2013	9
4. Bouwvoorschriften en -procedures	10
4.1 Uitzetwerkzaamheden en aanwijzing bouwterrein	10
4.2 Bebouwingsvoorschriften	10
4.3 Bedrijfswoningen	10
4.4 Terreinindeling	10
4.5 Beeldkwaliteit	11
5. Facilitaire zaken	12
5.1 Riolering	12
5.1.1 Wijzigingen riolering	12
5.1.2 Aansluiting riolering	12
5.1.3 Kosten riolering	12
5.2 Inrit	12
5.3 Parkeren	13
5.4 Nutsvoorzieningen	13
5.4.1 Samenwerking nutsbedrijven	13
5.4.2 Kosten nutsvoorzieningen	13
5.5 Bronbemaling	13
5.6 Geschiktheidverklaring bodem	14

5.7	Fundering	15
5.8	Overtollige grond	15

Bijlagen

Bijlage 1	Selectie- en uitgifte criteria gemeente Oldebroek
Bijlage 2	Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008
Bijlage 3	Verklaring aankoop bouwgrond en concept verkoopbesluit
Bijlage 4	Overzicht contactpersonen en telefoonnummers

1. INLEIDING

Voor u ligt de informatiebrochure over de verkoop van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg (2^e fase). De verkoop van de kavels wordt verzorgd door de gemeente Oldebroek.

Wij kunnen ons voorstellen dat er vele vragen bij u opkomen bij het bouwen van een nieuw bedrijfspand op het genoemde bedrijventerrein. In deze brochure hebben wij geprobeerd u te voorzien in antwoorden op de meest voorkomende vragen. Uiteraard zullen er nog meer en andere vragen bij u opkomen, die specifiek op uw situatie van toepassing zijn. Deze vragen kunt u altijd bespreekbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer (0525) 638200.

Volledigheidshalve hebben wij een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008 toegevoegd (zie bijlage 2).

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.

2. FINANCIËLE EN ADMINISTRATIEVE INFORMATIE

In dit hoofdstuk vindt u meer informatie over de financiële zaken met betrekking tot de aankoop van een bedrijfskavel op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg, waaronder de bedenktijd, de kavelgrootte en grondprijzen, en over bedrijfswoningen op het terrein.

2.1 Grondprijzen

De voorlopige grondprijs voor een kavel op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg bedraagt in 2013 €150,- per m², exclusief BTW en notaris- en kadasterkosten, met uitzondering van de kavels gelegen aan de Zernikestraat ter hoogte van het water. De grondprijs voor deze kavels bedraagt €140,- per m², exclusief BTW en notaris- en kadasterkosten.

Daarnaast wordt er een staffel gehanteerd voor de kavels die niet aan de Zernikestraat ter hoogte van het water liggen. Deze staffel geldt alleen wanneer u een kavel van meer dan 3.000 m² afneemt. Voor kavels tot 3.000 m² betaalt u € 150,- per m², exclusief BTW en notaris- en kadasterkosten (met uitzondering van de kavels gelegen aan de Zernikestraat ter hoogte van het water). Voor kavels die groter zijn dan 3.000 m² betaalt u voor elke m² boven de 3.000 m² € 140,- per m², exclusief BTW en notaris- en kadasterkosten.

2.2 Kavelgrootte

Op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg worden kavels uitgegeven tot maximaal 5.000 m². Uitsluitend na goedkeuring van de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland en op basis van gegronde redenen mogen kavels worden uitgegeven die groter zijn dan 5.000 m².

2.3 Selectie- en uitgiftecriteria

Uw bedrijf dient, los van een besluit over uw aankoopverzoek, in elk geval te voldoen aan de gemeentelijke selectie- en uitgiftecriteria over de uitgifte van bedrijfsgrond in de gemeente Oldebroek (zie bijlage 1).

2.4 Eigendomsoverdracht

De gemeente Oldebroek gebruikt voor de verkoop van grond de 'Algemene Voorwaarden voor verkoop onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008' (zie bijlage 2). Indien u bouwgrond van de gemeente koopt, doet u dit door het ondertekenen van een tweetal verklaringen (zie bijlage 3). In de door u te tekenen verklaring is het volgende opgenomen:

- een concept-verkoopbesluit namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek, waarin genoemd de onroerende zaak die u wilt kopen, de voorwaarden en de van toepassing verklaarde bepalingen van de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008' die zijn vastgesteld op 25 november 2008;
- de ontvangstbevestiging van de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008';
- de te betalen koopsom;
- een verkooptekening met daarop aangegeven de situering, afmetingen en oppervlakte van de bedrijfskavel;
- een voorbeeld aansluitplan riolering.

Na het ondertekenen van de verklaring wordt de verkoop gerapporteerd aan het hoofd van de afdeling Omgeving. Hierna wordt een verkoopbesluit genomen.

Ongeveer twee weken na het ondertekenen van de verklaring wordt het verkoopbesluit met begeleidende brief (inclusief afrekening) toegestuurd. De transportakte moet passeren binnen acht we-

ken na de verzenddatum van het bovenvermelde bericht/nota. Indien de akte later passeert is de wettelijke rente verschuldigd.

2.5 Notaris

U bent vrij in de keuze van een notariskantoor. Bij het indienen van de verkoopbescheiden (verklaring en het concept besluit) dient u uw keuze kenbaar te maken aan de gemeente Oldebroek. Voor het bepalen van een datum zal het notariskantoor contact met u opnemen. Uiterlijk bij het passeren van de transportdatum moet de koopprijs door u worden betaald. Indien u geen notaris-keuze maakt, passeert de akte bij notariskantoor Otto & Kremer te Wezep/Oldebroek.

Naar de kosten van het notarieel transport en het kadastrale recht, kunt u onder meer informeren bij het notariskantoor van uw keuze. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Omgeving (zie bijlage 4).

2.6 Principebereidheid en garantie

Meer dan eens heeft de gemeente de ervaring opgedaan dat de kandidaat koper uiteindelijk geen gebruik maakte van een kavelaanbieding, omdat de investering in grond, nieuwbouw en pandinrichting uiteindelijk zijn investeringscapaciteit te boven ging. Achteraf dus verspilde tijd en energie van beide partijen. Om die reden kiest de gemeente er voortaan voor om eerst meer zekerheid te verkrijgen over de realiseerbaarheid van de plannen. Daartoe wordt van de kandidaat koper gevraagd om vooraf een bouwkundige schets met een inrichtingsplan van het terrein inclusief parkeergelegenheid, te laten maken en in te dienen ten behoeve van het zogenaamde vooroverleg. Voor meer informatie over het vooroverleg of concept aanvraag omgevingsvergunning, verwijzen wij u graag naar paragraaf 3.3 van deze informatiebrochure.

De financieringsbehoefte kan worden afgeleid uit de toetsing die gedaan is in het vooroverleg. Op basis hiervan kan een oriënterend gesprek met een financieringsinstelling plaatsvinden. Als de bank principebereidheid uitspreekt ten aanzien van de benodigde financiering, is de gemeente in beginsel bereid vervolgens een grondaanbieding te doen, mits vooraf ook over andere, specifieke omstandigheden die van bedrijf tot bedrijf kunnen verschillen, overeenstemming bestaat tussen de gemeente en de kandidaat koper.

Een bankgarantie van 100% van het aankoopbedrag van de kavel moet voor de eigendomsoverdracht bij de notaris zijn afgegeven. Een aanvraagformulier kunt u bij de geldgever aanvragen. Overigens kan de bank of andere hypotheekinstelling eveneens nadere gegevens over de te volgen procedure verstrekken.

2.7 Geldigheid aanbieding

Indien u van de aanbieding van een bedrijfskavel op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg gebruikt wenst te maken, dient u één exemplaar van de verklaring met bijbehorend concept verkoopbesluit en de brief omtrent waardebepaling in geval van gebruikmaking van het recht van koop door de gemeente Oldebroek (voorbeelden hiervan vindt u in bijlage 3), te ondertekenen en binnen 29 dagen na de verzenddatum van de brief met aanbieding voor een bedrijfskavel te retourneren. Indien beide documenten 30 dagen na de verzenddatum van de brief met aanbieding voor een bedrijfskavel niet zijn terugontvangen, wordt u geacht van deze aanbieding geen gebruik te maken. Het staat de gemeente vervolgens vrij daarna alsnog een nieuwe aanbieding aan u te doen, die inhoudelijk afwijkend kan zijn van de voorgaande aanbieding.

3. VERGUNNINGEN/MELDINGEN

Als u een bedrijfspand wilt realiseren om daar uw bedrijf in te vestigen hebt u vooraf te maken met een aantal vergunningen en/of meldingen. De meeste van deze vergunningen en enkel meldingen kunt u digitaal in één aanvraag om een omgevingsvergunning combineren.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. Deze wet geldt voor bouwen, verbouwen, wonen, monumenten, ruimte, etc. Voor sloop geldt dat u verplicht bent dit vooraf te melden middels een slooemelding en voor milieu kan zijn dat u een melding moet doen of dat uw bedrijf vergunningsplichtig is, dan kan dat te gelijk worden aangevraagd met de aanvraag voor het bouwen.

3.1 Aanvragen omgevingsvergunning

Het aanvragen van een omgevingsvergunning doet u (of uw adviseur) digitaal via een landelijk online omgevingsloket. Via het omgevingsloket kunt u ook zelf controleren of u voor uw initiatief een melding- of vergunningplicht geldt. Op de website www.omgevingsloket.nl vindt u informatie over de activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning moet aanvragen. U kunt een omgevingsvergunning uitsluitend aanvragen via het omgevingsloket.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning volgens de reguliere procedure worden in grote lijnen de volgende stappen doorlopen:

Stap 1 - U dient uw aanvraag in bij de gemeente. Dit kan op papier of digitaal. In het omgevingsloket kunt u een vergunningcheck doen. U voert dan uw locatie in en de werkzaamheden die van toepassing op uw project. Vervolgens ziet u of u een vergunning nodig hebt of meldingsplichtig bent.

Stap 2 - De gemeente stuurt een bericht van ontvangst en publiceert de aanvraag in de huis-aan-huiskrant en/of op de website. Ook controleren wij of de aanvraag compleet is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken, dan wordt u hierover geïnformeerd. Wij zullen daarbij aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren. Zolang de ontbrekende stukken niet zijn aangeleverd wordt de afhandeltermijn opgeschort.

Stap 3 - De gemeente beoordeelt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. Zo kan er onder meer gekeken worden naar de regels uit het bestemmingsplan en de welstandsnota. Als u gaat bouwen, dan wordt uw aanvraag ook getoetst aan de technische eisen uit het Bouwbesluit (brandveiligheid, ventilatie etc.)

Stap 4 - De gemeente laat u bij een reguliere procedure binnen 8 weken weten of u wel of niet de gevraagde omgevingsvergunning krijgt. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken (zie stap 2) wordt bij de beslistermijn opgeteld. Hebt u een complex project dan kan de gemeente de beslistermijn eenmalig met 6 weken verlengen. De gemeente publiceert de beslissing op uw vergunningsaanvraag in de huis-aan-huiskrant en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal 6 weken de tijd om bezwaar te maken.

Bij de uitgebreide procedure (afhandeltijd maximaal 6 maanden) wordt na stap 3 de ontwerpbeslissing opgesteld. Deze wordt dan ter visie gelegd zodat eenieder een zienswijze kan inbrengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden betrokken bij het opstellen van de definitieve beslissing. Wij laten u binnen 6 maanden weten of u wel of niet een omgevingsvergunning krijgt. De vergunning wordt ook gepubliceerd. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal 6 weken de tijd om beroep in te dienen.

schikking. Wij laten u binnen 6 maanden weten of u wel of niet een omgevingsvergunning krijgt. De vergunning wordt ook gepubliceerd. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal 6 weken de tijd om beroep in te dienen.

3.2 Vooroverleg of concept aanvraag omgevingsvergunning (Wabo)

Als u uw aanvraag voor een omgevingsvergunning vooraf (op onderdelen) wilt laten toetsen, kunt u een aanvraag om vooroverleg aanvragen of een conceptaanvraag indienen. De gemeente beoordeelt dan, of uw project een kans van slagen heeft. Let op: u heeft hiermee nog geen toestemming het project uit te voeren.

U kunt zo'n aanvraag schriftelijk indienen door het aanvraagformulier te downloaden, in te vullen en met de bijbehorende stukken op te sturen. Welke gegevens u moet indienen is afhankelijk van uw project.

3.2.1 Waarvoor is een vooroverleg bedoeld?

Voor de wat complexere projecten kunt u een vooroverleg aanvragen. Een vooroverleg is bedoeld om u op maat te informeren, voordat u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. Uw project wordt dan getoetst aan de geldende regels voor de onderdelen waarvoor u een vooroverleg vraagt.

Na afronding van het vooroverleg krijgt u schriftelijk bericht of uw plan kans van slagen heeft. Ook krijgt u informatie over de procedure die gevolgd moet gaan worden om uw project te realiseren. Aan de schriftelijke reactie op uw aanvraag om vooroverleg kunnen rechten worden ontleend.

3.2.2 Waarvoor is een conceptaanvraag bedoeld?

Een conceptaanvraag is uitgebreider dan een vooroverleg. Er is sprake van een concreet en uitgewerkt project en dit gehele project wordt beoordeeld. Hoe meer gegevens u indient, hoe beter de gemeente uw conceptaanvraag kan beoordelen en u kan adviseren. Het indienen van een conceptaanvraag kan handig zijn, als u nog niet zover bent om een omgevingsvergunning in te dienen en nog niet alles wilt uitwerken, maar al wel een check wilt hebben of uw plan compleet is en of uw plan wel haalbaar is.

3.2.3 Termijn afhandeling vooroverleg/conceptaanvraag

Wij streven ernaar om de uitslag van het vooroverleg/conceptaanvraag binnen zes weken aan de aanvrager te verstrekken. De aanvrager wordt schriftelijk in kennis gesteld van de einduitslag van het vooroverleg / conceptaanvraag.

3.2.4 De kosten voor een vooroverleg of conceptaanvraag

Voor een overzicht van de kosten kunt u titel 2, hoofdstuk 2 van de tarieventabel van de legesverordening 2013 raadplegen. Wanneer u namens iemand anders een omgevingsvergunning aanvraagt, en deze ander is verantwoordelijk voor de betaling van de verschuldigde leges (kosten), dan moet u de omgevingsvergunning als gemachtigde aanvragen. Ook dit kan voor particulieren met DigiD en voor bedrijven met E-herkenning.

3.3 Melding activiteitenbesluit

Het kan zijn dat u voor het onderdeel milieu geen vergunning nodig heeft, maar kunt volstaan met een melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM), <http://aim.vrom.nl/>, kunt u nagaan of u vergunningplichtig of meldingsplichtig bent. Na het beantwoorden van de vragen krijgt u een overzicht van de voorschriften die bij de gemelde activiteiten horen. Na het invullen van enkele bedrijfsgegevens kunt u dit formulier opslaan en/of afdrukken.

Het meldingsformulier moet digitaal bij de Gemeente Oldebroek worden ingediend. Dit betekent dat u na het beoordelen van vergunningplicht/meldingsplichtig en verzending van de melding op een bevestigingsmail moet wachten (dit mailtje wordt verzonden naar het door u opgegeven e-mailadres).

Na ontvangst van de melding wordt beoordeeld of er voldoende gegevens zijn verstrekt om deze goed te kunnen beoordelen. Is dat niet het geval dan krijgt u de gelegenheid om aanvullende gegevens te verstrekken.

Wanneer de melding compleet is, wordt deze gepubliceerd in de huis-aan-huiskrant en op de gemeentelijke website. De melding en de bijbehorende stukken liggen dan 14 dagen ter inzage in het gemeentehuis en het dorpskantoor. Tegen de melding is geen bezwaar of beroep mogelijk.

3.4 Eigen verantwoordelijkheid

U moet zelf nagaan welke vergunningen voor de door u bedoelde gebouwen en (bedrijfs)activiteiten zijn vereist. Op de website www.omgevingsloket.nl kunt u een vergunning-check of een omgevingsvergunningaanvraag doen. Aanschaf van een kavel houdt niet in dat alle vereiste vergunningen ook kunnen worden verleend. De gemeente wijst op dit punt elke aansprakelijkheid van de hand.

3.5 Meer informatie Omgevingsvergunning/Activiteitenbesluit

Voor nadere informatie over de omgevingsvergunning en het activiteitenbesluit of voor een afspraak voor overleg, kunt u op werkdagen tussen 9.00 en 12.00 uur telefonisch contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, sectie Vergunningen. Het telefoonnummer is (0525) 638333.

3.6 Tarieven omgevingsvergunning 2013

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht. De tarieven voor deze toerekening van de kosten zijn vastgelegd in de Tarieventabel bij de legesverordening 2013. Omdat het tarief afhangt van de door u gevraagde onderdelen voor vergunning is daar niet zonder meer een tarief voor aan te geven. Via de website van de gemeente kunt u de tarieventabel raadplegen en nagaan met welke kosten u rekening moet houden.

4. BOUWVOORSCHRIFTEN EN -PROCEDURES

In dit hoofdstuk vindt u meer informatie over uitzetwerkzaamheden, de aanwijzing van het bouwterrein, de bebouwingsvoorschriften en bedrijfswoningen.

4.1 Uitzetwerkzaamheden en aanwijzing bouwterrein

De door u gekochte bedrijfskavel is van te voren in het terrein uitgezet. Dit is gebeurd door de afdeling Omgeving van de gemeente Oldebroek.

Voordat er activiteiten op uw bedrijfskavel gaan plaatsvinden, moet er een aanwijzing van het bouwperceel plaatsvinden door de gemeente Oldebroek. Hiervoor kunt u een afspraak maken met de afdeling Omgeving (zie bijlage 4).

Het aanwijzen van de bedrijfskavel vindt alleen op maandag plaats. Bij deze aanwijzing dient u of een gemachtigde aanwezig te zijn. Er wordt namelijk gevraagd om een verklaring te ondertekenen, waarin staat opgenomen dat u akkoord gaat met de afmetingen van de bedrijfskavel. U bent daarna zelf verantwoordelijk voor de geplaatste grenspalen. Zie hiervoor ook artikel 1.10 van de 'Algemene Voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008' (bijlage 2).

Het in stand houden van deze grenspalen is belangrijk, met name met het oog op de kadastrale inmeting door het kadaster van uw bedrijfskavel, die na het gereed zijn van het bedrijfspand zal plaatsvinden.

Eventuele ophogingen van de bedrijfskavel die na de aanwijzing worden aangebracht om de hoogteligging van het perceel aan te passen aan de aangrenzende percelen, inclusief de weg of het trottoir, komen voor rekening van de koper. Zie hiervoor ook artikel 3.2 van de 'Algemene Voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008' (bijlage 2).

4.2 Bebouwingsvoorschriften

Voor de bedrijfskavels geldt het bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'. Dit bestemmingsplan vindt u op de website www.oldebroek.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl. In het bestemmingsplan zijn alle regels opgenomen, zoals maximale bebouwingspercentages, maximale goot- en bouwhoogten van gebouwen en de voorwaarden voor afwijkingmogelijkheden van de regels.

Op de genoemde websites vindt u tevens de verbeelding van het bedrijventerrein, waarop staat aangegeven binnen welke bestemming uw perceel valt. De regels die gelden voor uw kavel kunt u onder deze bestemming terugvinden in het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijfswoningen

Er zijn op dit bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. De bestaande bedrijfswoning binnen de bestemming bedrijventerrein-1 is door middel van een aanduiding '(bw) bedrijfswoning' op de verbeelding aangegeven, waarvan de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 8,00 meter bedraagt.

4.4 Terreinindeling

Voorafgaande aan de grondaanbieding van de bedrijfskavel dient u een tekening van de terreinindeling ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden. Vanwege brandpreventie dient vier meter vanaf de zijdelingse en achterste perceelgrens onbebouwd te blijven. Het college kan ontheffing verlenen dat een bedrijfsgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd in verband met de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw of de koppeling van gebouwen.

4.5 Beeldkwaliteit

Door de ligging van het bedrijventerrein langs de Rondweg, is er bijzondere aandacht voor het representatieve karakter van de bedrijfsbebouwing en de inrichting van de onbebouwde terreingedeelten. Omdat er zowel bedrijven aan de ontsluitingsweg langs de voormalige zandwinplas als langs de Rondweg kunnen worden gebouwd, zijn er regels gesteld die achterzijden van bedrijven aan de Rondweg tegengaan. Buitenopslag van goederen wordt alleen toegestaan binnen het bouwvlak van de bedrijfskavel en achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

5. FACILITAIRE ZAKEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal facilitaire zaken aangekaart, zoals de riolering, een inrit, nutsbedrijven, bronbemaling en de geschiktheidverklaring bodem.

5.1 Riolering

Bij de verkoopprijs zit één aansluitpunt op het gemeentelijk riool voor de afvoer van het afvalwater inbegrepen. Op grond van de rioolaansluit- en afkoppelverordening is het verplicht om het dakwater, terreinwater en afvalwater gescheiden aan te bieden. Voordat in het op te richten bedrijfspand bedrijfsmiddelen worden ondergebracht en de terreinverharding wordt aangebracht, dient koper het omliggende, niet bebouwde terrein te voorzien van een adequaat waterafvoersysteem conform een door de gemeente Oldebroek goedgekeurd aansluitplan conform de rioolaansluit- en afkoppelverordening 2010.

In het bouwterrein aan de Rondweg ligt een drainageleiding. Deze leiding dient gehandhaafd te blijven. Voor de start van bouwwerkzaamheden dient u zich op de hoogte te stellen van de exacte situering en hoogteligging van deze drainageleiding. Hiervoor is op afspraak vooroverleg mogelijk. U kunt contact opnemen met de afdeling Omgeving (zie bijlage 4) om dit vooroverleg in te plannen. Ook moet op een inrichtingstekening (op schaal) duidelijk worden aangegeven hoe men de riolering op eigen terrein gaat realiseren. De locaties van de uitleggers zijn op te vragen bij de gemeente. De tekening moet zijn goedgekeurd 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden

5.1.1 *Wijzigingen riolering*

Als achteraf blijkt dat de aansluitingen op een dusdanige plaats zitten dat dit problemen oplevert voor het aanbrengen van hekwerk, inritten of iets dergelijks, kan de plaats gewijzigd worden. De noodzaak van een wijziging wordt beoordeeld door de gemeente, terwijl de kosten voor rekening van de koper komen. De aansluitpunten bestaan uit ontstoppingsstukken (normaal met een doorsnede van 125 mm p.v.c.), te weten 'bruin' voor de vuilwaterafvoer en 'grijs' voor de hemelwaterafvoer.

5.1.2 *Aansluiting riolering*

Als de bouw van het bedrijfspand zover gevorderd is dat de riolering kan worden aangesloten, moet u of uw aannemer minimaal twee weken van tevoren contact opnemen met de afdeling Omgeving (zie bijlage 4). Zij kunnen u de plaats van de aansluitpunt(en) aanwijzen. Op het moment dat de riolering gelegd is, dient dit ter controle doorgegeven worden aan de gemeente. Na de controle kunnen de sleuven worden aangevuld. Met name ten aanzien van de hoogteligging van de aansluitpunten verdient het aanbeveling tijdig overleg te voeren. Ook het foutief aansluiten van vuilwater of hemelwater dient te allen tijde te worden voorkomen. Kosten voor het achteraf aanpassen van leidingen of verwijderen van vervuiling en/of schoonmaken van het oppervlaktewater komen geheel voor rekening van de koper.

5.1.3 *Kosten riolering*

De kosten voor de aansluiting op de rioleringaansluitpunten (zie 6.1) zijn voor uw rekening. Voor de aanleg van de riolering zal de gemeente nadere eisen stellen in verband met het gescheiden rioleringstelsel.

5.2 Inrit

Bij de verkoopprijs van de bedrijfskavel is de aanleg van één inrit inbegrepen. Deze zal worden aangelegd bij de definitieve bestrating of andere verharding van wegen, trottoirs en dergelijk in de zogenaamde afwerkfase. De breedte van de inrit is gemiddeld 8,00 meter. Het moment van de aanleg van de definitieve bestrating en dergelijke is afhankelijk van de bouwwerkzaamheden bij u in de buurt. Bij het eerder aanleggen van de inrit op eigen terrein geschiedt dit voor wat betreft de

hoogteligging voor eigen risico. Er worden door de gemeente geen tijdelijke inritten aangelegd. Tijdens het afwerken van de wegverharding zal de gemeente de definitieve inrit aanleggen c.q. de definitieve aansluiting aanleggen.

Voor het aanleggen van een eventueel tweede inrit of toegangspad naar het bedrijfspand dient u een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen inrit aan te vragen. De gemeente zal binnen de vergunningsvoorwaarden eisen opnemen ten aanzien van de vorm en uitvoering. De kosten van een tweede inrit of toegangspad komen voor uw eigen rekening. Voor de aanvraag kunt u in contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage 4).

5.3 Parkeren

Koper is verplicht om op het hem in eigendom over te dragen perceel grond voor voldoende parkeerruimte voor zijn bedrijfsvestiging te zorgen, één en ander mede uitgaande van de richtlijnen zoals weergegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (o.a. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan 2005), aangevuld met de richtlijnen zoals die zijn verwoord in de ASVV2004 (CROW-artikelnummer 720). In ieder geval moeten de eigen transportmiddelen binnen het eigen terrein gestald kunnen worden, alsmede de voertuigen van bezoekers en werknemers; de wijze waarop en de mate waarin in de behoefte aan parkeerruimte wordt voorzien, behoeft de goedkeuring van de gemeente Oldebroek. Op een inrichtingstekening (op schaal) moet duidelijk worden gemaakt hoe het parkeren op eigen terrein wordt vormgegeven en welke uitgangspunten daarbij zijn gebruikt. De tekening moet zijn goedgekeurd 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden.

Het laden en lossen en overige expeditiehandelingen dienen op eigen terrein te geschieden.

5.4 Nutsvoorzieningen

In deze paragraaf vindt u meer informatie over de samenwerking tussen nutsbedrijven en over de kosten van de nutsvoorzieningen.

5.4.1 Samenwerking nutsbedrijven

De aansluitingen voor gas, water, elektra, telefoon en centrale antenne-inrichting worden op de Veluwe in een samenwerkingsverband uitgevoerd. De werkzaamheden voor deze nutsaansluitingen worden gecoördineerd afgehandeld als u daarom vraagt. Hiervoor dient u een formulier in te vullen. Dit aanvraagformulier kan:

- telefonisch besteld worden bij het Waterbedrijf Vitens te Doetinchem (0900 - 0650);
- worden gedownload vanaf www.aansluitingen.nl.

Het aanvraagformulier moet minimaal twee maanden voor de streefdatum van uitvoering zijn ingediend.

5.4.2 Kosten nutsvoorzieningen

De kosten van aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen zijn voor uw rekening.

5.5 Bronbemaling

In bepaalde gevallen zal het in verband met de grondwaterstand noodzakelijk zijn om tijdens de bouwperiode van het bedrijfspand bronbemaling toe te passen. Dit is uiteraard ook afhankelijk van de funderingsdiepte. In alle gevallen zal de periode van de bronbemaling zo kort mogelijk gehouden moeten worden.

Bij bronbemaling zijn verschillende instanties betrokken:

- De gemeente Oldebroek

Om problemen met de riolering te voorkomen dient u de plaatsing van bronnering te melden bij de gemeente. In overleg kan dan een lozingsmogelijkheid worden gezocht. Voor de wijze van lozing van bronneringswater wordt verwezen naar hetgeen onder 'Waterschap Veluwe' in

dit hoofdstuk wordt gesteld. In gevallen dat illegaal bronneringswater wordt geloosd, is de gemeente verplicht dit te melden bij één van de hieronder genoemde instanties;

- Provincie Gelderland
De provincie kent een melding- en registratieplicht als er sprake is van een grondwateronttrekking die meer bedraagt dan 10 m³ per uur en de onttrekking niet langer duurt dan 6 maanden en/of de onttrekking niet meer bedraagt dan 100.000 m³ per maand (30 dagen). U heeft een vergunning van de provincie nodig als er sprake is van een onttrekking van meer dan 100.000 m³ per maand of de onttrekking langer duurt dan zes maanden. Voor nadere informatie en formulieren kunt u terecht op www.gelderland.nl via de kopjes 'thema's', 'milieu, klimaat en water', 'water', en dan 'water onttrekken';
- Waterschap Veluwe
In alle gevallen moet u of uw aannemer voor de plaatsing van bronnering contact opnemen met het Waterschap Veluwe (afdeling Regulering) (zie bijlage 4). Tijdens dit overleg zal vast komen te staan of u kunt volstaan met een melding of dat u een vergunning nodig heeft. Het Waterschap heeft de gemeente meegedeeld dat bij afvoer van het bronneringswater infiltratie in de bodem de voorkeur heeft. Indien infiltratie niet mogelijk is, moet worden getracht het bronneringswater te lozen op oppervlaktewater (sloot of vijver). Als de eerst vermelde oplossingen niet tot de mogelijkheden behoren, kan het bronneringswater op de riolering worden geloosd. Indien u wilt lozen op de riolering dient u ook vooraf toestemming aan de gemeente Oldebroek te vragen;
- Rijk
Bij een onttrekking van meer dan 50.000 m³ per project of langer dan vier maanden, wordt er een grondwaterbelasting geheven. U kunt hierover schriftelijk informatie ontvangen door uw verzoek te richten aan de Belastingdienst Grote Ondernemingen Rotterdam, afd. C.M.T. (Centraal milieuteam), Antwoordnummer 24000, 3040 WE, Rotterdam.

Voor actuele informatie over kosten en tarieven kunt u contact opnemen met de betreffende instantie.

5.6 Geschiktheidverklaring bodem

Voor de verkoop van de kavels heeft de gemeente Oldebroek bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek, geeft de gemeente Oldebroek een zogenaamde geschiktheidverklaring af waarin ondervermeldde tekst van de in het conceptverkoopbesluit opgenomen bepaling is opgenomen:

'Het verkochte wordt afgeleverd in de bebouwbare staat waarin het zich thans bevindt. Onder verwijzing naar het in de maand december 2009 door Mateboer Milieutechniek bv uitgebrachte rapport onder nummer 092148/PK, betreffende een actualiserend onderzoek op het bodemrapport uit 2004 onder nummer 042190/DV, verklaart de gemeente Oldebroek dat de bodem ter plaatse waar de bouwactiviteiten zullen plaatsvinden op een voor de Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aanvaardbare wijze is onderzocht. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in overeenstemming met het protocol NEN5740 zoals voorgeschreven is voor bodemonderzoeken.

Ten aanzien van de parkeerplaats, het grondwater en de slootbodems zijn licht verhoogde waarden aangetroffen voor enkele stoffen in de onderzoeken van 2004. Uit het actualiserend bodemonderzoek uit 2009 blijkt dat in de bovengrond geen verhoogde waarden zijn aangetroffen voor de stoffen waarop is onderzocht. Er zijn op grond van de onderzoeken geen milieuhygiënische beperkingen voor het voorgenomen gebruik.

Opgemerkt wordt dat onder milieubedreigende stoffen of niet aanvaardbare stoffen niet wordt verstaan:

- Funderingsresten;

- Puin of andere restanten van bouwkundige aard;
- Stobben van bomen en/of struiken;
- De aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

5.7 Fundering

Het eerder genoemde uitgevoerde onderzoek heeft alleen betrekking op de geschiktheid van de bodem qua samenstelling en zegt dus niets over de draagkracht van de bodem. Deze draagkracht is van belang voor de fundering van het te bouwen bedrijfspand. Indien u hier zekerheid over wilt hebben, wordt u geadviseerd om in overleg met uw (toekomstige) aannemer een sonderingonderzoek uit te voeren.

Ten aanzien van de fundering moet u verder rekening houden met eventuele oude watergangen die over het bouwterrein hebben gelopen.

5.8 Overtollige grond

Bouwkavels worden onder de bouwweghoogte afgewerkt. Artikel 2.4 van de Algemene Voorwaarden wordt niet van toepassing verklaard. De koper dient voorafgaande aan de bouw al te inventariseren welke grondstromen er zullen vrijkomen en waar die vervolgens toepasbaar worden. De toepassing van de grond moet worden gemeld bij Agentschap NL (www.agentschapnl.nl). Mocht uit de benodigde AP04 keuring of een vergelijkbare milieuhygiënische verklaring van de kwaliteit blijken dat de grond niet voldoet aan de kwaliteit AW2000 of wonen, dan zal de gemeente Oldebroek zorg dragen voor het afvoeren van de grond.

Bijlage 1

Selectie- en uitgifte criteria gemeente Oldebroek

VESTIGINGS- EN UITGIFTECRITERIA

**VOOR DE UITGIFTE VAN BEDRIJFSGROND
DOOR DE GEMEENTE OLDEBROEK
OP LOKALE BEDRIJVENTERREINEN.**

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING EN LEESWIJZER
HOOFDSTUK 2	KADERSTELLING
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE VESTIGINGSCRITERIA
HOOFDSTUK 4	ALGEMENE UITGIFTERITERIA
HOOFDSTUK 5	AANVULLENDE UITGIFTERITERIA
AANHANGSEL	SPECIFIEKE CRITERIA BESTEMMINGSPLAN WEZEP BEDRIJVENTERREIN RONDWEG 2006
HOOFDSTUK 6	SLOTBEPALINGEN

KAART SEGMENTERING BEDRIJVENTERREIN WEZEP, RONDWEG 2006.

HET UITGIFTEPROCES BEDRIJVENTERREIN WEZEP RONDWEG 2006.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING EN LEESWIJZER

Inleiding.

Tot nu toe wordt bedrijfsgrond door de gemeente Oldebroek uitgegeven aan de hand van criteria die dateren van augustus 2002. Een aantal ontwikkelingen dat sindsdien heeft plaatsgevonden, maakt het opportuun om -in het zicht van de uitgifte van uitbreidingsgedeelte van het bedrijventerrein in Wezep-noord de huidige criteria te heroverwegen.

Die ontwikkelingen zijn:

- Wens tot actualisatie vanuit de gemeenteraad;
- Totstandkoming regioconvenant inzake vestigings- en uitgiftecriteria voor bedrijventerreinen;
- Totstandkoming intentieverklaring tussen regio Noord-Veluwe en Flevoland inzake opvang bedrijven na 2015;
- Gewijzigd provinciaal ruimtelijk en sociaal-economisch beleid;
- Gedeeltelijke goedkeuring bestemmingsplan bedrijventerrein Hattemerbroek en uitgifte daarvan;
- (Nieuwe) bedrijventerreinontwikkelingen in omliggende gemeenten;
- Vermindering administratieve lasten voor bedrijven;
- Mogelijk voortschrijdende inzichten ten aanzien van (gewicht van) criteria en methodiek;

Last but not least is het van belang om de opgedane ervaringen met de criteria uit 2002 bij wijze van evaluatie bij deze heroverweging te betrekken.

Leeswijzer.

Allereerst wordt de (herziene) tekst zonder toelichting weergegeven. De achtergronden van de belangrijkste wijzigingen worden zijn opgenomen in de bijbehorende toelichting. “Technische” aanpassingen, bijvoorbeeld ter verduidelijking of wijziging van begripkader, zijn, ter wille van de leesbaarheid, niet toegelicht

HOOFDSTUK 2 KADERSTELLING

Reikwijdte en status

In deze notitie worden vestigings- en uitgiftecriteria aangegeven die algemeen toepasbaar zijn voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Oldebroek, met uitzondering van de bedrijventerrein Hattemerbroek en Oude Dijk. Dit laat de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders onverlet om voor (delen van) elk bedrijventerrein, (aanvullende) specifieke criteria vast te stellen. De criteria dragen het karakter van een door burgemeester en wethouders te volgen gedragslijn bij de uitgifte van bedrijfsgrond. Het zijn, indien ze zijn bekendgemaakt, beleidsregels. Ze vallen onder een ander regime van de AWB. Zo is er geen bezwaar of beroep mogelijk.

Geografische begrenzing.

Onder “de regio” wordt in deze notitie verstaan: de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Hattem en Heerde.

Voor zover niet uitdrukkelijk anders aangeduid, worden bedrijven/startende ondernemers afkomstig uit de regio voor de toepassing van de criteria gelijkgesteld met in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijven/woonachtige startende ondernemers.

Regioconvenant.

In het regioconvenant zijn onder andere afspraken gemaakt over vestigings- en uitgiftecriteria voor het regionale bedrijventerrein te Harderwijk en de uitgifte van kavels op intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen binnen de regio. Bij de totstandkoming van deze notitie heeft afstemming plaatsgevonden met deze regionale criteria.

Bedrijventerrein Hattemerbroek.

Het bedrijventerrein Hattemerbroek is een intergemeentelijk bedrijventerrein.

Belangrijkste verschilpunten met het lokale bedrijventerrein Wezep zijn:

- Maximaal uit te geven kaveloppervlakte op BT Hattemerbroek 7.500 m²;
- Voor alle bedrijven uit alle drie participerende gemeenten gelden door die gemeenten vastgestelde gemeenschappelijke vestigings- en uitgiftecriteria;
- Grondprijs, beeldkwaliteitsplan en parkmanagement.

Bij de totstandkoming van deze notitie heeft afstemming plaatsgevonden met de vestigings- en uitgiftecriteria voor het BT Hattemerbroek.

Bedrijventerrein Oude Dijk.

Deze notitie is niet van toepassing op de uitgifte van de op het tijdstip van de vaststelling van dit uitgiftebeleid nog uit te geven bedrijfskavels op het bedrijventerrein Oude Dijk. Daarvoor gelden de vestigings- en uitgiftecriteria zoals deze golden vòòr deze wijziging, aan gevuld met specifiek voor dit terrein geldende criteria.

Bestaand bedrijf.

Een onderneming die direct voorafgaande aan het moment van toezending van het “inlichtingenformulier bedrijfsgrond” feitelijk wordt uitgeoefend door één of meer zelfstandige ondernemers¹, die (elk) in deze onderneming voor onbepaalde tijd een arbeidsinbreng hebben van tenminste 50% van een reguliere werkweek en tenminste één jaar reeds als zodanig en in die omvang daadwerkelijk daarin werkzaam is/zijn geweest.

Startende ondernemer.

Startende ondernemer is de natuurlijke persoon, die direct voorafgaande aan het moment van toezending van het “inlichtingenformulier bedrijfsgrond” nog geen jaar als zelfstandig ondernemer heeft gewerkt, of langer dan een jaar minder dan 50% van een reguliere werk-

week als zelfstandig ondernemer heeft gewerkt en die voornemens is volledig en voor onbepaalde tijd als zelfstandige in een onderneming te gaan werken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VESTIGINGSCRITERIA

Een bestaand bedrijf komt -na indiening van een inlichtingenformulier- in beginsel in aanmerking voor door de gemeente Oldebroek uit te geven bedrijfsgrond indien aan de volgende vereisten wordt voldaan:

- B1.** meer dan de helft van de oppervlakte onbebouwd + bedrijfsvloeroppervlakte van het bestaande bedrijf is fysiek gevestigd in de gemeente Oldebroek, of aantoonbaar minimaal 50% van de inkoopwaarde van de producten/diensten of omzet wordt gegenereerd in de gemeente Oldebroek, of tenminste 50% van de werknemers is ingezetene van de gemeente Oldebroek;
- B2.** op de bestaande vestigingslocatie(s) is geen mogelijkheid de gewenste uitbreiding en/of gewijzigd gebruik te realiseren, of is vanwege zwaarwegend algemeen belang ongewenst;
- B3.** het (op te richten) bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel of -indien of voor zover een dergelijke inschrijving niet wettelijk is vereist- geregistreerd als fiscale eenheid bij de belastingdienst;
- B4.** de levensvatbaarheid van het (op te richten) bedrijf is gewaarborgd, dit ter beoordeling van de gemeente. De ondernemer kan hiertoe om overlegging van (bewijs)stukken c.q. een ondernemingsplan worden gevraagd;
- B5.** het op te richten/te verplaatsen bedrijf wordt door de (aspirant)koper van de bedrijfskavel op fulltimerbasis uitgeoefend;
- B6.** het op te richten/te verplaatsen bedrijf behoort *naar aard en schaal* op een *lokaal* bedrijventerrein thuis;
- B7.** de gevraagde kaveloppervlakte bedraagt maximaal 5.000 m², behoudens ontheffing van gedeputeerde staten.

NB. Voor de toelating van bedrijven zijn tevens de bestemmingsplanregels, milieunormering en welstandsbeleid (voor de betreffende bedrijventerreinlocatie) van belang.

AANVULLENDE ALGEMENE VESTIGINGSCRITERIA STARTENDE ONDERNEMERS.

Startende ondernemers komen, na indiening van een inlichtingenformulier, in beginsel in aanmerking voor door de gemeente Oldebroek uit te geven bedrijfsgrond indien, in aanvulling op of in afwijking van vorenstaande vestigingscriteria voor bestaande bedrijven, aan de volgende vereisten wordt voldaan:

- S1.** de (aspirant)ondernemer is op het tijdstip van de toezending van het “inlichtingenformulier bedrijfsgrond” tenminste drie maanden ingezetene van de gemeente Oldebroek (bron: GBA) of er is sprake van een aantoonbare binding met de gemeente Oldebroek;
- S2.** de startende ondernemer beschikt over een door of namens de gemeente Oldebroek goedgekeurd ondernemingsplan;
- S3.** de startende ondernemer voldoet aan de hiervoor beschreven selectiecriteria B3 t/m B7, en ook aan B2 indien hij/zij voorafgaande aan de uitgifte reeds gedeeltelijk een zelfstandig beroep of bedrijf heeft uitgeoefend.

HOOFDSTUK 4 ALGEMENE UITGIFTERITERIA

Bij de bepaling van de volgorde waarin bedrijven/startende ondernemers in aanmerking komen voor bedrijfsgrond, wordt een puntensysteem gehanteerd. Gegadigden met het hoogste totaal aantal punten, komen als eerste voor bedrijfsgrond in aanmerking.

Aan een bedrijf/startende ondernemer dat/die voldoet aan een of meer van de hierna vermelde criteria, wordt het daarbij vermelde aantal punten toegekend:

A	bedrijfsgrond is aangevraagd door en bestemd voor gebruik door of ten dienste van de gemeente Oldebroek	2000
B	in bezit van een door de gemeente Oldebroek verleende (betaalde) optie/reservering voor een bedrijfskavel	1400
C	in bezit van een toezegging van de gemeente Oldebroek tot verkoop van bedrijfsgrond en aan eventueel daarbij gestelde (rand)voorwaarden is voldaan	750
D	de aanvrager is eigenaar van een bedrijfsperceel op een bedrijventerreinen in de gemeente Oldebroek en wenst aansluitend aan het bestaande bedrijfsperceel bedrijfsgrond te verwerven (na accordering van een van inrichtings- bebouwingsschets en een deugdelijke motivering van de uitbreidingsbehoefte). Een andere eigendomsconstructie is toegestaan, mits de zeggenschap over de eigendom van het bestaande en te verwerven perceel (met op te richten gebouwen) in ten minste gelijke mate in dezelfde persoon/personen verenigd blijft/blijven	275
E	de startende ondernemer heeft een door of (mede) namens de Kamer van Koophandel aangeboden traject voor startende ondernemers afgerond en heeft een ondernemingsplan op basis waarvan aantoonbaar de benodigde financiering voor de oprichting van het bedrijf kan worden verkregen	200
F	het bedrijf kan als rechtstreeks of indirect gevolg van een bestemmingsplanherziening, op de bestaande locatie de gewenste uitbreiding/bouwkundige veranderingen of het gewenste gewijzigde gebruik (voor bedrijfsdoel-einden) niet realiseren	150
G	het bedrijf is -indien en voor zover vereist- rechtmatig gevestigd op grond van de Wet Milieubeheer en kan - als gevolg van wijziging van milieuwetgeving en/of bedrijfsactiviteiten - op de bestaande locatie in de gemeente Oldebroek het bedrijf/de activiteiten, na het optreden van die wijziging(en), niet rechtmatig voort-zetten	130
H	het in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijf komt in het kader van bestemmingsplanrealisatie en/of in het kader van Investeringsubsidie Stedelijke Vernieuwing voor verwijdering of functiewijziging in aan-merking	110
I	het bedrijf is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw in de gemeente Oldebroek (mits na uitgifte van een kavel aan dit bedrijf, er voldoende uitgeefbare voorraad bedrijventerrein overblijft voor op dat moment aanwezige gegadigden die niet afkomstig zijn uit een BVG).	100
J	het in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijf biedt garanties dat de te verlaten vestigingslocatie na ver-plaatsing ruimtelijk en/of milieuhygiënisch gezien aantoonbaar zal verbeteren	110
K	het in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijf is in het bezit van een (tijdelijke) ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening (na 1 juli 2008) of een tijdelijke vrijstelling ingevolge artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (voor 1 juli 2008)	90
L	het in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijf heeft toestemming van de gemeente om een - bedrijfseconomisch gezien- substantieel deel van het bedrijf/de bedrijfsactiviteiten in afwijking van het geldende bestemmingsplan en/of milieuwetgeving uit te oefenen	90
M	meer dan 20% van de vaste personeelsformatie van het op te richten bedrijf zal werkzaam zijn in functies op hbo/wo-niveau	80
N	voor het aantal te realiseren vaste fulltime arbeidsplaatsen in directe relatie tot de gevraagde oppervlakte bedrijfsgrond (incl. eventueel perceel voor bedrijfs- of dienstwoning) wordt een puntenaantal toegekend dat gelijk is aan de formule: $\frac{10000 \times \text{fte's}}{\text{benodigde m}^2}$ De uitkomst van deze formule wordt verdubbeld indien deze arbeidsplaatsen worden vervuld door werk-nemers afkomstig uit de gemeente Oldebroek	X
O	het op te richten bedrijf houdt zich aantoonbaar bezig met bedrijfs- en/of productinnovatie	50
P	het op te richten bedrijf genereert aantoonbaar extra indirecte werkgelegenheid (b.v. toeleveranciers)	40
Q	meer dan 40% van de vaste personeelsformatie van het op te richten bedrijf zal werkzaam zijn in functies op mbo-niveau	30

HOOFDSTUK 5 AANVULLENDE ALGEMENE UITGIFTERITERIA

Bij een gelijke totaalscore van twee of meer bedrijven als uitkomst van de toepassing van voorenstaande criteria, wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan bedrijven:

1. die in verhouding tot de gevraagde oppervlakte grond het grootste aantal in de gemeente Oldebroek woonachtige werknemers in dienst hebben en indien dit aantal gelijk is;
2. die voorafgaande aan de acquisitie waren geregistreerd op een lijst met gegadigden voor het betreffende bedrijventerrein in volgorde van registratiedatum (= datum van aanmelding).

Bedrijven die op de bestaande locatie in strijd met de Milieuwetgeving, Wet ruimtelijke ordening of andere voor het bedrijf relevante wetgeving zijn gevestigd c.q. bedrijfsactiviteiten uitoefenen en op de bestaande locatie niet legaliseerbaar zijn, komen als gegadigde voor bedrijfsgrond in aanmerking nadat aan alle legaal gevestigden een kavel is aangeboden.

Deze gedragslijn geldt ook voor de startende ondernemer waarvan de aanleiding tot de aanvraag van een bedrijfskavel (mede) is gelegen in het feit dat een eerder uitgeoefend bedrijf moest worden beëindigd vanwege strijdigheid met wettelijke voorschriften.

AANHANGSEL SPECIFIEKE CRITERIA BEDRIJVENTERREIN WEZEP-NOORD,
RONDWEG

Deze notitie zal voor het eerst worden toegepast bij de uitgifte van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Wezep-Noord, Rondweg.

Voor deze "collectieve uitgifte" van kavels op het BT Wezep-noord, Rondweg is het nodig enkele aanvullingen op de algemene uitgiftecriteria vast stellen. Daarmee wordt beoogd dat:

1. de uitgifte binnen zo kort mogelijke termijn wordt geëffectueerd (snelle verkoop);
2. het juiste bedrijf op de juiste plaats terecht komt.

Afnametermijn.

Bij de acquisitie zal een van de vragen zijn op welke termijn de verzoeker de kavel wenst af te nemen. Daarbij worden drie keuzes voorgelegd, te weten:

- direct binnen zes maanden nog niet bekend, omdat:

Het financiële belang van de gemeente is gediend met snelle kavelverkoop. Daarom wordt eerst de groep bedrijven die aangeeft direct te willen afnemen getoetst aan de algemene en aanvullende vestigingscriteria. De bedrijven die aan deze criteria voldoen worden in onderlinge rangorde geplaatst op basis van de uitgiftecriteria. Vervolgens gebeurt hetzelfde met de groep "binnen 6 maanden". De gegadigden die geen termijn kunnen noemen worden van de lijst afgevoerd en kunnen op elk door henzelf gekozen moment opnieuw een aanvraag doen voor een kavel.

Segmentering en bedrijfsvestigingsplan.

Om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen is kaderstelling en maatwerk nodig. Allereerst dient te worden beoordeeld in welk gedeelte van het bedrijventerrein (deelgebied) het bedrijf thuishoort. Dit vindt plaats door de bedrijfswensen en - kenmerken te toetsen aan het bedrijfsvestigingsplan. Als zich voor een deelgebied maar een gegadigde meldt, kan toetsing aan de uitgiftecriteria achterwege blijven. Prioritering is bij minder dan twee kandidaten voor hetzelfde product immers niet aan de orde.

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Afwijkingsmogelijkheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin bovenstaande gedragsregels niet voorzien of de toepassing ervan naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, dan wel onbedoelde effecten heeft, van vorenstaande (gedrags)regels af te wijken.

Oldebroek, 12 mei 2009.

ALDUS VASTGESTELD TE OLDEBROEK BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS D.D. 16 JUNI 2009.

TOELICHTING VESTIGINGS- EN UITGIFTECRITERIA VOOR DE UITGIFTE VAN BEDRIJFSGROND DOOR DE GEMEENTE OLDEBROEK OP LOKALE BEDRIJVENTERREINEN.

HOOFDSTUK 2 KADERSTELLING

Vestigings- en uitgiftecriteria bedrijventerreinen.

De huidige vestigings- en uitgiftecriteria voor bedrijventerreinen dateren van augustus 2002 en hebben tot op heden hun waarde bewezen bij de (volgorde van) toelating van bedrijven op een bedrijventerrein. In de gevallen waar de criteria in de praktijk zijn toegepast, bleken de toetsingsresultaten recht te doen aan de beleidsdoeleinden. De criteria gelden voor alle gemeentelijke bedrijventerreinen (het bedrijventerrein Hattemberbroek kent eigen criteria).

De uitgiftecriteria komen niet in beeld als:

- Er op enig moment maar één kandidaat is voor vestiging op een bedrijventerrein;
- Er voldoende ruimte is op een bedrijventerrein waarvoor meerdere kandidaten zijn, maar er geen onderlinge concurrentie is ten aanzien van de voorkeurslocatie (mits dit past binnen het gemeentelijk verkavelingsplan).

Keuzevrijheid bedrijven.

De bestaande gedragslijn dat de individuele ondernemer keuzevrijheid heeft tussen een lokaal bedrijventerrein als Wezep-noord, of voor het intergemeentelijke bedrijventerrein Hattemberbroek wordt gehandhaafd. Uiteraard kan die keuzevrijheid worden beperkt door onderling verschil in vestigingscriteria –voorwaarden tussen die terreinen, zoals maximale oppervlakte van de af te nemen kavel.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VESTIGINGSCRITERIA

Aan de hand van de vestigingscriteria wordt bepaald *of* een bedrijf op een bedrijventerrein kan worden toegelaten (herkomst, aard en schaal). Ook bestemmingsplanregels en de Wet Milieubeheer zijn hiervoor belangrijk (type bedrijf/aard van de activiteiten). In beginsel moet aan alle relevante criteria worden voldaan; zo niet dan komt het betreffende bedrijf niet voor vestiging in aanmerking. In dat geval komen uiteraard de uitgiftecriteria (zie hierna) niet meer aan de orde.

Maximale kaveloppervlakte.

De maximaal uit te geven kaveloppervlakte per bedrijf op een lokaal bedrijventerrein (zoals Wezep-noord) is in het laatst vastgestelde streekplan verhoogd van 2.500 m² naar 5.000 m². Dit is een gevolg van verruiming van provinciale regelgeving op dit punt.

Startende ondernemers.

In de gemeente Oldebroek kwamen startende ondernemers - onder voorwaarden - uitsluitend in aanmerking voor vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw (BVG). De later vastgestelde regionale criteria geven aan dat niet alleen gevestigde -, maar ook startende ondernemers in beginsel voor een zelfstandige kavel in aanmerking komen. Deze verruiming voor de startende ondernemer uit de regionale criteria is onverkort overgenomen. Er worden voorwaarden gesteld ter waarborging van de kwaliteit/slaagkans van de te nieuw op te richten onderneming. Dit vindt (ook) uitwerking in de algemene uitgiftecriteria

HOOFDSTUK 4 ALGEMENE UITGIFTERITERIA

Een bedrijf dat voldoet aan de vestigingscriteria wordt vervolgens getoetst aan de uitgiftecriteria. Deze vormen het kader voor het bepalen van de volgorde waarin kandidaten voor een kavel op een bedrijventerrein in aanmerking komen. De criteria zijn een opsomming van feiten, kenmerken en omstandigheden die burgemeester en wethouders belangrijk vinden voor het bepalen van de uitgiftevolgorde aan kandidaten. Niet alle criteria zijn even belangrijk. Om het "gewicht" van de verschillende criteria te bepalen zijn aan elk criterium punten gekoppeld. Het bedrijf dat de meeste punten heeft komt als eerste voor kaveltewijzing in aanmerking.

Bij concurrente aanvragen is een afweging nodig welk bedrijf als eerste in aanmerking komt. Je kunt dit doen door enkel de criteria te benoemen. Maar omdat de criteria beleidsmatig een verschillend soortelijk gewicht hebben, zal er altijd een afweging (= gewicht toekennen aan criteria) plaatsvinden die leidt tot volgordebepaling. Het voordeel van een puntensysteem is dat het objectief, eenduidig en transparant is. Aan elk bedrijf kan -achteraf - objectieve verantwoording worden afgelegd over de totstandkoming van de volgorde van de kandidaat-bedrijven. Bij het ontbreken van een puntenstelsel dient (achteraf) desgevraagd te worden uitgelegd aan welke criteria het zwaarst hebben gewogen bij de onderlinge volgordebepaling. Omdat dit gewicht niet objectief is gemaakt, kan bij een volgende uitgifte(ronde) bijvoorbeeld meer gewicht worden toegekend aan andere criteria. Dit kan met name bij ondernemers van wie de wensen niet gehonoreerd worden, een gevoel van willekeur oproepen. Objectivering, door het hanteren van bijvoorbeeld een puntenstelsel, voorkomt dit in belangrijke mate.

Startende ondernemers.

Startende ondernemers worden in deze notitie in beginsel gelijkgesteld met bestaande bedrijven. Hiermee loopt het lokale beleid nu synchroon met de regionaal geldende vestigings- en uitgiftecriteria.

De criteria en de scores

De aan de verschillende criteria toegekende scores zijn hier en daar aangepast aan gewijzigde omstandigheden en beleidsmatige accenten. Sommige criteria zijn geheel verdwenen omdat ze hun relevantie hebben verloren. Ook zijn enkele nieuwe criteria toegevoegd. Deels zijn de scores rekenkundig aangepast om te voorkomen dat de optelsom van scores per bedrijf tot ongewenste einduitkomsten = onderlinge prioritering leidt.

De aard van de uitgiftecriteria en de daarbij behorende scores, leiden ertoe dat bedrijven afkomstig uit de gemeente Oldebroek veelal een hogere score zullen behalen dan bedrijven elders uit de regio. Ofwel lokaal gevestigde bedrijven hebben een pre ten opzichte van bedrijven van elders.

<i>het in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijf is gevestigd op een locatie waaraan door de gemeente een z.g. broedplaatsfunctie is toegekend</i>
--

Het experiment met broedplaatsfuncties voor bedrijven is niet van de grond gekomen en voortzetting ervan wordt op basis van huidige planologisch inzichten niet wenselijk geacht, onder andere vanwege risico van onbeheersbare bedrijfsexpansie op locaties die niet geëigend zijn voor bedrijfsactiviteiten. Daarom is de score voor dit onderdeel geschrapt.

HOOFDSTUK 5 AANVULLENDE UITGIFTERITERIA

In dit hoofdstuk is beschreven hoe te handelen bij een gelijke totaalscore van twee of meer bedrijven. Bedrijven die op de bestaande locatie niet legaal gevestigd zijn, krijgen pas een kavel aangeboden nadat alle legaal gevestigde bedrijven zijn voorzien, dan wel hebben afgezien van een kavelaanbod. De achterliggende gedachte is dat ondernemers die willens en wetens in strijd met enig wettelijk voorschrift een bedrijf uitoefenen, niet op voet van gelijkheid behoren te worden behandeld als ondernemers die zich wel aan de regels houden.

Brancheregulering leent zich niet voor vastlegging in algemene criteria. Dit kan eventueel per afzonderlijk bedrijventerrein worden vastgelegd in een bedrijfsvestigingsplan. Voor Wezep-noord wordt een dergelijk plan opgesteld.

AANHANGSEL SPECIFIEKE CRITERIA BEDRIJVENTERREIN WEZEP-NOORD, RONDWEG

Deze notitie zal voor het eerst worden toegepast bij de uitgifte van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Wezep, Rondweg.

Een grote groep bedrijven dient op verantwoorde wijze en in een volgorde die is gebaseerd op beleidsmatig vastgestelde prioriteiten moeten worden ingepast in een relatief groot open gebied. Na afronding van deze primaire "collectieve" uitgifte, zijn bij individuele vervolgzoecken de eventueel resterende kavels direct uitgeefbaar zonder dat de uitgiftecriteria behoeven te worden gehanteerd (de vestigingscriteria uiteraard ALTIJD wel). Er kan dan immers aan nieuwe gegadigden direct uit voorraad worden geleverd, tenzij de voorraad na de eerste uitgifte volledig mocht zijn uitgeput. Dit is onwaarschijnlijk. Volgordebepaling is niet aan de orde bij vervolgaanvragen, tenzij twee of meer nieuwe kandidaten zich nagenoeg gelijk melden en er sprake is van hetzelfde deelgebied.

Segmentering en bedrijfsvestigingsplan.

Het bedrijventerrein Wezep noord Rondweg is in vier segmenten te onderscheiden, te weten:

- I grootschalige bedrijven langs de Rondweg (aansluitend aan bestaand bedrijventerrein tot aan toegangswegje zandwinningplas) met kavels van 3.000 tot 5.000 m²;
- II kleinschalige bedrijven langs de Rondweg (vanaf toegangsweg zandwinningsplas tot aan de toekomstige rotonde bij de Voskuilerdijk met kavels tot ca. 2.500 m²;
- III kleinschalige bedrijven langs de (noordwest zijde van) de Zernikestraat (vanaf toegangsweg zandwinningplas tot aan de Lorentzstraat) met kavels tot ca. 2.500 m²;
- IV grootschalige bedrijven langs de zuid(oost/west) zijde van de Zernikestraat met kavels tot ca. 5.000 m². Hier geldt een geluidzoning van 100 meter specifiek voor goederenvervoerbedrijven. Elders op het terrein geldt een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van geluidgevoelige functies (bijv. "wonen").

Aan bedrijven langs de Rondweg en in het zich van de A28 worden qua uitstraling hogere eisen gesteld in vergelijking tot de overige gebieden. De toetsing aan de uitgiftecriteria (= volgordebepalend) dient daarom te worden voorafgegaan door een segmenteringstoets. Immers als twee of meer bedrijven zich niet min of meer tegelijkertijd in hetzelfde deelgebied willen/mogen vestigen, dan is de onderlinge volgorde niet van belang. Hun ruimtevrage is niet onderling "concurrerend". De eisen die te maken hebben met uitstraling zullen worden vertaald in een bedrijfsvestigingsplan. Daarin worden per deelgebied de passende bedrijfs(activiteit)typen en eventuele kavelafmetingen weergegeven. De typeringen worden ontleend aan het welstandsbeleid bedrijventerreinen, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de planregeling in hoofdlijnen van het bestemmingsplan.

De provincie is bevoegd toestemming te verlenen voor de uitgifte van kavels $\geq 5.000 \text{ m}^2$. De gemeente Oldebroek heeft toestemming verkregen voor de uitgifte van 6.900 m^2 aan autobedrijf VIKA, thans gevestigd in Hattemerbroek.

2. Afnametermijn.

Bij de acquisitie zal een van de vragen zijn op welke termijn de verzoeker de kavel wenst af te nemen. Daarbij zullen drie keuzes worden voorgelegd, te weten:

- direct binnen zes maanden nog niet bekend, omdat:
-

Het financiële belang van de gemeente is gediend met snelle kavelverkoop. Daarom wordt allereerst de groep bedrijven die aangeeft direct te willen afnemen, getoetst aan de criteria en op basis daarvan wordt de onderlinge uitgiftevolgorde bepaald. Vervolgens gebeurt hetzelfde met de groep "binnen 6 maanden". De groep bedrijven die heeft geantwoord met "nog niet bekend", wordt niet getoetst aan de criteria, maar van de lijst met gegadigden afgevoerd. Zodra deze bedrijven later op enig tijdstip aangeven dat ze per direct een kavel wensen af te nemen, worden zij op dat moment afzonderlijk getoetst aan de vestigingscriteria. Melden zich op dat moment meerdere bedrijven tegelijk voor hetzelfde deelgebied, dan wordt de onderlinge volgorde bepaald aan de hand van de uitgiftecriteria van deze notitie (inclusief dit aanhangsel). Deze benaderingswijze leidt ertoe dat na effectuering van de collectieve uitgifte op het bedrijventerrein Wezep geen lijsten met gegadigden meer worden bijgehouden. Dat is niet nodig omdat de kavels voortaan uit voorraad verkocht kunnen worden en omdat er geen andere gelijksoortige gemeentelijke bedrijventerreinen zijn waar nog kaveluitgifte mogelijk is.

Bijlage 2

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken
door de gemeente Oldebroek 2008

ALGEMENE VOORWAARDEN

**VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR
DE GEMEENTE OLDEBROEK 2008**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	3
1.1	Geldigheid	3
1.2	Definities	3
1.3	Doel van de verkoopovereenkomst	4
1.4	Staat van overdracht	4
1.5	Tekening	4
1.6	Termijnen	4
1.7	Aanvaarding en levering	4
1.8	Betaling koopsom	5
1.9	Kosten en belastingen	5
1.10	Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen, lastgeving kadastrale aanwijzing	5
1.11	Over- en ondermaat	5
1.12	Milieukundig onderzoek	6
1.13	Ontbinding in geval van verontreiniging	6
1.14	Faillissement en beslag	6
1.15	Hoofdelijkheid	7
1.16	Boetebepaling	7
1.17	Archeologische vondsten	7
1.18	Toepasselijk recht	8
Hoofdstuk 2	Bebouwing	9
2.1	Bouwplicht	9
2.2	Ophoging/aanpassing bouwterrein	9
2.3	Gebruik gemeentegrond	9
2.4	Eigendom zand/zwarte grond uit bouwput	9
2.5	Aansprakelijkheid aangebrachte schade bij bouwen	9
2.6	Onderhoud onbebouwde terreinen	10
Hoofdstuk 3	Bewoning	11
3.1	Toepassing woonruimteverdeling	11
3.2	ABC bepaling	11
Hoofdstuk 4	Bedrijven	13
4.1	Afrastering	13
4.2	Inrichting terrein	13
4.3	Buitenopslag	13
4.4	Verbod doorverkoop	13
4.5	Weigering onherroepelijke bouwvergunning	14
Hoofdstuk 5	Algemeen	15
5.1	Opstalrecht voor kabels en leidingen	15
5.2	Gedooptplicht	15
5.3	Erfdienstbaarheden	15
5.4	Overdracht van rechten en verplichtingen	16
5.5	Kettingbeding	16
5.6	Kwalitatieve verplichting	16
5.7	Citeertitel	17

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

1.1 Geldigheid

De verkoop geschiedt:

- a. met toepassing van deze Algemene Voorwaarden voorzover hiervan bij de voor elke afzonderlijke verkoop nader vast te stellen bijzondere bedingen niet schriftelijk wordt afgeweken;
- b. met toepassing van de overige, voor elke verkoop vast te stellen bijzondere bedingen.

1.2 Definities

- a. **Aflevering**
De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
- b. **Akte van eigendomsoverdracht**
De voor overdracht vereiste akte van levering.
- c. **Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken**
Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten van grond.
- d. **Gemeente**
De gemeente Oldebroek en ook gebruikster van Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek, ex artikel 6:231, sub b, BW.
- e. **Grond**
De over te dragen grond die het object vormt van de verkoop.
- f. **Ingebruikneming**
Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- g. **Koopprijs/koopsom**
De overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de verkoopovereenkomst.
- h. **Koper**
De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de verkoopovereenkomst.
- i. **Onroerende zaak**
De grond en/of opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen, waarbij deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek behoren.
- j. **Overdracht**
Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.
- k. **Partijen**
De gemeente en de koper tezamen.
- l. **Verkoop**
De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en de wederpartij om daarvoor een in geld uit te drukken prijs te betalen.
- n. **Verkoopovereenkomst**
De overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek van toepassing zijn.
- o. **Wederpartij**
De koper van de gemeente.

1.3 Doel van de verkoopovereenkomst

In de verkoopovereenkomst wordt aangegeven voor welk doel de onroerende zaak zal worden aangewend.

1.4 Staat van overdracht

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de overdracht dan wel de eerdere ingebruikneming/aflevering behoudens normale slijtage enz.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan, onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook, doch overigens met alle daarbij behorende verplichtingen, lasten en beperkingen, in het bijzonder die uit hoofde van erfdienstbaarheden met betrekking tot de onroerende zaak als heersend erf, mandeligheden en kwalitatieve verplichtingen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers.
- c. De onroerende zaak zal geleverd worden geheel vrij van huur, pacht, huurkoop en andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. De onroerende zaak zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- d. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor:
 - uitwinning;
 - het feit dat zij bevoegd is tot verkoop en juridische levering;
 - het feit dat ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorspreekrecht of optierecht.

1.5 Tekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Deze tekening wordt als zodanig geaarmerkt.

1.6 Termijnen

Op de in deze Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek vermelde termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

1.7 Aanvaarding en levering

- a. De akte van eigendomsoverdracht wordt verleden binnen acht weken na de dag waarop het verkoopbesluit tot stand komt. Het college van burgemeester en wethouders kan uitstel verlenen van deze termijn.
- b. De gemeente doet in de verkoopovereenkomst een voorstel voor een notaris. Tot de aanvaarding van het aanbod door de gemeente heeft de koper het recht om een notaris op te geven.
- c. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van eigendomsoverdracht is ondertekend.
- d. In afwijking van het onder c. bepaalde kan de koper met goedvinden van het college van burgemeester en wethouders de onroerende zaak in gebruik nemen vóór het tijdstip bedoeld onder c. Het college van burgemeester en wethouders kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

1.8 Betaling koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte van eigendomsoverdracht passeert.
- b. Indien de koopsom niet binnen de onder a. gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim. In dat geval zal over de koopsom (overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW) zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente (als bedoeld in artikel 6:119 BW) verschuldigd zijn.

1.9 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst en van de eigendomsoverdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de akte van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

1.10 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen, lastgeving kadastrale aanwijzing

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de nieuwe (buiten)grenzen door de gemeente met piketten of ijzeren buizen in het terrein worden aangeduid en aan de koper in zijn aanwezigheid eenmalig worden aangewezen. Van deze handeling wordt proces-verbaal opgemaakt.
Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Dit houdt ondermeer in dat de kosten van een op verzoek van de wederpartij herhaalde uitzetting voor rekening van de wederpartij zijn.
- b. In het geval de onroerende zaak meer percelen ten behoeve van projectmatige bouw betreft, geeft de gemeente onherroepelijk in eigen naam en met uitsluiting van de lastgever last en volmacht aan de koper, om de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen van de tussengrenzen volgens het betreffende bouwplan. De koper is verplicht daarbij overleg te plegen met de uiteindelijke eigenaar van een bouwkafeel. De aan deze uitmeting verbonden kosten komen niet voor rekening van de gemeente. Deze last en volmacht zal eindigen indien en zoda de kadastrale uitmeting vanwege het kadaster definitief is toegepast.

1.11 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven verleent aan geen van de partijen enig recht.

1.12 Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor bebouwing wordt een nader indicatief onderzoek verricht naar de aanwezigheid in de te verkopen onroerende zaak van voor het milieu of de volksgezondheid naar de huidige maatstaven en regelgeving gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen.
- b. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven en regelgeving schadelijk zijn en daarom aan het gebruik van de onroerende zaak voor het beoogde doel in de weg staan. Dit rapport is voor de koper ter inzage. De koper is gerechtigd om zelf vóór de juridische levering voor eigen rekening extra casu quo aanvullende onderzoek(en) uit te (laten) voeren.
- c. De gemeente verklaart, dat er gezien het voorafgaande gebruik van de bodem voor zover dat aan de gemeente bekend is, evenmin reden is om aan te nemen dat dergelijke verontreinigende stoffen zich in de bodem van de onroerende zaak zouden bevinden.
- d. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

1.13 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht, of indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van verontreinigende stoffen in een zodanige concentratie dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand, waarin de onroerende zaak zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder verontreinigende stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (met uitzondering van asbest). Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. Door ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht aanvaardt de koper uitdrukkelijk de in het artikel 1.12 bedoelde rapport aangegeven toestand van de bodem, alsmede onbekend gebleven verontreinigingen van de bodem (het "restrisico").

1.14 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of wanneer er voor de datum van ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

1.15 Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

1.16 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom (exclusief BTW), tenzij in enig artikel waarvan het verbod wordt overtreden, een andere boete is bepaald. Voor zover de gemeente meer schade lijdt dan de hoogte van de boete, heeft zij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.
- b. Wanneer de wederpartij een waarborgsom in depot heeft gestort, zal de boete uit die waarborgsom worden voldaan.
- c. Naast het onder a gestelde behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

1.17 Archeologische vondsten

- a. In de bodem van de onroerende zaak kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet. Graafwerkzaamheden in het verkochte worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Monumentenwet. De gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet. De koper wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.
- b. Bij het verrichten van werkzaamheden op de verkochte kavel die verstoring van de bodem met zich meebrengen zal namens de gemeente door een opgravingsbevoegd instituut toezicht worden gehouden op de aanwezigheid van eventuele monumentale of archeologisch waardevolle zaken of omstandigheden in de bodem.
- c. In geval er bij de onder a. en b. bedoelde werkzaamheden zaken of omstandigheden worden aangetroffen als bedoeld in artikel 47 van de Monumentenwet, wordt daarvan door de toezichthouder onmiddellijk aan de burgemeester melding gemaakt. De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De minister van O.C.W. heeft op grond van artikel 42 van de Monumentenwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.
- c. De kosten en schade ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie dagen zullen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, ieder voor de helft voor rekening komen van de gemeente en de grondexploitant tezamen. De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de gemeente.

1.18 Toepasselijk recht

De verkoopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden worden bij uitsluiting beheerst

door Nederlands recht.

Alle geschillen, van welke aard ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, welke naar aanleiding van de verkoopovereenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Zutphen, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Hoofdstuk 2 **Bebouwing**

2.1 **Bouwplicht**

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.

Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de akte van eigendomsoverdracht moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.

- b. Zolang niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde onder b. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

2.2 **Ophoging/aanpassing bouwterrein**

- a. De onroerende zaak wordt bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting opgeleverd. Eventueel naderhand door de koper gewenste ophogingen, aanvullingen en/of afgravingen, alsmede eventuele andere werkzaamheden, die hij gewenst acht om op het terrein te kunnen bouwen, dienen door en voor rekening van de koper te geschieden.
- b. De koper is verplicht het terrein bij eventuele ophoging aan te passen aan de hoogte van de aangrenzende terreinen, een en ander ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders.

2.3 **Gebruik gemeentegrond**

- a. Het is de koper niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders buiten de onroerende zaak ten behoeve van de bouw van opstallen op de onroerende zaak bouwmaterialen en dergelijke op gemeente-eigendommen en/of openbare grond te plaatsen.
- b. De koper machtigt het college van burgemeester en wethouders om op zijn kosten de overtrekking van het bepaalde in lid a van dit artikel ongedaan te maken.

2.4 **Eigendom zand/zwarte grond uit bouwput**

Uit de bouwput vrijkomend zand/zwarte grond wordt, voorzover dit niet nodig is voor de ophoging/ afwerking van het bouwterrein, eigendom van de gemeente en dient op kosten van de koper te worden geladen op door de gemeente beschikbaar te stellen vrachtwagens of dient op kosten van de koper op een nader aan te wijzen terrein in depot te worden gereden (max. rijafstand 500 meter) een en ander naar keuze van het college van burgemeester en wethouders.

2.5 **Aansprakelijkheid aangebrachte schade bij bouwen**

De koper is aansprakelijk voor herstel van tijdens en ten gevolge van de bouw veroorzaakte beschadiging aan gemeente-eigendommen, waaronder begrepen straten, trottoirs, bermen, beplantingen, hekwerken enzovoorts en betaalt de kosten van het verwijderen van het buiten de verkochte grond gestorte en/of liggende puin, vuilnis of andere van bouw afkomstige stoffen, een en ander voorzover hij daarin nalatig is.

2.6 Onderhoud onbebouwde terreinen

Zolang het verkochte niet is bebouwd, zal het door de wederpartij in een ordelijke staat worden onderhouden. Bij overtreding van het in de vorige zin bepaalde zal het college van burgemeester en wethouders de wederpartij in gebreke stellen. Vanaf de in de ingebrekestelling vermelde datum waarvóór de overtreding ongedaan dient te worden gemaakt, is de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de overtreding voortduurt. Een gedeelte van een dag wordt voor een gehele dag gerekend.

Hoofdstuk 3 Bewoning

3.1 Toepassing woonruimteverdeling

- a. De koper of diens rechtsverkrijger mag tot het moment dat de woning voltooid en gebruiksklaar is, niet tot gehele of gedeeltelijke vervreemding of verhuring van het gekochte met de daarop gestichte opstallen overgaan of het gekochte op enige andere wijze in gebruik geven dan aan degenen die voldoen aan de in artikel 1 genoemde bindingsbegrippen van de Huisvestingsverordening gemeente Oldebroek.
- b. Op de overeenkomst zijn - met betrekking tot de toepassing van het bepaalde onder a. - van toepassing de begrippen en de bepalingen van de Huisvestingsverordening gemeente Oldebroek, als waren zij letterlijk in de overeenkomst opgenomen.
- c. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid a. van dit artikel verbeurt de koper een boete gelijk aan de koopsom ten bate van de gemeente Oldebroek.

3.2 ABC bepaling

De gemeente staat toe dat de koper zijn rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en haar rechtsopvolger(s) te sluiten overeenkomsten deze Algemene Voorwaarden, voorzover deze van toepassing zijn verklaard, integraal worden opgenomen, alsmede de overeengekomen bijzondere bedingen;
- b. de koper zich garant stelt tegenover de gemeente voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Hoofdstuk 4 Bedrijven

4.1 Afrastering

Koper is verplicht de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de aangrenzende grond c.q. van de openbare weg, zulks ten genoegen van de gemeente. De kosten voor het maken, onderhouden en instandhouden van de erfafscheiding op de onroerende zaak komen in afwijking van artikel 5:46 en 5:49 BW geheel voor rekening van koper.

4.2 Inrichting terrein

Voordat in het op te richten bedrijfspand bedrijfsmiddelen worden ondergebracht, dient de koper het omliggende, niet bebouwde gedeelte van de onroerende zaak te voorzien van een goed werkend waterafvoersysteem overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd aansluitplan, alsmede van een deugdelijke klinkerbestrating of gelijkwaardige verharding, zulks ter beoordeling van de gemeente.

4.3 Buitenopslag

Buitenopslag van goederen, machines of materialen is, mits ordelijk, beperkt toegestaan en alleen op zodanige wijze dat deze opslag vanaf de straatzijde niet zichtbaar is.

4.4 Verbod doorverkoop

- a. De onroerende zaak mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet binnen een tijdsbestek van vijf jaren na de datum van de akte van eigendomsoverdracht, die wordt opgemaakt ter uitvoering van de verkoopovereenkomst, door koper worden vervreemd of in gebruik worden gegeven aan een derde.
- b. Indien de koper binnen vijf jaar na het passeren van de akte van eigendomsoverdracht tot vervreemding van het gekochte wil overgaan, heeft de gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 1.16 van de "Algemene Voorwaarden", het recht van terugkoop van de (onder)grond tegen de dan geldende gemeentelijke uitgifteprijs voor bedrijfsgrond (voor dit bedrijventerrein), alsmede het recht van eerste koop op de opstallen. De waarde van de opstallen wordt vastgesteld op de dan geldende marktwaarde op basis van vrije oplevering. Partijen verplichten zich alsdan de procedure te zullen volgen zoals die is beschreven in een afzonderlijke overeenkomst tussen partijen. De met de (terug)koop door de gemeente verband houdende kosten komen voor rekening van koper.
Over de koopsom wordt geen rente vergoed.
- d. Ten bewijze van niet-nakoming, dan wel niet volledige nakoming van een of meer van de voorwaarden die zijn vermeld in hoofdstuk 4 zal de gemeente per gebeurtenis c.q. van de betreffende situatie een foto, voorzien van een automatische datum- en tijdsaanduiding, aan koper overleggen, waaruit blijkt dat de betreffende voorwaarde niet (of slechts ten dele) is nagekomen. Koper aanvaardt op voorhand dit middel als genoegzaam bewijs van de feitelijke situatie op de op de foto aangegeven datum (en tijd).

4.5 Weigering onherroepelijke bouwvergunning

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak en hetgeen daarop mocht zijn gebouwd aan de gemeente te koop aan te bieden indien en zodra vaststaat dat een besluit of rechterlijke uitspraak tot weigering van een bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfspand op de bedrijfskavel ten behoeve van koper onherroepelijk is geworden. De aanbieding aan de gemeente zal uiterlijk plaatsvinden binnen twee weken nadat is komen vast te staan dat genoemde omstandigheid zich heeft voorgedaan. Indien deze termijn wordt overschreden wordt koper de wettelijke rente verschuldigd over de koopsom van de onroerende zaak vanaf de eerste dag van de overschrijding van deze termijn in rekening gebracht. Indien de gemeente van het recht van koop gebruik maakt indien zich bovenvermelde omstandigheid heeft voorgedaan, betaalt de gemeente via de derdengeldenrekening van de notaris die de akte van (terug)levering zal passeren, de koopprijs aan de koper terug. De gemeente vergoedt geen rente over de koopprijs. Voor het geval ten tijde van deze (terug)levering reeds opstallen op het terrein van koper aanwezig zijn, is de procedure van kracht zoals beschreven in een afzonderlijke overeenkomst gesloten tussen partijen over dit onderwerp. De kosten van de akte van (terug)levering komen voor rekening van degene die tot (terug)levering verplicht is.
- b. Indien er binnen een jaar na datum van het ondertekenen van de akte van eigendomsoverdracht geen onherroepelijke bouwvergunning tot stand komt voor de bouw van het nieuwe bedrijfspand op de verkochte grond, heeft de gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 2.1 van deze "Algemene Voorwaarden", het recht van terugkoop van de (onder)grond tegen de dan op de locatie van de gekochte kavel geldende gemeentelijke uitgifteprijsen voor bedrijfsgrond. Over de koopprijs wordt geen rente vergoed en de door de koper gemaakte kosten blijven voor rekening van de koper.

Hoofdstuk 5 Algemeen

5.1 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een gedeelte van de onroerende zaak aangeduid op de tekening, die behoort bij de verkoopovereenkomst en ten behoeve van de in die verkoopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derde toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de verkoopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

5.2 Gedoogplicht

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden, een en ander voor zover deze bepaling door de koper uitdrukkelijk is aanvaard.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a. van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de onder a. bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. Partijen komen overeen dat de bepalingen onder a., b. en c. als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

5.3 Erfdienstbaarheden

- a. Ten behoeve en ten laste van het over te dragen perceel c.q. het aan de gemeente in eigendom verblijvende perceel wordt/worden gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid/-heden zoals aangegeven in de verkoopovereenkomst en/of op de daarbij behorende tekening.
- b. Ook voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen zullen de nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd waardoor de toestand waarin de onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar na afbouw bevinden, gehandhaafd blijven. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.
- c. Indien de onroerende zaak (mede) wordt gebruikt voor het stichten van panden in een aaneengesloten bouw, zodanig, dat ten behoeve van aan de achterzijde ingesloten panden een uitpad nodig zal zijn, kan het college van burgemeester en wethouders de gezamenlijke eigenaren van de aaneengesloten bouw of één hunner verplichten om de benodigde grond te bestemmen voor achteruitpad ter breedte van anderhalve meter (1.50 meter).
Dit uitpad moet in goede staat onderhouden worden en aan de betrokken mede-eigenaren/ gebruikers moet in dat geval het recht van erfdienstbaarheid worden verleend. De kosten van vestiging komen ten laste van de gezamenlijke eigenaren van de heersende erven.

5.4 Overdracht van rechten en verplichtingen

- a. Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- b. De uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, zullen eveneens worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen.

5.5 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de akte van eigendomsoverdracht woordelijk op te nemen. Deze verplichting en aanvaarding geldt ook in het geval de koper een beperkt recht verleent aan een nieuwe eigenaar of een beperkt gerechtigde. Verkoper verbeurt bij niet-nakoming een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder a. is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de onder a. bedoelde artikelen, als de onder a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen van diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

5.6 Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst als kwalitatieve verplichting aangewezen en door de wederpartij als zodanig uitdrukkelijk aanvaarde artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

5.7 Citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008".

Oldebroek, 25 november 2008.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlage 3

Verklaring aankoop bouwgrond en Concept verkoopbesluit

VERKLARING

De ondergetekenden:, geboren op ... (datum) te ... (geboorteplaats) en, geboren op ... (datum) te ... (geboorteplaats), rechtsgeldig vertegenwoordigende, gevestigd op het adres te (postcode, woonplaats),

VERKLAREN:

1. de onroerende zaak die in het aangehechte concept verkoopbesluit van het hoofd van de afdeling Omgeving (namens burgemeester en wethouders van Oldebroek) is genoemd onder de daarin omschreven voorwaarden en onder de daarin van toepassing verklaarde bepalingen van de algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008 te willen kopen;
2. de brochure met algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken (c.a.) door de gemeente Oldebroek te hebben ontvangen;
3. ermee bekend te zijn dat de verkoop geschiedt onder voorwaarde van definitieve besluitvorming door het hoofd van de afdeling Omgeving namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;
4. zich te verplichten uiterlijk op de datum van de transportakte de totale koopprijs ad € verhoogd met 19 % BTW ad € te voldoen door overmaking op rekeningnummer 2850.06.339 bij de Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Oldebroek onder vermelding van "Koop bedrijfsgrond Wezep-Noord Rondweg".

Aldus verklaard en ondertekend te

d.d. _____ - _____ - 2012.

Handtekeningen:

.....;

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende

CONCEPT - VERKOOPBESLUIT¹

Behoort bij "Verklaring" verkoop bedrijfsgrond op het bedrijventerrein Wezep Noord

Het hoofd van de afdeling Omgeving, de heer C. Veldman, namens burgemeester en wethouders van Oldebroek;

krachtens besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek van 26 januari 2010, nummer 56135 bevoegd tot onderstaande verkoop;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

te verkopen aan, gevestigd op het adreste, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de, geboren op te (en, geboren op te ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand aan de (straatnaam) te Wezep op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg, gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie M, nummer, groot circa m², gelegen in het bestemmingsplangebied "Wezep Noord 2009" te Wezep, één en ander zoals weergegeven op een bij dit besluit behorende gewaarmerkte situatietekening, voor een gemiddelde prijs van € 150,00 per m² (prijspeil 2012) zulks voor een prijs van € exclusief een bedrag ad € aan BTW en exclusief notaris- en kadasterkosten. Alzo in totaal € exclusief notaris- en kadasterkosten, zegge: en euro exclusief notaris- en kadasterkosten, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a. De hoofdstukken 1, 2 (uitgezonderd artikel 2.4), 4 en 5 (uitgezonderd artikel 5.1, 5.2 en 5.3) van de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008", hierna te noemen "Algemene Voorwaarden", die met dit besluit één onverbrekelijk geheel vormen, zijn van toepassing;
- b. Op het perceel dient koper binnen een jaar na het passeren van de notariële akte een bedrijfspand op te richten en in gebruik te nemen;
- c. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen met een bedrijfspand dat geschikt is voor passend binnen het bestemmingsplan;
- d. Op grond van de Riolaansluit- en afkoppelverordening 2010 is het verplicht om het dakwater, terreinwater en afvalwater gescheiden aan te bieden. Voordat in het op te richten bedrijfspand bedrijfsmiddelen worden ondergebracht en de terreinverharding wordt aangebracht, dient koper het omliggende, niet bebouwde terrein te voorzien van een adequaat waterafvoersysteem conform een door de gemeente goedgekeurd aansluitplan overeenkomstig de Riolaansluit- en afkoppelverordening 2010, alsmede van een deugdelijke klinkerbestrating of gelijkwaardige verharding, zulks ter beoordeling van de gemeente;
- e. Buitenopslag van goederen, machines of materialen is, mits ordelijk, beperkt toegestaan en alleen op zodanige wijze dat deze opslag niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan staat en niet buiten het bouwvlak van het bouwperceel. Artikel 5.5 van de "Algemene voorwaarden" is van overeenkomstige toepassing (kettingbeding);
- f. Laden en lossen van goederen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Artikel 5.5 van de "Algemene voorwaarden" is van overeenkomstige toepassing;

¹ Deze tekst is het concept verkoopbesluit. Afhankelijk van de situatie kan een afweging worden gemaakt artikelen toe te voegen en/of weg te laten uit dit concept verkoopbesluit.

- g. Door en op kosten van de verkoper zal naar het op het gekochte te vestigen bedrijf één inrit worden aangelegd. De situering van de aan te leggen inrit dient in overleg met de afdeling Omgeving van de gemeente Oldebroek te geschieden. De inrit heeft een gemiddelde breedte van acht meter. Indien koper een bredere en/of tweede inrit wenst, komen de aanlegkosten hiervan voor zijn rekening;
- h. In aanvulling op artikel 4.4b van de "Algemene voorwaarden" verplichten partijen zich alsdan de procedure te zullen volgen als beschreven in de brief van de gemeente aan koper van ***.... en op ***... door koper voor akkoord getekend.
- i. Koper verbeurt of diens rechtsopvolger(s) verbeuren (met toepassing van het kettingsbeding van art. 5.5 van de Algemene Voorwaarden) aan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling een boete van:
 - 01) € 300,00 voor elke dag of gedeelte daarvan dat de onder g. vermelde voorwaarde niet of slechts ten dele is nagekomen, met een maximum van € 45.000,00;
 - 02) € 100,00 per dag of gedeelte daarvan dat koper of diens rechtsopvolger(s) niet in het bezit is/ zijn van een eventueel voor een gewenste tweede in-/uitrit vereiste uitwegvergunning, met een maximum van € 15.000,00 totaal;
 - 03) € 100,00 per dag of gedeelte daarvan dat koper - zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente - het terrein van de bedrijfskavel indeelt, inricht en/of gebruikt in afwijking van de door de gemeente goedgekeurde tekening, met een maximum van € 15.000,00 totaal;
 - 04) € 500,00 per dag of gedeelte daarvan dat koper of diens rechtsopvolger(s) niet voldoet aan de eis dat er een adequaat waterafvoersysteem is aangebracht voordat de terreinverharding is gerealiseerd, met een maximum van € 15.000,00 totaal.

Ten bewijze van niet-nakoming dan wel niet volledige nakoming van één of meer van de voorwaarden zal de gemeente - voor zover toepasbaar - per gebeurtenis casu quo van de betreffende situatie één of meer foto's voorzien van een automatische datum- en tijdsaanduiding aan koper overleggen, waaruit blijkt dat de betreffende voorwaarde niet (of slechts ten dele) is nagekomen. Koper aanvaardt op voorhand dit middel als genoegzaam bewijs van de feitelijke situatie op de op de foto aangegeven datum (en tijd);
- j. Koper verklaart akkoord te gaan met de plaats van de aangebrachte grenspiketten, alsmede met de plaats van de aangebrachte aansluitpunten van het bouwperceel op de riolering;
- k. Het perceel wordt afgeleverd in bebouwbare staat, waarin het zich thans bevindt. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor (extra) bouwkosten die te maken hebben met (omstandigheden die) de draagkracht van de grond (beïnvloeden);
- l. Door Mateboer Milieu B.V. te Kampen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksgegevens en daarop gebaseerde bevindingen zijn vervat in de rapportage "Bedrijventerrein Rondweg te Wezep" van genoemd bureau van 14 december 2004 met projectnummer 042190/DV. In december 2009 is een actualisatie van dit bodemonderzoek opgesteld met projectnummer 091248/PK. Koper verklaart van de inhoud van deze rapporten kennis te hebben genomen. Uit de bodemonderzoeken is onder meer gebleken dat de bodem geschikt is voor de bouw van een bedrijfsgebouw. Indien zich in de grond restanten van bouwkundige aard bevinden zoals funderingsresten, puin, hout, plaatwerk, of stobben van bomen en/of struiken, dient koper deze zelf en voor eigen rekening af te voeren. Deze stoffen worden niet aangemerkt als voor het milieu gevaarlijk of onaanvaardbaar. Dit geldt tevens voor de aanwezigheid van de voor de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Voorzover bij de gemeente bekend is, zijn er geen restanten van bouwkundig aard c.q. stobben in de bodem aanwezig;

m. Koper dient voorafgaande aan de bouw al te inventariseren welke grondstromen er zullen vrijkomen en waar die vervolgens toepasbaar worden. De toepassing van de grond moet worden gemeld bij Agentschap NL (www.agentschapnl.nl).

....., 2012.
(plaats) (datum)

Namens burgemeester en wethouders van Oldebroek,
het hoofd van de afdeling Omgeving,

C. Veldman.

Voor akkoord,

..... (koper)

Brief terugkoop kavel (zie het concept-verkoopbesluit onder artikel h).

Postbus 2
8096 ZG Oldebroek

gemeente@oldebroek.nl
www.oldebroek.nl

Tel: (0525) 638200
Fax: (0525) 633327

Uw brief/kenmerk	Ons kenmerk	Inlichtingen	Doorkiesnummer
Onderwerp	Bijlage(n)	Datum	27 mei 2013

Geachte

Met verwijzing naar het concept verkoopbesluit van gelijke datum voor de verkoop van bedrijfsgrond op het bedrijventerrein Wezep Noord, groot circa m2, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie M nummer geven wij hierna de afspraken weer die tussen u of uw rechtsopvolger(s) en de gemeente zullen gelden in het geval er zich in de toekomst een situatie voordoet dat de gemeente overweegt gebruik te maken van een dan ontstaan recht van (terug)koop ten aanzien van dit perceel en eventuele opstallen.

Hierna wordt onder partijen verstaan: de gemeente Oldebroek en de eigenaar van het bedrijfsperceel met opstallen ten tijde van het besluit van burgemeester en wethouders tot voorgenomen gebruikmaking van het recht van (terug)koop.

Waardebepaling en bijkomende kosten

Voor de waardebepaling komen partijen het volgende overeen. De waarde van de (onder)grond van de bovenvermelde onroerende zaak wordt vastgesteld op de door de gemeente Oldebroek op het moment van het besluit van burgemeester en wethouders tot de voorgenomen gebruikmaking van het recht van koop geldende gemeentelijke uitgifteprijsen voor bedrijfsgrond in de kern Wezep, één en ander gerelateerd aan de werkelijke (kadastrale) oppervlakte. Eventuele kosten van bodemonderzoek en kosten voortvloeiend uit blijkens dit onderzoek noodzakelijke bodemsanering komen voor uw rekening, c.q. voor rekening van uw rechtsopvolger(s). Een dergelijk onderzoek zal in ieder geval plaatsvinden als het perceel na verkoop door de gemeente, langer dan een jaar bedrijfsmatig in gebruik is geweest. De dan actuele waarde van de opstallen wordt gebaseerd op de waarde bij vrije oplevering. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de waarde van de (onder)grond.

Aanwijzing makelaar(s)

Partijen wijzen elk een makelaar/taxateur aan die gezamenlijk een eensluidend voorstel aan partijen doen omtrent de waarde van de opstallen. Ingeval één der partijen nalatig blijft om binnen een

maand nadat de andere partij dit schriftelijk heeft verzocht een makelaar/taxateur aan te wijzen, zal de waarde worden bepaald door de makelaar/taxateur die door de andere partij is aangewezen.

Als de door partijen aangewezen makelaars/taxateurs binnen een maand na opdrachtverlening geen overeenstemming hebben bereikt over de waarde van de onroerende zaak, wijzen zij binnen een week daarna gezamenlijk een andere makelaar/taxateur aan, die namens hen en op hun kosten de opdracht uitvoert. Bereiken zij binnen deze week geen overeenstemming over de keuze van een andere makelaar/taxateur, dan wordt deze makelaar/taxateur aangewezen door één der notarissen van Notariskantoor Otto & Kremer te Wezep/Oldebroek. De eerst aangewezen makelaars/taxateurs kunnen in dat geval nog slechts aanspraak maken op de helft van de vooraf overeengekomen geldelijke vergoeding. De door het notariskantoor aangewezen makelaar brengt binnen 14 dagen na opdrachtverlening rapport uit aan partijen waarin de waarde is aangegeven en onderbouwd.

De waarde die door de makelaar(s)/taxateur(s) wordt bepaald is voor partijen bindend, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om, na kennis te hebben genomen van de waardeverklaring, geen gebruik te maken van het recht van koop.

De met de koopovereenkomst verband houdende bijkomende kosten komen voor uw rekening of voor rekening van uw rechtsopvolger(s). De taxatiekosten c.a. van de makelaar(s)/taxateur(s) komen gelijkkelijk voor rekening van partijen die de opdracht hebben verstrekt.

Deze brief behoort bij het (concept) verkoopbesluit van circa m2 bedrijfsgrond door de gemeente Oldebroek aan, te

Door deze brief te voorzien van de handtekening, geven de aspirant kopers/eigenaren te kennen dat zij met de hierboven omschreven procedure en uitgangspunten instemmen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oldebroek,
het hoofd van de afdeling Omgeving,

C. Veldman

Voor akkoord:

.....(plaats),(datum)

.....

(Koper).....
ten deze vertegenwoordigende,te

Bijlage 4

Overzicht contactpersonen en telefoonnummers

In dit overzicht zijn alle contactpersonen en telefoonnummers opgenomen waarnaar in deze informatiebrochure is verwezen. De afkorting RO in onderstaand overzicht staat voor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Onderwerp	Naam / Instantie	Afdeling	Telefoon
Aanwijzing bouwka­vel	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Algemene informatie	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Bronnering, drainage en rioolaansluiting	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Inrit	Front-Office	RO	0525-638333
Eigendomsoverdracht	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Nutsvoorzieningen	Vitens		0900-0650
Overtollige grond	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Provincie			026-3599111
Rioleringsplan (afwatering)	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Uitzetten bouwka­vel	Front-Office	Omgeving	0525-638254
Vergunningen en vereisten	Front-Office	RO	0525-638333
Verzoek ontheffing	Front-Office	RO	0525-638333
Waterschap			055-5272133
			055-5272139