



**INFORMATIEBROCHURE**



## **INLEIDING**

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van bouwgrond voor een bedrijfsverzamelgebouw en een losse kavel op bedrijventerrein Oosterloo te Domburg. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

1. Voor wie is de grond bedoeld?
2. Bedrijfsverzamelgebouw.
3. Bestemmingsplan.
4. Duurzaamheid.
5. Grond- en kavelprijzen.
6. Prijzen units.
7. Inschrijvingsprocedure.
8. Toewijzingsprocedure.
9. Verkoopvoorwaarden.
10. Bijlagen: verkaveling, inschrijfformulier, bestemmingsplan, verkoopvoorwaarden.

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met Han Reijnhoudt (0118) 555 318

*Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.*

## 1. VOOR WIE IS DE GROND BEDOELD?

### *Veerse bedrijven*

Iedere Veerse ondernemer die staat ingeschreven bij de Kamer van koophandel en die een bedrijf uitoefent overeenkomstig het begrip 'bedrijf' in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veere, kan zich inschrijven voor een kavel van het te bouwen bedrijfsverzamelgebouw of voor de losse kavel. Alleen degene die inschrijft en wordt ingeloot kan een kavel kopen. Inschrijven voor een ander dan uw eigen bedrijf is niet toegestaan.

### *Inschrijftermijn*

De inschrijftermijn loopt van **26 mei 2021 t/m 23 juni 2021**. Na sluiting van de inschrijvingstermijn vindt via loting, toewijzing van de percelen plaats. Dat doen we tijdens een openbare bijeenkomst onder leiding van een lid van het college van burgemeester en wethouders.

### *Loting*

De loting staat gepland op **5 juli 2021 om 19:30 uur** op het gemeentehuis te Domburg. Normaliter wordt u geacht daarbij zelf aanwezig te zijn. De verwachting is dat we vanwege de coronamaatregelen een digitale loting organiseren via ZOOM. Iedereen die zich inschrijft voor een kavel krijgt hiervoor een uitnodiging per e-mail toegestuurd.

## 2. BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

### *Geschiedenis*

Vanwege de herontwikkeling van de Nijverheidsweg tot woonwijk gaven we de daar gevestigde bedrijven de gelegenheid te verhuizen naar het bedrijventerrein Oosterloo. Dat traject is afgerond. We geven de resterende bouwgrond uit voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw en een losse kavel.

### *Eerste recht van koop*

Drie bedrijven die klem zitten in de kern Domburg kregen van het college van burgemeester en wethouders het eerste recht van koop en vormden een coalitie. Een daarvan selecteerde een bouwbedrijf en diende voor het bedrijfsverzamelgebouw een bouwplan ter toetsing in. Dit vooroverlegplan is goedgekeurd.

### *Uitgifte resterende bouwgrond*

Verkoop van kavels en units is strikt gescheiden. De gemeente verkoopt de kavels door middel van inschrijving en loting. Het bouwbedrijf verkoopt de bedrijfsunits van het bedrijfsverzamelgebouw. Degene die de losse kavel koopt is vrij om een bouwplan in te dienen en een bouwbedrijf te kiezen.

### *Waarom een bedrijfsverzamelgebouw?*

Door te kiezen voor een bedrijfsverzamelgebouw kunnen we meer ondernemers van een plek voorzien en is er sprake van een efficiënte invulling van het bedrijventerrein.

### *Bouwplan akkoord*

De locatie is bouwrijp. Het bouwplan voor het bedrijfsverzamelgebouw is in vooroverleg goedgekeurd. Dat betekent dat kleur, vorm en materiaalgebruik akkoord zijn bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en dat het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan. Individuele aanpassingen van gegadigden op bijvoorbeeld de indeling zijn nog mogelijk voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

*Optie tot koop*

Als u bent ingeloot voor een bouwka­vel krijgt u een optie tot koop. Samen met andere optiehouders bent u als medebouwer verantwoordelijk voor de aanvraag van een omgevingsvergunning door het bouwbedrijf en het oprichten van een vereniging van eigenaren (VvE). De kavel koopt u van de gemeente, de bedrijfsunit in het bedrijfsverzamelgebouw van het bouwbedrijf.

### **3. BESTEMMINGSPLAN**

Bedrijventerrein Oosterloo is een van de 12 bedrijventerreinen in de gemeente Veere die valt onder het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen gemeente Veere". Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. Op alle kavels bedraagt de maximale bouw­hoogte 10 meter en de maximale goothoogte 6 meter.

*Wat is een bedrijf?*

Een bedrijf is volgens artikel 1.14 van het bestemmingsplan: een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

*Voorschriften en plankaart*

De bestemmingsplanvoorschriften en plankaart zijn als bijlage toegevoegd bij deze brochure. Omdat het maar om een deel van de voorschriften gaat is het aan te bevelen bij twijfel contact op te nemen over de juiste uitleg ervan of over eventuele aanvullende of nadere eisen. Het bestemmingsplan is na te lezen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

*Geen buitenopslag*

Op de percelen van het bedrijfsverzamelgebouw is geen ruimte voor buitenopslag. De buitenruimte is bedoeld voor parkeren (conform artikel 15 van de verkoopvoorwaarden) en laden/lossing. De vrije kavel heeft afhankelijk van het in te dienen bouwplan wel ruimte voor buitenopslag.

### **4. DUURZAAMHEID**

Voorwaarde voor aankoop van de grond is dat het te bouwen bedrijfsverzamelgebouw energieneutraal is. In het ontwerp van het bedrijfsverzamelgebouw is hiermee rekening gehouden. Het Bouwbesluit stelt hieraan weliswaar minder zware eisen op basis van het soort bedrijf. Bedrijfsloodsen gebruiken doorgaans al weinig energie en het gebruik van aardgas is uitgesloten. Daken van bedrijfsloodsen zijn echter ideaal voor het plaatsen van zonnepanelen. Het credo is dan ook om toekomst gericht te bouwen.

## 5. GROND- EN KAVELPRIJZEN

De vastgestelde prijs voor deze grond bedraagt € 200,- per m<sup>2</sup> exclusief btw en kosten koper. Kopers dragen ook een financiële bijdrage van € 100,- exclusief btw per gekochte vierkante meter bij aan het eigendom en aanleg van de mandelige toegangswegen. Daarmee komt de kavelprijs op € 300,- per m<sup>2</sup> exclusief btw en kosten koper. De kosten koper bestaan uit notaris en kadasterkosten.

Kavel	Oppervlakte (±) in m <sup>2</sup>	Prijs per m <sup>2</sup> excl. BTW	Kavelprijs excl. BTW	Kavelprijs incl. 21% BTW k.k.	Opmerking
A	242	€ 300	€ 72.600	€ 87.846	
B	242	€ 300	€ 72.600	€ 87.846	reeds in optie
C	126	€ 300	€ 37.800	€ 45.738	
D	126	€ 300	€ 37.800	€ 45.738	
E	126	€ 300	€ 37.800	€ 45.738	
F	126	€ 300	€ 37.800	€ 45.738	
G	297	€ 300	€ 89.100	€107.811	hoekperceel
H	297	€ 300	€ 89.100	€107.811	reeds in optie
I	444	€ 300	€133.200	€161.172	losse bouwkaavel

Als bij de definitieve uitmeting van de perceelsgrootte door het Kadaster blijkt dat de werkelijke oppervlakte groter of kleiner is, dan vindt verrekening plaats (zie ook de verkoopvoorwaarden).

## 6. PRIJZEN UNITS

Informatie over de bedrijfsunits in het bedrijfsverzamelgebouw kunt u raadplegen op de website van het bouwbedrijf: <https://hoondert.com/oosterloo-te-domburg/>

## 7. INSCHRIJVINGSPROCEDURE

### a. Algemeen.

Als u belangstelling heeft voor een bouwkaavel dan kunt u zich hiervoor inschrijven.

De inschrijvingsperiode duurt 4 weken en begint op woensdag 26 mei 2021. Uw inschrijving moet **uiterlijk woensdag 23 JUNI 2021** op het gemeentehuis ontvangen zijn. Iedere inschrijver krijgt een ontvangstbevestiging.

Voor het inschrijven op een kavel bouwgrond moet u gebruik maken van het in deze brochure opgenomen inschrijfformulier. Andere manieren van inschrijving worden **niet** geaccepteerd.

U kunt het formulier toesturen, in de brievenbus van het gemeentehuis deponeren of gescand mailen aan [gemeente@veere.nl](mailto:gemeente@veere.nl)

Graag het inschrijfformulier volledig invullen. Niet volledig ingevulde formulieren sturen we terug en kunt u binnen de inschrijfperiode aanvullen.

**b. Bijzonderheden.**

1. Op de kavels **A en C t/m G** kunt u inschrijven voor de bouw van een bedrijfsunit voor het bedrijfsverzamelgebouw. Kavels **B** en **H** zijn reeds in optie uitgegeven aan ondernemers uit de coalitie.
2. Kavel **I** betreft een losse kavel welke niet nog verder kan worden opgedeeld.
3. Het college van burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om ten behoeve van bijzondere en onvoorziene omstandigheden bouw kavels buiten de toewijzingsprocedure te houden.
4. Indien na de loting enige vorm van twijfel ontstaat over de inschrijving van betrokkene(n) behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor om het toegewezen kavel definitief niet toe te wijzen.
5. Indien na het sluiten van de inschrijvingsperiode blijkt dat er onvoldoende belangstellenden zich hebben ingeschreven voor de uit te geven kavels, behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor om de kavels/kavel niet uit te geven.

**c. Adressering en bevestiging inschrijving.**

U kunt het ondertekende inschrijfformulier per e-mail zenden aan [gemeente@veere.nl](mailto:gemeente@veere.nl) in de brievenbus van het gemeentehuis deponeren of toesturen aan:

Burgemeester en wethouders van Veere  
afdeling RO  
Postbus 1000  
4357 ZV Domburg

**8. TOEWIJZINGSPROCEDURE**

De toewijzing vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder leiding van een lid van het college van burgemeester en wethouders. De loting staat gepland op **5 juli 2021** om 19:30 uur op het gemeentehuis te Domburg. Normaliter wordt u geacht daarbij zelf aanwezig te zijn. De verwachting is dat we vanwege de coronamaatregelen een digitale loting organiseren via ZOOM. Iedereen die zich inschrijft voor een kavel krijgt hiervoor een uitnodiging per e-mail toegestuurd.

De toewijzingsprocedure houdt in dat alle inschrijvingen in een bus worden gedeponereerd. Vervolgens vindt er een trekking plaats waarbij de inschrijvingen om de beurt uit de bus worden genomen. Aan de hand van de trekking van de inschrijvingen vindt de toewijzing van de bouw kavels als volgt plaats:

- Aan de inschrijver die als eerste uit de bus wordt getrokken wordt het opgegeven voorkeurskavel 1 toegewezen.
- Aan de inschrijver die als tweede uit de bus komt wordt de voorkeurskavel 1 toegewezen, tenzij deze kavel aan nr. 1 is toegewezen. In dat geval wordt aan inschrijver 2 de tweede door hem opgegeven voorkeurskavel toegewezen.

Zo wordt de trekking en de toewijzing van de bouw kavels afgewikkeld totdat alle inschrijvingen uit de bus zijn genomen. Op een aantal voor de hand liggende vragen die bij dit toewijzingsysteem naar voren komen kan het volgende worden geantwoord.

Vraag 1. *Hoe wordt gehandeld als al mijn voorkeurskavel(s) aan (een) inschrijver(s) is/zijn toegewezen die eerder uit de bus is/zijn gekomen?*

Antwoord In deze situatie wordt u, als u dat wilt, op de reservelijst geplaatst voor de door u opgegeven kavel(s). Als één van de toegewezen bouw kavels niet

## UITGIFTE BEDRIJFSKAVELS OOSTERLOO DOMBURG

wordt geaccepteerd komt u daarvoor, afhankelijk van uw plaats op de reservelijst voor dat bouwkvavel, in aanmerking. Zo ontstaat er naast een lijst van inschrijvers aan wie een bouwkvavel is toegewezen ook een lijst van reserve-inschrijvers voor het geval één van de toegewezen bouwkvavels niet wordt geaccepteerd.

Vraag 2. *Wanneer ik de enige inschrijver ben voor een bepaald bouwkvavel, komt mijn inschrijving dan toch in de lotingsbus?*

Antwoord Ja, omdat in de beschreven situatie toewijzing van de opgegeven bouwkvavel altijd aan die ene inschrijver zal plaatsvinden, ook al wordt de inschrijving als laatste uit de bus getrokken (de naam van de inschrijver wordt geloot, niet de bouwkvavel).

Vraag 3. *Als ik na de loting en toewijzing van de percelen met een ander, aan wie ook een kvavel is toegewezen, overeen kom dat we van perceel ruilen, kan dat dan?*

Antwoord Nee. Het na de kvaveltoewijzing onderling ruilen betekent in feite dat de bij loting vastgestelde toewijzingsvolgorde teniet gedaan wordt. Daarmee worden anderen die aan de loting hebben deelgenomen benadeeld. Dat is niet acceptabel.

Wij verwachten van de gegadigden dat zij bewust kiezen voor één of meerdere voorkeurskvavels. Daarop is de uitgifteprocedure, met alle daaraan verbonden rechten en plichten, gebaseerd.

Tijdens de loting vernemen alle inschrijvers of aan hen een kvavel bouwgrond is toegewezen of dat men op de reservelijst is geplaatst. Als degenen aan wie een bouwkvavel is toegewezen deze kvavel accepteert verlenen we een optie van 3 maanden met een eenmalige verlenging van nogmaals 3 maanden (totaal dus 6 maanden) waarbinnen de gegadigde op de bouwkvavel zijn plannen kan realiseren. Na deze periode moet de grond worden afgenomen.

## 9. VERKOOPVOORWAARDEN

### a. Algemene voorwaarden.

Op de verkoop zijn de VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN "OOSTERLOO" 2012 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgevoegd.

Aanvullend aan het in de verkoopvoorwaarden genoemde bodemonderzoek uit 2005 leveren wij bij aankoop aan:

- het bodemonderzoek d.d. 17 februari 2017 uitgevoerd door SMA, en
- het bodemonderzoek naar PFAS van 10 januari 2020 uitgevoerd door ABO Milieuconsult.

Uit deze onderzoeken blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde doel.

Let u op het vervreemdingsverbod in artikel 7 dat geldt tot 5 jaar na aankoop.

Detailhandel als zelfstandig onderdeel is niet toegestaan (zie bestemmingsplan).

### b. Bijzondere voorwaarden.

Naast de hierboven vermelde algemene voorwaarden gelden voor het bedrijfsverzamelgebouw de bijzondere voorwaarden dat het energieneutraal moet zijn.

De eigenaren van de bedrijfsunits moeten een Vereniging van Eigenaren (VvE) oprichten.

**c. Mandelige wegen**

De mandelige wegen (op de kaart gemakshalve X en Y genoemd) maken onderdeel uit van de bedrijfskavels. Alle kopers waarvan hun uitrit hieraan grenzen, dragen naar rato van het aantal m<sup>2</sup> bouwgrond bij in het eigendom en de aanleg daarvan. Zij zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de mandelige wegen en onderliggende riool.

Bedrijven gelegen aan de mandelige wegen krijgen huisnummers behorende bij de straatnaam Schuufdam. Met het toekennen van huisnummers is hiermee rekening gehouden.

In verband met risico's en aansprakelijkheid moeten de mandelige wegen na de koop worden voorzien van een bordje "eigen weg".

De gemeente zorgt voor de aanleg. Bij het woonrijp maken, als alle bouwactiviteiten afgerond zijn, vervangen wij de klinkers voor een laag asfalt.

De mandelige wegen zijn voorzien van riolering. Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de aanleg van kabels en leidingen tot aan de openbare weg.

Afsluiten van de mandelige wegen is i.v.m. brandveiligheid niet aan te bevelen.

Mandelige weg X moet ten allen tijde vrij blijven als keerpunt voor vrachtwagens.

De ruimte tussen de rabatstrook van de mandelige wegen en de bedrijfsunits bedraagt 5 meter en is bedoeld om te parkeren (conform artikel 15 van de verkoopvoorwaarden) en laden/lossen.

Het parkeren op het bedrijventerrein van anderen dan voor bedrijfsmatige doeleinden is niet toegestaan.

**10. BIJLAGEN**

Bijlage 1: Verkaveling

Bijlage 2: Inschrijfformulier

Bijlage 3: Bestemmingsplan info

Bijlage 4: Verkoopvoorwaarden