



Gemeente
Elburg

**BOUWKAVELS
BEDRIJVENTERREIN
BROEKLANDEN II
ELBURG**



VERKOOPINFORMATIE

Bedrijventerrein Broeklanden II

Elburg

Informatie verkoop bedrijventerrein Broeklandstraat – Laagveenstraat - Watermuntstraat

Inhoud

Inleiding	pag. 4
1 - Uitgiftevoorwaarden	pag. 5-6
2 - Bedrijfskavels fase 2	pag. 7
3 - Grondprijzen en overige kosten	pag. 8
4 - Bouwen en Bestemmingsplan	pag. 9-11
5 – Welstandseisen	pag. 12
6 - Parkmanagement	pag. 13
7 - Milieu en duurzaamheid	pag. 14-15
8 - Overige informatie	pag. 16
9 - Verkoopprocedure	pag. 17-18



Inleiding

Het bestaande hoogwaardige Bedrijventerrein Broeklanden ligt fraai ten oosten van Elburg aan de Zuiderzeestraatweg Oost. Het terrein wordt ter plaatse goed ontsloten via de Oostelijke Rondweg en de nabij gelegen snelweg A28 is eenvoudig bereikbaar.

De vraag naar bedrijfskavels is groot en de kavels in de eerste fase van het plan zijn inmiddels allemaal uitgegeven. Na een lange en intensieve periode van grondverwerving zijn we verheugd nu ook over te kunnen gaan tot uitgifte van bedrijfskavels in de tweede fase van plan Broeklanden.

De beschikbare grond in fase twee is opgedeeld in kavels met verschillende grootte, variërend in oppervlakte tussen minimaal 1000 m² en maximaal 5000 m².

In het najaar van 2020 zal gestart worden met het bouwrijpmaken van de grond. Tegelijkertijd gaan we van start met de gronduitgifte. Om in aanmerking te komen voor vestiging op Bedrijventerrein Broeklanden moet een belangstellend bedrijf passen op de betreffende locatie en voldoen aan de uitgiftevoorwaarden.



1 – Uitgifte-voorwaarden

Beschikbare bedrijfsgrond is een schaars goed. Daarom is het noodzakelijk om de beschikbare bedrijfsgrond zorgvuldig uit te geven in een transparant, doelmatig en gestructureerd uitgifteproces, maar waarbij tevens rekening wordt gehouden met de flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke huisvestingsbehoeften van individuele bedrijven.

Daarbij is het centrale doel om:

- ruimte te bieden aan het oplossen van knelpunten in de huisvesting van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven;
- de beschikbare ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk aan te wenden;
- een uitgifteselectie plaats te laten vinden op basis van de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten;
- de in bedrijfsgrond geïnteresseerde bedrijven optimaal te informeren over de voortgang van het proces;
- waar mogelijk bemiddeling kan plaatsvinden bij huisvesting in bestaande panden om leegstand te voorkomen.

Onze ambitie is om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren. Daartoe is o.a. een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is een parkmanagementorganisatie ingericht. Om die ambitie verder gestalte te geven zijn criteria opgesteld die de uitgifte van de beschikbare ruimte reguleren. De criteria op basis waarvan keuzes gemaakt worden spelen vooral een rol op het moment dat de beschikbare grond schaars wordt. Zolang er voldoende grond beschikbaar is zijn de uitgiftecriteria met name van toepassing voor het bepalen van de volgorde waarin bedrijven de mogelijkheid krijgen om een kavel te verwerven.

Ons beleid is erop gericht om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Daarbij richt de gemeente Elburg zich met name op de plaatselijke bedrijvigheid. In uitzonderlijke gevallen, wanneer daarover overeenstemming is bereikt met buurgemeenten, worden kavels uitgegeven aan bedrijven uit buurgemeenten.

Uitgifte-criteria

Bij de selectie van bedrijven spelen de volgende criteria een rol, waarbij geen rangorde in deze criteria is vastgesteld:

- het bedrijf is momenteel gevestigd in de gemeente Elburg;
- het bedrijf heeft een economische binding met de gemeente Elburg (bijvoorbeeld door een relatie met toeleveranciers/afnemers in onze gemeente; personeelsleden zijn woonachtig in Elburg);
- de huidige locatie veroorzaakt knelpunten op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak;
- de huidige locatie veroorzaakt een capaciteitsprobleem;
- er is geen mogelijkheid om de ruimte op de bestaande locatie beter te benutten;

- het bedrijf is bereid om mee te werken aan de herinvulling van het bestaande bedrijfspand om leegstand te voorkomen;
- door de nieuwe locatie ontstaat de mogelijkheid om het aantal arbeidsplaatsen te laten groeien;
- het bedrijf heeft aandacht voor duurzaam ondernemen (duurzame energievoorziening, het gebruik van duurzame materialen, het scheiden en hergebruik van afval);
- vestiging van het bedrijf leidt tot minder en/of korter woon-werkverkeer;
- het bedrijf vormt een positieve bijdrage aan de diversificatie van de productie- en handelsstructuur op het bedrijventerrein;
- het bedrijf bouwt voor de eigen behoefte of kan aantonen voor welk bedrijf wordt gebouwd.

Bij de toewijzing van een kavel is het streven om een bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer, maar ook andere aspecten spelen een rol. Daarbij is te denken aan de bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, bestemmingsplanvoorschriften, het beeldkwaliteitsplan, indeling naar milieucategorie, verkeersintensiteit, duurzaamheid, veiligheid, situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven.

Uitgifte-proces

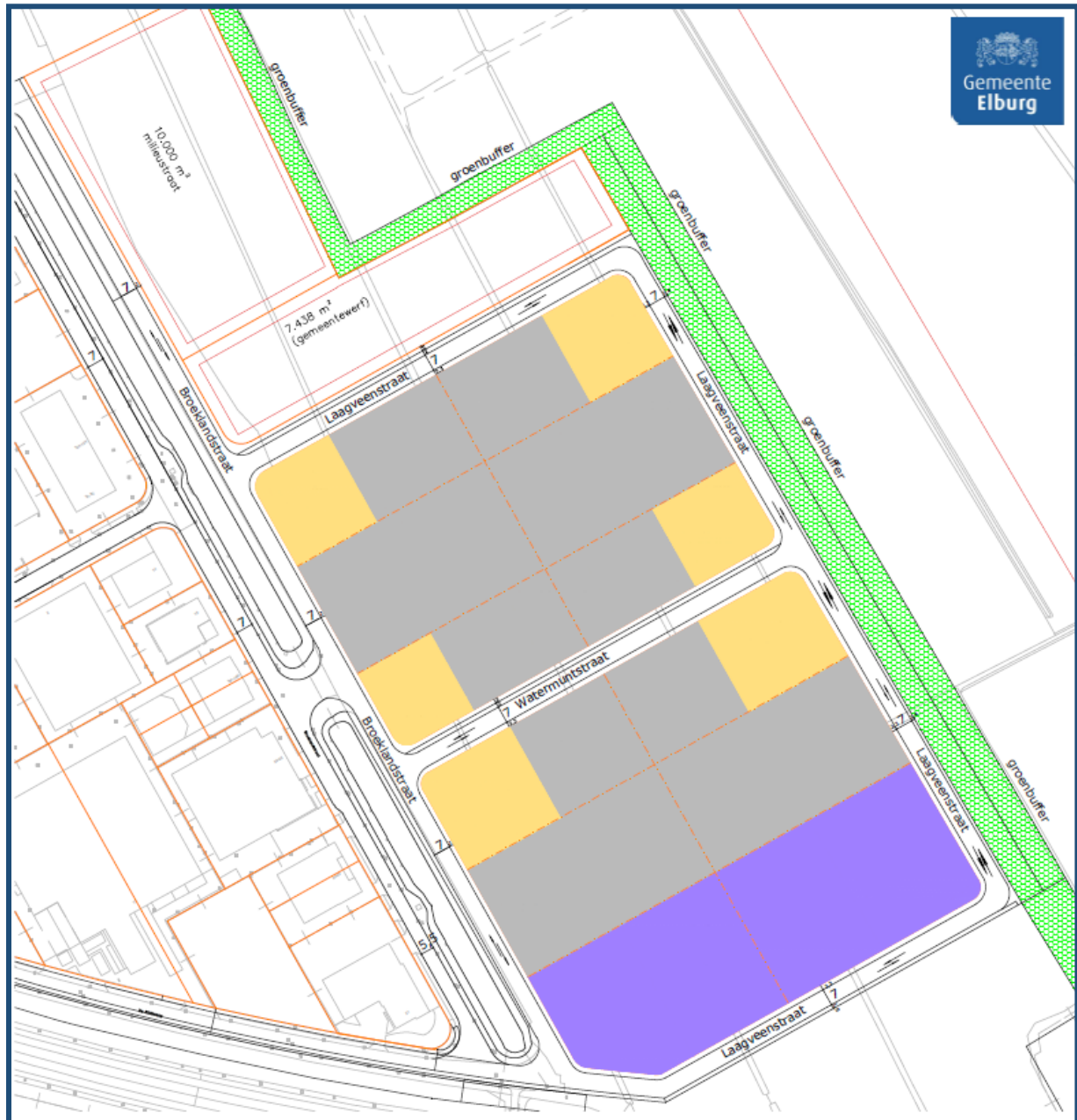
Bij de uitgifte van de bedrijfskavels wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die in de afgelopen jaren hun interesse kenbaar hebben gemaakt en op een gegadigdenlijst zijn geplaatst, en bedrijven die zich nieuw melden.

Op het moment dat wordt gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels wordt met alle bedrijven op de gegadigdenlijst contact opgenomen om te informeren of de interesse nog actueel is. Als dat zo is wordt een interesseformulier gestuurd waarin het bedrijf specifieke gegevens over het bedrijf en de wensen ten aanzien van de bedrijfskavel kan vermelden. Op basis van het ingevulde interesseformulier wordt bekeken of het bedrijf voldoet aan de uitgiftecriteria en of een geschikt perceel beschikbaar is. Is dat zo, dan kan de verkoopprocedure (reservering en gronduitgifte) in gang worden gezet.

Als de bedrijven van de gegadigdenlijst zijn benaderd en voldoende tijd hebben gehad om te hun interesse kenbaar te maken wordt de gegadigdenlijst afgesloten.

Als er dan nog uitgeefbaar terrein resteert, wordt de aanmelding van nieuwe bedrijven mogelijk. Deze worden getoetst aan de criteria in volgorde van aanmelding.

2 - Bedrijfskavels fase 2



	zichtlocatie A1	185,- / m ² ex. BTW
	hoekkavel B1	170,- / m ² ex. BTW
	tussenkavel C1	155,- / m ² ex. BTW
	NB. tussengrenzen liggen nog niet vast, uiteindelijke positie gehele kavel bepaalt de m ² -prijs.	

3 - Grondprijzen

KAVELS gelegen aan :

Laagveenstraat	zichtlocatie categorie A1	€ 185,00 / m ² ex. BTW
Laagveenstraat	hoekkavel categorie B1	€ 170,00 / m ² ex. BTW
Laagveenstraat	tussenkavel categorie C1	€ 155,00 / m ² ex. BTW
Broeklandstraat	hoekkavel categorie B1	€ 170,00 / m ² ex. BTW
Broeklandstraat	tussenkavel categorie C1	€ 155,00 / m ² ex. BTW
Watermuntstraat	tussenkavel categorie C1	€ 155,00 / m ² ex. BTW

De uitgifte van bedrijfsgrond is een dynamisch proces. De vorm en grootte van de kavels worden bepaald door de vraag. Het kaartje op pagina 4 is een verbeelding van de startsituatie en hieraan zijn geen rechten te ontleen. De uiteindelijke positie van de gehele kavel bepaalt de m²-prijs.

Zie voor de beschikbaarheid van percelen de aktuele situatietekening op de website van de gemeente Elburg (www.elburg.nl).

Voor informatie over de beschikbare kavels kunt u via het algemene nummer 0525-688688 telefonisch contact opnemen met Walter Weessies (<mailto:walter.weessies@elburg.nl>) of Femmy Maat (<mailto:femmy.maat@elburg.nl>) van het team Vastgoed of met Accountmanager Bedrijven Monique Middendorp (<mailto:monique.middendorp@elburg.nl>).

Overige kosten

Alle bijkomende kosten van grondoverdracht zijn voor rekening van de koper (k.k.). De notaris van uw keuze kan u informeren over de kosten voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht en het inschrijven van de notariële akte in de openbare registers (kadaster). Als u niet zelf een notariskeuze maakt zal de akte passeren bij notariškantoor Megchelsen & Haksteen, Paterijstraat 1, 8081 TA Elburg, tel. 0525-681258.

De leges omgevingsvergunning bedragen 3% als de vastgestelde bouwkosten (is de aanneemsom excl. BTW) liggen tussen € 500.000,- en € 2.500.000,- en 2,5% als deze liggen tussen € 2.500.000,- en € 5.000.000,-. Bij vastgestelde bouwkosten van meer dan 5.000.000,- wordt 2% in rekening gebracht met een maximum van € 500.000,-.

De legeskosten voor de inritvergunning (zie ook onderdeel inritbreedte) bedragen € 145,-. De legeskosten welstandstoets bedragen 1,9 promille over de bouwkosten tot en met € 500.000,-, tussen 500.000,- en 1.000.000,- bedragen ze 1,6 promille en daarboven 0,8 promille.

Het domein Dienstverlening van de gemeente Elburg kan u hierover informeren.

Standaard aansluitkosten nutsbedrijven (gas, water, elektra, telefoon enz.) dient u zelf na te vragen omdat dit maatwerk is / kan zijn. De kabels en leidingen hiervoor liggen in de bermen. De aanvraag voor aansluitingen nutsbedrijven gaat via www.mijnaansluitingen.nl. Hier kan ook de nodige informatie worden ingewonnen.

4 – Bouwen en Bestemmingsplan

Bij het ontwikkelen en bouwen van een bedrijfsgebouw krijgt u te maken met regels die onder meer te maken hebben met het bestemmingsplan, welstandseisen, bouwverordening en andere bouwvoorschriften, zoals het Bouwbesluit 2012.

Stappenplan bij bouwen

Voordat u kunt bouwen moet u voldoen aan een aantal wettelijke eisen:

- Het bouwplan moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan
- Het bouwplan moet passen binnen de welstandseisen van de gemeente
- Het bouwplan moet voldoen aan het Bouwbesluit

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Broeklanden 2019"

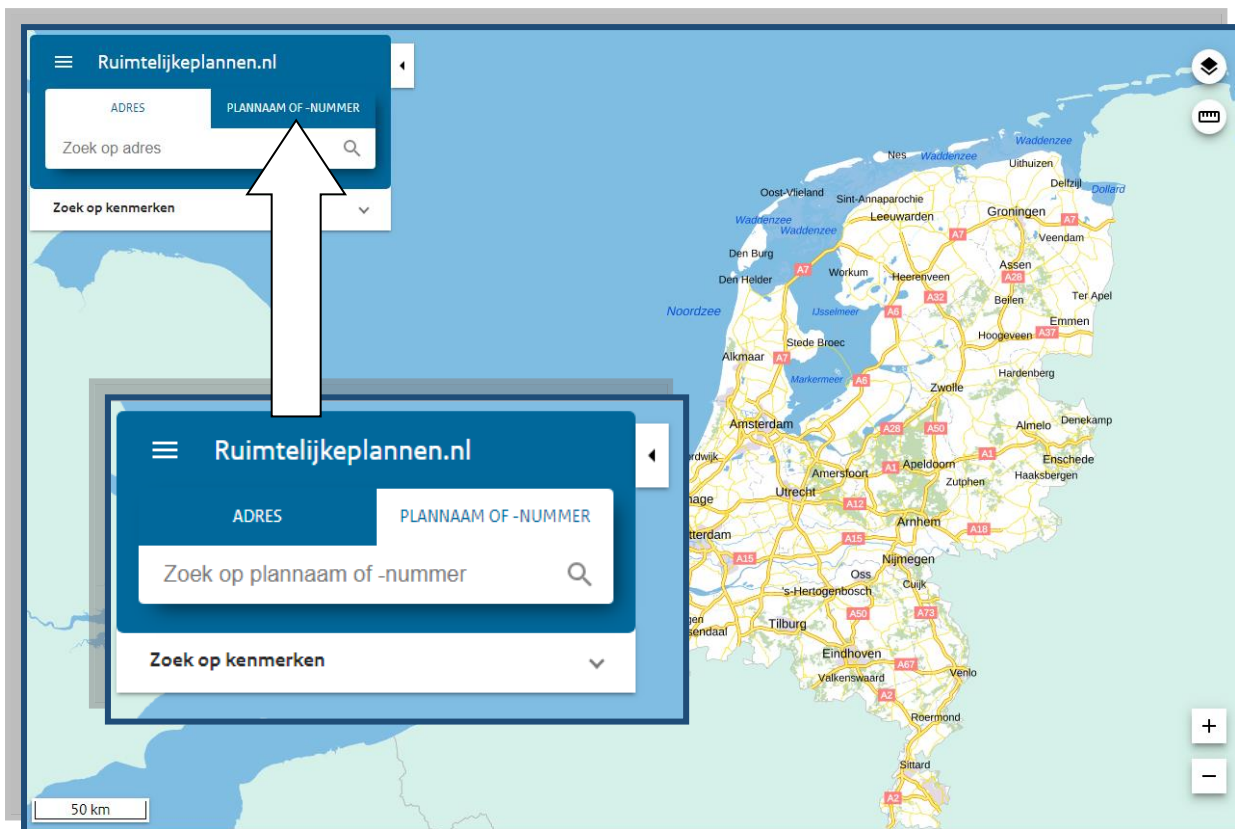
Als u een bouwplan gaat ontwikkelen moet u rekening houden met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden 2019 (uitwerkingsplan). Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In het bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Het bestemmingsplan geeft regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Als u een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt moet deze worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (verbeelding), planregels en een toelichting.

Vanaf 1 januari 2010 zijn alle overheden in Nederland verplicht om ruimtelijke plannen genoemd in artikel 1.2.1 Bro op zodanige wijze beschikbaar te stellen dat deze langs elektronische weg door een ieder kunnen worden verkregen. Hiervoor is een landelijk middel in het leven geroepen, namelijk de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>. Hier vindt u alle relevante informatie uit het bestemmingsplan:



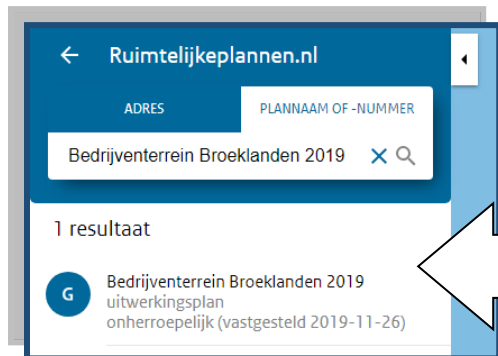
Klik op: [Plannen zoeken>](#)

U krijgt de kaart van Nederland te zien:

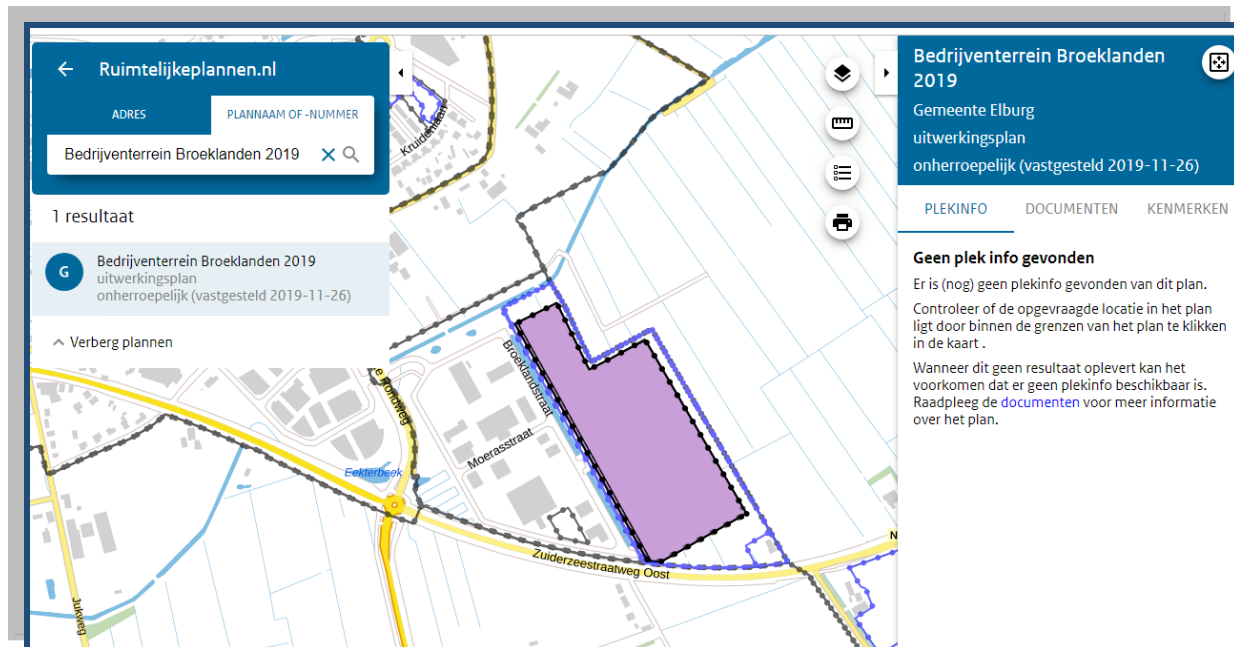


En selecteer de optie **PLANNAAM OF -NUMMER** en vul de volgende naam in:

Bedrijventerrein Broeklanden 2019

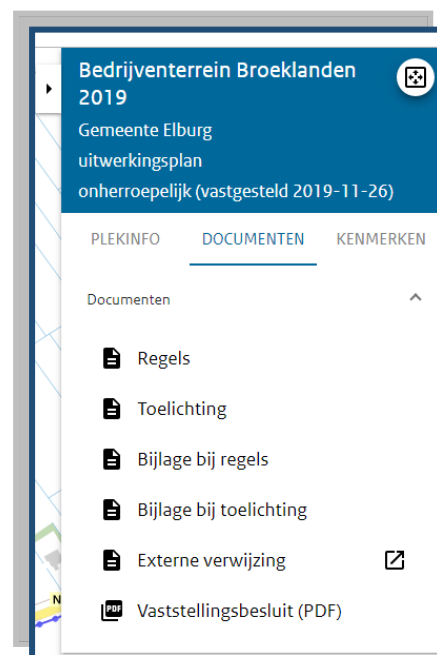


Aktiveer vervolgens het plan



Door vervolgens **DOCUMENTEN** te selecteren worden de geldende bestemmingsplanregels geopend.

De volgende documenten kunnen geraadpleegd worden:



Regels

In het document -Regels- zijn diverse begrippen, wijze van meten, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels beschreven en vastgelegd.

Toelichting

In het document -Toelichting- is na de inleiding een planbeschrijving, beleidskader, milieu- en omgevingsaspecten, juridische planopzet, maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid beschreven en vastgelegd.

Bijlage bij de regels

In het document -Bijlage bij regels- zijn de staat van bedrijfsactiviteiten en de parkeernota opgenomen.

Bijlage bij de toelichting

In het document -Bijlage bij de toelichting- zijn opgenomen: Beoordeling Veiligheidsregio, Watertoets en samenvatting Watertoets, Bodemonderzoek, Quickscan Flora en Fauna en Vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5 - Welstandseisen

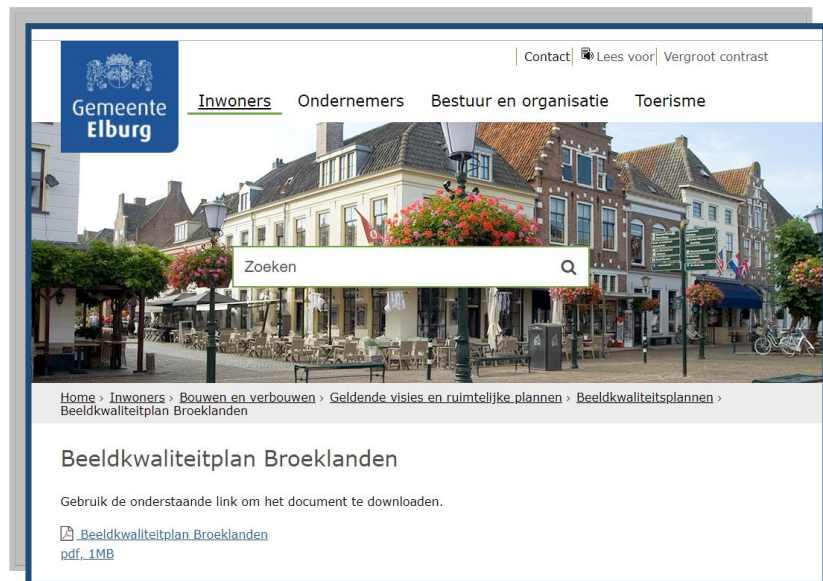
Het bouwplan moet passen binnen de welstandseisen van de gemeente. Deze staan beschreven in de vastgestelde welstandsnota.

In de welstandsnota is het belang van aandacht voor visuele aspecten bij bedrijventerreinen aangegeven: "Kenmerkend voor bedrijventerreinen is vaak het sterk wisselende beeld door de grote variatie in bedrijfsbebouwing en het gebruik van de erven zoals opslag van goederen en het parkeren van (bedrijfs-)auto's.

Als er aandacht wordt besteed aan de visuele aspecten rond een bedrijf zal dat een positieve bijdrage leveren aan het imago van dat bedrijf. Samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing en het erf hoeft het individuele karakter en de eigen identiteit van de bedrijven niet aan te tasten.

Voor de bedrijfsbebouwing op zichtlocaties zijn richtlijnen voor de architectuur, kleur- en materiaalgebruik, de inrichting van het erf en het openbaar gebied van groot belang. Ook voor de bedrijven op minder in het zicht liggende locaties is het wenselijk de nodige aandacht te geven aan deze aspecten."

Voor Bedrijventerrein Broeklanden is er tevens een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan zijn in te zien via de website van de gemeente Elburg:



De gemeente Elburg streeft naar het realiseren van een duurzaam Bedrijventerrein Broeklanden. Eén van de factoren die daarbij van belang is, is het zorgen voor een goede beeldkwaliteit. Een goede beeldkwaliteit bevordert een representatief karakter van het bedrijventerrein en draagt in belangrijke mate bij aan een aantrekkelijke werk- en leefomgeving. Om tot een goede beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te komen zal de gemeente al in het stadium van de gronduitgifte aandacht geven aan dit aspect. Het juiste bedrijf op de juiste plek op het juiste moment. Het ordenen en sturen van de individuele keuzes (voorkeursligging, zonering op eigen erf) is van belang om tot een eenheid en hoogwaardige kwaliteit te komen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt echter niet alleen bepaald door de bebouwing en inrichting van de individuele kavels op het bedrijventerrein. De inrichting van het openbaar gebied is medebepalend. Bedrijventerrein Broeklanden krijgt een groen imago. Het representatieve karakter van het bedrijventerrein wordt mede bepaald door inpassing in het land-

schap, de groene inrichting en wegbeplanting en de inrichting van de Eekterbeek als ecologische zone. De beplanting heeft mede tot doel de stedenbouwkundige structuur en het groene beeld te versterken. Voor de landschappelijke inpassing is de realisering van afschermende begroeiing aan de oostzijde van fase 2 van belang. Hierdoor wordt de overgang naar het open polderlandschap verzacht.

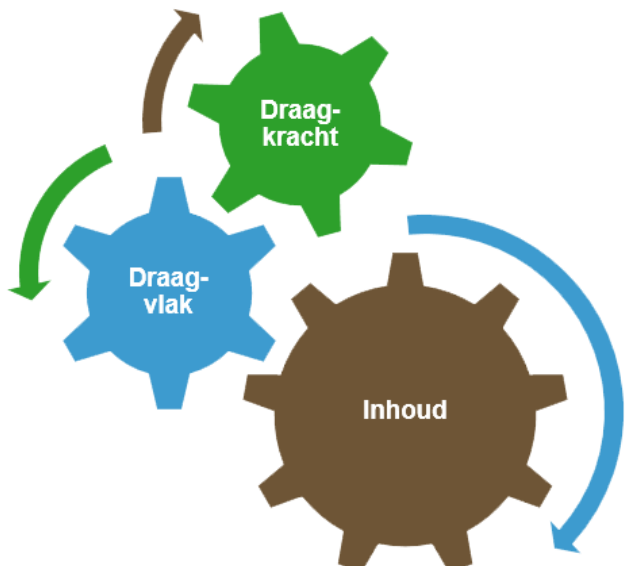
6 - Parkmanagement

Op bedrijventerrein Broeklanden zorgt parkmanagement ervoor dat het terrein ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor bedrijven, hun werknemers en bezoekers. Alle bedrijven die zich vestigen op Broeklanden II zijn verplicht om lid te worden van de parkmanagementcoöperatie. Deze coöperatie heeft een bestuur van zes leden. Voorzitter is Cor Wijnolts, ondernemer en directeur van Oudholland Kantoormeubelen, gevestigd aan De Rietkraag 5 op Broeklanden I. De coöperatie organiseert eens per jaar een ledenvergadering, waarin besluiten worden genomen over de taken van de parkmanager, het onderhoudsniveau en de hoogte van de contributie. De gemeente Elburg heeft een opstartbedrag aan de coöperatie verstrekt. Op dit moment wordt nog geen contributie geheven aan de bedrijven die lid zijn.

De parkmanagementorganisatie levert de volgende goederen en diensten:

1. Beheer en onderhoud van de voorterreinen
2. Beheer en onderhoud van de openbare groenvoorzieningen en het openbaar straatmeubilair
3. Gebiedsbeveiliging
4. Uniforme bewegwijzering
5. Parkmanagement organisatie.

Daarnaast kan de parkmanagementorganisatie optionele private diensten aanbieden. De leden bepalen zelf of zij die willen afnemen.



7 - Milieu en duurzaamheid

Wilt u een bedrijf starten dan moet u dit melden bij de gemeente. Voor bedrijven gelden doorgaans regels van de Wet milieubeheer. Het doel van de Wet milieubeheer is het voorkomen van milieuschade en overlast, zoals water-, lucht- en bodemverontreiniging, het tegengaan van geluids- of stankoverlast, maar ook het veilig opslaan van stoffen en zuinig omgaan met energie. Over al deze aspecten kunnen wij u informeren of eventueel in contact brengen met een specialist.

Uw bedrijf kan meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn. Als uw bedrijf meldingsplichtig is, moet u minimaal vier weken van tevoren een melding indienen. Indien u ook een milieuvergunning nodig heeft, dan moet u er rekening mee houden dat het zes maanden duurt voordat de milieuvergunning is verleend. De termijn houdt verband met de ter inzage legging, en de mogelijkheid om bezwaar/beroep aan te tekenen. Bovendien bestaat er in het geval dat u een milieuvergunning nodig heeft, ook een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning pas verleend wordt, als de milieuvergunning definitief is.

Naast de milieuvergunning of -melding en de omgevingsvergunning, heeft u misschien ook nog andere vergunningen nodig, zoals een reclamevergunning. Als u hierover meer wilt weten, dan kunt u contact opnemen met de gemeente. Wij bespreken vervolgens met u welke vergunningen of meldingen voor u van toepassing zijn en zorgen dat u één contactpersoon binnen de gemeente krijgt voor al uw vragen. Wij zullen vervolgens de verschillende gemeentelijke vergunning- en meldingprocedures zoveel mogelijk op elkaar afstemmen.

In enkele gevallen kan het zijn dat u nog andere onderzoeken nodig heeft voor de vergunningaanvraag of melding. Daarom vragen wij u om altijd een afspraak te maken voor een vooroverleg, zodat u achteraf niet voor verrassingen komt te staan. Wij adviseren u, voor de door u gewenste bedrijfsactiviteiten, altijd op maat gesneden informatie in te winnen via het Klant Contact Centrum (KCC) van het Domein Dienstverlening, telefonisch bereikbaar via nummer 0525-688688.

Duurzaam ondernemen

Bedrijven kunnen een belangrijke bijdrage leveren om te werken aan een beter milieu. Steeds meer bedrijven kiezen voor een energiezuinige bedrijfsvoering. Dat is niet zo vreemd, want energiebesparing levert substantiële kostenbesparingen op. Helemaal vrijblijvend is duurzaam ondernemen echter niet. In de wet milieubeheer staan regels voor energiebesparing, waterbesparing, vervoermanagement en afvalpreventie. Uiteraard kan een bedrijf meer doen dan de wet voorschrijft. Op de lange termijn leveren investeringen in duurzaamheid ook een financieel voordeel op:

- **Afvalpreventie**

Minder afval betekent minder milieubelasting en lagere kosten voor afvalverwerking voor uw bedrijf. De hoeveelheid afval die uw bedrijf produceert, bepaalt of er extra regels gelden.

- **Energiebesparing**

Ondernemers hebben een grote rol in de opgave om in 2050 energieneutraal te zijn. Samen met de branchepartijen heeft de Rijksoverheid het treffen van energiebesparende maatregelen door bedrijven verplicht gesteld. Treft u deze maatregelen, dan is het kostenbesparend voor uw bedrijf én goed voor het milieu.

- **Vervoermanagement**

Als uw bedrijf meer dan vijftig werknemers heeft, bent u verplicht om maatregelen te nemen op het gebied van vervoermanagement. Voorbeelden hiervan zijn het voorzien in goede fietsenstallingen en een fietsvergoeding voor werknemers.

- **Waterbesparing**

Verbruikt uw bedrijf meer dan 5000 m³ water per jaar dan bent u verplicht om, waar mogelijk, milieumaatregelen te nemen die het waterverbruik verminderen.

Het project "Energieke Noord-Veluwse Bedrijven" (www.energiekeregio.nl) biedt u de mogelijkheid om de kansen die energiebesparing biedt, met beide handen aan te grijpen en er concreet werk van te maken. Doe mee en laat u onafhankelijk adviseren over isolatie, verlichting, verwarming, ventilatie en andere technische installaties. Krijg ook advies over het zelf opwekken van duurzame energie, bijvoorbeeld met zonnepanelen. Bijkomend voordeel; als u het advies ter harte neemt, voldoet uw bedrijf minimaal aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van energiebesparing.

Voor meer informatie bezoekt u de website www.odnoordveluwe.nl



Omgevingsdienst
Noord-Veluwe

8 - Overige informatie

Afvoer van regen- en vuilwater

Er gelden bijzondere eisen voor het lozen van regenwater afkomstig van de daken van de bedrijfsopstallen (RWA) en vuil water (DWA). De opstallen dienen voorzien te worden van een gescheiden systeem (DWA en RWA riolering). Het regenwater moet rechtstreeks worden afgevoerd naar het RWA riool via het aansluitputje van de uitlegger van de riolering van de gemeente. Het DWA riool dient op het aansluitputje van de uitlegger van de riolering aangesloten te worden. De aansluitputjes van beide systemen zijn gelegen op de erfgrans.

In verband met de mogelijke vervuiling van oppervlakte-, bodem-, of grondwater wordt de koper geadviseerd voor de op het gekochte perceel te realiseren bouwwerken geen bouwmaterialen te gebruiken die zink, koper of lood bevatten omdat deze materialen door het uitloggen met regen- of drinkwater in aanraking kunnen komen.

In plaats hiervan wordt aangeraden minder milieubelastende materialen zoals gecoat verzinkt staal, gecoat aluminium of PVC toe te passen.

Terreinontsluiting

Per bedrijfsterrein mag maximaal 1 inrit worden aangebracht. Deze inrit wordt van vleugels voorzien en wordt op gemeenteground aangelegd door de gemeente. De afmetingen van de uitwegen bij percelen met een bedrijfsbestemming wordt ter beoordeling door het college afgestemd op de verkeersintensiteit op het terrein, de verkeerscirculatie op het terrein, de te verwachten voertuigen (bijvoorbeeld vrachtverkeer) of andere verkeerskundige argumenten. Indien hierover geen gegevens zijn aangeleverd, wordt één uitweg met een breedte van maximaal 4 meter (gemeten op de grens met de openbare ruimte) vergund.

Voor deze inrit moet, tegelijk met de aanvraag en aangegeven op de situatietekening voor een omgevingsvergunning, een vergunning worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. De legeskosten bedragen € 69.

Wanneer de inrit breder moet zijn of wanneer er meerdere inritten noodzakelijk zijn moet dat beargumenteerd worden aangevraagd. Een uitweg heeft altijd invloed op de verkeersveiligheid. Over het algemeen geldt dat: des te meer uitwegen op een weg uitkomen, des te meer de verkeersveiligheid daar onder lijdt. Iedere uitweg geeft namelijk een mogelijk conflictpunt tussen twee verkeersstromen.

Meerdere uitwegen worden toegestaan als naar het oordeel van het college voldoende is aangetoond dat die nodig zijn voor de bruikbaarheid van het perceel.

Voor al deze situaties geldt, dat de extra uitweg per saldo niet ten koste mag gaan van parkeercapaciteit op de voor openbaar verkeer openstaande weg of openbaar groen.

Parkeren

Het aantal verplicht aan te leggen parkeervoorzieningen op eigen terrein is afhankelijk van de grootte en aard van uw bedrijf. De regels over het aantal parkeerplaatsen en de afmetingen daarvan zijn opgenomen in de Parkeernota en in het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Beide documenten zijn te raadplegen op de gemeentelijke website. In de praktijk blijkt het voldoen aan deze regels voor initiatiefnemers vaak een grotere uitdaging dan verwacht. Laat u daarom vooraf goed informeren door een van de medewerkers verkeer: sjako.ruster@elburg.nl of marielle.bos@elburg.nl.

Glasvezelaansluiting

Ondernemers hebben behoefte aan snel internet. KPN zal de glasvezelinfrastructuur, net zoals op Broeklanden I ook op Broeklanden II aanleggen. U kunt zelf met KPN contact opnemen om aangesloten te worden (www.kpn.com/zakelijk/glasvezel).

9 - Verkoop-procedure

Reserveren

Wanneer een gegadigde na overleg met de beleidsmedewerker Vastgoed kan instemmen met de toegewezen kavel moet een reserveringsovereenkomst ondertekend worden en voor de gestelde datum ondertekend worden geretourneerd aan de gemeente. Als niet wordt gereageerd, wordt aangenomen dat de inschrijver geen belangstelling (meer) heeft en zal de kavel aan de volgende belangstellende aangeboden worden.

Reservering van een bouwka­vel is niet vrijblijvend. Er wordt van de gegadigde verwacht dat er binnen de termijnen onderzocht wordt of er een haalbaar bouwplan ontwikkeld kan worden. Na het ondertekenen van de reserverings-overeenkomst heeft de gegadigde maximaal twaalf weken de tijd om in samenspraak met o.a. de gemeente en de welstandscommissie dit te realiseren. Aan deze eerste reserveringsperiode zijn geen kosten verbonden.

Na twaalf weken kan de gegadigde de reservering verlengen met maximaal veertien weken. Vanaf nu worden reserveringskosten in rekening gebracht, te weten een bedrag ter grootte van 5% van de koopsom (exclusief BTW). Over de optierente moet BTW in rekening worden gebracht. Het totale reserveringsbedrag (incl. BTW) moet door de gegadigde direct worden overgemaakt op de rekening van de gemeente Elburg. Als de koop onverhoopt niet doorgaat vervalt de reserveringsvergoeding naar rato van de verstreken periode, aan de gemeente. Een eventueel tegoed zal worden teruggestort. Bij het daadwerkelijk overgaan tot koop maakt de betaalde reserveringsvergoeding deel uit van de koopsom.

Alleen indien het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en de welstandseisen kan daadwerkelijk tot koop worden overgegaan.

Voor al uw vragen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning, termijnen en het benodigde akkoord van welstandscommissie "Het Oversticht" kunt u informatie inwinnen bij het Domein Dienstverlening telefonisch bereikbaar via het algemene nummer van ons KlantContactCentrum 0525-688688. Ook kunt u via de website een aanvraag voor een zgn. vooroverleg indienen. Het vooroverleg is een informeel en informatief gesprek. Binnen de grenzen van het vooroverleg wordt uw plan getoetst aan het bestemmingsplan en wordt het beoordeeld door de welstandscommissie. Zo weet u voor het indienen van de formele aanvraag wat de kans van slagen is.

U bent niet verplicht om een vooroverleg met de gemeente te houden. Wel kan het voor veel duidelijkheid zorgen. De kosten voor een vooroverleg zijn € 236,90. Deze kosten worden verrekend bij de formele aanvraag voor een omgevingsvergunning. Voor een vooroverleg geldt een gemiddelde doorlooptijd van ongeveer 4 weken.

Uitgifte

De procedure is bij de uitgifte van grond doorgaans als volgt:

U krijgt via een aanbiedingsbrief van het college van burgemeester en wethouders een perceel grond aangeboden. Bij deze brief treft u vier exemplaren van de uitgifte-overeenkomst en één exemplaar van de Algemene Uitgiftevoorwaarden Gemeente Elburg (2019) aan. In de uitgifte-overeenkomst en de Algemene Uitgiftevoorwaarden kunt u zien onder welke voorwaarden de grond door de gemeente aan u wordt aangeboden. Dit aanbod wordt tevens gedaan onder een ontbindende voorwaarde. Bij vervulling van deze voorwaarde vervalt het aanbod. Er is sprake van vervulling van de ontbindende voorwaarde, als u niet binnen vier weken na de verzendingsdatum van de aanbiedingsbrief drie van de bij deze brief gevoegde uitgifte-overeenkomsten voor akkoord ondertekend aan ons geretourneerd heeft. Als u tijdig de door u getekende overeenkomsten aan ons geretourneerd heeft, ontvangt u van ons een ontvangstbevestiging. De datum van deze ontvangstbevestiging geldt als de datum van de totstandkoming van de overeenkomst. De gemeente zorgt er voor dat één exemplaar van de ondertekende overeenkomsten wordt verzonden naar de notaris van uw keuze. De notaris zal dan in overleg met u, de koper van de grond, een datum en tijd afspreken voor aktepassering, ofwel grondoverdracht. De notariële akte moet door partijen ondertekend worden binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris, en de mededeling ervan aan de wederpartij.

Als u niet uiterlijk op de laatste dag van de termijn drie exemplaren van de uitgifte-overeenkomst getekend aan ons geretourneerd heeft, vervalt ons aanbod en zijn wij vrij om het desbetreffende perceel aan een ander aan te bieden.

Algemene Uitgiftevoorwaarden

Als u een koopovereenkomst, ook wel genoemd uitgifte-overeenkomst, met de gemeente sluit voor bouwgrond, dan zijn er altijd bepalingen uit de Algemene Uitgiftevoorwaarden Gemeente Elburg (2019) van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk.

In de uitgifte-overeenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

- Kernbedingen zijn: de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat wordt verkocht, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd.
- Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar in dit bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar bijzondere bedingen kunnen ook voorkomen als rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

Zoals gezegd ontvangt u van de gemeente Elburg één exemplaar van de "Algemene Uitgiftevoorwaarden 2019" (AUV2019). Daarnaast zijn de AUV2019 ook in te zien via de website van de gemeente.

Mocht u over de Algemene Uitgiftevoorwaarden vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Walter Weessies of Femmy Maat van het team Vastgoed via het algemene nummer 0525-688688.

