

## Verkoop bedrijfskavel in Lage Zwaluwe voor watersport gerelateerde bedrijvigheid



Datum : 2 februari 2023

Samengesteld : Gemeente Drimmelen, afdeling Grondgebied

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Bedrijfskavel	3
<b>2</b>	<b>Algemene informatie</b>	<b>4</b>
2.1	Bestemmingsplan	4
2.2	Ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid	4
2.3	Groenvoorziening	5
2.4	Invloedzone van een waterkering	6
2.5	Milieukundige bodemkwaliteit	6
2.6	Damwanden	6
2.7	Beoordelingscriteria	6
<b>3</b>	<b>Kavels</b>	<b>7</b>
3.1	Grondprijs	7
3.2	Staat van oplevering bedrijfskavel	7
<b>4.</b>	<b>Verkoopprocedure</b>	<b>9</b>
4.1	Start verkoop	9
4.2	Contactgegevens	9
4.3	Inschrijver(s)	9
4.4	Vertrouwelijkheid	9
4.5	Voorwaarden verkoopprocedure	10
4.6	Tijdschema van procedure	10
4.7	Bezichtigen van de locatie	10
4.8	Beoordelingscriteria	10
4.9	Wegingsfactoren	14
4.9	Inzendingen	14
4.11	Beoordelingscommissie en besluitvorming	15
4.12	Voorlopige kaveltoewijzing	15
4.13	Bestemmingsplan	15
4.14	Verkoop bedrijfskavel	15
4.15	Onvoorziene omstandigheden	16
4.16	Algemene afwijkmogelijkheden	16
4.17	Omgevingsvergunning	16
4.18	Informatie	16

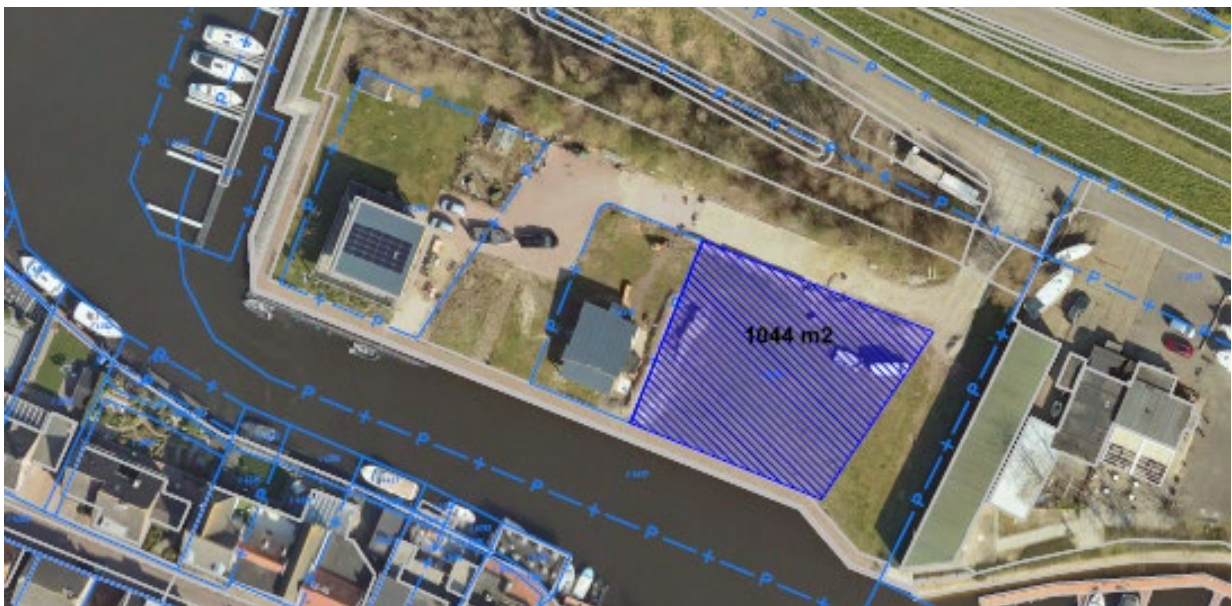
## 1. Inleiding

Op 8 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Drimmelen het bestemmingsplan "Degaterrein" te Lage Zwaluwe vastgesteld en in de voorbije jaren zijn twee van de drie bedrijfskavels verkocht. Op dit moment worden ondernemers in de gelegenheid gesteld de laatste bedrijfskavel van 1.044 m<sup>2</sup>, ten behoeve van watersport gerelateerde bedrijvigheid, te kopen. In deze brochure wordt een toelichting gegeven op de bedrijfskavel en verkoopprocedure.

### 1.1 Bedrijfskavel

De bedrijfskavel is gelegen aan de Kwistgeldweg te Lage Zwaluwe, kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummer 4697, met een oppervlakte van 1.044 m<sup>2</sup>.

De bedrijfskavel is prominent gesitueerd aan het water, deels gelegen binnen de invloedzone van de waterkering, en vormt de spil tussen de buiten- en de binnenhaven van Lage Zwaluwe. De gemeente is thans eigenaar van de bedrijfskavel en omliggende openbare ruimte.



Figuur 1. Kadastrale situatie

Vanwege de ligging nabij het water, in de directe nabijheid van de jachthaven, is de bedrijfskavel uitermate geschikt voor water sport gerelateerde bedrijvigheid en daaraan gelieerde recreatie. Specifiek voor deze vorm van bedrijvigheid is ruimte gecreëerd voor het oprichten van een kleinschalig bedrijf, maximaal milieucategorie 2, met optioneel de mogelijkheid tot het oprichten van één bedrijfswoning. Openbare en/of publieksgerichte voorzieningen worden zoveel mogelijk op de begane grond gesitueerd met een eventuele woonfunctie op de verdieping.

## 2. Algemene Informatie

De gemeente Drimmelen biedt ondernemers de ruimte om op de laatste bedrijfskavel watersport gerelateerde bedrijvigheid te ontplooiën.

De locatie biedt unieke mogelijkheden nabij de Amer en Biesbosch in de binnenhaven van Lage Zwaluwe. De inschrijver die het beste plan overlegt, binnen de kaders en regels van het bestemmingsplan “Degaterrein” en de daaraan tegen grondslag liggende visie van de gemeente Drimmelen, wordt in de gelegenheid gesteld de bedrijfskavel af te nemen. Hiervoor zal de gemeente een openbare inschrijvingsprocedure met voorwaarden hanteren.

Van de kopende partij wordt verwacht dat zij het hele traject van voorbereiding tot aan de realisatie van het plan voor haar rekening neemt.

In deze brochure staande voorwaarden waaraan een inschrijver moet voldoen om zich op de laatste bedrijfskavel in de binnenhaven van Lage Zwaluwe te kunnen vestigen. De gemeente zal toetsen aan de criteria zoals opgenomen in deze verkoopbrochure en beschreven in paragraaf 4.8.

### 2.1 Bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Degaterrein” rust er op de bedrijfskavel een bestemming Bedrijf – Watersport. In het bestemmingsplan is een definitie van watersport gerelateerde bedrijvigheid opgenomen. De maximale vorm van bedrijvigheid is ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het vigerende bestemmingsplan is via onderstaande linken te vinden op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

1. Toelichting;  
[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01/t\\_NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01/t_NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01.pdf)
2. Bestemmingsplanregels;  
[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01/r\\_NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01/r_NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01.html)
3. Verbeelding;  
[Ruimtelijkeplannen.nl](http://Ruimtelijkeplannen.nl) (plannen zoeken / plannaam of -nummer) en dan het identificatienummer van het plan invullen: NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01)

### 2.2 Ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid

De bedrijfskavel wordt ontsloten via de Kwistgeldweg. In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2022 is de openbare ruimte woonrijp gemaakt. De bedrijfskavel krijgt nog een eigen inrit.

In samenspraak tussen gemeente Drimmelen en inschrijver wordt de inrit te zijner tijd -door of in opdracht van- en voor rekening van de gemeente Drimmelen aangelegd.

Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden, zodat zo min mogelijk parkeerdruk ontstaat op het openbaar gebied. Het in te dienen plan dient te voldoen aan de parkeernorm die voor het toekomstig gebruik hieraan wordt gesteld. De wijze waarop hieraan wordt voldaan is voor rekening en risico van de kopende partij. Planologische oplossingen ten aanzien van de parkeernorm kunnen bij de gemeente worden aangedragen.

De bedrijfskavel is goed bereikbaar via de Oude Weg, Kruisstraat, Nieuwlandsedijk, Biesboschweg en Ameroever en ligt in de nabijheid van de Snelweg A16. Ook via water is de bedrijfskavel uitstekend bereikbaar; De Biesbosch, het Hollands Diep en het Volkerak liggen binnen handbereik.

Ook voor wandelaars is het gebied bereikbaar gebleven doordat evenwijdig aan het water een openbaar wandelpad is aangelegd.

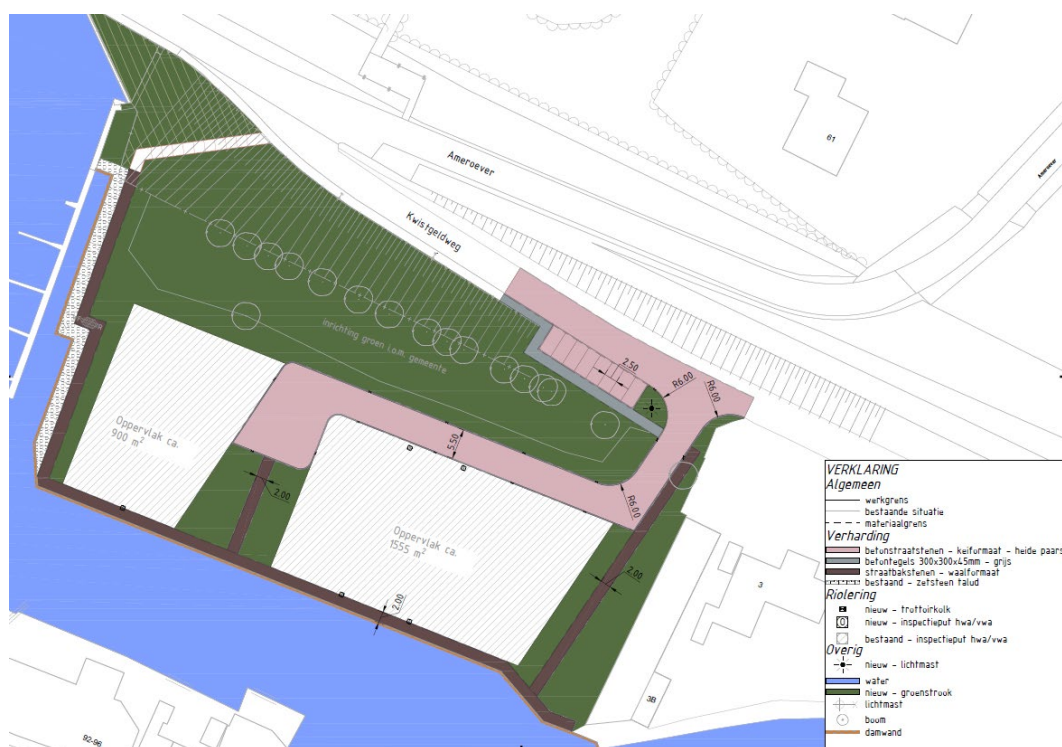


Figuur 2. Ruimtelijke visie plangebied

### 2.3 Groenvoorziening

Er is een groenplan en inrichtingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein gemaakt grotendeels in lijn met figuur 3. Naast de harde elementen (straat en parkeren) zijn daarop de openbare groenvoorzieningen ingetekend. Tussen de bedrijfspercelen komen plantsoenen bestaande uit lage heesters en een aantal nieuwe bomen. Het bestaande bosplantsoen aan de voet van de dijk is grondig opgeknapt.

De groenvoorziening is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente onderhouden.



Figuur 3. Groen- en inrichtingsplan

## **2.4 Invloedzone van een Waterkering**

Het Waterschap Brabantse Delta draagt zorg voor veiligheid tegen overstroming. Bij nieuwe activiteiten in de nabijheid van een waterkering wordt gekeken in hoeverre de activiteit verenigbaar is met het belang van een goede waterhuishouding, daaronder mede begrepen doelmatig beheer en onderhoud. Binnen de primaire waterkering mogen geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht. Binnen de invloedzone van de waterkering mag dit onder voorwaarden wel.

De Keur van Waterschap Brabantse Delta ([www.brabantsedelta.nl/keur](http://www.brabantsedelta.nl/keur)) is hiervoor maatgevend. Omdat de bedrijfskavel deels gelegen is binnen de invloedzone van een waterkering, is voor een omgevingsvergunning toestemming van het Waterschap op basis van de Keur vereist.

De Keur is aan wijziging onderhevig; hier vindt u de richtlijnen:

<https://geoportaal.brabantsedelta.nl/portal/apps/opsdashboard/index.html#/ac9e3cb2d8624956ac779c762c8ae88b> .

In de nabijheid van de primaire waterkering en invloedzone mogen geen nieuwe bomen worden geplant.

## **2.5 Milieukundige bodemkwaliteit**

De gemeente heeft op 7 oktober 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1) en hieruit blijkt dat er ten aanzien van de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde locatieontwikkeling. Er is (plaatselijk) sprake van lichte verontreinigingen, maar de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Wanneer ten behoeve van bouwactiviteiten op de kavels graafwerkzaamheden plaatsvinden, is het raadzaam de vrijkomende grond zo veel als mogelijk op het perceel te hergebruiken. Is het toch nodig om vrijkomende grond af te voeren, dan dient u rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

## **2.6 Damwanden**

De gemeente heeft de damwanden ter hoogte van de bedrijfskavel in 2018 volledig vernieuwd (bijlage 2). De gemeente zal als eigenaar blijvend zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de aanwezige damwand en verankering nabij / in de te verkopen bedrijfskavel (zie artikel 3.2). Het is mogelijk om aangrenzend aan de damwand een strook water van circa 3,5 meter breed, onder voorwaarden, van de gemeente te huren. Een afschrift van de huurovereenkomst, (bijlage 3), is bij deze brochure gevoegd.

Inschrijver mag hierin voor eigen rekening en risico een drijfsteiger aanleggen mits de vrije doorvaart (minimaal 8 meter) niet wordt belemmerd. Voor het aanbrengen van een drijfsteiger is een omgevingsvergunning nodig. Een drijfsteiger dient met eigen palen (vrij van de kade) te worden vastgelegd.

## **2.7 Beoordelingscriteria**

Bij toewijzing van de bedrijfskavel worden door de gemeente Drimmelen beoordelingscriteria gehanteerd. Op grond van deze criteria wordt bepaald welke inschrijver in aanmerking komt voor de aankoop van de bedrijfskavel. Alle potentiële inschrijvers dienen een uitgewerkt plan in te dienen. Het plan zal na ontvangst worden beoordeeld. Mede van belang zijn natuurlijk de stabiliteit van bedrijfsvoering en (financiële) zekerheid, maar ook duurzaamheid. Na beoordeling van het plan zal het college een besluit nemen of uw bedrijf in aanmerking komt voor de bedrijfskavel. De verdere procedure is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze brochure.

### 3. Bedrijfskavel

De gemeente is voornemens één bedrijfskavel uit te geven ten behoeve van water (sport) gerelateerde bedrijvigheid.

#### 3.1 Grondprijs

De gemeente Drimmelen biedt één bedrijfskavel, in bouwrijpe staat, te koop aan met een oppervlak van 1.044 m<sup>2</sup>.

De verkoopprijs van de bedrijfskavel bedraagt € 275,-- per m<sup>2</sup> vrij op naam. De totale verkoopprijs komt daarmee op € 287.100,-- vrij op naam. Over de koopprijs is omzetbelasting verschuldigd, die in de koopprijs is inbegrepen.

Een afschrift van de koopovereenkomst (bijlage 4) is bij deze brochure gevoegd.

De gemeente nodigt geïnteresseerde ondernemers bij openbare inschrijving uit hun interesse te tonen en hun plan in te dienen voor de bedrijfskavel.



Figuur 4. VerkavelingsVerschets

#### 3.2. Staat van oplevering bedrijfskavel

De gemeente Drimmelen levert een bouwrijpe bedrijfskavel met de volgende specificaties:

Verantwoordelijkheid gemeente Drimmelen:

- Het onderzoeken van de bodem op de aanwezigheid van schadelijke stoffen en het treffen van maatregelen die noodzakelijk zijn voor het schoon opleveren van het terrein;
- In de bedrijfskavel zijn trekankers van de gemeentelijke damwand aanwezig. Hiervoor wordt een zakelijk recht van opstal gevestigd in de koopovereenkomst;
- Het terrein mag op voordracht van het waterschap niet met zand of grond worden opgehoogd of worden afgegraven. Het huidige maaiveldniveau ligt op het gewenste peil. Onder het gewenste peil van de kavel wordt verstaan een N.A.P. + niveau tussen + **2,10 meter** aan de openbare weg en + **2,05 meter** nabij het water;

Verantwoordelijkheid inschrijvers:

- Het tijdig aanvragen van de levering en aansluiting van alle nutsvoorzieningen ten behoeve van de bouw van het vastgoed;
- Het ontgraven van de bouwput van het te ontwikkelen vastgoed, het tracé van aan te leggen infrastructuur op de bouwrijpe kavel, etc.
- De uitkomende grond moet verwerkt worden op de bouwrijpe kavel of conform het Besluit Bodemkwaliteit worden afgevoerd voor eigen rekening;
- De kwaliteit van het zo nodig aanbrengen van nieuwe grond of zand op de bouwrijpe kavel moet voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit;
- Inschrijver kan de drainage op eigen terrein op het reeds aanwezige schoonwaterriool aansluiten;
- Eventuele aanwijsbare schade door bouwwerkzaamheden aangebracht aan het woonrijp gemaakte openbare gebied wordt door of in opdracht van de gemeente maar voor rekening van de kopende partij hersteld.



## **4 Verkoopprocedure**

In hoofdlijnen ziet de procedure er als volgt uit:

1. Publiceren verkoop bedrijfskavel voormalige Degaterrein
2. Toetsing aan beoordelingscriteria
3. Onherroepelijke bedrijfskaveltoewijzing
4. Uitwerken schetsontwerp en inrichtingsplan
5. Verkoop bedrijfskavel
6. Omgevingsvergunning

### **4.1 Start Verkoop**

Voor de verkoop van de laatste bedrijfskavel op het voormalige Degaterrein te Lage Zwaluwe is deze brochure met bijlagen samengesteld. Deze brochure is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website: [www.drimmelen.nl](http://www.drimmelen.nl) en via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

In het huis-aan-huisblad 't Carillon uitkomend op 9 februari 2023 wordt de verkoop van de laatste bedrijfskavel aan de Kwistgeldweg te Lage Zwaluwe aangekondigd. Met de verspreiding van deze brochure met bijlagen en publicatie van de verkoop start het verkoopproces van de laatste bedrijfskavel. Inschrijvers voor de bedrijfskavel dienen persoonlijk bij Van Meerwijk Netwerk Notarissen te Made hun plan in. Dit kan op papier of op een USB-stick. Schetsontwerp en inrichtingsplan dienen op papier aangeleverd te worden. In het plan dient minimaal te worden opgenomen op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld door de gemeente. Tevens dient de inschrijver aan te geven op welke wijze gedacht wordt het toekomstig gebruik van het perceel in te vullen. Voorts gelden de voorschriften zoals opgenomen in paragraaf 4.10 van deze brochure. Elke inschrijver ontvangt van de notaris een bewijs van inschrijving.

### **4.2 Contactgegevens**

Contactpersoon gedurende de verkoopprocedure is Hans van Steenoven, bereikbaar via: [hvansteenoven@drimmelen.nl](mailto:hvansteenoven@drimmelen.nl). Bij diens afwezigheid kunt u contact opnemen met Renate van Strien, bereikbaar via: [rvanstrien@drimmelen.nl](mailto:rvanstrien@drimmelen.nl).

Tijdens deze procedure vindt alle communicatie tussen de gemeente en de inschrijver via de contactperso(n)en van de gemeente plaats. Het benaderen van andere medewerkers van de gemeente of betrokken externe adviseurs over deze procedure is strikt verboden en kan leiden tot directe uitsluiting van deelname aan de procedure.

### **4.3 Inschrijver(s)**

Deelname aan deze openbare inschrijving staat open voor iedereen die aan de voorwaarden kan voldoen. Uitgesloten van deelname zijn collegeleden van de gemeente Drimmelen en degenen die op enige wijze betrokken zijn geweest bij de verkoop van de bedrijfskavel of eerder een bedrijfskavel op het voormalige Degaterrein hebben gekocht. Voor het deelnemen aan de procedure wordt geen vergoeding verstrekt. De mogelijkheid bestaat dat inschrijvers van de bedrijfskavel worden onderworpen aan de toetsing in het kader van de Wet BIBOB.

### **4.4 Vertrouwelijkheid**

De door de inschrijvers verstrekte informatie, documenten en andere opgevraagde en of verstrekte gegevens worden door de gemeente met uiterste zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid behandeld. Geheimhouding is door de inschakeling van notaris gewaarborgd. De verstrekte informatie wordt niet retour gezonden aan de inschrijvers.

In het geval van geschillen behoudt de gemeente zich het recht voor stukken uit de inschrijving in te kunnen brengen in het geding.

## 4.5 Voorwaarden verkoopprocedure

De procedure vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op vergoeding van kosten in welke vorm dan ook;
- Er kunnen aan de procedure geen rechten worden ontleend;
- Deze procedure is geen opdracht, impliceert het niet en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd;
- De inschrijving moet betrekking hebben op de gehele bedrijfskavel van 1.044 m<sup>2</sup>.
- De procedure is onderworpen aan het Nederlands recht;
- Alle documenten en communicatie betreffende de inschrijving worden gesteld in de Nederlandse taal.

Indien het plan niet voldoet aan de bovenstaande voorwaarden, wordt deze niet meegenomen in de procedure.

De gemeente houdt zich, bij onvoorziene omstandigheden, het recht voor om de gehele procedure tijdelijk of definitief te stoppen. In een dergelijk geval is de gemeente niet gebonden tot het aangaan van een koopovereenkomst.

## 4.6 Tijdschema van procedure

Omdat inschrijvers een uitgebreid plan voor invulling van de bedrijfskavel moeten indienen heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de procedure open te stellen voor dertien weken. Er is gelegenheid tot het stellen van *schriftelijke* vragen binnen de termijn van vier weken na de start van de verkoop.

In onderstaand overzicht is een indicatie van het tijdschema opgenomen. Het definitieve tijdschema wordt later afgestemd met de notaris.

Openingsdatum inzendingen:	9 februari 2023
Sluitingsdatum inzendingen:	11 mei 2023
Beoordeling inzendingen:	vanaf 15 mei 2023
Besluitvorming	15 juni 2023
Bekendmaking kopende partij:	dag na de besluitvorming
Bezwaartermijn:	10 dagen na bekendmaking kopende partij
Ondertekening koopovereenkomst:	binnen 2 weken na sluiting bezwaartermijn
Overmaken 10% koopsom:	binnen 2 weken na ondertekening koopovereenkomst
Ondertekening notariële akte:	binnen 8 weken na ondertekening koopovereenkomst

## 4.7 Bezichtigen van de locatie

Geïnteresseerden kunnen de bedrijfskavel op het voormalige Degaterrein (Kwistgeldweg) te Lage Zwaluwe zelf betreden; deze is openbaar toegankelijk.

## 4.8 Beoordelingscriteria

Na de sluitingsdatum worden de binnen gekomen plannen beoordeeld op onderstaande criteria:

### 0. Algemeen

- De gemeente verkoopt de grond aan de (rechts-)persoon die ook zelf het bedrijf op die kavel wil vestigen en exploiteren.
- Er moet worden voldaan aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

- Energieneutraal bouwen; BENG is de norm.
- Onvoorwaardelijke instemming met de verkoopprijs per vierkante meter Vrij Op Naam.
- Er dient te worden voldaan aan de vraagprijs van de gemeente Drimmelen en inschrijver verklaart zich akkoord met de koopovereenkomst.

Indien niet aan de hiervoor genoemde algemene voorwaarden (0. Algemeen) wordt voldaan volgt uitsluiting c.q. diskwalificatie.

### 1. Functionele aspecten

- De inschrijver dient aan te geven welke activiteiten op de bedrijfskavel ontplooid worden.
- De bedrijfsactiviteiten dienen een bijdrage te leveren aan het toeristisch recreatieve (groen - blauwe) karakter van de gemeente Drimmelen en de kern Lage Zwaluwe in het bijzonder.
- De inschrijver dient inzichtelijk te maken op welke wijze invulling wordt gegeven aan samenwerking binnen de gemeente Drimmelen, en de kern Lage Zwaluwe in het bijzonder, op het gebied van Toerisme en Recreatie.
- De inschrijver dient inzichtelijk te maken op welke wijze een positieve bijdrage wordt geleverd aan Nationaal park De Biesbosch.

### 2. Ruimtelijke aspecten (bebouwing en open ruimte)

#### *Situering en oriëntatie*

- De bebouwing wordt op het zuidelijke deel van de bedrijfskavel gericht met de representatieve zijde naar het water; Indien niet aan dit aspect wordt voldaan kan dit leiden tot uitsluiting c.q. diskwalificatie zie (0. Algemeen).

#### *Massaopbouw*

- Om aan te sluiten bij de dorpse karakteristiek dient de bebouwing voorzien te worden van een kap dan wel een hellende dakconstructie.
- De kap is loodrecht dan wel haaks op het water gesitueerd waarbij er minimaal een hellend vlak op het zuiden is georiënteerd.

#### *Gevelkarakteristiek*

- De architectuurstijl is duurzaam en eigentijds dorps;
- De gevels richting het water zijn open en transparant vormgegeven;
- Lange gevels dienen verticaal geled te worden om aan te sluiten bij de dorpse karakteristiek.

#### *Kleur- en materiaalgebruik*

- De bebouwing heeft een duurzame uitstraling en bestaat uitsluitend uit natuurlijke en eerlijke materialen (met name glas, hout, beton en staal) met een bijbehorend natuurlijk ingetogen kleurgebruik;
- De gevels richting het water zijn open en transparant vormgegeven en bestaan uit kwalitatief hoogwaardige materialen.

### 3. Inrichting bedrijfskavel

- Een inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de inschrijving en dient ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd te worden;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden aan de achterzijde (noordzijde) van de bebouwing, uit het zicht vanaf de waterzijde en groen ingepast met als doel de parkeeroplossing uit het zicht te plaatsen. De parkeernormen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- De overgang privé terrein / openbare ruimte maakt onderdeel uit van het totale inrichtingsplan. Erfafscheidingen bestaan uit duurzame biodiverse initiatieven, te denken valt aan groene beplanting met eventueel een hekwerk;

- Net als de bebouwing zal de inrichting van de open ruimte op de bedrijfskavel vormgegeven worden middels duurzame materialen in een natuurlijke ingetogen kleurstelling;
- Eventuele opslag dient inpandig dan wel uit het zicht vanaf het water gesitueerd te worden.
- Het aandeel verharding op de uit te geven bedrijfskavel wordt geminimaliseerd om zo de groene uitstraling van de bedrijfskavel te vergroten en te zorgen voor een goede afwatering.

#### 4. Duurzaamheid

In de gemeente Drimmelen werken we samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties aan de opgave om duurzame ontwikkelingen te realiseren. Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de verkoop van deze bedrijfskavel. De gemeente hecht ook waarde aan circulair materiaal gebruik. Wij kijken of er bij de inrichting van de bedrijfskavel rekening wordt gehouden met natuurlijke materialen en natuur inclusief ontwerpen, groenvoorziening en groenbestrating en of er rekening wordt gehouden met steeds extremere weersomstandigheden (zoals vegetatiedaken en waterbuffering). Ondernemers die meer doen dan de wettelijke eisen voor wat betreft duurzaamheid hebben in de gemeente Drimmelen een streepje voor.

De beoordeling van de duurzaamheid geschiedt aan de hand van het door de inschrijver in te dienen duurzaamheidsplan.

##### Het duurzaamheidsplan bestaat tenminste uit:

- a. Een berekening van de Milieu Prestatie Gebouw (MPG) score;
- b. Een lijst van maatregelen met betrekking tot de mobiliteitsoplossingen bij het bedrijf;
- c. Een lijst met toegepaste natuurinclusieve maatregelen (inrichting van de bedrijfskavel, inclusief aantal m<sup>2</sup> groen en de bijdrage aan diversiteit flora en fauna);
- d. Een onderbouwing van klimaat adaptieve maatregelen;

Een en ander uitgedrukt in beeld en tekst.

##### Beoordelingscriteria duurzaamheid

###### Ad A. Berekening van de MPG score;

De MPG-norm is een objectieve meetmethode om het materiaalgebruik uit te drukken in milieubelasting.

Inschrijvers krijgen een beoordeling aan de hand van de onderstaande bandbreedte:

MPG Score	Score
>0,5	20 punten
0,5 – 0,6	16 punten
0,6 – 0,7	10 punten
0,7 – 0,8	6 punten
0,8	0 punten

###### Ad b. Lijst van maatregelen met betrekking tot de mobiliteitsoplossingen bij het bedrijf

Afhankelijk van het aantal toegepaste maatregelen met betrekking tot mobiliteit worden punten toegekend. Per genomen maatregel 1 punt met een maximum van 5 punten. Alleen met maatregelen die niet wettelijk verplicht zijn kunnen punten worden verdiend.

**Ad c. Lijst met toegepaste natuurinclusieve maatregelen**

Natuurinclusief bouwen is op schaalniveau mogelijk en er zijn voor verschillende planten- en diersoorten talrijke maatregelen denkbaar zoals:

- Gebouwbonden (*inbouw*) elementen voor specifieke (dier)soorten zoals bijvoorbeeld nestplaatsen, insecten stenen en oeverwaluw;
- Gebouwbonden *algemene ingrepen* zoals bijvoorbeeld sedumdak of groene gevel;
- Overgang *bouwkavel naar openbare ruimte* door de plaatsing van duurzame biodiverse initiatieven; te denken valt aan groene beplanting met eventueel een hekwerk.

Afhankelijk van het aantal toegepaste maatregelen wordt punten toegekend. Per genomen maatregel 1 punt met een maximum van 5 punten.

**Ad d. Onderbouwing van klimaat adaptieve maatregelen**

Bij klimaat adaptief bouwen zijn de te treffen maatregelen gericht op het voorkomen van wateroverlast. Waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd.

De grootte van de capaciteit van de hemelwaterberging per m<sup>2</sup> op de bedrijfskavel, verhard en onverhard terrein, bepaalt de score.

Capaciteit hemelwaterberging in liters per m <sup>2</sup> (verhard en onverhard) bouwperceel	Score
>25	5 punten
15 - 25	3 punten
5 - 15	1 punt
< 5	0 punten

## 4.9 Wegingsfactoren

De plannen worden kwalitatief getoetst, de prijs ligt vast. Indien een plan niet voldoet aan de algemene voorwaarden leidt dit tot uitsluiting / diskwalificatie.

De inschrijver met het plan dat het beste scoort op de functionele / ruimtelijke aspecten, inrichting van het perceel en de duurzaamheid komt in aanmerking voor aankoop van de bedrijfskavel.

Er zal getoetst worden op de beoordelingscriteria zoals benoemd in paragraaf 4. In totaal zijn er maximaal 100 punten te verdienen waarbij de volgende weging aangehouden wordt:

Indien niet wordt voldoen aan de algemene voorwaarden leidt dit tot uitsluiting / diskwalificatie

- |                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| ▪ Functionele aspecten (1):     | 20 punten |
| ▪ Ruimtelijke aspecten (2):     | 30 punten |
| ▪ Inrichting bedrijfskavel (3): | 15 punten |
| ▪ Duurzaamheid (4):             | 35 punten |

*Totaal aantal punten: 100 punten*

Er zal een gesprek plaatsvinden tussen een afvaardiging van de gemeente Drimmelen en de potentiële inschrijver, die op grond van de neergelegde ruimtelijke visie en beoordelingscriteria de meeste punten heeft gescoord.

## 4.10 Inzendingen

Inzendingen dienen uiterlijk op de sluitingsdatum van de inschrijftermijn persoonlijk te worden ingediend bij Van Meerwijk Netwerk Notarissen te Made. Dit kan op papier of op een USB-stick. Schetsontwerp en inrichtingsplan dienen op papier aangeleverd te worden. Bij deze notaris zal tevens de notariële akte van levering van de bedrijfskavel worden gepasseerd. Om de inzendingen te kunnen beoordelen dienen deze zoveel als mogelijk vergelijkbaar te zijn. De inzending zal bestaan uit:

- 1 De statutaire gegevens van de onderneming, inclusief een verklaring van onvoorwaardelijke instemming met de koopovereenkomst en de door de gemeente vastgestelde verkoopprijs.
- 2 Ondernemingsplan.
- 3 Stedenbouwkundig visie/ontwerp.
- 4 Een inrichtingsplan voor invulling van de bedrijfskavel met toegepaste materialen.
- 5 Duurzaamheidsplan.

Indien niet alle bovengenoemde stukken worden aangeleverd kan dit leiden tot diskwalificatie/uitsluiting van de procedure.

### *Ad 2 Ondernemingsplan*

Het ondernemingsplan (met financiële onderbouwing) dient minimaal de volgende informatie of beschrijvingen te bevatten:

- Huidige bedrijfsactiviteiten, aantal medewerkers en functionele verdeling daarvan, met daarbij ook aangeven of dit in de toekomst zal gaan veranderen en hoe het dan zal worden;
- Het soort water(sport) gebonden bedrijfsactiviteiten op de toekomstige locatie;
- De verwachte milieubelasting naar maximaal milieucategorie 2;
- Aan- en afvoer bedrijfsgoederen, frequenties, soort en wijze van transport;
- Verkeersbewegingen, zowel van medewerkers als van leveranciers en bezoekers;
- Eventuele gebruik van gevaarlijke stoffen;
- De noodzaak/belang van vestiging op, of verhuizing naar het Degaterrein;
- Inzage te geven in de financiële doorrekening van het ondernemersplan.

### *Ad 3 Stedenbouwkundige visie/ontwerp*

De stedenbouwkundige visie/ontwerp dient minimaal de volgende producten te bevatten:

- Schetsontwerp bouwmassa op schaal 1 : 500 (principeplattegronden, gevelaanzichten, principedoorsnedes, kleur en materiaalgebruik, referentiebeelden, toe te passen duurzaamheidsprincipes, artist impression)

#### *Ad 4 Inrichtingsplan*

- Inrichtingsplan gehele perceel schaal 1 : 200 (inclusief ontsluiting, parkeren, erfafscheiding, materialisering, referentiebeelden, beplantingsplan)

#### *Ad 5 Duurzaamheidsplan*

- Zie hiervoor de informatie onder punt 4 op pagina 12.

### **4.11 Beoordelingscommissie**

De inschrijvingen worden uiteindelijk beoordeeld door een beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter, leden van de verschillende gemeentelijke afdelingen, desgewenst aangevuld met externe expertise, die de inschrijvingen beoordeelt op basis van de beoordelingscriteria, uitsluitingscriteria, minimumeisen en gunningscriteria.

De contactpersoon van de gemeente is tevens de secretaris en lid van de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie is onafhankelijk van de inschrijvers en doet een autonome uitspraak.

Inschrijvers voor de watersport gerelateerde bedrijfskavel op het voormalige Degaterrein worden getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden en gestelde beoordelingscriteria. De inschrijver die na het toepassen van de wegingsfactoren het hoogst scoort, komt in beginsel in aanmerking voor de bedrijfskavel toewijzing.

Wanneer op grond hiervan blijkt dat de inschrijver toch niet (geheel) voldoet aan de beoordelingscriteria zal door de gemeente kunnen worden afgezien van verdere verkoopgesprekken. Dit zal gemotiveerd worden aangegeven.

De gemeente heeft de intentie de bedrijfskavel te verkopen aan de inschrijver die na de beoordeling zoals hierboven omschreven, wordt aangewezen als eerste kopende partij.

### **4.12 Voorlopige kaveltoewijzing**

Op grond van de bevindingen van de beoordelingscommissie neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit voor het aanwijzen van de kopende partij.

Het ingediende plan dient als basis voor de verdere contacten en gesprekken met zowel kopende partij, als ook de gemeentelijke besluitvorming. Met het kopende partij zal verder worden overlegd over de aanbieding en verkoop van de bedrijfskavel.

### **4.13 Bestemmingsplan**

Het bouw- en inrichtingsplan dient te voldoen aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Degaterrein" te Lage Zwaluwe (door de raad vastgesteld op 8 maart 2018).

### **4.14 Verkoop bedrijfskavel**

Als het definitieve ontwerp door de gemeente wordt goedgekeurd, wordt de kopende partij door de gemeente een koopovereenkomst verkoop gemeentegrond (bijlage 4) aangeboden. De ondertekening van de koopovereenkomst zal door de kopende partij en gemeente binnen twee weken na sluiting bezwaartermijn plaatsvinden. Binnen twee weken na ondertekening van de

koopovereenkomst dient de kopende partij een bankgarantie af te geven ter hoogte van 10% van de koopsom dan wel dient dit bedrag als waarborgsom te worden overgemaakt aan de notaris.

Overdracht en verkoop van de bedrijfskavel zal plaatsvinden onder voorbehoud van het verkoopbesluit van de bedrijfskavel door de het college van burgemeester en wethouders. De feitelijke en juridische levering (notariële akte) vindt uiterlijk binnen 8 weken na ondertekening van de koopovereenkomst plaats.

#### **4.15 Onvoorziene omstandigheden**

In de koopovereenkomst wordt een clause opgenomen voor onvoorziene omstandigheden, waarbij het uitgangspunt is dat indien hier een beroep op wordt gedaan partijen in overleg treden en trachten tot nader overeenstemming te komen waarbij de geest van de oorspronkelijke overeenkomst zo veel mogelijk in acht zal worden genomen.

#### **4.16 Algemene afwijkmogelijkheden**

In de koopovereenkomst zal tevens een clause worden opgenomen dat afwijken van de koopovereenkomst dan wel het maken van aanvullende afspraken mogelijk is voor zover schriftelijk en de door de kopende partij en de gemeente zijn ondertekend.

#### **4.17 Omgevingsvergunning**

Het definitieve ontwerp dient als basis voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Na ontvangst van uw aanvraag zal de gemeente deze binnen 8 weken beoordelen. Is uw aanvraag niet volledig, dan vragen wij u de ontbrekende informatie aan te leveren. Na ontvangst van de aanvullende informatie beoordelen wij uw aanvraag opnieuw.

Nadat de procedure succesvol is doorlopen en aan alle eisen wordt voldaan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De vergunning zal dan nog 6 weken open staan voor bezwaar. Wanneer er na deze 6 weken geen bezwaar tegen de vergunning binnen is gekomen, is de vergunning onherroepelijk.

#### **4.18 Informatie**

Heeft u na het lezen van deze brochure behoefte aan meer informatie, dan kunt u zich wenden tot de afdeling Grondgebied. Uw contactpersoon is:

- Hans van Steenoven van de afdeling Grondgebied, telefoonnummer 0162 - 690190 of per e-mail: [hvansteenoven@drimmelen.nl](mailto:hvansteenoven@drimmelen.nl).