

Nota van Inlichtingen De Kolk fase 2 te Nunspeet

Datum	19 april 2024
-------	---------------

BELANGRIJKE INFORMATIE

Voorafgaand aan de beantwoording van de vragen staan hieronder aandachtspunten vanuit de gemeente. Punten 1 t/m 4 bevatten algemene informatie en de punten 5 t/m 11 gaan over het correct en volledig inschrijven op één of meerdere kavels.

1. In de kavelpaspoorten staat bij iedere kavel 80W vermeld. Dit moet 80 Ampère zijn.
2. Per kavel is er een wateraansluiting aangevraagd met een aansluitcapaciteit van 4 m³. Vitens is verplicht aansluitingen van meer dan 4 m³/u te toetsen. Indien de koper een aansluiting wenst van meer dan 4 m³/u dan dient de koper dit voor eigen rekening en risico aan te vragen.
3. Bijlage 1 van deze Nota van inlichtingen betreft een gedetailleerde uitgiftekaart waarop de afmetingen van de kavels zijn vermeld.
4. Bijlage 2 van deze Nota van inlichtingen betreft een kaart voor bedrijfskavel MG1 met liggingsdata over de gasleiding en elektrakabels. LET OP: Deze gaskabel en elektrakabels blijven liggen. Er zal een zakelijk recht worden gevestigd in de akte van levering hiervoor.

De volgende aandachtspunten gaan over het correct en volledig inschrijven op één of meerdere kavels.

5. Als de inschrijver op één kavel inschrijft is dat de voorkeurskavel; als de inschrijver meerdere kavels opgeeft, is de inschrijver verplicht deze ook allemaal te kopen.
6. Het indienen van meerdere inschrijfformulieren voor verschillende kavels is niet toegestaan. Ieder bedrijf met bijbehorende ondernemingen mag één keer inschrijven. Zie voor meer informatie hoofdstuk 6 van de Beleidsnotitie.
7. Als het inschrijfformulier niet (volledig) voldoet aan de in de Beleidsnotitie en Leidraad gestelde voorwaarden en/of niet compleet is ingevuld, dan is deze inschrijving ongeldig en nemen wij deze niet in behandeling. Schrijf dus ook geen extra tekst rondom de verplichte invulbalken en selectievakjes én vergeet geen invulbalken in te vullen en selectievakjes aan te kruisen, want ook dan is uw inschrijving ongeldig.
8. Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld én ondertekend te worden. Dit mag een handgeschreven formulier zijn.
9. Houd er rekening mee dat voor een complete inschrijving, naast het inschrijfformulier, de volgende documenten in ieder geval aangeleverd worden:
 - a. **KvK-uittreksel:** Conform Beleidsnotitie hoofdstuk 6. Een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
 - b. **Legitimatiebewijs:** Conform Beleidsnotitie hoofdstuk 6. Een kopie van het geldige legitimatiebewijs van de natuurlijk persoon die het inschrijvende bedrijf rechtsgeldig vertegenwoordigt en het inschrijfformulier ondertekent.
Indien van toepassing, moeten voor een complete inschrijving ook de volgende documenten worden aangeleverd:
 - c. **Accountantsverklaring:** Conform Beleidsnotitie hoofdstuk 9. Een accountantsverklaring die door een accountant wordt afgegeven en is vermeld in het Accountantsregister van de NBA (<https://www.nba.nl/over-nba/register/>). In de accountantsverklaring dient conform de genoemde Beleidsnotitie verklaart te worden:
 - i. hoeveel werknemers er vast in dienst zijn bij uw bedrijf; én aanvullend
 - ii. dat deze werknemers minstens 1 jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Nunspeet
 - d. **Ondertekende verklaring én kadastraal uittreksel van de opgegeven Achterlaatllocatie:** Conform Beleidsnotitie hoofdstuk 6.
 - e. **Huurovereenkomst bij verhuur voor minimaal 5 jaar na realisatie Bedrijfspan:** Conform Beleidsnotitie hoofdstuk 8.

10. Op het inschrijfformulier krijgt de inschrijver de mogelijkheid om aan te geven hoeveel leibomen hij verplicht gaat planten. Hieronder volgt een instructie voor het invullen van deze vraag:

(vul hier in hoeveel leibomen u wilt planten) leibomen langs de (vul in óf noord, óf oost, óf zuid, óf west) én de (vul in óf noord, óf oost, óf zuid, óf west) gevel (waarin geen kozijnopeningen volgens uw bouwplan zijn aangebracht) in totaal (vul hier het totaal aantal punten in wat u met het aantal gekozen leibomen scoort) punten (1 punt per 5 leibomen per gevel).

Toelichting: U scoort pas punten als er 5 leibomen per gevel kunnen worden gerealiseerd. U kunt maximaal 2 gevels invullen.

LET OP: U dient dus in ieder geval 5 leibomen aan een gevel te planten, dit mogen er ook meer zijn, maar dit dient verplicht uitvoerbaar te zijn binnen uw bouwplan.

11. Alle ingevulde natuur inclusieve maatregelen waar extra op gescoord wordt, moeten in de uitvoering ook mogelijk zijn, anders is uw hele inschrijving ongeldig. Zie artikel 14 lid g van de Beleidsnotitie.

#	Document/ Artikel	Vraag	Vindplaats	Antwoord
1	Inschrijfformulier Inschrijvende bedrijf	Is het mogelijk om gezamenlijk, met 2 KvK nummers / 2 bedrijven 1 kavel de kopen. En op deze kavel 1 gebouw te plaatsen. En het kadastrale perceel te delen om voor elk bedrijf 1 kavel te genereren met een deel van het gezamenlijke gebouw? Voor deze vraag verwijs ik als voorbeeld naar de kadastrale percelen 6529 en 6528 waar dit ook is gerealiseerd. Adres: Roning 17 Nunspeet (den Hartog en Vos Dakkapellen)		<p>Het is mogelijk om gezamenlijk met twee bedrijven één kavel te kopen.</p> <p>Let op: U levert gezamenlijk één inschrijfformulier in. Dit betekent dat als één van de twee bedrijven niet aan alle standaard selectiecriteria voldoet, de gehele inschrijving voor beide inschrijvers ongeldig wordt verklaard. Tot aan de akte van levering geldt (indien de kavel aan de gezamenlijk inschrijvers wordt toegewezen), dat beide partijen <u>hoofdelijk</u> aansprakelijk zijn. Dus ook voor de financiële consequenties.</p> <p>Het bouwplan wordt getoetst en dient in ieder geval twee toegangsdeuren te hebben.</p> <p>De kosten voor het kadastraal splitsen van het perceel zijn voor uw eigen rekening en kan pas na toestemming van de gemeente vlak voor het tekenen van de akte van levering worden gedaan.</p> <p><u>Puntentelling</u> Hoe de punten in dit geval geteld worden staat per onderwerp hieronder:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vestigingsplaats inschrijvende bedrijf: Het hoogst aantal te behalen punten van één van de twee gezamenlijk inschrijvende bedrijven telt. Er zijn dus maximaal 8 punten te behalen.

				<ul style="list-style-type: none">• Werknemers: punten van beide bedrijven omtrent het aantal werknemers in vast dienstverband die minimaal 1 jaar staan ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente Nunspeet worden bij elkaar opgeteld.• Natuur inclusieve maatregelen: De puntentelling voor de natuur inclusieve maatregelen wijzigt niet, omdat er in dit geval één hoofdgebouw wordt gerealiseerd.• Achterlaatlocatie (indien van toepassing): Er worden 12 punten per Achterlaatlocatie gerekend.
2	Inschrijfformulier Kadastraal splitsen bedrijfskavel	Kan een kavel kadastraal gesplitst worden?		<p>De kavel mag alleen na het passeren van de leveringsakte kadastraal worden gesplitst.</p> <p>Let op: In het antwoord op vraag 1 is hier een uitzondering op gegeven. Alleen als twee bedrijven samen inschrijven kan de kavel pas na toestemming van de gemeente vlak voor het tekenen van de akte van levering worden gesplitst.</p> <p>Let op: Als de kavel na het tekenen van de leveringsakte kadastraal gesplitst wordt en de koper heeft op het Inschrijfformulier aangegeven de bedrijfskavel 5 jaar voor zijn eigen bedrijf te gebruiken, dan geldt 5 jaar gebruik voor eigen bedrijf nog steeds voor alle gesplitste kavels. Indien de koper op het Inschrijfformulier heeft aangegeven de bedrijfskavel voor minimaal 5 jaar te verhuren, dan geldt dat de</p>

				huurovereenkomst minimaal 5 jaar moet worden afgesloten voor alle gesplitste kavels.
3	Inschrijfformulier Aankruisen bedrijfskavel	Op het inschrijfformulier kunnen de kavels aangegeven worden maar er is geen mogelijkheid om aan te geven waarde voorkeur naar uit gaat. Het kan nl. zo zijn dat we een voorkeur hebben voor een kavel maar een andere partij daar meer punten voor haalt wij dan wel graag een andere kavel als tweede, of daaropvolgende voorkeur willen zouden waar we misschien wel voor in aanmerking komen.	Beleidsnotitie hoofdstuk 12 onder f: <i>"...Indien sprake is van meerdere Bedrijfskavels waarop de Geselecteerde Inschrijver heeft ingeschreven, is het niet mogelijk voor een minder aantal Bedrijfskavel(s) een Reserveringsovereenkomst aan te gaan."</i>	Als de inschrijver op één kavel inschrijft is dat de voorkeurskavel, als de inschrijver meerdere kavels opgeeft, is hij verplicht deze meerdere kavels allemaal te kopen.
4	Inschrijfformulier Aankruisen bedrijfskavel	Kan ik een voorkeurskavel opgeven?		Zie het antwoord op vraag 3.
5	Inschrijfformulier Aankruisen bedrijfskavel	Als ik te weinig punten heb om de door mij gekozen kavel te kopen kan ik dan overstappen naar een andere kavel en bij deze kavel meedoen met de puntentelling?		Nee.
6	Kavelpaspoort Bedrijven categorie	Welke bedrijven vallen onder de categorieën t/m 3.1?	bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van het Bestemmingsplan Actualisatie de Kolk Zuid 2023	In bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van het Bestemmingsplan Actualisatie de Kolk Zuid 2023 staan alle bedrijven met de bijbehorende categorie. Hieronder staat de link naar deze bijlage: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0302.BP01184-vg02/b_NL.IMRO.0302.BP01184-vg02_rb1.pdf Onder de bedrijven t/m categorie 3.1 vallen de bedrijven met een categorie 1, 2 en 3.1.

7	Kavelpaspoort Ondergeschikte detailhandel	Wat wordt er bedoeld met ondergeschikte detailhandel?	<p>Bestemmingsplan Actualisatie De Kolk Zuid 2023, artikel 3.1 van de Regels onder b: <i>“De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit op datzelfde bouwperceel vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, is toegestaan.”</i></p> <p>Bestemmingsplan Actualisatie De Kolk Zuid 2023, Toelichting hoofdstuk 5.4</p>	<p>Ondergeschikte detailhandel is een bedrijfsvoering waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.</p> <p>In de Toelichting op het bestemmingsplan Actualisatie de Kolk zuid 2023 in hoofdstuk 5.4 is vermeld dat elk bedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit wel zelf gemaakte/bewerkte goederen kan verkopen.</p>
8	Kavelpaspoort Ondergeschikte detailhandel	Mogen wij een showroom vestigen en vanuit die showroom artikelen verkopen? Valt dit onder ondergeschikte detailhandel?	<p>Bestemmingsplan Actualisatie De Kolk Zuid 2023, artikel 1.16 van de Regels (begrip): <i>1.16 Bedrijf “Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.”</i></p> <p>Bestemmingsplan Actualisatie De Kolk Zuid 2023, hoofdstuk 5.4 van de Toelichting</p>	<p>Detailhandel is niet toegestaan. Dit staat in de Toelichting op het Bestemmingsplan Actualisatie De Kolk Zuid 2023 onder hoofdstuk 5.4.</p> <p>Alleen een showroom valt <u>niet</u> onder het begrip ‘bedrijf en past hierdoor niet op dit bedrijventerrein. Een showroom kan wel een ondergeschikte nevenactiviteit zijn van het inschrijvende bedrijf.</p>

			Bestemmingsplan Actualisatie De Kolk Zuid 2023, artikel 3.1 van de Regels onder b: <i>“De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit op datzelfde bouwperceel vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, is toegestaan.”</i>	
9	Beleidsnotitie Achterlaatlocatie	Wij hebben een kavel op een ander bedrijventerrein, telt dit ook als achterlaatlocatie?	Hoofdstuk 7.2 van de Beleidsnotitie	Enkel de locaties die paars gekleurd zijn op de kaarten in hoofdstuk 7.2 van de Beleidsnotitie én waarvan de inschrijver ook de eigenaar is, komen in aanmerking als Achterlaatlocatie.
10	Beleidsnotitie Inschrijvende bedrijf	Mag een deel van het gebouw verhuurd worden?	Hoofdstuk 8 van de Beleidsnotitie: <i>“De Geselecteerde Inschrijver verplicht zich het Bedrijfspan na realisatie minimaal 5 jaar alleen voor zijn eigen Bedrijf te gebruiken.” Indien sprake is van een Inschrijver die een Bedrijfspan gaat realiseren én dit pand gaat verhuren zoals hierna in lid 3 van dit artikel omschreven, dan dient er een huurovereenkomst voor minimaal 5 jaar te worden overlegd.”</i>	Het bedrijfspan wordt óf alleen door het inschrijvende bedrijf zelf gebruikt, óf alleen verhuurd aan het ander bedrijf conform het ingeleverde inschrijfformulier. Lees hiervoor hoofdstuk 8 van de Beleidsnotitie.
11	Inschrijfformulier	Kan bij een inschrijving ook een ander verzoek worden		Bij de inschrijving zelf is geen ruimte om andere verzoeken in te dienen.

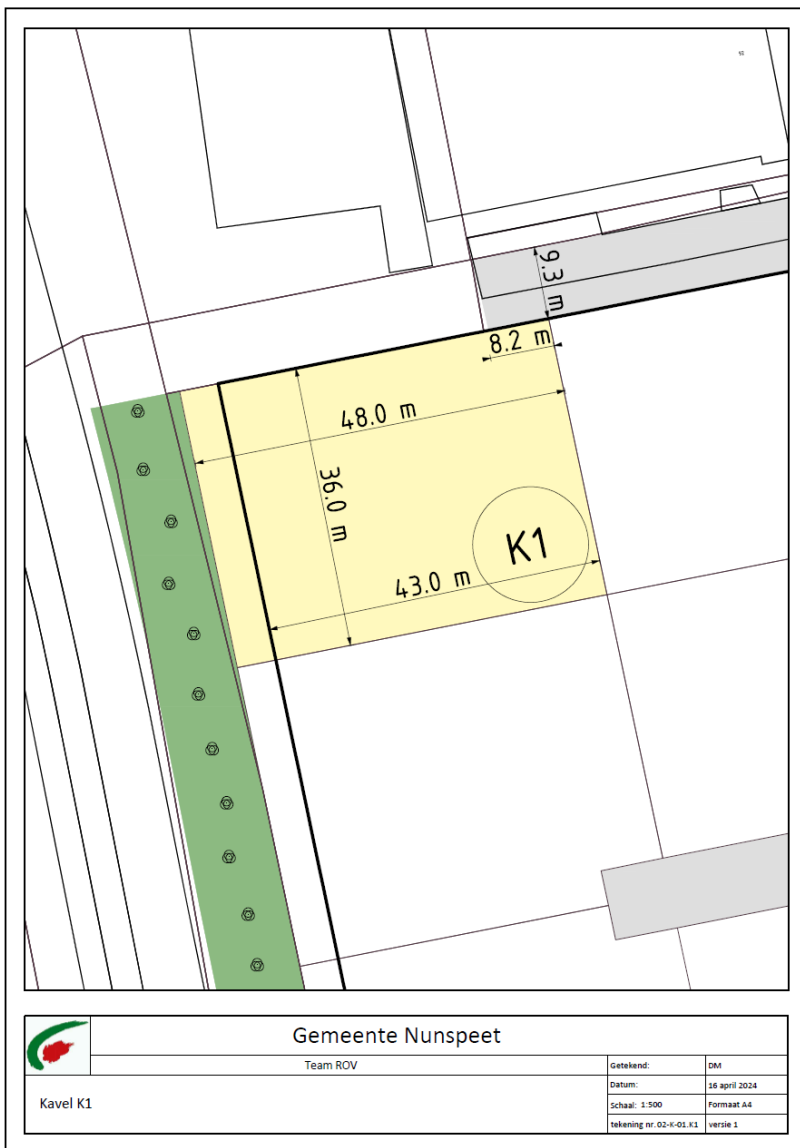
	Indienen ander verzoek	meegenomen, bijvoorbeeld voor een andere inrit/connectie met naastgelegen kavel (wanneer die al in bezit is van ondernemer)? Hoe moet dit worden aangegeven?		
12	Leidraad Houtwal en groenstrook	Hoe hoog en hoe dicht wordt de groenstrook langs de kavels, dit in verband met de representatieve voorgevel.	Hoofdstuk 3.6 van de Leidraad	De houtwal (aan de zijde van Rondweg De Kolk) moet zoveel mogelijk een dichte beplanting blijven. Deze houtwal is in de winter van 2017/2018 aangelegd en dus nog vrij jong. De bomen en de struiken zullen de komende jaren nog in omvang toenemen. Voor wat betreft de groene haag tussen de wadi's en de betreffende bedrijfskavels aan de zijde van de Oosteinderweg, is het de bedoeling dat de uiteindelijke hoogte van de haag ca 1 meter wordt.
13	Leidraad art 3.7 afvoer water	Wat wordt bedoeld met: Het hemelwater dient <u>bovengronds</u> op terrein verwerkt te worden?	Artikel 3.7 van de Leidraad onder het kopje Hemelwater	De zin in artikel 3.7 de Leidraad " <i>Het hemelwater dient zowel bovengronds als ondergronds op eigen terrein verwerkt worden</i> " is niet correct. Dit moet zijn: Het hemelwater <u>kan</u> zowel bovengronds als ondergronds op eigen terrein verwerkt worden.
14	Kavelpaspoort Bouwregels	De aangeven 5 mtr tot de perceelgrens. Geldt dat ook voor de grenzen tussen de kavels onderling?		Er moet gebouwd worden binnen het bouwvlak én met een minimale afstand van 5 meter tot de perceelsgrenzen én de grenzen tussen de kavels onderling.
15	Beleidsnotitie hoofdstuk 9.2	Waarom wordt in deze paragraaf een puntentelling gegeven o.b.v. het aantal personeelsleden die ingeschreven staan in het basis registratie systeem van de gemeente. Dat het	Inleiding van Beleidsnotitie: " <i>Zoals benoemd in het Collegeprogramma 2022-2026 ("Samen meer voor elkaar") wil de Gemeente kwalitatief voldoende Bedrijventerreinen</i>	Dit blijkt uit de Beleidsnotitie waarbij in de inleiding verwezen wordt naar het collegeprogramma. De puntentelling is een instrument om dit te bevorderen.

		<p>aantal personeelsleden gevraagd wordt begrijpen we maar wat is de toegevoegde waarde als het personeel ook binnen de gemeente Nunspeet woont.</p>	<p><i>en werklocaties voor met name lokale Bedrijven met lokale werkgelegenheid binnen de Gemeente behouden en waar mogelijk uitbreiden. De uitgifte van nieuwe Bedrijfskavels is daar een onderdeel van. Bij de uitgifte van Bedrijfskavels ligt de focus op het behouden van bestaande Bedrijven en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan deze Bedrijven, waar inwoners van de Gemeente aan het werk zijn."</i></p>	
16	<p>1.1 Beleidsnotitie Artikel 8.3 (A) <i>Vestigingsplaats inschrijvende bedrijf</i></p>	<p>Officieel is onze KvK geregistreerde vestigingsplaats Hulshorst, hiernaast hebben wij sinds 1 mei 2021 ook een vestiging op destraat te Nunspeet, dit is o.a. aantoonbaar door communicatie met de gemeente hierover. Telt dit dan ook als de vestigingsplaats voor punten?</p>	<p>Hoofdstuk 8 van de Beleidsnotitie</p>	<p>"Aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is in de betreffende Plaats" betekent dat dat bij de beoordeling van het inschrijfformulier door de gemeente wordt gecheckt of er sprake is van vestiging in de plaats Nunspeet. Aan de hand van de bij het inschrijfformulier als bijlage te overleggen schriftelijke bewijsstukken beoordeelt de gemeente of er 6 of 8 punten worden toegekend.</p>
17	<p>1.1 Beleidsnotitie Artikel 9.2 (A) <i>Werknemers</i></p>	<p>In het geval van de Juridische bedrijfsvorm V.O.F. tellen dan ook de eigenaar(en) mee (indien zij fulltime hierin werken)</p>	<p>Hoofdstuk 9 van de beleidsnotitie.</p>	<p>Nee, het gaat bij de puntentelling enkel om werknemers in vaste dienstbetrekking welke op het moment van Inschrijving door het betreffende Bedrijf minstens één jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente. Lees hiervoor hoofdstuk 9 van de Beleidsnotitie.</p>

		als medewerker, anders dan bij een B.V. (directeur/eigenaar) zijn deze namelijk niet officieel in loondienst van hun eigen bedrijf.		
18	Leidraad Inschrijvingsprocedure 4.1 Groene gevel	Is een "Groene gevel (begroeiingssysteem)" ook een gaasrek tegen de buitenwand waar bijvoorbeeld klimop tegen wordt geplant? Of heeft u hier voorbeelden van?		<p>Een groene gevel met een begroeiingssysteem bestaat uit op maat gemaakte systemen die aan de gevel worden bevestigd. Het systeem bestaat uit een worteldichte achter constructie, een goede voedingsbodem voor de planten en een bewateringssysteem.</p> <p>Klimplanten die tegen een gaasrek groeien vallen hier niet onder.</p> <p>Op internet kunt u verschillende voorbeelden vinden van begroeiingssystemen.</p>
19	1.2 Kavelpaspoorten Afmetingen uitgiftekaart	Wat zijn de c.a. afmetingen (lengte x Breedte) van de kavels K1 t/m K8?		Er is een nieuwe gedetailleerde uitgiftekaart voor Bedrijventerrein De Kolk fase 2 toegevoegd met de afmetingen. Deze gedetailleerde uitgiftekaart is als Bijlage 1 bij deze Nota van inlichtingen opgenomen.

Bijlage 1 – Gedetailleerde uitgiftekaart

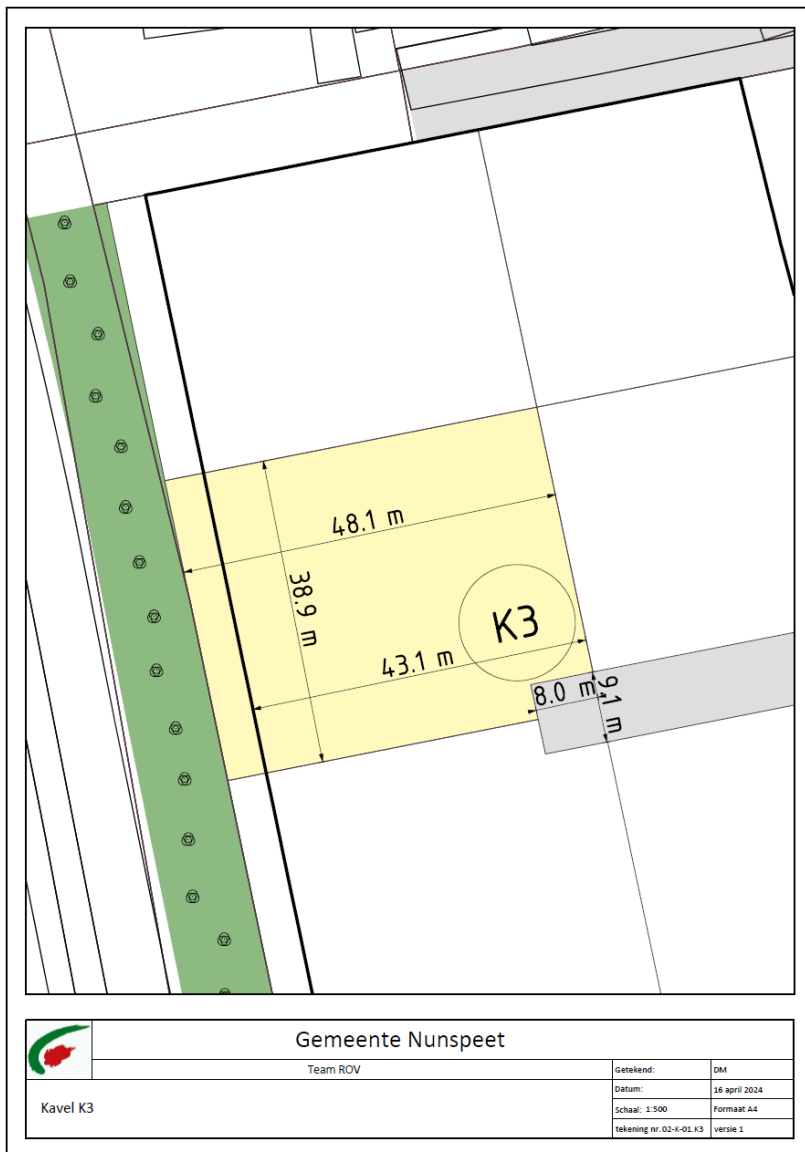
Kavel 1 (Schaal 1:500)



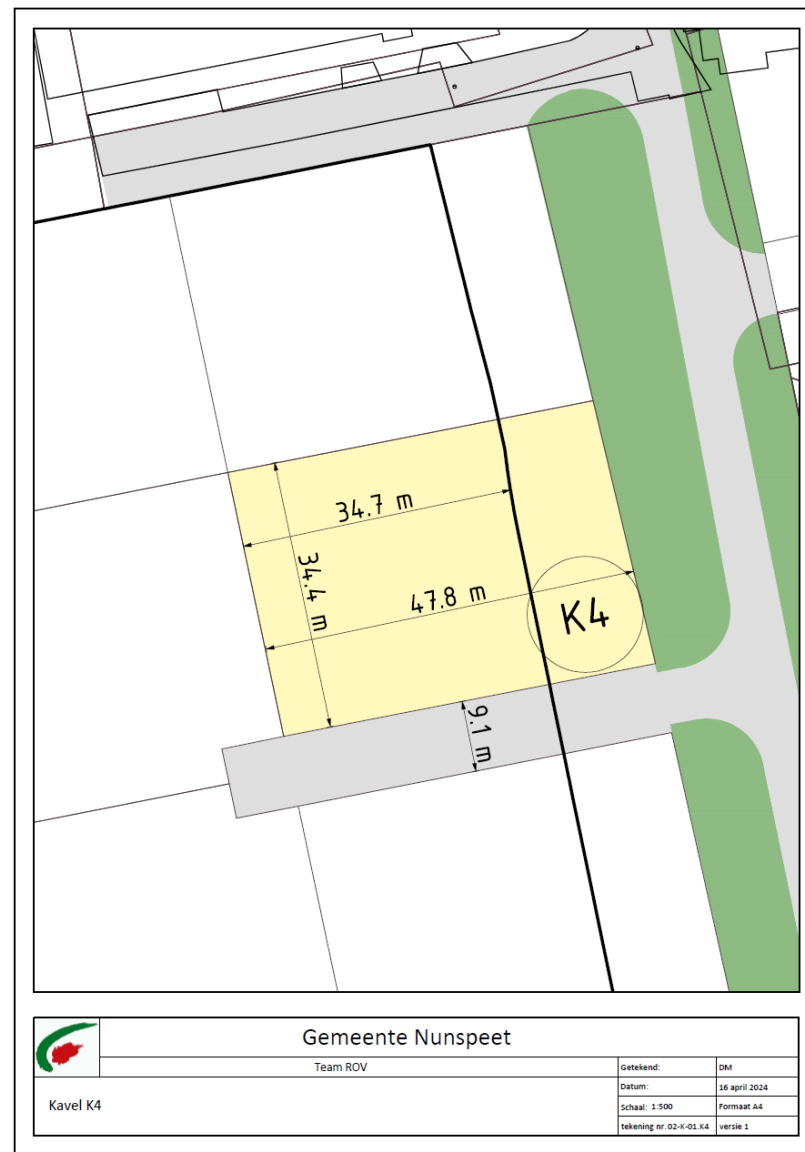
Kavel 2 (Schaal 1:500)



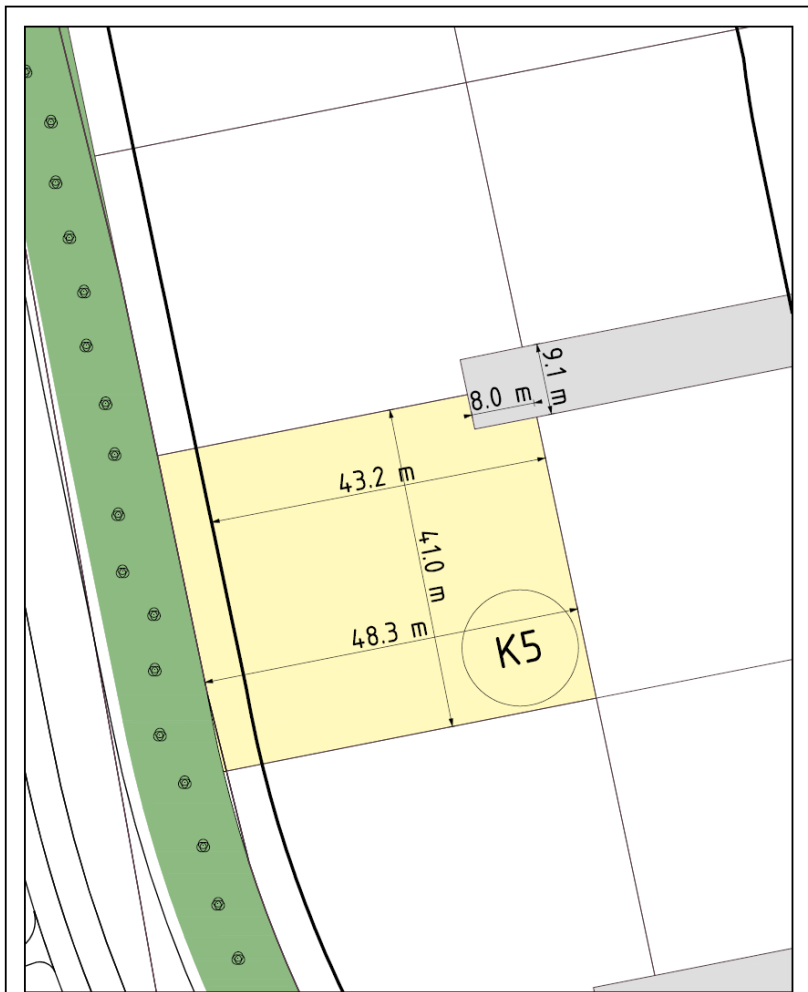
Kavel 3 (Schaal 1:500)




Kavel 4 (Schaal 1:500)

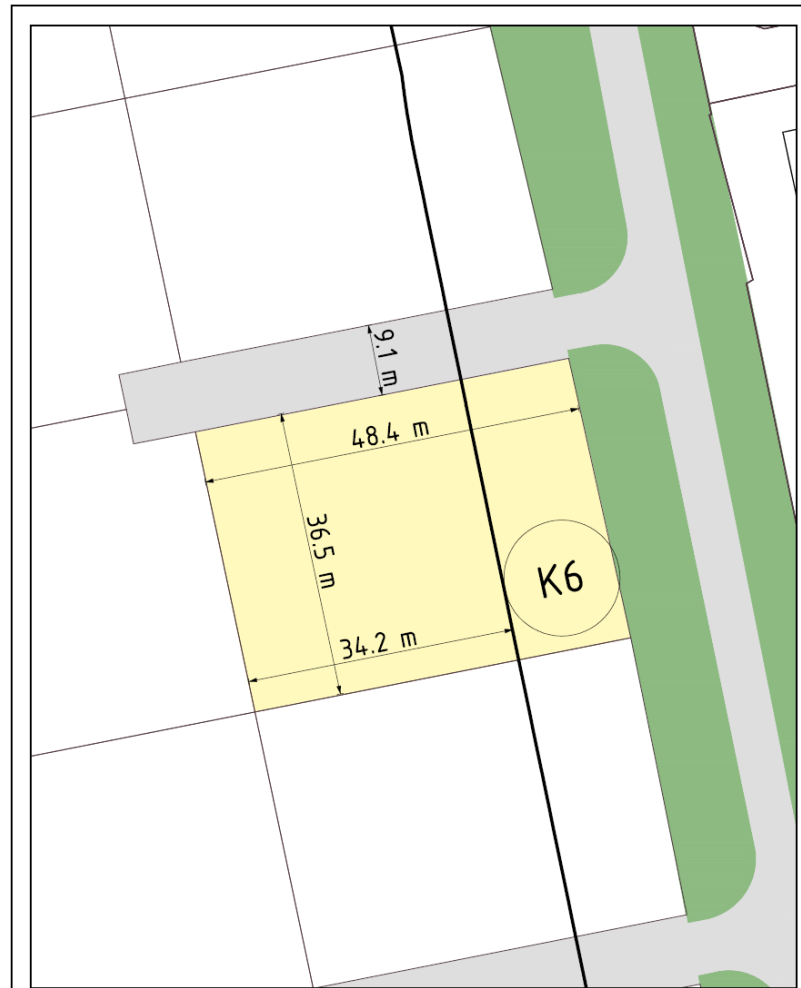



Kavel 5 (Schaal 1:500)



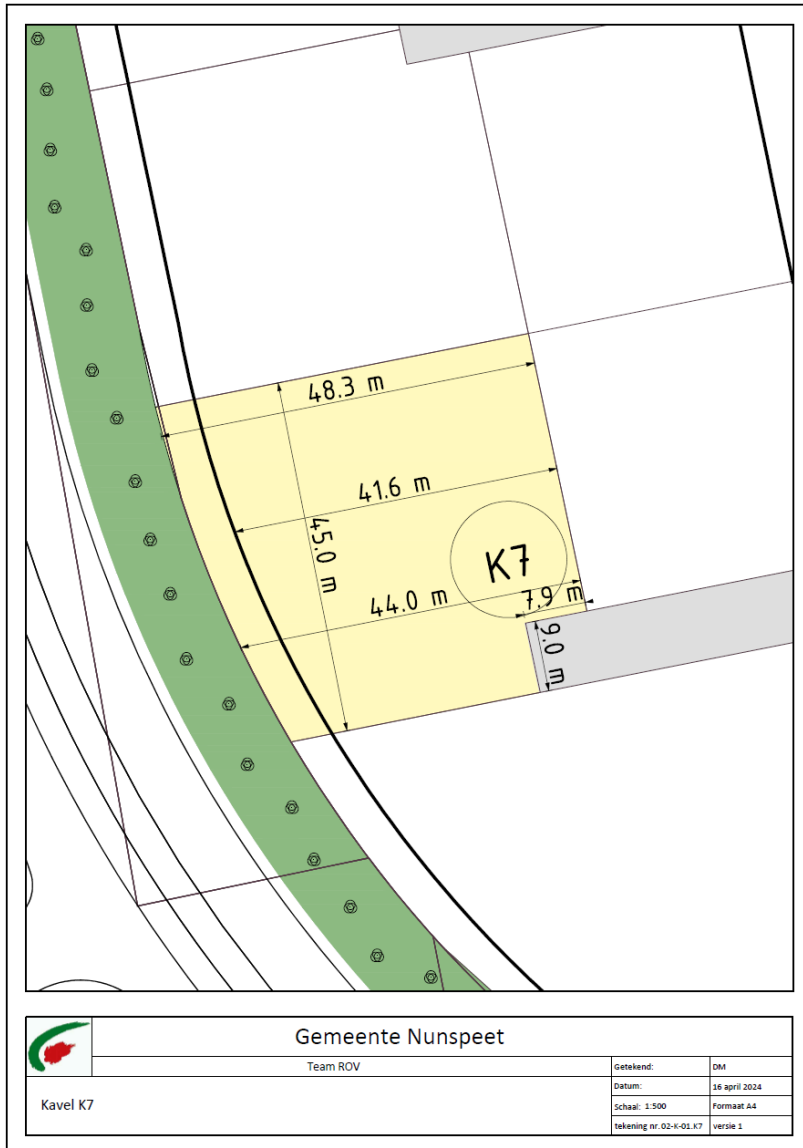
	Gemeente Nunspeet		Getekend:	DM
	Team ROV		Datum:	16 april 2024
Kavel K5			Schaal:	1:500
			tekening nr. 02-K-01.K5	versie 1

Kavel 6 (Schaal 1:500)

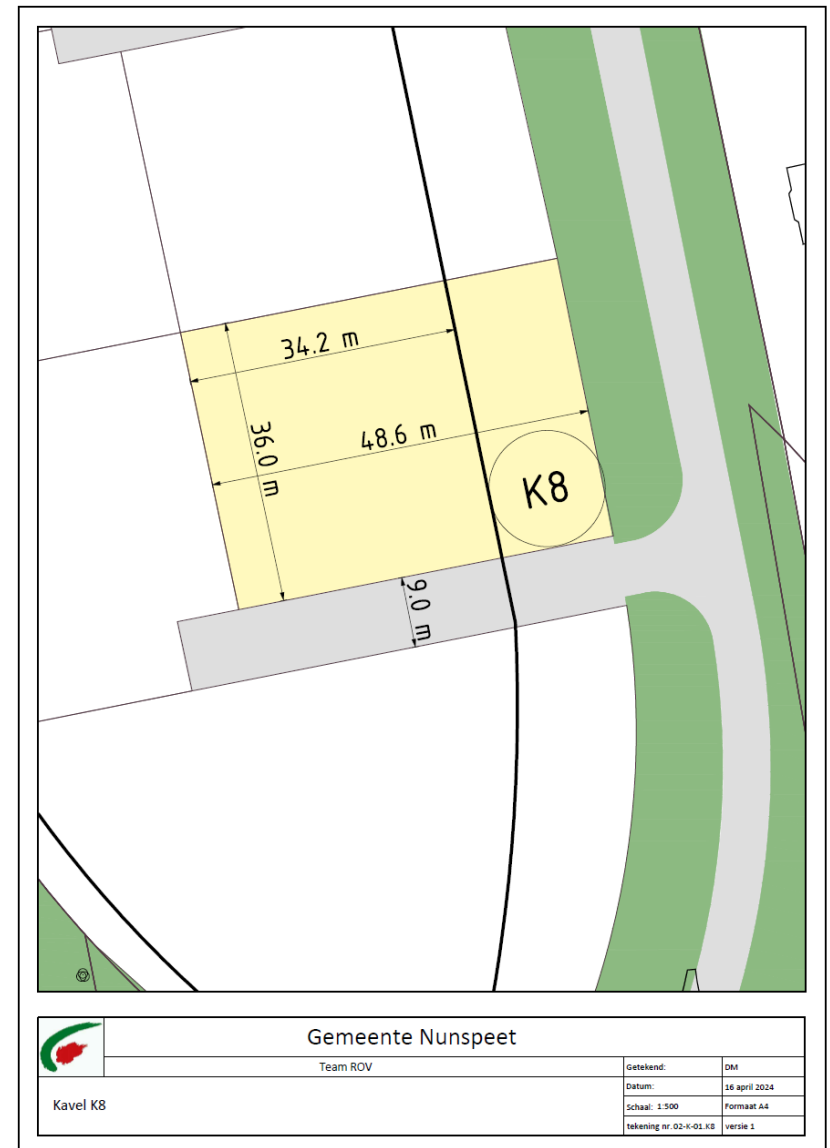


	Gemeente Nunspeet		Getekend:	DM
	Team ROV		Datum:	16 april 2024
Kavel K6			Schaal:	1:500
			tekening nr. 02-K-01.K6	versie 1

Kavel 7 (Schaal 1:500)



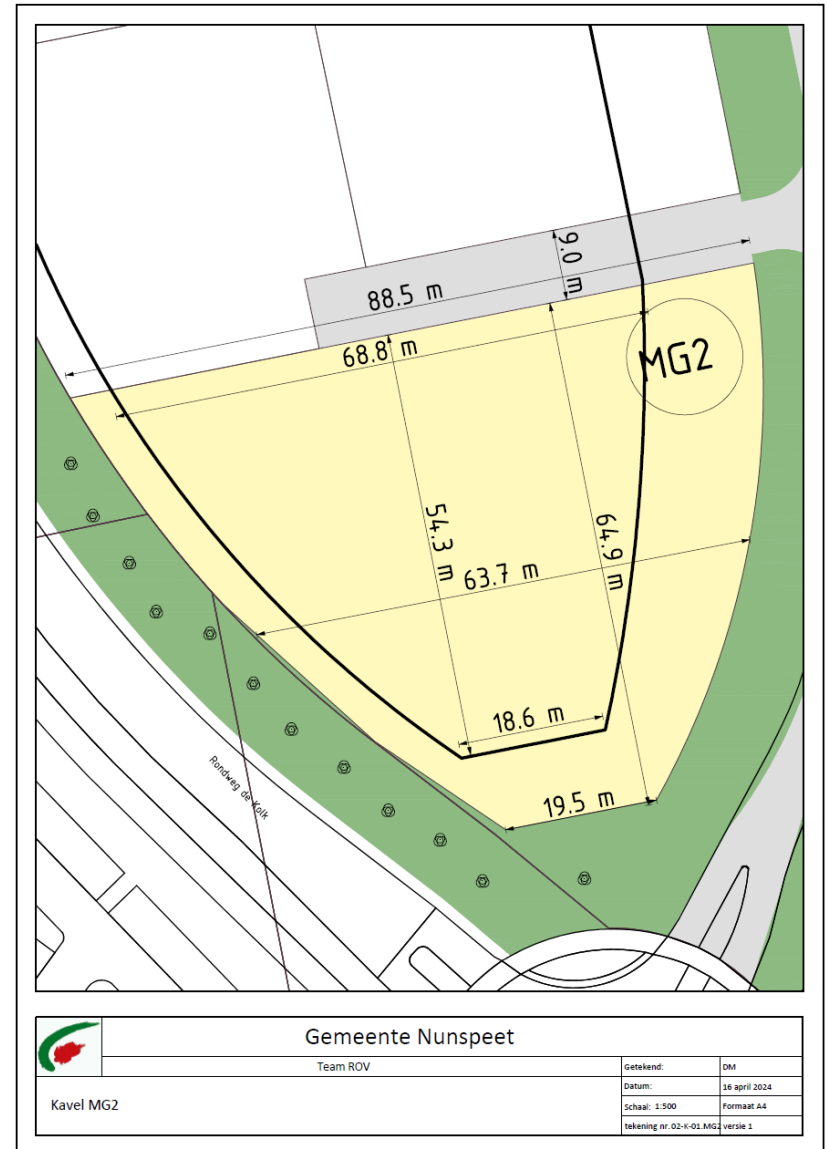
Kavel 8 (Schaal 1:500)



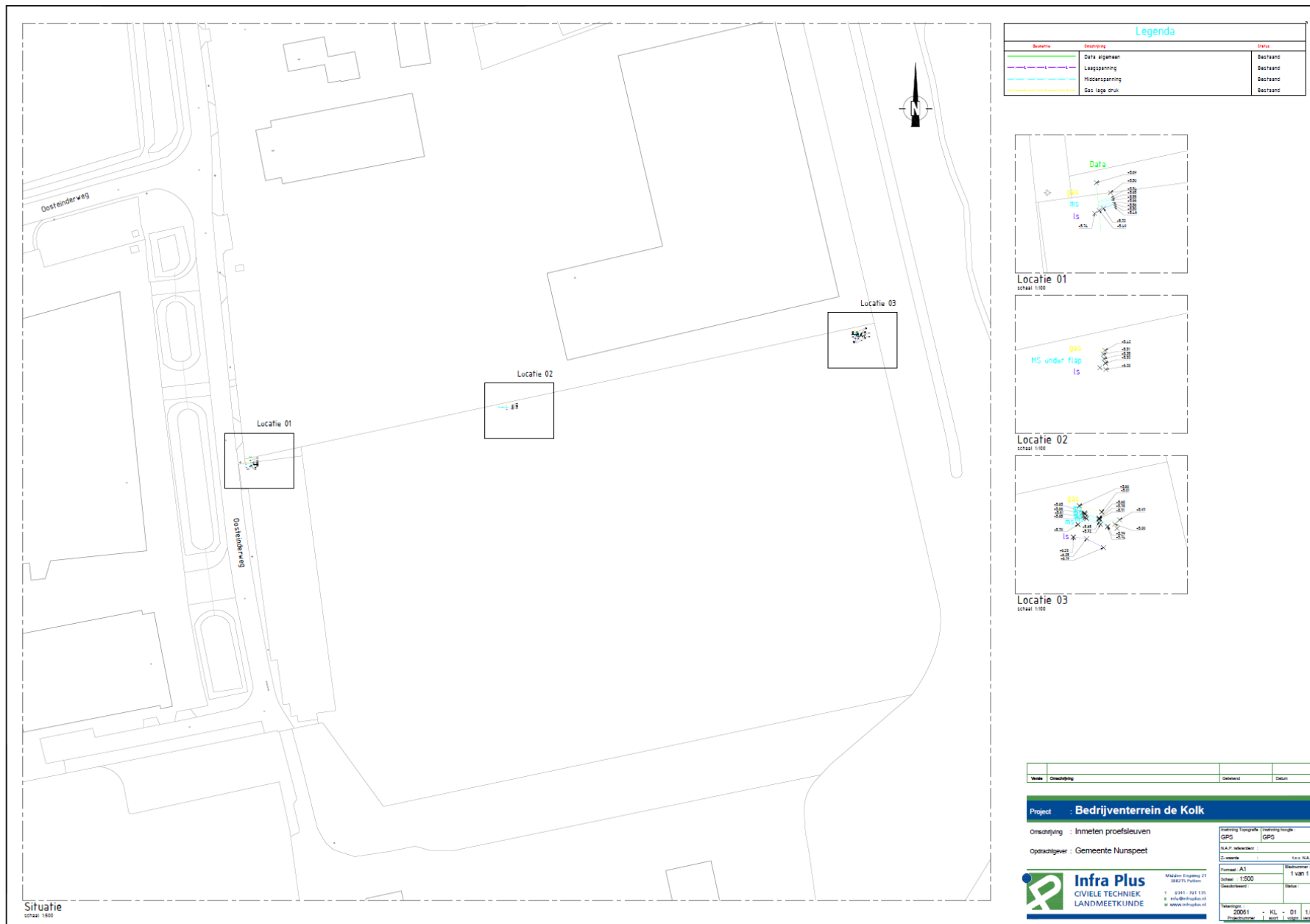
Kavel MG1 (Schaal 1:1000)



Kavel MG 2 (Schaal 1:500)



Bijlage 2 – Bedrijfskavel MG1 liggingsdata gasleiding en elektrakabels



Legenda		
Geometrie	Omschrijving	Status
	Data algemeen	Bestaand
	Laagspanning	Bestaand
	Middenspanning	Bestaand
	Gas lage druk	Bestaand

Project : **Bedrijventerrein de Kolk**

Omschrijving : Inmeten proefsleuven

Opdrachtgever : Gemeente Nunspeet

Inwinning Topografie : GPS	Inwinning hoogte : GPS
N.A.P. referentienr. :	
Z- waarde :	t.o.v. N.A.P. :

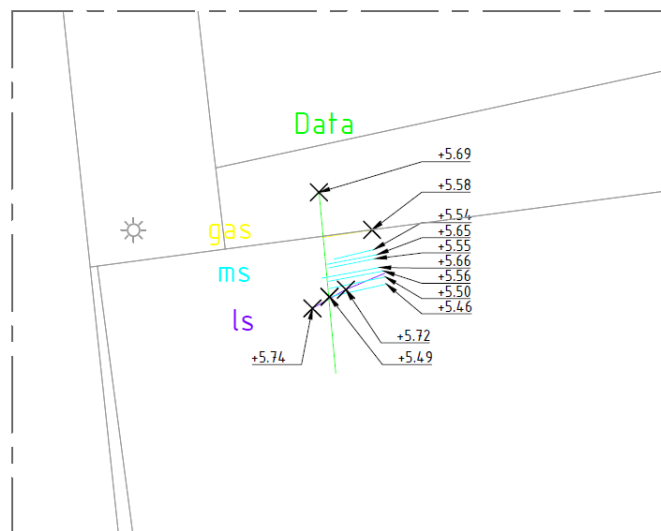


Infra Plus
CIVIELE TECHNIEK
LANDMEETKUNDE

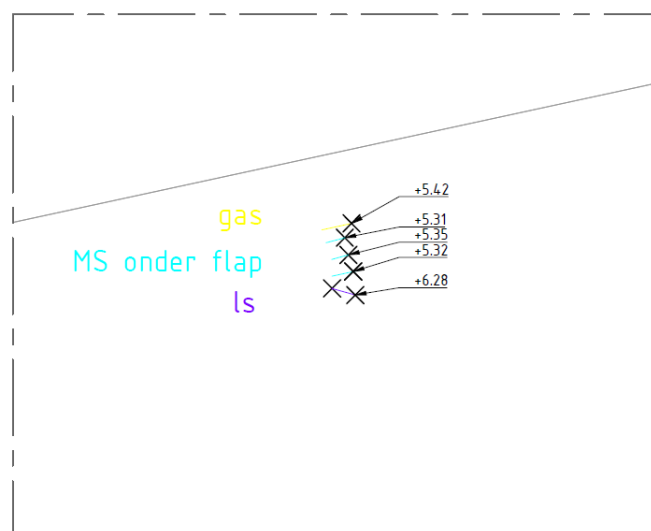
Midden Engweg 21
3882T5 Putten

T 0341 - 701 135
E info@infraplus.nl
W www.infraplus.nl

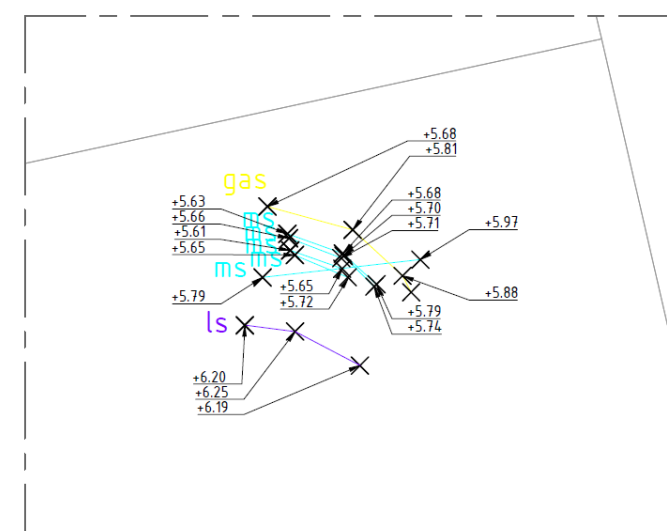
Formaat : A1	Bladnummer : 1 van 1
Schaal : 1:500	Status :
Geautoriseerd :	
Tekeningnr. : 20061	Projectnummer
- KL -	soort
01	volgnr
1.0	versie



Locatie 01
schaal 1:100



Locatie 02
schaal 1:100



Locatie 03
schaal 1:100