

## Kaveluitgifte bedrijventerrein De Nieuweling

De gemeente Duiven heeft in 2023 de laatste kavels op bedrijventerrein De Nieuweling via een openbare inschrijvingsperiode beschikbaar gesteld. Tijdens deze inschrijvingsperiode hebben zich een aantal kandidaten gemeld. Deze inschrijvingen zijn door een beoordelingscommissie getoetst aan de vooraf opgestelde inschrijfcriteria. Vervolgens zijn er gesprekken gevoerd met de kandidaten. Na deze gesprekken zijn er nog kavels beschikbaar op bedrijventerrein De Nieuweling. Deze kavels zijn vanaf nu weer beschikbaar voor geïnteresseerden.

Voor de verkoop van de resterende bedrijfskavels op De Nieuweling vindt een openbare selectieprocedure plaats. Inschrijven voor een kavel kan via een formulier op [www.duivenmaakthetwaar.nl](http://www.duivenmaakthetwaar.nl). Meer informatie over de beschikbare kavels vindt u in de downloads op diezelfde website. Alleen volledig ingevulde aanvragen worden in behandeling genomen. De selectie vindt plaats op basis van de volgorde van binnenkomst, zoals vastgesteld door de gemeente.

Graag nodigt de gemeente Duiven u uit om uw interesse kenbaar te maken voor een kavel op bedrijventerrein De Nieuweling. In dit document staan de uitgangspunten voor deze inschrijving en de wijze van beoordeling en gunning van de te ontvangen inschrijvingen. Uw inschrijving moet voldoen aan alle in dit document gestelde eisen en wensen.

### 1. Selectieprocedure

De inschrijvingen worden in behandeling genomen in de volgorde van binnenkomst van de volledige inschrijving.

#### 1.1 Aanmeldprocedure

Voor de verkoop van bedrijfskavels vindt een selectieprocedure plaats, op basis van 'volgorde op basis van binnenkomst' van de complete inschrijving. De selectieprocedure start met een aanvraag via het invullen van het formulier op de website [www.duivenmaakthetwaar.nl](http://www.duivenmaakthetwaar.nl), welke volledig moet zijn ingevuld en ingediend via de website [www.duivenmaakthetwaar.nl](http://www.duivenmaakthetwaar.nl).

De gemeente beoordeelt of de aanvraag volledig is ingevuld en volledig is ingediend en of de aanvraag als eerste is binnengekomen. Daarmee vindt de selectie plaats op basis van volgorde van binnenkomst.

Formulier in te vullen op [www.duivenmaakthetwaar.nl](http://www.duivenmaakthetwaar.nl) met daarop de volgende invulvelden:

Naam bedrijf

KvK-nummer

Vestigingsadres

Huisnummer

Postcode

Vestigingsplaats

Contactpersoon

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Telefoonnummer  
E-mailadres  
Functie binnen het bedrijf

Bedrijventerrein De Nieuweling  
Gewenste Oppervlakte in m<sup>2</sup>  
Gewenste deelgebied (1, 2 of 3):  
SBI-code gewenste activiteiten (de SBI-code is terug te vinden in uw inschrijving bij de Kamer van Koophandel)  
Omschrijving activiteiten op de gewenste kavel  
Realiseert gebouw als eindgebruiker: ja/nee  
Realiseert gebouw voor (gedeeltelijke) verhuur of verkoop: ja/nee

### 1.2 Kennismakingsgesprek

Na beoordeling van het inschrijfformulier vindt een kennismakingsgesprek plaats tussen de kandidaat-koper en de gemeente en wordt er besproken of er een geschikte kavel voor de kandidaat beschikbaar is.

### 1.3 Uitwerking

Vervolgens krijgt de kandidaat-koper een termijn van maximaal 3 maanden om het bouw- en inrichtingsplan op de kavel uit te werken. De uitwerking dient te voldoen aan de beoordelingscriteria, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

### 1.4 Toets uitwerking

Na afloop van de termijn van maximaal 3 maanden vindt een toetsing van de uitwerking plaats.

#### 1.4.1. Afwijzing

Deze toetsing kan leiden tot een afwijzing, indien naar het oordeel van de gemeente Duiven niet of onvoldoende is voldaan aan de beoordelingscriteria uit hoofdstuk 2.

#### 1.4.2. Stellen nadere termijn voor uitwerking

Deze toetsing kan er ook toe leiden, dat een nadere termijn wordt gegund om de uitwerking aan te passen.

#### 1.4.3. Toewijzing

Deze toetsing kan leiden tot een toewijzing en een betaalde reservering tot aan het moment van betaling koopsom. De betaalde reservering wordt dan gevolgd door de verkoopovereenkomst, die door de gemeente Duiven wordt opgemaakt. De koopsom dient te zijn betaald wanneer de grond bij de notaris wordt overgedragen.

### 1.5. Algemene voorwaarden

De gemeente Duiven hanteert onderstaande voorwaarden voor deelname aan de inschrijving:

- Op de verkoopprocedure zijn de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein De Nieuweling 2024 van de gemeente Duiven van toepassing, (bijlage 1). Kandidaat-koper verklaart zich zonder

voorbehoud akkoord met deze voorwaarden. De eventuele (algemene) verkoop-, leverings- en/of betalingsvoorwaarden van de inschrijver worden nadrukkelijk uitgesloten.

• Dit kaveluitgiftedocument met alle bijbehorende bijlagen is met zorg samengesteld. Mocht de kandidaat-koper desondanks tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of eventuele ernstige inbreuken op wettelijk voorschriften tegenkomen, dan stelt de kandidaat-koper de gemeente Duiven hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen. Niet gebruik maken van deze mogelijkheid kan consequenties hebben voor latere aanspraken.

#### 1.6 Prijs - beoordelingscriterium

De grondprijs bedraagt € 185,- per vierkante meter\*, exclusief omzetbelasting (prijspeil per 1-1-2025). Indien de gemeente en kandidaat-koper besluiten tot verdere uitwerking van de bouwplannen, berekent de gemeente tot aan de grondoverdracht en betaling van de geboden grondprijs een optievergoeding van 5% over de koopsom per jaar. Vanaf de datum van de goedkeuring van het uitgewerkte bouw- en inrichtingsplan tot aan de datum van betaling van de koopsom betaalt kandidaat-koper een jaarlijkse optievergoeding van 5% van de koopsom. De optievergoeding wordt bij notariële transport op de te betalen koopprijs in mindering gebracht.

## 2. Harde eisen

Indien de gemeente stelt dat er voor kandidaat-koper op De Nieuweling een kavel in aanmerking komt, dient koper binnen 3 maanden zijn plannen te hebben uitgewerkt. Dit houdt in ieder geval het volgende in:

1. U bent bereid, in staat en verklaart de vastgestelde grondprijs te betalen: € 185,00 per m<sup>2</sup> (prijspeil 1-1-2025). Hiertoe dient een verklaring van gegoedheid te worden overgelegd;
2. De bedrijfsactiviteiten dienen te passen binnen het geldende bestemmingsplan (passend binnen de Staat van bedrijfsactiviteiten én toegestane milieucategorieën): **bestemmingsplan Bedrijventerrein De Nieuweling, eerste herziening, Duiven, vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven bij besluit van 10 februari 2014** te raadplegen via [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)
4. Een (schets)ontwerp van het te bouwen pand en de kavelinrichting;
5. Het te realiseren bedrijfspand dient te voldoen aan de Proef Welstandsluw Beleid 'Duiven biedt ruimte!' Bedrijventerrein De Nieuweling, vastgesteld door de gemeenteraad, februari 2014 (bijlage 2);
6. De gewenste grootte van de kavel mag niet leiden tot een onrendabele reststrook. Onder een onrendabele reststrook wordt een stuk grond verstaan, dat te klein is voor de vestiging van een ander bedrijf.

---

\*

Voor de combinatie van wonen/werken op locatie 1 geldt een andere grondprijs indien er daadwerkelijk een woning wordt gerealiseerd. Op een deel van dit bedrijventerrein/bedrijfslocatie kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van het bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van het woon- en werkgedeelte. De grondprijs is opgebouwd uit de naar rato grondprijzen van de toegestane /verwachte functies. Voor de ondergrond van de woning wordt een residuele grondwaardemethode toegepast, gelijk aan de methode voor reguliere woningbouw. Voor het werkgedeelte (rest van de kavel) wordt een zelfde grondprijs gehanteerd als voor reguliere bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Indicatief kan gerekend worden met een grondprijs die voor 40% gebaseerd is op wonen en voor 60% op de bedrijfsactiviteiten-bestemming. Per locatie kan dit echter verschillen.

**Daarnaast:**

8. Wij vernemen graag van u of u het pand wilt bouwen voor eigen gebruik of (deels) verhuur en of er (een) eindgebruiker(s) is/zijn. Eindgebruiker dan wel belegger/ontwikkelaar met eindgebruiker gaat voor belegger/ontwikkelaar zonder eindgebruiker(s).

**Bedrijfsverduurzamingsplan:**

9. U dient een bedrijfsverduurzamingsplan in, dat betrekking heeft op het te realiseren bouwplan en de kavelinrichting. Daarin dient in ieder geval te worden ingegaan op de volgende thema's, voor meer informatie zie ook bijlage 3:

- a. duurzame energie;
- b. klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- c. circulariteit;
- d. duurzame mobiliteit.

Met het bedrijfsverduurzamingsplan laat u zien welke ambitie u heeft op het gebied van duurzaamheid. Het plan wordt door de gemeente beoordeeld en weegt mee in het eindoordeel van de gemeente over het ingediende schetsbouwplan.

- a. duurzame energie

Bij de beoordeling wordt gekeken of aandacht is besteed aan de bouwstenen:

- vraagbeperking;
- efficiëntie van opwekinstallaties;
- beperken omgevingseffecten;
- balanceren vraag en aanbod;
- vermogensvraag;
- lokale opwek van duurzame elektriciteit.

- b. klimaatadaptatie en biodiversiteit

Bij de beoordeling wordt gekeken of aandacht is besteed aan de bouwstenen:

- overstromingsbestendig;
- droogtebestendig;
- hitteproof;
- waterrobuust;
- rijk aan soorten;
- groenblauwe netwerken.

- c. circulariteit;

Bij de beoordeling wordt gekeken of aandacht is besteed aan de bouwstenen:

- materialen met een lage milieudruk;
- minimaliseer grondstoffen en materialen;
- sluiten van kringlopen;
- businessmodel;
- samenwerking;
- circulair ontwerpen.

- d. duurzame mobiliteit

Bij de beoordeling wordt gekeken of aandacht is besteed aan de bouwstenen:

- thuis-werk en voorzieningen;

- actieve mobiliteit;
- MaaS (Mobility as a Service)-OV;
- MaaS (Mobility as a Service)-deelmobiliteit;
- emissieloze mobiliteit;
- slimme en schone logistiek.

### **Inschrijven**

De criteria mogelijkheid tot inschrijven wordt bekendgemaakt middels publicatie in De Duivenpost en op de website [www.duivenmaakthetwaar.nl](http://www.duivenmaakthetwaar.nl). Inschrijven kan via [www.duivenmaakthetwaar.nl](http://www.duivenmaakthetwaar.nl)

Alle belangstellenden die al op de wachtlijst staan, worden door de gemeente Duiven opnieuw benaderd en verwezen naar de criteria op de website.

Eventuele vragen kunt u via mailadres [bcb@duiven.nl](mailto:bcb@duiven.nl) stellen

De inschrijving moet volledig en geldig zijn. Volledig betekent dat alle stukken, die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overlegd op de voorgeschreven wijze. Geldig betekent dat de ingediende stukken, zonder enig voorbehoud dan wel voorwaarden, waar gevraagd, voldoen aan de eisen die eraan zijn gesteld.

Heeft u vragen of behoefte aan meer informatie, neemt dan contact op met Judith Houben via [bcb@duiven.nl](mailto:bcb@duiven.nl) of 088 695 3355.