



Z22.028007  
D24.317640

## Spelregels uitgifte bouw kavels bedrijventerrein Het Rip III in Kamperland

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland op 10 december 2024

De gemeente Noord-Beveland is gestart met de uitgifte van bouw kavels op het bedrijventerrein Het Rip III in Kamperland. Hiervoor heeft de gemeente onderstaande spelregels opgesteld.

### Bedrijventerrein Het Rip III

Voor het bedrijventerrein is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Rip III' van toepassing. In het plangebied is bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan. De grondprijs bedraagt € 124,00 per m<sup>2</sup> exclusief btw.

### Verkaveling

Alleen bedrijven geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel kunnen een bouw kavel afnemen op het bedrijventerrein. Hiervoor is onderstaande voorkeursverkaveling gemaakt.



## Overzicht aangeboden bouwkavels

Nummer	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Koopprijs per m <sup>2</sup> excl. btw	Totale koopprijs excl. btw
1	1295	€ 124,00	€ 160.580,00
2	687	€ 124,00	€ 85.188,00
3	500	€ 124,00	€ 62.000,00
4	500	€ 124,00	€ 62.000,00
5	500	€ 124,00	€ 62.000,00
6	500	€ 124,00	€ 62.000,00
7	2794	€ 124,00	€ 346.456,00
8	1299	€ 124,00	€ 161.076,00
9	500	€ 124,00	€ 62.000,00
10	1066	€ 124,00	€ 132.184,00
11	2158	€ 124,00	€ 267.592,00

De genoemde prijzen zijn exclusief btw.

### Inschrijving

- De inschrijving start op dinsdag 7 januari 2025 om 09:00 uur en sluit op dinsdag 28 januari 2025 om 09:00 uur.
- Inschrijvingen die vóór de start van de inschrijvingstermijn worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Let op: Wanneer meerdere bedrijven hebben ingeschreven op dezelfde bouwkavel en een gelijke puntenscore hebben op basis van de selectievoorwaarden, wordt de betreffende bouwkavel voorlopig<sup>1</sup> toegewezen door middel van loting. De loting vindt plaats op het gemeentehuis onder toezicht van de verantwoordelijk wethouder.
- Inschrijving vindt uitsluitend plaats via het inschrijvingsformulier op de gemeentelijke website.
- Een bedrijf mag zich voor maximaal twee bouwkavels inschrijven (één verplichte keuze en één facultatieve keuze). Er wordt maximaal 1 bouwkavel per bedrijf voorlopig toegewezen.
- Zodra wij een volledige inschrijving hebben ontvangen krijgt de inschrijver een ontvangstbevestiging van de inschrijving per e-mail, met daarin vermeld de datum en het tijdstip van ontvangst van de inschrijving. De inschrijver heeft direct na de inschrijving de mogelijkheid om het ingediende inschrijvingsformulier te downloaden of te printen.
- Belangstellenden kunnen tot en met 14 januari 2025 per e-mail aan [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl) o.v.v. Z22.028007 vragen stellen over de uitgifte van de bouwkavels en de procedure.
- Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats binnen 14 dagen na de sluitingsdatum. Uiterlijk 15 dagen na de sluitingsdatum worden de voorlopige toewijzingen per brief bekendgemaakt aan de geselecteerde inschrijver en de afgevalen inschrijvers.
- Inschrijvingen (nieuw) die na de sluitingsdatum binnenkomen, worden niet in behandeling genomen. Deze inschrijvingen worden, mits ze voldoen aan de selectiecriteria op een eventuele reservelijst geplaatst.

### Selectie

- De gemeente toetst de inschrijvingen op juistheid en volledigheid.

<sup>1</sup> Er wordt vermeld voorlopig, omdat wij gelet op het Didam-arrest verplicht zijn om andere potentiële gegadigden de gelegenheid te bieden nog binnen een termijn van twintig kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken tegen de voorlopige toewijzing.

- Na afloop van de inschrijvingstermijn worden alle (volledige) inschrijvingen gescoord aan de hand van de selectievoorwaarden. Alle voorwaarden kennen een gelijk scoringsgetal. Als u niet voldoet aan een voorwaarde scoort u 0 punten. Voldoet u wel aan een voorwaarde scoort u 1 punt. De eindscore bestaat uit een optelsom van alle scoringsgetallen.
- **Let op:** Wanneer meerdere bedrijven een gelijke puntenscore hebben op éénzelfde bouwkevel volgt een lotingsprocedure. De loting vindt plaats onder toezicht van de verantwoordelijk wethouder.
- Op basis van de scorelijst dan wel de loting selecteren we per bouwkevel de inschrijver die in aanmerking komt voor een voorlopige toewijzing en berichten de andere inschrijvers dat zij niet zijn geselecteerd met de bijbehorende motivering.
- Het scoren van de inschrijvingen en de eventuele loting vindt plaats door een ambtelijke afvaardiging. De loting vindt in de openbaarheid plaats.

### Voorlopige toewijzing en reservering

- De afgefallen inschrijvers wordt een termijn van 20 kalenderdagen geboden, ingaand op de dag na bekendmaking van de voorlopige toewijzing van een bouwkevel aan de afgefallen inschrijver(s) en de geselecteerde inschrijver, om een kort geding aanhangig te maken tegen deze voorlopige toewijzing bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.
- Gedurende deze termijn geldt een standstill. Dit betekent dat nog niet tot definitieve toewijzing wordt overgegaan. De reserveringsbrief (de definitieve toewijzing) aan de geselecteerde inschrijver wordt pas na afloop van deze termijn verstuurd, als is gebleken dat er geen kort gedingprocedures aanhangig zijn gemaakt. Als een kort gedingprocedure aanhangig is gemaakt zal de uitkomst van dit kort geding worden afgewacht alvorens eventueel tot definitieve toewijzing wordt overgegaan.
- Op de reserveringsbrief zijn de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond ten behoeve van bedrijfsbebouwing gemeente Noord-Beveland 2024” van toepassing.
- In de reserveringsbrief wordt de bouwkevel voorlopig toegewezen aan de geselecteerde inschrijver, waarbij een termijn van 12 weken wordt geboden om de financieringsmogelijkheden te onderzoeken en plannen verder uit te werken. Tevens wordt aan de geselecteerde inschrijver verzocht het Bibob-vragenformulier [Formulier - Het Bibob-vragenformulier](#) ingevuld te retourneren met de bijbehorende bijlagen binnen 14 dagen na verzenddatum van de reserveringsbrief. Deze 12 weken-termijn kan op verzoek van de geselecteerde inschrijver eenmalig worden verlengd met een periode van 4 weken. De reservering is kosteloos.  
De geselecteerde inschrijver kan tijdens deze periode bij de gemeente een concept verzoek omgevingsvergunning via het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1695-BPKampRipIII-VA01-2/> indienen om het bouwplan alvast te laten beoordelen. Hiermee kan de geselecteerde inschrijver voorkomen dat de definitieve vergunningaanvraag onverwacht niet kan worden verleend.
- Na afloop van de reserveringstermijn neemt de gemeente het initiatief om met de geselecteerde inschrijver een koopovereenkomst te sluiten. Uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring van het college van b en w en de uitkomst van het Bibob-onderzoek.

### Selectievoorwaarden

De selectievoorwaarden zijn de maatstaven waaraan een inschrijver moet voldoen, om als potentiële koper deel te kunnen nemen aan de selectieprocedure. Deze voorwaarden bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Indien inschrijvers niet voldoen aan de geschiktheidseisen en/of er uitsluitingsgronden van toepassing zijn, sluiten we de betreffende inschrijvers uit van verdere deelname in de procedure.

## Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen zijn de eisen waaraan inschrijvers moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor koop van een bouwkaavel.

De geschiktheidseisen die voor de bouwkaavels gelden zijn:

- Het bedrijf staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel  
Bewijsstuk: Een uittreksel uit het handelsregister van Kamer van Koophandel van maximaal 7 dagen oud ten tijde van de indiening van de inschrijving.
- Het bedrijf heeft aantoonbare lokale binding binnen de gemeente Noord-Beveland dan wel binnen de provincie Zeeland.  
Bewijsstuk: Onderbouwing van de lokale binding bijvoorbeeld aan de hand van referentieprojecten en vestigingsplaats van het bedrijf dat zich inschrijft.
- Het bedrijf voldoet aan de vastgestelde gebruiksregels uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Rip III', dan wel deze 'Spelregels uitgifte bouwkaavels bedrijventerrein Het Rip III in Kamperland'.  
Bewijsstuk: Akkoordverklaring op het inschrijvingsformulier.
- Het bedrijf conformeert zich aan de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond ten behoeve van bedrijfsbebouwing gemeente Noord-Beveland 2024'.  
Bewijsstuk: Akkoordverklaring op het inschrijvingsformulier.
- Het bedrijf conformeert zich aan de door de gemeente vastgestelde grondprijs van € 124,00 per m<sup>2</sup> exclusief btw, zoals opgenomen en vastgelegd in de door de gemeente geleverde en gepubliceerde verkoopinformatie.  
Bewijsstuk: Akkoordverklaring op het inschrijvingsformulier.
- Het bedrijf is in staat binnen een termijn van twee jaar na datum eigendomsoverdracht de bouwkaavel bedrijfsmatig te exploiteren.  
Bewijsstuk: Akkoordverklaring op het inschrijvingsformulier.
- Het bedrijf verklaart zich akkoord dat de bouwkaavel wordt aangekocht in hoofdzaak voor eigen gebruik.  
Bewijsstuk: Akkoordverklaring op het inschrijvingsformulier.
- Het bedrijf is ervan op de hoogte dat zijzelf de aansluitingen op de nutsvoorzieningen moet aanvragen. De gemeente is niet verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele kosten en vertragingen.  
Bewijsstuk: Akkoordverklaring op het inschrijvingsformulier.

## Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden staan verdere deelname aan de selectieprocedure in de weg. Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is of de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend. De inschrijving leggen we op dat moment terzijde en de inschrijver sluiten we uit van verdere deelname aan de selectieprocedure. Uitsluiting kan plaatsvinden tot het moment dat het college van b en w besluit tot het aangaan van een koopovereenkomst met de geselecteerde inschrijver. Dit in verband met onderstaande uitsluitingsgronden.

De uitsluitingsgronden die we hanteren zijn:

- De inschrijver heeft valse verklaringen afgegeven bij het invullen van het inschrijvingsformulier en/of het bijvoegen van de bewijsstukken.
- De inschrijving is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- Er zijn meerdere inschrijvingen ontvangen van bedrijven die behoren tot één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende inschrijver mogen inschrijven. Indien ondanks het vorenstaande toch meerdere bedrijven inschrijven, zal slechts een inschrijving van één bedrijf worden beoordeeld. Dit betreft de inschrijving die het eerst door de gemeente is ontvangen.
- De uitkomst van de Bibob-toets, die de gemeente mag doen op grond van de Wet Bibob en het vastgestelde Bibob-beleid is negatief.
- Het bedrijf gaat het perceel gebruiken voor de gehele of gedeeltelijke verhuur of ingebruikgeving aan derden.

## Toetsing

Aan de hand van de ingevulde inschrijvingsformulieren en de bijbehorende bijlagen beoordeelt het college of een bedrijf in aanmerking komt voor de bouwkavel waarin hij interesse heeft.

De toetsing verloopt als volgt:

### 1. Beoordeling

De inschrijvingsformulieren en bijlagen worden ontvangen en beoordeeld aan de hand van de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Indien blijkt dat er een uitsluitingsgrond van toepassing is wordt het inschrijvingsformulier niet verder inhoudelijk beoordeeld. Indien er op dat moment geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt het inschrijvingsformulier beoordeeld aan de hand van de geschiktheidseisen. Per geschiktheidseis kan er maximaal één punt worden gescoord. Er wordt een scorelijst bijgehouden.

### 2. Score

Om in aanmerking te komen voor een bouwkavel moeten 8 punten worden gescoord. Indien meerdere bedrijven 8 punten scoren op hetzelfde bouwkavel vindt er onder toezicht van de verantwoordelijk wethouder in het gemeentehuis van de gemeente Noord-Beveland een loting plaats. Bij de loting worden de inschrijfformulieren door de gemeente in blanco enveloppen gedaan en daarna willekeurig in een bak/bus gelegd. De verantwoordelijk wethouder die de loting doet, zorgt ervoor dat de enveloppen goed geschud worden en voert daarna de eerste trekking uit door een envelop uit de bak/bus te halen. De envelop die als eerste wordt getrokken krijgt lotingsnummer 1. De envelop die als tweede wordt getrokken krijgt lotingsnummer 2. De verantwoordelijk wethouder opent de envelop en maakt hardop de naam van de inschrijver bekend. De inschrijvers maken evenveel kans. De loting is openbaar en van de loting zal een proces-verbaal worden opgemaakt.

### 3. Hardheidsclausule

In specifieke en uitzonderlijke situaties mag de gemeente afwijken van deze spelregels. Dit is beperkt tot de situatie waarin het college van b en w tot de conclusie komt dat de vestiging op een bepaalde bouwkavel slechts voor één bedrijf of één bepaald soort bedrijf wenselijk is. Daartoe zal ook tijdig de benodigde transparantie jegens eventuele andere potentiële inschrijvers worden betracht.

## **Koopovereenkomst**

U kunt een blanco koopovereenkomst en de algemene voorwaarden die daarbij gelden opvragen door een e-mail te sturen naar [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl) onder vermelding van zaaknummer met kenmerk Z22.028007.

## **Vragen of opmerkingen**

Heeft u aanvullende informatie nodig of zijn er vragen? Neem contact met ons op via [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl) of 14-0113.