

VERKOOP BROCHURE

Uitbreiding bedrijventerrein
Quakkenburg te Harkema

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitbreiding van het bedrijventerrein Quakkenburg in Harkema met negen (9) bedrijfskavels van verschillende grootten. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	4
2. Voor wie zijn de bedrijfskavels bedoeld?	4
3. Planologisch kader	5
3.1 Ruimtelijk Kader	5
3.2 Aanvraag omgevingsvergunning en milieumelding	5
3.3 Nutsvoorzieningen	6
4. Grond- en kavelprijs.....	7
5. Inschrijfprocedure	8
6. Algemene inschrijfvoorwaarden	9
7. Toewijzingsprocedure	10
7.1 Algemeen	10
7.2 Vergelijkende Toets	11
7.2.1 Standaard selectiecriteria geldend voor alle bedrijfskavels.....	11
7.2.2 Aanvullende selectiecriteria	11
7.3 Loting	12
8. Verkoopvoorwaarden	14
8.1 Verkoopvoorwaarden.....	14
8.2 Bodemkwaliteit.....	15
9. Bijlagen.....	15
Bijlage 1 Verkavelingskaart	
Bijlage 2 Bestemming en staat van bedrijven	
Bijlage 3 Welstandscriteria	
Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.....	
Bijlage 5 Model koopovereenkomst.....	
Bijlage 6 Samenvatting en conclusies verkennend bodemonderzoek	

Heeft u vragen over de inschrijfvoorwaarden, toewijzingsprocedure of verkoopvoorwaarden? Neem dan contact op met de afdeling grondzaken via het algemene telefoonnummer 14 0511 of e-mail grondzaken@achtkarspelen.nl.

Neem bij andere vragen of opmerkingen contact op met de heer Jeldrik Doevendans, ontwikkelaar economie en bedrijven. Hij is bereikbaar op: 0511-548710 / e-mail J.doevendans@achtkarspelen.nl

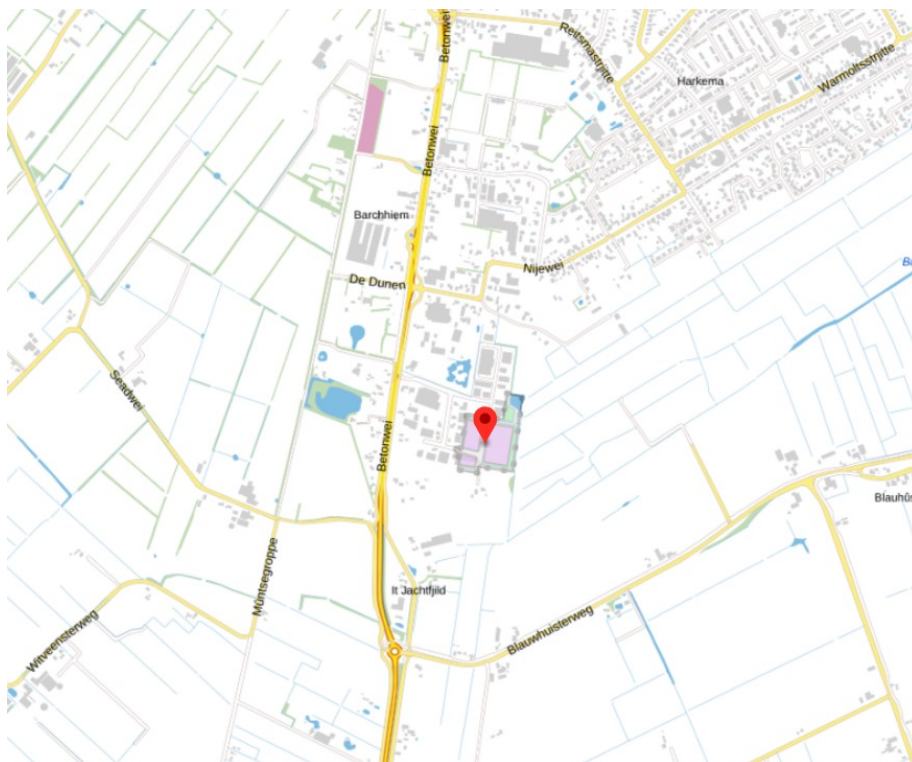
<i>Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.</i>

Colofon

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Achtkarspelen.

1. Algemeen

Ten zuidoosten van het huidige bedrijventerrein Quakkenburg in Harkema ligt nog een braakliggend terrein wat eigendom is van de gemeente, dat uitgegeven kan worden als bedrijventerrein. De gemeente Achtkarspelen heeft besloten deze gronden te verkavelen en openbaar te koop aan te gaan bieden middels een vergelijkende toets en eventuele loting.



Globale ligging uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg

Binnen de uitbreiding van het bedrijventerrein Quakkenburg zijn bedrijven toegestaan met een milieubelasting in de categorieën 1 en 2. Het realiseren van een bedrijfswoning is niet toegestaan. De betreffende bedrijfskavels zijn kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie D, nummers 4123, 2543, 2672 en 4281 (ged.). Zie hoofdstuk 4 en **bijlage 1** voor een schetsmatige weergave van de indeling en ligging van de kavels.

2. Voor wie zijn de bedrijfskavels bedoeld?

De negen (9) beschikbare bedrijfskavels zijn bestemd voor bedrijvigheid. De bedrijfskavels hebben een oppervlakte tussen ongeveer 1335 m² en 2655 m². U kunt zich inschrijven als u een bedrijf heeft, ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel en uw bedrijfsactiviteiten binnen de toegestane milieucategorie vallen. Uw bedrijfsactiviteiten moeten blijken uit de inschrijving bij de KvK. Inschrijven voor een ander dan uw eigen bedrijf of meerdere bedrijven is niet toegestaan. Ook moet een gegadigde voldoen aan de overige voorwaarden voor inschrijving zoals hierna in hoofdstuk 6 genoemd.

3. Planologisch kader

3.1 Ruimtelijk Kader

De voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Quakkenburg valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Achtkarspelen. De geldende bestemming voor de onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein Quakkenburg volgt uit het bestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg', dat op 20 juni 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het kenmerk van het plan is NL.IMRO.0059.BPHaQu-VG01.



De plankaart en staat van bedrijven zijn ook toegevoegd als **bijlage 2**.

Op basis van het bestemmingsplan en de daarbij behorende staat van bedrijven zijn binnen de onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein Quakkenburg bepaalde bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De maximale bouwhoogte is 7 meter. Het maximale bebouwingspercentage voor alle kavels is 70%.

Meer details over het bestemmingsplan en de bouw- en gebruiksregels daarin vindt u op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

3.2 Aanvraag omgevingsvergunning en milieumelding

Voor de oprichting van bedrijfsgebouwen is een omgevingsvergunning (OPA) nodig, die aan de regels van voormeld plan getoetst zullen worden. Deze dient door de gegadigden zelf te worden aangevraagd. Ook dient men een milieumelding te doen bij de gemeente waarbij de bedrijfsactiviteiten in beeld worden gebracht. Daarnaast zijn de welstandseisen (**bijlage 3**) zoals

vermeld in de Welstandsnota van toepassing. De volledige welstandsnota is te vinden op onze website: <https://www.achtkarspelen.nl/welstandsnota-bouwen-in-achtkarspelen>.

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd, deze komen voor rekening van de gegadigden.

Het indienen van een omgevingsvergunning verloopt digitaal via het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>. Gegadigden hebben hierbij de mogelijkheid om eerst een conceptverzoek te doen, zodat eerst kan worden bekeken of het plan voldoet aan de gestelde criteria en welke aanpassingen gedaan moeten worden. Zo nodig wordt er een vooroverleg ingepland. De kosten voor het conceptverzoek worden uiteindelijk verrekend met de leges van de definitieve aanvraag.

3.3 Nutsvoorzieningen

De inschrijver is na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde nutsaansluitingen, o.a. water en elektra.

Zoals bekend valt het bedrijventerrein Quakkenburg in Harkema in een gebied waar sprake is van netcongestie. Als gevolg van de bestaande netcongestie dient u rekening te houden met langere aansluitijden.

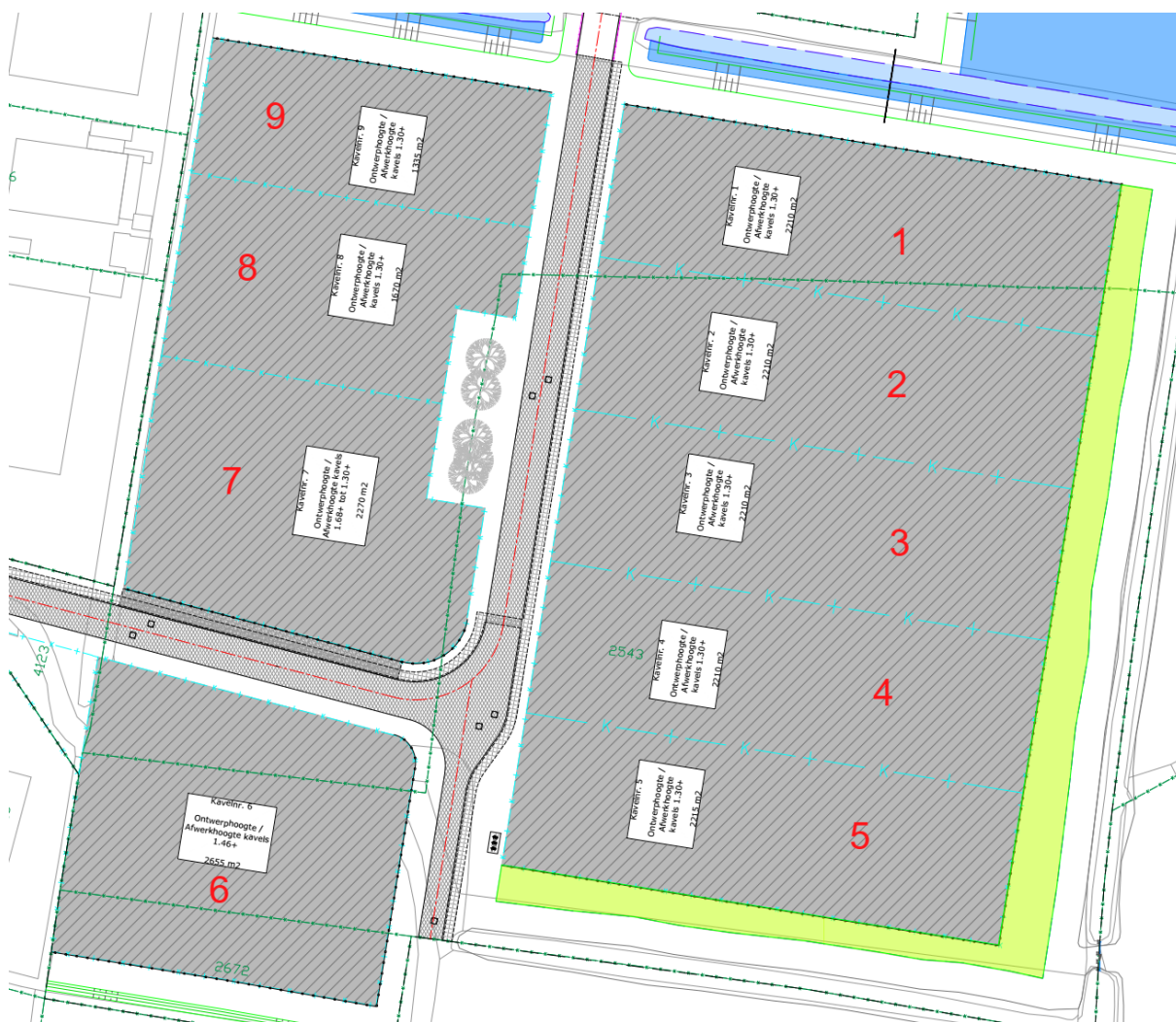
Bij het aanvragen van nieuwe of wijzigen van een bestaande groot zakelijke aansluitingen werkt Liander met zogenaamde oriëntatieverzoeken met prijsindicatie. Hierin wordt tevens de beschikbare netwerkcapaciteit vermeld. Voor het indienen van een oriëntatieverzoek kan de inschrijver terecht op <https://orientatie.web.liander.nl>.

Bij de aanvraag van uw nutsaansluitingen voor elektra dient u rekening te houden met aanlegkosten (eenmalig) en netwerkkosten (periodiek). Het aanvragen van nieuwe aansluiting verloopt via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op www.liander.nl/tarieven.

Vanuit de betrokken netbeheerders wordt de aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen (o.a. elektra, water en data) gecoördineerd uitgevoerd. De definitieve planning voor de aansluiting van de kavels wordt vanuit netbeheerders bepaald, de gemeente Achtkarspelen heeft hier geen enkele invloed op.

Op basis van de op dit moment bekende gegevens is vanuit Liander aangegeven dat zij de aanpassing van de hoofdleidingen voor de aansluiting van de negen (9) bedrijfskavels op de planning hebben voor 2026 kwartaal 3.

4. Grond- en kavelprijs



Verkavelingstekening (zie ook **bijlage 1**)

Voor alle bedrijfskavels geldt een verkoopprijs van **€ 70,- per m² excl. BTW** en kosten koper. De kosten koper bestaan uit notaris- en kadasterkosten inclusief uitmeten. Deze prijzen zijn gebaseerd op een daartoe uitgevoerde taxatie.

kavelnummer	kavel grootte ±		prijs p/m2 excl. BTW	kavelprijzen excl. BTW	21% BTW	kavelprijzen incl. BTW
Minimale prijzen						
1	2.210	m²	€ 70,00	€ 154.700,00	€ 32.487,00	€ 187.187,00
2	2.210	m²	€ 70,00	€ 154.700,00	€ 32.487,00	€ 187.187,00
3	2.210	m²	€ 70,00	€ 154.700,00	€ 32.487,00	€ 187.187,00
4	2.210	m²	€ 70,00	€ 154.700,00	€ 32.487,00	€ 187.187,00
5	2.215	m²	€ 70,00	€ 155.050,00	€ 32.560,50	€ 187.610,50
6	2.655	m²	€ 70,00	€ 185.850,00	€ 39.028,50	€ 224.878,50
7	2.270	m²	€ 70,00	€ 158.900,00	€ 33.369,00	€ 192.269,00
8	1.670	m²	€ 70,00	€ 116.900,00	€ 24.549,00	€ 141.449,00
9	1.335	m²	€ 70,00	€ 93.450,00	€ 19.624,50	€ 113.074,50

5. Inschrijfprocedure

Inschrijfformulier

Als u belangstelling heeft voor een van de hiervoor genoemde bedrijfskavels dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het indienen van het digitale inschrijfformulier kunt u vinden op de website van de gemeente: <https://www.achtkarspelen.nl/bedrijventerrein-quakkenburg-harkema>.

Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Voorkeuren

U moet op het formulier invullen op welke kavels u kans wilt maken en in welke volgorde de kavels uw voorkeur hebben. Als u wordt ingeloot en een van de opgegeven kavels is nog vrij, dan krijgt u de kans de eerste vrije kavel met uw hoogste voorkeur te reserveren. Iedere gegadigde mag maar één kavel reserveren. Denk daarom vooraf goed na over uw voorkeur.

Bijvoorbeeld:

U heeft interesse in kavels 1, 6, 7, 8 of 9.

De volgorde van uw voorkeur is 6, 7, 8, 9 en als laagste voorkeur kavel 1.

Meerdere gegadigden hebben zich voor deze kavels ingeschreven met evenveel punten. Er komt daarom een loting.

Als uw lot wordt getrokken door de notaris, zijn de kavels 6 en 7 al toegewezen aan andere loten. U krijgt daarom de kans om kavel 8 te reserveren.

Meerdere inschrijvingen zijn niet toegestaan

Het is niet toegestaan om u vaker dan één keer in te schrijven of om inschrijvingen te doen met meerdere ondernemingen binnen dezelfde groep/concern. Zie de inschrijfvoorwaarden voor details hierover.

Inschrijftermijn

De inschrijftermijn duurt 7 kalenderdagen en loopt van **11 november 2025 tot en met 17 november 2025**. Uw digitale inschrijving moet uiterlijk **17 november 2025 om 23:59 uur** ontvangen zijn. Als u zich inschrijft voor de bouwkaavel krijgt u binnen drie (3) werkdagen hiervan een schriftelijke ontvangstbevestiging. Ontvangt u geen bevestiging van uw inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente Achtkarspelen, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let erop dat u het inschrijfformulier volledig invult en alle gevraagde bijlagen worden bijgevoegd. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet geaccepteerd en derhalve niet meegenomen in de toewijzing.

Toewijzingsprocedure (selectie en gunningscriteria)

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal op basis van de ontvangen inschrijfformulieren worden gecontroleerd of alle potentiële inschrijvers aan de gestelde eisen voldoen. Inschrijvingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde eisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze openbare verkoop. De inschrijvingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria. Zoals hierna vermeld in hoofdstuk 7.

6. Algemene inschrijvoorwaarden

Als u belangstelling heeft voor een kavel dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. U moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Met het oog op het hierna in sub e en g gestelde dient u ook een recent uittreksel uit het UBO register bij te voegen. Let op! Deze uittreksels mogen niet ouder zijn dan **drie (3)** maanden;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf (bevoegdheid van de inschrijvende natuurlijk persoon dient te blijken uit de KvK inschrijving). Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U kunt per bedrijf/groep/concern slechts éénmaal inschrijven. Dat betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zuster B.V.'s e.d. van de betreffende inschrijver mogen inschrijven, zie ook hierna het gestelde onder sub g. Bij schending van deze voorwaarde worden alle inschrijvingen waar de betreffende inschrijver naar voren komt niet meegenomen en wordt de betreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname;
- f. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeld bij de KvK;
- g. U dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat de directe en/of indirecte bestuurder, aandeelhouder, eigenaar/vennoot/maat (in geval van een personenvennootschap) niet voor meer dan 25% direct en/of indirect aandeelhouder, bestuurder of eigenaar/vennoot/maat is van een van de andere bedrijven die zich hebben ingeschreven. De Inschrijver ontvangt na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven. Als u deze verklaring niet naar waarheid tijdig aflegt, wordt u uitgesloten van verdere deelname;
- h. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

7. Toewijzingsprocedure

7.1 Algemeen

Toewijzingsprocedure

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de ontvangen inschrijvingen voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden terzijde gelegd en zijn uitgesloten van de verdere toewijzingsprocedure. Als een of meerdere inschrijvers voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden, kan de inschrijver in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste bouwka­vel op basis van een vergelijkende toets met punten toekenning. **Een inschrijver krijgt niet meer dan één kavel toegewezen.**

Beoordelingsperiode

In de periode van **18 november 2025 tot en met 21 november 2025** zullen de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld en zal worden bekeken of een toewijzing middels vergelijkende toets al dan niet in combinatie met een loting noodzakelijk is. Als blijkt dat er een loting uitgevoerd moet worden, wordt deze loting (onder voorbehoud) gepland op **16 december 2025**.

Vergelijkende toets (selectie- en gunningscriteria)

De beschikbare bedrijfskavels binnen de gemeente Achtkarspelen zijn momenteel schaars, de uitgifte hiervan dient derhalve zorgvuldig te gebeuren. Met het oog daarop heeft de gemeente standaard- en aanvullende selectiecriteria vastgesteld. Het vooraf vastleggen van deze selectiecriteria maakt de toewijzing van de beschikbare bedrijfskavels open, eerlijk en transparant.

De aanvullende selectiecriteria worden toegepast als er meerdere geldige inschrijvingen zijn (die voldoen aan de standaard selectiecriteria) voor een of meerdere bedrijfskavels. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden er per onderdeel punten toegekend zodat er een prioritering in de geldige inschrijvingen wordt aangebracht. Indien hieruit naar voren komt dat er nog steeds meerdere inschrijvingen met een gelijke prioriteit voor de bouwka­vel overblijven zal er een loting plaatsvinden.

Bekendmaking uitslag

Alle inschrijvers zullen na de beoordeling per mail worden geïnformeerd over de uitslag en de wijze van puntentoe­kenning.

Indien een inschrijver het niet eens is met de wijze waarop aan hem punten zijn toegekend, dan dient hij binnen twintig (20) dagen na de dagtekening van de hiervoor bedoelde mail, een kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter in de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. De inschrijver dient de gemeente binnen deze termijn de concept-dagvaarding per e-mail grondzaken@achtkarspelen.nl toe te zenden.

Indien een inschrijver niet voldoet aan het in hiervoor bepaalde dan zal hij zijn recht om de uitslag in of buiten rechte te betwisten hebben verwerkt. De gemeente zou in geval van het niet-tijdig maken van bezwaar onredelijk benadeeld worden.

Notariskeuze ingeval van loting

Als blijkt dat meerdere inschrijvers op basis van de vergelijkende toets tot een zelfde punten aantal komen zal toewijzing van betreffende kavel plaatsvinden middels een loting. De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder toezicht van (een waarnemer van) een notaris verbonden aan Sekuer notarissen (hierna verder “de notaris”). Zie hierna in hoofdstuk 7.3. Indien voor de bouwkavel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt de bouwkavel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.

Beslissingsbevoegdheid ingeval van onvoorziene situaties

In alle gevallen waarin onderhavige verkoopbrochure niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders naar redelijkheid en billijkheid.

7.2 Vergelijkende Toets

7.2.1 Standaard selectiecriteria geldend voor alle bedrijfskavels

a. Het bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

De inschrijver voor de kavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een uittreksel van de Kamer van Koophandel van **maximaal drie (3) maanden** oud. Uit het uittreksel moet blijken dat de inschrijver bevoegd is om namens de onderneming in te schrijven voor de kavel.

b. Planologisch kader

De beoogde bedrijfsactiviteiten zoals ingevuld op het inschrijfformulier dienen te voldoen aan de vigerende planvoorschriften (zoals opgenomen in het bestemmingsplan).

c. Milieucategorie

De beoogde bedrijfsactiviteiten dienen te vallen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën en de staat van bedrijvigheid.

d. Toetsing aan de wet Bibob

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te toetsen.

7.2.2 Aanvullende selectiecriteria

e. Bedrijven die al lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie ten opzichte van overige bedrijven

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen, zonder dat dit tot een onevenredig voordeel van lokale bedrijven leidt. Bij het bepalen in welke plaats het bedrijf volgens de Kamer van Koophandel is gevestigd, wordt gekeken naar hoofd- en nevenvestigingen. De punten worden ook toegekend als de holding of vastgoed-B.V. die de kavel wil kopen niet lokaal is gevestigd, maar de werkmaatschappij van het concern (minimaal 25% belang) waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, wel lokaal is gevestigd. Echter, een vestigingsadres dat enkel wordt gebruikt als postadres of inschrijvingsadres (al dan niet met de intentie om te voldoen aan de selectiecriteria), terwijl er geen enkele lokale binding blijkt, wordt niet aangemerkt als lokaal gevestigd, dit ter beoordeling van de gemeente.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	Bedrijven in Harkema: dit zijn bedrijven die blijkens haar KvK-inschrijving al vanaf 28 oktober 2025 zijn gevestigd in Harkema. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen uit Harkema of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden. Als een bedrijf wel in zijn geheel verhuist binnen Harkema, wordt door dit criterium bewerkstelligd dat elders in Harkema ruimte vrijkomt. Hiermee zet de gemeente in op efficiënt ruimtegebruik, groeimogelijkheden voor bestaande lokale bedrijven en het voorkomen van onnodige leegstand.	8
2.	Lokale bedrijven die verhuizen of uitbreiden binnen de gemeente: als lokaal bedrijf wordt gezien een onderneming die blijkens haar KvK inschrijving feitelijk op 28 oktober 2025 gevestigd is buiten Harkema, binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Achtkarspelen.	6
3.	Regionale bedrijven die verhuizen of uitbreiden vanuit een ANNO gemeente: hieronder vallen bestaande ondernemingen die blijkens hun KvK inschrijving feitelijk op 28 oktober 2025 gevestigd zijn buiten de gemeente Achtkarspelen, binnen de gemeentegrenzen van het regionale samenwerkingsverband ANNO: de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân of Tytsjerksteradiel.	4
4.	Overige bedrijven (hieronder worden ook begrepen bedrijven in oprichting)	2

7.3 Loting

Ingeval er een of meerdere lotingen plaats dienen te vinden, vindt deze plaats tijdens een openbare bijeenkomst waarbij eventueel ook een collegelid bij aanwezig zal zijn. De trekking is onder toezicht van de notaris, dan wel een waarnemer van de notaris. Door deelname geeft u toestemming om uw persoonsgegevens (naam, geboortedatum en plaats) op te nemen in het door de notaris op te maken proces-verbaal van de loting.

Indien er een loting wordt georganiseerd ontvangt u een schriftelijke uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient u zelf of een gemachtigde, op de dag van de toewijzing in persoon tijdig op de locatie van de lotingsbijeenkomst aanwezig te zijn. Elke Inschrijver dan wel gemachtigde die niet of niet tijdig (dus nadat de notaris de lotingsbijeenkomst heeft geopend door het sluiten van de deur) aanwezig is bij de lotingsbijeenkomst wordt uitgesloten van deelname aan de loting.

Lotingsprocedure

1. Er vindt slechts een loting plaats indien en voor zover er voor een of meerdere bedrijfskavels meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien voor desbetreffende bouwkwavel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt desbetreffende bouwkwavel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.
2. De door de gemeente aangewezen notaris is belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt hetzij plaats ten kantore van de aangewezen notaris dan wel op het gemeentehuis.

3. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen worden bij binnenkomst geregistreerd en krijgen van de notaris een lotnummer toebedeeld. Dezelfde lotnummers worden gevouwen in een kom gedaan.
4. De notaris zorgt dat de lotnummers in de kom goed worden geschud en verricht de trekking. De notaris leest het getrokken lotnummer voor en maakt de naam bekend van de gegadigde behorende bij het getrokken lotnummer.
5. De nog vrije bouwka­vel met de hoogste voorkeur van de betreffende gegadigde wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Als alle bedrijfska­vels waarvoor de gegadigde zich had ingeschreven al zijn toegewezen, komt hij op de reservelijst.
6. De notaris trekt loten totdat de kom leeg is. De gegadigden die hierbij geen kavel toegewezen krijgen, komen op volgorde van de trekking op de reservelijst.
7. Gegadigden op de reservelijst komen alsnog voor reservering in aanmerking, indien een van de door hun gekozen (en aan een andere gegadigde toegewezen) bedrijfska­vels binnen een jaar na de loting terugvalt aan de gemeente. Na afloop van voornoemde periode komt de reservelijst te vervallen en staat het de gemeente vrij de teruggegeven bedrijfska­vels op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.
8. Indien een bouwka­vel overeenkomstig stap 7 weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt de desbetreffende kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan de hoogst genoteerde gegadigde aangeboden. Indien geen van de gegadigden op de reservelijst de bouwka­vel wenst te reserveren, staat het de gemeente vrij de bouwka­vel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.

Toewijzing aanbieding reserveringsovereenkomst

Als er een bouwka­vel aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk een bevestiging met daarbij een reserveringsovereenkomst, overeenkomstig het bijgevoegde model (**bijlage 5**). Deze dient u **uiterlijk binnen tien (10) werkdagen** te ondertekenen en aan de gemeente terug te sturen. Deze termijn wordt verlengd met de periode van 20 dagen zoals genoemd onder 7.1 (onder 'bekendmaking uitslag'), indien deze termijn nog niet was doorlopen.

Binnen **tien (10) werkdagen** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de verschuldigde reserveringsvergoeding van **1% van de koopprijs excl. BTW** door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

8. Verkoopvoorwaarden

8.1 Verkoopvoorwaarden

Algemeen

- a. De reserveringsovereenkomst en de aansluitende koopovereenkomsten worden op naam gesteld van de winnende gegadigde zoals vermeld op het inschrijfformulier.
- b. Door deelname gaat de winnende gegadigde akkoord met de inhoud van de te sluiten reserveringsovereenkomst (**Bijlage 5**) en koopovereenkomst (**Bijlage 6**);

Reserveringsovereenkomst

- c. De reserveringsovereenkomst dient binnen **tien (10) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- d. De winnende gegadigde betaalt een reserveringsvergoeding van **1% van de koopprijs excl. BTW**. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de bouwgrond. De reserveringsvergoeding is verschuldigd bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst en dient binnen **tien (10) werkdagen** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst te zijn voldaan op de bankrekening van de gemeente.
- e. Binnen een periode van **tien (10) weken** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de winnende gegadigde een schetsplan op te stellen en via het omgevingsloket bij de gemeente in te dienen. Het ingediende schetsplan zal worden getoetst aan de volgende criteria: de bestemming en de welstandseisen.
- f. Indien er binnen **tien (10) weken** geen schetsplan wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Achtkarspelen.
- g. Op het moment dat het ingediende schetsplan door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende gegadigde een koopovereenkomst aanbieden.

Koopovereenkomst

- h. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- i. Binnen een periode van **acht (8) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- j. De gemeente maakt de grond bouwrijp en verwacht dat de werkzaamheden in juli-september 2026 zijn afgerond, met uitzondering van de aanleg van hoofdleidingen gas en elektriciteit (zie artikel 8 van de modelkoopovereenkomst). De akte van levering moet worden gepasseerd binnen **drie (3) maanden** na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst. De gemeente kan de termijn verlengen als de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is of als de grond nog niet bouwrijp is. Daarnaast kan deze termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper om andere redenen verlengd worden.
- k. De betreffende bouwkaavel wordt geleverd in de staat, waarin het zich op het moment van de eigendomsoverdracht bevindt, voor de grootte die het werkelijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige andere gebruiksrechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen, doch

overigens met alle daaraan verbonden lusten, lasten, rechten, verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigendom.

- l. De winnende gegadigde dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen. De kosten voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen komen ten laste van de inschrijver.
- m. Het (te realiseren) bedrijfsgebouw moet na datum gereed melding bouw minimaal **vijf (5)** jaar in eigendom blijven bij de winnende gegadigde (koper) en dient gedurende deze tijd ook door de inschrijver (koper) zelf te worden gebruikt voor het voeren van zijn eigen onderneming.
- n. Verhuur van het bedrijfsgebouw aan derden door de winnende gegadigde (koper) is gedurende de periode van zelfgebruik (5 jaar) niet toegestaan.
- o. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwka­vel als de winnende inschrijver het bouwplan niet uiterlijk **twee (2) jaar** na eigendomsoverdracht heeft gerealiseerd. Op eerste vordering van de gemeente dient de winnende gegadigde betreffende bouwka­vel terug te leveren aan de gemeente, tegen betaling van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de winnende inschrijver overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 25%.

8.2 Bodemkwaliteit

Met het oog op de uitgifte heeft de gemeente een verkennend (asbest)bodemonderzoek laten uitvoeren in 2023. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken voor de herontwikkeling van het terrein. De samenvatting en conclusies uit dit rapport zijn bij deze brochure gevoegd (**bijlage 7**).

9. Bijlagen

Bijlage 1: Verkavelingstekening;

Bijlage 2: Bestemming en staat van bedrijven;

Bijlage 3: Welstandseisen

Bijlage 4: Model reserveringsovereenkomst;

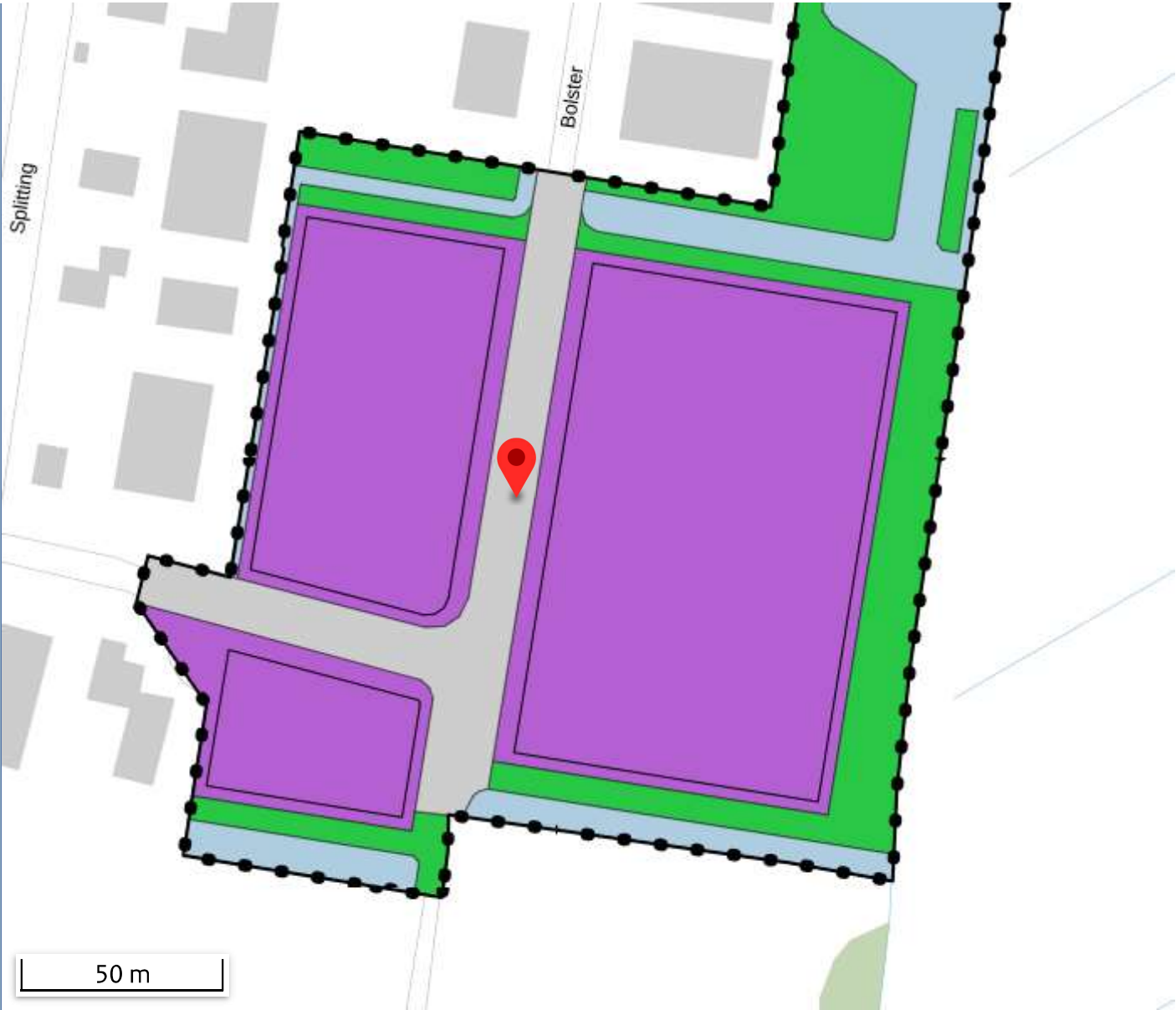
Bijlage 5: Model koopovereenkomst;

Bijlage 6: Samenvatting en conclusies verkennend bodemonderzoek d.d. 13 januari 2023.

Bijlage 1 Verkavelingskaart

Bijlage 2 Bestemming en staat van bedrijven

Plannaam:	Harkema - Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg			Datum afdruk:	01-10-2025
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	Gemeente Achtkarspelen		
Status	vastgesteld (2024-06-20)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); vastgesteld (dossier)		
Identificatie	NL.IMRO.0059.BPHaQu-VG01	IMRO Versie	IMRO2012		
Besluitnr.	19	Ondergrond	basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-08-23)		



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijven;
2. productiegebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen die qua aard rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer dan 2.500 m² bedragen;
- c. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer dan 70% bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
- f. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 5,5 m en binnen het bouwvlak niet meer dan 11 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de verkeerssituatie en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de in lid 3.2.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub b en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 3500 m², met dien verstande dat de functie en/of de uitbreiding van het bedrijf aansluit bij de aard en schaal van de kern Harkema;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub e en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 9 m.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van het gebouw.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving,

waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijven;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.1 sub a onder 2;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting of een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en/of de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijven onder de categorieën 1 en 2.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat de afmeting, situering en vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:

- g. het bouwvlak ten hoogste met 20% wordt vergroot;
- h. de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- i. de bouwregels voor deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 3.7 is de in artikel 10 genoemde procedure van toepassing.

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE - LANDBOUW						
014	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven:						
014	3 b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.						
02	- BOSBOUW						
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN						
15	- DRANKEN						
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
	- vervaardiging van snacks en vervaardiging						
	van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000						
151	8 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	6 - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1593 t/m							
1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
172	0 Weven van textiel:						
173	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
	Vervaardiging van gebreide en gehaakte						
	stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
176, 177	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN						
18	- VERNEN VAN BONT						
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
	Vervaardiging van kleding en -toebehoren						
182	(excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
	Bereiden en verven van bont; vervaardiging						
183	van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN						
19	- (EXCL. KLEDING)						
	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en						
192	schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING						
20	- ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.2	0 Houtconserveersbedrijven:						
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN						
21	- PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	0 Papier- en kartontabrieken:						
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50	30	50	3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE						
22	- VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
24	0 Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3.1
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2466	A Chemische katoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER						
	- EN KUNSTSTOF						
25	0 Loopvlakvernieuwsbedrijven:						
2512	1 - vloeropp. < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK,						
	CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
26	- Glasfabrieken:						
261	0 Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
2615	Glasbewerkingsbedrijven						
262, 263	0 Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN						
30	- COMPUTERS						
30	A Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.						
31	- MACHINES; APPARATEN EN BENODIGDH.						
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,						
32	TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-						
323	apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE						
33	- APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
	Fabrieken voor medische en optische						
33	A apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN						
35	- (EXCL. AUTOS, AANHANGWAGENS)						
351	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE						
36	- GOEDEREN N.E.G.						
361	2 Meubelstofleverderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	grootste afstand	categorie	
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30 2	
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50 3.1	
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50 3.1	
3661.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 3.1	
45	- BOUWNUTRIERHEID						
45	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50 3.1	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. >	10	30	50	10	50 3.1	
45	2 1000 m²						
45	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <	0	10	30	10	30 2	
45	3 1000 m²						
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S,						
501, 502,	MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30 2	
5020.4	B Autobekledingen	0	0	10	10	10 1	
5020.4	C Autosputinrichtingen	50	30	30	30	50 3.1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30 2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30 2	
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30	50 3.1	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30 2	
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50 3.1	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50 3.1	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30	50	50 3.1	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30 2	
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30 2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30 2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30 2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30 2	
514	Grth in overige consumptienartikelen	10	10	30	10	30 2	
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50 3.1	
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50 3.1	
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50 3.1	
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30 2	
5162	0 Grth in machines en apparaten:						
5162	2 - overige	0	10	50	0	50 3.1	
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30 2	
52	- REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	
60	- VERVOER OVER LAND							
6022	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2	
6024	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²							
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	0	0	50	30	50	3.1	
	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v.							
6311.2	0 binnenvaart:							
6312	Veem- en pakhuysbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	50	3.1	
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2	
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1	
	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN,							
71	- MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	
	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen							
712	(excl. personenauto's)	10	0	50	10	50	3.1	
	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen							
713	Verhuurbedrijven voor roerende goederen	10	0	50	10	50	3.1	
714	n.e.g.	10	10	30	10	30	2	
	COMPUTERSERVICE- EN							
72	- INFORMATIETECHNOLOGIE							
	Computerservice- en informatietechnologie- bureaus e.d.							
72	A	0	0	10	0	10	1	
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk							
731		30	10	30	30	30	2	
	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek							
732		0	0	10	0	10	1	
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50	3.1	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2	
7484.4	Veltingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	
	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN,							
75	- SOCIALE VERZEKERINGEN							
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3.1	
90	- MILIEUDIENSTVERLENING							
	RWZ's en gervverwerkingsinricht., met afdekking voor bezink tanks:							
9001								
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1	
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)							
9002.2	A4	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanofafval	10	10	30	30	30	2	
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
.	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	Chemische wasserijen en vervetjen	30	0	30	30	30	2
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Bijlage 3 Welstandscriteria

3.4 Bedrijventerreinen Achtkarspelen

Foto	Kenmerk en principes
	Vooraf Het gaat om bedrijventerrein Voldoet u aan het bestemmingsplan en aan onderstaande aanwijzingen dan is beoordeling goed te doen. Extra aandacht is nodig bij de volgende situaties: 1. U wilt een verbijzondering? Uw plek is een zichtlocatie? Bespreek dit via vooroverleg. Zie ook hoofdstuk 5* 2. Uw pand staat op de monumentenlijst
	Plaatsing Conform mogelijkheden bestemmingsplan Oriëntatie afgestemd op omgeving > meestal of haaks of evenwijdig aan de weg. Indien afwijkend dan eerst vooroverleg
	Hoofdvorm Ten hoogste conform maatvoering van het bestemmingsplan Afgestemd op omliggende bebouwingstypen Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt
 <i>Zeer representatief aan doorgaande weg</i>	Aanzicht Afstemming in relatie tot omgeving Langs genoemde hoofdroutes (zie vorige pagina): zeer representatief blijkend uit bijvoorbeeld kantoorgedeelte, entree of woonhuis (indien toegestaan) Naar de openbare weg toe: representatieve en verzorgde uitstraling
	Opmaak Afgestemd op direct omliggende bebouwing Bij verbouw ook ruimte voor andere materialen en kleuren mits oog voor balans van het totaalbeeld
 <i>Sobere representatieve uitstraling</i>	

* Via vooroverleg wordt samen gekeken naar de beste oplossing. Dit leidt tot een advies waarmee u uw bouwplan kunt verfijnen ten behoeve van een omgevingsvergunningaanvraag. Bij de beoordeling van die aanvraag wordt dan het advies van het vooroverleg gebruikt.

Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst

Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een reserveringsovereenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente en een Gegadigde. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

Reserveringsovereenkomst

Betreffende kavel @ te @

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Achtkarspelen**, gevestigd aan Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01176356, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[@naam]**, ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen, op grond van het "Mandaatbesluit 2025, Achtkarspelen", welk mandaat is gebaseerd op artikel 160 van de Gemeentewet en afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht en welke volmacht is gebaseerd op artikel 171 van de Gemeentewet, de gemeente Achtkarspelen hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en;

(Optie 1: indien er een of twee of meer particuliere Gegadigden zijn)

2. a. **[@naam]**, geboren op @ te @, wonende aan @ te @,
b. **[@naam]**, geboren op @ te @, wonende aan @ te @,
hierbij handelend ten behoeve de onderneming **[@naam
personenvennootschap/eenmanszaak]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @ (Bijlage 1), kantoorhoudende aan @ te @,
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**de Gegadigde**".

(Optie 2: indien een BV Gegadigde is)

2. de besloten vennootschap: **@ B.V.**, statutair gevestigd te @, en kantoorhoudende aan @ te @, **[@evt postadres indien bekend]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @ (Bijlage 1), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
[@naam], geboren op @ te @ in de hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder; en
de [naam], geboren op @ te @, tezamen, in hun hoedanigheid van **gezamenlijk** bevoegd bestuurders;
[@naam BV] hierna te noemen: "**de Gegadigde**".

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van percelen te Harkema, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie D, nummers 4123, 2543, 2672 en 4281, deels bestemd als bedrijfskavels voor de uitbreiding van bedrijventerrein Quakkenburg.
- B. De Gemeente wil door middel van een openbare inschrijvingsprocedure de verkoop van de bedrijfskavels realiseren;
- C. De Gegadigde is door middel van deze procedure geselecteerd voor een van deze bedrijfskavels;
- D. De koopprijs van deze kavel bedraagt € @/per m² (excl. BTW en kosten koper);

- E. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een bedrijfsruimte voor zijn bedrijf op de kavel met nummer @ (zie Bijlage 2) en wil daartoe een schetsplan ontwikkelen;
- F. Het schetsplan moet voldoen aan de eisen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en welstandskader worden gesteld, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde bedrijfskavel;
- G. Partijen zijn in dit kader een reservering van voormelde bedrijfskavel overeengekomen en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze reserveringsovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Definities

De navolgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

- Schetsplan:** een ontwerp voor de bebouwing van de bedrijfskavel van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan/omgevingsplan en aanvullende kwaliteitseisen, dat minimaal bestaat uit de gevelaanzichten, doorsneden, plattegronden, de situering, eventuele gezichtsbepalende details van het bouwplan en de parkeergelegenheid op het terrein.
- Beschikbaar houden:** gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in juridisch of economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is opzegbaar voor de Gegadigde en opzegbaar op de in de overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de Gemeente.
- In behandeling nemen:** de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.
- Bedrijfskavel:** de op de verkavelingstekening aangeduide grond die voor de Gegadigde is gereserveerd bestemd voor de oprichting van een bedrijfsruimte zoals schetsmatig weergegeven op bijgevoegde reserveringstekening (Bijlage 2).
- Aanvullende kwaliteitseisen:** de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor het realiseren van de bebouwing zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het Schetsplan dient te voldoen.
- Reserveringsperiode:** de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het schetsplan definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop de grondaanbieding van de Gemeente aan de Gegadigde is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende

Voorlopig beoordelen: bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.
een oordeel afgeven over de inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan één en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele omgevingsvergunningsaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van de formele bouw aanvraag kunnen worden ontleend.

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bedrijfskavel voor de Gegadigde, die gedurende de reserveringsperiode een door de Gemeente te beoordelen Schetsplan ontwikkelt, zodat tijdig een goed voorbereide omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- 1.2 Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bedrijfskavel worden ontleend.

Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om:
 - a. de op de verkavelingstekening aangegeven bedrijfskavel ter grootte van ca @ m², kadastraal bekend als gemeente @, sectie @, nummer @, gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
 - b. tijdig en adequaat te reageren op de toezending van een ontwerp Schetsplan ter voorlopige beoordeling met inachtneming van wettelijke termijnen.
- 2.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na indiening de aanvraag van de Gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid 1 en 2 van dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderings- en bouw aanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de Bedrijfskavel.

Artikel 3 – Verplichtingen van de Gegadigde

De Gegadigde heeft de verplichting om:

- a. in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met de Gemeente een Schetsplan te ontwikkelen en de Gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
- b. indien en zodra de Gegadigde zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk Schetsplan tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.
- c. de hierna in artikel 5 vermelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen.

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- 4.1 De reservering van de Bedrijfskavel voor de Gegadigde eindigt op de datum waarop:
- het door de Gegadigde te vervaardigen Schetsplan definitief is afgewezen;
 - de reservering wordt opgezegd;
 - een koopovereenkomst voor de Bedrijfskavel is gesloten;
 - de reserveringsovereenkomst op grond van artikel 13 of 17 eindigt.
- 4.2 De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit met uitzondering van de reserveringsvergoeding zoals bedoeld in artikel 5. De Gegadigde dient de Gemeente van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.
- 4.3 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen, indien:
- niet tijdig een Schetsplan ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - een afgewezen Schetsplan niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente, het Schetsplan definitief is afgewezen of geen geheel nieuw Schetsplan wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
 - gedurende de reserveringsperiode een omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend voor de betrokken Bedrijfskavel op basis van een ander plan dan het Schetsplan;
 - de Gegadigde één van de bepalingen in de reserveringsovereenkomst niet nakomt dan wel in strijd daarmee handelt.

Artikel 5 – Reserveringsvergoeding

- 5.1 Voor de reservering van de Bedrijfskavel is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 1% van de koopprijs exclusief BTW. De reserveringsvergoeding bedraagt in totaal € @ (€ @ + 21% BTW), zegge: @. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de Bedrijfskavel, indien een koopovereenkomst tot stand komt.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient te zijn voldaan op **rekeningnummer NL50 BNGH 0285 0001 01** ten name van gemeente Achtkarspelen op de wijze zoals vermeld op de aan deze overeenkomst te hechten nota (Bijlage 3). De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- 5.3 De Gegadigde heeft **geen** recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste Schetsplan heeft ingediend, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding. Indien de Gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de Gemeente zijn/haar (aan de eerder door de Gemeente gestelde eisen voldoende) Schetsplan(nen) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding plaatsvinden.
- 5.4 Indien de Gemeente de planning of de technische eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze

dat van de Gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Gegadigde eveneens bij de opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.

- 5.5 Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 – Schetsplan

- 6.1 De Gegadigde verplicht zich binnen **tien (10) weken** na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een Schetsplan van het op de gereserveerde Bedrijfskavel te bouwen bedrijfspand ter voorlopige beoordeling aan de gemeente aan te bieden via het Omgevingsloket. De kosten voor het tot stand komen van het Schetsplan en de kosten voor de voorlopige beoordeling zijn voor rekening van de Gegadigde.
- 6.2 Het college van burgemeester en wethouders streeft ernaar binnen zes (6) weken na ontvangst, voorlopig te beoordelen in hoeverre het ingediende Schetsplan naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende past binnen de kwaliteitseisen. Van de uitkomst daarvan zal de Gemeente schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen. Kosten voor het verkrijgen van welstandsadvies komen voor rekening van de Gegadigde.
- 6.3 Indien het Schetsplan naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bestemmingsplan/omgevingsplan en de welstandseisen geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt zij de Gegadigde om binnen zes (6) weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert de contactpersoon het college van burgemeester en wethouders om het Schetsplan definitief af te wijzen. De Gemeente wijst het Schetsplan in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander Schetsplan te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- 6.4 De Gegadigde verbindt zich om ten aanzien van de Bedrijfskavel geen formele omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen voordat het Schetsplan door de Gemeente bij beoordeling, behoudens toetsing in het kader van de formele omgevingsvergunningsaanvraag, is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer vergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de Bedrijfskavel worden ingediend kan de Gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.
- 6.5 Het Schetsplan en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – Eisen aan schetsplan

Het Schetsplan moet voldoen aan de relevante wetgeving, de voorschriften in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en de welstandseisen.

Artikel 8 – Koopovereenkomst

- 8.1 Indien de reservering niet is geëindigd zoals bedoeld in artikel 4 zal de Gemeente, zodra het Schetsplan voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd, de Gegadigde een koopovereenkomst voor de Bedrijfskavel doen toekomen.
- 8.2 Binnen een week na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Gegadigde de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door het ondertekenen van de koopovereenkomst of door afzegging. De Gegadigde is vrij om niet op de koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de Bedrijfskavel voor een derde te reserveren. Wanneer de Gegadigde de koopovereenkomst niet tijdig accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.
- 8.3 De koopovereenkomst zal de bepalingen bevatten zoals opgenomen in het bijgesloten concept van de koopovereenkomst (Bijlage 4), aangevuld met de gegevens van de koper, de uit te geven oppervlakte, de koopprijs en eventuele wijzigingen van redactionele aard.

Artikel 9 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Bedrijfskavel voor een derde te reserveren.

Artikel 10 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten.

Artikel 11 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

Artikel 12 – Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen zich als Gegadigde hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 13 – Einde van de overeenkomst

- 13.1 De overeenkomst eindigt:
- indien de Gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
 - indien de Gegadigde niet tijdig een Schetsplan, een nieuwe variant of een nieuw plan heeft ingediend;

- c. bij definitieve afwijzing van het Schetsplan, tenzij de Gemeente de Gegadigde om een nieuw plan heeft verzocht;
- d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde;
- e. door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- f. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- g. indien de Gemeente aan de Gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- h. indien er ter zake de Bedrijfskavel een koopovereenkomst tussen Partijen is gesloten.

Artikel 14 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Gegadigde toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 15 - Wet Bibob

- 15.1 Op deze overeenkomst is het Bibob-beleid van de gemeente van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob-onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl. De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.
- 15.2 De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of

- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden. De begrippen, “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 15.3 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.
- 15.4 Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 18 – Bijlage(n)

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de Gegadigde de bijlagen te hebben ontvangen.

Bijlage 1: KvK-uittreksel

Bijlage 2: Verkavelingstekening

Bijlage 3: Nota reserveringsvergoeding

@Bijlage 4: Concept koopovereenkomst;

Aldus opgemaakt en getekend:

te _____ d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Achtkarspelen
namens deze: **[@naam]**

De Gegadigde: **(@naam BV)**
[@naam / namens deze]

@

@

Bijlage 5 Model koopovereenkomst

Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een koopovereenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente en een Gegadigde. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

Koopovereenkomst

Betreffende kavel @, uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg in Harkema

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Achtkarspelen**, gevestigd aan Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01176356, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [@naam], ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen, op grond van het "Mandaatbesluit 2025, Achtkarspelen", welke volmacht is gebaseerd op artikel 171 van de Gemeentewet, ter uitvoering van het collegebesluit d.d.@ de gemeente Achtkarspelen hierna te noemen: "**de Gemeente**" en/of "**de Verkoper**";

en;

(Optie 1: indien er een of twee of meer particuliere Gegadigden zijn)

2. a. [@naam], geboren op @ te @, wonende aan @ te @,
b. [@naam], geboren op @ te @, wonende aan @ te @,
hierbij handelend ten behoeve de onderneming [@naam]
personenvennootschap/eenmanszaak], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @ (Bijlage 1), kantoorhoudende aan @ te @,
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**de Koper**";

(Optie 2: indien een BV Gegadigde is)

2. de besloten vennootschap: @ B.V., statutair gevestigd te @, en kantoorhoudende aan @ te @, [@evt postadres indien bekend], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @ (Bijlage 1), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
[@naam], geboren op @ te @ in de hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder; en
de [@naam], geboren op @ te @, tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders;
[@naam BV] hierna te noemen: "**de Koper**".

De Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van percelen te Harkema, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie D, nummers 4123, 2543, 2672 en 4281, deels bestemd als bedrijfskavels voor de uitbreiding van bedrijventerrein Quakkenburg.
- B. De Gemeente wil door middel van een openbare inschrijvingsprocedure de verkoop van de bedrijfskavels realiseren;
- C. De Gegadigde is door middel van deze procedure geselecteerd voor een van deze bedrijfskavels;
- D. Partijen hebben op @[datum] een reserveringsovereenkomst gesloten met betrekking tot de bedrijfskavel;
- E. De Koper heeft binnen het kader van de reserveringsovereenkomst voor eigen rekening een Schetsplan ontwikkeld, dat door de Gemeente is goedgekeurd (onder kenmerk @);

- F. Koper wenst een bedrijfspand met bijbehorende voorzieningen te realiseren overeenkomstig het schetsplan en wenst de daarvoor benodigde bedrijfskavel van de Gemeente aan te kopen;
- G. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van de bouwgrond met elkaar vast te leggen;
- H. Partijen hebben in dit kader een overeenkomst van koop en verkoop gesloten en wensen hierbij hun rechten en verplichtingen over en weer in deze koopovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan de Koper die van de Gemeente in koop aanneemt en aanvaardt, **de bedrijfskavel @nummer**, gelegen aan op bedrijventerrein Quakkenburg te Harkema, kadastraal bekend gemeente @, Sectie @, nummer @, ter grootte van ongeveer @ m², zoals aangegeven op bijgaande tekening (Bijlage 2), hierna te noemen “**het Verkochte**”.

Artikel 2 – De koopsom en betaling

- 2.1 De koopsom van het Verkochte bedraagt € @,- per m² exclusief omzetbelasting, in totaal € @,- te vermeerderen met 21% omzetbelasting (€ @,-)
- 2.2 Alle kosten van de overdracht, waaronder onder andere begrepen de notariskosten en kosten voor kadastrale uitmeting, komen voor rekening van de Koper.
- 2.3 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 2.4 Alle lasten die zijn verschuldigd over de eigendom van het verkochte, zijn voor rekening van de Koper vanaf 1 januari volgend op de datum van de juridische overdracht.

Artikel 3 – Algemene Voorwaarden Verkoop Industrierrein Gemeente

Achtkarspelen 2002 niet van toepassing

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden Verkoop Industrierrein Gemeente Achtkarspelen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 mei 2002, niet van toepassing. Alle bepalingen die op de koop van toepassing zijn, zijn woordelijk in deze koopovereenkomst opgenomen.

Artikel 4 – Eigendomsoverdracht

De akte van levering dient uiterlijk **drie (3)** maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de Koper te worden gepasseerd ten overstaan van een notaris verbonden aan Notariskantoor _____, gevestigd te _____, hierna verder te noemen: “**de Notaris**”.

De gemeente kan deze termijn verlengen als de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is of als het Verkochte nog niet bouwrijp is. Daarnaast kan deze termijn om andere redenen op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper verlengd worden.

Artikel 5 – Omgevingsvergunning, overdracht

- 5.1 De Koper moet binnen **acht (8) weken** na het ondertekenen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ter

bebouwing van het Verkochte indienen, overeenkomstig het goedgekeurde schetsplan, behoudens wijzigingen en aanpassingen in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag. Op schriftelijk en gemotiveerd verzoek kan de Gemeente uitstel verlenen van deze verplichting.

- 5.2 De Gemeente kan - zonder dat enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - bij overtreding van het bepaalde onder lid 1 een boete opleggen van maximaal € 45.000,- eventueel verhoogd met € 225,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.
- 5.3 Bij overtreding van het bepaalde onder lid 2 kan de Gemeente besluiten om de koop te ontbinden, tenzij uitstel, zoals genoemd in lid 1, is verleend.

Artikel 6 – Juridische staat

Op het Verkochte rust(en) geen andere erfdienstbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze overeenkomst staan vermeld en/of uit het kadaster zouden blijken.

Artikel 7 – Milieukundig onderzoek / Bodemkwaliteit in relatie tot gebruik

- 7.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte is een verkennend (asbest)bodemonderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Vakama rapportnummer 22022 d.d. 13 januari 2023. Uit dit rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond van het Verkochte dergelijke stoffen bevinden die ten nadele strekt van het door de koper voorgenomen gebruik, zoals omschreven in deze overeenkomst, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.
Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem van het Verkochte zouden kunnen bevinden.
- 7.2 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op het Verkochte te realiseren bouwplan tot het moment van de aktepassering zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat van de Koper niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de Koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- 7.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 8 – Feitelijke levering

- 8.1 De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering.
- 8.2 Het verkochte wordt feitelijk geleverd in bouwrijpe staat. Met bouwrijpe staat wordt bedoeld:
- waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand;
 - bereikbaar vanaf het openbare gebied (al dan niet via een tijdelijke voorziening) en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming

verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de koper behoort te komen;

- met aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van het rioleringsstelsel, de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- onbebouwd.

De gemeente verwacht dat deze werkzaamheden in de periode juli-september 2026 voltooid zijn.

- 8.3 Met bouwrijp wordt bij deze levering niet bedoeld aansluitmogelijkheid op de hoofdleidingen van gas en elektriciteit. Door netcongestie duurt het langer voordat deze aansluitmogelijkheid er is, waardoor de Gemeente niet garandeert dat het de uitbreiding van het bedrijventerrein op het moment van de levering is aangesloten op de hoofdleidingen. De Gemeente draagt hier zo spoedig mogelijk zorg voor en is daarbij afhankelijk van de planning van de netbeheerder. De Koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van het Verkochte op de hoofdleidingen en de aanvraag daarvoor bij de netbeheerder.
- 8.4 Op verzoek van de Koper kan voorafgaande aan de feitelijke levering een inspectie plaatsvinden. Van voormelde inspectie wordt op dezelfde dag een proces-verbaal opgemaakt, dat door de Gemeente en de Koper wordt ondertekend.
- 8.5 De inspectie zal in beginsel geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte.

Artikel 9 – Over- en/of ondermaat

Indien na definitieve vaststelling van de kadastrale grenzen de werkelijke oppervlakte van het Verkochte afwijkt van de opgegeven oppervlakte, zal verrekening plaatsvinden van het werkelijke verschil op basis van de in artikel 2 genoemde vierkante meterprijs. Er vindt alleen verrekening plaats als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte meer dan 5% afwijkt van de opgegeven oppervlakte.

Artikel 10 – Kadastrale aanwijzing

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om ten aanzien van het Verkochte een nieuw geheel kadastraal perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen. De kosten van de splitsing komen voor rekening van de Koper.

Artikel 11 – Bomen en watergangen

- 11.1 De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de zich eventueel op het Verkochte bevindende bomen en bestaande watergangen te handhaven en te onderhouden. Het verwijderen van bomen of watergangen mag alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 11.2 De koper moet gedogen dat op minder dan twee (2) meter vanuit de perceelsgrenzen opgaande boombeplanting aanwezig is, door de gemeente wordt aangebracht en onderhouden.

Artikel 12 – Erfafscheidingen en parkeerplaatsen

- 12.1 De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het Verkochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de grond van de gemeente, voor zover

nodig geacht door en ten genoegen van de Gemeente; de kosten van het maken, vervangen en onderhouden van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper of zijn rechtsopvolger(s).

- 12.2 De Koper verplicht is verplicht om zich zo veel mogelijk te onthouden van parkeren in de berm. In verband daarmee verplicht hij zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeergelegenheid, passend bij het gebruik van het bedrijfspand, aan te leggen en in stand te houden.

Artikel 13 – Lozing oppervlaktewater

- 13.1 Het is koper verboden de afvoer van overtollig oppervlaktewater van het gekochte zodanig te regelen, dat daaruit moeilijkheden ontstaan ten opzichte van de omringende terreinen.
- 14.2 De oppervlaktewaterafvoer van de het gekochte omringende terreinen mag niet worden verstoord.
- 14.3 Koper is verplicht zorg te dragen voor afvoer van alle afvalwater.
- 14.4 Alle kosten, op welke wijze ook gemaakt of te maken in verband met al hetgeen in dit artikel is gesteld, komen onvoorwaardelijk ten laste van koper.

Artikel 14 – Gedoogplicht voorzieningen van openbaar nut

- 14.1 De Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de Gemeente en/of de nutsbedrijven op, in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.
- 14.2 De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht onveranderd en niet verplaatst te laten bestaan.
- 14.3 Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, die de Gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 14.4 De Koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het gebruik waarvoor de zaken onder lid 1 bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat de Gemeente of de eigenaren van die zaken geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht.
- 14.5 Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting ter plaatse van de ondergrondse werken is niet toegestaan; de Gemeente en/of de nutsbedrijven zijn gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de Koper weg te nemen of weg te laten nemen.
- 14.6 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 14.7 Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper dat wenst, aan de Koper worden vergoed.
- 14.8 Voor zover de Gemeente en/of het betrokken nutsbedrijf dit noodzakelijk acht, zal ten behoeve van de Gemeente en/of het desbetreffende nutsbedrijf voor de

werken zoals bedoeld in lid 1 een recht van opstal worden gevestigd, waaraan de Koper zijn medewerking dient te verlenen.

Artikel 15 – Verbod kavelsplitsing

De koper is niet gerechtigd zonder toestemming van burgemeester en wethouders het Verkochte te splitsen in een of meerdere kadastrale percelen, dan wel het Verkochte op welke wijze dan ook in gedeelten te vervreemden.

Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 16 – Anti-speculatiebeding

- 16.1 De koper dient derhalve het verkochte en het op de onroerende zaak te bouwen bedrijfspand (eventueel met bedrijfswoning) ten behoeve van zijn eigen bedrijfsvoering aan te wenden een periode van vijf (5) jaren. Het is de koper en/of zijn rechtsopvolgers verboden de onroerende zaak zonder toestemming van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk te vervreemden - waaronder de overdracht van de economische eigendom- en/of met zakelijke rechten -anders dan het recht van hypotheek- te bezwaren of te verhuren gedurende een periode van vijf (5) jaar ingaande de datum van de ingebruikname volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden. Verhuur aan een vennootschap waarin de koper (direct of indirect) minimaal vijftig procent (50%) van de aandelen houdt, is zonder schriftelijke toestemming toegestaan.
- 16.2 Het bepaalde onder 16.1 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- 16.3 De koper moet terzake van de omstandigheden waardoor toestemming nodig is zoals bedoeld onder 16.1 een schriftelijk verzoek indienen bij de gemeente. De toestemming wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
- i. overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of duurzaam samenlevende partner;
 - ii. faillissement van de koper of als deze surséance van betaling heeft gekregen;
 - iii. als de koper in de schuldsaneringsregeling is gesteld;
 - iv. verdeling van een gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt, die bestaat tussen echtgenoten, geregistreerd partners of duurzaam samenlevende partners, waarbij de eigendom van het verkochte wordt toegedeeld aan een van de echtgenoten/partners.

Artikel 17 – Bouw bedrijfswoning

- 17.1 De Koper is ermee bekend dat op het Verkochte geen bedrijfswoning mag worden gebouwd.
- 17.2 Als binnen vijf (5) jaar na ingebruikname van het bedrijfspand het bouwen van een bedrijfswoning wel wordt toegestaan krachtens het omgevingsplan of een vergunning, moet de koper op het moment van het onherroepelijk worden van het omgevingsplan of de vergunning aan de gemeente het verschil betalen tussen de getaxeerde waarde zonder de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning en de getaxeerde waarde met de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning, conform het gemeentelijke beleid, van de gehele onroerende zaak, (voor wat betreft de grond vrij van huur of andere gebruiksrechten, zonder de opstallen).

- 17.3 De gemeente stelt een daartoe deskundige geregistreerde taxateur aan en zorgt ervoor dat de taxatie zoals bedoeld onder 17.2 wordt uitgevoerd. De taxatie vindt uiterlijk plaats drie maanden nadat de koper de gemeente daartoe heeft verzocht, tenzij de gemeente en de koper anders overeenkomen.
- 17.4 Als de koper het niet eens is met de getaxeerde waarde, moet hij dit binnen zes weken na ontvangst van de taxatie schriftelijk melden aan de gemeente. De onroerende zaak zal dan worden getaxeerd door drie daartoe deskundige geregistreerde taxateurs, te benoemen in onderling overleg en bij gebreke daarvan door de kantonrechter. De kosten hiervan zullen door de gemeente en de koper bij helfte worden gedeeld.
- 17.5 Als op enig moment op de onroerende zaak een bedrijfswoning mag worden gebouwd, is deze functioneel onlosmakelijk verbonden met het bedrijfspand. De bedrijfswoning mag alleen worden bewoond en gebruikt als bedrijfswoning door de koper en personeelsleden van het in het bedrijfspand gevestigde bedrijf.

Artikel 18 – Gebruik / Schade

- 18.1 Koper bebouwt en gebruikt het Verkochte voor eigen rekening en risico conform het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan, de omgevingsvergunning, milieueisen en overige relevante wet- en regelgeving.
- 18.2 De koper is verplicht om de schade aan gemeente-eigendommen zoals een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg, straatmeubilair en/of rioleringsstelsel, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw/inrichting of het gebruik van (een bouwwerk op) het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag der schadevergoeding wordt naar billijkheid door burgemeester en wethouders vastgesteld. Onder schade aan rioleringen wordt mede verstaan verstoppingen daarvan.

Artikel 19 – Bouwplicht en terugkooprecht

- 19.1 Verkoper verkoopt de kavel nadrukkelijk met de bedoeling dat hierop een bedrijfspand wordt gebouwd volgens het schetsplan en de op basis daarvan aan te vragen omgevingsvergunning.
- 19.2 Binnen twee (2) jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, blijkend uit de datum gereedmelding bouw; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- 19.3 Zolang niet is voldaan aan de onder 19.2 vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in (economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
- 19.4 Het bepaalde onder 19.3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 3:174 dan wel 3:268 Burgerlijk Wetboek.
- 19.5 Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de gemeente een gedeelte groot vijftientig procent (25%) worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventuele verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.

- 19.6 De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak –in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- 19.7 De terugverkoper is – behoudens vrijstelling – verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- 19.8 De koper moet terzake van de omstandigheden waardoor toestemming nodig is zoals bedoeld onder 19.2 en 19.3 een schriftelijk verzoek indienen bij de gemeente.
- 19.9 De toestemming in de zin van het bepaalde onder 19.2 en 19.3 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
- i. overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of duurzaam samenlevende partner;
 - ii. faillissement van de koper of als deze surséance van betaling heeft gekregen;
 - iii. als de koper in de schuldsaneringsregeling is gesteld;
 - iv. verdeling van een gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt, die bestaat tussen echtgenoten, geregistreerd partners of duurzaam samenlevende partners, waarbij de eigendom van het verkochte wordt toegedeeld aan een van de echtgenoten/partners.

Artikel 20– Boetebeding

De Koper verbeurt voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de artikel(en) 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 en 19.3 van deze koopovereenkomst na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-- alsmede een boete van € 225,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.

De Gemeente behoudt ook het recht schadevergoeding te vorderen die de boete te boven gaat en de bevoegdheid om nakoming te vorderen.

Artikel 21 – Vestiging kwalitatieve verplichting

- 21.1 De verplichtingen in de artikelen 11, 12, 13, 14, 15 en 16 worden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren van het Verkochte.
- 21.2 De bepalingen in artikel 16 gelden niet langer als kwalitatieve verplichting als de termijn van het beding is verlopen. Het beding zal dan bij de eerstvolgende overdracht of vestiging van een beperkt recht -of zoveel eerder als de eigenaar dat wenst- bij notariële akte vervallen worden verklaard. Eventuele kosten hiervoor komen voor rekening van de Koper.

Artikel 22 – Kettingbeding

- 22.1 De is Koper verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 en het onderhavige artikel 22 van deze koopovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen

bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,--, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 22.2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikel(en), als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 22.3 De bepalingen in artikelen 16 en 17 (met uitzondering van 17.5) hoeven niet langer opgelegd te worden in de zin van dit artikel, wanneer de termijnen waarvoor ze zijn opgelegd zijn verlopen. De bepalingen in artikel 19 hoeven niet langer opgelegd te worden als hieraan binnen de genoemde termijn is voldaan.

Artikel 23 – Rentevergoeding, Ontbinding overeenkomst

- 23.1 De Koper is van rechtswege in verzuim indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 4 van deze koopovereenkomst. Alsdan is de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 4 van deze koopovereenkomst tot aan de datum van levering, de wettelijke (handels)rente (ex artikel 6:119A BW) over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.
- 23.2 De Gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, in verzuim blijft. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. Er vindt bij ontbinding geen verrekening plaats van eventueel door de Koper of door de Gemeente gemaakte kosten.
- 23.3 Indien de koopovereenkomst op grond van lid 2 wordt ontbonden, is de rentevergoeding als bedoeld in lid 1 verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop het verzuim intreedt tot en met de laatste dag van de door de Gemeente gestelde redelijke termijn.

Artikel 24 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden.

Artikel 25 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Koper toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente en de Notaris, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst en daarin vermelde rechtshandelingen.

Artikel 26 - Wet Bibob

- 26.1 Het is de koper bekend dat de gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de koper met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie, een en ander ter beoordeling door de gemeente. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor Koper.
- 26.2 De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat onderhavige vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar onderhavige vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, "enige mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

- 26.3 Koper vrijwaart de Gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 27 – Geen rechtsverwerking

De uitoefening door de gemeente van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend, is naar keuze van de gemeente zonder dat het niet uitoefenen van enig recht kan worden uitgelegd als zou de gemeente van dat recht afstand hebben gedaan of dit recht zou hebben verwerkt.

Artikel 28 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige koopovereenkomst. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart de Koper de bijlagen te hebben ontvangen.

Bijlage 1: Kvk-uittreksel;
Bijlage 2: Situatietekening;

Aldus opgemaakt en getekend:

te _____ d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente:
Achtkarspelen
namens deze

De Koper:
(naam BV)
namens deze

@

@

@

CONCEPT

Bijlage 6 Samenvatting en conclusies verkennend bodemonderzoek

7 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

7.1 Samenvatting

In opdracht van de gemeente Achtkarspelen is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van vier percelen aan de Bolster in Harkema.

Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van de percelen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten kan beoordeeld worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de voorgenomen bestemming (bedrijventerrein).

Op basis van het vooronderzoek (NEN 5725) zijn twee deellocaties onderscheiden, dit betreffen de landbouwpercelen en een opslagterrein. De landbouwpercelen (oppervlakte ca. 3,0 ha) zijn onderzocht op basis van de NEN 5740 volgens de onderzoeksstrategie voor een grootschalige onverdachte locatie. Het opslagterrein (oppervlakte ca. 3.530 m²) is onderzocht op basis van de NEN 5740 en de NEN 5707 volgens de onderzoeksstrategie voor een verdachte niet lijnvormige locatie (VED-HE-NL). Voor het asbestonderzoek is de onderzoekshypothese voor een verdachte bovengrond gevolgd.

Hieronder volgt een beknopte bespreking van de zintuiglijke waarnemingen, de analyseresultaten en de geconstateerde verontreinigingen.

Zintuiglijke waarnemingen

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Op het maaiveld zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Ter plaatse van boring 2 (80-115 cm -mv) zijn houtresten aangetroffen. Ter plaatse van boring 7 (80-100 cm -mv) zijn sporen houtskool aangetroffen. In de boringen 16 en 20 zijn spikkels baksteen aangetroffen. Ter plaatse van het opslagterrein zijn in de boringen (inspectiegaten) 29 (0-50 cm -mv), 31 (0-50 cm -mv), 37 (0-40 cm -mv) en 38 (0-50 cm -mv) restanten baksteen waargenomen. Tevens zijn in boring 37 (0-40 cm -mv) restanten asfalt aangetroffen en zijn in boring 38 (0-50 cm -mv) sporen beton waargenomen. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Grond met een bijmenging aan puinrestanten dient in beginsel als verdacht voor asbest beschouwd te worden. Grond met enkel een bijmenging aan baksteen wordt echter als niet asbestverdacht beschouwd. Formeel gezien kan de conclusie dat op een locatie geen asbest is aangetoond, pas worden getrokken wanneer visueel geen asbesthoudend materiaal wordt waargenomen en bij de analyse van grondmonsters geen analytisch aantoonbaar gehalte aan asbest wordt gemeten. Gelet op de visuele waarnemingen (alleen bijmenging met baksteen) lijkt ons een volledig onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 ter plaatse van de landbouwpercelen niet noodzakelijk. Het asbestonderzoek ter plaatse van het opslagterrein bevestigt dat in de grond geen asbest aanwezig is.

Analyseresultaten grond en grondwater

Uit de analyseresultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat:

Landbouwpercelen

- in alle drie mengmonsters van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in beide mengmonsters van de ondergrond zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuizen 1 t/m 4) zijn voor barium en/of koper licht verhoogde concentraties gemeten. In peilbuis 4 is een concentratie boven de voormalige tussenwaarde gemeten (index 0,77).

Opslagterrein

- in alle drie mengmonsters van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 29) zijn geen verhoogde concentraties gemeten;
- uit het asbestonderzoek blijkt dat in de mengmonsters van de grond geen asbest is aangetoond.

Van de zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). Daarnaast worden in de omgeving van de onderzoekslocatie vaker verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten, als gevolg van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Tijdens het verkennend onderzoek in 2014 werd, ook na een herbemonstering, eveneens een concentratie aan koper boven de voormalige tussenwaarde gemeten. De verhoogd gemeten concentraties aan barium en koper hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak.

Gronddepots

Uit de analysesresultaten blijkt dat de depots 1 en 3 indicatief worden beoordeeld als 'Altijd toepasbaar' (Achtergrondwaarde). De depots 2 en 4 worden indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'Industrie' vanwege lichte overschrijdingen van het minerale oliegehalte. In depot 4 is tevens een bijmenging met asfaltgranulaat aangetroffen. Uit de analysesresultaten blijkt dat het asfalt als niet teerhoudend wordt beoordeeld.

Bouwstoffen

Uit de analysesresultaten blijkt dat de aangetroffen bouwstoffen (menggranulaat, asfaltgranulaat, asfaltgranulaat in depot 4 en het puin onder het asfaltgranulaat) indicatief voldoen aan de eisen voor een niet-vormgegeven bouwstof (NVB). Het mengmonster van het menggranulaat is tevens indicatief onderzocht op het voorkomen van asbest. Hierbij is geen asbest aangetroffen.

7.2 Conclusies

Landbouwpercelen

Op basis van de verhoogde concentraties in het grondwater dient de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien verworpen te worden. De gemeten concentraties hebben vermoedelijk een natuurlijke oorsprong en zijn dusdanig dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Opslagterrein

Op basis van de gemeten gehalten en concentraties kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, verworpen worden. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Gronddepots

Twee van de vier onderzochte gronddepots voldoen indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie vanwege licht verhoogde gehalten aan minerale olie. De overige beide gronddepots voldoen aan de kwaliteitsklasse AW2000 (achtergrondwaarde).

Bouwstoffen

De aangetroffen bouwstoffen (menggranulaat, asfaltgranulaat, asfaltgranulaat in depot 4 en het puin onder het asfaltgranulaat) voldoen indicatief aan de eisen voor een niet-vormgegeven bouwstof.