



## **Uitgiftebrochure bouwkavels bedrijventerrein 't Febriek Zuid II Lemelerveld**

**Inschrijving  
Toewijzing  
Verkoop**

**Uitgiftebrochure bouw kavels  
Bedrijventerrein 't Febriek Zuid II  
Lemelerveld  
Gemeente Dalfsen**

3<sup>e</sup> uitgifte

**Domein Ruimte**  
September 2024

## Inleiding

De 3<sup>e</sup> uitgifte van bouwkavels op het bedrijventerrein 't Febriek Zuid II gaat volgens een inschrijving en een loting. Op basis van de lotingsvolgorde komt u aan de beurt om één kavel te kiezen. De loting wordt door de notaris verricht. Iedereen die geïnteresseerd is, heeft de mogelijkheid om zich in te schrijven.

Via deze uitgiftebrochure informeren wij u over de voorwaarden, de inschrijving en bouwmogelijkheden. Een concept koopovereenkomst en informatie welke van belang is als u voor een kavel in aanmerking komt maken eveneens onderdeel uit van deze brochure.

### Vorige lotingen

De eerste inschrijving voor de uitgifte van de 14 bedrijfskavels liep van 6 tot en met 19 november 2023. De loting vond plaats op 29 november 2023. Bij deze loting zijn 11 kavels toegewezen.

Voor de 2<sup>e</sup> loting is besloten de teruggekomen bouwkavel H te herverkavelen in verband met de vraag naar kleinere kavels. Bij deze uitgifte waren 6 kavels beschikbaar.

De inschrijving voor deze 2<sup>e</sup> uitgifte liep van 22 tot en met 29 maart 2024. Hierbij hebben we gekozen om op volgorde van binnenkomst van een inschrijving per email de kavels toe te wijzen. Bij deze uitgifte zijn 5 kavels toegewezen.

Er resteert nu nog 1 onverkochte kavel L en er kavels zijn na de toewijzing uit een eerdere uitgifte retour gekomen, te weten D, K en P. Deze vier kavels worden nu uitgegeven.

## 1 Inschrijving en loting

Vanaf 1 oktober 2024 tot en met 15 oktober 2024 kunt u zich inschrijven om in aanmerking te komen voor één van de 4 bouwkavels op het bedrijventerrein 't Febriek Zuid II in Lemelerveld.

Voordat u zich inschrijft raden wij u aan u goed te laten informeren over uw financieringsmogelijkheden, de bouwmogelijkheden en de kosten voor de bouw van een door uw gewenste bedrijfshal.

### 1.1 Selectiecriteria

a. Om voor een bouwkavel in aanmerking te kunnen komen, moet u op de peildatum (dit is de sluitingsdatum van de inschrijving) 18 jaar of ouder zijn.

b. Koper van de bouwkavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel. U moet dit aantonen met een uittreksel van de Kamer van Koophandel, maximaal twee weken oud. Hieruit moet ook blijken ook dat ondergetekende van het inschrijfformulier bevoegd is namens het bedrijf te handelen.

### 1.2 Inschrijven

Om in aanmerking te komen voor een bouwkavel, moet het digitale inschrijfformulier worden ingevuld en ingediend. Het inschrijfformulier is beschikbaar vanaf de start van de inschrijving en staat open tot en met 15 oktober 2024.

*Het inschrijfformulier is beschikbaar vanaf de start van de inschrijving.*

Na de sluitingsdatum worden de inschrijvingen gecontroleerd. Alle inschrijvers die aan de voorwaarden voldoen ontvangen per mail bericht over het aantal inschrijvingen en het lotingsnummer. Daarnaast ontvangt u een uitnodiging voor de lotingsbijeenkomst.

#### Voorkeurkavel

U hoeft geen voorkeurkavel op te geven. Op volgorde van de loting kunt u een keuze maken uit één van de nog beschikbare kavels.

Wij adviseren u uw eigen voorkeurvolgorde bij de hand te houden tijdens de lotingsbijeenkomst.

#### Intrekking inschrijving

De inschrijving kan tot uiterlijk 15 oktober 2024 schriftelijk worden ingetrokken, waarbij het inschrijfgeld wordt terugbetaald. Bij intrekking na deze periode vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

#### Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier moet een bedrag van € 250,00 worden

betaald. Bij het invullen van het digitale inschrijfformulier wordt u automatisch doorgestuurd naar de betaalpagina.

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald als:

- de inschrijving schriftelijk wordt ingetrokken op uiterlijk 15 oktober 2024 .
- daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan.
- geen of geen geschikte kavels meer beschikbaar zijn.

Het inschrijfgeld vervalt aan de gemeente:

- bij (schriftelijke) intrekking van de inschrijving na 15 oktober 2024.
- Bij teruggave van de bouwkaavel.

NB: Is het formulier niet compleet of naar waarheid is ingevuld, dan wordt de inschrijving niet in behandeling genomen.

#### Toestemming gegevens

Met het inschrijven geeft de inschrijver toestemming aan de gemeente om de contactgegevens te delen met de kandidaat-kopers van de aan aangrenzende buurpercelen en de notaris die de loting verricht en de overdracht afhandelt

### **1.3 Loting**

Op **24 oktober 2024** vindt de loting plaats. Hier wordt bepaald welke kandidaat als eerste, tweede enzovoorts, een keuze kan maken uit één van de beschikbare bouw kavels. De notaris verricht deze loting.

Let op: Er kan slechts voor één bouwkaavel gekozen worden.

Inschrijvers dienen tijdig aanwezig te zijn. Niet (op tijd) aanwezig? Dan kunt u niet deelnemen.

Kunt u niet persoonlijk aanwezig zijn, dan mag u zich laten vertegenwoordigen door een volmacht. Neem hiervoor tijdig contact met ons op.

### **1.4 Eénmaal kiezen per uitgifteronde**

De gemeente hanteert het principe van “één kavel per uitgifteronde”.

Het is mogelijk om bij een nieuwe uitgifte van bouw kavels op het bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II opnieuw in te schrijven om in aanmerking te komen voor één kavel. Het is dus uiteindelijk mogelijk om twee, (of meerdere) kavels aan te kopen.

### **1.5 Terugkomende en resterende kavels**

Als er na de loting nog één of meerdere kavels resteren of in de loop van de verkoopprocedure retour komen, dan organiseert de gemeente, op een nog nader te bepalen datum, een nieuwe inschrijving en loting.

### **1.6 Nieuwe inschrijving**

Alle inschrijvers, wel of niet aan bod gekomen, kunnen bij een eventuele volgende uitgifteronde weer meedoen. U moet zich opnieuw inschrijven. Er wordt dan een nieuwe loting gehouden.

### **1.7 Verantwoording**

Na de toewijzing kan de volgorde van loting waarmee de desbetreffende bouw kavels zijn toegewezen op verzoek worden verstrekt.

### **1.8 Onvoorzien**

In gevallen waarin deze procedure voor de uitgifte van bouw kavels 't Fabriek Zuid II niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders.

### **1.9 Informatiebrochure**

De informatiebrochure is te downloaden op de website [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl).

Het inschrijfformulier is beschikbaar van 1 tot en met 15 oktober 2024.

E-mail: [gemeente@dalfsen.nl](mailto:gemeente@dalfsen.nl)

Tel: 14 0529

## 2. Kavelinformatie

<b>Kavel</b>	<b>ca. oppervlakte*</b>	<b>koopsom incl.btw</b>	<b>Locatie</b>
D	1.250 m <sup>2</sup>	€ 121.000,00	niet zicht
K	1.077 m <sup>2</sup>	€ 104.253,60	niet zicht
L	4.493 m <sup>2</sup>	€ 625.200,95	zicht
P	2.995 m <sup>2</sup>	€ 289.916,00	niet zicht

De kavels zijn kadastraal gesplitst met voorlopige kadastrale grenzen. Hiermee heeft de kavel een eigen kadastraal nummer met een voorlopige oppervlakte. De definitieve meting vindt op een later moment plaats.

Volledige tekening is [hier](#) te downloaden.

Rode onderbroken lijn = lijn zicht/niet-zichtlocatie

Groene lijn = kavelgrens

Blauwe lijn = voorbeeld gebouw

Alle kavels worden ontsloten via de Transportweg.

### Tijdelijk grondaankoop

Overeenkomst wordt verzonden op uiterlijk 31 december 2024. Klik [hier](#) voor de conceptovereenkomst.

Koper moet deze binnen 2 weken getekend retour sturen.

Vervolgens moet koper binnen 2 weken (na datum ondertekening koper) een waarborgsom storten.

Binnen negen maanden na ondertekening koopovereenkomst door koper moet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend.

College besluit tot verkoop van de bouwkavel na toezending van de omgevingsvergunning, maar uiterlijk op 1 november 2025.

Koper dient binnen 8 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning de kavel af te nemen, of uiterlijk 6 maanden na verkoopbesluit college.

### 3. Algemene informatie – Goed om te weten

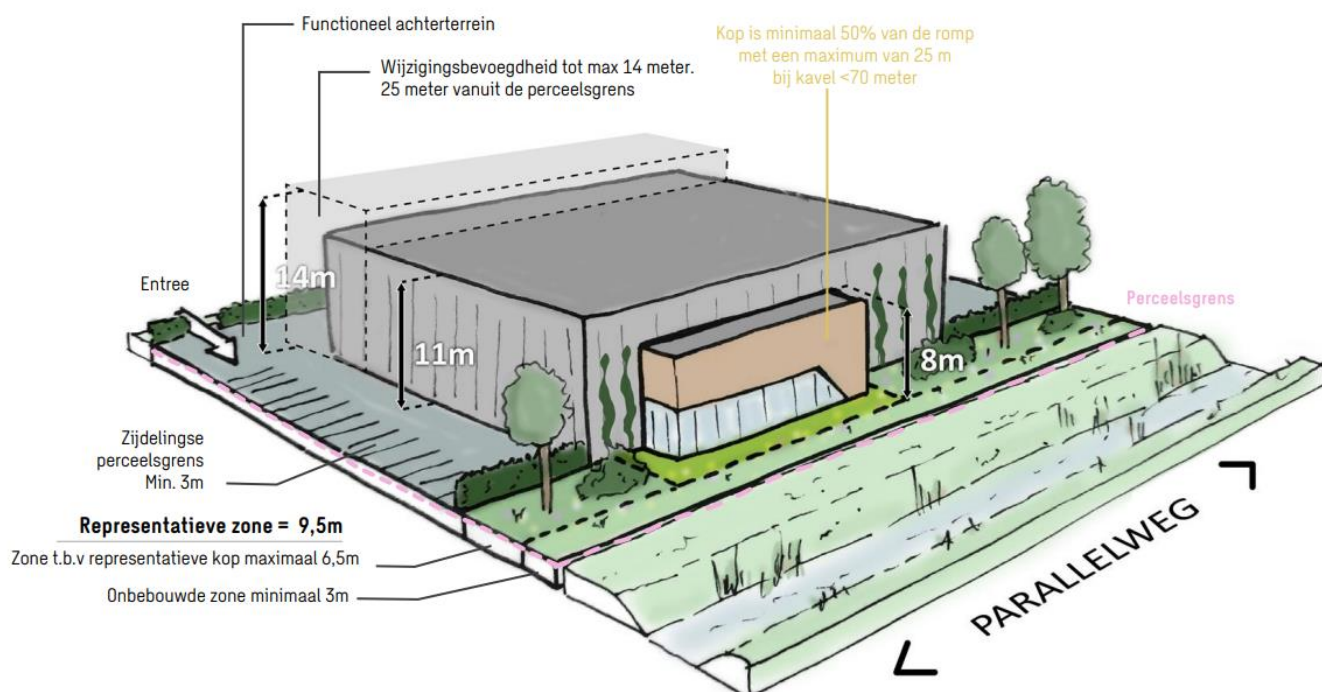
#### 3.1 Bebouwing

Op de bouwkael dient een bedrijfspand te worden gerealiseerd. Voorwaarden voor de bouw zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit plan regelt waar de bestemmingen bedrijventerrein, verkeer of groen zijn toegestaan.

Voor deze locatie is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II' van toepassing. Dit plan is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast zijn in het bestemmingsplan regels vastgelegd. Deze zijn te bekijken via [Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Naast het bestemmingsplan is een 'addendum op welstand' vastgesteld. In dit plan staan de eisen voor het uiterlijk van de gebouwen en de omgeving. Het plan dient als basis bij de beoordeling van het bouwplan op redelijke eisen van welstand en is het uitgangspunt voor het planontwerp. [Bijlage 2 Addendum op welstand \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

#### Schematische weergave regels



NB: Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit is het bestemmingsplan: 'Kernen gemeente Dalfsen 2022'.

#### 3.2 Omgevingswet per 1 januari 2024

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging in werking getreden. Wat betekent dit nu in de praktijk voor u als u wilt gaan bouwen.

##### Ruimtelijke vergunning en technische vergunning

Vanaf 1 januari 2024 is de omgevingsvergunning (onderdeel: bouwen) in tweeën geknipt: een ruimtelijke vergunning en een technische vergunning. Beide vergunningen mogen tegelijk worden aangevraagd, maar raadzaam is om in dit geval te beginnen met de ruimtelijke vergunning. De gemeente beoordeelt of de plannen voldoen aan de ambities en de regels zoals we die in het Omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan) hebben vastgelegd. Het plan zal ook worden beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit (redelijke eisen van welstand) door onze stadsbouwmeester.

### Technische toetsing door private partij

Wanneer de ruimtelijke vergunning binnen is, dan is het tijd om gedetailleerde tekeningen en berekeningen te laten maken en de technische vergunning aan te vragen. Omdat het bouwen van een woning (en mogelijk ook het bedrijfsgebouw<sup>1</sup>) in een zogenaamde risicoklasse 1 valt, wordt de technische toets gedaan door een private partij: de kwaliteitsborger. Er hoeft dus geen technische vergunning aan te worden gevraagd bij de gemeente. Wel moet u bij ons een melding doen 4 weken voordat u gaat bouwen, en een gereed-melding 10 werkdagen voordat u de woning gaat bewonen. Het toezicht tijdens de bouw wordt gedaan door de kwaliteitsborger. Dit is een gecertificeerde, onafhankelijke, private partij, welke is ingeschakeld door de bouwer van uw woning/bedrijfsgebouw. U zelf bent verantwoordelijk voor de meldingen richting de gemeente en het aandragen van de benodigde stukken bij die melding. De kwaliteitsborger weet welke stukken dit zijn en zal deze bij u aanleveren.

### Wat bij weigering van de ruimtelijke vergunning?

En wat als de ruimtelijke vergunning wordt geweigerd? Tenzij u uw aanvraag aanpast, blijven wij als gemeente bij onze weigering. Uiteraard denken we met u mee hoe u uw plannen kunt aanpassen, zodat deze wel passend en daarmee vergunbaar zijn. Maar dan heeft u in ieder geval geen kosten gemaakt voor de technische vergunning.

Uiteraard mag u ook eerst met uw architect, aannemer en de kwaliteitsborger aan de slag met de technische uitwerking. Maar dan loopt u wel het risico dat u kosten maakt voor de technische uitwerking waarvan later blijkt dat u daarvoor geen ruimtelijke vergunning kan krijgen. Dat zou jammer zijn van de kosten en de moeite.

### Hoe vindt de toetsing plaats?

De bouw van een woning (en mogelijk ook het bedrijfsgebouw) valt in een zogenaamde risicoklasse 1 bouwwerk. De toetsing van de technische aspecten van de bouw liggen daarmee bij de private kwaliteitsborger. Deze houdt gedurende het gehele proces van het ontwerpen tot de bouw van de woning toezicht. Hierbij toetst de private kwaliteitsborger aan de landelijke eisen voor de veiligheid, duurzaamheid, gezondheid en bruikbaarheid van gebouwen.

### Uitbouw plaatsen: één vergunning, of geen?

In de toekomst een uitbouw plaatsen? Ook dan is het handig dat de bouwvergunning is opgeknipt in een technische en een ruimtelijke vergunning. Omdat uw uitbouw technisch vergunningsvrij is, heeft u hoogstens nog een vergunning nodig voor het ruimtelijke aspect. Dat scheelt u sowieso veel tijd en kosten voor gedetailleerde bouwtekeningen. Of u een ruimtelijke vergunning nodig heeft, hangt helemaal af van de plek van de uitbouw. Wat er verder zonder vergunning mogelijk is op uw locatie, kunt u vinden in het Omgevingsplan (nu nog bestemmingsplan).

## **3.3 Omgevingsvergunning**

Als u met alle partijen overeenstemming heeft over de bouw van uw bedrijfspand dan moet u bij de gemeente een omgevingsvergunning indienen. Hierbij moet u ook uw erfafscheiding, bijgebouwen en/of parkeergelegenheden mee-ontwerpen.

Uw bedrijf moet met de bedrijfsactiviteiten voldoen aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader. Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.

### Vooroverleg

Wij adviseren u een vooroverleg in te dienen, voordat u een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. Uw plan wordt dan getoetst aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Op basis van deze toets ontvangt u een schriftelijk advies. Dit advies kunt u vervolgens gebruiken om uw plan definitief te maken.

Houd er rekening mee dat voor het behandelen van uw vooroverleg geen termijnen staan.

Aan de behandeling van het vooroverleg zijn kosten (leges) verbonden, maar deze worden verrekend met de leges van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning als binnen 12 maanden na het advies op het vooroverleg een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

---

<sup>1</sup> Naast de grondgebonden woningen geldt dit ook voor fabriekspanden of bedrijfshallen die uit maximaal twee verdiepingen bestaan. Denk aan opslaglocaties, productiehallen, magazijnen of kassen. Kantoren en winkelpanden horen hier niet bij, een klein kantoorje of een kantine bij de productielocatie wel.

### Aanvraag omgevingsvergunning

Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk (volledig) wordt ingediend. Dit betekent dat alle gegevens bij een aanvraag zitten die daarvoor wettelijk zijn bepaald. Wordt een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvankelijk ingediend, dan hebben wij 8 weken de tijd om een vergunning te verlenen. Deze termijn kan verlengd worden. Na de publicatie van uw omgevingsvergunning wordt deze 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer er geen bezwaar wordt gemaakt tegen uw vergunning is deze onherroepelijk.

Een vergunning aanvragen kunt u doen, voordat u eigenaar bent van de kavel.

Als uw vergunning onherroepelijk is en u de kavel op naam heeft, wordt uw bedrijfshal in het terrein uitgezet. U kunt nu starten met de bouw!

### Parkeren

Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is onderdeel van de vergunning. U moet dan ook bij uw aanvraag aangeven waar u uw parkeerplaatsen realiseert.

Hoeveel parkeerplaatsen u moet aanleggen kunt u vinden in de Kadernota Parkeernormen via [Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

### Vragen over bouwen of milieu

Neem contact op met de heer Van Roosmalen via [w.roosmalen@dalfsen.nl](mailto:w.roosmalen@dalfsen.nl) of 0529-488388.

### Goed om te weten: Vaste aansluiting

Als er een vergunning wordt aangevraagd waar een adres relevant is, wordt deze pas verwerkt in de basisregistratie persoonsgegevens (BAG) op het moment dat de vergunning is verleend.

Wat wij kunnen bieden is het volgende:

- Een aanvraag bij mijnaansluiting.nl kan ook zonder BAG adres. Adresgegevens: [Mijnaansluiting.nl - Nuts aansluitingen aanvragen](#). NB Het kan ook nog wel eens werken om te kiezen voor een tijdelijk bouwstroom aansluiting.
- We kunnen een verklaring uitgeven dat we voornemens zijn om het adres uit te geven. Dan wordt het adres nog niet geregistreerd in de BAG, maar het zou het proces kunnen helpen.

## **3.4 Eerst boren dan bouwen**

Wanneer u kiest voor aardwarmte om uw pand te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren.

## **3.7 Schade aan eigendommen**

Bij de bouwwerkzaamheden moeten hinder, overlast en schade veroorzaakt aan eigendommen van omwonenden en van de gemeente zo goed als mogelijk worden voorkomen. De koper is aansprakelijk voor schade van derden (inclusief nutsbedrijven) als gevolg van activiteiten, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd. De bij de uitvoering van het bouwplan mogelijke ontstane schade als gevolg van de bouwactiviteiten uitgevoerd in opdracht van de koper aan gemeentelijke eigendommen (onder andere aan straten, groen, waterlopen, etc.) worden door koper vergoed en/of hersteld in overleg met de gemeente. Bij aanspraken van derden en geschillen hierover richten partijen zich tot de rechter.

## **3.8 Aanleg van een uitweg (inrit)**

Een uitweg is een aansluiting vanuit een perceel op de openbare weg. Koper heeft de mogelijkheid per bouw perceel maximaal twee uitwegen te realiseren. Zie addendum, pagina 15.

Aandachtpunten bij deze uitwegen:

- Maatvoering:

\*maximaal 5m bij kavels kleiner of gelijk aan 30m breed.

\*maximaal 7m meter breed bij kavels groter dan 30m breed.

- De uitweg wordt door of in opdracht van de gemeente op het gemeentelijk deel tijdens het bouwrijp maken van het plan uitgevoerd.

- De koper mag in de bouwperiode voor eigen kosten een eventuele noodinrit aanleggen vanaf de erfgrans tot aan de weg. Dit hoeft niet gemeld te worden.



- Het onderhoud van de uitweg op het gemeentelijk deel wordt door, of in opdracht van, de gemeente uitgevoerd. Koper is verantwoordelijk voor de uitweg op zijn perceel/kavel.
- Voor een goede aansluiting van de definitieve uitweg op de erfgrans en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte. Op de tekening bij de aanvraag van de vergunning moet u aangeven waar de uitweg(en) komen. Houdt hierbij rekening met de lichtmasten.

### **3.10 Riolering**

Bij nieuwe woningen en gebouwen is het hemel- en vuilwater gescheiden. De gebouw- en buitenriolering realiseert u zelf. Voor het hemelwater moet u een infiltrerende voorziening met minimaal 20 millimeter per vierkante meter (horizontaal gemeten) dakoppervlak aan ruimte realiseren. Dit is 2 kuub per 100 vierkante meter. Hiermee moet u bij de bouw van uw panden en inrichting van het perceel rekening houden.

Voor de vuilwaterbuis kunt u een rioolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl).

Als u een infiltratievoorziening wilt aanbrengen is het verstandig om dit te doen voor de start van de bouw in verband met de bereikbaarheid. Net als bij de boringen voor de aardwarmtepomp.

### **3.11 Woonrijp maken**

De nieuwe Transportweg is bij het bouwrijp maken van het gebied definitief aangelegd. Er komt dus geen bouwweg. Wanneer u de kavel koopt en kunt starten met de bouw kunt u uw uitweg(en) hierop aansluiten.

De bouwwerkzaamheden moet vanaf uw eigen kavel plaatsvinden. Het is niet toegestaan kranen en/of materialen op de openbare weg te plaatsen. Hiermee voorkomen we schade aan de nieuwe weg.