

Voornemen tot verkoop bedrijfskavel gelegen aan de Lemmensweg Montfort

Gemeente Roerdalen is voornemens een bedrijfskavel te verkopen. Het gaat om een perceel aan de Lemmensweg te Montfort van ca. 4750 m². Kadastraal bekend als Montfort, sectie C nr. 4266 en 4268, gedeeltelijke percelen.

Staat van het verkochte

Koper is zelf verantwoordelijk voor het bouw- en gebruikrijp maken van het Verkochte. Onder het bouw- en gebruikrijp maken valt onder meer het ophogen van de bedrijfskavel en (indien nodig) het op eigen terrein realiseren van een grondkerende constructie. Gemeente zorgt wel voor de aanbieden van aansluitingen voor water, riolering en stroom bij de perceelsgrens.

Recht van opstal

Ten behoeve van de Gemeente (als opstalhouder) zal worden gevestigd een recht van opstal tot het in eigendom hebben, aanbrengen, onderhouden, dan wel verwijderen van al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen op, in of boven het Verkochte. Tevens omvat dit opstalrecht het recht voor de opstalhouder om te allen tijde het Verkochte te betreden, ten einde van het Verkochte gebruik te maken voor de werkzaamheden samenhangende met het aanbrengen, onderhouden dan wel verwijderen van genoemde voorzieningen.

Verkoopinformatie

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) is het eerste aanspreekpunt voor gegadigden die interesse hebben in de bedrijfskavel. Nadere verkoopinformatie wordt eveneens door OML verstrekt via de website <https://oml.nl/portfolio/kavel-montfort-in-roerdalen/> en eventuele aanvullende informatie naar aanleiding van gevoerde verkoopgesprekken met geïnteresseerden. Ook kan aan geïnteresseerden een blanco conceptkoopovereenkomst worden verstrekt.

Inschrijftermijn

Gegadigden kunnen zich tot en met **20 mei 2024** inschrijven bij OML om in aanmerking te komen voor de gronden. U kunt zich inschrijven per e-mail door een mail te sturen naar info@OML.nl. In de mail voegt u de bijbehorende bewijsstukken toe.

Uw digitale inschrijving (inclusief bijbehorende bewijsstukken) moet uiterlijk 20 mei 2024 23:59u ontvangen zijn door OML. U krijgt hiervan per mail een ontvangstbevestiging. Gegadigden die zich na deze datum inschrijven, zijn uitgesloten van de procedure. Na sluiting van de inschrijftermijn vindt binnen een termijn van uiterlijk vier weken de selectie plaats alsmede de publicatie van de geselecteerde gegadigden.

Selectieprocedure

Indien meer dan één gegadigde voldoet aan de onderstaande selectiecriteria, vindt een loting plaats. Ontvangen wij geen inschrijvingen of enkel inschrijvingen die niet voldoen aan de selectiecriteria, dan starten wij een nieuwe selectieprocedure.

Selectiecriteria

Wij beoordelen alle inschrijvingen aan de hand van onderstaande selectiecriteria. Dit gebeurt door de selectiecommissie. Deze commissie bestaat uit een afgevaardigde van OML en drie medewerkers van team Leefomgeving van de gemeente Roerdalen. Per selectie criterium is aangegeven welk bewijsstuk de gegadigde dient aan te leveren bij zijn inschrijving.

1. De bedrijfskavel is bestemd voor een rechtspersoon (in oprichting). De gemeente beoogt namelijk bedrijvigheid op deze locatie. Per bedrijf kan er slechts éénmaal worden deelgenomen aan de selectieprocedure. Gelieerde bedrijven kunnen derhalve niet meedingen. *Bewijsstuk: uittreksel van de Kamer van Koophandel.*
2. De gegadigde conformeert zich aan de vastgestelde grondprijs. De grondprijs bedraagt € 80,00 per m² exclusief btw en exclusief kosten koper, conform taxatierapport d.d. 15 juni 2023 opgesteld in opdracht van de gemeente Roerdalen door van der Horst Taxateurs B.V. te Roermond, derhalve een koopsom van de bedrijfskavel van € 380.000,- (zegge driehonderdentachtig duizend euro) exclusief BTW en exclusief kosten koper. Als bij de definitieve uitmeting van de kavel door het Kadaster blijkt dat de werkelijke oppervlakte groter of kleiner is dan de aangegeven perceelgrootte,

vindt geen verrekening of compensatie plaats. *Bewijsstuk: begeleidend schrijven waaruit blijkt dat de gegadigde akkoord is met de vastgestelde grondprijs.*

3. De gegadigde is enig eindgebruiker van de bedrijfskavel. Dit betekent dat het perceel niet wordt verkocht ten behoeve van een beleggingsobject voor verhuur waaronder tevens begrepen een bedrijfsverzamelgebouw of opslagloods bestaande uit meerdere te verhuren/verkopende units waarin de verhuur van opslagruimte mogelijk wordt gemaakt. *Bewijsstuk: begeleidend schrijven met onderbouwing van de bedrijfsactiviteiten en het beoogde bouwplan.*
4. De bedrijfskavel moet ingezet worden voor activiteiten die passen binnen het geldende planologisch kader.* De kavel heeft de functie 'Bedrijf' en 'Archeologie 5'. Er zijn alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die qua aard en omvang gelijk zijn aan bedrijven die vallen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het is aan de gegadigde dit aan te tonen. Daarnaast geldt dat een landschappelijk inpassingsplan moet worden uitgevoerd. Het landschappelijk inpassingsplan is te downloaden via de website van OML (<https://oml.nl/portfolio/kavel-montfort-in-roerdalen/>). *Bewijsstuk: begeleidend schrijven met onderbouwing van de bedrijfsactiviteiten en het beoogde bouwplan.*

* Indien de effecten op de fysieke leefomgeving gering zijn, is het mogelijk om af te wijken van het planologisch kader en het landschappelijk inpassingsplan. Er moet in dat geval sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Of hiervan sprake is/kan zijn, is ter beoordeling aan de selectiecommissieleden van team Leefomgeving. Na loting wordt het definitieve bouwplan getoetst (zie toewijzing). Dit kan ertoe leiden dat het bouwplan moet worden aangepast of dat verkoop alsnog niet mogelijk is.

Het planologisch kader kunt u terugvinden in het Omgevingsloket (via Regels op de kaart), <https://omgevingswet.overheid.nl/>. De bedrijfskavel is gelegen in het Tijdelijk Omgevingsplan gemeente Roerdalen ('Gestraatje – Lemmensweg – Heinsbergerweg te Montfort'). Bedrijfswoningen zijn binnen dit planologisch kader niet toegestaan.

5.
 - a. De koper is verplicht de grond conform een ter zake door de gemeente goedgekeurd bouwplan en overeenkomstig de rechtens geldende voorschriften (een) bedrijfsruimte(n) alsmede de daarbij behorende entourage (parkeerplaatsen, laad- en losruimte, regenwater infiltratievoorziening, groenvoorziening e.d.) te realiseren.
 - b. Binnen 2 jaar na het passeren van de akte van levering moet de bouw van (een) bedrijfsruimte(n) inclusief de entourage voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien hiertoe aanleiding bestaat kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
 - c. Indien binnen de in lid b genoemde termijn met de bouw van de bedrijfsruimte(n) is begonnen, maar deze nog niet is afgerond, dient koper door middel van een schriftelijke onderbouwing aan te geven waarom de termijn niet is gehaald. Verkoper verleent dan uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing, aan welk uitstel nadere voorwaarden kunnen worden verbonden. In voorkomend geval kan verkoper een boete opeisen van 10% van de koopsom, onverminderd het recht om nakoming van de bouwplicht te vorderen.
 - d. Koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen bedrijfsruimte(n) uitsluitend zelf te exploiteren en die bedrijfsruimte(n) met de daartoe behorende grond niet in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht door te leveren of te verhuren, een en ander behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden. Het bepaalde is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);
 3. schriftelijke ontheffing door OML Bedrijventerrein BV, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden verbonden. Ontheffing zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden.
 - e. Het bepaalde in lid d vervalt nadat koper de desbetreffende bedrijfsruimte(n) met toebehoren gedurende twee achtereenvolgende jaren zelf heeft geëxploiteerd. Als maatstaf voor de aanvang van de hiervoor bedoelde periode van twee exploitatiejaren geldt de datum waarop koper de bebouwing met toebehoren op het verkochte daadwerkelijk heeft voltooid en in (door hem aan te tonen) gebruiksklare toestand zelf formeel in exploitatie heeft genomen.

f. Bij overtreding van het bepaalde in lid d van onderhavig artikelgedeelte is de koper aan verkoper een, zonder dat daartoe enige aanschrijving, ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst enz. zal zijn vereist, onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van de helft van de koopsom.

g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van 2 jaar in het geheel niet met de bebouwing/realisering conform de rextens geldende voorschriften is aangevangen, is koper verplicht om het verkochte op eerste vordering van verkoper aan de verkoper terug te leveren, tegen de(zelfde) bij de aankoop aan verkoper betaalde koopsom, in de door koper aan te tonen zelfde staat en toestand waarin het verkochte zich bij aanvaarding van de juridische eigendom door de koper van het verkochte bevond, dat wil zeggen: in de door koper aan te tonen zelfde milieu hygiënische omstandigheid als omschreven in artikel 13 sub 1 en (uiteraard) in volledig onbebouwde staat, onvoorwaardelijk, niet bezwaard met hypotheeken en/of beslagen of met inschrijvingen daarvan, niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, niet bezwaard met (andere) beperkte rechten (dan die welke reeds waren gevestigd op het moment van de juridische levering door verkoper aan koper casu quo daarna werden gevestigd ingevolge het bepaalde in artikel 13 sub 9) en niet belast met andere lasten en/of beperkingen uit overeenkomsten.

h. De kosten, lasten en belastingen van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper (in diens hoedanigheid van terugverkoper), terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper gevorderd kan worden.

i. In diens hoedanigheid van terugverkoper is koper verplicht om binnen een door de verkoper te bepalen termijn na terugverkoop, op zijn (koper) kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte als hiervoor bedoeld, bij gebreke waarvan een en ander vanwege verkoper volledig op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

j. Zolang koper niet voldaan heeft aan enige conform onderhavig lid op hem (in diens hoedanigheid van terugverkoper) rustende verplichting, zal de notaris de koopsom onder zich houden casu quo tot generlei betaling daarvan aan koper verplicht zijn. De notaris zal pas op instructie van verkoper alsdan de koper de koopsom aan de koper alsdan de terugverkoper uitbetalen, verminderd met alle kosten, boete(n), schade en rente.

Loting

Indien meer dan één gegadigde voldoet aan de onderstaande selectiecriteria, vindt een loting plaats. De loting vindt plaats tijdens een openbare zitting op het gemeentehuis in Sint Odiliënberg. De bijeenkomst zal binnen 7 kalenderdagen na publicatie van de geselecteerde gegadigden plaatsvinden. Gegadigden ontvangen per e-mail een uitnodiging. Zij worden geacht in persoon aanwezig te zijn bij de loting. Notariskantoor Roerdalen draagt zorg voor de loting. Voor de bedrijfskavel wordt één kandidaat-koper geloot. De overige gegadigden worden als reserve-kandidaten geloot. Als de kandidaat-koper afziet van de bedrijfskavel, komen de reserve-kandidaten in aanmerking, op achtereenvolgende volgorde van loting.

Toewijzing

Na loting geschiedt toewijzing als volgt:

1. Indienen conceptaanvraag bouwplan

De kandidaat-koper heeft na dag van de loting 12 weken de tijd om een conceptaanvraag van het bouwplan in te dienen met ruimtelijke motivering. Dit ter beoordeling van de afdeling Leefomgeving van gemeente Roerdalen. Dit kan ertoe leiden dat de kandidaat-koper het bouwplan moet aanpassen of dat verkoop aan de kandidaat-koper niet mogelijk is. In het laatste geval wordt de eerste reservekandidaat in de gelegenheid gesteld om binnen 12 weken een bouwplan in te dienen. De eerste reservekandidaat wordt ook in de gelegenheid gesteld als de kandidaat-koper geen concept aanvraag van het bouwplan indient binnen 12 weken.

2. Aangaan koopovereenkomst

Partijen treden in overleg over de koopovereenkomst. Daarin staan afspraken en voorwaarden voor de aankoop van de bedrijfskavel. Een conceptversie van de koopovereenkomst kan worden opgevraagd bij OML. De koopovereenkomst komt pas tot stand zodra door of namens het college van burgemeester en wethouders een besluit is genomen tot het ongewijzigd aangaan van deze overeenkomst.

3. Overdracht gronden

Het passeren van de notariële akte van levering vindt plaats binnen drie maanden na de dag waarop de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De notaris wordt aangewezen door de koper.

4. Aanvragen omgevingsvergunning

De koper vraagt de benodigde omgevingsvergunning aan. Hij draagt daarbij zorg voor het aanleveren van een ruimtelijke motivering met eventueel bijbehorende onderzoeken (indien aan de orde). In het kader van de omgevingsvergunning sluit de gemeente met de koper een schadevergoedings-overeenkomst. Dit is een overeenkomst waarin wordt afgesproken dat een eventuele schadevergoeding als gevolg van de omgevingsvergunning, wordt verhaald op de koper (voorheen planschade).

Voorts is mogelijk de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van toepassing op het bouwplan en dient er een kwaliteitsborger te worden ingeschakeld.

Vragen?

Heeft u vragen over de bedrijfskavel of de verkoopprocedure? Neem dan contact op met OML via <https://oml.nl/contact/>.