

VERSIE 20 NOVEMBER 2024

# VERKOOPPROCEDURE

Industrieschap Medel  
Nota van Inlichtingen

BEDRIJVENPARK  
**Medel**



Voor u ligt de Nota van Inlichtingen betreffende de Verkoopprocedure. De gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel, hierna te noemen "OLM", een samenwerkingsverband van de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe, is gestart met de openbare verkoopprocedure van 2 nieuwe bedrijfskavels op het bedrijventerrein Medel. Tot en met 15 november 2024 bestond de mogelijkheid om vragen te stellen over de verkoopdocumentatie inclusief alle bijlagen. In onderstaand schema staan de gestelde vragen en antwoorden. **Naar aanleiding van de vragen is de koopovereenkomst op één punt aangepast, te weten: Wijziging pagina 8 van de Koopovereenkomst, artikel 12.7: 'Koper is in geval van niet nakoming van de in Artikel 12.5 genoemde verplichtingen aan OLM....'**

| <b>Bedrijvenpark Medel</b>   |                        |  |
|--|------------------------|--|
| <b>Nota van Inlichtingen</b>   |                        |  |
| <b>Vragen</b>  | <b>Bron</b>            | <b>Antwoord</b>  |
| <b>1 Verkoopdocument</b>   | <b>art 3.2.1.</b>      |  |
| Dienen de inschrijvingen onvoorwaardelijk te zijn  |                        | De inschrijvingen dienen onvoorwaardelijk te zijn, dus zonder financieringsvoorbehoud of ander voorbehouden. Zie artikel 3.2.1 lid 4.  |
| <b>2 Verkoopdocument</b>   | <b>art 3.2.4</b>       |  |
| Is de Voorwaarde bij inschrijving, dat de optieovereenkomst getekend moet worden   |                        | Nee, is geen voorwaarde. Echter indien de Optieovereenkomst niet getekend wordt vervalt het recht op de Kavel en wordt de Inschrijver met het tweede hoogste bod benaderd. Zie art 3.4.2.  |
| <b>3 Verkoopdocument</b>   | <b>art 3.2.1</b>       |  |
| Is er een eindgebruiker benodigd voor inschrijving? Wat als er bv 2 eindgebruikers zijn voor 50% van de bebouwing op het kavel?                                |                        | Nee, er is geen eindgebruikers benodigd voor inschrijving. Wel dient de Kavel uiteindelijk voor minimaal 70% van het kaveloppervlak daadwerkelijk en exclusief door één eindgebruiker in gebruik te worden genomen. Zie artikel 3.2.1 lid 7.                       |
| <b>4 Algemeen</b>  | <b>algemeen</b>        |  |
| wat zijn de eisen mbt waterberging op eigen perceel  |                        | IM hanteerd geen eisen voor waterberging op eigen terrein. HWA (dakwater) en RWA (verhard oppervlak) kunnen aangeboden worden op de daarvoor bestemde aansluitingen (315mm).   |
| <b>5 Algemeen</b>  | <b>bestemmingsplan</b> |  |
| wat zijn de eisen mbt parkeernorm op het perceel   |                        | <a href="https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR672908">https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR672908</a>  |
| <b>6 Algemeen</b>  | <b>algemeen</b>        |  |
| zijn LZV mogelijk op het bedrijventerrein  |                        | Ja, dat is mogelijk.   |
| <b>7 Algemeen</b>  | <b>art 2.6</b>         |  |
| is er een stikstofrapport beschikbaar  |                        | Nee, wel heeft Medel een verkennend onderzoek gedaan naar de stikstofuimte die voor beide kavels beschikbaar is. De uitkomst hiervan is weergegeven op de factsheets die als bijlage 7 bij het Verkoopdocument is gevoegd. Zie artikel 2.6 van het Verkoopdocument |
| <b>8 Algemeen</b>  | <b>bouwrijpmaken</b>   |  |
| zijn er Klimmeldingen gedaan voor de percelen, zo ja zijn deze documenten beschikbaar  |                        | Nee, op de kavels zelf liggen geen kabels en leidingen meer. Zie civieltechnisch document kopje Bouwrijpmaken.   |
| <b>9 Algemeen</b>  | <b>algemeen</b>        |  |
| is er een UXO onderzoek uitgevoerd? Is er een rapport beschikbaar?   |                        | Nee, er is geen OOO onderzoek uitgevoerd.  |
| <b>10 Verkoopdocument</b>  | <b>art 3.2</b>         |  |
| waarom is de eis van het hebben van een eindgebruiker los gelaten in deze verkoopprocedure. In de vorige Verkoopprocedure was deze eis nog wel beschreven      |                        | De eisen en voorwaarden in deze verkoopprocedure zijn tot stand gekomen om een goede aansluiting te verkrijgen bij de huidige marktvrage.  |
| <b>11 Verkoopdocument</b>  | <b>art 3.2</b>         |  |
| kan de voorwaarde van het presenteren van een eindgebruiker weer worden opgenomen in deze verkoopprocedure   |                        | Nee, zie beantwoording vraag 10  |
| <b>12 Koopovereenkomst</b>   | <b>art 12</b>          |  |
| de planning in art 12 is gewijzigd t.o.v. de vorige verkoopprocedure. Wat is de reden hiervoor geweest.  |                        | Zie beantwoording vraag 10   |
| <b>13 Koopovereenkomst</b>   | <b>art 5.2</b>         |  |
| Er wordt gesproken over eenmalige entreekosten voor het parkmanagement, kunnen jullie aangeven wat deze kosten zullen zijn.                                    |                        | zie <a href="https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/">https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/</a> en art 5.2 van de Koopovereenkomst   |
| <b>14 Koopovereenkomst</b>   | <b>art 5.9</b>         |  |
| Er is een aanvullende koopprijs verschuldigd inzake de gespecificeerde hekwerken en bomenrijen, kunnen jullie aangeven wat deze aanvullende koopprijs zal zijn |                        | Zie artikel 5.9 van de koopovereenkomst. De opgenomen prijzen gelden ook voor 2024   |
| <b>15 Verkoopdocument</b>  |                        |  |

|    |   |          |   |
|----|---|----------|---|
|    | Er wordt geschreven dat de winnende kopers niet verplicht zijn tot het tekenen van de optieovereenkomst, maar later wordt geschreven dat inschrijvers hun inschrijving kunnen terugtrekken als je op beide hebt ingeschreven maar niet op beide hebt gewonnen. Mochten wij de inschrijving hebben gewonnen zitten wij dan vast aan het tekenen van de optieovereenkomst of kunnen we als winnaar ons nog terugtrekken |          | Nee, is geen voorwaarde. Echter indien de Optieovereenkomst niet getekend wordt vervalt het recht op de Kavel en wordt de Inschrijver met het tweede hoogste bod benaderd. Zie art 3.4.2. |
| 16 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Wij hebben als potentiële inschrijver wat vragen over de NDA. Deze hebben we toegevoegd als document met track/changes  |          | Zie artikel 2.5 verkoopdocument. Alle vragen omtrent NDA of Medel Energy Hub kunt u stellen aan Joulz contactpersoon Sander van der Veen. Email: Sander.vanderveen@joulz.nl               |
| 17 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Er wordt geschreven dat de kavel voor minimaal 70% van het kaveloppervlak daadwerkelijk en exclusief door een eindgebruiker in gebruik te worden genomen. Wordt hiermee bedoeld, dat we direct een eindgebruiker moeten hebben, of mag dit nog op zich laten waten en mogen dit meerdere eindgebruikers zijn of is dit specifiek 1 (één)  |          | Nee, er is geen eindgebruiker benodigd voor inschrijving. Er dient bij de oplevering een (1) eindgebruiker te zijn voor 70% van de kavel. Zie artikel 3.2.1 lid 7.                        |
| 18 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Wat worden de prijzen/bijdragen voor de Energy Hub, wellicht is dit moeilijk aan te geven maar hebben jullie dan een vergelijk voor ons   |          | zie antwoord vraag 16   |
| 19 | <b>Verkoopdocument</b>  | 2.5      |   |
|    | Kunnen wij de begroting ontvangen van de Energy Hub, wat zal de verdeling worden en wat gebeurd er na de afschrijving van ca. 6 jaar.   |          | zie antwoord vraag 16   |
| 20 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | De stroomopslag wordt dit zelf neergezet of kan dit ook worden gehuurd. Is dit op eigen terrein of is hier een gemeenschappelijke locatie voor.   |          | zie antwoord vraag 16   |
| 21 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Graag ontvangen wij indien dit aanwezig is een geotechnisch onderzoek   |          | Er zijn geen geotechnische rapportages beschikbaar.   |
| 22 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Graag ontvangen wij indien dit aanwezig is een archeologisch onderzoek  |          | Gemeente Tiel geeft aan dat er geen archeologische beperkingen meer zijn op de uitgifbare kavels. De archeologische rapportages zijn afgerond en op te vragen bij de gemeente Tiel.       |
| 23 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Er wordt aangegeven dat we een KVK uittreksel moeten aanleveren, mag het object ook worden gekocht met een buitenlandse entiteit (Luxemburgs)   |          | Ja, dat mag. In dat geval dient een uittreksel uit het register van de Luxemburgse Kamer van Koophandel te worden overgelegd.   |
| 24 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Er is alleen een NDA voor de Energiehub, of heeft OLM ook een NDA   |          | Nee, OLM heeft geen NDA.  |
| 25 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Is het mogelijk is goed overleg om de koopovereenkomst/optieovereenkomst op bepaalde vlakken aan te passen  |          | Voorstellen tot wijziging hadden ingediend kunnen worden bij deze nota van inlichtingen, dat is nu niet meer mogelijk.  |
| 26 | <b>Koopovereenkomst</b>   | art 12.8 |   |
|    | Er wordt gemeld dat de koper het gebouw niet mag verkopen of verhuren voor oplevering. Is het mogelijk om dit aan te passen. Soms komt het voor dat er een gebruiker/huurder wordt gevonden die wellicht al wil huren maar het later ingebruik neemt (ingebruikname bij oplevering) of een gebruiker die het al wil kopen voor oplevering maar ook ingebruik neemt bij oplevering.                                    |          | Zie voor voorwaarden art 12.8 koopovereenkomst. <a href="#">Hiervan wordt niet afgeweken.</a>   |
| 27 | <b>Koopovereenkomst</b>   |          |   |
|    | Om de rechten over te dragen moeten we goedkeuring krijgen van OLM. OLM kan verdere condities opstellen, aan wat voor condities kan dan worden gedacht  |          | De condities zijn nader te bepalen aan de hand van het verzoek  |
| 28 | <b>Koopovereenkomst</b>   |          |   |
|    | Wat zijn de eisen van OLM met betrekking tot verwijderen van puin/grond.  |          | Zie artikel 12.10 koopovereenkomst  |
| 29 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Elektra zal via de Medel energy Hub worden voorzien. Is een wateraansluiting wel via de reguliere weg aan te vragen   |          | Ja, via mijn aansluitingen.nl kan een aanvraag bij de betreffende netbeheerder ingediend worden   |
| 30 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |
|    | Pag. 9: 'Inschrijvers/Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het doen van onderzoek naar de daadwerkelijke stikstofruimte die voor de betreffende Kavel beschikbaar is.' Kunnen we hier een voorwaarde voor opnemen in de bieding?  |          | Nee. Zie antwoord vraag 1   |
| 31 | <b>Verkoopdocument</b>  |          |   |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
|    | Pag. 11: 'Nadat zowel het Globaal bouwplan alsmede het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd zal Koper ontvankelijke aanvragen indienen voor alle voor de realisatie van het goedgekeurde Globaal bouwplan en Inrichtingsplan benodigde vergunningen (waaronder omgevingsvergunning).'<br>Wat als partijen er niet uitkomen? Wat gebeurt er dan? En wat als de Omgevingsvergunning niet wordt afgegeven? |  | Het bouwplan dient te voldoen aan de gestelde voorwaardelijke eisen. Conform het bepaalde in artikel 12.3 van de (concept) Koopovereenkomst beoordeelt OLM de ontwerpdocumenten op conformiteit met het bestemmingsplan, de Koopovereenkomst en de eisen gesteld in de Verkoopinformatie. Indien OLM de ontwerpdocumenten niet goedkeurt, zal zij gemotiveerd aangeven welke aspecten niet zijn goedgekeurd. Koper zal deze vervolgens verwerken. Dit herhaalt zich tot de het ontwerpdocument door OLM is goedgekeurd. Mochten Partijen hier uiteindelijk niet uitkomen, geldt de geschillenregeling zoals opgenomen in artikel 22 van de Koopovereenkomst. In het uiterste geval kan het geschil worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland. |
| 32 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Let op: zonder enige voorbehoud zoals verkrijgen bouwvergunning enz.  |  | klopt   |
| 33 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Hoeveel bedraagt de jaarlijkse bijdrage per vierkante meter perceeloppervlakte?   |  | zie <a href="https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/">https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/</a>   |
| 34 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Is, voorafgaand aan inschrijving, een haalbaarheidstoetsing (door OLM) op bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan van concept Globaal bouwplan mogelijk?  |  | nee, dat is niet mogelijk   |
| 35 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Wat is de procedure indien het beoogd bouwplan niet haalbaar blijkt te zijn?  |  | het is de verantwoordelijkheid van de koper om een haalbaar bouwplan op te stellen.   |
| 36 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Welke toekomstgerichte ambities op het gebied van duurzaam en circulair bouwen hanteert OLM?  |  | zie paragraaf 2.5 verkoopprocedure  |
| 37 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Wat zijn de verwachte aansluit-/verbruikskosten voor de verplichte deelname aan de Medel Energy Hub?  |  | Zie artikel 2.5 verkoopdocument. Alle vragen omtrent NDA of Medel Energy Hub kunt u stellen aan Joulz contactpersoon Sander van der Veen. Email: Sander.vanderveen@joulz.nl   |
| 38 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Welke (bouwkundige-/installatie-) voorzieningen (en samenhangende kosten) moeten, door de deelnemers, worden opgenomen om dit mogelijk te maken?  |  | Zie artikel 2.5 verkoopdocument. Alle vragen omtrent NDA of Medel Energy Hub kunt u stellen aan Joulz contactpersoon Sander van der Veen. Email: Sander.vanderveen@joulz.nl   |
| 39 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | OLM heeft tevens een verkennend onderzoek gedaan naar de stikstofruimte die voor beide Kavels beschikbaar is.<br>Biedt deze, naar verwachting, voldoende ruimte voor de beoogde ontwikkeling (conform bestemmingsplan) voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase?  |  | Medel heeft een verkennend onderzoek gedaan naar de stikstofruimte die voor beide kavels beschikbaar is. De uitkomst hiervan is weergegeven op de factsheets die als bijlage 7 bij het Verkoopdocument is gevoegd. Zie artikel 2.6 van het Verkoopdocument. OLM beoordeelt niet of de stikstofruimte voldoende ruimte biedt, dit is aan de inschrijver.   |
| 40 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Is de grond bij eventuele afvoer geschikt (= 'schoon') voor transport zonder aanvullende saneringsmaatregelen?  |  | ja, bij afvoer grond dient wel een AP04 keuring uitgevoerd te worden en gemeld bij bevoegd gezag  |
| 41 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | zijn er op het terrein sonderingen uitgevoerd? Rapportage beschikbaar?  |  | nee   |
| 43 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Is er naast de aansluiting op het gemeentelijk rioelstelsel nog een verplichting tot maatregelen waterhuishouding zoals hemelwaterinfiltratie op eigen terrein?   |  | nee   |
| 44 | <b>Koopovereenkomst</b>   |  |   |
|    | OLM zal conform artikel 5.9 van de concept Koopovereenkomst de benoemde gespecificeerde hekwerken en bomenrij plaatsen.<br>Voor deze werkzaamheden is Koper een aanvullende Koopprijs verschuldigd, overeenkomstig met artikel 5.9 van de concept Koopovereenkomst.<br>Wat is de actuele prijs (prijsspeil 2024) voor de werkzaamheden?   |  | zie artikel 5.9 koopovereenkomst. De opgenomen prijzen gelden ook voor 2024   |
| 45 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | klopt het dat het bouwplan geen onderdeel is van de toetsings-en/of gunningscriteria? Het lijkt erop dat inschrijfbetrag een aansluitend locatie van de eindgebruiker alleen als wegingscriteria worden   |  | Klopt. Alleen grondprijsofferte is een selectiecriteria. Zie art 3.4.1 van de verkoopprocedure  |
| 46 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |
|    | Welke kaders/randvoorwaarden/uitkeringsniveau worden gesteld aan het inrichtingsplan?   |  | zie koopovereenkomst art 12 en beeldkwaliteitsplan  |
| 47 | <b>Verkoopdocument</b>  |  |   |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | Zijn er bezwaren om naast de centrale Energy Hub aanvullende voorzieningen ( zoals batterijen) te treffen als dit noodzakelijk blijkt voor bijvoorbeeld specifieke gebruikersinstallaties?   |  | Zie artikel 2.5 verkoopdocument. Alle vragen omtrent NDA of Medel Energy Hub kunt u stellen aan Joulz contactpersoon Sander van der Veen. Email: Sander.vanderveen@joulz.nl  |
| 48 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Zijn er beperkingen/ standpunten met betrekking tot het toepassen van open/gesloten Geothermische installaties/ WKO  |  | bevoegd gezag is provincie gelderland, OLM kan hierop geen antwoord geven.   |
| 49 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Is het toegestaan om bepaalde lijn/kabelverbindingen te realiseren tussen verschillende kabels? Te denken valt hierbij aan communicatie en data bekabeling.  |  | deze vraag dient aan de betreffende netbeheerder gesteld te worden   |
| 50 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | In paragraaf 2.9 van het Verkoopdocument staat dat in de rechterkolom dat de bebouwing binnen 24 maanden na levering van het Verkochte dient te zijn voltooid en in de linker kolom dat de termijn van 24 maanden gaat lopen bij verkrijgen Onherroepelijke Omgevingsvergunning. Graag ontvangen wij de bevestiging dat het laatste het geval is en dat er überhaupt geen bouwplicht ontstaat als er geen Onherroepelijke Omgevingsvergunning wordt verkregen. |  | zie artikel 12.5 Koopovereenkomst: 24 maanden na afgifte Onherroepelijke Omgevingsvergunning.  |
| 51 |  |  |  |
|    | Is er inzicht in de planning van de gemeente Tiel om een (gebiedsdekkend) omgevingsplan vast te stellen?   |  | nee. Voor de betreffende kavels in deze verkoopprocedure is overigens een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk.   |
| 52 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Kunnen jullie bevestigen dat er geen wetenschap is van beleidsvoornemens om het toegestane gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten in het bestemmingsplan "Kanaalzone – Medel afronding 2022" op enigerlei wijze te beperken dan wel nader te reguleren van overheidswege.  |  | onderhavig bestemmingplan kanaal zone medel afronding is onherroepelijk. Voor de kavels in deze Verkoopprocedure is bij OLM geen beleidsvoornemen bekend om het toegestane gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten te beperken of te reguleren van overheidswege. |
| 53 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Graag ontvangen wij de bevestiging dat het verkennende onderzoek naar de stikstofruimte van de kavels (waaraan in paragraaf 2.6 van het Verkoopdocument wordt gerefereerd) conform de AERIUS release april 2024 is verricht en graag ontvangen wij het onderliggende verkennende onderzoek, inclusief de berekeningen  |  | het betreft hier invoergegevens, er zijn geen berekeningen uitgevoerd  |
| 54 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Graag ontvangen wij eventuele beschikbare onderzoeken naar de 'grote modderkuiper' en/of andere flora en fauna quickscans dan wel onderzoeken/onderbouwingen van ecologen.   |  | zie toegevoegde bijlagen 8a t/m 8i   |
| 55 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Klopt het dat er geen anterieure vergoedingen dan wel kostenverhaal verschuldigd is/aan de orde is (waarmee niet wordt bedoeld: leges) naast de koopsom voor het Verkochte c.q. deze kosten daarin zijn verdisconteerd?  |  | ja, dat klopt. De kosten voor deelname aan medel energiehub, voor deelname parkmanagement en hekwerken en bomen vallen hierbuiten.   |
| 56 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Als er archeologische onderzoeken beschikbaar zijn (dan wel anderszins nadere informatie over eventuele bodemvondsten dan wel aanwijzingen voor archeologische vondsten) dan ontvangen wij deze graag.   |  | Gemeente Tiel geeft aan dat er geen archeologische beperkingen meer zijn op de uitgeefbare kavels. De archeologische rapportages zijn afgerond en op te vragen bij de gemeente Tiel.   |
| 57 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Hoe verhouden de beoogde grondprijzen van de resterende kavels zich tot de eerder verkochte andere kavels?   |  | OLM verstrekt hierover geen informatie   |
| 58 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Indien geen van de partijen boven beoogde verkoopprijs bieden gaat de gemeente dan door met de resterende biedingen of zullen zij niet overgaan tot verkoop?   |  | zie paragraaf 3.4 van de verkoopprocedure: prijsbiedingen onder de minimale grondprijs worden uitgesloten van verdere deelname. NB: deze verkoopprocedure is geen activiteit van een gemeente  |
| 59 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Wat is de totale weging per factor in jullie beslissingsproces, denk hier aan prijs, huurder, ESG, etc.?   |  | zie voor selectiecriteria 3.4.1 van de verkoopprocedure  |
| 60 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |
|    | Kunnen we vanuit publiek rechtelijk en civiel rechtelijk oogpunt het parkeren oplossen op een tweede perceel?  |  | elke kavel dient aan de geeiste parkeernorm te voldoen   |
| 61 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |  |

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | De parkeernorm is aanzienlijk hoger dan benodigd, wat zijn de mogelijkheden om deze aan te passen en hoe verhoudt dit zich tot de goedgekeurde vergunningen van eerder verkochte kavels?   |  | eventuele afwijking van de parkeernorm is ter beoordeling van het bevoegd gezag bij aanvraag omgevingsvergunning  |
| 62 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Heeft de gemeente weet van bezwaren van derden op het verder ontwikkelen van de andere, eerder verkochte, percelen op Medel II?  |  | OLM is niet op de hoogte van ingediende bezwaren tegen de aangevraagde omgevingsvergunningen. NB deze verkoopprocedure is geen activiteit van een gemeente.   |
| 63 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Heeft de gemeente weet van bezwaren van derden op gebouw ontwerpen van de andere, eerdere verkochte, percelen op Medel II?   |  | OLM is niet op de hoogte van ingediende bezwaren tegen de aangevraagde omgevingsvergunningen. NB deze verkoopprocedure is geen activiteit van een gemeente.   |
| 64 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Bestaat er een mogelijkheid om de gebruiker en de ontwerpen te presenteren na indienen van de biedingsbrief?   |  | nee, niet binnen de verkoopprocedure. Na toewijzing kavel kan een verzoek daar toe ingediend worden.  |
| 65 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Mag je op risico starten met de ontwikkeling zonder de ingebruiker in beeld te hebben?   |  | Ja, dat mag, met dien verstande dat op grond van artikel 31.1 Koopovereenkomst onverkort blijft gelden dat het Verkochte voor minimaal 70% van het kaveloppervlak daadwerkelijk en exclusief door dezelfde eindgebruiker zal moeten worden gebruikt.  |
| 66 | <b>Koopovereenkomst</b>  |  |   |
|    | Wat zijn de consequenties wanneer de aangegeven tijdslijnen van het vergunningstraject tot aan startbouw niet gehaald worden. In de eerdere overeenkomst stonden hier penalties op, is dit nog steeds het geval?                           |  | zie artikel 12.7 Koopovereenkomst. Hier staat een verwijzing naar artikel 12.6, dit is niet correct en dient te verwijzen naar artikel 12.5 Koopovereenkomst. De aanpassing wordt verwerkt in de Koopovereenkomst.  |
| 67 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Tot wanneer kan je afzien van de koop voor de optie overeenkomst getekend is?  |  | Zie artikel 3.4.2 Verkoopdocument   |
| 68 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Bij hoeveel al goedgekeurde projecten zijn jullie van de parkeernorm afgestapt?  |  | Hier is geen inzicht in, eventuele afwijking van de parkeernorm is ter beoordeling van het bevoegd gezag bij aanvraag omgevingsvergunning   |
| 69 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Wat is de gemiddelde parkeernorm per goedgekeurd project van de al uitgegeven kavels?  |  | Zie vraag 68  |
| 70 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Hoeveel afwijkingen zijn er gemaakt ten opzichten van de gestelde zoning bij andere projecten op het Medel II business park?   |  | OLM is onduidelijk wat er met zoning bedoeld wordt  |
| 71 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Indien de Energyhub technisch en/of financieel niet haalbaar is of te duur wordt voor gebruikers, is er dan nog een mogelijkheid voor gebruikers zelf om middels de kleinverbruiks aansluiting een eigen energievoorziening te realiseren? |  | Kopers zijn verplicht om deel te nemen aan de Medel Energy Hub. Zie artikel 2.5 Verkoopprocedure en lid i op blz 3 en artikel 24.1 van de Koopovereenkomst. OLM kan geen uitspraken doen over Eventuele hypothetische scenario's die zich al dan niet zouden kunnen voordoen bij de uitvoering van de Deelnemersovereenkomst met Joulz. |
| 72 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Het lichtplan moet voldoen aan de grenswaarden uit de richtlijnen voor lichthinder. Wat zijn deze richtlijnen?   |  | zie bestemmingsplan   |
| 73 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | Bij inschrijving hoeft er geen eindgebruiker geselecteerd te zijn die min. 70% van het kaveloppervlak in beslag neemt;   |  | Nee, er is geen eindgebruikers benodigd voor inschrijving. Er dient uiteindelijk een (1) eindgebruiker te zijn voor 70% van de kavel. Zie artikel 3.2.1 lid 7 Verkoopdocument en artikel 31.1 Koopovereenkomst.   |
| 74 | <b>Koopovereenkomst</b>  |  |   |
|    | In het kavelpaspoort (kavel-A1) staat een bouwpercentage maximaal < 80% van het bouwperceel vermeld. Waar staat vermeld van een minimaal bebouwingspercentage van 60% van het bouwperceel?   |  | Zie artikel 12.1 Koopovereenkomst   |
| 75 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | De koper behoudt zich het recht voor om eventuele voorwaarden in de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst te wijzigen en/of aan te vullen;   |  | Voorstellen tot wijziging hadden ingediend kunnen worden bij deze nota van inlichtingen, dat is nu niet meer mogelijk. Inschrijvingen dienen onvoorwaardelijk te zijn, inhoudende dat ook voorbehouden als het onderhavige niet zijn toegestaan.  |
| 76 | <b>Verkoopdocument</b>   |  |   |
|    | De totale aankoop prijs voor kavel-A1 is fixed (o.b.v. het ingediende hoogste bod) en dus zonder tussentijdse indexatie en is vrij van overdrachtsbelasting  |  | Klopt   |
| 77 | <b>Koopovereenkomst</b>  |  |   |

|           |   |  |  |
|-----------|---|--|--|
|           | De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden gesloopt, gesaneerd en fiscaal bouwrijp;  |  | Zie artikel 7.3 Koopovereenkomst en definitie 'Bouwrijp' op pagina 1 Koopovereenkomst  |
| <b>78</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | De kavel-A1 kan gebruik maken van een het rioolsysteem, netwerkvoorzieningen (glasvezel) en stroom.   |  | De aansluitingen voor HWA, RWA en DWA zijn aanwezig, Glasvezel aansluiting gaat via Cooperatie Medel, Stroom via Medel Energy Hub.                 |
| <b>79</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Wat bedraagt de jaarlijkse bijdrage aan de Coöperatie Medel inzake het "basispakket" parkmanagement?  |  | zie <a href="https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/">https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/</a>  |
| <b>80</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Wat zijn de jaarlijkse kosten inzake het facultatieve pakket parkmanagement?  |  | zie <a href="https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/">https://cooperatiemedel.nl/lidmaatschap/</a>  |
| <b>81</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Graag willen wij inzicht in de kosten van aanvullende aansluitingen inzake het glsvezelnetwerk tot aan de eigen meterkast.  |  | Cooperatie Medel verzorgt een (1) aansluiting tot in de meterskast   |
| <b>82</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Heeft er ook een sonderingsonderzoek plaatsgevonden op de genoemde kavel (kavel-A1)?  |  | Nee  |
| <b>83</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Hoe het beste om te gaan met het vergunningentraject. Koper wil graag inzicht welke vergunningen in het vervoltraject benodigd zijn? Wie is vervolgens het bevoegde gezag en verwachte tijdslijnen? |  | Gemeente Tiel is bevoegd gezag. Zie artikel 12 Koopovereenkomst voor procedure.  |
| <b>84</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Is er een ontheffing aangevraagd voor de omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteiten? Zo ja, dan ontvangen wij graag deze beschikking? Zo nee, wat is hier de reden van?                        |  | Ja, in het kader van bestemmingsplanprocedure is een ontheffing Wet natuurbeheer verkregen. Deze is op te vragen bij bevoegd gezag, gemeente Tiel. |
| <b>85</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Is er sprake van een broedseizoen in de nabijgelegen gebieden? Heeft dit mogelijk invloed qua planning op de nog uit te voeren (grond)werkzaamheden?  |  | Vraag is onduidelijk inzake nabijgelegen gebieden. U dient bij bouwwerkzaamheden rekening te houden met de Wet Natuurbescherming.                  |
| <b>86</b> | <b>Verkoopdocument</b>  |  |  |
|           | Zijn er specifieke eisen vanuit Welstand?   |  | Zie beeldkwaliteitsplan, Kavelpaspoort en terreininrichtingsplan.  |
|           |   |  |  |



## Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17  
4004 LE TIEL  
Postbus 6278  
4000 HG TIEL

T 0344-673700  
E [info@medel.nl](mailto:info@medel.nl)  
I [www.medel.nl](http://www.medel.nl)