

Sypel



Foto: Sypel maart 2020

April 2023

Inhoudsopgave

1. Algemene inleiding, het plangebied Sypel

- 1.1 Algemene inleiding
- 1.2 Randvoorwaarden
- 1.3 Bestemmingsplan Sypel
- 1.4 Beeldkwaliteit plan Sypel
- 1.5 Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

2. Vergunningen en duurzaamheid

- 2.1 Vooroverleg van het voorlopig ontwerp
- 2.2 De Omgevingsvergunning en procedure
 - 2.2.1 Voorschriften en bevoegd gezag
 - 2.2.2 Termijnen en beschikking (Omgevingsvergunning bouwen)
 - 2.2.3 Afwijken van de regels ruimtelijke ordening
 - 2.2.4 Ruimtelijke kwaliteit (welstand)
 - 2.2.5 Kosten
- 2.3 Milieuvergunning (en milieumelding) en de procedure
- 2.4 Gebruiksvergunning
- 2.6 Wet Natuurbescherming
- 2.7 Overige vergunningen
- 2.8 Ingebruikneming bebouwing
- 2.9 Wet Bibob

3 Nutsvoorzieningen

- 3.1 Netwerkbeheerder Electra
- 3.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen
- 3.3 Netwerkbeheerder Water
- 3.4 Netwerkbeheerder Data
- 3.5 Gecombineerde aansluiting
- 3.6 Productleverancier (Gas, energie, water en data)
- 3.7 Glasvezel

4. Overige praktische informatie

- 4.1 Grond mechanisch onderzoek
- 4.2 Explosievenonderzoek
- 4.3 Bodemonderzoek
- 4.4 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte
- 4.5 Woonrijp maken
- 4.6 Huisnummering
- 4.7 Straatverlichting
- 4.8 Reclame
- 4.9 Subsidies
- 4.10 Kostenoverzicht

5. De uitgifteprocedure en voorwaarden

- 5.1 Beschikbaarheid van bedrijfskavels
- 5.2 Selectiecriteria en de selectieprocedure
- 5.3 Aankoop van de bedrijfkavel
- 5.4 Notaris
- 5.5 Eerdere ingebruikname van grond
- 5.6 Uitzetten van de kavel

- 5.7 Kadaster
- 5.8 Termijnen
- 5.9 Privacy

6. Overige informatie

- 6.1 Informatie
- 6.2 Handige internetsites

De tekst van deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan de inhoud kunt u echter geen rechten ontleen. Als er bedragen genoemd zijn, zijn deze slechts indicatief weergegeven en excl. BTW.

1. Algemene inleiding, het plangebied Sypel

1.1 Algemene inleiding

Bedrijvenpark Sypel ligt centraal in de stad en wordt omsloten door de wijk Tweelingstad. Het plangebied ligt circa 1 kilometer ten zuidoosten van de binnenstad en wordt ontsloten via de Hertog Reinoudlaan op de Deventerweg.

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, de Deventerweg, de Boerhaavelaan en de Graaf Ottolaan en heeft een oppervlakte van circa 9 hectare.

Deze brochure geeft u informatie en tips met betrekking tot het bestemmingsplan, de uitgifteprocedure, het bouwen en de kosten. Hoewel wij deze informatie zorgvuldig hebben samengesteld, kunnen genoemde bedragen en / of voorwaarden afwijken en kunt u aan deze brochure geen rechten ontleen.

1.2 Randvoorwaarden

Als een bedrijf voor een kavel in aanmerking wil komen, moet het voldoen aan een aantal vaste voorwaarden. Naast de algemeen in Nederland geldende wettelijke bepalingen, vloeien de randvoorwaarden direct voort uit de bestemmingsplannen, het beeldkwaliteit plan en het algemene beleid van de gemeente Harderwijk.

Het bedrijf moet in ieder geval:

- passen binnen de geldende bestemmingsplannen;
- het bouwplan laten voldoen aan het beeldkwaliteit plan;
- akkoord gaan met de verkoopvoorwaarden;

1.3 Bestemmingsplan Sypel

In 2015 is het bestemmingsplan voor Sypel (het bestemmingsplan heeft de werknaam Tweelingstad - Bedrijvenpark) vastgesteld en onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende bestemmingsplankaart kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl of via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0243.BP00185-0002>

In het bestemmingsplan staan de regels over het gebruik en het bouwen op het bedrijventerrein en die onder meer gelden voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Als u een omgevingsvergunning aanvraagt die voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan, dan krijgt u deze vergunning. De verleende vergunning staat open voor bezwaar en beroep, maar dit beroep kan niet gaan over zaken die door het bestemmingsplan al mogelijk worden gemaakt.

1.4 Beeldkwaliteit plan Sypel

Er is geen beeldkwaliteitsplan voor Sypel. De welstandscommissie zal bouwaanvragen aan de criteria uit de welstandsnota toetsen op redelijke eisen van welstand (zie ook 2.2.4).

1.5 Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

Ontsluiting

De wegen op het industrieterrein Sypel kennen een snelheidsregime van 50 km/u. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is gesitueerd aan de noordwestzijde van het terrein middels een rotonde op de Deventerweg. Deze rotonde is van voldoende omvang om ervoor te zorgen dat grote vrachtwagens deze zonder problemen kunnen nemen.

Parkeerverbod-zone

Voor Sypel geldt een parkeerverbod-zone. Behalve een aantal openbare parkeervakken, is parkeren op de weg niet toegestaan en vindt plaats op eigen terrein.

Parkeernormennota

De benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein kan worden bepaald aan de hand van de parkeernormen nota van de gemeente Harderwijk. Deze is als bijlage opgenomen

Aan de hand van deze nota vindt de toets plaats van de parkeerbehoefte / benodigde parkeercapaciteit bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Openbaar vervoer

Er rijdt geen openbaar vervoer (stadsbus of streekbus) over bedrijvenpark Sypel. Reizigers die gebruik willen maken van de bus kunnen gebruik maken van de haltes op de Deventerstraat die op loopafstand liggen. Ook het centraal station ligt op loopafstand (ca. 750m).



2. Vergunningen

Per 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) van kracht. Hierin wordt het één en ander geregeld met betrekking tot de omgevingsvergunning. Dit is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, slopen, monumenten, natuur, milieu, reclame, kappen van bomen, inritten, etc.



Om uw bedrijf te kunnen bouwen heeft u een omgevingsvergunning nodig. Het vergunningetraject is een proces waarbij er het nodige van u wordt verwacht. U kunt echter ook het nodige van de gemeente Harderwijk verwachten. Tijdens het vergunningetraject wordt u begeleid door een omgevingscoach, waardoor de procedure gestructureerd en voortvarend verloopt. Van vooroverleg tot omgevingsvergunning!

2.1 Vooroverleg van het voorlopig ontwerp

De gemeente Harderwijk kent een systeem van principeverzoek ('vooroverleg'), vooruitlopend op de officiële omgevingsvergunning-procedure. Het principeverzoek is ingevoerd om, zonder procedurekosten en tegen een geringe inspanning in tekenwerk, een mogelijkheid te bieden af te tasten of uw (bouw)plan kans van slagen heeft.

Het vooroverleg houdt in dat het door u gemaakte schetsplan wordt getoetst aan het aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en redelijke eisen van welstand. De tijd die u met het principeverzoek kwijt bent (ca. 3 weken) kan later met de aanvraag, wanneer er geen grote afwijkingen zijn, weer worden ingehaald.

Wij raden u (en / of uw architect) aan om aanwezig te zijn bij het vooroverleg van uw plan. Het plan kan dan worden toegelicht en er ontstaat een 2-gesprek. Als u niet aanwezig bent bij het vooroverleg zal er een schriftelijke reactie op uw plan komen, zonder dat u in de gelegenheid bent geweest om uw plan verder toe te lichten. Dat leidt in het geval van een niet-positieve beoordeling vaak tot onbegrip of frustratie, terwijl dat door hoor en wederhoor (deels) voorkomen had kunnen worden.

Om ervoor te zorgen dat uw vooroverleg snel de juiste route aflegt, vragen wij u gebruik te maken van het formulier 'vooroverleg omgevingsvergunning'. U vindt dit formulier op de website van de gemeente:

https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Harderwijk/Contact_omgevingsvergunning_bestemmingsplan/new

2.2 De Omgevingsvergunning en procedure

Uw aanvraag omgevingsvergunning maakt gebruik van het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning dat door het ministerie ter beschikking is gesteld via de website: www.omgevingsloket.nl. Hierbij wordt gebruik gemaakt van e-Herkenning. Omdat dit 'digitaal afhandelen' voor velen van u geen dagelijkse kost is, kunt u zich ook laten bijstaan door een adviseur die als gemachtigde kan optreden. In veel gevallen kan uw architect/tekenaar hier meer over vertellen.

Bij het invullen van het formulier worden ook onderdelen aan het formulier toegevoegd die van toepassing zijn op de Harderwijkse situatie, zoals bijvoorbeeld het onderdeel reclame en het kappen van bomen. Samen met de tekeningen, berekeningen en rapportages met betrekking tot bijvoorbeeld de bodemgesteldheid, kunt u de aanvraag digitaal via het omgevingsloket indienen.

Bouwplannen?

Doe de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl



2.2.1 Voorschriften en bevoegd gezag

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente getoetst aan een aantal wettelijke eisen en voorschriften:

- de voorschriften en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke kwaliteit (waarvoor het beeldkwaliteitsplan / welstandsnota het toetsingskader voor de welstandscommissie is);
- de bouwverordening (o.a. bouw op schone grond);
- het bouwbesluit (bouwtechnische eisen zoals brandveiligheid, ventilatie, daglicht en energiezuinigheid);
- de geluidszone rond het bedrijventerrein en de geluidruimte die is toegestaan op het perceel.

Als het bouwplan voldoet aan deze voorschriften, dan moet de gemeente (het bevoegde gezag) de omgevingsvergunning verlenen. Is de provincie het bevoegde gezag omdat uw bedrijf qua milieubelasting onder de provincie valt, dan wordt de vergunning door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) afgegeven. In sommige gevallen moet ook worden getoetst aan regels van Natura 2000 en de Flora en Fauna-wetgeving.

2.2.2 Termijnen en beschikking (Omgevingsvergunning bouwen)

De wettelijke termijn voor het afdoen van een ontvankelijke omgevingsvergunning voor een reguliere procedure bedraagt 8 weken. De vergunning is 6 weken na afgifte onherroepelijk, maar u mag wel alvast gebruik maken van de vergunning door bijvoorbeeld te starten met bouwen. Verzuimt de gemeente (het bevoegde gezag) om binnen deze termijn de vergunning af te geven dan wel te verlengen met 6 weken, dan is deze na 8 weken van rechtswege verleend. U mag dan niet direct beginnen met bouwen, maar moet eerste de bezwaartermijn van 6 weken afwachten. Daarna heeft de omgevingsvergunning rechtskracht en kunt u beginnen met bouwen.

2.2.3 Afwijken van de regels ruimtelijke ordening

Wanneer uw aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, dan kennen deze regels veelal de mogelijkheid om voor (doorgaans) kleine overschrijdingen af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is overigens geen verplichting van het bevoegde gezag, maar deze heeft wel de mogelijkheid om - als u aan de randvoorwaarden voor deze afwijking voldoet - mee te werken aan een procedure, teneinde deze afwijking te verkrijgen.

Omdat de afwijking een bevoegdheid en geen plicht is, moet het bevoegd gezag van geval tot geval beoordelen of medewerking wordt verleend. Daarom kan niet met stelligheid de vergunning in het vooruitzicht worden gesteld. Wij adviseren u dan ook zoveel als mogelijk binnen de voorwaarden van bestemmingsplan en bouwvoorschriften te blijven.

2.2.4 Ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteitsplan en welstand)

De commissie Ruimtelijke kwaliteit is een onafhankelijke commissie die beoordeelt of bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders. Alle bouwplannen in de gemeente Harderwijk worden voorgelegd aan deze commissie, die normaliter elke 2 weken bijeenkomt. De commissie Ruimtelijke kwaliteit brengt advies uit aan het college. Hier is al snel een periode van 2

á 3 weken mee gemoeid. Naast de welstandsnota is het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor deze commissie.

2.2.6 Kosten omgevingsvergunning

Voor het in behandeling nemen van een Omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges zijn gedeeltelijk gekoppeld aan de bouwkosten. De bouwkosten moeten marktconform (aanneemsom) worden opgegeven, ook als een deel van de kosten wordt gedrukt door zelfwerkzaamheid van de aanvrager. De kosten voor bouwleges, welstand en ruimtelijke procedures zijn opgenomen in de Legesverordening. De meest actuele versie is te vinden op overheid.nl (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/uitgebreidzoeken/officielebekendmakingen>, zoekterm: legesverordening Harderwijk)

Informatie

Voor vragen over de Omgevingsvergunning kunt u terecht bij dhr. M. Teunissen, Omgevingscoach bij het team Ruimtelijke Dienstverlening, tel. 0341 411 911.

2.3 Milieuvergunning (en milieumelding) en de procedure

Vanaf 1 januari 2008 geldt het Activiteitenbesluit. De vergunningplicht is voor het merendeel van de bedrijven onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit komen te vallen.

Soorten vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

- Type A: meldingsvrij.
- Type B: bedrijf is meldingplichtig (melding art. 8.40).
- Type C: bedrijf is vergunningplichtig (varianten zijn: oprichtings-, revisie- en veranderingsvergunning).

De vraag of een inrichting meldingvrij, meldingplichtig óf milieuvergunningplichtig is, kan worden beantwoord door gebruik te maken van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM). Deze internettoepassing maakt duidelijkheid of er sprake is van een melding- of vergunningplicht. De AIM is te vinden op <https://www.aimonline.nl/>

Wanneer een bedrijf niet meldingvrij en niet meldingplichtig is, moet een milieuvergunning worden aangevraagd voor de bedrijfsactiviteiten. Een milieuvergunning haakt aan bij de omgevingsvergunning bouwen en de (gezamenlijke) procedure duurt maximaal 26 weken vanaf het moment dat er een complete aanvraag bij de gemeente of provincie is ingediend.

Een melding in het kader van het activiteitenbesluit moet 4 weken voor de start van de bedrijfsactiviteiten zijn ingediend. Voor bedrijven die meldingplichtig zijn geldt geen aanhoudingsplicht m.b.t. de omgevingsvergunning. Voor bedrijven die vergunningplichtig zijn geldt wel een aanhoudingsplicht m.b.t. de omgevingsvergunning: er wordt geen omgevingsvergunning verleend voordat de vereiste milieuvergunning is afgegeven.

Informatie

Op <http://aim.vrom.nl> vindt u de informatie die u nodig heeft m.b.t. de milieuvergunning of milieumelding. Voor een toelichting of nadere informatie kunt u de website van de Omgevingdienst Noord Veluwe bezoeken op www.odnoordveluwe.nl.

2.4 Gebruiksmelding

De gebruiksmelding heeft betrekking op brandveiligheid. Deze melding stelt bijvoorbeeld een maximum aan het aantal personen dat in het gebouw mag zijn en geeft voorschriften voor het beperken van de kans op brand, het beperken van de gevolgen van brand en geeft voorschriften over de vluchtwegen uit een gebouw.

De regels hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding wordt aangevraagd via www.omgevingsloket.nl



2.5 Geluid

Rondom het bedrijventerrein Lorentz is een zone industrielawaai vastgesteld (externe milieuzonering). Bij de situering van bedrijven op Lorentz III moet rekening worden gehouden met deze milieuzonering. Met het oog hierop is Lorentz III bestemmingsplantechnisch ook inwaarts gezoneerd: langs de buitenrand zijn alleen bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 2 en 3. Binnen deze rand is een zone bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4. In het noordoosten is een zone gereserveerd voor bedrijven in milieucategorie 4 en 5.

Voor alle bedrijven geldt dat de gezamenlijke bijdrage buiten de zone niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat uw bedrijf binnen de geluidruimte van de zone past. Ook moet u aantonen dat het gebruik van geluidruimte niet meer bedraagt dan de voor uw perceel vastgestelde waarde (variërend van 50 tot 60 dB(A)/m², zie ook paragraaf 1.4). In het bestemmingsplan 'Toedeling geluidruimte Lorentz' is in de regels vastgelegd op welke wijze de geluidruimte bepaald moet worden. Op het moment dat u de omgevingsvergunning aanvraagt moet u dit akoestisch onderzoek hebben laten uitvoeren.

2.6 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt. De wet is vanaf 1 januari 2017 van kracht. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

2.6.1 Stikstof

Harderwijk ligt dicht tegen het stikstofgevoelig gebied de Veluwe aan. De regels hierover staan in de Wet natuurbescherming. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet u aantonen of u Wet Natuurbeschermingsvergunningplichtig bent. U kunt dit aantonen door middel van een Aeriusberekening. Als de uitkomst van de berekening (zowel bouwfase als gebruiksfase) <0,005 Mol/Ha/jaar is dan bent u niet Natuurbeschermingsvergunningplichtig en kan de gemeente de omgevingsvergunning binnen de gebruikelijke maatstaven afhandelen.

Mocht blijken dat uw emissie groter of gelijk aan 0,005 Mol/Ha/jaar is, dan bent u Natuurbeschermingsvergunningplichtig en haakt deze aanvraag aan bij de omgevingsvergunning waarvoor de gemeente bevoegd gezag is. De provincie is bevoegd gezag voor de Wet Natuurbescherming. Nadat de Natuurbeschermingsvergunningaanvraag door de Provincie is behandeld, kan de gemeente al dan niet verder met de afhandeling van de omgevingsvergunning.

Wij raden u aan om in een vroeg stadium van uw planvorming deze Aeriusberekening uit te laten voeren, omdat een eventuele Natuurbeschermingsvergunningaanvraag een langdurig traject kan zijn.

De Aeriusberekening kunt u over het algemeen niet zelf maken, vraag daarom hulp aan een deskundige.

2.6.2 Soortbescherming

Tijdens het broeden mogen nesten, eieren en broedende vogels niet worden verstoord. Er mogen dan dus geen werkzaamheden worden uitgevoerd, ongeacht de periode van het jaar.

Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. Nesten en eieren zijn gedurende de hele broedperiode wettelijk beschermd (Wet Natuurbescherming), vanaf het eerste takje, tot het uitvliegen van het laatste jong.

2.7 Overige vergunningen

Afhankelijk van uw plannen kunt u (op termijn) met andere vergunningen te maken krijgen; bijvoorbeeld een uitritvergunning, een reclamevergunning, een evenementenvergunning, een kapvergunning, etc. Deze vergunningen zijn allemaal geïntegreerd in de omgevingsvergunning.

2.8 Ingebruikname pand

Voordat het pand in gebruik mag worden genomen dient het te worden 'opgeleverd' aan de gemeentelijke toezichthouder.

2.9 Wet Bibob

Op 1 juni 2003 is de Wet BIBOB (Wet Bevordering Integriteitsboordelingen door het Openbaar Bestuur) van kracht geworden. Deze wet stelt bestuursorganen in staat om zich te beschermen tegen het risico dat criminele activiteiten door het openbaar bestuurlijk worden gefaciliteerd.

Dit is een reactie op signalen dat de georganiseerde criminaliteit in toenemende mate doordringt in het economisch leven en een beroep doet op bestuurlijke faciliteiten. De Wet BIBOB beoogt te voorkomen dat met gebruikmaking van bestuurlijke faciliteiten (gronduitgifte en / of vergunningen) criminele activiteiten worden ontplooid en zwarte gelden worden witgewassen.



Bibob en vastgoed
Handreiking voor de implementatie en toepassing van
de Wet Bibob bij vastgoedtransacties van de overheid

2.9.1 Hoe werkt de Wet Bibob?

Als de gemeente de Wet Bibob toepast op uw grondaankoop en / of vergunningaanvraag, betekent dit dat u inzicht moet geven in uw financiële administratie, de eigendomsverhoudingen in uw bedrijf, het personeelsbeleid en de herkomst van uw vermogen. Op het aanvraagformulier van de vergunning wordt onder meer de volgende informatie gevraagd:

- naam, adres, woonplaats van de koper / aanvrager;
- naam, adres, woonplaats van de persoon die het formulier namens de koper / aanvrager invult;
- burgerservicenummer (BSN) (het oude sofi-nummer) van de koper / aanvrager en van degene die het formulier eventueel namens de koper / aanvrager invult;
- nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
- de rechtsvorm van de koper / aanvrager;
- eventueel de handelsnaam waarvan de koper / aanvrager gebruik maakt;
- de natuurlijke personen of rechtspersonen die direct of indirect leiding geven of hebben gegeven aan betrokkene, die direct of indirect zeggenschap hebben of hebben gehad over betrokkene en die direct of indirect vermogen verschaffen of hebben verschaft aan betrokkene;
- vragen omtrent de wijze van financiering.

Deze vragen, die bedoeld zijn om meer informatie over uw (financiële) achtergrond te krijgen, worden ook wel de Bibob-vragen genoemd. Als uit bovengenoemde verkregen informatie onvoldoende duidelijkheid wordt of er sprake is van een gevaar voor criminele activiteiten kan de overheidsinstantie uw dossier voor nader onderzoek doorsturen naar Landelijk Bureau Bibob (het LBB). Het LBB heeft meer mogelijkheden dan de gemeente om uw integriteit te onderzoeken.

Als de overheidsinstantie het nodig vindt om het LBB in te schakelen om nader onderzoek naar u te laten verrichten, moet de overheid u hiervan op voorhand in kennis stellen. Dit noemt men de zogenaamde 'notificatieplicht'.

2.9.2 Bibob Onderzoek

Het Landelijk Bureau Bibob doet vervolgens onderzoek naar u en brengt aan de betreffende overheidsinstantie een advies uit over de mate van gevaar dat de te kopen grond / gevraagde vergunning zal kunnen worden gebruikt voor criminele activiteiten.

Het onderzoek van het LBB kan onder andere bestaan uit de volgende activiteiten:

- het verzamelen van persoonsgegevens uit openbare registers waarbij gebruik kan worden gemaakt van het Burgerservicenummer (BSN)
- het opvragen van informatie bij de Belastingdienst, de FIOD-ECD, Justitiële Informatiedienst, de Immigratie- en Naturalisatiedienst, het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, het Openbaar Ministerie, het de Arbeidsinspectie en de Sociale Inlichtingen- en Opsporingsdienst
- navraag bij de desbetreffende autoriteiten in het buitenland naar strafrechtelijke gegevens
- aan u als aanvrager vragen om nadere gegevens te overleggen over het ingevulde aanvraagformulier

Aan de hand van bovengenoemde gegevens brengt het Landelijk Bureau Bibob een advies uit aan de betreffende overheidsinstantie, het zogenoemde Bibob advies.

2.9.3 Bibob advies

Het Bibob advies is een rapport van het Landelijk Bureau Bibob aan de overheidsinstantie die over uw grondaankoop / vergunning moet oordelen en waarin wordt aangegeven hoe groot de kans wordt ingeschat dat de gevraagde grondaankoop / vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten. In het Bibob advies worden de geraadpleegde bronnen en de daarin aangetroffen feiten en omstandigheden vermeld.

Het Bibob advies kent – kort gezegd – drie uitkomsten:

1. Er bestaat geen gevaar bestaat dat de gevraagde grondaankoop / vergunning wordt misbruikt voor criminele activiteiten.
2. Er bestaat een mindere mate van gevaar dat de gevraagde grondaankoop / vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten.
3. Er bestaat een ernstig gevaar dat de gevraagde grondaankoop / vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten.

Als er geen gevaar bestaat dat de vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten kan de overheidsinstantie de gevraagde grondaankoop / vergunning verlenen.

Als er een ernstig gevaar bestaat dat de gevraagde grondaankoop / vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten zal de overheidsinstantie weigeren de gevraagde grondaankoop / vergunning te verlenen of de eventueel verleende vergunning intrekken.

Als er een mindere mate van gevaar bestaat dat de gevraagde grondaankoop / vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten kan de overheidsinstantie aan de vergunning extra voorschriften verbinden. Deze voorschriften zijn dan gericht op het wegnemen of beperken van het gevaar van misbruik van de vergunning, denk bijvoorbeeld aan extra controles door de overheid of het verlenen van een tijdelijke vergunning. Maar ook in deze situatie kan de overheidsinstantie besluiten om de gevraagde grondaankoop / vergunning in het geheel niet te verlenen.

Het Bibob advies is geheim. Als vergunningaanvrager mag u het Bibob advies echter wel inzien en aantekeningen maken, kopieën maken mag echter niet.

3.10 Informatie en contact

Voor alle informatie met betrekking tot vergunningen en procedures is de omgevingscoach van het team Ruimtelijke Dienstverlening uw eerste aanspreekpunt. De omgevingscoach voor Lorentz III is de heer M. Teunissen. U kunt contact met hem opnemen via het algemene telefoonnummer 0341 411 911. Ook kunt u gebruik maken van het formulier om informatie te krijgen of om een vooroverleg te starten. Het formulier is te bereiken via deze link: https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Harderwijk/Contact_omgevingsvergunning_bestemmingsplan/new

3 Nutsvoorzieningen (gas, energie, water, data)

In de tijd dat de nutsvoorzieningen nog overheidsdiensten waren, werden kabels en leidingen bij verkoop van een kavel vaak al tot de kavelgrens aangelegd. Kabels en leidingen waren voorzieningen van openbaar nut en als er wat overcapaciteit werd aangelegd, dan vond men dat niet zo'n groot probleem. Eind jaren '90 van de vorige eeuw zijn de nutsbedrijven echter geprivatiseerd. Er bestaan nu 2 soorten nutsbedrijven:

De netwerkbeheerder: dit is het bedrijf dat de kabels en leidingen en meetapparatuur bezit. Deze opereren in bepaalde gebieden in Nederland en kunt u niet kiezen.

De productleverancier: dit is degene die gas, energie, water of data levert en deze moet u kiezen. Er zijn 10-tallen productleveranciers en het is de moeite waard om verschillende offertes aan te vragen omdat producten en prijzen erg kunnen verschillen.

3.1 Netwerkbeheerder Electra

De netwerkbeheerders electra zijn wettelijk verplicht u aan te sluiten op het electranetwerk. De gemeente stelt aan de netwerkbeheerder een kabel & leidingstrook ter beschikking, waar de netwerkbeheerder de kabels en leidingen in kan leggen. De netwerkbeheerder legt, **op uw aanvraag**, de kabels en leidingen in deze strook. Ze berekenen de kosten die ze maken aan u door.

Netwerkbeheerder Elektra (en Gas): Liander, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN, 0900 263 2630, www.liander.nl

3.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen

In de Gaswet (2000) is opgenomen welke wettelijke taken netbeheerders hebben. In de Gaswet staat dat het realiseren van gasaansluitingen een wettelijke taak is die op verzoek uitgevoerd moet worden door de netbeheerder. Dit wordt de gasaansluitplicht genoemd.

de wet Voortgang EnergieTransitie

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) vormt de basis voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. De Tweede Kamer heeft via een amendement op het wetsvoorstel Voortgang Energietransitie (Wetsvoorstel VET) de gasaansluitplicht bij nieuwbouw geschrapt.

Als de netbeheerder niet de wettelijk taak heeft om de gasaansluiting te realiseren, dan is er niemand die de gasaansluiting mag realiseren. Alleen de netbeheerder mag deze wettelijke taken uitvoeren.

Omdat netbeheerders slechts wettelijke taken mogen uitvoeren en hun wettelijke gasaansluitplicht voor genoemde uitzonderingen is komen te vervallen, betekent dit dus feitelijk een verbod om bouwwerken waarvoor de vergunning is aangevraagd na 1 juli 2018 aan te sluiten op het gasnet.

Weigeringsgrond voor bouwvergunning van aanvragen met aardgas na 1 juli 2018

In het Bouwbesluit is niet opgenomen dat een bouwwerk geen gasaansluiting mag hebben. Bij de vergunningaanvraag voor een nieuw te bouwen gebouw moet echter wel een EPC-berekening aangeleverd worden. Zo'n EPC-berekening kan niet kloppen omdat de berekening gebaseerd is op gasgestookte ruimteverwarming terwijl er geen gasaansluiting kan komen. De netbeheerder mag namelijk niet aansluiten op basis van de Gaswet en de wet VET. De gemeente kan de aanvrager dan gelegenheid geven zijn bouwplan aan te passen of aannemelijk te maken dat er een voorziening voor aardgas komt. Als de aanvrager zijn aanvraag niet aanpast en niet aannemelijk kan maken dat een voorziening voor aardgas gerealiseerd gaat worden, dan kan de gemeente de vergunning (uiteindelijk) weigeren. Het argument voor weigering is dat de aanvrager ten genoegen van de gemeente onvoldoende aannemelijk heeft kunnen maken dat het bouwplan aan de geldende EPC-eis voldoet.

3.3 Netwerkbeheerder Water

Water: Vitens NV., Afdeling Gelderland, Postbus 1090, 8200 BB LELYSTAD, 088 88 48 407, www.vitens.nl

3.4 Netwerkbeheerder Data

Op het terrein zijn mantelbuizen aangelegd waar een glasvezelkabel in kan worden aangebracht. Zodra de glasvezelkabel is aangelegd kunt u over deze kabel, afhankelijk van de aanbieders, allerlei diensten betrekken (internet, telefoon, televisie enz.). Neem voor de aanleg van glasvezel contact op met Stichting Cai Harderwijk, Postbus 18, 3840 AA HARDERWIJK, 0341 410 666, www.caiharderwijk.nl

3.5 Gecombineerde aansluiting

Op het moment van het maken van deze brochure kan een kleinverbruiker (elektra $\leq 3 \times 80$ Amp., water kent geen groot- en kleinverbruikers) door middel van één formulier een aanvraag indienen voor een gecombineerde aansluiting. Dit kan via de website: <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

Let erop dat de uitvoering van een gecombineerde aansluiting veel tijd in beslag kan nemen en dat de gemeente geen invloed kan uitoefenen op de nutsbedrijven. Wij raden u daarom aan, zich in een vroeg stadium te melden bij de nutsbedrijven.

Grootverbruikers (elektra: $< 3 \times 80$ Amp., water kent geen groot- en kleinverbruikers) moeten voor een offerte op maat altijd contact opnemen met de bovenstaande netwerkbeheerders.

3.6 Productleverancier (energie, water en data)

Naast de aansluiting op het netwerk, moet u voor elk product een leverancier kiezen. Doe dat ongeveer gelijktijdig met de aanvraag tot aansluiting op het netwerk. Als u dit niet tijdig doet, hebt u namelijk wel een aansluiting, maar geen levering van producten.

Als op een netwerkaansluiting een aantal weken geen producten worden geleverd kan de netwerkbeheerder het netwerk ook weer fysiek afsluiten. Ze doen dit momenteel vooral als de netwerkkosten via de productenrekening worden verrekend. Het opnieuw aansluiten brengt kosten met zich mee.

De product leverancier hoeft niet dezelfde te zijn als de netwerkbeheerder. Op www.acm.nl of www.energieleveranciers.nl kunt u de meeste (energie)leveranciers vinden. Met de leverancier van uw keuze moet u een leveringscontract sluiten.

3.7 Glasvezel

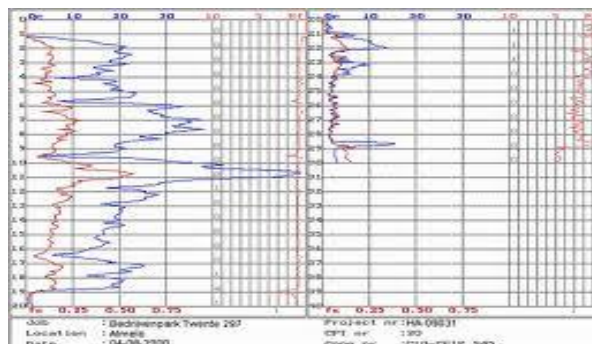
Neem voor de aanleg van glasvezel contact op met Stichting Cai Harderwijk (gegevens bij 5.4).

4. Overige praktische informatie

In dit hoofdstuk geven wij u een aantal tips met betrekking tot bouwen, aansluitingen en kosten. Hoewel wij deze informatie zorgvuldig hebben samengesteld kunnen genoemde bedragen en/of voorwaarden afwijken. Deze gegevens zijn slechts informatief bedoeld.

4.1 Grondmechanisch onderzoek

Voordat u uw bedrijf laat bouwen adviseren wij u een sonderingonderzoek te laten uitvoeren om de draagkracht van de grond en daarmee de funderingseisen van het bedrijf te bepalen. Uw aannemer kan u hierover informeren. Voor de uitvoering van dit onderzoek heeft u geen toestemming van de gemeente nodig.



4.2 Explosievenonderzoek

Omdat de locatie Sypel verdacht was heeft er een explosieve onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de locatie vrij is van (niet gesprongen WWII) explosieven. Het onderzoek is in de bijlagen opgenomen.

4.3 Bodemonderzoek

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn de bouw kavels van bedrijventerrein Sypel onderzocht door een gecertificeerd adviesbureau. Op basis van verkennende bodemonderzoeken (meest recent 01-03-2017) zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor een transactie of het verlenen van een omgevingsvergunning.

Een bodemonderzoek is slechts een momentopname van de kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater. De resultaten van een bodemonderzoek zijn dan ook beperkt bruikbaar en maximaal 5 jaar geldig. De grond op Sypel is (nog) niet onderzocht op PFAS. Wettelijk gezien is dat nog niet verplicht. Zodra de bodemonderzoeken geupdate worden, zal een onderzoek op PFAS daar wel deel van uitmaken.

Het is mogelijk dat in het kader van het Activiteitenbesluit een nulsituatie bodemonderzoek nodig is. Hierbij wordt de bodem alleen onderzocht op die plaatsen waar bodembedreigende handelingen zullen plaatsvinden en waar stoffen door opslag of werkzaamheden ter plaatse een bedreiging voor de bodemkwaliteit kunnen vormen.

4.4 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte

De kavel die u koopt wordt geleverd op een door de gemeente bepaald en afgeleverd maaiveldpeil. Dit maaiveldpeil komt mede voort uit het principe van een gesloten grondbalans. Dit betekent dat tijdens het proces van bouwrijp maken gerekend is aan de gemiddelde hoeveelheid grond die vrijkomt uit allerlei werken (wegen, waterpartijen e.d.) en zó wordt verdeeld, dat er in het project zo weinig mogelijk grond overblijft of te weinig is.

Het maaiveldniveau en bouwpeil voor een specifiek perceel kunt u opvragen bij de gemeente. De peilen zijn zodanig bepaald dat problemen met de waterhuishouding worden vermeden. U wordt dringend geadviseerd zich aan deze bouwpeilen te houden. Bij de profilering van een perceel moet rekening gehouden worden met een traploze aansluiting op omliggende percelen. De beschikbare marge voor profilering is ca. 0,2 m (het verschil tussen maaiveld en bouwpeil). Grond die vrijkomt uit een eventuele bouwput kan op het perceel worden hergebruikt. Als u toch grond van de kavel wilt aan- of afvoeren, komen alle hierop betrekking hebbende kosten voor rekening van de koper. Op Sypel is geen gronddepot aanwezig.

4.5 Woonrijp maken

Het terrein wordt in fasen bouwrijp gemaakt en ook in fasen woonrijp gemaakt. Zodra een groep van bedrijven klaar is met de bouwactiviteiten, worden de tijdelijk aangelegde voorzieningen definitief aangelegd. Het woonrijp maken bestaat meestal uit de aanleg of het herstellen of (her)straten van trottoirs en trottoirbanden, het aanbrengen van de definitieve staatverlichting, het planten van de definitieve groenvoorzieningen en het aanbrengen van een toplaag op de asfaltweg.

4.6 Huisnummering

De straatnaam en het huisnummer wordt door de gemeente toegekend,

De straatnaam wordt door de straatnaamcommissie voorgesteld aan het college van B&W, die vervolgens (vaak vroegtijdig in een nieuwbouwproject) de straatnamen vaststelt.

Het toekennen van de huisnummer door de gemeente gebeurt bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Dan wordt door de gemeente officieel een huisnummer toegekend. Daarna bepaalt PostNL de postcode.

Zodra de bebouwing klaar is, bent u verplicht om aan de buitenzijde van uw bedrijf het toegewezen huisnummer aan te brengen. De voorschriften voor het aanbrengen van een huisnummer zijn omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Huisnummering en nutsbedrijven

Onder 4.4 is aangegeven dat de netwerkbedrijven van de nutsvoorzieningen er zo hun eigen werkwijze op nahouden. Daarom treft u hieronder een Vraag&Antwoord van het Kadaster aan:

Vraag: Moet de gemeente een adres in de BAG toekennen aan een object, omdat het energiebedrijf een adres als voorwaarde stelt voor de stroomvoorziening?

Antwoord: Nee, de gemeente kent geen adres toe aan een object puur en alleen omdat dit object elektriciteit nodig heeft. In het kader van de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG) wordt geregeld aan welke objecten de gemeente een adres toekent (verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen) en op welk moment dit adres wordt toegekend.

In de praktijk komt het nogal eens voor dat de gemeente wordt benaderd met de vraag om (eerder) een adres toe te kennen. Dat adres zou nodig zijn voordat de stroomvoorziening kan worden geregeld.

Overleg met EnergieNed (de overkoepelende organisatie van energiebedrijven), de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) / Directie Toezicht Energie (DTe) en sYnfra heeft duidelijk gemaakt, dat het toekennen van een adres door de gemeente geen voorwaarde is om toch energie te kunnen leveren.

Voor het aanvragen van een nutsvoorziening wordt in de noordelijke provincies in de praktijk gebruik gemaakt van de website www.aansluitingen.nl. Bij de veel gestelde vragen op deze site wordt gemeld dat zonder adresgegevens geen aanvraag kan worden ingediend. Er is echter verzekerd, dat via contact met de helpdesk (van aansluitingen.nl; telefoonnummer 088 - 8848840) aanvragers geholpen zullen worden.

Mocht ondanks contact met de helpdesk van aansluitingen.nl een aanvraag op basis van het ontbreken van een adres of postcode toch niet in behandeling worden genomen, meldt dat dan aan bag@kadaster.nl onder vermelding van:

- (1) het object waar het om gaat,
- (2) het energiebedrijf,
- (3) de gemeente.

Het Kadaster kan dan contact opnemen met het nutsbedrijf.

Bron: <https://www.kadaster.nl/documents/20838/87954/BAG+vraag+en+antwoord/94b5973d-1969-4f2d-aa7d-e628d3916e51>

4.7 Straatverlichting

Op het bedrijventerrein wordt straatverlichting aangebracht. Tot het woonrijp maken (zie 4.8), kan het tijdelijke verlichting betreffen die van mindere kwaliteit is dan de definitieve verlichting die geplaatst gaat worden ná het woonrijp maken.



4.8 Reclame

De aanvraag van een reclamevergunning loopt via de omgevingsvergunning. Bij voorkeur doet u de aanvraag gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw. Als u in een later stadium de reclame wilt aanvragen is hier een ook een omgevingsvergunning voor nodig.

4.9 Subsidies

Gemeentelijke subsidie

De gemeente heeft geen subsidiemogelijkheden voor bedrijven op Sypel.

Subsidie Rijksoverheid

Er bestaan verschillende duurzaamheidsregelingen vanuit de provincie en het rijk. Enkele voorbeelden zijn: SDE, ISDE en de regeling Energie-investeringsaftrek (EIA).

Voor meer informatie over deze regelingen en eventuele andere regelingen, projecten en subsidies kunt u informatie opvragen bij RVO en bij het energieloket Veluwe Duurzaam: <https://bedrijven.veluweduurzaam.nl>

4.10 Bluswatervoorziening

Volgens de Wet veiligheidsregio's is de gemeente belast met de organisatie van de brandweezorg. Daartoe behoort ook het in stand houden van een adequate bluswatervoorziening voor openbare voorzieningen.

In binnenstedelijke gebieden konden de watermaatschappijen via waterleidingen en brandkranen jarenlang voldoen aan de bluswatervraag van de brandweer. Deze vanzelfsprekendheden zijn nu verleden tijd.

De drinkwatermaatschappijen verkleinen sinds de nieuwe ontwerpeisen van distributenetten de diameter van hun waterleidingen in verband met de in de Drinkwaterwet vastgelegde zorg voor schoon drinkwater. Immers: door de leidingdiameter te verkleinen wordt de doorstroomsnelheid verhoogd, wat betere garanties biedt voor de kwaliteit van het drinkwater.

Er wordt dus sinds jaren al géén rekening (meer) gehouden met overcapaciteit voor bluswater. Naast de kwaliteitszorg zijn ook de kostenaspecten (aanleg en onderhoud) redenen om dit niet meer te doen.

Bouwbesluit Artikel 6.30 Bluswatervoorziening geeft het volgende aan:

‘Een bouwwerk heeft een toereikende bluswatervoorziening. Dit geldt niet indien de aard, ligging of het gebruik van het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist.’

Als er wel een bluswatervoorziening vereist is, dan dient u deze zelf aan te leggen. Mogelijk kunt gebruik maken van een bluswatervoorziening in het openbare gebied of een bluswatervoorziening op het terrein van één van uw burens. Overleg dit onder meer met de brandweer.

4.11 Kostenoverzicht

Met welke kosten dient u zoal rekening te houden bij nieuwbouw?

Met de volgende (niet uitputtende lijst van) kosten kunt u rekening houden:

- Aankoopkosten bouwkaavel;
- Bijdrage parkmanagement (initieel € 0,50 per m²);
- koopsom bouwkaavel;
- Overdrachtskosten bouwkaavel (Notaris, Kadaster);
- Kosten voor architect / bouwkundige / bouwbegeleiding;
- Bouwkosten (fundering, BENGgebouw en installaties);
- Mogelijk kosten in verband met brandwering / aanleg bluswatervoorziening;
- Afhankelijk van bouwpeil: kosten voor aan- of afvoer zand;
- Kosten voor onderzoek benodigd voor vergunningaanvraag (geluid, sondering, stikstofberekening, BENG berekening etc.);
- Kosten voor leges omgevingsvergunning;
- Duurzaamheidsmaatregelen (op korte termijn kosten, op langere termijn baten);
- Aanleg- en aansluitkosten bouwaansluiting / nutsvoorzieningen / telefonie / datadiensten;
- Keuringskosten gebouw en installaties;
- Kosten voor terreininrichting en erfafscheiding;
- Meerkosten inrit (de eerste standaard inrit is op kosten van de gemeente);
- Inrichtingskosten gebouw;
- Verhuiskosten;
- Drukwerk en reclamekosten ivm verhuizen;
- Aanloop- en stagnatiekosten ivm verhuizen (indirecte kosten);
- Financieringskosten en -lasten tijdens de bouw;
- Etc.

Uiteraard is ook de **fiscaliteit** een aandachtspunt!

5. De uitgifteprocedure en voorwaarden

5.1 Beschikbaarheid van bedrijfskavels

Op grond van het Didam-arrest moet de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak, als er meerdere gegadigden zijn voor de koop van de betreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente mag daarom in beginsel bedrijfskavels niet één op één verkopen. De gemeente heeft, met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte, objectieve, toetsbare en redelijke criteria opgesteld aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria bieden de gemeente ook de beleidsvrijheid om op basis van een totale afweging te kunnen beslissen over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. De gemeente verzekert hierbij een passende mate van openbaarheid met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. de selectieprocedure;
3. het tijdschema; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

De Gemeente biedt bedrijfskavels te koop aan via de website:

<https://www.harderwijk.nl/ondernemen/bedrijventerreinen-harderwijk>

Op de website kunt u de actuele status zien van de beschikbaarheid van de kavels. Zodra de status van een kavel wijzigt, verandert de gemeente de status op de website.

5.2 Selectiecriteria en de selectieprocedure

Voor de verkoop van bedrijfskavels vindt een openbare selectieprocedure plaats, op basis van 'volgorde op basis van binnenkomst'.

Als u interesse heeft in een bedrijfskavel kunt u dit kenbaar maken via het daarvoor bestemde formulier op de website. Wij maken vervolgens een afspraak met u om in een persoonlijk gesprek uw wensen en de mogelijkheden te bespreken. Dit is onder andere afhankelijk van uw bedrijf, de gewenste kaveloppervlakte en de gewenste uitstraling van uw pand. In het intakegesprek informeren wij u over terrein specifieke zaken als bestemmingsplanregels, beeldkwaliteit, parkmanagement, nutsvoorzieningen etc.

Om voor een bedrijfskavel in aanmerking te komen moet u voldoen aan onze selectiecriteria.

Meer informatie over de selectieprocedure en de selectiecriteria kunt u lezen in het 'Uitgifteprotocol bedrijventerreinen Harderwijk 2023'. Deze kunt u vinden op de hiervoor genoemde website:

<https://www.harderwijk.nl/ondernemen/bedrijventerreinen-harderwijk>

5.3 Aankoop van de bedrijfskavel

Nadat u bent geselecteerd als koper, kan met u een koopovereenkomst worden gesloten. In dit kader zal u eerst een concept koopovereenkomst ter beoordeling worden toegezonden. Verder zijn de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Harderwijk van toepassing. Deze zijn als bijlage 3 opgenomen.

In de conceptkoopovereenkomst kunt u lezen zijn er geen ontbindende voorwaarden opgenomen. (ontbindende voorwaarden voor financiering, koop-/ aanneemovereenkomst en / of afgifte omgevingsvergunning). Wij willen deze voorwaarden ook niet opnemen omdat wij van mening zijn dat de reserverings- en optietermijnen lang genoeg zijn om hierover zekerheid te krijgen voor de (kandidaat)koper.

In de met u te sluiten koopovereenkomst worden de artikelen uit de AV genoemd, die op de met u te sluiten grondtransactie van toepassing zijn. Wanneer u vragen heeft over de inhoud van de concept koopovereenkomst of de hierop van toepassing zijnde voorwaarden uit de AV, kunt u contact op met mevrouw G. Somerwil van team Ruimtelijk projectenbureau (tel. 0341-411 911).

De verkooptekening is een belangrijke bijlage van de koopovereenkomst. Hierop is aangegeven wat u koopt. De gemeente zal in het veld middels paaltjes de erfgrenzen aangeven. Later worden deze grenzen bij de aanwys door het Kadaster ingemeten.

Nadat overeenstemming met u is bereikt over de inhoud van de met u te sluiten koopovereenkomst zal deze voor besluitvorming en bekrachtiging aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Na instemming door het college ontvangt u een formele grondaanbieding, inclusief de definitieve koopovereenkomst.

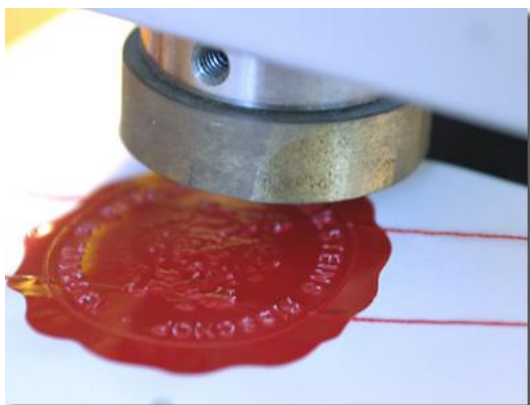


De koopovereenkomst met bijlagen wordt u ter digitale ondertekening aangeboden. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u de kavel te willen kopen en stemt u in met alle daaraan verbonden voorwaarden. Na ondertekening van de koopovereenkomst met bijlagen door alle partijen ontvangt u één volledig getekend exemplaar van de koopovereenkomst ten behoeve van uw eigen administratie. Daarbij ontvangt u het formele schriftelijke verkoopbesluit van het college van burgemeester en wethouders. Hiermee is de feitelijke koopovereenkomst tot stand gekomen.

Na ondertekening van de koopovereenkomst moet u een waarborgsom voldoen ter grootte van 10% van de koopsom. In de plaats daarvan mag u ook een bankgarantie doen stellen ter grootte van dit bedrag. Nadat de waarborgsom c.q. de bankgarantie van u is ontvangen worden de voor het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht benodigde stukken naar de door u opgegeven notaris gestuurd.

5.4 Notaris

De notaris stelt naar aanleiding van de getekende koopovereenkomst een (concept)akte op. Daarnaast controleert de notaris een aantal zaken zoals: of de verkoper gerechtigd is tot verkoop, of er nog speciale verplichtingen aan het grondeigendom zijn verbonden, enz. Ook regelt de notaris de financiën met betrekking tot de overdracht (bv. koopsom, verrekening van rente- en optievergoedingen, kadastrale kosten en belastingen). Als alles in orde is en de betalingen aan de notaris zijn voldaan, dan wordt de notariële akte opgemaakt en door partijen ondertekend.



Het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht vindt uiterlijk op een in de koopovereenkomst vastgestelde datum plaats bij een door koper te kiezen notaris. Als deze termijn wordt overschreden, dan bent u rente over de koopsom verschuldigd. Hiervoor wordt de wettelijke handelsrente gehanteerd. Deze rentevergoeding is belast met BTW. Omdat het rentepercentage vrij hoog is, adviseren wij u de akte op tijd te laten passeren.

Omdat u als koper zelf de keuze voor de notaris kunt maken, moet u zelf het initiatief nemen voor het maken van een afspraak. In Harderwijk zijn 3 notariskantoren gevestigd:

- Kern notarissen, tel. 0341 - 417 114, www.kernnotarissen.nl
- OMVR notarissen, tel. 0341 - 417 023, www.omvr.nl
- Notariskantoor De Jonge, 0341 - 413 647, www.nkdj.nl

Zij kennen de werkwijze van de gemeente goed waardoor de transactie mogelijk eenvoudiger en sneller kan worden doorlopen dan bij een andere notaris.

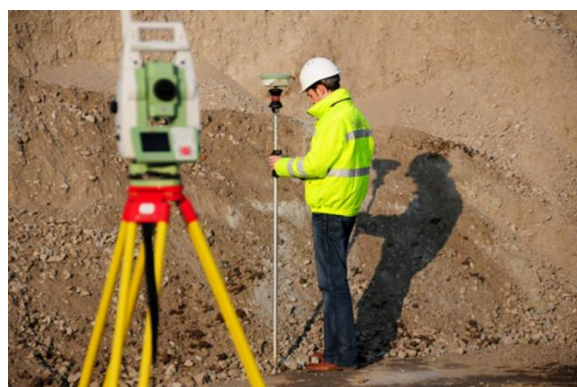
Andere notarissen in Nederland kunt u vinden via internet (bv. www.notarissen.nl of www.degoedkoopstenotarissen.nl) Voor vragen over de tarieven die een notaris hanteert, kunt u informatie inwinnen bij de een notariskantoor van uw keuze.

5.5 Eerdere ingebruikname van grond

Als u grond dat nog niet uw eigendom is in gebruik wilt nemen (dus vóórdat de notariële akte is gepasseerd), dan is hiervoor toestemming nodig van de gemeente. Als u daarvoor toestemming krijgt, houdt u dan rekening met juridische gevolgen: u bouwt op andermans grond en door natrekking wordt de eigenaar van de grond eigenaar van de bebouwing. Houdt daarnaast rekening met fiscale gevolgen: Bouwrijpe grond is bij overdracht belast met BTW. Als u bouwrijpe grond in gebruik neemt, dan kan de belastingdienst de grond gaan belasten met BTW **en** overdrachtsbelasting. Het omheinen van een bouwkaavel kan al leiden tot juridische ingebruikname. Uw notaris of een fiscalist kan u hierover nader informeren.

5.6 Uitzetten van de kavel

Uitzetten van de kavel, rooilijn en peilhoogte
De kavels op Lorentz III hebben geen vaste indeling. Om maximaal flexibel te blijven wordt een kavel pas door de gemeente uitgezet tegen de tijd dat de aktepassering plaatsvindt bij de notaris. De rooilijn en de peilhoogte van de bedrijfspanden worden niet eerder aangewezen dan dat de omgevingsvergunning is verleend en de berekeningen en tekeningen van de fundering zijn ingediend en gecontroleerd. De berekeningen en tekening moeten zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden, worden ingediend. De peilhoogte is een advies van de gemeente. Hoewel dit niet wordt aangeraden, mag u hiervan afwijken.



Uw aannemer kan contact opnemen met de landmeters, te bereiken via :

- landmeten@meerinzicht.nl
- 0341-411 911 (vraag naar Jurgen van de Kraats)

5.7 Kadaster

De bedrijfskavels die de gemeente verkoopt, zijn kadastraal nog niet als zodanig vastgelegd. De af te nemen grond is soms namelijk in overleg met u bepaald. In de koopovereenkomst staat dan ook vermeld dat u een deel van één of meerdere percelen koopt. U kunt echter geen gedeeltelijk perceel op uw naam krijgen en daarom zal het kadaster uw deel afsplitsen. Het krijgt dan een eigen kadastrale aanduiding.

Het afsplitsen kan vooruitlopend op de notariële akte plaatsvinden of het vindt plaats na de notariële akte. Het vooraf uitsplitsen is meestal goedkoper dan achteraf. Als u van 2 of meer aangrenzende percelen een deel wilt afsplitsen, wordt de splitsing mogelijk goedkoper als u die percelen eerst laat samenvoegen. Daarnaast kunt u (vaak kosteloos) percelen samenvoegen als u uw perceel af laat splitsen. U kunt er dus voor zorgen dat u één perceel op naam krijgt, dat kan bij eventuele doorverkoop extra kosten voorkomen.

Het Kadaster of uw notaris kan u adviseren met betrekking tot de uitsplitsing en deze ook voor u verzorgen.

De gemeente kan een GML-bestand aanleveren, waarmee de voorlopige grenzen kunnen worden aangegeven. De kosten die het Kadaster maakt worden via de notaris aan u doorberekend.

Voorafgaande aan de aktepassering wordt de kavel door de gemeente uitgezet.

Direct na aktepassering wordt de akte naar het Kadaster gestuurd zodat inschrijving in de openbare registers kan plaatsvinden. Zodra de akte is ingeschreven bij het Kadaster bent u officieel eigenaar van de grond. Doorgaans duurt dat enkele dagen.



Een aantal weken tot maanden na aktepassering zal het Kadaster in bijzijn van koper en verkoper de aanwijs van het perceel verzorgen. Koper en verkoper wijzen samen het perceel aan en het Kadaster meet dit in. Hiervan ontvangt u (later) een bewijs. Er is dan ook officieel een oppervlakte aan het perceel toegekend. Deze kan door afrondingsverschillen afwijken van de door de gemeente opgegeven grootte. In de overeenkomst is bepaald dat afwijkingen kleiner dan 5% (positief en negatief) van de oppervlakte van de door de gemeente opgegeven grootte niet worden verrekend, omdat dit tot teveel administratieve lasten leidt.

Voor informatie over het kadaster kunt u contact opnemen met Kadaster Directie Oost: tel. 038-496 57 97, of www.kadaster.nl

5.8 Termijnen

Zoals u in het 'Uitgifteprotocol bedrijventerreinen Harderwijk 2023' en dit hoofdstuk kunt lezen staat het eigendom van de kavel niet van het ene op het andere moment op uw naam. Dit hangt namelijk af van keuzes die alleen u kunt maken (keuzes met betrekking tot de kavel, bedrijfstype en bouwwijze, financiering, aannemer, notaris, enz.). Het is belangrijk dat u de termijnen, waarbinnen u beslissingen moet maken en naar instanties moet reageren, in de gaten houdt. Het overschrijden van de termijnen kan grote gevolgen hebben.

5.9 Privacy

De gemeente heeft geen plicht en geen belang om aan de buitenwereld te vertellen wie (mogelijk) een kavel gaat kopen. Daarom verstrekken we hierover geen gegevens aan bedrijven of de pers en werken we dus conform de AVG. De actuele stand in het verkoopproces is wel zichtbaar op de gemeentelijke website, maar dus zonder (bedrijfs)namen.

6. Overige informatie

6.1 Informatie

In deze brochure worden vast niet al uw vragen beantwoord. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Harderwijk, de heren Sjak de Boer / Jos Disselhorst, tel. 0341 - 411 911.

6.2 Handige internetsites:

www.harderwijk.nl

www.omgevingsloket.nl

www.kadaster.nl

www.notaris.nl

www.degoedkoopstenotaris.nl

www.liander.nl

www.aansluitingen.nl

www.energieleveranciers.nl

www.duurzaamheid.nl

www.aim.vrom.nl



De tekst van deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan de inhoud kunt u echter geen rechten ontlenen. Als er bedragen genoemd zijn, zijn deze slechts indicatief weergegeven en excl. BTW.