

Informatiebrochure Bedrijventerrein Lorentz III



Foto: Lorentz III mei 2020

Inhoud

1. Algemene inleiding, het plangebied Lorentz III	4
1.1 Algemene inleiding	4
1.2 Publiekrecht, privaatrecht en randvoorwaarden	4
1.3 Beheersverordening Lorentz III	5
1.3.1 Regeling beheersverordening	5
1.3.2 Internet- en postorderverkoop	5
1.4 Bestemmingsplan Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz	6
1.5 Beeldkwaliteitsplan Lorentz III	6
1.6 Verkeer, parkeren en openbaar vervoer	6
2. Parkmanagement	8
3. Vergunningen	9
3.1 Vooroverleg van het voorlopig ontwerp	9
3.2 De Omgevingsvergunning en procedure	9
3.2.1 Voorschriften en bevoegd gezag	10
3.2.2 Termijnen en beschikking (Omgevingsvergunning bouwen)	10
3.2.3 Afwijken van de regels ruimtelijke ordening	10
3.2.4 Ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteitsplan en welstand)	10
3.2.6 Kosten omgevingsvergunning	11
3.3 Milieuvergunning (en milieumelding) en de procedure	11
3.4 Gebruiksmelding	12
3.5 Geluid	12
3.6 Wet Natuurbescherming	12
3.6.1 Stikstof	12
3.6.2 Soortbescherming	12
3.7 Overige vergunningen	13
3.8 Ingebruikname pand	13
3.9 Wet Bibob	13
3.9.1 Hoe werkt de Wet Bibob?	13
3.9.2 Bibob Onderzoek	14
3.9.3 Bibob advies	14
4. Duurzaamheid	15
4.1 Gemeente Harderwijk stimuleert verduurzaming	15
4.2 Subsidies voor bedrijven op Lorentz III	15
4.2.1 Gemeentelijke duurzaamheidssubsidieregeling voor nieuw te vestigen ondernemers Lorentz III	15
4.2.2 Subsidie Rijksoverheid	16
4.2.3 Meer informatie over verduurzaming en subsidies	16
5. Nutsvoorzieningen (gas, energie, water, data)	18
5.1 Netwerkbeheerder Electra	18
5.1.1 Aansluitplicht Electra	18
5.1.2 Transportplicht Electra, levering	18
5.1.3 Transportplicht Electra, teruglevering / opwek	19
5.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen	20

5.3 Netwerkbeheerder Water	20
5.4 Netwerkbeheerder Data	20
5.5 Productleverancier (energie en data)	21
5.6 Gecombineerde aanvraag door kleinverbruiker	21
6. Overige praktische informatie	22
6.1 Grondmechanisch onderzoek.....	22
6.2 Bodemonderzoek	22
6.3 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte.....	23
6.4 Grondwal en keerwand.....	23
6.5 Grondwater.....	24
6.6 Riolering en regenwaterafvoer / wadi	25
6.7 Inrit.....	26
6.8 Bluswatervoorziening	28
6.9 Woonrijp maken	28
6.10 Clustering bedrijven	28
6.11 Reclame	28
6.12 Adrestoekenning	29
6.13 Straatverlichting	30
6.14 Kostenoverzicht.....	30
7. De uitgifteprocedure en voorwaarden.....	32
7.1 Beschikbaarheid van bedrijfskavels	32
7.2 Selectiecriteria en de selectieprocedure	32
7.3 Aankoop van de bedrijfskavel	32
7.4 Notaris	33
7.5 Eerdere ingebruikname van grond.....	34
7.6 Uitzetten van de kavel	34
7.7 Kadaster.....	35
7.8 Termijnen	35
7.9 Privacy.....	35
8. Overige informatie.....	36
8.1 Informatie	36
8.2 Handige internetsites:.....	36

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteit plan
2. Maaiveldhoogte Lorentz III
3. Algemene uitgiftevoorwaarden Harderwijk 2014

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.

1. Algemene inleiding, het plangebied Lorentz III

1.1 Algemene inleiding

Vanaf eind 2009 is begonnen met de uitgifte van bouwrijpe percelen grond op Bedrijventerrein Lorentz III. In sommige gevallen wordt Lorentz III ook wel Lorentz-Oost genoemd. Gemakshalve zal deze brochure de naam Lorentz III gebruiken.

Dit bedrijventerrein is een vervolg op de bedrijventerreinontwikkeling Lorentz I en II. Daarnaast is op dit moment in ontwikkeling Bedrijventerrein Lorentz-Haven. Gezamenlijk vormen de bedrijventerreinen Lorentz I, II, III en Lorentz-Haven met ruim 200 hectare het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Gelderland.

Bedrijventerrein Lorentz III beslaat totaal ca. 65 hectare (bruto). Hiervan wordt bijna 20 hectare gebruikt voor verhardingen, water, geluidswerende wal en groen en blijft er ruim 45 hectare (netto) uitgeefbaar bedrijventerrein over. Met de ontwikkeling van Lorentz III biedt de gemeenten Harderwijk ruimte aan een breed scala van bedrijvigheid op flexibel in te delen kavels.

Deze brochure geeft u informatie en tips met betrekking tot het bestemmingsplan, parkmanagement, 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 Publiekrecht, privaatrecht en randvoorwaarden

Als u grond koopt van de gemeente dan heeft u op 2 juridische vlakken te maken met de (lokale) overheid. Er is een publiekrecht deel (regelt de verhouding tussen (rechts)personen en de overheid) zoals vergunningen en een privaatrechtelijk deel (regelt de onderlinge verhoudingen tussen (rechts)personen onderling) zoals de optie- en koopovereenkomsten.

Bij de overeenkomsten treedt de gemeente op in haar privaatrechtelijke rol en bij de vergunningverlening treedt de gemeente op in haar publiekrechtelijke rol.

Koopt u grond van de gemeente, dan heeft u nog geen bouwrecht, net zo min als dat een door u verkregen omgevingsvergunning voor een bouwwerk u het recht geeft op eigendom van grond. Die 2 zaken zijn van elkaar gescheiden. U heeft daarom ten minste contact met 2 verschillende adviseurs bij de gemeente. Voor het publiekrechtelijke deel met een omgevingscoach (zie hoofdstuk 3) en voor het privaatrechtelijke deel ((zie hoofdstuk 7) met de bovengenoemde bedrijfscontactfunctionaris.

Als een bedrijf voor een kavel in aanmerking wil komen, moet het voldoen aan een aantal vaste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke voorwaarden. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.

1.3 Beheersverordening Lorentz III

Op Lorentz III geldt een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan. Dit is de beheersverordening "Lorentz III 2017". Hierin staan net als in een bestemmingsplan regels over het gebruik en het bouwen op het bedrijventerrein 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. De beheersverordening is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl (zoekterm Lorentz III) of via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0243.BV00194-0001>

1.3.1 Regeling beheersverordening

Binnen het plangebied voor Lorentz III is ruimte voor een grote verscheidenheid aan bedrijven: van bouw- en installatiebedrijven, groothandel, transport tot en met productiebedrijven in milieucategorie 5. Op de kaart die bij de beheersverordening hoort is aangegeven op welke plekken de diverse milieucategorieën zijn toegestaan.

Detailhandel is niet toegestaan (zie ook 1.3.2.), evenmin als zelfstandige kantoorgebouwen.

In de bestemmingsplannen staan voorschriften met betrekking tot gebruik en bebouwing beschreven, waarvan de belangrijkste hieronder zijn weergegeven.

- Per bedrijfsvestiging is een bijbehorend kantoor toegestaan.
- Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 70%. Door middel van een vrijstellingsprocedure kan dit –onder voorwaarden- worden verhoogd tot 90%.
- De maximale bouwhoogte is, afhankelijk van de ligging van de kavel op het terrein, 10 tot 15 meter. Door middel van een vrijstellingsprocedure zijn er plekken waar dit maximum kan worden verhoogd.
- Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden, volgens de parkeernormen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
- De gebruikte geluidruimte mag op Lorentz III niet meer bedragen dan dat het bestemmingsplan Toedeling geluidruimte Lorentz aangeeft. (zie hieronder, 1.4).

1.3.2 Internet- en postorderverkoop

Internet- en postorderverkoop is toegestaan, zolang de goederen worden bezorgd bij de consument.

Zodra sprake is van verkoop aan particulieren op de locatie zelf, is er sprake van detailhandel. De BedrijvenKring Harderwijk, de winkeliersvereniging en de gemeente Harderwijk vinden dit, behalve de hieronder genoemde uitzondering, niet wenselijk op een bedrijventerrein zoals Lorentz III.



Wanneer is sprake van detailhandel? De volgende definities kunnen een leidraad zijn in de beoordeling:

- tonen van verkoopwaar (of delen daarvan) in een voor het publiek vrij toegankelijke ruimte;
- verkoop van goederen aan de eindgebruiker;
- het ter plekke kunnen afrekenen van goederen;
- het bieden van de mogelijkheid aan de eindgebruiker om bestelde goederen af te halen.

Vooraf bij internetverkoop wordt echter ook vaak de mogelijkheid geboden de goederen te bezichtigen en af te halen. De gemeente Harderwijk heeft beleid om hiervoor, onder voorwaarden, van de beheersverordening te kunnen afwijken. Hiervoor is een aparte afwijgingsprocedure nodig. De volgende voorwaarden zijn hierop van toepassing:

- de detailhandel is een ondergeschikte nevenactiviteit die rechtstreeks verband houdt met of rechtstreeks voortvloeit uit een op grond van beheersverordening toegestane hoofdactiviteit;
- het verkoopvloeroppervlak van de ondergeschikte detailhandel niet meer mag bedragen dan 25% van het brutovloeroppervlak, met een maximum van 50 m²;
- de verkoop van voedings- en genotmiddelen, kleding en schoenen niet is toegestaan;

- de detailhandel plaatsvindt op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw.

1.4 Bestemmingsplan Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz

Het bedrijventerrein Lorentz (I, II, III en Haven) is een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Dit betekent dat rondom dit grote industrieterrein een zone is vastgesteld. Buiten deze zone mag de geluidbelasting van alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de zone moet worden voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarden voor woningen.



De gemeente Harderwijk heeft op 7 April 2011 het bestemmingsplan Toedeling geluidruimte Lorentz vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt een doelmatige verdeling van de beschikbare geluidruimte binnen de zone. Per kavel is de hoeveelheid geluidemissie die een bedrijf mag produceren geregeld. Het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl (zoekterm geluidruimte Lorentz) of via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0243.BP00032-0003>.

1.5 Beeldkwaliteitplan Lorentz III

De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het bedrijventerrein zijn beschreven in het beeldkwaliteit plan 'Bedrijventerrein Lorentz III', die u in [bijlage 1](#) vindt. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, het gewenste bebouwingsbeeld en uitgangspunten voor de kavelinrichting. De richtlijnen vormen een aanvulling op de bepalingen uit het bestemmingsplan. Aspecten die in het beeldkwaliteitplan aan de orde komen hebben onder meer betrekking op:

- de positionering van de gebouwen op de kavel;
- de architectuur en de materialisering van de gebouwen;
- reclame-uitingen van de bedrijven;
- het situeren en accentueren van de meest "representatieve" functies aan de meest zichtbare zijde van een complex;
- de situering van laad- en losvoorzieningen en parkeervoorzieningen op de bedrijfskavels;
- een inrichting van de niet-openbare buitenruimte en erfafscheidingen die het representatieve karakter van het bedrijventerrein ondersteunt.

De welstandscommissie zal bouwaanvragen aan de criteria uit het beeldkwaliteit plan toetsen op redelijke eisen van welstand (zie ook 3.2.4).

1.6 Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

Ontsluiting

Lorentz III is middels de Newtonweg via een ongelijkvloerse aansluiting verbonden met de N302. De ontsluitende wegen zijn voorzien van fietspaden.

De wegen op het industrieterrein Lorentz III kennen een snelheidsregime van 50 km/u. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is gesitueerd aan de noordoostzijde van het terrein middels een rotonde op de Newtonweg. Deze rotonde is van voldoende omvang om ervoor te zorgen dat grote vrachtwagens het verkeersplein zonder problemen kunnen nemen. Aan de westzijde van het terrein is op de Newtonweg een 2e rotonde

Parkeerverbod-zone

Voor Lorentz III geldt een parkeerverbod-zone. Het parkeren op de weg is niet toegestaan en vindt uitsluitend plaats op eigen terrein.

Parkeernormennota

De benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein kan worden bepaald aan de hand van de parkeernormennota van de gemeente Harderwijk. De nota is een onderdeel van het bestemmingsplan en aan de hand van deze nota vindt de toets plaats van de parkeerbehoefte / benodigde parkeercapaciteit.

Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen

In artikel 5.15 lid 2 bouwbesluit staat het volgende:

Een te bouwen gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan tien parkeervakken in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, heeft ten minste één oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste één op de vijf parkeervakken.

Parkeerterrein grote voertuigen / vrachtwagens

De gemeente ondersteunt het initiatief van een vrachtwagenparkeerterrein door ondernemers op eigen terrein. Het parkeerterrein kan als parkeervoorziening fungeren voor vrachtwagens met een bestemming Lorentz III overdag (werkdagen). In de avond- en nachtelijke uren / weekenden kan het parkeerterrein fungeren als opvang van vrachtwagens waarvan de chauffeurs woonachtig zijn in Harderwijk en/of regio.

Openbaar vervoer

Streeklijn 111 (Harderwijk- Nunspeet v.v.) rijdt de route tussen Nunspeet en Harderwijk over bedrijventerrein Lorentz en heeft daar diverse haltes. Op Lorentz III zijn twee bushaltes: aan de Bellstraat en de Wattstraat, (beide vlakbij Ploeger Logistics). Er is aan zuidwestkant van Lorentz III voor het openbaar vervoer en de hulpdiensten een ontsluiting gerealiseerd naar de Kleine Mheenweg.



2. Parkmanagement

Parkmanagement is een manier van het regelen van taken op een bedrijventerrein die uitgaat van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bedrijven en gemeente. Doel van het parkmanagement is het creëren van betrokkenheid bij bedrijventerrein Lorentz III, zodat ook op langere termijn de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd is.



Om het parkmanagement in goede banen te leiden is voor Lorentz III een Coöperatieve vereniging UA voor parkmanagement opgericht. De Bedrijvenkring Harderwijk is verantwoordelijk voor de uitvoering van parkmanagement. De coöperaties en de Bedrijvenkring bepalen zelf het uiteindelijke doel, de besluitvorming, de bekostiging en bijdrage van de leden.

De verschillende coöperaties en de Bedrijvenkring worden vertegenwoordigd in de stichting Parkmanagement Harderwijk. Deze stichting is de opdrachtgever voor de parkmanager.

De stichting Parkmanagement Harderwijk legt jaarlijks verantwoording af aan de coöperaties.

De coöperaties bestaan, onder andere, uit ondernemers op het betreffende bedrijventerrein.

Elke Coöperatie bepaalt zelf welk dienstenpakket ze willen afnemen. Het dienstenpakket kan dus per bedrijventerrein verschillen. Voorbeelden van diensten zijn: beheer openbare ruimte, uniforme bedrijfsverwijzing, afvalverwerking, beveiligingsdiensten (onder andere camerabewaking), personeelsdiensten en collectieve contracten voor energie, telefonie en internet.

De startbijdrage voor de coöperatie bedraagt € 0,50 per m² en wordt voldaan bij aktepassering. Daarna zal er jaarlijkse een contributie worden vastgesteld door de coöperatie. Eigenaren van de grond zijn lid van de coöperatie en hebben invloed op de vast te stellen hoogte van de servicegraad en de daarmee samenhangende contributiebijdrage.



3. 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!

3.1 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

3.2 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



3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.6 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 opgeven, 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.

3.3 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.

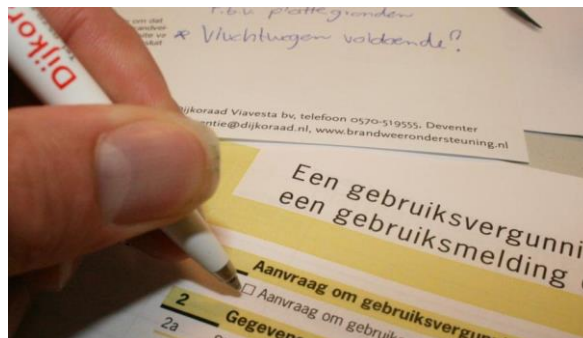
Informatie

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.

3.4 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



3.5 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.

3.6 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.

3.6.1 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.

3.6.2 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.

3.7 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.

3.8 Ingebruikname pand

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

3.9 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

3.9.1 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'.

3.9.2 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.

3.9.3 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

4. Duurzaamheid

4.1 Gemeente Harderwijk stimuleert verduurzaming

Met duurzaamheid draait het niet alleen om het hier en nu, maar ook om het elders en later. Dit betekent dat je rekening houdt met de gevolgen van je handelen voor mensen die ergens anders leven en voor mensen die later zullen leven. In een duurzame toekomst heeft de volgende generatie minimaal dezelfde kansen als de huidige generatie.

Duurzaamheid voor de gemeente Harderwijk wordt in 'De Duurzame Stad' uitgewerkt in vier pijlers met ieder eigen resultaat, zoals kort samengevat in onderstaande afbeelding.



4.2 Subsidies voor bedrijven op Lorentz III

De ambitie van de gemeente Harderwijk is erop gericht om van Lorentz III een duurzaam bedrijventerrein te maken dat ook op langere termijn haar aantrekkingskracht behoudt. De gemeente Harderwijk zoekt naar een win-win situatie met betrekking tot milieukwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en economische kwaliteit. Dit houdt in dat negatieve gevolgen voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt zouden moeten worden en dat gestreefd wordt naar een efficiënt gebruik van ruimte, energie, water en grondstoffen. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van het terrein en voor de wijze van bouwen; ook in de bedrijfsvoering kunnen maatregelen worden genomen die bijdragen aan de duurzaamheid. Hiermee kan bedrijventerrein Lorentz III bijdragen aan de transitie naar Harderwijk als 'De Duurzame Stad', waarbij wordt ingezet op alle vier de pijlers zoals in bovenstaande afbeelding getoond.

4.2.1 Gemeentelijke duurzaamheidssubsidieregeling voor nieuw te vestigen ondernemers Lorentz III

Gaat u als ondernemer zich vestigen op bedrijventerrein Lorentz III? Dan kunt u extra duurzaamheidsmaatregelen treffen door gebruik te maken van de gemeentelijke subsidieregeling De Duurzame Stad – Lorentz III. De maatregelen moeten bijdragen aan één of meerdere van onderstaande thema's:

- Circulaire economie: door het sluiten van grondstofkringlopen en verminderen van afvalstromen;
- Biodiversiteit: door het behouden en verbeteren van natuurwaarden;
- Klimaatadaptatie: ten aanzien van wateroverlast, droogte en hittestress;
- Energietransitie: door energiebesparing of duurzame opwek.

Deze regeling start per 1 april 2022. Het is de opvolger van de vorige subsidieregeling, De Energieke Stad – Lorentz III, die enkel voor energemaatregelen gebruikt kon worden.

Voor meer inzicht in de maatregelen en voorbeelden waarvoor u deze subsidie kunt aanvragen, zie subsidieregeling 'De Duurzame Stad' Lorentz III op overheid.nl. De maatregelen dragen bij aan de doelstellingen uit de Duurzaamheidsvisie 'De Duurzame Stad'.

Benodigheden

Voor het aanvragen van de subsidie heeft u meerdere documenten nodig.

- Ingevuld en ondertekend [Aanvraagformulier subsidie De Duurzame Stad Lorentz III \(pdf\)](#). Zie hiervoor <https://www.harderwijk.nl/subsidies>;
- Duurzaamheidsscan voor het onderbouwen van de aanvraag;
- Begroting van de extra kosten per maatregel;
- Offertes ter onderbouwing van de begroting;
- Recent uittreksel van de Kamer van Koophandel (max 3 maanden oud);
- Kopie van de leveringsakte van de grond of koopovereenkomst (levering binnen 6 maanden na datum subsidieaanvraag);
- Overzicht van vergunningsaanvragen die zijn of moeten worden ingediend;
- Een ingevulde en ondertekende Verklaring de-minimissteun;
- BENG-berekening/ MPG van huidige situatie (zonder maatregelen) en nieuwe situatie (met maatregelen) om de impact van de activiteiten aan te tonen, m.a.w. de bijdrage aan verduurzaming.

Voorwaarden

Het college kan subsidie verlenen als de aanvraag voldoet aan alle criteria. Deze staan in de regeling. De belangrijkste zijn:

- Het gaat om extra maatregelen bovenop de gangbare energie- en milieunormen.
- De subsidie is aangevraagd voor het starten van de subsidiabele activiteiten en zorgt er aantoonbaar voor dat de investering haalbaar wordt of dat u de activiteiten sneller kunt uitvoeren.
- De terugverdientijd is meer dan 5 jaar.
- De activiteit is economisch haalbaar: u verkrijgt de benodigde vergunningen binnen een periode van 18 maanden.

4.2.2 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 het Duurzaamheidsloket Veluwe Duurzaam: <https://bedrijven.veluweduurzaam.nl>

4.2.3 Meer informatie over verduurzaming en subsidies

De werkgroep duurzaamheid van bedrijvenkring Harderwijk zet zich in om het industrieterrein Lorentz energieleverend te maken. Voor meer informatie over dit project kun u kijken op: <http://duurzaamlorentz.nl>.

Als u meer wilt weten over duurzaamheid in Harderwijk en subsidieregelingen kunt u terecht bij:



Duurzaam In Harderwijk

Wilt u meer weten over wat de gemeente Harderwijk doet aan duurzaamheid? Bezoek de website Duurzaam In Harderwijk: <https://www.duurzaaminharderwijk.nl>



Duurzaamheidsloket Veluwe Duurzaam

Wilt u meer weten over alle subsidies voor verduurzaming waar u in Harderwijk gebruik van kunt maken? Bezoek de website van Veluwe Duurzaam voor bedrijven: <https://bedrijven.veluweduurzaam.nl>

Voor een toelichting of nadere informatie over duurzaamheid en de daarmee samenhangende subsidies kunt u ook persoonlijk contact opnemen met de heer T. Meuwissen van domein Stad & omgeving, tel. 0341-411911



5. Nutsvoorzieningen (gas, energie, water, data)

Alle nutsvoorzieningen in Nederland zijn geprivatiseerd. De gemeente heeft geen enkele invloed netwerk- of energiebedrijven.. De gemeente stelt een Kabel&Leiding-strook ter beschikking aan de nutsbedrijven. In deze K&L strook kunnen de nutsbedrijven naar aanleiding van uw aanvraag hun K&L leggen. Er bestaan 2 soorten nutsbedrijven:

De netwerkbeheerder: dit is het bedrijf dat de kabels en leidingen en meetapparatuur bezit en het 'transport' faciliteert. De netwerkbeheerder is wettelijk aangewezen en opereert in bepaalde gebieden in Nederland en kunt u *niet* kiezen.

De productleverancier: dit is degene die gas, energie, 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. Alleen bij water hoeft u geen keuze te maken, de netwerkbeheerder is ook de productleverancier.

5.1 Netwerkbeheerder Electra

De netwerkbeheerder electra is wettelijk aangewezen. In Harderwijk is dat:

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

5.1.1 Aansluitplicht Electra

Op grond van artikel 23 van de Elektriciteitswet 1998 is de netbeheerder verplicht degene die daarom verzoekt te voorzien van een aansluiting op zijn net. Deze aansluitplicht kent geen uitzonderingen.

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 hiervoor maken aan u door middels eenmalige aansluitkosten.

Door leveringsproblemen van kabels en leidingen, transformatoren en door tekorten aan personeel en onderaannemers, kan een aansluiting, afhankelijk van de grootte, in wachttijd oplopen tot 17 maanden. Neem op basis van de bovenstaande zo spoedig mogelijk contact op met Liander om uw aansluiting maar ook het transport van uw energie te regelen.

5.1.2 Transportplicht Electra, levering

Naast de aansluiting verzorgt Liander ook het transport van producten van de productleveranciers. De nutsbedrijven berekenen de kosten die ze voor het transport maken aan u door middels de vastrechtkosten die u via de productleverancier betaald.

De netbeheerder heeft de verplichting om, aan degene die daarom verzoekt, een aanbod te doen om transport van elektriciteit uit te voeren. Dit is de transportplicht.

In tegenstelling tot de onvoorwaardelijke aansluitplicht, kent de transportplicht wel een wettelijke uitzonderingsgrond: wanneer de netbeheerder voor het gevraagde transport redelijkerwijs geen capaciteit ter beschikking heeft, mag hij transport weigeren (art. 24 lid 2 Elektriciteitswet).

Op dit moment is dat het geval op een deel van het bedrijventerrein Lorentz, waaronder ook Lorentz III:

Drukte op het elektriciteitsnet

In het gebied is de vraag naar elektriciteit groter dan het aanbod. Om aan de toenemende vraag te voldoen wordt het net uitgebreid. Dit kost tijd. Meer informatie hierover leest u op de website:

<https://www.liander.nl/grootzakelijk/aansluitingen/capaciteit-stroomnet>

Informatie capaciteit Gelderland

Op veel plekken in Gelderland is er meer vraag naar elektriciteit dan de netten aan kunnen. Door deze drukte krijgt niet iedereen het aangevraagde vermogen. Meer informatie over de capaciteit in Gelderland vindt u hier:

<https://www.liander.nl/transportcapaciteit/gelderland?ref=21093>

De transportbeperkingen gelden voornamelijk alleen voor grootverbruik aansluitingen, groter dan 3x80A. **Voor aansluitingen kleiner dan 3x80A, zowel consument als kleinzakelijk, gelden deze beperkingen NOG niet.** Wel kunnen beperkingen voorkomen bij teruglevering van energie. In gebieden met transportschaarste kan het voorkomen dat omvormers afschakelen als het spanningsniveau teveel afwijkt.

Zoals het zich nu laat aanzien heeft Liander nog lange tijd nodig om aanpassing te maken aan het netwerk en zullen de transportbeperkingen (dit betekent effectief dat u mogelijk **0 kWh** geleverd krijgt) tot dan aanhouden. Neem op basis van het bovenstaande zo spoedig mogelijk contact op met Liander om duidelijkheid te krijgen over uw aansluiting en transport van uw energie.

5.1.3 Transportplicht Electra, teruglevering / opwek

Voor de teruglevering / opwek van energie geldt hetzelfde als 5.1.2. Zoals het zich nu laat aanzien heeft Liander tot medio 2025 nodig om aanpassing te maken aan het netwerk en zullen de transportbeperkingen tot dan aanhouden.

Daarnaast geldt dat energieruglevering via het hoogspanningsnetwerk van TenneT dáár wordt gebracht waar het nodig is. De transportplicht van TenneT kent dezelfde wettelijke uitzonderingsgrond: wanneer de netbeheerder voor het gevraagde transport redelijkerwijs geen capaciteit ter beschikking heeft, mag hij transport weigeren (art. 24 lid 2 Elektriciteitswet).

Knellende capaciteit op het net van TenneT

Inmiddels zet de groei en omvang van nieuwe projecten voor teruglevering door, in een omvang zodanig dat niet alleen Liander het tempo niet of nauwelijks kan bijhouden, maar dat er ook knelpunten zijn ontstaan op het hoogspanningsnet van landelijk netbeheerder TenneT.

Dit betreft – na de regio Friesland – nu ook de netten van TenneT in het gebied van Liander in de provincie Gelderland en Flevoland (exclusief Noordoostpolder). De capaciteit van het net van TenneT is op belangrijke knooppunten onvoldoende om meer projecten voor teruglevering op te kunnen vangen.

TenneT kondigt transportbeperking af

Deze knelpunten op het net van TenneT betekenen dat TenneT met ingang van 2 september 2021 tot nader bericht geen nieuwe aanvragen voor transport honoreert voor decentrale opwek / productie.

<https://www.tennet.eu/nl/nieuws/nieuws/hoogspanningsnet-in-gelderland-en-de-flevopolder-bereikt-grens-voor-teruglevering-van-elektriciteit/>

Daardoor ontstaat direct een belemmering voor Liander om aanvragen voor (meer) transportvermogen voor bestaande en nieuwe aansluitingen op het regionale net van Liander te accepteren.

Hoe lang zal deze situatie duren?

Uit onderzoek is gebleken dat congestiemanagement geen oplossing biedt. Daarom zal de transportbeperking tot onze spijt aan de orde zijn tot een latere datum - de datum waarop TenneT haar netcapaciteit heeft weten uit te breiden.

De investeringen in het net van TenneT kosten veel tijd. De verwachting ligt nu tussen de drie en zeven jaar. TenneT heeft ook te maken met lange doorlooptijden door de procedures, het beperkte aantal technici om het werk uit te voeren en de schaarste aan materialen zoals kabels en grote transformatoren.

Reeds gesloten overeenkomsten met Liander niet negatief beïnvloed

De congestiemelding van TenneT heeft geen effect op klanten aan wie Liander al gecontracteerd transportvermogen heeft toegekend (zonder voorwaarden). Voor de goede orde: transportbeperkingen die Liander zelf heeft opgelegd blijven aan de orde zolang het net van Liander zelf niet is aangepast.

Nieuwe projecten aanmelden voor een wachtlijst

Dient u een aanvraag voor transportvermogen voor teruglevering in, dan wordt u op een wachtlijst geplaatst, indien u besluit een opdracht voor een aansluiting te geven of wanneer u al beschikt over een aansluiting met voldoende capaciteit. De aanvragen op de wachtlijst worden op volgorde van binnenkomst van de getekende offerte opgepakt

5.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen

De netwerkbeheerder gas is wettelijk aangewezen. In Harderwijk is dat:

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

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 wettelijke 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 BENG-berekening (vervanger van de oude EPC) aangeleverd worden. Zo'n BENG -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 BENG-berekening voldoet.

5.3 Netwerkbeheerder Water

De netwerkbeheerder water is wettelijk aangewezen. In Harderwijk is dat: Vitens NV., Afdeling Gelderland, Postbus 1090, 8200 BB LELYSTAD, 088 88 48 407, www.vitens.nl

5.4 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

5.5 Productleverancier (energie 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.

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.

Als op een netwerkaansluiting een periode geen producten worden geleverd kan de netwerkbeheerder het netwerk fysiek afsluiten. Ze doen dat omdat de vastrecht netwerkkosten van de netwerkbeheerder (bv. Liander) via de productenleverancier in rekening wordt gebracht en tussen deze partijen wordt verrekend. Als de netwerkbeheerder langere tijd niet betaald krijgt voor zijn diensten, dan dreigt fysieke afsluiting. Het netwerkbedrijf wil u wel weer aansluiten, maar brengt hiervoor kosten in rekening.

5.6 Gecombineerde aanvraag door kleinverbruiker

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 (electra, gas, water data). Dit kan via de website: <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

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.

Let erop dat de uitvoering van een (gecombineerde) aansluiting veel tijd in beslag kan nemen en dat de gemeente geen invloed heeft op de termijnen die de nutsbedrijven nodig hebben voor de uitvoering van werkzaamheden. Wij raden u daarom aan zich in een vroeg stadium te melden bij de nutsbedrijven en goede schriftelijke afspraken met de netwerkbeheerder te maken over wanneer u de bouwaansluiting en definitieve aansluitingen kunt verwachten.

6. 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.

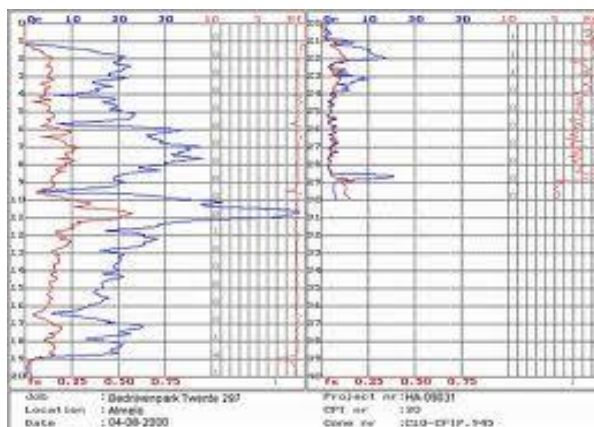
6.1 Grondmechanisch onderzoek

De draagkracht van de bodem behoort tot de risicosfeer van koper. 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.



Van origine komen binnen Lorentz III met name kalkloze zandgronden voor van het type gooreerdgrond en beekerdgrond. Beiden bestaan uit leemarm tot zwak lemig fijn zand, de gooreerdgrond is nog met een zavel-/ kleidek afgedekt. Bij beide bodemsoorten wordt tussen 40 en 120 cm beneden maaiveld grof zand of grindachtig materiaal aangetroffen.

Het maaiveld in het plangebied loopt af richting het Veluwemeer. De maaiveldhoogte varieert van NAP +3,30 m aan de zuidzijde van het plangebied tot NAP +1,40 m aan de noordzijde van het plangebied.



6.2 Bodemonderzoek

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn de bouwkavels van bedrijventerrein Lorentz III onderzocht door een gecertificeerd adviesbureau. Op basis van de verkennende bodemonderzoeken (18-3-2010, 15-09-2016 en 30-10-2017) 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 Lorentz III is (nog) niet onderzocht op PFAS. Wettelijk gezien is dat nog niet verplicht. Zodra de bodemonderzoeken geupdate worden, zal een onderzoek op PFAS daar waarschijnlijk 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.

6.3 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte

De kavel die u koopt wordt geleverd op een door de gemeente bepaald en afgeleverd maaiveldpeil. Dit peil is *schetsmatig* aangegeven op [bijlage 2](#).

Dit maaiveldpeil komt 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 gelijkmatig mogelijk over het project wordt verdeeld, dat er in het project geen grond overblijft of te weinig is.

Vanwege allerlei variabelen (hoeveel graaft koper uit voor de bouwput, zijn er laaddocks, hoeveel puinverharding wordt er onder de bestrating gebruikt, etc.) is het voor de gemeente ondoenlijk percelen af te leveren op het door de koper gewenste peil. Daarom wordt de kavel afgeleverd op een 'gemiddeld' maaiveldhoogte. Daarbij zal het ene bedrijf zand moeten aanvoeren en een ander bedrijf zand moeten afvoeren om het in de omgevingsvergunning geadviseerde peil te halen.

De peilen zijn zodanig bepaald dat problemen met de waterhuishouding zoveel als mogelijk is worden vermeden. Ook is er rekening gehouden met het peil van de in het project aanwezige wegen. 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).

Als u zand van de kavel moet aan- of afvoeren, dan komen alle hierop betrekking hebbende kosten (zandaankoop, partijkeuring, transport- en / of storkosten) voor rekening van de koper. Op Lorentz III is geen gronddepot aanwezig.

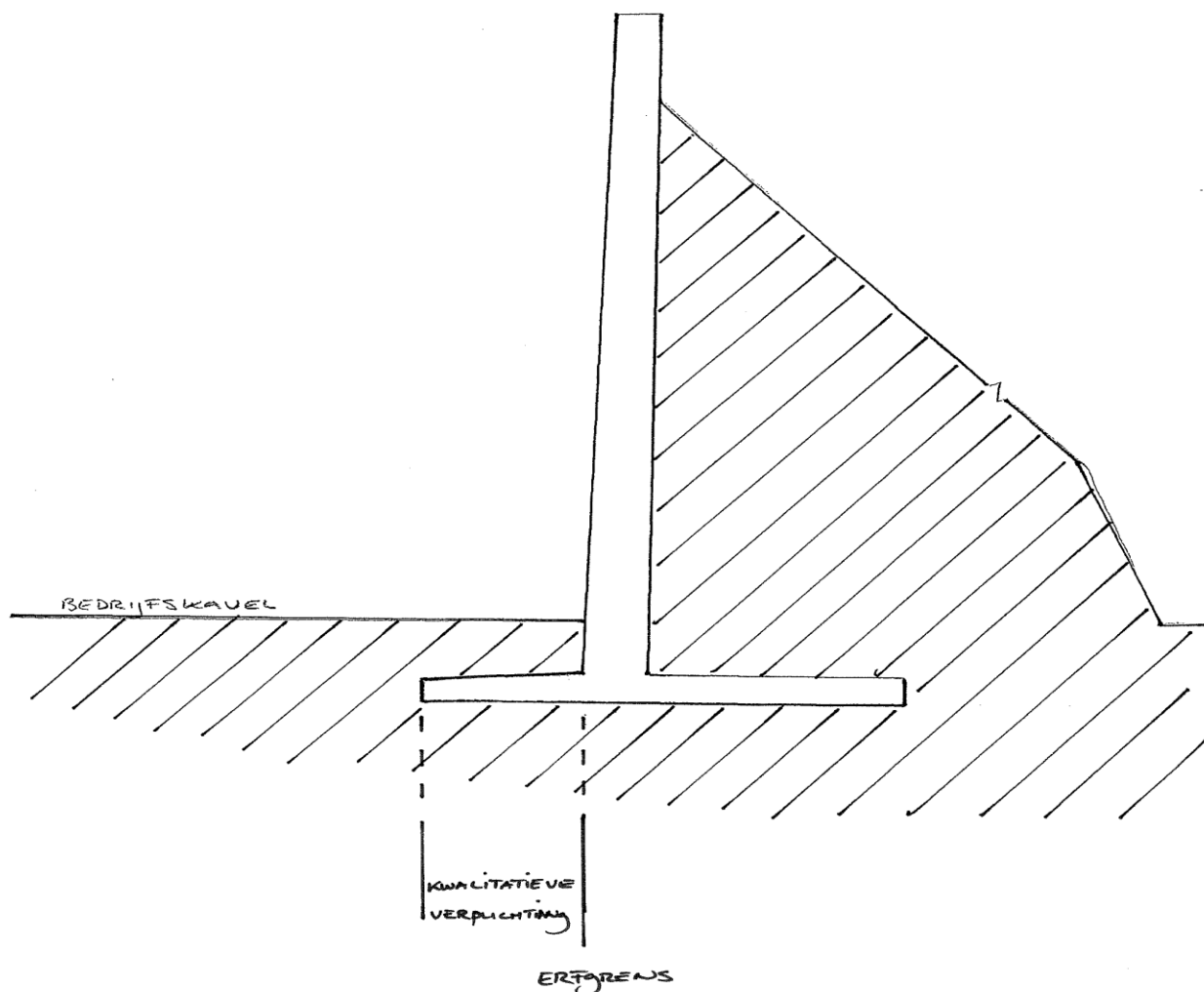
6.4 Grondwal en keerwand

Om het bedrijventerrein Lorentz III staat een keerwand en grondwal. Deze heeft als functie vooral het onttrekken van het zicht op het bedrijventerrein vanuit de noordelijke, oostelijke en zuidelijke richtingen. Daarnaast heeft het een beperkte functie waar het gaat om het verminderen van geluid richting de directe omgeving.



De kavels aan de rand van Lorentz III hebben tegen de achtererfgrens een keerwand. De keerwand (ca. 50 cm breed) en het aanvullend zandlichaam blijft eigendom van de gemeente. Voor de fundering van de keerwand (die ca. 120 cm in de kavel steekt) geldt een kwalitatieve verplichting.

Hieronder treft u een schematische dwarsdoorsnede aan (bedrijfskavel, keerwand, zandlichaam):



Voor de mogelijkheden en beperkingen van de keerwand kunt u contact opnemen met de heer H. van Kernebeek van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte, tel. 0341-411 911.

6.5 Grondwater

De ontwateringsdiepte van het gebied waar Lorentz III zich bevindt, was oorspronkelijk onvoldoende voor de functie "bedrijventerrein". Bovendien is de langetermijnprognose dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand nog wat gaat stijgen. De Provincie en het waterschap stond de ontwikkeling van Lorentz III alleen toe onder de voorwaarde dat dit "grondwaterneutraal" zou geschieden (geen structurele drainage). Het "aftoppen" van extreem hoge grondwaterstanden is wel toegestaan.

Om bovengenoemde reden is er voor gekozen om het maaiveld fors op te hogen en een grondwaterstandregulerend infiltratiestelsel aan te leggen. Dit betekent concreet voor het betreffende gebied dat de grondwaterstand zich momenteel (na ophoging) tussen 1,2 en 1,5 m-mv onder maaiveld bevindt, maar in natte perioden kan stijgen naar 0,7 m-mv onder maaiveld. Voor het betreffende plangebied staat het grondwater dan rond de 1,80 m ten opzichte van NAP terwijl het maaiveld op het bedrijventerrein om en nabij de 2,50 m ten opzichte van NAP wordt aangelegd.

Bij het ontwerp van de gebouwen en het maken van een inrichtingsplan voor de buitenruimte moet rekening gehouden worden met de ontwatering ten opzichte van het grondwater. Bij eventuele ondergrondse constructies kunnen kostenverhogende constructieve maatregelen nodig zijn. Dit met het oog op waterdichtheid en om opdrijven / opbarsten te voorkomen.

6.6 Riolering en regenwaterafvoer / wadi

Op Lorentz III wordt duurzaam omgegaan met water. We spelen in op hevige regenbuien die als gevolg van klimaatverandering kunnen optreden. Dit regenwater wordt gescheiden van het afvalwater afgevoerd. Voorkomen wordt dat verontreinigde stoffen uitlogen uit bouwmaterialen. Met gericht maatregelen kunnen deze doelstellingen op Lorentz III behaald worden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via een ondergronds rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI Harderwijk). Voor uw kavel ligt een uitlegger voor uw afvalwateraansluiting. De aansluiting van uw bedrijf op deze uitlegger moet in opdracht van en voor uw rekening worden gerealiseerd. Op de website van gemeente Harderwijk staat een standaard formulier voor de aanvraag van een rioolaansluiting. Let erop dat u de aanvraag voor een rioolaansluiting minimaal drie weken voor de gewenste aansluitdatum indient.

Verwerking regenwater

Lorentz III is een laaggelegen gebied en met de komst van bedrijven naar het te ontwikkelen gebied neemt de verharding op de particuliere percelen met ruim 90% toe. De klimaatverandering heeft o.a. tot gevolg dat regenbuien korter maar heviger worden. Uitgangspunt van een goede waterhuishouding is de volgorde voor verwerking van regenwater: vasthouden-bergen-afvoeren. Hiervoor was het nodig om het terrein op te hogen en voor de berging en afvoer van regenwater op of nabij het bedrijventerrein Lorentz III opslag- en transportvoorzieningen zoals wadi's, een infiltratiesloot en een retentiegebied aan te leggen. Het regenwater blijft hierdoor langer binnen het gebied terwijl de ontwatering voldoende is.



Regenwater afkomstig van daken en terreinverharding moet waar mogelijk op eigen terrein worden vastgehouden en bij voorkeur bovengronds worden afgevoerd.

Vanwege periodiek beperkte ontwateringsdiepte (§Grondwater) leent de situatie zich minder voor ondergrondse infiltratiekrachten. Andere opties om hemelwater vertraagd af te voeren zijn: groen / blauw dak, zaksloten, infiltratiebermen, waterpasserende bestrating met drainerende fundatie, natuurlijke hemelwater vijvers, infiltratiegroen, hemelwaterbuffers (bovengronds of ondergronds) etc.

Belemmering van de afstroming van hemelwater naar de openbare ruimte en/of afstroming van overtollig hemelwater naar de naastgelegen percelen dient vermeden te worden (bijvoorbeeld a.g.v. drempels en verhoogde omrandingen). Op de erf-grens kan het regenwater aangeboden worden en via een voorziening in de wadi's langs de straat stromen. Onder de wadi bevindt zich een infiltratieriool. Het regenwater zal infiltreren en worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Vanwege de grote diepte van de kavels is het niet altijd mogelijk om het regenwater afkomstig van daken en terreinverharding bovengronds af te voeren richting de wadi's. Hemelwater dat op het dak valt (**dakwater**) mag dan ondergronds worden afgevoerd en worden aangesloten op een uitlegger van het aanwezige infiltratieriool.

Hemelwater dat op het terrein valt (**terreinwater**) kan vervuilt zijn en dient daarom oppervlakkig te worden afgevoerd richting een wadi. Om het hemelwater vanaf het terrein oppervlakkig te kunnen afvoeren dient voldoende verhang aangebracht te worden in de bestrating (minimaal 0,5%, bij voorkeur 1% of meer). Indien dit niet mogelijk is vanwege de diepte van de kavel, mag het terreinwater via een bodempassage op eigen terrein afgevoerd worden naar het in de openbare ruimte aanwezige infiltratieriool.

Gezien het grote aantal verkeersbewegingen is ervoor gekozen om het regenwater van de hoofdontsluitingswegen af te voeren op de vuilwaterriolering. Dit wegdek en daarmee het regenwater raakt te zwaar bevuild. Directe berging en afvoer in de bodem en oppervlaktewater is niet verantwoord.

Inrichtingsplan buitenruimte

Als onderdeel van de vergunningsaanvraag dient een inrichtingsplan van de buitenruimte aangeleverd te worden, waarmee de wijze waarop met regenwater wordt omgegaan duidelijk wordt. Aanvullend daarop is het van belang om het ontwerp te laten doorberekenen op het 'water op straat risico'. Dit plan vormt de basis om met de gemeente af te stemmen over de aansluiting op de wadi's.

- Voor percelen die kleiner zijn dan 10.000 m² is het enkel nodig de vuilwater en regenwaterriolering (indien toegepast) op de kaart aan te geven.
- Bij kavels groter dan 10.000 m²: om overlast door over oppervlak afstromend water en/of erosie van de wadi door te hoge stroomsnelheden te voorkomen kan bij grote dakoppervlakken de afvoer van het dakwater ondergronds worden aangesloten op reeds aangebrachte uitleggers van het IT stelsel onder de wadi's. Bij het inrichtingsplan dient rekening gehouden te worden met een logisch tracé naar deze uitleggers (posities bij gemeente op te vragen). Deze ondergrondse aansluiting vanaf de perceelgrens wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer. Afstromend water van terreinverharding, dat licht verontreinigd kan zijn, mag niet ondergronds worden aangesloten op het IT stelsel, maar moet via het oppervlak in de wadi gebracht worden (zuiverende werking bodempassage).

Aanleg en beheer wadi's

In de openbare ruimte worden wadi's aangelegd om het regenwater van de particuliere en openbare ruimte op te vangen. Wadi's zijn tot 10 meter brede verlaagde groenstroken voorzien van gras. In de wadi's infiltreert het water in de bodem en naar de speciale water infiltrerende buizen onder de wadi's. De wadi's worden door de gemeente aangelegd en beheerd. Om in een goede werking van de wadi te voorzien moet verdichting / verharding van de bodem worden voorkomen. Daarom kan slechts een zeer beperkt deel van de wadi voorzien worden van een inrit.

Retentievijver en infiltratiesloot

De wadi's en de infiltrerende buizen hebben een bepaalde bergingscapaciteit. Als er meer regen valt dan de bergingscapaciteit dan loopt het water over in een infiltratiesloot of een nog aan te leggen retentievijver. De retentievijver staat met een stuwconstructie in verbinding met een regionale watergang. Na de regenval is het de bedoeling dat de wadi in maximaal 1 dag tijd weer 'droog' staat, zodat het gras in de wadi weer zuurstof krijgt en berging van een eventueel volgende regenbui kan plaatsvinden.

Voor nadere informatie over riolering en hemelwaterafvoer kunt u contact opnemen met Dyanne van Summeren, bereikbaar op ma-do op 0341-411 192.

6.7 Inrit

Uw bedrijf heeft een inrit nodig om uw kavel op de openbare weg te ontsluiten. De inrit loopt over gemeentegrond (trottoir, groenstrook / WADI). Omdat de inrit op grond van de gemeente ligt en ook door de gemeente wordt onderhouden, legt de gemeente de inrit zelf aan.

Exacte ligging en aantal inritten

Vanwege beedkwaliteit en om een goede scheiding aan te brengen tussen openbaar gebied en privaat eigendom, legt de gemeente geen inritten aan over de volledige breedte van de kavel. De aanvrager overlegt met de gemeente over de exacte ligging van de inrit. Elke kavel heeft in ieder geval recht op één inrit. Afhankelijk van de grootte en ligging van de kavel kunnen er mogelijk meer inritten worden toegestaan. Dit wordt geregeld in de omgevingsvergunningaanvraag.

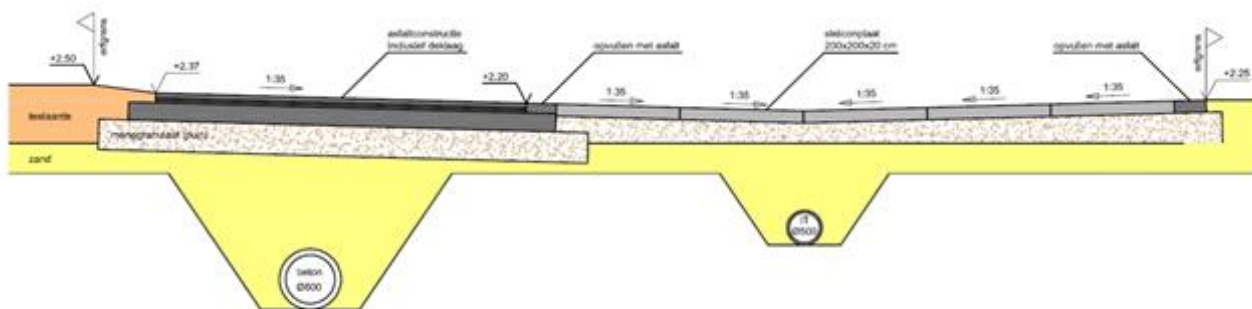
Verkeersveiligheid

In verband met de verkeersveiligheid moet een uitrit buiten 20 meter van de tangent van een bocht liggen. Voor uitritten gelegen binnen die afstand zal geen vergunning worden gegeven.

Op Lorentz III worden afhankelijk van de locatie 2 typen inritten aangelegd:

- * **Standaard inrit trottoirzijde;** voor kavels die alleen een trottoir voor de erf-grens langs hebben lopen. Deze inrit is 7 meter breed en 2 meter diep en kruist het trottoir en is mogelijk ‘verdiept’ aangelegd.
- * **Standaard inrit Wadizijde;** voor percelen een wadi / groenvoorziening etc. voor de erf-grens langs hebben lopen. Deze inrit is aan de straatzijde circa 16 meter breed en loopt over een lengte van circa 11 meter taps toe zodat de breedte aan de perceelgrens circa 8 meter bedraagt. Zo kan een vrachtauto het perceel bereiken.

De inrit kruist de groenstrook / Wadi met eventuele voorzieningen en is hier enigszins op afschot aangelegd. Bij extreme regen zal ook de inrit deels en tijdelijk onder water kunnen komen te staan. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan maximaal 10 cm. Diep water gedurende een aantal uren.



Dwarsprofiel t.b.v. inrit/uitvergunning Zeppelinstraat
toekomstige situatie
schaal 1:100

Inritten aan de trottoirzijde

Om de trottoirs op bedrijventerreinen te beschermen en intact te houden hebben wij afzonderlijke richtlijnen vastgesteld aangaande de breedte van een inrit. De trottoirs tussen de inritten dient minimaal 6 strekkende meter breed te zijn. Afzonderlijke inritten mogen maximaal 9 strekkende meter breed zijn en de geprojecteerde inrit moet overeenstemmen met de plaats van al aanwezige lichtmasten en bomen.

Totale kavelbreedte langs openbare weg	Maximaal mogelijke inritbreedte	Opties inritbreedten
tot 30 meter	7 meter	2 x 3,50 meter of 1 x 7,00 meter
30 tot 60 meter	10 meter	2 x 5,00 meter of 1 x 9,00 meter
60 tot 90 meter	15 meter	3 x 5,00 meter of 1 x 9,00 meter en 1 x 6,00 meter
90 tot 120 meter	20 meter	2 x 9,00 meter of 4 x 5,00 meter
120 tot 150 meter	24 meter	4 x 6,00 meter of 2 x 9,00 meter en 1 x 6,00 meter
meer dan 150 meter	30 meter	diverse opties

Inritten aan de wadizijde

Inritten aan de wadizijde gaan ten kosten van het waterbergend volume van de wadi. Daarom geldt een maximaal aantal inritten per kavel voor de kavelzijde grenzend aan een wadi. Voor Lorentz III wordt daarbij de volgende staffeling op basis van de perceelbreedte gehanteerd:

Minder dan 56 meter bij voorkeur smallere inritten toepassen dan de standaard inrit wadzijde.

Tussen 56 en 112 meter maximaal 1 inrit,

tussen 112 en 168 meter maximaal 2 inritten,

tussen 168 en 224 meter maximaal 3 inritten.

Kosten

De aanlegkosten van een standaard inrit trottoirzijde bedragen circa € 3.500,- en die van een standaard inrit wadzijde bedraagt circa € 15.000,-. Per uit te geven perceel bedrijventerrein geldt dat de kosten voor de eerste standaard inrit voor rekening van de gemeente zijn. Eventuele meerkosten als gevolg van de aanleg van een niet standaard inrit en de kosten van meer dan één aan te leggen inrit worden aan de aanvrager doorberekend.

6.8 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 distributienetten 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 door de watermaatschappijen 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 een bluswatervoorziening vereist is, dan dient u deze zelf aan te leggen. Mogelijk kunt u gebruik maken van een bluswatervoorziening in het openbare gebied of een bluswatervoorziening op het terrein van één van uw bureaus. Overleg dit onder meer met de brandweer en / of uw bureaus.

6.9 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.

6.10 Clustering bedrijven

Tijdens de voorbereidingen van bedrijventerrein Lorentz III is er onderzoek gedaan naar welk type bedrijventerrein behoefte was. Uit dit onderzoek bleek dat er behoefte was naar een regulier bedrijventerrein waar veel verschillende soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Daarom is er voor gekozen om geen clustering of thematisering toe te passen voor bedrijfstypen.

6.11 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.

6.12 Adrestoekening

Een adres bestaat uit 3 componenten: straatnaam, huisnummer en postcode

Straatnaam

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

Huisnummer

Met het verlenen van de omgevingsvergunning mbt het bouwwerk wordt er door de gemeente officieel één of meerdere huisnummers toegekend. Dit gebeurt onder meer op basis van de hoeveelheid en plaats van de ingang(en).

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.

Postcode

De omgevingsvergunning wordt opgenomen in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). De BAG bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van deze gegevens. Alle gemeenten zorgen ervoor dat een kopie van deze gegevens naar het Kadaster wordt gestuurd. Elke wijziging die de gemeente doet in de BAG registratie wordt automatisch naar het Kadaster gestuurd. Het Kadaster verzamelt alle gegevens van alle gemeenten in één zogenaamde Landelijke Voorziening. Het Kadaster zorgt er ook voor dat afnemers gegevens vanuit deze Landelijke Voorziening kunnen raadplegen. ([d](#)).

Vanuit de BAG bepaalt PostNL of er een postcode wordt toegekend aan het adres.

Het gebruiksdoel cq. functie van het BAG-object is voor PostNL leidend voor het wel of niet toekennen van een postcode. Onder meer woon-, industrie- of kantoorfuncties leiden tot een postcode, maar in het geval een adres bijvoorbeeld het gebruiksdoel 'overige gebruiksfunctie' heeft, zal PostNL geen postcode toekennen. Alleen adressen met een postcode kunnen door postbezorgers worden gevonden, een straatnaam en huisnummer is dus niet voldoende. Hier moet bij de vergunningaanvraag dus al rekening worden gehouden.

Adressering 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>

6.13 Straatverlichting

Op het bedrijventerrein wordt straatverlichting aangebracht. Tot het woonrijp maken (zie 4.8), kan het tijdelijke verlichting betreffen die van mindere kwaliteit kan zijn dan eventuele definitieve verlichting.



6.14 Kostenoverzicht

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

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

- Kosten voor advies (architect / bouwkundige / bouwbegeleiding / financiën);
- Kosten voor onderzoek benodigd voor vergunningaanvraag (geluid, sondering, stikstofberekening, BENG berekening etc.);
- Kosten voor leges omgevingsvergunning;

- koopsom bouwkaavel;
- Bijdragen parkmanagement (initieel € 0,50 per m²);
- Overdrachtskosten bouwkaavel (Notaris, Kadaster);
- Bouwkosten (fundering, BENGgebouw en installaties);
- Afhankelijk van bouwpeil: kosten voor aan- of afvoer zand;
- Duurzaamheidsmaatregelen (op korte termijn kosten, op langere termijn baten);
- Aanleg- en aansluitkosten bouwaansluiting / nutsvoorzieningen / telefonie / datadiensten;
- Inrichtingskosten gebouw;
- Kosten voor terreininrichting en erfafscheiding;
- Keuringskosten gebouw en installaties;
- Mogelijk kosten mbt brandwering / aanleg bluswatervoorziening;
- Meerkosten inrit (de eerste standaard inrit is op kosten van de gemeente);
- 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!

7. De uitgifteprocedure en voorwaarden

7.1 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.

7.2 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>

7.3 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 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 erf grenzen 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.

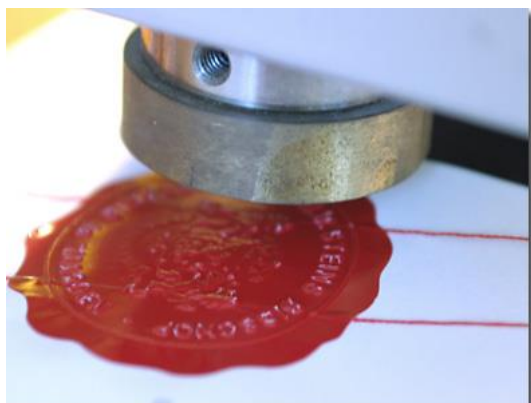


De koopovereenkomst met bijlagen wordt u ter digitale ondertekening aangeboden. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u de kavel te willen kopen en stemt u in met alle daaraan verbonden voorwaarden. Na ondertekening van de koopovereenkomst met bijlagen door alle partijen ontvangt u één 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.

7.4 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 overdacht (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.

7.5 Eerdere ingebruikname van grond

Als u grond dat nog niet uw eigendom is in gebruik wilt nemen (dus vóóordat 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.

7.6 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 bedrijfspanen 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)

7.7 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

7.8 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.

7.9 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.



8. Overige informatie

8.1 Informatie

In deze brochure worden vast niet al uw vragen beantwoord. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Nicole Verweij van de gemeente Harderwijk, tel. 0341 - 411 911.

8.2 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 ontleen. Als er bedragen genoemd zijn, zijn deze slechts indicatief weergegeven en excl. BTW.

Bijlage 1



LORENTZ III HARDERWIJK

BEELDKWALITEITPLAN BEDRIJVENTERREIN LORENTZ III

BEELDKWALITEITPLAN BEDRIJVENTERREIN LORENTZ III

Algemeen

Doel

In dit document worden richtlijnen beschreven voor de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte voor het bedrijventerrein LorentzIII". Dit document geeft een ruimtelijk kader op basis waarvan architecten de bedrijfspanen in het plan kunnen gaan ontwerpen. Daarnaast geeft het dit document criteria waaraan de commissie ruimtelijke kwaliteit deze bouwplannen kan toetsen.

Welstandsnota

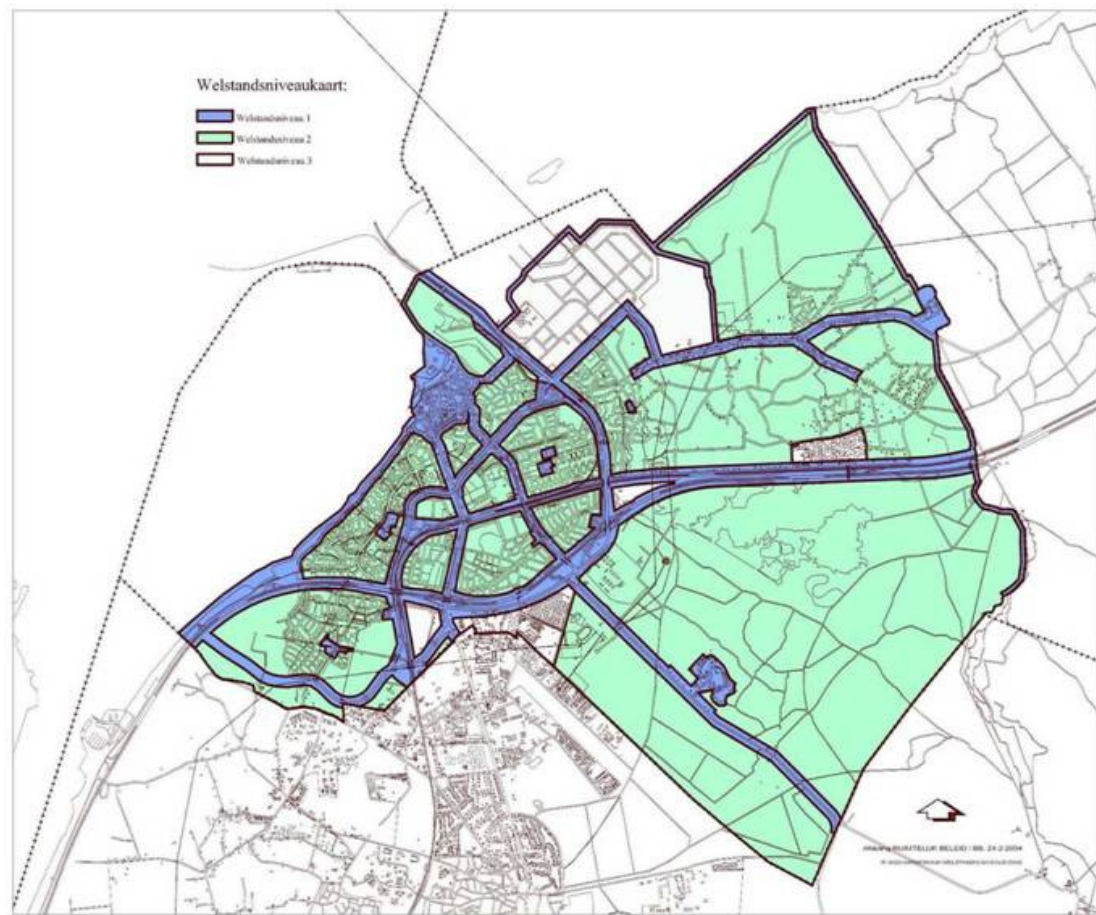
In de welstandsnota Harderwijk is de stad in drie weerstandsniveaus verdeeld; zwaar, regulier en soepel. Het welstandsniveau zwaar is toegekend aan structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad. Voor de zone langs de Newtonweg, de Zuiderzeestraatweg en de Kleine Mheenweg geldt een zwaar welstandsniveau . Deze zones dienen een hoge architectonische kwaliteit te stralen. Het overige deel valt onder het welstandregime 'soepel'.

Welstandsniveau 1 (Zwaar)

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Voor alle vergunningsplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de inpassing in de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan. Niet alleen het hoofdgebouw, maar alle bebouwing op het perceel die het beeld bepalen worden aan welstandsniveau 1 getoetst. Als een perceel of bouwwerk in het gebied welstandsniveau 1 grenst aan een drager/hoofdstructuur, dan worden alle kanten van het perceel die zichtbaar zijn en het beeld bepalen vanaf deze drager/hoofdstructuur als voorkant beoordeeld (en dus niet als achter- of zijkant).

Welstandsniveau 3 (Soepel)

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten zijn per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Streven is zoveel mogelijk plannen onder mandaat van de welstandscommissie af te handelen. In de regel zal de rayonarchitect dit mandaat uitoefenen. Achterkanten van percelen gekeerd naar openbare ruimten die binnen dit gebied met welstandsniveau 3 vallen, worden als achterkant beoordeeld.



Beeldkwaliteit algemeen

Algemene beeldkwaliteitseisen gelden voor het hele plangebied. Hierbij is onderscheid tussen eisen voor de bebouwing en eisen voor de openbare ruimte. De eisen voor de bebouwing maken deel uit van het toetsingskader voor onder andere de commissie ruimtelijke kwaliteit. De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte staan beschreven in het document “visie openbare ruimte bedrijventerrein Lorentz Harderwijk”, vastgesteld door B&W op 10 juni 2008. Dit document vormt het uitgangspunt voor de gemeentelijke programma’s van (her)inrichting, beheer en onderhoud.

Bebouwing

- *Voorgevelrooilijn minimaal 70% bebouwd*
Tenminste 70% van de voorgevelrooilijn dient bebouwd te worden. De voorgevelrooilijn is de naar de openbare weg gekeerde voorste bebouwingslijn.
- *Oriëntatie op openbare weg*
De bedrijfsbebouwing dient georiënteerd te zijn op de naastgelegen openbare ruimte, logisch is de meest representatieve functies (bijv. hoofdentree, showroom, e.d.) van het bedrijf aan deze zijde te situeren.
- *Oriëntatie hoekbebouwing*
In het geval van hoekbebouwing dient de bebouwing zich naar meerdere kanten te oriënteren. Alle naar de openbare ruimte gekeerde gevels dienen een hoogwaardige uitstraling te hebben.
- *Bouwhoogte maximaal 15 meter*
De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 15 meter. Langs de randen van het bedrijventerrein is een afwijkende bouwhoogte van 10 meter van toepassing.

- *Samenhang bedrijfsbebouwing*
Materiaal- en kleurgebruik van de bedrijfsbebouwing dient per perceel in onderlinge samenhang te worden bepaald. Afstemming op belendende bedrijven geniet daarbij de voorkeur.
- *Parkeren zo min mogelijk aan de voorzijde*
Parkeergelegenheid wordt bij voorkeur gerealiseerd aan de achter- of zijkant (afhankelijk van verkaveling en/of bestaande situatie) van de bedrijfsbebouwing.
- *Open voorterrein*
Het aan de straat gelegen voorterrein van een bedrijf heeft een overwegend open en groene inrichting waarbij een deel van het terrein kan worden benut voor de aanleg van bezoekersparkeerplaatsen. Het voorterrein wordt middels een laag hekwerk / schanskorf (max. 1 meter) van de openbare ruimte gescheiden;
- *Uniforme erfscheidingen*
Erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied dienen uniform te zijn. Voorgesteld wordt schanskorven en /of een zwart spijlenhekwerk te plaatsen.
- *Opslag niet in het zicht*
De afhandeling en de opslag van goederen dient in beginsel zoveel mogelijk in pandig plaats te vinden en bij uitzondering op de onbebouwde terreindelen uit het zicht vanuit de openbare ruimte.
- *Reclame uitingen integreren in ontwerp*
Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw.

Criteria

Situering

- De indeling van het perceel en de hoofdozset van het bedrijfs- pand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.);
- Opslag goederen zoveel mogelijk uit het straatbeeld houden. opslag van goederen vóór (het verlengde van) de voorgevels van de gebouwen is niet toegestaan;
- Publieke en representatieve functies zijn naar de openbare zijde georiënteerd;
- De afstand van gebouwen tot wegen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen (vrijstelling tot erfgrans);
- Ieder bouwperceel mag ten hoogste 70% worden bebouwd (vrijstelling tot 90%);
- Gebouwen tussen de Archimedesstraat en de Newtonweg hebben twee voorkanten. Hier dient een beeld van losstaande individuele panden te ontstaan;
- Bedrijfsbebouwing langs de Newtonweg staat in een rooilijn geordend.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is helder;
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat;
- Eventuele opbouwen ten behoeve van installaties, parkeervoorzieningen e.d. worden geïntegreerd in het ontwerp;
- De architectuur moet een duidelijke eenheid en samenhang uitstralen. De representativiteit aan de straatzijde is een belangrijk aandachtspunt. Het kantoorgedeelte moet duidelijk te onderscheiden zijn van het overige bedrijfsgedeelte.

Gevels

- De architectuur staat hoog in het vaandel. Representativiteit als visitekaartje voor het bedrijventerrein, karakteristiek en een eigen gezicht;
- Ter plaatse van de op de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende aanwijzing "beeldbepalende locatie" wordt uitgegaan van realisatie van bebouwing met hoogwaardige en representatieve vormgeving;
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen;
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn architectonisch geleed;
- Kozijnen, dakranden regenpijpen e.d. zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd;
- Gevels niet vlak detailleren.

Materiaalgebruik

- Materialisering van het kantoorgedeelte kan bakstenen elementen bevatten;
- Het overige deel van het gebouw bestaat uit technische, industriële en moderne materialen zoals aluminium, staal, strekkenmetaal, constructieglas, glasfiber, prefab beton).

Kleurgebruik

- Langs de randen van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van neutrale kleuren. In het middengebied is het mogelijk veelvoudig kleurgebruik toe te passen.

Afwerking erven

- Het aan de straat gelegen voorterrein van een bedrijf heeft een overwegend open en groene inrichting waarbij een deel van het terrein kan worden benut voor de aanleg van bezoekersparkeerplaatsen. Het voorterrein wordt middels een laag hekwerk / schanskorf (max. 1 meter) van de openbare ruimte gescheiden;
- De zijdelingse perceelsgrens markeren met een hekwerk met groene aankleding (max. 2 meter);

- Indien een bedrijf een dermate afmeting heeft dat eveneens de bedrijfsmatige ‘achterzijde’ grenst aan de openbare ruimte, is op deze locatie een (zwart spijlen)hekwerk met een hoogte van 2 meter toegestaan;
- Reclame- uitingen dienen terughoudend en als integraal onderdeel in de architectuur van het bedrijfsgebouw te worden opgenomen. De reclame dient in het gevelvlak te worden geplaatst. Uniforme reclamezuilen in bescheiden vorm zijn toegestaan (1 per kavel).





Referentiebeelden



Buitenruimte & reclameuiting

ALLE DEELGEBIEDEN

Reclame

Aan de aard en de omvang van reclame-uitingen, zoals het plaatsen van reclamezuilen, worden beperkingen opgelegd. De hoogte van de reclamemasten moet beperkt blijven tot vier meter (1 zuil per kavel). Reclame op de bedrijfspercelen en bedrijfsgebouwen zal in principe niet worden toegestaan, behalve als naamsvermelding en bedrijfslogo. Logo en bedrijfsnaam dienen als integraal onderdeel in de architectuur van het bedrijfsgebouw te worden opgenomen. De naamsvermelding en het logo dient op de gevel te worden geplaatst en mag niet op het dak van het gebouw worden aangebracht. Op deze wijze wordt voorkomen dat een teveel aan visuele signalen aan de omgeving wordt afgegeven waardoor een rommelig beeld ontstaat. Lichtbakken aan de randen van het bedrijventerrein zijn verboden. In de vrijstellingszone (boven de 15 meter) wordt eveneens geen reclame toegestaan. Er zijn maximaal 3 vlaggenmasten per gevelzijde toegestaan.

Inrichting buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte, zowel van het openbaar gebied als van de bedrijfskavels, is van groot belang voor de beoogde hoogwaardige en attractieve uitstraling van het bedrijventerrein. Bij voorkeur worden "streekeigen" beplantingen toegepast voor de afschermende groensingels rondom het bedrijventerrein, voor de beplantingen (bomen) langs wegen en waterpartijen, en voor de beplantingen op de bedrijfskavels. Voor verdere toelichting over de inrichting van de buitenruimte, wordt verwezen naar het handboek 'Harderwijks Groen'. Er wordt gebruikt gemaakt van gedimde straatverlichting.



Referentiebeelden met voorbeelden van erfafscheiding en terreininrichting; duidelijk is hier het gebruik van natuurlijke materialen

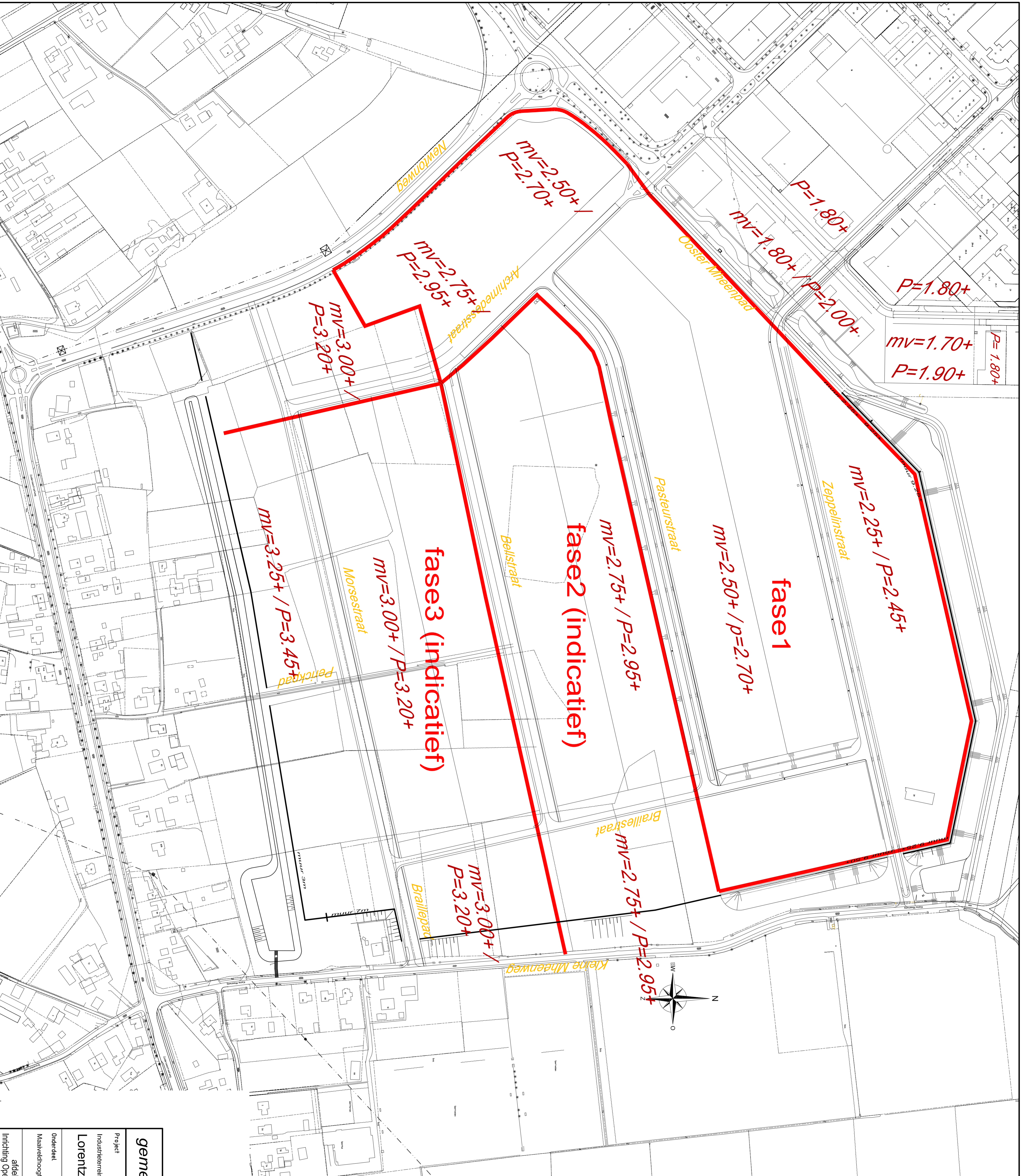
Buitenruimte & reclameuiting



Reclameuitingen alleen op de gevel. Deze reclame mag er uitspringen en gebruik maken van frivole kleuren is toegestaan.
Reclamezuilen in bescheiden vorm, niet teveel overheersen.



Bijlage 2



mv = maatverhoging
*P = (minimale) peilhoogte t.o.v. N.A.P.
van de bovenkant afgewerkte beganegrondvloer*

gemeente harderwijk  **sector stadsbeheer**

Project
Industrieleinen Lorentz
Lorentz III fase 1
Uitg. 13-10-2010
Uitg. Datum E.R. Gerrits Getekend
Opmerkingen

Onderdeel
Maatverhogings bouwkaarten en peilhoogtes bebouwing
afdeling Inrichting Openbare Ruimte
Goedgekeurd A. Reuvers Datum 13-10-2010
Formaat A1
Schaal 1:2000
Tekeningsnummer 704-1-050

Bijlage 3

Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Harderwijk

Deze 'Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014' zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk op 22 april 2014 en in werking getreden op 1 juni 2014.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Definities	5
Hoofdstuk 1	
<u>Algemene bepalingen</u>	
1.1 Geldigheid	7
1.2 Definities	7
1.3 Tekening	7
1.4 Naamgeving voorwaarden	7
Hoofdstuk 2	
<u>Bepalingen voor verkoop en erfpacht</u>	
2.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	8
2.2 Staat van aflevering	8
2.3 Garantieverklaringen van de gemeente	8
2.4 Overdracht en aanvaarding	8
2.5 Lasten en belastingen	9
2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen	9
2.7 Over- en ondermaat	9
2.8 Milieukundig onderzoek	10
2.9 Ontbinding bij verontreiniging	10
2.10 Gebruiksbeplanning	11
2.11 Kapverbod	11
2.12 Radio- en T.V.-antennes	11
2.13 Faillissement en beslag	11
2.14 Hoofdelijkheid	12
2.15 Geschillenregeling	12
2.16 Gedoogplicht	12
2.17 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens	12
2.18 Kwalitatieve verplichtingen	12
Hoofdstuk 3	
<u>Bepalingen voor verkoop</u>	
3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	13
3.2 Betaling koopsom	13
3.3 Boetebepaling	13
Hoofdstuk 4	
<u>Bepalingen voor erfpacht</u>	
4.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	14
4.2 Duur en aanvang van de overeenkomst	14
4.3 Vaststelling van de canon	14
4.4 Betaling van de canon	14
4.5 Herziening van de canon	14

4.6	Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing	15
4.7	Vrijwaring door de erfpachter	15
4.8	Recht van uitkoop	16
4.9	Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht	16
4.10	Overdracht, toedeling en ondererfpacht	16
4.11	Splitsing en samenvoeging	17
4.12	Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders	18
4.13	Opzegging in het algemeen belang	18
4.14	Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang	19
4.15	Herstel door de gemeente	19
4.16	Vergoeding bij einde erfpachtrecht	20
4.17	Uitsluiting opzegging door de erfpachter	20
4.18	Boetebepaling	20

Hoofdstuk 5

Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

5.1	Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	22
5.2	Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten	22
5.3	Politiekeurmerk Veilig Wonen	23
5.4	Verplichting zelfbewoning	23
5.5	Anti-speculatiebeding woningen	23
5.6	Aanleg parkeerplaats	24
5.7	Gemeenschappelijke paden	24
5.8	A.B.C.-bepaling	24
5.9	Afscheiding	25
5.10	Vervroegd in gebruik nemen	25
5.11	Kwalitatieve verplichtingen voor kabels en leidingen	25
5.12	Overdracht aan derden	26
5.13	Ontbindingsmogelijkheid	26
5.14	Kettingbeding	26
5.15	Garantieregeling	27
5.16	Bepalingen voor huurwoningen	27
5.17	Erfdienstbaarheid ten behoeve van de CAI	28

INLEIDING

In deze brochure vindt u de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Harderwijk.

Wanneer u een koop- of erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een andere onroerende zaak, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing. U moet dus nagaan of u daarmee akkoord kunt gaan.

In de uitgifteovereenkomst wordt aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. Daarnaast zijn in de uitgifteovereenkomst kernbedingen en eventueel bijzondere bedingen opgenomen. Kernbedingen zijn de namen van de koper of erfpachter en de verkoper of vervreemder (de gemeente), wat er verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven, wat de prijs of de canon is en waarvoor de zaak is bestemd. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die niet standaard zijn, maar alleen in bijzondere gevallen in de overeenkomst worden opgenomen.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene uitgiftevoorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

DEFINITIES

AFLEVERING

Het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN

De voorwaarden van de gemeente Harderwijk die van toepassing zijn op gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

BRUTOKOOPSOM

De overeengekomen tegenprestatie exclusief de eventueel verschuldigde rente, maar inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.

BW

Burgerlijk Wetboek.

CANON

Een jaarlijkse vergoeding voor het recht van erfpacht.

ERFPACHT

Een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

GEMEENTE

De gemeente Harderwijk.

GEMEENTERAAD

De raad van de gemeente Harderwijk.

GROND

De over te dragen grond die het object vormt van de overeenkomst.

Ingebrestelling

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

INGEBRUIKNEMING

Het moment waarop de koper(s) of erfpachter(s) voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of er een afrastering omheen te zetten. Het (laten) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, valt hier niet onder en kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

KOOPSOM

De door de koper(s) en de Gemeente overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, exclusief de eventueel verschuldigde rente en exclusief de eventueel verschuldigde - belastingen.

NOTARIËLE AKTE

De voor de overdracht of de vestiging van het erfpachtrecht vereiste akte.

ONROERENDE ZAAK

De grond en/of de opstallen die het object van de verkoop- of erfpachtovereenkomst vormen en waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.

OVERDRACHT

De juridische overdracht/vestiging zakelijk recht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers van het Kadaster.

UITGIFTE

Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken of vestiging van een erfpachtrecht op één of meer gemeentelijke onroerende zaken.

UITGIFTE-OVEREENKOMST

De overeenkomst tot verkoop of de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.

VERKOOP

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en de koper(s) om daarvoor een prijs in geld te betalen.

WEDERPARTIJ

Koper of erfpachter.

ZAKELIJK RECHT

Een recht dat samenhangt met een zaak of goed. Zakelijke rechten zijn onder andere vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, pand en hypotheek.

HOOFDSTUK 1

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden horen bij iedere verkoop- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Harderwijk en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, brutokoopsom, burgemeester en wethouders, BW, canon, erfpacht, gemeente, gemeenteraad, grond, ingebrekestelling, ingebruikneming, koopsom, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifte-overeenkomst, verkoop, wederpartij en zakelijk recht.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 1.4 Naamgeving voorwaarden

Deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014'.

HOOFDSTUK 2

BEPALINGEN VOOR VERKOOP EN ERFPACHT

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.18 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van het passeren van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van pandrechten, hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het recht van erfpacht te vestigen.
- d. Voor zover niet anders is bepaald, heeft de gemeente aan de wederpartij met betrekking tot de onroerende zaak die informatie gegeven die naar haar beste weten en naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de wederpartij behoort te worden gebracht. De wederpartij aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
- e. De wederpartij heeft het recht de onroerende zaak voor de feitelijke levering te (laten) inspecteren.

Artikel 2.3 Garantieverklaringen van de gemeente

Het is de gemeente niet bekend dat er ten aanzien van de grond sprake is van (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing als:

- a. beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet;
- b. beschermd stads- of dorpsgezicht, aangewezen door de gemeente of de provincie;
- c. grond, opgenomen in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan;
- d. grond, opgenomen in een onteigeningsplan;
- e. grond, opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 2.4 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte moet worden ondertekend binnen twee maanden na de dag waarop het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Wanneer deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden kan de in lid a. genoemde termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Aan de gemeente wordt op kosten van de wederpartij een kopie of afschrift van de notariële akte verstrekt.

- d. Behalve wanneer in de uitgifte-overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom/de verschuldigde canon en eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van inschrijving van een afschrift van de notariële akte bij het kadaster en de kosten verbonden aan de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd, tenzij in de uitgifteovereenkomst anders is bepaald.

Artikel 2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen eenmalig door de gemeente in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op zijn/haar verzoek worden aangewezen. De wederpartij ontvangt bericht van de datum van uitzetting van het terrein.
- b. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- c. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Bij verwijdering of verstoring van die voorzieningen is de gemeente bevoegd de grenzen opnieuw uit te zetten en af te palen of zo nodig door de landmeetkundige dienst van het kadaster te laten uitzetten en afpalen, dit op kosten van de wederpartij.
- d. De wederpartij is verplicht bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen met de gemeente overleg te voeren over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.7 Over- en ondermaat

- a. Met uitzondering van het gestelde in lid b. wordt een verschil tussen de werkelijke grootte als vastgesteld bij de uitmeting van het perceel door het kadaster en de grootte zoals die door de gemeente in de uitgifteovereenkomst is aangegeven niet verrekend.
- b. Wanneer in de onderliggende overeenkomst expliciet een prijs per vierkante meter is aangegeven zal verrekening plaatsvinden zodra de afwijking meer bedraagt dan 2% van de totale oppervlakte met een minimum van 5 vierkante meter.
- c. Op het bepaalde in lid b. van dit artikel kan een beroep gedaan worden nadat de vaststelling van de grootte van het betreffende perceel door het kadaster heeft plaatsgevonden, dit uiterlijk binnen één jaar nadat de kennisgeving van het resultaat van bijhouding van de kadastrale registratie onherroepelijk is geworden.

Artikel 2.8 Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de grond bestemd is voor bebouwing zal, in verband met de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in de te verkopen of in erfpacht uit te geven onroerende zaak in opdracht en voor rekening van de gemeente een verkennend onderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een onderzoeksrapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Bedoeld onderzoeksrapport maakt deel uit van de overeenkomst of wordt gedeponereerd bij de in Harderwijk gevestigde notarissen.
- b. Wanneer uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn wordt de gemeente geacht te hebben verklaard dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden en dat mag worden verwacht dat het gekochte/de in erfpacht uitgegeven grond gebruikt/bebouwt kan worden overeenkomstig de daarvoor geldende bestemming. Over een eventuele verontreiniging is de gemeente niets anders bekend dan het vermeldde in het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport.
- c. Wanneer de resultaten van het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport zodanig zijn dat het onder b. bedoelde niet kan worden bevestigd, zal met de wederpartij overleg plaatsvinden en zijn partijen niet verplicht de koop- of erfpachtovereenkomst na te komen.
- d. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na de feitelijke levering ingevloede of bijgestorte stoffen.

Artikel 2.9 Ontbinding bij verontreiniging

- a. Wanneer vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, wanneer dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij – gedurende zeven dagen na het bekend worden van voornoemde verontreiniging – eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond weer vrij ter beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet wanneer de redelijkheid en billijkheid zich vanwege de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of wanneer de gemeente zich (ook bij een meer ernstige verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

- d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Artikel 2.10 Gebruiksbeplating

- a. De wederpartij is verplicht de grond te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende bestemmingsplan gegeven bestemming en overeenkomstig eventuele in de uitgifte-overeenkomst nader aangegeven gebruiksbeplatingen van de uitgegeven onroerende zaak.
- b. De wederpartij is ook verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna en voor zover in redelijkheid van hem kan worden verlangd, alles te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover deze vallen binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.
- c. Het is de wederpartij niet toegestaan de grond en de daarop gestichte c.q. nog te stichten bebouwing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de uit het in lid a. bedoelde bestemmingsplan voortvloeiende bestemming.

Artikel 2.11 Kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het eventueel op de uitgegeven grond aanwezige boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Op het kappen van op de onroerende zaak aanwezige bomen is de gemeentelijke regelgeving van toepassing

Artikel 2.12 Radio- en T.V.-antennes

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat in de bouwregelgeving de plaatsing van antenneconstructies van meer dan 5 meter hoogte - van de voet af gemeten - dan wel schotelantennes, alleen onder bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.13 Faillissement en beslag

- a. Wanneer de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, en wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, of op de wederpartij de schuldsaneringregeling van toepassing is geworden of de wederpartij op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de overeenkomst met onmiddellijke ingang als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Al betaalde gedeelten van de koopsom of de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten op grond van de overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.14 Hoofdelijkheid

Wanneer in de uitgifte-overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifte-overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.15 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder ook begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen over die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage instituut of anderszins overeenkomen.

Artikel 2.16 Gedoogplicht

- a. De wederpartij moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd op, in aan of boven het verkochte of in erfpacht uitgegeven grond en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand worden gehouden, vernieuwd of onderhouden.
- b. De wederpartij is verplicht de toestand van alles wat op grond van lid a. van dit artikel is aangebracht in stand te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, wanneer de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.
- d. De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die burgemeester en wethouders of de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk vinden.
- e. De wederpartij is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 2.17 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens

De wederpartij moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van 2 meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. De wederpartij is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.

Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichtingen

- a. De artikelen 2.11, 2.16 en 2.17 blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij wordt bepaald dat ook gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.

HOOFDSTUK 3

BEPALINGEN VOOR VERKOOP

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 3.2 en 3.3 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.

Artikel 3.2 Betaling koopsom

- a. De volledige koopsom en de eventueel op grond van het bepaalde in lid b. verschuldigde rente, verhoogd met de over de koopsom en de rente verschuldigde belastingen, moet worden betaald uiterlijk bij het passeren van de notariële akte van overdracht.
- b. Wanneer de notariële akte niet binnen de in artikel 2.4 of in artikel 5.8 gestelde termijn is gepasseerd en de koopsom niet binnen de in lid a. van dit artikel bedoelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling over de koopsom de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd zijn.
- c. Wanneer en voor zover al een gedeelte van de koopsom is betaald zal de in dit artikel bedoelde rentevergoeding alleen worden berekend over het nog te betalen deel van de koopsom.

Artikel 3.3 Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente als gevolg van de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt vastgesteld, tenzij hierna in de van toepassing verklaarde artikelen van hoofdstuk 5 een afwijkende grootte van de boete is opgenomen.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting nakoming te eisen.

HOOFDSTUK 4

BEPALINGEN VOOR ERFPACHT

Artikel 4.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 4.2 tot en met 4.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

Artikel 4.2 Duur en aanvang van de overeenkomst

- a. De uitgifte in erfpacht vindt plaats voor bepaalde of onbepaalde tijd.
- b. Behalve wanneer in de overeenkomst een termijn is genoemd vindt de uitgifte in erfpacht plaats voor onbepaalde tijd.

Artikel 4.3 Vaststelling van de canon

De canon wordt vastgesteld aan de hand van het in de uitgifte-overeenkomst aangegeven percentage, verhoogd met een half procent in verband met de aan de erfpachtadministratie verbonden kosten, van de ook in de overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak.

Artikel 4.4 Betaling van de canon

- a. De canon moet ieder jaar bij vooruitbetaling worden betaald over een kalenderjaar vóór of op 2 januari van elk jaar. Bij het begin en het einde van het erfpachtrecht wordt de canon waar nodig betaald of gerestitueerd naar evenredigheid van het aantal maanden, dat het erfpachtrecht in het eerste of het laatste kalenderjaar duurt of heeft geduurd. Een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
- b. De canon, schuldig over het eerste kalenderjaar of een gedeelte van dat jaar, en de over de uitgifte in erfpacht verschuldigde omzetbelasting (BTW), moet worden betaald bij het passeren van de notariële akte.
- c. Wanneer de akte niet binnen de in artikel 2.4 gestelde termijn is gepasseerd en de canon niet binnen de onder de leden a. en b. genoemde termijn door de gemeente is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling over de canon de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd zijn.
- d. Bij een verzuim als bedoeld in lid c. komen alle kosten, zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van de rechtskundig raadsman van de gemeente, en die van exploitanten, voor rekening van de erfpachter die zich ten aanzien daarvan zonder voorbehoud gedraagt naar de betrouwbare opgave van de gemeente.

Artikel 4.5 Herziening van de canon

- a. De canon kan om de vijf jaar worden herzien, voor het eerst vijf jaar na de datum van ingang van het recht van erfpacht, waarbij de nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende prijs voor vergelijkbare onbebouwde grond en het dan door burgemeester en wethouders vastgestelde rentepercentage voor uitgiften in erfpacht, verhoogd met een opslag van een half procent aan administratiekosten.

- b. Kan over de vaststelling van de canon geen overeenstemming worden bereikt, dan zal deze, behalve wanneer de wederpartij zich binnen één maand nadat de gemeente zich schriftelijk op dit beding heeft beroepen wendt tot de volgens de wet bevoegde rechter, met inachtneming van het vorenstaande, worden bepaald door een commissie van drie deskundigen, waarvan iedere partij één deskundige benoemt en de derde deskundige in onderling overleg door beide eerstbenoemde deskundigen zal worden aangewezen of voor het geval de beide eerstbenoemde deskundigen er in onderling overleg niet uitkomen, op verzoek van de meest gereede partij zal worden benoemd door de daartoe bevoegde rechter. De uitspraak van de drie deskundigen is voor beide partijen bindend, met dien verstande, dat wanneer de door de deskundigen berekende canon lager is dan de over de eerste periode van vijf jaar bepaalde canon, laatstbedoelde canon zal worden aangehouden. De kosten van deze vaststelling zullen door de gemeente en de wederpartij ieder voor de helft worden gedragen.

Artikel 4.6 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing

De canon kan door burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- a. wanneer op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een omgevingsvergunning wordt afgegeven, of;
- b. wanneer anderszins een omgevingsvergunning wordt afgegeven op grond waarvan het brutovloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak groter kan worden dan op grond van het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of;
- c. wanneer het feitelijk gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of;
- d. wanneer de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in ieder geval sprake wanneer de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming aanzienlijk worden beperkt.

De nieuwe canon zal in dit geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 4.3 is bepaald, uitgaande van de op dat moment geldende verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 4.7 Vrijwaring door de erfpachter

- a. De erfpachter is aansprakelijk voor verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven grond, waarbij als referentie-meting wordt gebruikt de bij de uitgifte behorende en als zodanig gewaarmerkte bodemkwaliteitverklaring. Bij het einde van de erfpacht heeft de gemeente het recht in overleg met en voor rekening van de erfpachter een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Wanneer uit dat onderzoek zou blijken dat sprake is van verontreiniging boven de hiervoor bedoelde referentiemeting, dan is de erfpachter aansprakelijk voor de verwijdering van de verontreiniging.
- b. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door het geheel of gedeeltelijk instorten van de opstallen of werken die tot de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak behoren.

Artikel 4.8 Recht van uitkoop

- a. De erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen.
Wanneer hij daartoe wenst over te gaan, moet hij een daartoe strekkend schriftelijk verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.
- b. Wanneer een verzoek als bedoeld in lid a. van dit artikel wordt ingediend binnen drie jaar na de datum van het verlijden van de erfpachtakte, zal de betreffende grond worden verkocht tegen de prijs op grond waarvan de in eerste instantie vastgestelde canon is berekend.
- c. Wanneer gebruik wordt gemaakt van het onder lid a. van dit artikel bedoelde recht van uitkoop, na de in lid b. van dit artikel genoemde termijn van vijf jaar, zal de prijs in onderling overleg worden vastgesteld. Als uitgangspunt hierbij geldt de verkeerswaarde van de grond op het moment dat het verzoek wordt ingediend. Wanneer geen overeenstemming over de prijs van de grond wordt bereikt, zal deze worden vastgesteld door de in artikel 4.5, lid b., bedoelde commissie van deskundigen, die de grond zal waarderen zonder rekening te houden met de door de erfpachter opgerichte werken. Het door deze commissie van deskundigen uit te brengen taxatierapport is voor beide partijen bindend met dien verstande, dat, wanneer de taxatieprijs lager is dan de prijs op grond waarvan de in eerste instantie vastgestelde canon werd berekend, laatstbedoelde prijs wordt aangehouden. De aan de uitspraak van deze deskundigen verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4.9 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden, dat deze de in artikel 2.10 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik, op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe moet de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed onderhouden en waar nodig tijdig vernieuwen.
- b. Het is de erfpachter niet toegestaan opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat burgemeester en wethouders daarvoor op grond van de geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan wanneer deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a. en c. genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.

Artikel 4.10 Overdracht, toedeling en ondererfpacht

- a. De erfpachter mag het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen of bezwaren, uitgezonderd het bezwaren met het recht van hypotheek, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

- b. Wanneer sprake is van overdracht van het recht van erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 3:268 BW wordt de in lid a. bedoelde toestemming vervangen door een meldingsplicht aan de gemeente binnen één maand na de datum van de notariële akte.
- c. De erfpachter mag niet dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, de grond en/of de opstallen geheel of gedeeltelijk verhuren of op een andere manier in gebruik geven.
- d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in de leden a. en c. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter met ten hoogste eenmaal twee maanden worden verlengd. Wanneer binnen drie c.q. vijf maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- e. Wanneer het erfpachtrecht door overlijden of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren of overgaat op een andere manier dan hiervoor is bepaald, rust op de erfpachter, zijn erfgenamen, rechtsopvolgers of recht-verkrijgenden de verplichting om binnen één maand na het overlijden, het ontstaan van die onverdeeldheid of het tijdstip van overgang, maar in elk geval vóór het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan de gemeente mee te delen, op wie de rechten en verplichtingen, uit het erfpachtrecht voortvloeiende, zijn overgegaan.
- f. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a. van dit artikel is verplicht om binnen één maand na de datum van de notariële akte waarbij hij dit erfpachtrecht verkreeg op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een afschrift van deze akte over te leggen.
- g. Bij vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen hoofdelijk aansprakelijk over de aan de overdracht voorafgaande periode van 5 jaar.

Artikel 4.11 Splitsing en samenvoeging

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten alleen bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en de daarop staande opstallen.
- b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met twee maanden worden verlengd. Wanneer binnen drie c.q. vijf maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder bepalingen ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

- c. Bij splitsing van het erfpachtrecht stellen burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

Artikel 4.12 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

- a. Wanneer het erfpachtrecht met één of meer hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen één maand na het verlijden van de notariële akte tot vestiging van dat hypotheekrecht een afschrift van de betreffende akte van hypotheekverlening te verstrekken aan burgemeester en wethouders. De kosten hiervan zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Burgemeester en wethouders zullen wanneer is voldaan aan het bepaalde in lid a. de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.
- c. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 4.13 Opzegging in het algemeen belang

- a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het erfpachtrecht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
- b. Burgemeester en wethouders zetten gemotiveerd uiteen wat de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele bekende andere belanghebbenden hiervan kennis bij aangetekend schrijven. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen hiertoe op de gebruikelijke manier algemeen bekend.
- c. Gedurende een periode van twee maanden na dagtekening van de in lid b. bedoelde brief kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bij burgemeester en wethouders bezwaren tegen het voorstel indienen. Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren.
- d. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen ook betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers zijn ingeschreven.
- e. Wanneer het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- f. Wanneer op de dag dat het erfpachtrecht eindigt het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, dit met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 4.14 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

- a. Wanneer het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 4.13, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheffingswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van alles wat in strijd met een bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in de akte van wijziging van het erfpachtrecht is gesticht. Ook zal niet worden vergoed de schade als gevolg van het beëindigen van een activiteit die in strijd met een bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte van wijziging van het recht van erfpacht op het registergoed wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijke toestemming hebben verleend.
- c. Wanneer de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de volgens de wet bevoegde rechter.
- d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- e. Wanneer het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d. de schadevergoeding, na aftrek van wat aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag dat de hypotheekhouder(s) zal toekomen wanneer het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- f. Zolang het perceel grond met de opstallen (met uitzondering van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10% van de uitkering overeenkomstig dit artikel achter te houden.
- g. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld op een andere manier door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 4.15 Herstel door de gemeente

- a. Wanneer de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Op grond van deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, en na verloop van de in lid b. genoemde termijn, tot zodanige uitvoering tegenover de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Ook zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

- b. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten, die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te betalen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 4.16 Vergoeding bij einde erfpachtrecht

- a. De erfpachter heeft geen recht op vergoeding:
 - wanneer de in erfpacht uitgegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw,
 - wanneer de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd,
 - wanneer de erfpacht is beëindigd door opzegging door de erfpachter,
 - voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en de erfpachter ze bij het einde van de erfpacht mocht verwijderen.
- b. In alle overige gevallen heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Als waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zal worden aangemerkt de grotere waarde, die de in erfpacht uitgegeven zaak heeft bij het einde van de erfpachtrecht als gevolg van het aanbrengen van de bedoelde bebouwing, werken en beplantingen.
- c. Wanneer over de in lid b. bedoelde waarde geen overeenstemming kan worden bereikt zal deze waarde conform het in lid b. genoemde uitgangspunt worden vastgesteld door een commissie van deskundigen als omschreven in artikel 4.14, sub c.

Artikel 4.17 Uitsluiting opzegging door de erfpachter

De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht gedurende de overeengekomen erfpachtperiode op te zeggen.

Artikel 4.18 Boetebepaling

- a. Bij niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de erfpachter, met uitzondering van herstel overeenkomstig artikel 4.15, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente over de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald, tenzij in de van toepassing verklaarde artikelen zelf een afwijkende grootte van de boete is opgenomen.

- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de erfpachter het recht om bij niet of niet-behoorlijke nakoming van enige uit de overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen voortvloeiende verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 5 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 5.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 5.2 tot 5.17 is alleen geldig, wanneer en voor zover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 5.2 Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten

- a. De wederpartij zal op het uitgegeven terrein bebouwing realiseren overeenkomstig de bestemming van het terrein, zoals die is aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan, en overeenkomstig de eventuele voor het uitgegeven terrein vastgestelde stedenbouwkundige en bouwkundige randvoorwaarden, dit volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.
- b. De wederpartij is verplicht om uiterlijk binnen drie maanden na de dag waarop het verkoop- c.q. erfpachtbesluit schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld de op de te realiseren bebouwing betrekking hebbende bouwaanvraag conform het besluit Omgevingsrecht bij burgemeester en wethouders in te dienen; met de bouw moet worden gestart binnen drie maanden na dagtekening van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en de bouw moet zodanig worden voortgezet, dat binnen 18 maanden na verloop van laatstgenoemde termijn van drie maanden de te realiseren bebouwing glas- en waterdicht is. Wanneer daartoe aanleiding bestaat kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid. b. vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing bij executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de betreffende grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op zijn rechtsopvolgers.
- g. Wanneer niet wordt voldaan aan de onder lid b. omschreven termijnen, zal de wederpartij door de gemeente schriftelijk ingebreke gesteld worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3, waarna zij een boete verbeurt aan de gemeente ter grootte van 10 % van de koopsom of eenmaal de jaarlijkse canon.
- h. Ongeacht of de boete als bedoeld in lid g. opgelegd wordt aan de wederpartij, heeft de gemeente het recht volledige nakoming van de gewraakte overeenkomst te vorderen.

Artikel 5.3 Politiekeurmerk Veilig Wonen

De wederpartij verbindt zich op de uitgegeven grond woningen (inclusief de eventueel daartoe behorende achterpaden) te bouwen die voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zoals deze staan vermeld in het op het moment van realiseren van bedoelde woningen geldende Handboek Nieuwbouw. De wederpartij is hiervoor zelf verantwoordelijk en alle hiervoor benodigde documenten moeten ook door of in opdracht en voor rekening en risico van de wederpartij te worden aangevraagd c.q. te worden aangeleverd.

Artikel 5.4 Verplichting zelfbewoning

- a. De wederpartij is verplicht om de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. De wederpartij is verplicht de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering van de woning, of wanneer de oplevering op het moment van het passeren van de notariële akte tot verkoop van deze woning al heeft plaatsgevonden, gerekend vanaf de datum van de hiervoor bedoelde akte, te betrekken overeenkomstig het bepaalde onder a.
- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.5 Anti-speculatiebeding woningen

in de met kopers van goedkope koopwoningen (koopwoningen K0 en K1) te sluiten koop- aannemingsovereenkomsten moet het volgende anti-speculatiebeding worden opgenomen:

- a. de wederpartij moet, behalve bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW, gedurende een periode van 5 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij hij de woning in eigendom verwerft, bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente afdragen en wel op basis van de volgende regels:

- binnen 1 jaar	- 90%
- tussen 1 ^e en 2 ^e jaar	- 80%
- tussen 2 ^e en 3 ^e jaar	- 70%
- tussen 3 ^e en 4 ^e jaar	- 60%
- tussen 4 ^e en 5 ^e jaar	- 50%;
- b. verhuur of op andere wijze ingebruik geven van de te bouwen of gebouwde woning heeft ten aanzien van de hiervoor onder a. vermelde periode van 5 jaar een opschortende werking voor de duur van de termijn van verhuur of ingebruikgeving tot een maximum van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij de woning wordt verworven;

- c. onder de hiervoor onder a. bedoelde winst wordt verstaan het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs bij doorverkoop en de zogenaamde “kostende prijs”, waaronder in dit verband wordt verstaan de oorspronkelijke koopsom, verhoogd met de kosten van door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen;
- d. wanneer verkoop van de woning plaatsvindt vóór het moment van eerste bewoning, is de wederpartij verplicht de woning in eerste instantie aan te bieden aan die gegadigden, die staan vermeld op de oorspronkelijke, door de gemeente opgestelde, lijst van toewijzing van het betreffende woningbouwproject en wel tegen de “kostende prijs”, dit is de oorspronkelijke koopsom, vermeerderd met het renteverlies tijdens de bouw en de kosten van de door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen; wanneer op bedoelde lijst geen gegadigden meer voorkomen is het hiervoor onder d. vermelde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5.6 Aanleg parkeerplaats

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om tegelijk met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening een van de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
- b. Wanneer er een in lid a. bedoelde parkeerplaats is aangelegd, is de wederpartij c.q. de gebruiker van de woning verplicht één bij hem/haar eventueel in gebruik zijnde auto niet op een openbare parkeerplaats binnen een straal van 250 m rond de woning te parkeren, maar moet daarvoor gebruik worden gemaakt van een voorziening op zijn/haar eigen perceel.
- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= per dag dat de overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel voortduurt, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.7 Gemeenschappelijke paden

De wederpartij verbindt zich, wanneer op het verkochte en de aansluitende en dichtbij gelegen niet aan de wederpartij verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van de achterpaden voor de toegang aan de achterzijde van de woningen te waarborgen.

Artikel 5.8 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten koopovereenkomst de algemene uitgiftevoorwaarden, voor zover van toepassing, integraal worden opgenomen, waarbij voor de ‘wederpartij’ steeds de ‘ koper’ moet worden gelezen;

- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, sub a., moet de notariële akte worden verleden binnen twee jaar na de datum, waarop het besluit tot verkoop van burgemeester en wethouders schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld; naar keuze van de wederpartij kan het betreffende bouwterrein binnen deze periode van twee jaar bij notariële akte worden overgedragen en bij dezelfde akte worden doorverkocht aan de koper c.q. opdrachtgever tot de bouw van de woning;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5, lid b., komen alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, met ingang van 1 januari volgend op de datum waarop het op de transactie betrekking hebbende koopcontract is getekend voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd;
- e. na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.9 Afscheiding

- a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden.
- b. Na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.10 Vervroegd in gebruik nemen

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend. Wanneer de wilsovereenstemming over de uitgifte-overeenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door of namens burgemeester en wethouders, is het risico dat er geen wilsovereenstemming tot stand komt voor de wederpartij. Wanneer de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand terugleveren. Alle aan een zodanige teruglevering verbonden kosten, als ook de eventuele gevolgen van vervroegde ingebruikname voor verschuldigdheid van de omzetbelasting, zijn geheel voor rekening van de wederpartij.

Artikel 5.11 Kwalitatieve verplichtingen voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde zal bestaan een verplichting tot het laten hebben, houden, inspecteren, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken.

- b. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het onder lid a. omschreven perceelsgedeelte mogen geen bouwwerken worden opgericht, of een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming voor een zodanige handeling worden verleend.
- c. Voor de vestiging van deze verplichting is de begunstigde geen enkele vergoeding schuldig en deze zal overgaan op allen die de betreffende onroerende zaak zullen verkrijgen. Iedereen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn ook aan de deze verplichting gehouden.
- d. Alle kosten verbonden aan het vastleggen van deze verplichting in de openbare registers komen voor rekening van de wederpartij.
- e. Dit artikel moet blijven rusten op de verkochte onroerende zaak en moet daarom als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.18 te worden gevestigd.

Artikel 5.12 Overdracht aan derden

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.13 Ontbindingsmogelijkheid

- a. De wederpartij heeft het recht om de tussen de gemeente en de wederpartij gesloten overeenkomst te ontbinden, wanneer uiterlijk op een in de uitgifte-overeenkomst aangegeven of omschreven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde moet de wederpartij binnen 14 dagen na de in lid a. bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en bekend maken.

Artikel 5.14 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, als ook bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 45.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op dezelfde wijze als in lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich ten opzichte van de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan zijn rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.15 Garantierегeling

- a. De op de verkochte grond te bouwen woningen moeten worden gebouwd onder de garantierегeling van Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Bouwfonds Ontwikkeling B.V. of een vergelijkbare garantierегeling.
- b. Voordat met de bouw van de in lid a. bedoelde woningen mag worden begonnen moet de wederpartij een bewijs van inschrijving van de plannen voor de bouw van woningen in het register van goedgekeurde bouwplannen van één van de hiervoor onder a. genoemde instellingen overleggen aan burgemeester en wethouders.

Artikel 5.16 Bepalingen voor huurwoningen

- a. De wederpartij verplicht zich ten aanzien van de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woningen uitsluitend huurovereenkomsten aan te gaan met gegadigden die overeenkomstig de 'samenwerkingsovereenkomst woonruimteverdeling Harderwijk' zijn aangewezen.
- b. De hiervoor in lid a. bedoelde huurwoningen moeten als zodanig worden gehandhaafd en mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders aan het huurwoningenbestand worden onttrokken. Deze toestemming, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden, wordt in ieder geval niet verleend, wanneer niet per overeenkomst de toewijzingsmogelijkheid door de gemeente kan worden vastgelegd.
- c. De verkoop van het project of een gedeelte daarvan kan alleen plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden.
- d. Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders als hiervoor onder b. en c. bedoeld kan de wederpartij binnen één maand, te rekenen vanaf de datum van verzending van de beslissing, in beroep komen bij de gemeenteraad.
- e. Wanneer en voor zover artikel 5.6 van deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing is verklaard, is de wederpartij verplicht een bepaling op te nemen in de huurovereenkomst, inhoudende dat ook de huurder onderworpen is aan de in voormeld artikel ten aanzien van het parkeren op eigen erf opgenomen verplichting, dit op een zodanige manier dat deze rechtstreeks aanspreekbaar is voor de gemeente.

Artikel 5.17 Erfdienstbaarheid ten behoeve van de CAI

Ten behoeve van het aan de gemeente in eigendom blijvende deel van het (de) verkochte perce(e)l(en), en wel uitsluitend die delen daarvan die dienst doen als openbare weg en ten laste van de bij de overeenkomst verkochte percelen bouwterrein wordt gevestigd de erfdienstbaarheid met de volgende inhoud:

‘de eigenares van het heersend erf heeft het recht op, in of aan het lijdend erf of de daarop gestichte of te stichten opstallen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten of andere installaties, met uitzondering van een antennemast, aan te brengen, aanwezig te hebben en te houden, te vervangen, te verbeteren, uit te breiden of te verwijderen, daaraan de nodige of door de eigenares van het heersend erf gewenst geoordeelde reparaties en controles uit te (doen) voeren en storingen op te sporen, een en ander op de voor de eigenares van het lijdend erf minst bezwaarlijke manier, waaraan de eigenares van het lijdend erf steeds alle medewerking zal verlenen, alles in verband met de centrale antenne-inrichting, waarop onder meer het lijdend erf is of op een bepaald moment kan worden aangesloten; de door of namens de eigenares van het heersend erf aan te brengen kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten en andere installaties, worden in verband met deze erfdienstbaarheid beschouwd eigendom te zijn van de eigenares van het heersend erf; het risico van de centrale antenne-inrichting is voor rekening van de eigenares van het heersend erf; de eigenares van het heersend erf kan de rechten en het risico, die uit het vorenstaande voortvloeien, overdragen aan een door haar aan te wijzen exploitant van de centrale antenne-inrichting’.