

# Bedrijventerrein Tonsel



Foto: Tonsel maart 2020

april 2023

## **Inhoudsopgave**

### **1. Algemene inleiding, het plangebied Tonsel**

- 1.1 Algemene inleiding
- 1.2 Publiekrecht, privaatrecht en randvoorwaarden
- 1.3 Internet- en postorderverkoop
- 1.4 Verkeer en openbaar vervoer

### **2. Parkmanagement**

### **3. Vergunningen**

- 3.1 Vooroverleg van het voorlopig ontwerp
- 3.2 De Omgevingsvergunning en procedure
- 3.3 Milieuvergunning (en milieumelding) en de procedure
- 3.4 Gebruiksvergunning
- 3.5 Wet Natuurbescherming
- 3.6 Overige vergunningen
- 3.7 ingebruikneming bebouwing
- 3.8 Wet Bibob

### **4 Duurzaamheid**

- 4.1 Klimaatbeleid De Energieke Stad
- 4.2 Duurzaamheidssubsidie Tonsel / Rijksoverheid

### **5 Nutsvoorzieningen**

- 5.1 Netwerkbeheerder Electra
  - 5.1.1 Aansluitplicht Electra
  - 5.1.2 Transportplicht Electra, levering
  - 5.1.3 Transportplicht Electra, teruglevering
- 5.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen
- 5.3 Netwerkbeheerder Water
- 5.4 Netwerkbeheerder Data
- 5.5 Productleverancier (Gas, energie, water en data)
- 5.6 Gecombineerde aanvraag door kleinverbruiker

### **6. Overige praktische informatie**

- 6.1 Grond mechanisch onderzoek
- 6.2 Bodemonderzoek
- 6.3 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte
- 6.4 Riolering en regenwaterafvoer / wadi
- 6.5 Inrit
- 6.6 Parkeernormen
- 6.7 Adrestoekenning
- 6.8 Woonrijp maken
- 6.9 Straatverlichting
- 6.10 Clustering bedrijven
- 6.11 Reclame

- 6.12 Uitzetten kavel, rooilijn, peilhoogte
- 6.13 Bluswatervoorziening
- 6.14 Kostenoverzicht

## **7. De uitgifteprocedure en voorwaarden**

- 7.1 Beschikbaarheid van bedrijfskavels
- 7.2 Selectiecriteria en de selectieprocedure
- 7.3 Aankoop van de bedrijfskavel
- 7.4 Notaris
- 7.5 Eerdere ingebruikname van grond
- 7.6 Uitzetten van de kavel
- 7.7 Kadaster
- 7.8 Termijnen
- 7.9 Privacy

## **8. Overige informatie**

- 8.1 informatie
- 8.2 Handige websites

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

# 1. Algemene inleiding, het plangebied Tonsel

## 1.1 Algemene inleiding

De eerste bedrijven hebben zich in 2008 in het plangebied gevestigd. Bedrijvenpark Tonsel wordt een bedrijventerrein voor overwegend representatieve en schone bedrijven, zoals autobedrijven met showrooms.

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 zomin 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 privaatrechtelijke deel met de bovengenoemde bedrijfscontactfunctionaris en voor het Publiekrechtelijke deel met een adviseur omgevingsvergunning (zie hoofdstuk 3).

### Randvoorwaarden

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

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

## 1.3 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 gemeente Harderwijk vindt dit, behalve de hieronder genoemde uitzondering, niet wenselijk op een bedrijventerrein zoals Tonsel.



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 eindverbruiker;
- het ter plekke kunnen afrekenen van goederen;
- het bieden van de mogelijkheid aan de eindgebruiker om bestelde goederen af te halen.

Vooral 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 afwijkingsprocedure 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;
- het vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- de verkoop van voedings- en genotmiddelen, kleding en schoenen niet is toegestaan;
- de detailhandel plaatsvindt op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw.

#### **1.4 Verkeer en openbaar vervoer**

##### Parkeerverbod-zone

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

##### Openbaar Vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is net ten zuiden van de rotonde aan de Harderwijkerweg. Hier rijden de lijnen 205, 620 en 674 onder meer naar station Harderwijk, dat op ca 1,6 km afstand ligt.

## 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 Tonsel, zodat ook op langere termijn de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd is.



Om het parkmanagement in goede banen te leiden is voor Tonsel 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 m<sup>2</sup> en wordt bij aktepassering voldaan aan de Stichting. 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](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](http://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](http://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 beeldkwaliteitplan / 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 beeldkwaliteitsplan 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 (aanneemson) 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.

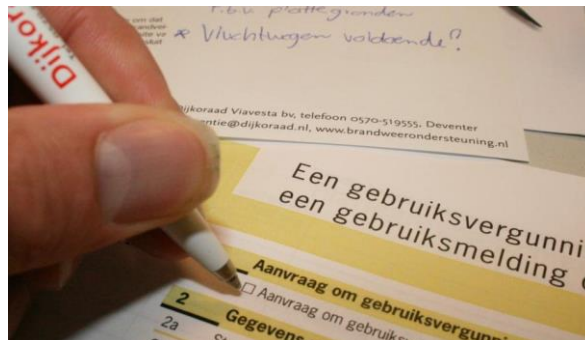
Een melding in het kader van het activiteitenbesluit moet 4 weken voor de start van de bedrijfsactiviteiten zijn ingediend. Voor bedrijven die meldingplichtig zijn geldt geen aanhoudingsplicht m.b.t. de omgevingsvergunning. Voor bedrijven die vergunningplichtig zijn geldt wel een aanhoudingsplicht m.b.t. 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](http://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](http://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)/m<sup>2</sup>, 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](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Harderwijk/Contact_omgevingsvergunning_bestemmingsplan/new)

## 4 Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente Harderwijk is erop gericht om van Tonsel 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.

### 4.1 Klimaatbeleid De Energieke Stad

De gemeente Harderwijk heeft in 2013 het klimaatbeleid De Energieke Stad – een routekaart naar een klimaatneutraal Harderwijk vastgesteld. Hierin staat de ambitie om als Harderwijk in 2031 de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 45% te verminderen ten opzichte van 2010 om uiteindelijk in 2050 energieneutraal te zijn. Om het doel te bereiken zijn drie componenten belangrijk; energie besparen, duurzame energie opwekken en compenseren.



De industrie heeft met ongeveer 18% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot een belangrijk aandeel in de totale uitstoot binnen de gemeente Harderwijk. Om dit aandeel niet te laten toenemen en misschien zelfs te verlagen worden nieuwe bedrijven op Tonsel gestimuleerd de CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken. Hiervoor moeten bedrijven een duurzaamheidsscan uitvoeren en stelt de gemeente Harderwijk een duurzaamheidsmakelaar en de duurzaamheidssubsidie beschikbaar.

### 4.2 subsidies Tonsel

#### Gemeentelijke subsidie

Er zijn geen gemeentelijke subsidies beschikbaar

I ♥  
Subsidie

#### Subsidie Rijksoverheid

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

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

#### Informatie

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

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

Naar de kavel die u koopt is door de gemeente een Kabel&Leiding-strook ter beschikking gesteld aan de nutsbedrijven. In deze K&L strook kunnen de nutsbedrijven op uw aanvraag 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, water of data levert en deze moet u kiezen. Er zijn 10-tallen productleveranciers en het is de moeite waard om verschillende offertes aan te vragen omdat producten en prijzen erg kunnen verschillen.

### 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](http://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 grootverbruiksaansluiting, afhankelijk van de grootte daarvan, in wachttijd oplopen tot 15 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). Voor Lorentz geldt een transportbeperking, tot het moment van schijven van deze informatiebrochure geldt dit (nog) niet voor Tonsel.

#### 5.1.3 Transportplicht Electra, teruglevering / opwek

Daarnaast geldt dat energieruglevering via het hoogspanningsnetwerk van TenneT daar 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

U bent niet de enige in Gelderland en Flevoland die volop bezig is met ontwikkeling van één of meer projecten op het gebied van verduurzaming van de energievoorziening. De omvang en de snelheid van de groei van deze projecten gaan daarbij niet hand in hand met de snelheid waarmee het transportnet van de netbeheerders kan worden uitgebreid.

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/hogspanningsnet-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. Wij begrijpen uit informatie van TenneT dat ook TenneT te maken heeft 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 pakken wij op, op volgorde van binnenkomst van de getekende offerte. Indien zich in de tussentijd mogelijkheden voor teruglevering aandienen, gaan wij hierover met u in gesprek. Zodra bekend is wat de uitkomsten van het onderzoek van TenneT exact voor uw aanvraag op de wachtlijst betekent, nemen wij hierover contact met u op. Wij houden onze website op dit onderwerp actueel.

## **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](http://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 wettelijk taak heeft om de gasaansluiting te realiseren, dan is er niemand die de gasaansluiting mag realiseren. Alleen de netbeheerder mag deze wettelijke taken uitvoeren.

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

Weigeringsgrond voor bouwvergunning van aanvragen met aardgas na 1 juli 2018

In het Bouwbesluit is niet opgenomen dat een bouwwerk geen gasaansluiting mag hebben. Bij de vergunningaanvraag voor een nieuw te bouwen gebouw moet echter wel een 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](http://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](http://www.caiharderwijk.nl)

### **5.5 Productleverancier (energie, water en data)**

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

De product leverancier hoeft niet dezelfde te zijn als de netwerkbeheerder. Op [www.acm.nl](http://www.acm.nl) of [www.energieleveranciers.nl](http://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 ook weer fysiek afsluiten. Ze doen dat omdat de vastrecht netwerkkosten van de netwerkbeheerder (Liander) via de productenleverancier in rekening wordt gebracht en tussen deze partijen wordt verrekend. Als de netwerkbeheerder (Liander) 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.

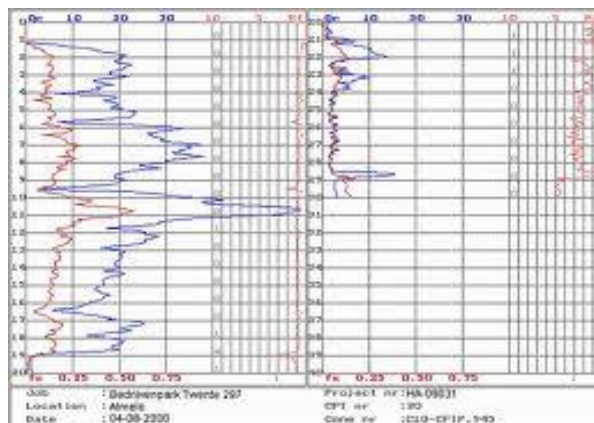
Let erop dat de uitvoering van een (gecombineerde) aansluiting veel tijd in beslag kan nemen en dat de gemeente geen invloed heeft op de termijnen die de nutsbedrijven nodig hebben voor de uitvoering van werkzaamheden. Wij raden u daarom aan zich in een vroeg stadium te melden bij de nutsbedrijven en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

## 6. 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

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.



### 6.2 Bodemonderzoek

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn de bouw kavels van bedrijventerrein Tonsel onderzocht door een gecertificeerd adviesbureau. Op basis van de verkennende bodemonderzoeken zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor een transactie of het verlenen van een omgevingsvergunning.

Afhankelijk van uw bedrijfsactiviteiten is het 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 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, bouwputten 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 stortkosten) voor rekening van de koper. Op Tonsel is geen gronddepot aanwezig.

#### 6.4 Riolering en regenwaterafvoer / wadi

Op Tonsel 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 Tonsel 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 riolaansluiting. Let erop dat u de aanvraag voor een riolaansluiting minimaal drie weken voor de gewenste aansluitdatum indient.

##### Verwerking regenwater

Tonsel 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 Tonsel 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 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 het 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.

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

We adviseren om als onderdeel van de vergunningsaanvraag een inrichtingsplan van de buitenruimte te maken 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.

##### 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.

### **6.5 Inrit**

Voor het realiseren van een uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit kan tegelijk met het bouwdeel van de omgevingsvergunning.

#### 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 Tonsel 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 max. 12 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 de lengte taps toe zodat de breedte aan de perceelgrens max. 8 meter bedraagt. 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. water gedurende een aantal uren.

#### Exacte ligging en aantal inritten

De aanvrager overlegt met de gemeente over de exacte ligging van de inrit. Elke kavel heeft in ieder geval recht op één vergunde inrit. Afhankelijk van de grootte en ligging van de kavel kunnen er mogelijk meer inritten worden vergund.

De in,- en uitritten komen op de grond van de gemeente te liggen. Daarom legt de gemeente de inrit zelf aan.

### **6.6 Parkeernormennota**

De benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein kan worden bepaald aan de hand van de parkeernormen nota van de gemeente Harderwijk (zie bijlage)

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning vindt aan de hand van deze nota de toets plaats van de parkeerbehoefte / benodigde parkeercapaciteit.

### **6.7 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](http://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](mailto: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>

## 6.8 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.

## 6.9 Straatverlichting

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



## 6.10 Clustering bedrijven

Tijdens de voorbereidingen van bedrijventerrein Tonsel is er onderzoek gedaan naar welk type bedrijventerrein behoefte was. Uit dit onderzoek bleek dat er behoefte was naar een specifiek bedrijfstype, namelijk in de sector automotive. Daarom is er voor gekozen om Tonsel het thema 'Automotive' mee te geven. De gemeente heeft er bij Tonsel voor gekozen om publiekrechtelijk een brede bedrijfsbestemming toe te staan (zie bestemmingsplan), maar privaatrechtelijk zoveel mogelijk te kiezen voor bedrijven die passen binnen het gekozen thema.

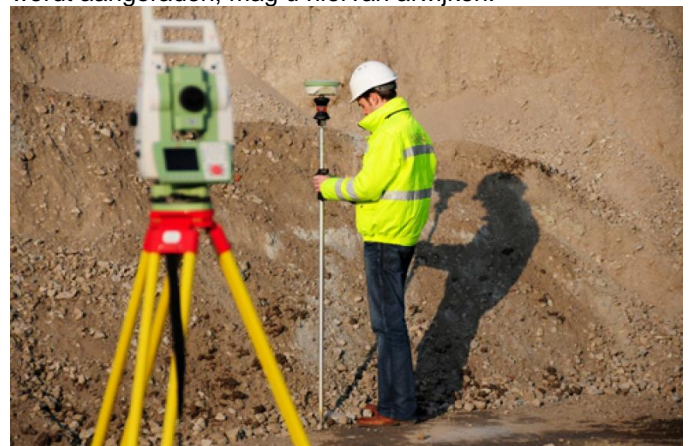
## 6.11 Reclame

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 Uitzetten van de kavel, rooilijn en peilhoogte

De kavels op Tonsel hebben geen vaste indeling. Om maximaal flexibel te blijven wordt een kavel pas uitgezet tegen de tijd dat de aktepassering plaatsvindt bij de notaris. Na aktepassering komt het Kadaster in aanwezigheid van de koper en verkoper de kavel aanwijzen. De rooilijn en de peilhoogte van de bedrijfspanden worden niet eerder aangewezen dan dat de omgevingsvergunning is verleend en de berekeningen en tekeningen van de fundering zijn ingediend en gecontroleerd. De berekeningen en tekening moeten zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden, worden ingediend. De peilhoogte

is een advies van de gemeente. Hoewel dit niet wordt aangeraden, mag u hiervan afwijken.



## 6.13 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 ontwerpisen 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 doorstromingsnelheid 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 burens. Overleg dit onder meer met de brandweer en / of uw burens.

## 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:

- koopsom bouwkaavel;
- Bijdragen parkmanagement (initieel € 0,50 per m<sup>2</sup>);
- Overdrachtskosten bouwkaavel (Notaris, Kadaster);
- Kosten voor architect / bouwkundige / bouwbegeleiding;
- Bouwkosten (fundering, BENGgebouw en installaties);
- Mogelijk kosten mbt brandwering / aanleg bluswatervoorziening;
- Afhankelijk van bouwpeil: kosten voor aan- of afvoer zand;
- Kosten voor onderzoek benodigd voor vergunningaanvraag (geluid, sondering, stikstofberekening, BENG berekening etc.);
- Kosten voor leges omgevingsvergunning;
- Duurzaamheidsmaatregelen (op korte termijn kosten, op langere termijn baten);
- Aanleg- en aansluitkosten bouwaansluiting / nutsvoorzieningen / telefonie / datadiensten;
- Keuringskosten gebouw en installaties;
- Kosten voor terreininrichting en erfafscheiding;
- Meerkosten inrit (de eerste standaard inrit is op kosten van de gemeente);
- Inrichtingskosten gebouw;
- Verhuiskosten;
- Drukwerk en reclamekosten ivm verhuizen;
- Aanloop- en stagnatiekosten ivm verhuizen (indirecte kosten);
- Financieringskosten en -lasten tijdens de bouw;
- Etc.

Uiteraard is ook de fiscaliteit een aandachtspunt!

# 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 erfgrenzen aangeven. Later worden deze grenzen bij de aanwijs 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.

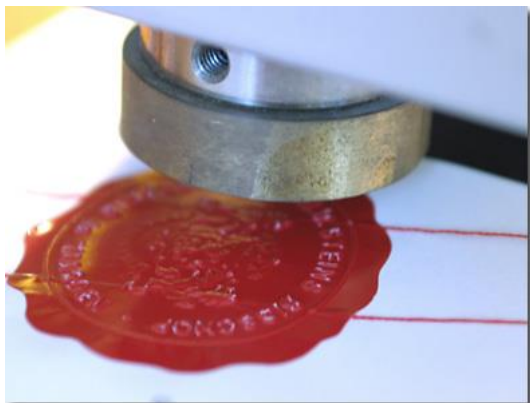


De koopovereenkomst met bijlagen wordt u ter digitale ondertekening aangeboden. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u de kavel te willen kopen en stemt u in met alle daaraan verbonden voorwaarden. Na ondertekening van de koopovereenkomst met bijlagen door alle partijen ontvangt u één 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 overdracht (bv. koopsom, verrekening van rente- en optievergoedingen, kadastrale kosten en belastingen). Als alles in orde is en de betalingen aan de notaris zijn voldaan, dan wordt de notariële akte opgemaakt en door partijen ondertekend.



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

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

- Kern notarissen, tel. 0341 - 417 114, [www.kernnotarissen.nl](http://www.kernnotarissen.nl)
- OMVR notarissen, tel. 0341 - 417 023, [www.omvr.nl](http://www.omvr.nl)
- Notariskantoor De Jonge, 0341 - 413 647, [www.nkdj.nl](http://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.notariss.nl](http://www.notariss.nl) of [www.degoedkoopstenotariss.nl](http://www.degoedkoopstenotariss.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 vóórdat de notariële akte is gepasseerd), dan is hiervoor toestemming nodig van de gemeente. Als u daarvoor toestemming krijgt, houdt u dan rekening met juridische gevolgen: u bouwt op andermans grond en door natrekking wordt de eigenaar van de grond eigenaar van de bebouwing. Houdt daarnaast rekening met fiscale gevolgen: Bouwrijpe grond is bij overdracht belast met BTW. Als u bouwrijpe grond in gebruik neemt, dan kan de belastingdienst de grond gaan belasten met BTW **en** overdrachtsbelasting. Het omheinen van een bouwkaavel kan al leiden tot juridische ingebruikname. Uw notaris of een fiscalist kan u hierover nader informeren.

### 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 bedrijfspanden worden niet eerder aangewezen dan dat de omgevingsvergunning is verleend en de berekeningen en tekeningen van de fundering zijn ingediend en gecontroleerd. De berekeningen en tekening moeten zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden, worden ingediend. De peilhoogte is een advies van de gemeente. Hoewel dit niet wordt aangeraden, mag u hiervan afwijken.



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

- [landmeten@meerinzicht.nl](mailto: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 aanwys 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](http://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 de gemeente Harderwijk, de heren Sjak de Boer / Jos Disselhorst, tel. 0341 - 411 911.

### 8.2 Handige internetsites:

[www.harderwijk.nl](http://www.harderwijk.nl)  
[www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)  
[www.notaris.nl](http://www.notaris.nl)  
[www.degoedkoopstenotaris.nl](http://www.degoedkoopstenotaris.nl)  
[www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)  
[www.energieleveranciers.nl](http://www.energieleveranciers.nl)  
[www.duurzaamheid.nl](http://www.duurzaamheid.nl)  
[www.aim.vrom.nl](http://www.aim.vrom.nl)



### Bijlagen:

1. Bedrijvenpark Tonsel 2013:
  - a. Regels
  - b. Toelichting
  - c. Verbeelding
2. Parkeernormen
3. Model Optieovereenkomst
4. Model koopovereenkomst
5. Algemene Verkoopvoorwaarden

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.