

# Bedrijventerrein Lorentz-Haven



Foto: Lorentz juni 2019

## **Inhoudsopgave**

### **1. Algemene inleiding, het plangebied Lorentz-Haven**

- 1.1 Algemene inleiding
- 1.2 Randvoorwaarden
- 1.3 Bestemmingsplan Waterfront Noord II (Lorentz-Haven)
  - 1.3.1 Bedrijfsbestemming
  - 1.3.2 Internet- en postorderverkoop
- 1.4 Bestemmingsplan Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz
- 1.5 Beeldkwaliteit plan Lorentz-Haven
- 1.6 Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

### **2. Parkmanagement**

### **3. Vergunningen en duurzaamheid**

- 3.1 Vooroverleg van het voorlopig ontwerp
- 3.2 De Omgevingsvergunning en procedure
  - 3.2.1 Voorschriften en bevoegd gezag
  - 3.2.2 Termijnen en beschikking (Omgevingsvergunning bouwen)
  - 3.2.3 Afwijken van de regels ruimtelijke ordening
  - 3.2.4 Ruimtelijke kwaliteit (welstand)
  - 3.2.5 Kosten
- 3.3 Milieuvergunning (en milieumelding) en de procedure
- 3.4 Gebruiksvergunning
- 3.5 Geluid
- 3.6 Wet Natuurbescherming
- 3.7 Overige vergunningen
- 3.8 ingebruikneming bebouwing
- 3.9 Wet Bibob

### **4 Duurzaamheid**

- 4.1 Klimaatbeleid De Energieke Stad
- 4.2 Duurzaamheidsscan
- 4.3 Duurzaamheidmakelaar
- 4.4 Duurzaamheidssubsidie Lorentz-Haven / Rijksoverheid

### **5. Praktische informatie**

- 5.1 Grond mechanisch onderzoek
- 5.2 Bodemonderzoek
- 5.3 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte
- 5.4 Nutsvoorzieningen
  - 5.4.1 Netwerkbeheerder Electra
  - 5.4.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen
  - 5.4.3 Voorinvesteren in electranetwerk
  - 5.4.4 Productleverancier (Gas, energie, water en data)
  - 5.4.5 Glasvezel
- 5.5 Grondwal en keerwand
- 5.6 Grondwater
- 5.7 Riolering en regenwaterafvoer / wadi

- 5.8 Inrit
- 5.9 Woonrijp maken
- 5.10 Huisnummering
- 5.11 Gemeentelijke subsidies
- 5.12 Straatverlichting
- 5.13 Reclame
- 5.14 Uitzetten van de kavel, rooilijn en peilhoogte
- 5.15 Kostenoverzicht

## **6. De uitgifteprocedure en voorwaarden**

- 6.1 Beschikbaarheid van bedrijfskavels
- 6.2 Selectiecriteria en de selectieprocedure
- 6.3 Aankoop van de bedrijfskavel
- 6.4 Notaris
- 6.5 Eerdere ingebruikname van de grond
- 6.6 Uitzetten van de kavel
- 6.7 Kadaster
- 6.8 Termijnen
- 6.9 Privacy

## **7. Overige informatie**

- 7.1 Informatie
- 7.2 Handige internetsites

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

# 1. Algemene inleiding, het plangebied Lorentz-Haven

## 1.1 Algemene inleiding

Vanaf 2011 is begonnen met de uitgifte van bouwrijpe percelen grond op Bedrijventerrein Lorentz-Haven. Hoewel het bestemmingsplan voor Lorentz-Haven de naam Waterfront Noord II heet, zal deze brochure gemakshalve de naam Lorentz-Haven gebruiken.

Dit bedrijventerrein is een vervolg op de bedrijventerreinontwikkeling Lorentz I en II. Daarnaast is op dit moment ook Bedrijventerrein Lorentz III in ontwikkeling. Gezamenlijk vormen de bedrijventerreinen Lorentz I, II, III en Lorentz-Haven met ruim 230 hectare het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Gelderland.

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 Randvoorwaarden

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

Het bedrijf moet in ieder geval:

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

## 1.3 Bestemmingsplan Lorentz-Haven en Bestemmingsplan Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz

In 2010 is het bestemmingsplan voor Lorentz-Haven (het bestemmingsplan heeft de werknaam Waterfront Noord II) vastgesteld en onherroepelijk geworden. Daarom geldt er direct bouwrecht op Lorentz-Haven. Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende bestemmingsplankaart vindt u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0243.BP00016-0004>.

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 waarden 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (zoekterm geluidruimte Lorentz) of via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0243.BP00032-0003>.

## 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.

### **1.5 Beeldkwaliteit plan Lorentz-Haven**

De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het bedrijventerrein zijn beschreven in het beeldkwaliteit plan 'Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Lorentzhaven', die u als [bijlage 3 bij het bestemmingsplan](#) kan vinden.. 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

De wegen op het industrieterrein Lorentz-Haven kennen een snelheidsregime van 50 km/u.

#### Parkeerverbod-zone

Voor Lorentz-Haven 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 parkeernormen nota van de gemeente Harderwijk: <https://www.harderwijk.nl/parkeren/info>

De nota is een onderdeel van het bestemmingsplan en aan de hand van deze nota vindt de toets plaats van de parkeerbehoefte / benodigde parkeercapaciteit.

#### Openbaar vervoer

Streeklijn 111 (Harderwijk- Nunspeet v.v.) rijdt nu de route tussen Nunspeet en Harderwijk over bedrijventerrein Lorentz en heeft daar diverse haltes. Voor Lorentz-Haven is de bushalte aan de Lorentzstraat de dichtstbijzijnde halte.

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



Om het parkmanagement in goede banen te leiden is voor Lorentz-Haven 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.

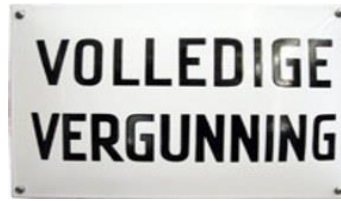
De startbijdrage voor de coöperatie bedraagt € 0,50 per m<sup>2</sup> en wordt voldaan bij aktepassering. Daarna zal er jaarlijkse een contributie worden vastgesteld door de coöperatie. Eigenaren van de grond zijn lid van de coöperatie en hebben invloed op de vast te stellen hoogte van de servicegraad 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](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 (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 \(https://zoek.officielebekendmakingen.nl/uitgebreidzoeken/officielebekendmakingen\)](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 Lorentz-Haven 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.

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 Lorentz-Haven gestimuleerd de CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken.



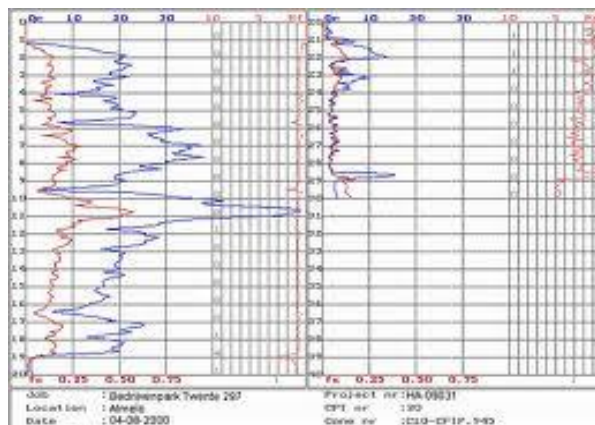
## 5. Praktische informatie

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.

### 5.1 Grondmechanisch onderzoek

Lorentz-Haven is aangewonnen land. Eerst zijn er damwanden geplaatst. Daarna is het water binnen de damwanden weggepompt en is er zand uit het IJsselmeer nabij Urk aangevoerd, waarmee het land is opgespoten.

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.



### 5.2 Bodemonderzoek

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn de bouw kavels van bedrijventerrein Lorentz-Haven onderzocht door een gecertificeerd adviesbureau.

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.

### 5.3 Grond aan- of afvoeren en aanleghoogte

De kavel die u koopt wordt geleverd op een door de gemeente bepaald maaiveldpeil (de staat waarin het perceel zich nu bevindt). Dit maaiveldpeil komt mede voort uit het principe van een gesloten grondbalans. Dit betekent dat tijdens het proces van bouwrijp maken gerekend is aan de gemiddelde hoeveelheid grond die vrijkomt uit allerlei werken (wegen, waterpartijen e.d.) en zó wordt verdeeld, dat er gemiddeld genomen in het project geen grond / zand te veel of te weinig is.

Het maaiveldniveau en bouwpeil voor een specifiek perceel kunt u opvragen bij de gemeente. De peilen zijn zodanig bepaald dat problemen met de waterhuishouding worden vermeden. U wordt dringend geadviseerd zich aan deze bouwpeilen te houden. Bij de profilering van een perceel moet rekening gehouden worden met een

traploze aansluiting op omliggende percelen. De beschikbare marge voor profilering is ca. 0,2 m (het verschil tussen maaiveld en bouwpeil).

Grond die vrijkomt uit een eventuele bouwput kan op het perceel worden hergebruikt. Als u toch grond van de kavel wilt aan- of afvoeren, komen alle hierop betrekking hebbende kosten voor rekening van de koper. Op Lorentz-Haven is geen gronddepot aanwezig.

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

In de tijd dat de nutsvoorzieningen nog overheidsdiensten waren, werden kabels en leidingen bij verkoop van een kavel vaak al tot de kavelgrens aangelegd. Sinds de privatisering en liberalisering van de nutsbedrijven in eind jaren '90 van de vorige eeuw is dat niet meer het geval.

Er bestaan nu 2 soorten nutsbedrijven: de netwerkbeheerders en de productleveranciers. De netwerkbeheerder is het bedrijf dat de kabels en leidingen en meetapparatuur bezit. Deze opereren in bepaalde gebieden in Nederland en de netwerkbeheerder kunt u niet kiezen. De productleverancier is degene die gas, energie, water of data levert, deze kunt cq. moet u kiezen.



##### 5.4.1 Netwerkbeheerder Electra

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

##### 5.4.2 Netwerkbeheerder Gas / Gasloos bouwen

In de Gaswet (2000) was opgenomen welke wettelijke taken netbeheerders hadden. In de Gaswet stond dat het realiseren van gasaansluitingen een wettelijke taak was die op verzoek uitgevoerd moest worden door de netbeheerder. Dit werd 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.

De wetgeving biedt wel ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien ("Nee, tenzij"). In een ministeriële regeling wordt uitgewerkt wat onder zwaarwegende redenen van algemeen belang wordt verstaan.

Als de netbeheerder niet (meer) de wettelijk taak heeft om de gasaansluiting te realiseren, dan is er niemand die de gasaansluiting mag realiseren. De netbeheerder mag namelijk alleen wettelijke taken uitvoeren. Daarnaast is ook wettelijk vastgelegd dat de netbeheerder de enige partij is die deze gasaansluitingen mag realiseren. Omdat netbeheerders slechts wettelijke taken mogen uitvoeren en hun wettelijke gasaansluitplicht voor genoemde uitzonderingen komt te vervallen, betekent dit dus feitelijk een verbod om bouwwerken waarvoor de vergunning is aangevraagd na 1 juli 2018 aan te sluiten op het gasnet.

## Weigeringsgrond voor bouwvergunning van aanvragen met aardgas na 1 juli 2018

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

### 5.4.3 Voorinvesteren in netwerk

Zolang de capaciteit van de eindgebruikers niet bekend is, moeten de netwerkbeheerders risicovol voorinvesteren, want mogelijk wordt een te leggen tracé niet (optimaal) gebruikt. Deze voorinvestering wordt door de nutsbedrijven (deels) afgewenteld op de zogenaamde 'first mover'. De 'first movers' zijn de eerste bedrijven op een bepaald tracé. Zij krijgen (een deel) van de kosten voorgeschoteld die het tracé mogelijk maken. Er geldt dan een restitutieregeling als er meer aansluitingen op het tracé komen en de kabel dus beter benut wordt. Het is echter de vraag of en wanneer dat gebeurt. Deze vorm van voorfinanciering is voor een bedrijf lastig te financieren, want er staat geen directe waarde tegenover.

De gemeente vindt niet dat een 'first mover' de kosten van de netwerkbeheerder zou moeten voorfinancieren. Daarom heeft de gemeente met de netwerkbeheerder afgesproken dat de gemeente de voorfinanciering voor haar rekening neemt. Dat de gemeente voorfinanciert, houdt echter niet in dat zij daarmee ook voorwaarden kan stellen. Het betreft puur de afwenteling van de voorfinanciering op de gemeente.

De gemeente is in geen enkel opzicht verantwoordelijk voor de aanleg van de kabels en leidingen en heeft hier verder ook weinig tot geen invloed op. De netwerkbeheerder bepaalt zelf, naar aanleiding van en al dan niet in overleg met u als aanvrager, de planning van de aanleg van bouwaansluitingen en definitieve aansluitingen.

**Wij adviseren u daarom vroegtijdig goede schriftelijke afspraken met de netwerkbeheerder te maken over wanneer u de bouwaansluitingen en definitieve aansluitingen kunt verwachten.**

De kostenstructuren van de nutsvoorzieningen zijn te uitgebreid om hier beknopt weer te geven. Daarom wordt u voor (een indicatie van) de kosten doorverwezen naar de website van het betreffende nutsbedrijf.

- ✓ Elektra (en Gas): Liander, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN. 0900 263 2630  
www.liander.nl
- ✓ Water: Vitens NV., Afdeling Gelderland, Postbus 1090, 8200 BB LELYSTAD. 088 88 48 407  
www.vitens.nl
- ✓ Telecom: KPN Telecom BV., Rayon Midden, Postbus 30150, 2500 GD DEN HAAG. 0800 0403  
www.kpn.com
- ✓ Glasvezel: Stichting CAI Harderwijk, Postbus 18, 3840 AA HARDERWIJK. 0341 410 666  
www.caiharderwijk.nl

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

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

Grootverbruikers moeten voor een offerte op maat altijd contact opnemen met de bovenstaande netwerkbeheerders.

#### 5.4.4 Productleverancier (energie, water en data)

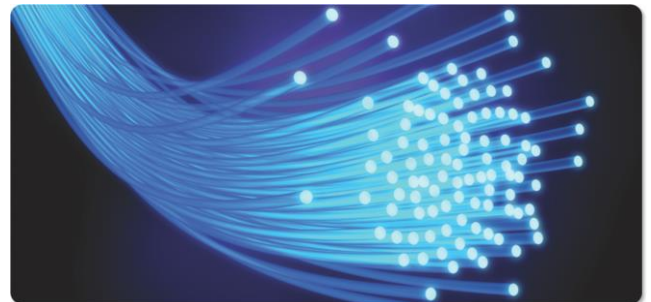
Naast de aansluiting op het netwerk, moet u voor elk product een leverancier kiezen. Doe dat ongeveer gelijktijdig met de aanvraag tot aansluiting op het netwerk. Als u dit niet tijdig doet, hebt u namelijk wel een aansluiting, maar geen levering van producten.

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

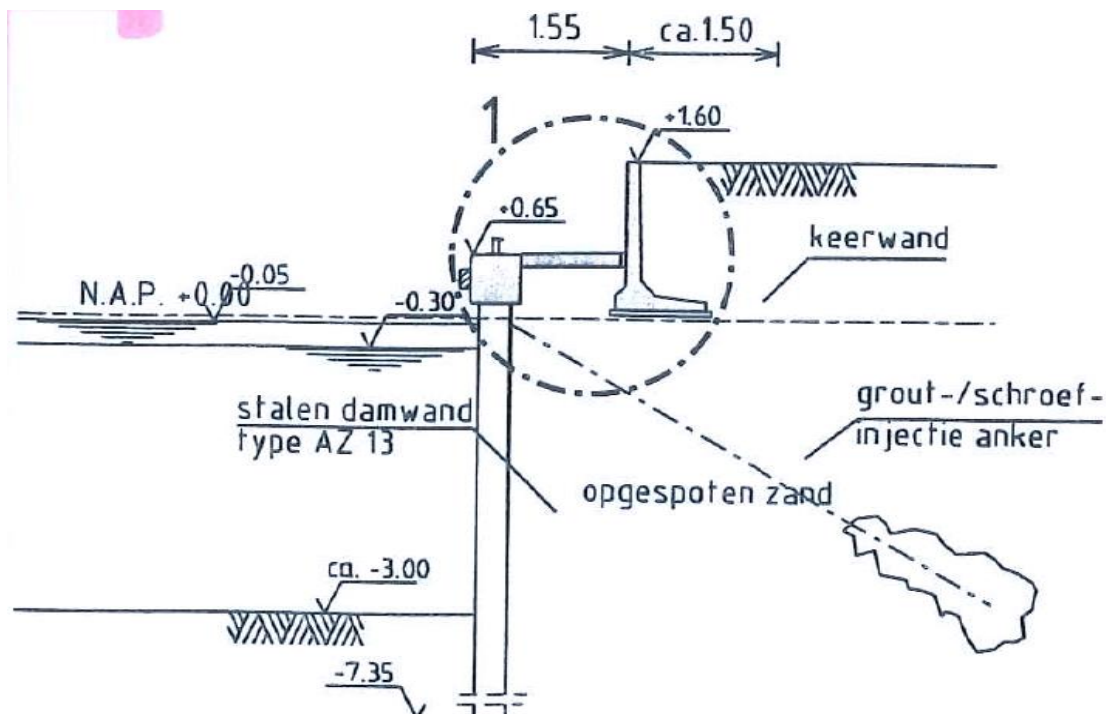
De product leverancier hoeft niet dezelfde te zijn als de netwerkbeheerder. Op [www.acm.nl](http://www.acm.nl) of [www.energieleveranciers.nl](http://www.energieleveranciers.nl) kunt u de meeste (energie)leveranciers vinden. Met de leverancier van uw keuze moet u een leveringscontract sluiten.

#### 5.4.5 Glasvezel

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 (gegevens bij 5.4.1).

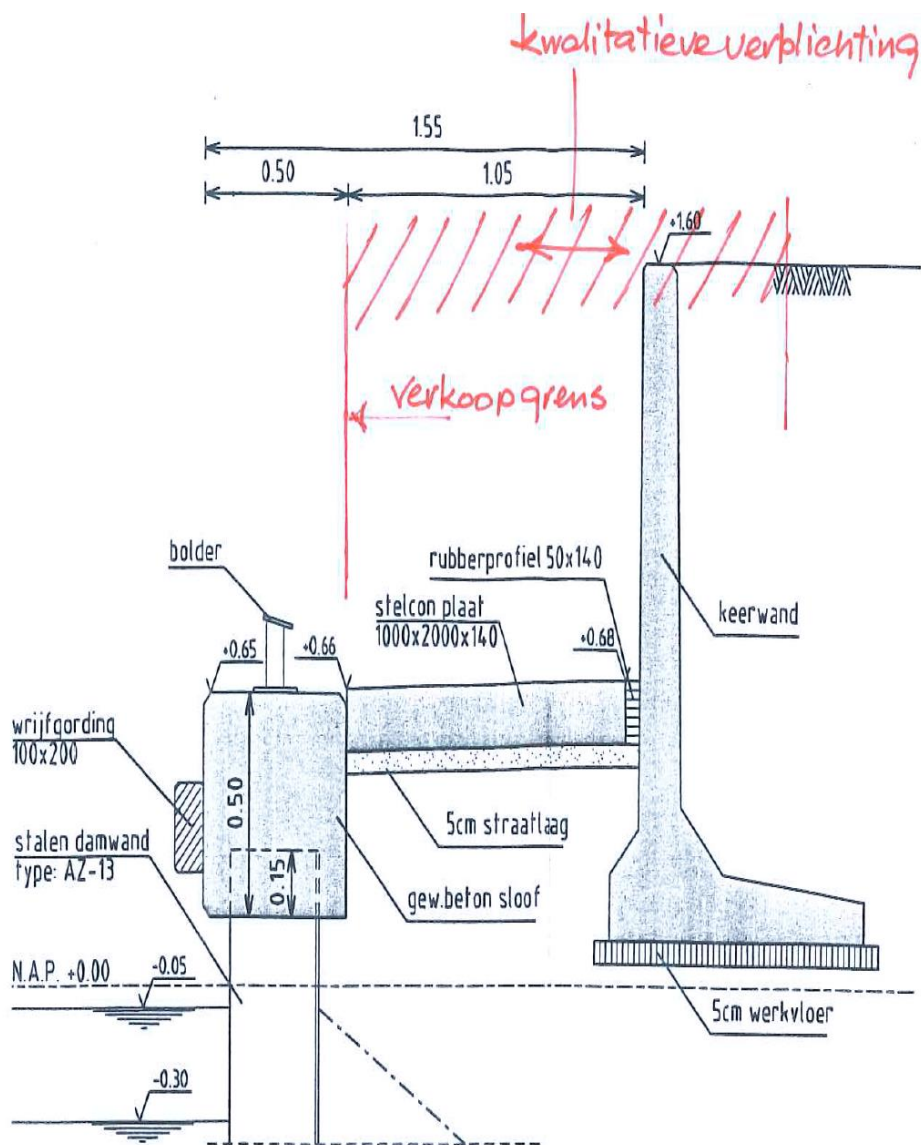


#### 5.5.1 Kade 'Watersporthaven'

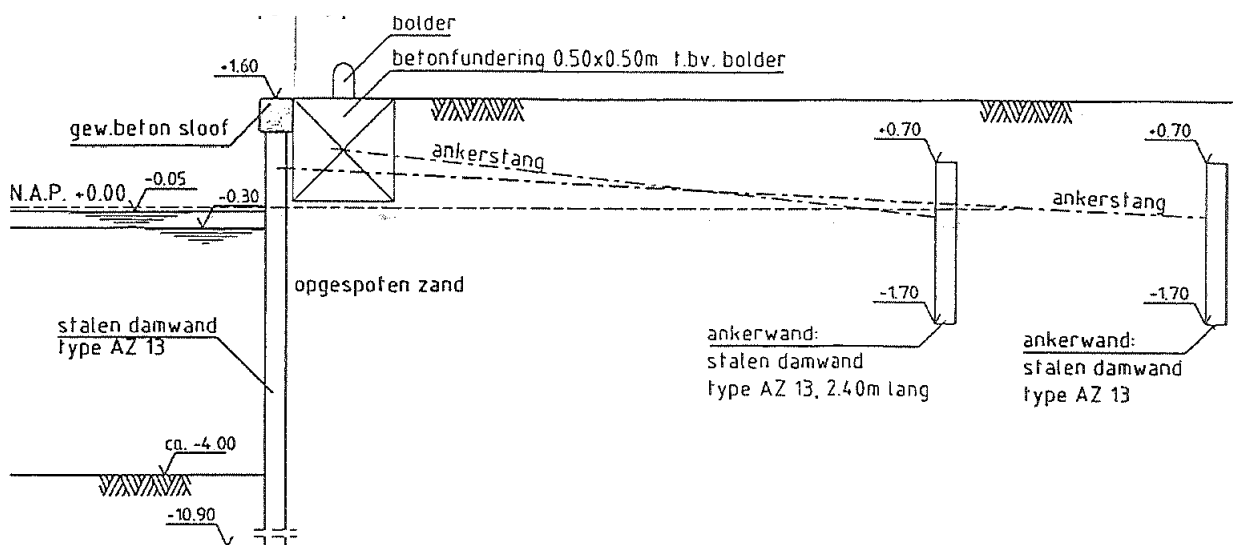


**Profiel damwand watersporthaven**  
schaal 1:100





**Detail 1**  
 schaal 1:20



**Profiel damwand haven**  
 schaal 1:100

## 5.6 Grondwater

De ontwateringsdiepte van het gebied waar Lorentz-Haven zich bevindt, was oorspronkelijk onvoldoende voor de functie "bedrijventerrein". Bovendien is de langetermijnprognose dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand nog wat kan gaan stijgen.

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.

## 5.7 Riolering en regenwaterafvoer

Op Lorentz-Haven 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-Haven behaald worden.

### 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'.

## 5.8 Inrit

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

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.

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

### 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.

### Kosten

De aanlegkosten van een standaard inrit trottoirzijde bedragen circa € 3.500,-. Deze kosten worden aan de aanvrager doorbereken evenals de eventuele meerkosten als gevolg van de aanleg van een niet standaard inrit.

## 5.9 Woonrijp maken

Lorentz-Haven is (inmiddels) woonrijp gemaakt

## 5.10 Huisnummering

De straatnaam en het huisnummer wordt door de gemeente toegekend,

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

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



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

#### *Huisnummering en nutsbedrijven*

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

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

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

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

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

Voor het aanvragen van een nutsvoorziening wordt in de noordelijke provincies in de praktijk gebruik gemaakt van de website [www.aansluitingen.nl](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>

#### **5.11 Gemeentelijke subsidies**

Er zijn voor de verplaatsing naar of de nieuwe vestiging op bedrijventerrein Lorentz-Haven geen gemeentelijke subsidies beschikbaar.

#### **5.12 Straatverlichting**

Op het bedrijventerrein wordt straatverlichting aangebracht. Tot het woonrijp maken (zie 5.9), zal het tijdelijke verlichting betreffen die van mindere kwaliteit is dan de definitieve verlichting die geplaatst gaat worden ná het woonrijp maken.

### 5.13 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.

### 5.14 Uitzetten van de kavel, rooilijn en peilhoogte

De kavels op Lorentz-Haven 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.



### 5.15 Kostenoverzicht

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

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

- Aankoopkosten bouwkaavel;
- Overdrachtkosten bouwkaavel (Notaris, Kadaster en belasting)
- Kosten voor architect / bouwkundige / bouwbegeleiding;
- Financieringskosten en -lasten tijdens de bouw;
- Kosten voor leges omgevingsvergunning;
- Kosten voor onderzoek benodigd voor vergunningaanvraag (geluid, sondering, stikstofberekening etc.);
- Afhankelijk van bouwpijl: kosten voor aan- of afvoer zand (mogelijk kosten voor partijkuring)
- Kosten voor fundering, gebouw en installaties;
- Keuringskosten gebouw en installaties;
- Kosten voor terreininrichting en erfafscheiding;
- Duurzaamheidsmaatregelen (op korte termijn kosten, op langere termijn baten);
- Meerkosten inrit (de eerste standaard inrit is op kosten van de gemeente);
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen / telefonie / datadiensten;
- Inrichtingskosten gebouw;
- Verhuiskosten;
- Drukwerk en reclamekosten ivm verhuizen;
- Aanloop- en stagnatiekosten ivm verhuizen (indirecte kosten);
- Etc.

## 6. De uitgifteprocedure en voorwaarden

### 6.1 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.

### 6.2 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>

### 6.3 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.

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 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.

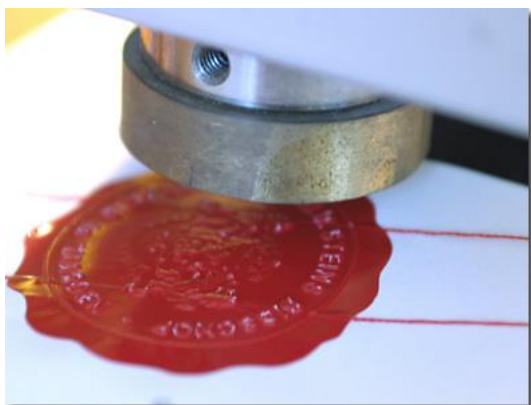


De koopovereenkomst met bijlagen wordt u ter digitale ondertekening aangeboden. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u de kavel te willen kopen en stemt u in met alle daaraan verbonden voorwaarden. Na ondertekening van de koopovereenkomst met bijlagen door alle partijen ontvangt u één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

#### **6.4 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.

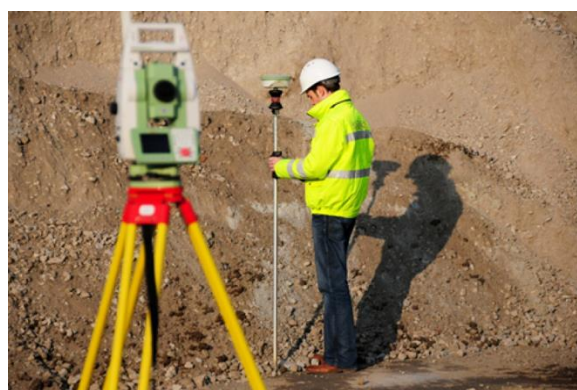
Andere notarissen in Nederland kunt u vinden via internet (bv. [www.notariss.nl](http://www.notariss.nl) of [www.degoedkoopstenotariss.nl](http://www.degoedkoopstenotariss.nl)) Voor vragen over de tarieven die een notaris hanteert, kunt u informatie inwinnen bij de een notariskantoor van uw keuze.

### 6.5 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.

### 6.6 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)



## 6.7 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](http://www.kadaster.nl)

## 6.8 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.

## 6.9 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.



## 7. Overige informatie

### 7.1 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.

### 7.2 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)



**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.**