

Gemeente Bergeijk

Uitgiftebrochure Bedrijventerrein Waterlaat 7

Inhoud

Inleiding	3
Bestemmingsplan, bebouwings- en gebruiksvoorschriften	3
Bebouwing	3
Gebruik	4
Overige regels	4
Verkoop	5
Wet Bibob	5
Verkoopprijs	5
Kandidatenlijst	5
Verkoopprocedure	5
Verkoopvoorwaarden	6
Bodemgesteldheid	7
Vergunning	7
Omgevingsvergunning bouwen.	7
Milieuregelgeving	8
Brandveiligheid	8
Voorzieningen/aansluitingen	8
Nutsvoorzieningen.	8
Rioolaansluitingen	8
Inrit	9
Groenvoorziening	10
Parkmanagement	10
Contact	10
Bijlagen	11
Bijlage 1: Selectiebeleid en uitgifteproces	11
Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden	11
Bijlage 3: Verkavelingstekening	11

Inleiding

Bedrijventerrein Waterlaat in Bergeijk wordt uitgebreid, aansluitend aan het huidige bedrijventerrein. Met de uitbreiding willen we tegemoet komen aan de vraag naar bedrijfsgrond en de economie stimuleren. Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Waterlaat 7 is door de gemeenteraad vastgesteld. Er worden 20 kavels verkocht, variërend in grootte van ongeveer 1000 m² tot 5.000 m².

Voor bedrijven die zich op bedrijventerrein Waterlaat 7 willen vestigen zijn er diverse voorwaarden van belang, met name de regels uit het bestemmingsplan, het uitgiftebeleid en de aanvraag omgevingsvergunning. In dit document leest u de belangrijkste zaken met betrekking tot de uitgifte van de kavels op bedrijventerrein Waterlaat 7.

Disclaimer:

Deze brochure heeft een informatief karakter. De gemeente Bergeijk heeft deze brochure met zorg samengesteld. Echter, aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. Wij raden u daarom aan om hiervoor de juiste bronnen te raadplegen.

Bestemmingsplan, bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Voor bedrijventerrein Waterlaat 7 geldt het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7 (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2020). Dit bestemmingsplan beschrijft de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op het nieuwe bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (u kunt zoeken op de naam van het bestemmingsplan of via de code NL.IMRO.1724.BPBwtz1086-VAST). Ook via de [gemeentelijke website](#) kunt u het bestemmingsplan inzien. Hieronder vindt u een korte opsomming van de belangrijkste bebouwings- en gebruiksvoorschriften.

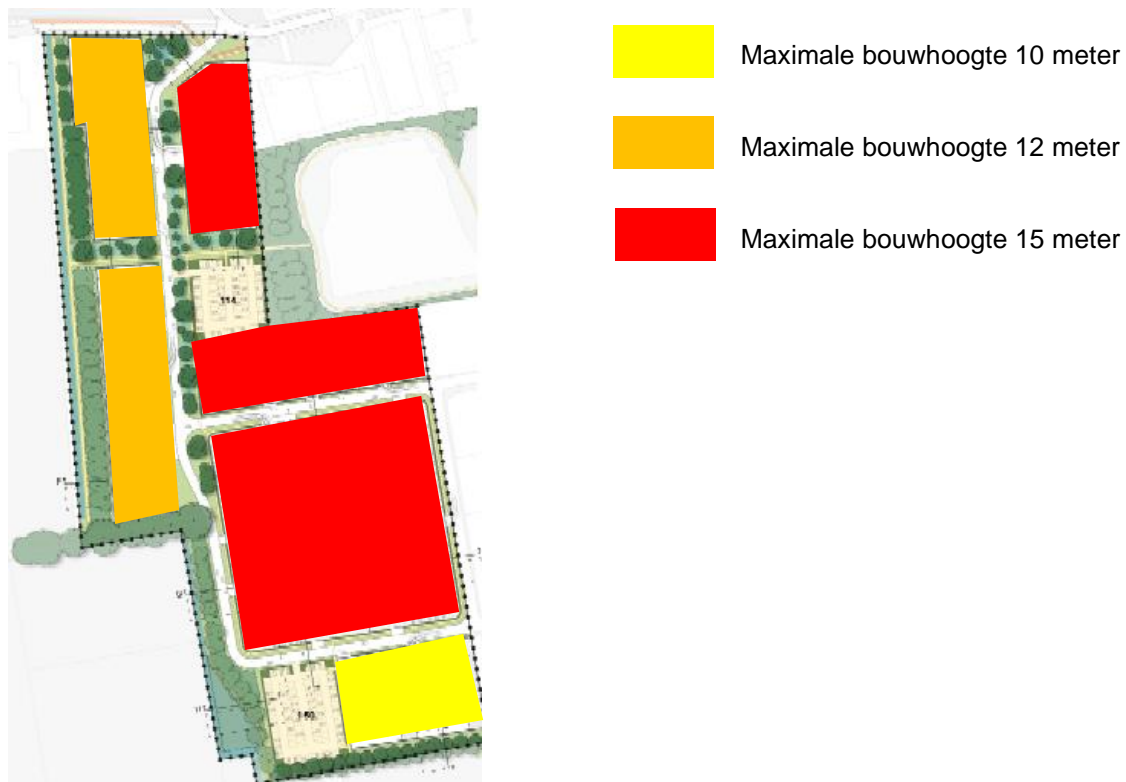
Bebouwing

- De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt tussen 1.000 en 5.000 m²
- Wonen in (bedrijfs-)woningen is niet toegestaan.
- Op elk kavel is een vlak aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden. Dit vlak ('bouwvlak') moet voor minimaal 50% en mag voor maximaal 75% worden bebouwd.
- Binnen het bouwvlak mag op elk perceel tegen de achterste en één van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd. Bij tenminste één zijdelingse perceelsgrens moet de afstand tussen gebouwen en deze grens minimaal 5 meter bedragen. Bedrijfsgebouwen op verschillende percelen mogen niet tegen elkaar worden gebouwd.



Figuur 1: Illustratie losse bedrijfsgebouwen/afstanden perceelsgrens

- De toegestane bouwhoogte is afhankelijk van de ligging van het kavel. Deze varieert van maximaal 10/12 meter (randen van het bedrijventerrein) tot 15 meter (centrum van het bedrijventerrein):



Figuur 2: Maximale bouwhoogte

Gebruik

- Industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven in milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. Niet alle bedrijven in deze milieucategorieën zijn toegestaan. Alleen de bedrijven die zijn opgenomen op de [lijst van toegestane bedrijven](#).
- Detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
- Verkoop van motorbrandstoffen (incl. LPG) is niet toegestaan
- Het bedrijventerrein is gasloos. Dat betekent dat geen gasnet wordt aangelegd. Bedrijven die voor het productieproces afhankelijk zijn van aansluiting op het gasnet zijn niet rechtstreeks toegestaan. Vestiging van deze bedrijven is alleen mogelijk als kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, onder andere op basis van een stikstofberekening waaruit blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Bovendien is het bedrijf zelf verantwoordelijk voor het realiseren van een passende gasaansluiting.

Overige regels

- Elk bedrijf moet zelf zorgen voor de berging van regenwater van het dakoppervlak op eigen terrein. Deze berging moet tenminste 60 m³ per 1.000 m² dakoppervlak in omvang zijn en in stand worden gehouden gedurende het gebruik van het pand.
- Elk bedrijf moet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien en het laden en lossen van goederen moet op eigen terrein worden afgewikkeld. Voor de parkeervraag moet voldaan worden aan de [normen](#) die de gemeente Bergeijk hanteert. Naar rato van het kaveloppervlak kan elk bedrijf gedeeltelijk (0,44 parkeerplaats per 100 m², naar beneden afgerond op een heel getal) verwijzen naar de openbare parkeerplaatsen op Waterlaet 7:



Figuur 3: Locatie openbare parkeervelden

Deze parkeerplaatsen worden in mindering gebracht op het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. U kunt deze parkeerplaatsen echter niet 'claimen' en zijn door iedereen te gebruiken.

Verkoop

De kavels op bedrijventerrein Waterlaan 7 zullen worden verkocht volgens het beleid dat hiervoor door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 6 juli 2021. De hoofdlijnen van dit beleid zijn in deze paragraaf opgenomen.

Wet Bibob

Voor onder andere vastgoedtransacties hanteert de gemeente Bergeijk de '[Beleidsregel Bibob gemeente Bergeijk 2018](#)'. Dat betekent dat in bepaalde gevallen de gemeente een onderzoek doet naar integriteitsrisico's voordat een bindende overeenkomst wordt aangegaan. Als de beleidsregel van toepassing is, zult u hierover uiteraard worden geïnformeerd.

Verkoopprijs

De verkoopprijs van de kavels bedraagt voor het jaar 2021 € 188 per m², exclusief BTW en kosten koper. Deze prijs kan jaarlijks geïndexeerd worden.

Kandidatenlijst

Vanaf 1 november 2021 worden nieuwe inschrijvingen van bedrijven toegevoegd aan de kandidatenlijst op volgorde van ontvangst van de inschrijving. Voorwaarde is dat het bedrijf past in het bestemmingsplan.

Verkoopprocedure

Het uitgifteproces bestaat uit drie fasen. Hieronder vindt u dit proces in het kort.

Fase 1: Intake

Inschrijving, screening en kandidatenlijst

Het uitgifteproces start als u zich bij de gemeente meldt met het verzoek voor een bedrijfskavel van uw voorkeur. De gemeente beoordeelt uw aanvraag aan de hand van de selectiecriteria. Als er meerdere inschrijvingen zijn op één kavel bepaalt de hoogte van de score op de selectiecriteria de partij waarmee we in principe als eerste over een verkoop in gesprek gaan.

Fase 2: Naar koopovereenkomst en notariële overdracht

Met u zal een inventariserend gesprek plaatsvinden. Hierbij komen o.a. de volgende zaken aan de orde:

- Huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten;
- Motivatie van de ondernemer voor verplaatsing/uitbreiding;
- Herinvulling van achterblijvende locatie (eventuele afspraken hierover);
- Bestemmingsplan;
- Selectiecriteria en uitgifteproces.

Aan de hand van dit gesprek wordt een voorstel gedaan voor de toewijzing van een kavel.

Voorlopige toewijzing en optie

Als een kavel toegewezen kan worden, worden kosten voor een optie van 3 maanden t.w.v. € 500,-- in rekening gebracht. Op uw verzoek kan de optie met nogmaals 3 maanden verlengd worden. Hierbij wordt een bedrag ter grootte van 2% van de koopsom van de kavel in rekening gebracht. Deze bedragen worden verrekend bij de feitelijke verkoop van de kavel. Indien u uiteindelijk geen kavel koopt, wordt het reeds betaalde optiebedrag niet terugbetaald.

Vervolgens wordt een (concept)koopovereenkomst opgesteld. Eventuele afspraken met betrekking tot de achterblijvende locatie worden opgenomen in deze koopovereenkomst.

Koopovereenkomst en overdracht grond

De koopovereenkomst wordt aan u toegestuurd ter ondertekening als beide partijen akkoord zijn met alle gestelde voorwaarden. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst vindt het juridisch transport plaats op een gezamenlijk afgesproken datum bij een notaris die door u bepaald is.

Fase 3: Vergunningen

Vergunningen

Zodra een koopovereenkomst is getekend heeft u de mogelijkheid tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw en eventuele andere benodigde vergunningen. Deze wordt door cluster Vergunningen van de gemeente Bergeijk beoordeeld. Desgewenst kan het ontwerp voorgelegd worden aan de 'welstandscommissie'. Nadat de benodigde vergunningen verleend zijn en in werking zijn getreden én u juridisch eigenaar bent geworden van de kavel, kunt u starten met de bouw.

Verkoopvoorwaarden

Algemene verkoopvoorwaarden

De verkoop van bouw kavels geschiedt onder de "[Algemene voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Bergeijk 2020](#)". Deze verkoopvoorwaarden zijn als bijlage bij deze brochure gevoegd.

Koopovereenkomst

De specifieke voorwaarden voor de verkoop van de bedrijfskavel worden in een koopovereenkomst vastgelegd. Hierin zal in ieder geval een artikel worden opgenomen over de volgende onderwerpen:

Afspraken over achterblijvende locatie:

Het uitgangspunt is dat een bedrijf verplaatst naar de nieuwe locatie.

Verbod verkoop / verhuur:

Zonder toestemming van het college van B&W mag de eerste 5 jaar na realisatie van de bouw geen (gedeeltelijke) verkoop van het pand/het perceel plaatsvinden én de eerste 5 jaar na realisatie van de bouw mag maximaal 20% van het pand verhuurd worden. Hierbij wordt een boeteclausule opgenomen met een boete van € 100.000.

Bodemgesteldheid

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar (mogelijke) verontreinigingen in de bodem (Tritium Advies, Verkennend bodemonderzoek Waterlaat (fase VII) te Bergeijk, 7 februari 2020 1912/063/TB-01, versie 0). Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem milieuhygiënisch is geschikt voor de bestemmingen zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Als grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, moet er rekening mee te worden gehouden dat deze elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Hergebruik op het perceel zelf is overigens toegestaan zonder nader onderzoek.

Tenslotte is gebleken dat het grondwater, evenals elders in de regio, verontreinigd is. Als u overweegt om grondwater te gaan oppompen en gebruiken zult u de mogelijkheden hiervoor zelf moeten onderzoeken.

Het bodemonderzoek is voldoende actueel om tot 2025 een omgevingsvergunning te kunnen afgeven. Tot dan kunt u bij uw aanvraag om een omgevingsvergunning naar het bestaande onderzoek verwijzen. Mochten zich nieuwe omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld omdat nieuwe richtlijnen uitkomen (zoals de recente richtlijnen over PFAS), kan dit wijzigen.

Vergunning

Alvorens u kunt beginnen met de bouw van een nieuw bedrijfspand moet u beschikken over een omgevingsvergunning. Welke onderdelen van de omgevingsvergunning in uw geval van toepassing zijn en welke eisen hier voor u aan gesteld worden, hangt af van de aard en omvang van uw bouwplan. Deze paragraaf is gebaseerd op de huidige regelgeving. Deze gaat wijzigen, naar verwachting per 1 juli 2022. Graag zullen wij u dan de consequenties informeren.

Omgevingsvergunning bouwen.

Voor de realisatie van een bedrijfspand is altijd een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen noodzakelijk. Rekeninghoudend met de gebruiksvoorschriften en bebouwingsvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan dient u (in samenwerking met uw architect) een schetsplan in.

Afhankelijk van hetgeen u aanvraagt geldt een reguliere procedure of een uitgebreide procedure. De procedure tot verlening van de omgevingsvergunning duurt bij een reguliere procedure maximaal 8 weken, waarbij de beslistermijn één keer verlengd kan worden.

Met betrekking tot het uitzetten van de rooilijnen willen wij kenbaar maken dat de rooilijnen van de bedrijfspanden niet eerder worden uitgezet, dan nadat bouwvergunning is verleend en berekeningen en tekeningen van de fundering zijn ingediend, gecontroleerd en goed bevonden.

Voor meer informatie over de aanvraag omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van cluster Vergunningen.

Milieuregelgeving

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Doel van dit besluit is om de administratieve lastendruk voor het bedrijfsleven te reduceren, en voor bedrijven meer algemene regels te laten gelden. Met de komst van het Activiteitenbesluit is voor een groot gedeelte van de bedrijven de milieuvergunningplicht komen te vervallen.

Een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moet minimaal 4 weken voor de ingebruikname van een gebouw worden ingediend. Indien een milieuvergunningtraject doorlopen moet worden, geldt de uitgebreide proceduretermijn van 26 weken voor het verlenen van de omgevingsvergunning met de activiteit milieu.

In geval u een omgevingsvergunning met de activiteit milieu moet aanvragen adviseren wij u zo spoedig mogelijk in (voor)overleg te treden met de milieuvergunningverlener van cluster Vergunningen.

Brandveiligheid

Binnen de omgevingsvergunning wordt ook gekeken naar het brandveiligheidsaspect. Een aantal bedrijven moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een gebruiksvergunning beschikken. De gebruiksvergunning regelt het (brand)veilig gebruik van het pand.

Voorzieningen/aansluitingen.

Nutsvoorzieningen.

In de openbare ruimte zullen op verzoek van de gemeente reguliere voorzieningen voor drinkwater (3,5 m³ per uur) en elektriciteit (3X80A) worden aangelegd. Er wordt geen gasnet aangelegd. De aanleg van telecommunicatie-leidingen is afhankelijk van de telecombedrijven. Deze bedrijven hebben aangegeven niet op eigen initiatief tot aanleg van een netwerk over te gaan. U zult zelf aan de beheerders van deze leidingen moeten verzoeken om het realiseren van een huisaansluiting.

Rioolaansluitingen

Op bedrijventerrein Waterlaat 7 wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater afkomstig van de bedrijven wordt afgevoerd op het vuilwaterriool. Het hemelwater afkomstig van waterafvoerend weg- en terreinoppervlak wordt afgevoerd op het hemelwaterriool. Het hemelwater afkomstig van dakoppervlak wordt op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd.

Voorzieningen voor de afvoer van hemelwater afkomstig van daken moeten zijn aangesloten op een infiltratievoorziening of een bergingsvoorziening. Deze voorziening dient een bergend vermogen te hebben van ten minste 60 mm ten opzichte van het aangesloten dakoppervlak (60 m³ per 1.000m²). Het bergend vermogen dient gerealiseerd te worden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient aangegeven te worden op welke wijze koper de voorziening realiseert.

Op de voorziening mag een bovengrondse noodoverstort/overloop worden aangebracht. Deze noodoverstort/overloop moet boven of op maaiveldniveau worden gerealiseerd, bijvoorbeeld via een opening in de regenpijp of een kolk op een laag punt, die dan eigenlijk omgekeerd werkt. Als deze noodoverstort in werking treedt kan het hemelwater via het maaiveld wegstromen naar de kolken van de terreinriolering of het hemelwaterriool in de openbare weg. Door deze noodoverstort/overloop bovengronds te maken is het duidelijk zichtbaar is als de infiltratievoorziening vol is en overloopt. In theorie zal dit maar 1 keer in 10 jaar plaats vinden en is dit geen probleem. Als de overloop veel vaker werkt is er iets anders aan de hand en is het noodzakelijk om de voorziening te inspecteren en eventueel te reinigen. Het terreinafschot moet zodanig worden aangelegd dat hemelwater niet in de richting van het gebouw kan stromen.

De infiltratievoorziening moet zijn gelegen op voldoende afstand van de perceelgrenzen en de bebouwing op het perceel. Eventuele plaatselijk ondoorlatende lagen dienen te worden doorbroken of verwijderd om infiltratie zoveel mogelijk te bevorderen. Controleputten en zandvangsters dienen tot aan

de oppervlakte te worden doorgezet, zodat onderhoud en controle (door de gemeente) te allen tijde mogelijk is zonder grond- en/of sloopwerkzaamheden.

Het is toegestaan om een gelijkwaardig alternatief in te dienen, hierbij geldt te allen tijde dat het hemelwater van dakoppervlak niet rechtstreeks mag worden aangesloten op oppervlaktewater of het hemelwaterriool. Overleg is nodig om af te stemmen of het voorgestelde alternatief is toegestaan.

Voor de aansluiting van het perceel op het openbaar riool (gescheiden stelsel) wordt alleen een standaard vuilwateraansluiting aangelegd. De kosten voor deze aansluiting zijn verrekend in de grondprijs en dus voor rekening van de gemeente.

Inrit

Elk bedrijfsperceel krijgt één inrit met een maximale breedte van 6 meter op de perceelsgrens. Waar inritten in principe mogelijk zijn is weergegeven in figuur 3, waarmee de brede groene bermen worden gespaard en er een afstand is van tenminste 5 meter uit de straatbochten. U levert een tekening aan waarop de door u gewenste ligging van de inrit is aangegeven en gaan daarover in overleg. De gemeente vraagt de vergunning voor deze 1^e inrit aan en zal deze ook aanleggen. Er kan worden gevraagd om een tweede inrit. Deze moet afzonderlijk door uzelf worden aangevraagd en is volledig voor eigen rekening. Een tweede inrit voor een bedrijfsperceel is alleen mogelijk in de zones als aangegeven in figuur 3. Aan meer dan 2 inritten werken we niet mee. De inritten zullen worden uitgevoerd in een open bestrating.



Figuur 4: Zones voor inritten



Figuur 5: Referentie bestrating inritten

Groenvoorziening

De groenvoorzieningen in het openbare gebied worden door de gemeente aangelegd en onderhouden, conform het vastgestelde bestemmingsplan. Het is vanzelfsprekend niet toegestaan de groenvoorzieningen en bermen te gebruiken als parkeerplaats en dergelijke.

De groenvoorziening rondom het bedrijventerrein krijgt een afwisselend, natuurlijk karakter van gras/ruiggras, wadi's, bosschages en solitaire bomen. In de brede groene zone op het bedrijventerrein zullen waterbergingen (wadi's) worden aangelegd en ook hier zal sprake zijn van een natuurlijk karakter met ruiggras en solitaire bomen.

Parkmanagement

We willen met Waterlaat 7 duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein realiseren. Dat moet ook zo blijven. Vandaar dat we streven naar collectief parkmanagement voor en door ondernemers. De deelname aan parkmanagement is voor iedere ondernemer op Waterlaat 7 verplicht. De organisatie voor het parkmanagement moet in principe vanuit de ondernemers zélf worden opgepakt.

Contact.

Als u vragen heeft of meer informatie wilt, kunt u contact opnemen met:

Verkoop: de heer Jules van Deijck, e-mail: j.vandeijck@bergeijk.nl, tel: 088-497 0223
Algemeen: mevrouw Bianca van Beers, e-mail: b.vanbeers@bergeijk.nl, tel: 088-497 0209

Gemeente Bergeijk, Postbus 10.000, 5570 GA Bergeijk, tel: 0497-551 455

Bijlagen

Bijlage 1: Selectiebeleid en uitgifteproces

Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden

Bijlage 3: Verkavelingstekening