

Stadsmakelaar Bergen op Zoom

TE KOOP

BEDRIJFSKAVELS

Vang 11, 4661 TX te Halsteren
Bouwkavel op een zichtlocatie op het
bedrijventerrein Oude Molen.



Koopsom Vang 11: € 221.340,- exclusief BTW en k.k.

Een hoekkavel van 1.581 m² voor gemengde doeleinden

Halverwege wereldsteden
Waar Brabant Zeeland kust
Ligt als eeuwenoude parel
Aangenaam Bergen op Zoom
Theater van het goede leven

**BERGEN
OP ZOOM**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Stadsmakelaar Bergen op Zoom.

Tel: 140 164 / stadsmakelaar@bergenopzoom.nl / www.stadsmakelaarboz.nl



Inhoudsopgave

1. Omschrijving registergoed.....	3
2. Verkoopprocedure.....	5
3. Foto's	7
BIJLAGEN	8
VERKOOPTEKENING	9
KAART BERGEN OP ZOOM	10
KAART BESTEMMINGSPLAN.....	11
BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFTEN.....	12





1. Omschrijving registergoed

Het kavel is gelegen op een zichtlocatie op het bedrijventerrein Oude Molen. Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van de kern Halsteren en heeft met de uitbreiding hiervan zichtlocaties tot aan de A4 van Rotterdam naar Antwerpen. Ook is het terrein direct ontsloten via deze A4. Vanwege deze uitstekende ligging is de belangstelling voor bedrijfsvestiging groot.

Bij de realisatie van dit project is bijzondere aandacht besteed aan inpassing van het bestaande bedrijventerrein, het creëren van een overgangszone naar het woongebied De Schans en de realisatie van een fraai bedrijven- en stadsfront direct aan de snelweg.

Het totale bedrijventerrein is circa 41 hectare groot, is modern van karakter en overwegend kleinschalig. Op het bedrijventerrein bevindt zich ook een Spectrum-bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid. De gevestigde bedrijven hebben een goede uitstraling.

Het terrein beschikt over goede telecomvoorzieningen, maar door het kleinschalige karakter is er geen behoefte aan spoor-, water of pipleidingontsluiting. De nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) zijn standaard aanwezig, evenals een bushalte aan de provinciale weg naar Steenberghe of Bergen op Zoom.

Het bedrijventerrein is al enkel jaren KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) gecertificeerd. In het KVO maken ondernemers samen met de gemeente, politie en brandweer afspraken om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer op het bedrijventerrein.

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Gemeente Halsteren
Sectie	K
Nummer(s)	500 (gedeeltelijk)
Groot	1.581m ²
Adres	Vang 11
Postcode	4661 TX
Plaats	Halsteren
Eigenaar	Gemeente Bergen op Zoom, Jacob Obrechtlaan 4, Postbus 35 4600 AA Bergen op Zoom

Bestemmingsplan

Het kavel is gelegen in het bestemmingsplan Oude Molen (gewijzigd vastgesteld op 30 juni 2011) en heeft de bestemming 'Gemengd-1'. Hierdoor zijn gemengde functies mogelijk, voor bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar ook voor onder andere zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en perifere detailhandel. Op deze wijze wordt voorzien in een terrein waar functies te huisvesten zijn die op andere plaatsen vanwege schaal of omgevingshinder moeilijker een plek kunnen vinden. Bestaande functies op deze locaties zijn een fitnesscentrum, tandarts, bouwmarkt, e.d.





Uw bedrijf moet gebouwd worden binnen het aangegeven bebouwingsvlak (zie tekening). Voor deze kavel geldt dat dit bebouwingsvlak voor maximaal 80% bebouwd mag worden. Voor de verdere uitwerkingsregels verwijzen wij u naar het bestemmingsplan. Deze kunt u opvragen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In de bijlage van deze brochure is een uitsnede van de plankaart en voorschriften opgenomen.

Ook is voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan is eveneens verwerkt in het bestemmingsplan met als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het te realiseren bedrijventerrein c.q. woongebied te bevorderen en een bepaalde basiskwaliteit te garanderen.

Bodemonderzoek

In het rapport actualiserend bodemonderzoek 'De Schans te Halsteren, perceel 5' van juni 2003 heeft de conclusie dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw op de locatie. Dit rapport wordt bij interesse ter beschikking gesteld.





2. Verkoopprocedure

Prijs

De uitgifteprijs (peildatum 2012) bedraagt € 140,- p/m² x x 1.581 m², ofwel € 221.340,- (Vang 11) in totaal exclusief omzetbelasting.

Procedure

Geïnteresseerden kunnen contact opnemen met de heer R. van Splunter en/of de heer P.J. Kleppe van het Team Economie, afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Contactgegevens treft u verderop in deze brochure.

Uw plannen kunnen dan besproken en getoetst worden, zodat u vooraf bekend bent met de (on)mogelijkheden. Ook is het mogelijk om uw bouwplan vooraf te laten toetsen door onze team Vergunningen.

Na uw schriftelijk verzoek tot het ontvangen van een verkoopaanbieding ontvangt u via het college van Burgemeester en Wethouders een verkoopaanbieding. In deze verkoopaanbieding wordt beschreven welke grond aan u te koop wordt aangeboden, onder verwijzing naar een daarbij behorende tekening, en voorts onder vermelding van de verkoopprijs en de van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden. Indien en voor zover sprake is van afwijking van deze verkoopvoorwaarden en/of van het stellen van nadere voorwaarden en bepalingen, wordt dat nadrukkelijk in de verkoopaanbieding aangegeven, waarbij de nadere voorwaarden en bepalingen als zodanig worden omschreven.

Deze aanbieding is geldig voor een periode van zes weken. Binnen deze periode moet u schriftelijk kenbaar maken of u akkoord gaat met de verkoopaanbieding en dat u besloten heeft om tot aankoop van de grond over te gaan. Gelijktijdig met uw akkoordverklaring dient u een waarborgsom aan ons te voldoen ter grootte van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting.

Na uw akkoordverklaring en ontvangst van de waarborgsom zullen wij een verkoopbesluit opstellen ten behoeve van de eigendomsoverdracht bij de door u gekozen notaris. Deze eigendomsoverdracht dient plaats te vinden binnen vier weken na ontvangst van het verkoopbesluit.

Na de eigendomsoverdracht en als de omgevingsvergunning is verleend kunt u starten met de bouw van uw bedrijfsruimte. De procedure voor de omgevingsvergunning kunt u eventueel op eigen risico eerder opstarten, zodat u direct na de eigendomsoverdracht aan de slag kunt.

Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van deze kavels zijn de 'algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond en overige grond van de gemeente Bergen op Zoom 2009' van toepassing. De belangrijkste verplichtingen daarin voor u als koper zijn:

Artikel 5a.6.1 Bouwplicht / Gebruiksbestemming

In dit artikel is opgenomen dat u verplicht bent om de kavel te gebruiken voor de realisatie van een bedrijfsruimte, zoals aangegeven in de verkoopaanbieding en de verleende omgevingsvergunning. De bebouwing moet voldoen aan de bepalingen en voorschriften van de Bouwverordening en van het geldende bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en dient overigens, onverminderd de bepalingen van plaatselijke verordeningen, in alle opzichten te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Ook alle aan het gebouwde nader aan te brengen veranderingen en uitbreidingen moeten getoetst worden.





Daarbij is het verboden om de strook gelegen aan de voorgevel van de bedrijfsruimte te gebruiken als opslagplaats e.d. Als u voor de realisatie een aannemings- en/of (bouw)maatschappij inschakelt blijft u als koper aansprakelijk voor de verplichtingen met betrekking tot de realisatie.

Tevens is in dit artikel opgenomen dat de bedrijfsruimte uitsluitend gebruikt mag worden voor het zelf uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, dan wel voor het (laten) uitoefenen van bedrijfsactiviteiten van een vennootschap onder firma waarvan koper beherend vennoot is, of voor het (laten) uitoefenen van bedrijfsactiviteiten door een naamloze of besloten vennootschap waarvan de koper (direct of indirect) aandeelhouder is.

Artikel 5a.6.2. Bouwtermijn

De koper is verplicht om binnen een half jaar (6 maanden) na de eigendomsoverdracht te beginnen met het realiseren van de bedrijfsruimte op het verkochte. De opbouw daarvan moet regelmatig voortgezet worden en binnen achttien (18) maanden zijn voltooid.

Artikel 5a.7.1 Vervreemdingsverbod / Verhuurverbod

De kavel mag tot vijf jaar na de datum van eigendomsoverdracht, noch geheel noch gedeeltelijk worden vervreemd. Dit houdt in dat het uitgeven in erfpacht, het vestigen van andere beperkt zakelijke rechten – met uitzondering van hypotheek - alsmede het inbrengen in maat- of vennootschappen en ook het verhuren en/of het in (mede-)gebruik geven aan derden niet toegestaan.

Artikel 5a.8.1 Parkeervoorzieningen

In dit artikel is opgenomen dat u verplicht bent om overeenkomstig de parkeernormen van de gemeente zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van voldoende, vanaf de openbare weg toegankelijke parkeergelegenheid. Voor het parkeren van uw personeel en bezoekers van uw bedrijf mag geen beroep gedaan worden op de omliggende openbare wegen en straten.

Artikel 5a.14.1 Parkmanagement

Met de aankoop van deze kavel verplicht u zich tot deelname aan de ondernemersvereniging Oude Molen om op die manier Parkmanagement te bevorderen. Denk hierbij aan het gezamenlijk inkopen van energie, het gezamenlijk afvoeren van afvalstoffen en het gezamenlijk beveiligen van het bedrijfsterrein c.q. bedrijvenpark.

Informatie

Voor nadere informatie of een bezichtiging kunt u contact opnemen met de volgende personen:

Dhr. R. van Splunter, Team Economie van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Tel.nr. 0164-277 428 / e-mail: R.vanSplunter@bergenopzoom.nl

Dhr. P.J. Kleppe, Team Economie van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Tel.nr. 0164-277 611 / e-mail: P.J.Kleppe@bergenopzoom.nl





3. Foto's



Verkoopbrochure kavel A-11, Vang 11
bedrijventerrein Oude Molen te Halsteren





Halverwege wereldsteden
Waar Brabant Zeevlond kust
Ligt als een wachende parel
Aangenaam Bergen op Zoom
Theater van het gebiedsleven

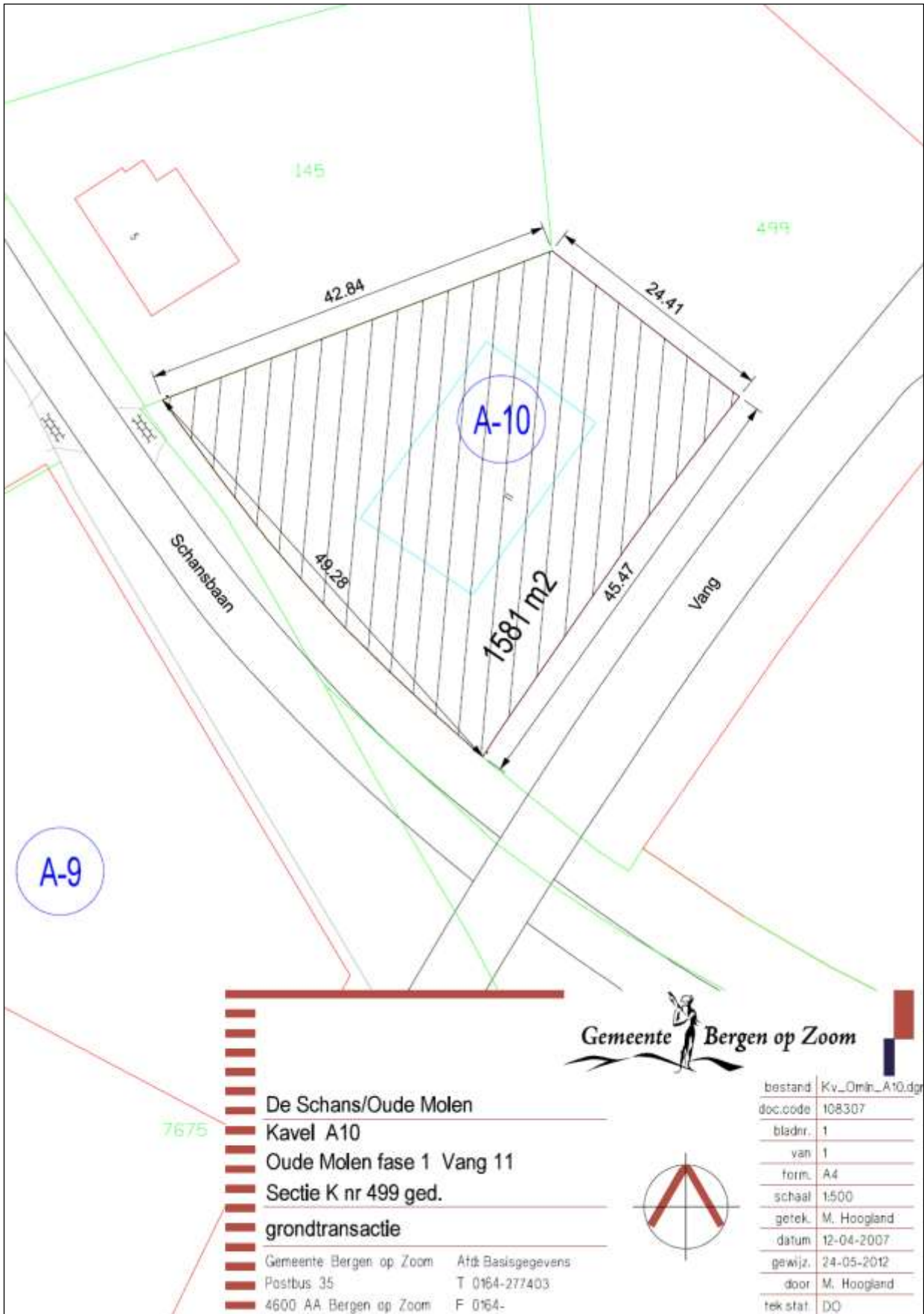


BIJLAGEN





VERKOOPTEKENING



















De Schans/Oude Molen
 Kavel A10
 Oude Molen fase 1 Vang 11
 Sectie K nr 499 ged.
grondtransactie
 Gemeente Bergen op Zoom Afd. Basisgegevens
 Postbus 35 T 0164-277403
 4600 AA Bergen op Zoom F 0164-

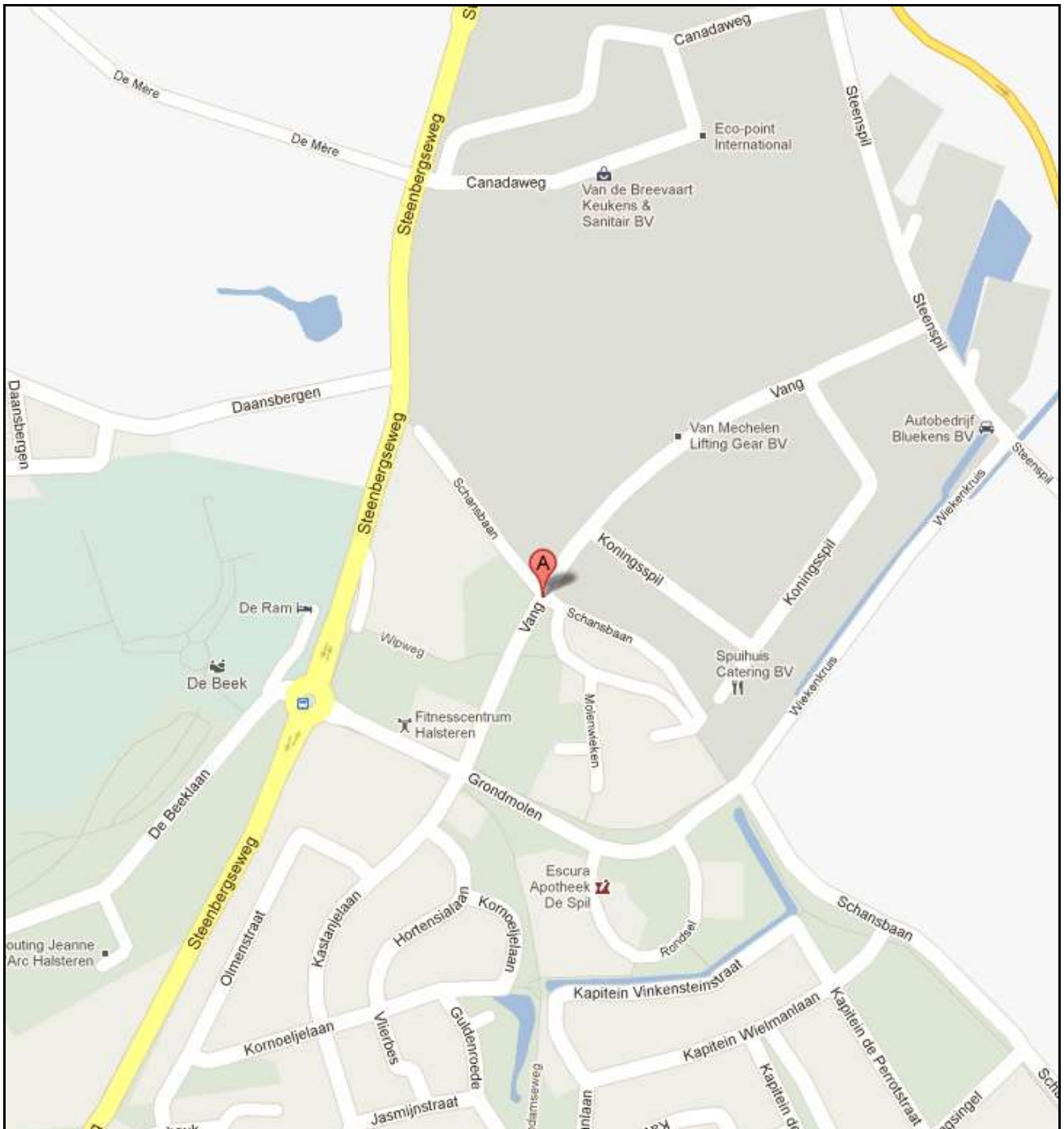


bestand	Kv_Omln_A10.dgr
doc.code	108307
bladnr.	1
van	1
form.	A4
schaal	1:500
getek.	M. Hoogland
datum	12-04-2007
gewijz.	24-05-2012
door	M. Hoogland
tek stat.	DO



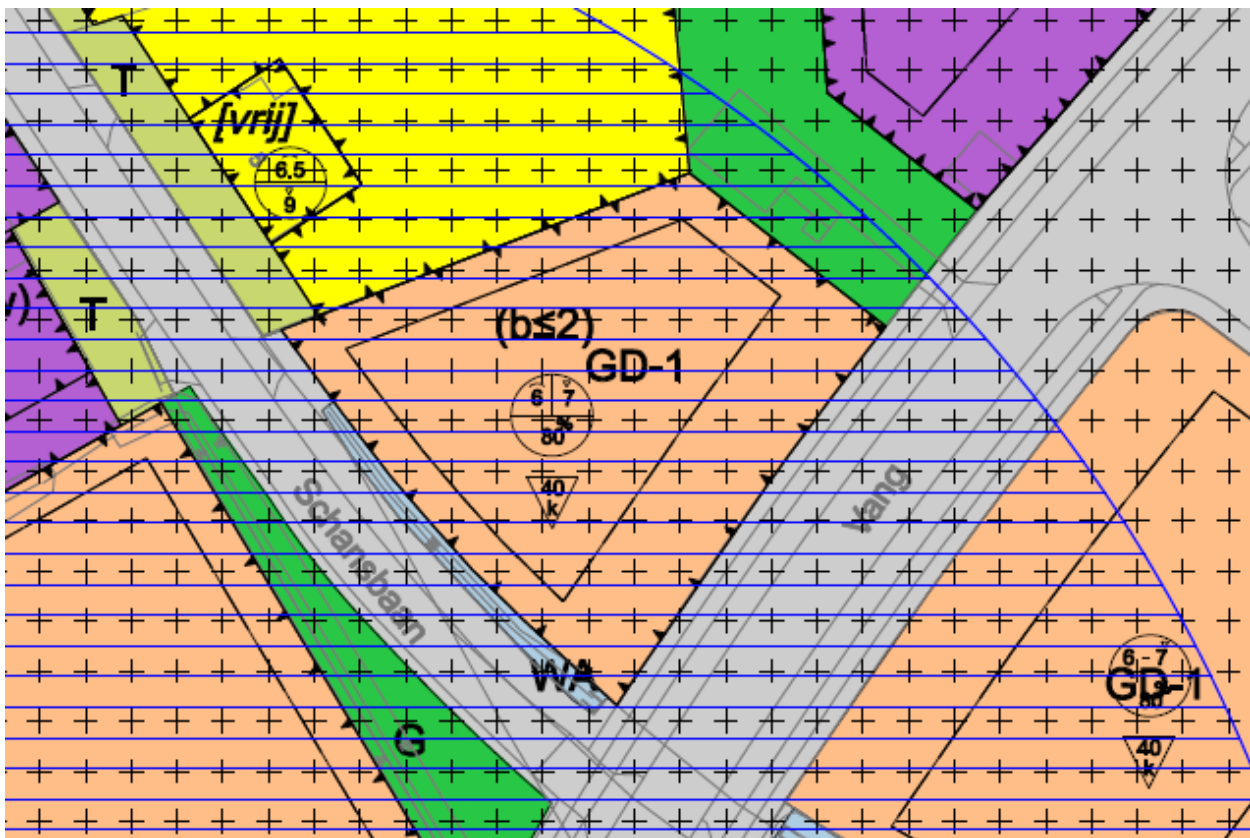


KAART BERGEN OP ZOOM





KAART BESTEMMINGSPLAN



veiligheidszone





BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFTEN

Artikel 4 Gemengd I (GD- I)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor Gemengd I aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
 1. detailhandel;
 2. zelfstandige kantoren;
 3. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 4. risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijk;
- d. detailhandel in volumineuze goederen (perifere detailhandel);
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd I – Hotel": tevens voor een hotel met 2 bedrijfswoningen;
- f. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat artikel bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van dienstverlenende bedrijven niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- c. de oppervlakte van bedrijven niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- d. gebouwen worden gebouwd op een afstand van ten minste 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
- e. de afstand tussen bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 4 meter;
- f. het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer mag bedragen dan terplaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage' is aangegeven; indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- g. het bebouwingspercentage per bouwvlak niet minder mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage' is aangegeven (=40%);
- h. de goothoogte en / of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" respectievelijk "maximale bouwhoogte" aangegeven;
- i. de goothoogte en / of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet minder mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimale goot- en bouwhoogte" respectievelijk "minimale bouwhoogte" aangegeven;
- j. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- k. het oprichten van nieuwe dienst- c.q. bedrijfswoningen niet is toegestaan;
- l. in de eigen parkeerbehoefte op het perceel dient te worden voorzien;
- ~~m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hotel" een hotel en 2 bedrijfswoningen mogen worden opgericht. Voor het hotel geldt een maximum begane grondvloeroppervlak van 1.800 m². De twee bedrijfswoningen dienen gelijktijdig met dan wel na aanvang van de bouw van het hotel te worden gerealiseerd. De goothoogte van gebouwen ten behoeve van hotel mag maximaal 10 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter bedragen met dien verstande dat indien de bedrijfswoningen niet in pandig worden gebouwd de goothoogte van de bedrijfswoningen maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter mag bedragen en de inhoud minimaal 300 m³ moet en maximaal 1.000 m³ mag bedragen.~~

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1b voor het bebouwen van het bouwperceel tot een maximum oppervlakte van 2.000 m², uitsluitend op percelen met een oppervlakte van meer dan 3.000 m².

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1.1 om op het perceel hoek Steenbergseweg / Grondmolen categorie I "lichte horeca" uit de Staat van Horeca activiteiten toe te laten, voor zover er in 14 de eigen parkeerbehoefte op het perceel wordt voorzien en er geen sprake is van een achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in de omgeving.





4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Gemengd" te wijzigen in de bestemming "Verkeer", met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, groenstructuur en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte;
- b. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming "Gemengd" gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Artikel 16 algemene aanduidingsregels

16.1 Veiligheidszone- bevi

16.1.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone-bevi", zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

16.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid 16.1.1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder in lid a gestelde.

16.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 16.1 bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidszone- bevi, danwel dat de hinder veroorzakende activiteiten zijn gestaakt.

16.2 Veiligheidszone- lpg

16.2.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone-lpg", zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

16.2.2 Afwijken van de bouwregels

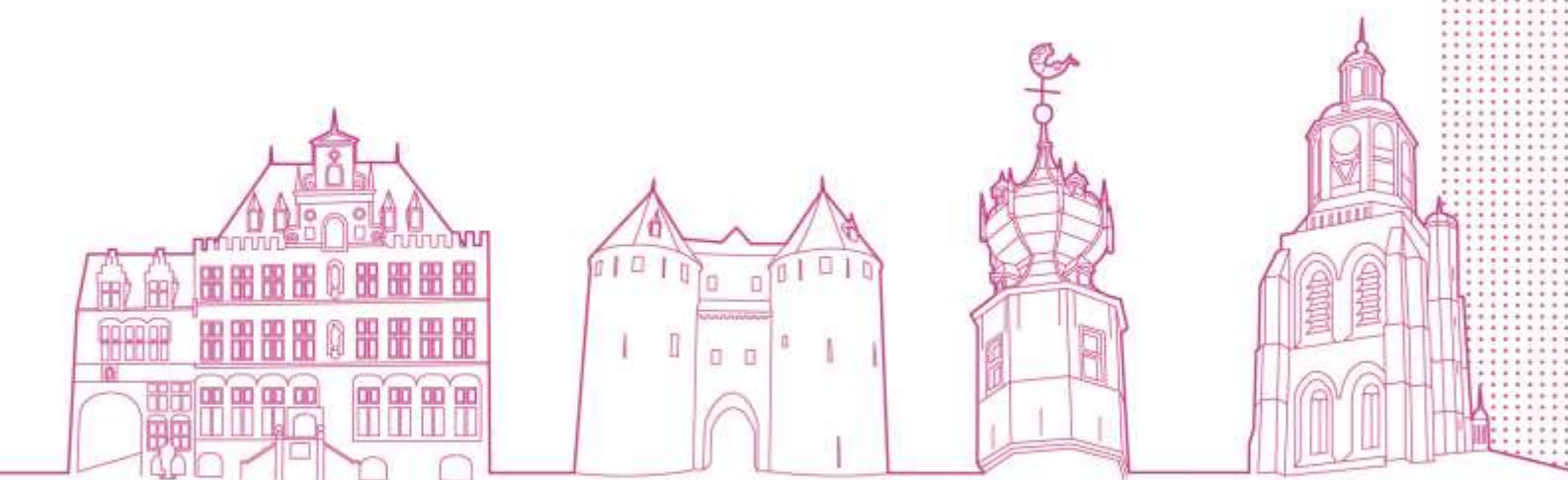
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder in lid a gestelde.

16.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 16.2 bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidszone- lpg, danwel dat de hinder veroorzakende activiteiten zijn gestaakt.





Stadsmakelaar Bergen op Zoom

Jacob Obrechtlaan 2, 4611 AR Bergen op Zoom

Tel: 140 164 / stadsmakelaar@bergenopzoom.nl / www.stadsmakelaarboz.nl