

## Q&A openbare verkoop kavel 12.1 Kempisch Bedrijvenpark

Hieronder de binnengekomen vragen met in rood de reactie vanuit het KBP:

- Gelieve ons te voorzien van het in de concept koopovereenkomst genoemd bodemrapport opgesteld door SGS Search Ingenieursbureau B.V. d.d. 9 juli 2019 en met referentie 25.19.001453.1. **Bijgevoegd op de website**
- Gelieve ons te informeren over de hoogte van de parkmanagementkosten per vierkante meter. **De parkmanagementbijdrage bestaat uit een vast bedrag per jaar per kavel (voor 2023 is dit € 664,84) en een variabel bedrag €0,41 per m2).**
- Gelieve ons te voorzien van alle beschikbare documenten omtrent de parkmanagement stichting, waaronder de notulen en een meerjarenonderhoudsplan. **Die heb ik niet. Ik heb de vraag doorgezet naar mevrouw Nicole Nuijts ([n.nuijts@stichtingkbp.nl](mailto:n.nuijts@stichtingkbp.nl)) van stichting Parkmanagement.**
- Gelieve te bevestigen dat wordt voldaan aan alle vereisten van het Didam-arrest. **Hierbij de bevestiging.**
- Gelieve te bevestigen dat levering van de grond plaatsvindt vrij van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige zakelijke lasten en beperkingen, anders dan die blijken de koopovereenkomst moeten worden bedongen in de tussen partijen op te maken akte van levering. **Zie koopovereenkomst.**
- Het perceel is belast met twee inschrijvingen ten aanzien van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van respectievelijk Brabant Water N.V. en de gemeente Bladel. Gelieve te bevestigen of er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Indien aanwezig, gelieve te bevestigen hoe vaak onderhoud wordt gepleegd en of sprake is van enige vorm van hinder met betrekking tot dit onderhoud. **Deze zakelijke rechten zijn overgebleven vanuit de splitsingen van het moederperceel. Op de kavel zelf liggen geen kabels en leidingen en zal er derhalve ook geen onderhoud benodigd zijn.**
- Graag vernemen wij of het aanwijzingsbesluit Gebiedsvisie Dalem Ganzestraat De Pan uit 2012 nog relevant is voor de voorziene ontwikkelingen ter plaatse. **Niet meer relevant.**
- Graag vernemen wij vernemen op welke wijze de planregel 3.2(h) ("*ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'verkeer' kunnen gebouwen worden opgericht op een afstand van 18 meter gerekend vanuit de berm van de weg*") begrepen moet worden voor gronden waarop de bestemming 'bedrijventerrein' geldt en welke slechts enkel aan de ontsluitingsweg met de bestemming verkeer zijn gelegen. **Zie het als een rooilijn op 18 meter van de bestemming verkeer. Dus de eerste 18 meter vanaf de bestemming verkeer met de bestemming bedrijventerrein dienen onbebouwd te blijven**
- Graag ontvangen wij de bodem- en grondwaterrapporten, of een bevestiging dat er geen bekende problemen zijn met betrekking tot het betreffende perceel. **Bijgevoegd op de website.**
- Graag vernemen wij of u de ecologische situatie, met name met betrekking tot stikstof, van het perceel heeft onderzocht, en of er specifieke problemen zijn waarmee u bekend bent in relatie tot dit perceel. **Recentelijke omgevingsvergunningen 2022-2023 zijn allemaal verleend, met geen problemen op stikstofgebied.**
- Heeft u wellicht nadere informatie over de problematiek rondom het verkrijgen van stroom en de eventuele doorlooptijden van het verkrijgen van voldoende stroom ter plaatse of over enige problemen daaromtrent voor dit specifieke plangebied? **Enexis geeft op dit moment geen nieuwe aansluitingen meer af. Wel zijn de bedrijven samen met de gemeente, Enexis en adviesbureau Firan druk bezig met Energielandschap de Kempen. Contactpersoon hiervan is Gijs Gooren van de gemeente Bladel ([g.gooren@bladel.nl](mailto:g.gooren@bladel.nl)).**
- Is er al enig (in)zicht in de situering van de ontsluitingswegen van het perceel? **Alles is woonrijp. Er hoeft alleen nog bij de omgevingsvergunning een inrit aangevraagd te worden.**
- Onder het bestemmingsplan zijn een logistiek centrum "parkeerplaatsen voor vrachtwagens, met tankstation en restaurant" alleen toegestaan onder bepaalde voorwaarden en met specifieke toestemming op grond van het bestemmingsplan. Zou u kunnen bevestigen dat deze

functie ook aanvullende diensten bevat en niet alleen betrekking heeft op de parkeerplaatsen zelf en dat het dus ook mogelijk is om ter plaatse te voorzien in (truck)parkeerplaatsen en dat als zodanig de bebouwingspercentages dus ook niet gelden? **Nee, dat kan niet bevestigd. Bevoegd gezag is de gemeente Bladel, maar ook de gemeente kan alleen antwoord geven op basis van concrete plannen/vragen.**

- Zou u willen bevestigen dat het niet vereist is dat wij alvast een huurder voor de onroerende zaak zouden aandragen? **Hierbij de bevestiging dat dit niet nodig is.**
  
- Er wordt aangegeven dat het perceel bouwrijp wordt geleverd. Betekend dit ook dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is evenals mogelijke explosieven, obstakels, archeologische objecten, etc? **Dat is juist. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, dus er is geen sprake van bodemverontreiniging, kans op explosieven of andere obstakels. Het terrein heeft de bestemming Bedrijventerrein en is dus archeologisch vrijgegeven.**
- Zijn de gronden zonder verdere milieukundige en ecologische beperkingen in te zetten als bouwgrond voor bedrijventerrein? **Ja**
- Zijn er lopende procedures of claims met huurders dan wel derden? **Nee**
- Is het perceel vrij van beslagen of retentierechten? **ja**
- Is er sprake van erfdienstbaarheden dan wel overige lasten of beperkingen op het perceel? **Er zitten wel zakelijke rechten op van Brabant Water en de gemeente, maar deze rechten zijn overgenomen voor de recente splitsingen van percelen.**
- Zijn er beperkingen vanwege stikstofrichtlijnen? Is er informatie beschikbaar hoeveel verkeersbewegingen met vrachtverkeer en auto's zijn toegestaan? **Er is geen aparte info beschikbaar over stikstof. Uit eigen research is wel gebleken dat alle recente omgevingsvergunningen zonder (stikstof)problemen zijn verleend.**
- Zijn er mogelijke risico's aanwezig met betrekking tot de flora en fauna? Is dit een leefgebied waar beschermde diersoorten zich bevinden? **Nee (bestemmingsplan is al onherroepelijk).**
- Het bestemmingsplan geeft aan dat het voorste gedeelte van het perceel een bouwhoogte heeft van maximaal 16 meter en het achterste gedeelte 9 meter. Is het mogelijk om binnen het bestemmingsplan de bouwhoogte volledig tot 16 meter aan te passen? Zo niet, wat zou dan de maximale bouwhoogte worden voor het volledige perceel? **Zie artikel 3.2.1 lid e van het bestemmingsplan (te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).** e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven minimale bouwhoogte van 7 m en maximale bouwhoogte van 16 m en **een 2 meter kleinere of grotere hoogte toestaan**, mits gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om efficiënt ruimtegebruik toe te passen, waaronder de mogelijkheden van verdiept en/of verhoogd bouwen of parkeren op of onder het gebouw en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.
  - De in artikel 3.3.1 onder c, d en e bedoelde afwijking kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
  - het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  - het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  - de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, en;
  - de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is.