



FACTSHEET

# Meest gestelde vragen

Bedrijvenpark De Rieze Ulft

“Hartelijk welkom binnen onze  
**Rode Loper Aanpak.**”



V.l.n.r.: Annemarie Pothof-van der Zande - Dayenne Vos - Jorrit Hondorp





## Leeswijzer

Dit factsheet bevat een overzicht van de meest gestelde vragen over bedrijventerrein De Rieze in Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek. Factsheets zijn een onderdeel van onze Rode Loper Aanpak. Het doel van factsheets is het aanleveren van kort en bondige en gebruiksklare informatie ten behoeve van uw investeringsplannen. Mist u zaken? Laat het ons weten.

### Informatie voor koper en adviseur

Op elke plek in Nederland rust een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan zegt iets over de bestemming en het gebruik van de grond en de opstallen. Het bepaalt de bouwmogelijkheden van de grond. Een bestemmingsplan is een bijzonder ruimtelijk plan. Het is namelijk het enige ruimtelijke plan dat juridisch bindend is. Het is bindend voor iedereen, dus voor u, uw medeburgers, bedrijven, instellingen en overheden.

### Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van bestemmingsplan De Rieze in Ulft vindt u hieronder. Het is van groot belang, zo is onze ervaring, dat u en uw architect/aannemer kennis nemen van deze informatie en te toetsen in uw bouwplannen, resp. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Voor het bestemmingsplan De Rieze is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het bestaande bestemmingsplan (zoals hieronder aangegeven) blijft in werking totdat het nieuwe bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Het is echter verstandig om bij specifieke vragen in overleg te gaan met uw accountmanager Bedrijven. Zij kan u aangeven of de actualisatie nog (positieve) gevolgen heeft voor bepaalde aspecten.

### Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

#### Accountmanagement Bedrijven:

Jorrit Hondorp • T 0315 - 292 362 • email: j.hondorp@oude-ijsselstreek.nl

Dayenne Vos • T 0315 - 292 236 • email: D.Vos@oude-ijsselstreek.nl

Annemarie Pothof-van der Zande • T 0315 - 292 227 • email: A.Pothofvanderzande@oude-ijsselstreek.nl

#### Algemene contactgegevens team Economie:

Gemeente Oude IJsselstreek • Staringstraat 25 • Postbus 42 • 7080 AA Gendringen

Telefoonnummer: 0315 - 292 292 • Email: Economie@oude-ijsselstreek.nl

#### Uitgave:

Gemeente Oude IJsselstreek - november 2021

Dit document is onderdeel van de **Rode Loper Aanpak**. Ondernemersverenigingen IBOIJ en VIV hebben hieraan goedkeuring verleend. We besteden onze uiterste zorg aan het up to date houden van de gegevens. Door de snelle veranderingen kunnen gegevens verouderen. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

# Meest gestelde vragen

## Wat komt er op me af als ik wil gaan bouwen?

Binnen het bouwproces krijgt u te maken met:

- het ontwerp
- de omgevingsvergunning
- tekeningen en berekeningen t.b.v. bouwaanvraag
- een technische specificatie voor de aannemer
- advies over prijs & contractvorming
- directievoering

## Welk soort bedrijf is toegestaan?

Dat ligt vast in bestemmingplannen. Deze zijn te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Wat is een bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het bestaat uit regels, voorschriften en een kaart (verbeelding). Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument.

### De Rieze

Bestemmingsomschrijving:

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a** ter plaatse van de aanduiding:  
'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 2'  
*Bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein*  
'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 3.1'  
*Bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein*  
'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 3.2'  
*Bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein*  
'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 4.1'  
*Bedrijven in de categorie 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein*
- b** productie gebonden detailhandel als nevenactiviteit;
- c** grootschalige detailhandel;
- d** perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- e** een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- f** verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg';
- g** buitenopslag;
- h** bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i** verkeer
- j** groenvoorzieningen en kunstwerken;
- k** water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### Is er een vrijstelling als mijn bedrijf niet op de lijst staat?

Bij het bestemmingsplan hoort een lijst van toegestane bedrijven waarop de koper kan nagaan of hij er zijn bedrijf mag uitoefenen. Staat u niet op de lijst dan kunt u in overleg gaan met de gemeente of vrijstelling mogelijk is.

### Mag ik een bedrijfswoning realiseren?

Nee, hier wordt geen medewerking meer aan verleend.

### Mag ik nog steeds een gasaansluiting?

Per 1 juli 2018 is de Gaswet gewijzigd. Door de wijziging van de Gaswet mag de netbeheerder in beginsel geen gasaansluitingen meer realiseren bij nieuwbouw. Het gaat hierbij om aansluitingen met een capaciteit van maximaal 40 m<sup>3</sup> gas per uur.

#### Nieuwe gasaansluitingen bij bestaande bouw

Voor bestaande panden geldt dat er in principe wel een nieuwe gasaansluiting gerealiseerd mag worden, bijvoorbeeld bij splitsing van een pand. Als de gemeente het pand echter heeft aangemerkt als een deel van een gebied of wijk die op korte termijn gasloos wordt gemaakt, mag er mogelijk geen nieuwe gasaansluiting aangelegd worden. Aansluitingen in bestaande bouw mogen gewijzigd worden. Het vervallen van de gasaansluitplicht is hier niet van toepassing.

#### Uitzonderingen op de wet

Het college van burgemeester en wethouders mag, als daar zwaarwegende redenen voor zijn, bepalen dat er voor een bepaald gebied of perceel een uitzondering wordt gemaakt en er wel een gasaansluiting mag komen. Vraag bij uw Accountmanager Bedrijven of er in de gemeente Oude IJsselstreek gebieden aangewezen zijn.

### Hoe realiseer ik mijn bouwplannen?

Voor het bouwen van een nieuw bedrijfspand komt een hoop kijken. Denk alleen aan verhuizen van inventaris, maar vooral het vertalen van 'wat wil ik' naar een 'Programma van Eisen'.

**Stap 1:** u kiest een architect of aannemer en vraagt om een ontwerp van hal en bedrijfspand op basis van het bestemmingsplan;

**Stap 2:** de architect dient bij het Team vergunningen een Voorontwerp (VO) in voor beoordeling in de welstandscommissie en voor de aanvraag Omgevingsvergunning.

**Stap 3:** doe een aanvraag voor een Omgevingsvergunning die u via [www.omgevingsloketonline.nl](http://www.omgevingsloketonline.nl) moet indienen

### Wat is een VO, DO en TO?

In de VO fase (Voorontwerp) maakt uw adviseur een eerste ontwerp. Dit geeft in de basis weer of uw wensen goed zijn aangevoeld. Het geeft richting aan de rest van het proces. Uiteraard zullen er nog aanvullingen en opmerkingen zijn. We adviseren hier al met het team vergunningen in overleg te treden. Alle opmerkingen worden meegenomen in de volgende fase (DO, Definitief Ontwerp) waarin gedetailleerder ontworpen wordt. Na akkoord op het DO, wordt het plan technisch verder uitgewerkt, de TO fase (Technisch Ontwerp). Hiermee kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

#### Wat is een welstandsadvies?

U vraagt een welstandsadvies aan als u een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig heeft. Welstandseisen zijn voorwaarden over hoe uw gebouw en omgeving eruit moet zien. Bijvoorbeeld of een bedrijfspand in de omgeving past. De gemeente heeft deze voorwaarden beschreven in de welstandsnota. Een onafhankelijke commissie (met Gelders Genootschap te Arnhem als adviseur) kijkt of uw bouwplan aan de eisen voldoet. Het resultaat van het onderzoek schrijft de commissie in het welstandsadvies. Vraag altijd om vóóroverleg met ons team vergunningen van de gemeente. B&W kan afwijken van het advies.

#### Mag ik een winkel hebben?

Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten en voor grootschalige detailhandel (auto's, caravans, meubels, keukens) op enkele locaties.

#### Mag ik ook een kantoor neerzetten?

Kantoorruimte is alleen toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van uw bedrijf.

#### Waar moet een bouwperceel aan voldoen?

Het is een aaneengesloten stuk grond, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, waarbij de minimale grootte van een kavel 750 m<sup>2</sup> is. De bedrijfsvloerooppervlakte van het bedrijfspand bedraagt minimaal 300 m<sup>2</sup>.

#### Waar gaat tijdens de bouw vrijgekomen grond naar toe?

Grond die vrijkomt doordat u een kelder bouwt of funderingen uitgraaft mag u op eigen terrein hergebruiken of (op eigen kosten) door een erkend bedrijf laten afvoeren. Voor het afvoeren is een AP04-keuring noodzakelijk. Informeer bij uw Accountmanager Bedrijven of tijdelijke opslag op een buurperceel mogelijk is.

#### Wat is de maximale bebouwingshoogte?

Maximaal 10 m. (let op, momenteel wordt gewerkt aan de actualisatie van het bestemmingsplan mogelijk gaat dit wijzigen)

#### Mag ik lichtmasten plaatsen?

Maximale hoogte is maximaal 6 meter op De Rieze.

#### Mag ik een schuurtje plaatsen?

Maximaal 3 meter hoog, bedoeld als 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde'.

#### Hoe hoog mag een hekwerk zijn?

Hekwerken en erfafscheidingen dienen te worden geplaatst op eigen grond en mogen niet hoger zijn dan 2,75 meter op De Rieze. Als twee aanpalende bedrijven tegelijk investeren, ligt het voor de hand om afspraken over het delen van de kosten van hekwerken te maken.

### Hoeveel van de kavel mag ik bebouwen?

Maximaal 80% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

### Wat is de afstand van gebouwen naar de perceelgrens

Naar de zijdelingse perceelgrens: 5 meter. Voor- en achterzijde: zie bestemmingsplankaart (kan per kavel verschillen). Gebouwen dienen gesitueerd te zijn binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

### Waar mag ik parkeerplaatsen maken?

#### Uitgangspunten:

- op eigen terrein voorzien in parkeerbehoefte
- inrichten op basis van uitgangspunten beeldkwaliteit
- informeer naar richtlijnen CROW (voorbeeld: 2,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte)

### Mag ik de groenstrook tussen openbare weg en mijn perceelgrens in gebruik nemen?

Neen, het is niet toegestaan om de gemeentelijke groenstrook, behoudens voor de aanleg van een inrit, te verharderen of voor bijvoorbeeld parkeren of ander gebruik. In groenstroken liggen kabels en leidingen. Ook zijn ze onderdeel van beeldkwaliteit.

### Mag ik spullen buiten zetten?

Buitenopslag is mogelijk, mits binnen de bebouwingsgrenzen, niet aan de voorkant/voorzijde en niet hoger dan 2 meter.

### Zijn er routes voor zwaar verkeer?

Het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) schrijft voor dat zwaar verkeer via de gebiedsontsluitingswegen verloopt

### Liggen de kabels en leidingen tot aan de kavel?

In tegenstelling tot het verleden leggen nutsbedrijven van te voren geen netwerken voor gas, water en elektra meer aan. Via de site [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl) regelt u direct alle aansluitingen in één keer. Het gaat hierbij om aansluitingen van:

- Elektriciteit
- Gas (nee, tenzij; zie apart aandachtspunt)
- Warmte
- Water
- Media en communicatie

Overtuig u bij de nutsbedrijven vóóraf of zij (op tijd) kunnen leveren wat u vraagt. Kosten zijn voor rekening van de koper.

### Ligt er glasvezel op De Rieze?

Op bedrijventerrein De Rieze ligt glasvezel. Voor meer informatie verwijzen wij u naar: [www.lboijfiber.nl](http://www.lboijfiber.nl)

### Hoe moet ik riolering aansluiten?

**Wilt u als bedrijfspandeigenaar of bouwer een aansluiting op het gemeentelijke hoofdriool, dan vraagt u dit vooraf aan. Het liefst tijdens de overleg fase bij het Team vergunningen. Daarmee bespaart u verrassingen achteraf.**

Het team Buitendienst/ Beheer is daarvoor uw aanspreekpartner. Op basis van uw (voor-) ontwerp bekijkt men de mogelijkheden, aanwezigheid of levertijd van bestaande leidingen voor vuil- en hemelwater. Ook worden met u eventuele nadere eisen besproken, zoals infiltratie. In de meeste bestemmingsplannen bestaat de verplichting om hemelwater ter plaatse te infiltreren.

De aanleg- en aansluitkosten zijn voor rekening van de ondernemer. In het algemeen bedraagt dit tussen €750 en € 1500 ex btw. De ondernemer geeft een bedrijf opdracht tot aanleg. Gemeente ontvangt van het uitvoerende bedrijf de definitieve revisietekening

### Wat is een bouwrijpe kavel?

**Kavels zijn bereikbaar vanaf de openbare weg. Bomen, struiken etc. moeten door koper zelf worden verwijderd. Kavels worden geleverd met standaard 1 inrit van max. 6 meter breed. Locatie wordt in overleg bepaald.**

### Welke overeenkomsten zijn er bij kavelverkoop?

#### Reserveringsovereenkomst

U kunt om een reservering verzoeken om de economische, financiële en technische haalbaarheid van de aankoop van een bouwkaavel te beoordelen. U krijgt van ons drie maanden na ontvangst van de reserveringsbevestiging de tijd om kosteloos deze haalbaarheid te onderzoeken.

#### Optie overeenkomst

Na het verlopen van de reserveringsovereenkomst en indien u nog niet voldoende zekerheid heeft over de haalbaarheid van de aankoop, kunt u een optie overeenkomst met ons sluiten. Dat betekent dat u nogmaals 3 maanden (met eenmalige optie tot verlenging met 3 maanden) de tijd krijgt om de haalbaarheid te onderzoeken. Tijdens de optieperiode is optierente verschuldigd.

#### Koopovereenkomst

Wenst u over te gaan tot het kopen van een kavel dan sluit u na het verstrijken van de reservering- dan wel optieperiode een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst en onze algemene voorwaarden zijn de basis voor het passeren van de akte bij de notaris. (voorbeeld overeenkomsten worden op aanvraag verstrekt). De koper mag de notaris aanwijzen.

### Wat zijn de uitgifteprijsen?

#### Uw investering voor een bouwrijpe bedrijfskaavel bedragen:

- Zichtlocatie (zone A): € 110,-. p/m<sup>2</sup> ex. BTW.
- Overige locaties (zone B): € 100,-. p/m<sup>2</sup> ex. BTW.

Bedragen zijn kosten koper en onder voorbehoud van wijzigingen

### Wat is beeldkwaliteit?

**Beeldkwaliteit is onderdeel van het bestemmingsplan. Het beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Het waarborgt samenhang en identiteit van een gebied.**





### Contact

Gemeente Oude IJsselstreek  
Staringstraat 25  
Postbus 42 | 7080 AA Gendringen  
T algemeen: 0315 - 292 292  
E: [economie@oude-ijsselstreek.nl](mailto:economie@oude-ijsselstreek.nl)