

## **INFORMATIE OVER DE UITGIFTEBEPALINGEN VAN KANTORENGBIED DE KOPPELING**

### **Juni 2010**

Dit document geeft een opsomming van de bepalingen en randvoorwaarden die bij de uitgifte van grond in het kantorengedebied De Koppeling (onderdeel van bedrijvenpark De Schaft) van belang zijn. Op deze wijze is vrijwel alle informatie over het terrein overzichtelijk bij elkaar gebracht. De informatie is afkomstig van diverse bronnen.

#### **Kavelgrootte en bedrijfstypering**

- De uit te geven kavels zijn geschikt voor kantoren van minimaal 2000 m2 bvo tot ruim 5000 m2 bvo. De meeste kavels kunnen enigszins worden aangepast aan de ruimtevraag van de onderneming.
- Bedrijven uit diverse bedrijfstakken kunnen zich aanmelden voor vestiging.
- Vestiging van detailhandel is niet toegestaan.

#### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

- De gebouwen bestaan uit een hoofdvolume van vier lagen langs De Koppeling en een achterliggend volume van twee lagen, waaronder geparkeerd kan worden.
- De gebouwen aan de rotonde Het Hout dienen 5 bouwlagen hoog te zijn. Deze hoogte geldt ook ter plaatse van het accent bij de ontsluiting van het parkeerterrein van de Praxis.
- De gevels aan de voorzijde kennen een horizontale geleding, vormgegeven door raampartijen of door verschillende volumes en/of materialen. De gebouwen aan de rotondes bij Het Hout en De Bouw krijgen een verticaal element in de voorgevel, als accentuering van de (gebouwen aan) de rotondes.
- De gevels zijn transparant.
- Bebouwing in de rooilijn aan de representatieve zijde, over een zo groot mogelijke breedte. De rooilijn ligt hier 1,5 meter uit de kavelgrens.
- Materiaal en kleur: gebruik dient te worden gemaakt van de natuurlijke kleur van het toegepaste materiaal. Het gebruikte hout dient FSC-gecertificeerd te zijn. Gebruik van PVC zoveel mogelijk vermijden.
- Gebouw moet voldoen aan eisen van het 'Basisniveau Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw' (bekend bij architect).
- Reclame aan de gevel dient ondergeschikt te zijn aan het architectonisch ontwerp, dan wel harmonisch geïntegreerd in het gevelbeeld. Reclamemasten zijn verboden.

#### **Milieu**

- Om de vestigingsmogelijkheden van kantoren en bedrijven te kunnen toetsen, wordt er geluidsbeleid ontwikkeld. Hiermee kan indien noodzakelijk vooraf aan bedrijven worden aangegeven onder welke voorwaarden de bedrijven zich kunnen vestigen op De Schaft/De Koppeling. Met de aangepaste zonering van het bedrijventerrein en het nog op te stellen geluidsbeleid, wordt voor de omliggende woningen verzekerd dat de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten op de Schaft niet worden overschreden.
- Bedrijven dienen inzicht geven in de geluidsbelasting van het bedrijf, door het voor eigen rekening laten uitvoeren van een (indicatief) akoestisch onderzoek.
- Voor alle gebouwen geldt een EPC-norm (energieprestatienorm; norm voor energiezuinigheid) die 10% onder de wettelijke norm ligt (dient nog door het College van B&W vastgesteld te worden).
- Overige hinderaspecten (naast geluid) worden per individuele aanvraag beoordeeld.
- Besparing/bepaling van grondstof- en energieverbruik (b.v. middels zonnecollectoren op platte dak) wordt aangemoedigd.
- Opslag in de buitenlucht is niet toegestaan.
- Vuil- en afvalcontainers dienen inpassend te worden gesitueerd.

#### **Parkeren en verkeer**

- Bedrijven die zich willen vestigen langs De Koppeling dienen een bedrijfsvervoerplan op te stellen.
- Parkeren dient deels op eigen terrein te worden geregeld. Daarbij geldt dat er mede onder een opgetild bouwvolume wordt geparkeerd (op maaiveld). Het exacte aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de gehanteerde norm (zie verder), en van de bedrijfsactiviteit en/of de behoefte van de onderneming.
- Overig parkeren vindt plaats op gezamenlijke parkeervelden in het openbaar gebied.
- Op de rijbaan mag niet worden geparkeerd.
- Parkeren van fietsen geschiedt op eigen terrein. Fietsparkeerplaatsen voor werknemers bij voorkeur inpassend, maar in ieder geval in een overdekte, afsluitbare ruimte.
- Parkeernorm auto: 1,6 pp. op 100 m2 bvo kantoor.
- Voor fietsparkeren geldt het bouwbesluit. Daarin is vastgelegd dat bij kantoorfuncties 0,8% van het gebruiksoppervlakte moet worden gereserveerd voor het stallen van fietsen van werknemers. Bij gebouwen met een lagere bezetting dan 1 werknemer per 30 m2 geldt een norm van 0,3% van het gebruiksoppervlakte. Eventueel worden er -in overleg- aanvullende afspraken gemaakt over fietsparkeren.
- Er dienen circa 5 tot 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij de ingang gepland te worden.
- De kavels krijgen één of twee aansluitingen op de openbare weg, afhankelijk van de ligging.

#### **Grondprijzen (onder voorbehoud - prijspeil 2010 - prijs per m2 bvo, excl. BTW)**

- Kantoor kavels : € 351,- tot € 377,- /m2 BVO (afhankelijk van de locatie)

### **Reserverings-/optie-/leveringsvoorwaarden**

Een reservering voor een kavel vindt altijd plaats onder vastgestelde voorwaarden. Bij incidentele afwijking is altijd een collegebesluit vereist.

- De grond wordt pas verkocht nadat het college van B & W het schetsontwerp van het pand heeft goedgekeurd (na positief ambtelijk- en welstandsadvies). Het realiseren van een schetsontwerp vindt plaats tijdens de optiefase (bestaande uit een reserverings- en een optieperiode).
- Reserveringsperiode (gratis): 8 weken.
- De optieperiode (incl. te betalen optievergoeding) gaat in na de reserveringsfase.
- De eerste drie maanden van de optievergoeding worden verrekend bij de aankoop van de grond.
- Bedrijven of kantoren die 4000 m<sup>2</sup> grond of minder afnemen betalen een vaste optievergoeding van 1000 euro per maand, excl. BTW.
- Bedrijven of kantoren die meer dan 4000 m<sup>2</sup> grond afnemen betalen een vaste optievergoeding van 2000 euro per maand, excl. BTW.
- De optievergoeding eindigt als de ondertekende koopovereenkomst (grondaanbieding) door de gemeente is ontvangen. Het bedrijf zal dan een waarborgsom van 10% van de koopprijs dienen te voldoen. In de periode tussen de ondertekening van de koopovereenkomst en het verlenen van de onherroepelijke bouwvergunning, geldt een vaste rentevergoeding van 1000 euro per maand, excl. BTW. Hierna geldt de wettelijke rente voor handelstransacties. Levering dient uiterlijk plaats te vinden binnen een maand na dagtekening van de kennisgeving dat de verleende bouwvergunning onherroepelijk is geworden.
- Binnen negen maanden na de datum waarop de reservering is ingegaan dient er een door het college goedgekeurd schetsontwerp te zijn. Anders is de overeenkomst van rechtswege ontbonden.
- De koopprijs die uiteindelijk dient te worden afgerekend is berekend op basis van de grondprijs die geldt voor het jaar waarin het schetsontwerp van het pand door het college is goedgekeurd.
- Het bedrijf waaraan de reservering/optie wordt verleend moet na oplevering van het pand zich daarin als eerste gedurende minimaal 1 jaar op  $\frac{3}{4}$  deel van het bruto vloeroppervlak (bvo) vestigen.