

## **Informatie over uitgiftebepalingen bedrijventerrein De Meerpaal fase 3 & 4**

Versie 2016

Dit document geeft een opsomming van de bepalingen en randvoorwaarden die bij de uitgifte van bedrijfsgrond op De Meerpaal van belang zijn. Op deze wijze is vrijwel alle informatie over het terrein overzichtelijk bij elkaar gebracht. De informatie is afkomstig van diverse bronnen.

**Verschijningsvorm** (Zie ook het vastgestelde **Bestemmingsplan Het Rondeel-De Meerpaal d.d. 23/5/2013**): <http://0321.roview.net/>

- Architectuur: Statig, open, licht, duurzaam, voornamelijk, verlevendiging entree. Accentbebouwing (hoekpunten en sluitstuk centrale as) verticale geleding van de gevel (benadrukken rijzigheid).
- Kleur: Hoofdkleur rood. Geen felle kleuren. Achterliggende bedrijfsgebouwen in grijstinten.
- Materiaal: Gemetselde steen, tegelwerk, hout, geen spiegelglasgevels. Evt. zonnecollectoren integreren in ontwerp gebouw. Gebouw moet voldoen aan eisen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw' (bekend bij architect).
- Dak: platte daken, accenten. Bij hogere bouw is een terugliggende, bijzondere kaplaag gewenst.
- Omvang van de kavels: Afhankelijk van zone. Hoofdassen: > 1ha. De Rede en Veerwagenweg: tot 6.000 m2. Achterzijde armen max. 5.000 m2 (minimaal 2500 m2, voorkeur 3000 - 4000 m2).
- Voorterrein: Onverhard, continuering openbaar groen, gras. In representatieve zones geen parkeren voor de voorgevel. Gemeente legt op de kavel een haag aan als afscheiding tussen het erf en het openbaar gebied. Het bedrijf dient deze haag zelf te onderhouden. De haag (circa 1m. hoog en 1m. breed) bestaat uit een mix van sleedoorn en veldesdoorn.
- Reclame- en naamborden beperken (max. 2% van oppervlak voorgevel). Reclamemasten verboden.
- Laaddeuren in principe niet aan voorkant gebouw, maar aan de zij- of achterkant. Indien aan voorkant, dan ondergeschikt en terugliggend (3 meter achter rooilijn).

**Hoogte** (Zie ook het vastgestelde **Bestemmingsplan Het Rondeel-De Meerpaal d.d. 23/5/2013**): <http://0321.roview.net/>

- Zichtlocaties (voorzijde armen en langs centrale assen): twee a drie lagen (voorkeur voor drie lagen).
- Achterzijde armen: een a twee lagen. Voorkeur voor twee lagen.
- Achterliggende bedrijfshallen max. 11 meter hoog (8 meter bij Houtensewetering).
- Hoekpunten van de centrale assen (symmetrisch te ontwikkelen): 4 a 5 lagen.
- Sluitstukken centrale assen: 3 lagen met terugliggende kaplaag voorzijde.
- Gebouwen Veerwagenweg/De Rede (waterkavels): 4 lagen. Geen achterliggende bedrijfsbebouwing.

**Bebouwing** (Zie ook het **Bestemmingsplan Het Rondeel-De Meerpaal d.d. 23/5/2013**): <http://0321.roview.net/>

- Bebouwing kavel max. 70% (voorkeur: 60%). Parkeren op eigen terrein, achterzijde bebouwing. Indien men op of onder de bebouwing parkeert, kan evt. afgeweken worden van de 70%-regel, waardoor de ondernemer minder kaveloppervlakte hoeft af te nemen (per aanvraag bekeken).
- Breedte gevel beslaat minimaal 70% van kavelbreedte, in de rooilijn.
- Kantooroppervlakte max. 50% van totale vloeroppervlakte. Maximaal 2000 m2. Vrijstelling mogelijk tot 3000 m2, waarbij dit max. 30% van het totale vloeroppervlak mag zijn. E.e.a. conform bestemmingsplan.
- Bebouwing op de rooilijn. Rooilijn ligt 5 meter uit de kavelgrens. Dit geldt voor alle zijden van de kavel.
- Afstand gebouw en zijkant perceel max. 12,5 meter voor representatieve locaties. Voor alle bebouwing geldt een minimum van 5 meter.

**Parkeren en verkeer** (Zie ook het **Bestemmingsplan Het Rondeel-De Meerpaal d.d. 23/5/2013**): <http://0321.roview.net/>

- Parkeren geschiedt op eigen terrein. Dit geldt ook voor het parkeren van fietsen.
- Parkeernormen auto:  
1,6 pp per 100 m2 bruto vloeroppervlak voor bedrijfsruimte  
2,0 pp per 125 m2 bruto vloeroppervlak voor ondersteunende kantoorruimte en zelfstandige kantoorruimte
- Voor fietsparkeren geldt een norm van 3 fietsen per 100 m2 kantoor of verzamelgebouw, en 0,5 fiets per 100 m2 opslag/showroom. Er gelden andere normen voor specifieke functies.
- Parkeren op of onder bebouwing wordt aangemoedigd. Hierdoor kan het bedrijf evt. met een kleiner kavel uit de voeten (loslaten van de max. 70% bebouwingsnorm).
- De aanwezigheid van een bedrijfsvervoerplan wordt aangemoedigd.
- Tijdens de bouwplanprocedure zal de gemeente voor eigen rekening een parkeeradvies laten opstellen door een onafhankelijk adviesbureau.

### **Ontsluiting kavels**

- Kavels in representatieve zones krijgen een gecombineerde aansluiting op de openbare weg.
- Kavels in minder representatieve zones krijgen één of twee aansluitingen van max. 6 meter breed.

**Milieu** (Zie ook het vastgestelde Bestemmingsplan Het Rondeel-De Meerpaal d.d. 23/5/2013):  
<http://0321.roview.net/>

- Bedrijven met hindercategorie 1 t/m 4 zijn toegestaan op de Meerpaal, afhankelijk van de zone waarin de kavel zich bevindt (afstand tot woonbebouwing).
- Bedrijven dienen inzicht geven in de geluidsbelasting van het bedrijf (zie bijlage) door het voor eigen rekening laten uitvoeren van een akoestisch onderzoek. **De gegevens uit het onderzoek worden door de medewerker Milieu ingevoerd in een rekenmodel. Het doel is de totale geluidsbelasting van het bedrijventerrein binnen de toegestane grenzen te houden.**
- Overige hinderaspecten (naast geluid) worden per individuele aanvraag beoordeeld.
- Besparing/bepanking van grondstof- en energieverbruik (o.a. gasloos, zonnecollectoren op platte dak, waterinfiltratie, waterpasserende en/of waterdoorlatende verharding).
- Opslag in de buitenlucht is niet toegestaan.
- Op een aantal locaties (langs Kaagschip, Zeilschip en Lichtschip) is afkoppeling van regenwater op het oppervlaktewater vereist. Uitleggers tbv aansluiting op riool en/of open water worden aangebracht door de gemeente tot aan de erfrens.
- Overtollige grond (b.v. door afgraven t.b.v. ondergronds parkeren) kan niet in gemeentelijke depots worden gestort, maar dient op kosten van de opdrachtgever afgevoerd te worden (na keuring).

#### **Collectieve voorzieningen**

- Parkmanagement op De Meerpaal is wenselijk, maar de gemeente neemt niet het voortouw in het opzetten hiervan. Wel wil de gemeente de initiatieven vanuit het bedrijfsleven faciliteren.
- Bedrijven die zich op De Meerpaal vestigen, worden verplicht zich aan te sluiten bij de Stichting Beveiliging Bedrijfsterreinen Houten (SBBH). Via de SBBH verzorgt Securicor de collectieve beveiliging van De Meerpaal middels surveillancediensten.

#### **Grondprijzen: conform grondprijzenbesluit**

#### **Windmolens**

- De gemeenteraad van Houten heeft in de raadsvergadering van 15 februari 2005 besloten tot het laten plaatsen van drie grote windmolens langs het Amsterdam-Rijnkanaal, ter hoogte van De Meerpaal. Het gaat om drie molens met een ashoogte van circa 100 meter. De windmolens bevinden zich op een afstand van ongeveer 375 meter van de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van De Meerpaal. Er is geen sprake van directe energielevering van de windmolens aan de bedrijven op het terrein.

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

Een reservering voor een kavel vindt altijd plaats onder vastgestelde voorwaarden:

- De grond wordt pas verkocht nadat het college van B & W het schetsontwerp van het pand heeft goedgekeurd (na een positief breed ambtelijk advies). Het realiseren van een schetsontwerp vindt plaats tijdens de optieperiode (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.
- Bovengenoemde voorwaarden zijn standaard bij de reserverings/optieovereenkomst. Indien het bedrijf hiervan af wenst te wijken, dient het bedrijf hiervan voor het verkrijgen van de reservering melding te maken. Bij afwijkende voorwaarden is altijd een collegebesluit nodig.

**Aan de informatie in dit informatieblad kunnen geen rechten worden ontleend**