

Leidraad inzake Inschrijving  
**Bedrijfskavels De Kolk fase 2  
in Nunspeet**

© GEMEENTE NUNSPEET 2024

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

## Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Begrippenlijst</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Doelstelling	7
1.2	Locatie en verkaveling	8
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>9</b>
2.1	Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplannen	9
2.2	Beleidsnotitie	9
2.3	Kavelpaspoort	9
<b>3</b>	<b>Koopsommen, voorwaarden en verplichtingen</b>	<b>10</b>
3.1	Koopsommen Bedrijfskavels	10
3.2	Vaste en variabele oppervlakten Bedrijfskavels	10
3.3	Verplichte realisering accu (batterij) met EnergieManagementSysteem	11
3.4	Verplichte deelname Parkmanagement	12
3.5	Verplichte aanleg en instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein	12
3.6	Voorzieningen in de openbare ruimte (hekwerk, wadi's, haag, houtwal en bewegwijzering)	13
3.7	Afvoer van water	13
<b>4</b>	<b>Extra Selectie criterium</b>	<b>15</b>
4.1	Natuurinclusief bouwen	15
4.2	Geen bedrijfsverzamelgebouw	15
<b>5</b>	<b>Nadere uitwerking en data Inschrijvingsprocedure</b>	<b>16</b>
5.1	Inloopavond	16
5.2	Eénmalige vragenronde - opmerkingen	16
5.3	Uiterste datum van Inschrijving	16
5.4	Planning van de Inschrijvingsprocedure	17
<b>6</b>	<b>Reserveringsovereenkomst</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Koopovereenkomst</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>20</b>

## 0 Begrippenlijst

Aanvullende selectiecriteria	De in de Beleidsnotitie genoemde selectiecriteria waarvoor punten kunnen worden toegekend en welke bovenop de Standaard selectiecriteria van toepassing zijn.
Achterlaatlocatie	De locatie waarop het bedrijf van de Inschrijver gevestigd is én voldoet aan de volgende cumulatieve criteria: <ul style="list-style-type: none"><li>- de locatie is aangegeven op de in deze Beleidsnotitie opgenomen kaarten; én</li><li>- deze locatie biedt een herontwikkelingsmogelijkheid waarbij er aantoonbaar naar de mening van de Beoordelingscommissie een ruimtelijke verbetering ontstaat; én</li><li>- de locatie is eigendom van hetzelfde Bedrijf als het Inschrijvende Bedrijf; én</li><li>- ten aanzien van deze locatie is tijdens de looptijd van de Reserveringsovereenkomst door het college van Gemeente een (principe)besluit tot medewerking aan een herontwikkeling genomen.</li></ul>
Bedrijfskavel	De onroerende zaak c.q. een kavel die vanwege zijn bestemming bestemd én geschikt is voor bedrijfsmatig gebruik en voor de bebouwing met een Bedrijfspand, zoals nader omschreven en genummerd in deze Leidraad.
Bedrijf	Een onderneming die is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel conform de Handelsregisterwet.
Bedrijfspand	Een gebouw waarin één Bedrijf gevestigd is.
Beleidsnotitie	Het beleid dat is vastgelegd in de 'Beleidsnotitie uitgifte bedrijfskavels op bedrijventerreinen Gemeente Nunspeet 2024'.
Beoordelingscommissie	Een door Gemeente, voor het beoordelen van het Herontwikkelingsplan met betrekking tot de Achterlaatlocatie, samen te stellen commissie.
Bouwplan	Een door de Dorpsbouwmeester van de Gemeente beoordeeld en geaccepteerd ontwerp met betrekking tot de bebouwing op de Bedrijfskavel(s) van de Geselecteerde Inschrijver (inclusief het Inrichtingsplan).
Bijlage	Een Bijlage bij deze Leidraad.

De Kolk	Het bedrijventerrein De Kolk fase 2 in Nunspeet zoals in deze Leidraad aangegeven.
Extra selectiecriteria	De selectiecriteria die bovenop de Standaard en de Aanvullende selectiecriteria van toepassing kan zijn.
Gemeente	De Publiekrechtelijke Rechtspersoon Gemeente Nunspeet, gevestigd te Nunspeet aan Markt 1 te 8071 GJ Nunspeet, handelend in haar publiekrechtelijk rol.
Geselecteerde Inschrijver	De Inschrijver die op basis van deze Leidraad alsmede de Beleidsnotitie de meeste punten heeft behaald voor een Bedrijfskavel en (eventueel via loting door de Notaris) als eerste is geplaatst op de Scoringslijst.
Herontwikkelingsplan	Het plan van een Inschrijver met betrekking tot de Achterlaatlocatie.
Inrichtingsplan	Een inrichtingsplan is een plan waarin alle ruimtelijke zaken samenkomen in een weloverwogen en integraal ontwerpplan. Doel is een optimale invulling van de locatie waarbij de ruimtelijke kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Dit plan wordt vervolgens aan de Gemeente voorgelegd ter beoordeling.
Inschrijfformulier	Het formulier inclusief bijlagen waarmee de Inschrijver zich dient in te schrijven om mee te kunnen dingen tot de selectie van Geselecteerde Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s) op De Kolk en welk formulier deel uitmaakt van deze Leidraad.
Inschrijver	De Inschrijver is een Bedrijf dat minimaal moet voldoen aan de Standaard selectiecriteria zoals opgenomen in de Beleidsnotitie en de minimale vereisten zoals genoemd in deze Leidraad, welk Bedrijf tijdig een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	Documenten die door Inschrijver worden ingediend tijdens de Inschrijvingsprocedure om te komen tot de selectie van een Geselecteerde Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s) op de Kolk.
Inschrijvingsprocedure	De procedure beschreven in deze Leidraad en de Beleidsnotitie om te komen tot de selectie van een Geselecteerde Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s) op De Kolk.

Koopovereenkomst	De koopovereenkomst die door de Verkoper en Koper wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden met betrekking tot de koop van (een) Bedrijfskavel(s) op De Kolk is vastgelegd.
Koper	De Geselecteerde Inschrijver die, nadat de Reserveringsperiode op grond van de Reserveringsovereenkomst is afgelopen én van wie het Bouwplan is geaccepteerd door de Dorpsbouwmeester van de Gemeente (én indien van toepassing waarover met betrekking tot het Herontwikkelingsplan van de Achterlaatlocatie een (principe-)besluit is genomen), in de gelegenheid wordt gesteld om met Verkoper een Koopovereenkomst te sluiten.
Leidraad	De onderhavige leidraad voor De Kolk waarin nadere informatie en specifieke voorwaarden en verplichtingen zijn opgenomen waar een Inschrijver aan moet voldoen.
Nota van inlichtingen	Een schriftelijke weergave van de gedurende de Inschrijvingsprocedure gestelde vragen, de antwoorden hierop en overige inlichtingen.
Notaris	Elan Notarissen, Laan 44 te Nunspeet.
Plaats Nunspeet	Postcodegebied 8071 en 8072
Reserveringsovereenkomst	De overeenkomst die tussen de Verkoper en de Geselecteerde Inschrijver wordt gesloten met betrekking tot (een) Bedrijfskavel(s) op De Kolk conform deze Leidraad en de Beleidsnotitie.
Scoringslijst	De op te stellen lijst waarop de Inschrijvers (al dan niet via loting door de Notaris) zijn gerangschikt op basis van de toegekende punten voor (een) Bedrijfskavel(s) op De Kolk conform deze Leidraad alsmede de Beleidsnotitie om aldus de Geselecteerde Inschrijver voor iedere Bedrijfskavel te kunnen bepalen.
Selectiecriteria	De Standaard selectiecriteria, de Aanvullende selectiecriteria alsmede de in deze Leidraad opgenomen Extra selectiecriteria tezamen.
Standaard selectiecriteria	De in de Beleidsnotitie opgenomen criteria waar iedere Inschrijver aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor de Inschrijvingsprocedure.
Toetsingscommissie	Een door Verkoper voor het toetsen van de ingediende Inschrijvingen samen te stellen commissie die de Selectiecriteria beoordeelt.

Verkoopdocumenten            Set van documenten met betrekking tot de onderhavige  
Inschrijvingsprocedure welke de Verkoper publiceert.

Verkoper                        De Publiekrechtelijke Rechtspersoon Gemeente  
Nunspeet, gevestigd te Nunspeet aan Markt 1 te 8071  
GJ Nunspeet, handelend in haar privaatrechtelijke rol.

Begrippen kunnen in deze Leidraad zowel in enkelvoud als meervoud worden gebruikt.

# 1 Inleiding

Dit document is door de Gemeente opgesteld ten behoeve van de Inschrijvingsprocedure 'Bedrijfskavels De Kolk fase 2' te Nunspeet.

Deze Inschrijvingsprocedure heeft betrekking op tien (10) Bedrijfskavels, waarop Bedrijfspanden conform het vigerende bestemmingsplan dienen te worden gebouwd en die zijn gelegen op het nog te realiseren bedrijventerrein De Kolk fase 2 in de Plaats Nunspeet.

Deze Leidraad bevat een beschrijving van de aangeboden Bedrijfskavels en de uitgangspunten en wensen welke de Verkoper heeft om de ontwikkeling van deze Bedrijfskavels en de verplichte realisatie van een Bedrijfspannd daarop, mogelijk te maken. De Leidraad geeft tevens inzicht in het verloop van de Inschrijvingsprocedure en welk tijdsplan de Verkoper voor ogen heeft.

## 1.1 Doelstelling

Binnen de Gemeente, Plaats Nunspeet, is de vraag naar een nieuw bedrijventerrein onverminderd groot. De bestaande bedrijventerreinen Feithenhof, Lepelingen en De Kolk eerste fase, bieden geen mogelijkheden meer om kavels uit te kunnen geven. De Gemeente heeft nog steeds de ambitie om een vitale gemeente voor ondernemers te blijven en heeft daarom besloten om het huidige bedrijventerrein De Kolk eerste fase in de Plaats Nunspeet uit te breiden.

Bedrijventerrein De Kolk fase 2 is dus een uitbreiding op het hoogwaardig bestaande bedrijventerrein De Kolk eerste fase en is gelegen op een fraaie locatie in de Plaats Nunspeet. Door de aanwezige rondweg is er een goede ontsluiting en is rijksweg A28 eenvoudig bereikbaar.

De Bedrijfskavels op De Kolk fase 2 zijn net als bij de eerste fase bedoeld voor bedrijven die al gevestigd zijn in de Gemeente. Bedrijven met verschillende grootten kunnen hier terecht voor (een) Bedrijfskavel(s).

Inmiddels is er gestart met het bouwrijp maken van de Bedrijfskavels. Er wordt in deze fase 2 circa 2,3 ha grond door de Verkoper aangeboden en deze grond is opgedeeld in tien (10) Bedrijfskavels van verschillende oppervlaktes. De grootte van de kavels varieert van circa 1.650 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>.

Als een Bedrijf zich wil vestigen op De Kolk moet het voldoen aan het bestemmingsplan (en de bijbehorende beeldkwaliteitsplannen), de Beleidsnotitie, de onderhavige Leidraad en wet- en regelgeving. Daarin staan onder andere de eisen die gelden ten aanzien van de Inschrijvers, de Inschrijvingen en haar bijlagen, bouwen, beeldkwaliteit, milieu, duurzaamheid en water.

## 1.2 Locatie en verkaveling

De Kolk is gelegen aan de oostelijke rand van de Plaats Nunspeet aan de Oosteinderweg en omsloten aan de zuidzijde door een rotonde en grenst aan de westzijde aan Rondweg De Kolk.

In de onderstaande afbeelding zijn de Bedrijfskavels indicatief met nummers weergegeven.



LEGENDA			
	Kavels kleine en middelgrote bebouwing		Openbaar groen
	Voorlopige reservering tbv gemeente		Openbare verharding
	Indicatie bedrijfsbebouwing		Inrit
	Kavelnummer met circa oppervlakte		Openbaar groen met waterberging
	Zone leidingstroom		Grens GPS
	Grens bestemmingsplan		Bouwvlak
	Gasleiding		



## **2 Uitgangspunten**

### **2.1 Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplannen**

Op de door Verkoper uit te geven Bedrijfskavels is het bestemmingplan 'Actualisatie De Kolk, Zuid, 2023' van toepassing zoals dit op 30 november 2023 onherroepelijk is vastgesteld.

Het volledige bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen vindt u op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

### **2.2 Beleidsnotitie**

Op de Inschrijvingsprocedure is de Beleidsnotitie van toepassing. In deze notitie staan belangrijke voorwaarden en eisen die aan de Inschrijver worden gesteld. De Beleidsnotitie is als Bijlage 1 aan deze Leidraad gehecht.

De onderhavige Leidraad is een aanvulling op c.q. nadere uitwerking van de Beleidsnotitie zoals dat in deze notitie is mogelijk gemaakt.

### **2.3 Kavelpaspoort**

Voor de leesbaarheid zijn de regels uit het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen ('Beeldkwaliteitsplan De Kolk, 2017' alsmede 'Beeldkwaliteitsplan Actualisatie De Kolk, Zuid, 2023') "vertaald" naar een zogenaamd kavelpaspoort per type Bedrijfskavel. Hiermee wordt in een samenvatting van de hierboven genoemde stukken inzichtelijk gemaakt hoe het te realiseren Bedrijfspan op de Bedrijfskavel(s) qua samenhang en uitstraling eruit zouden kunnen zien.

De drie types kavelpaspoorten van de Bedrijfskavels zijn opgenomen als Bijlage 2.

Bij tegenstrijdigheden tussen het kavelpaspoort en het vigerende bestemmingsplan, prevaleert het vigerende bestemmingsplan.

Voor de locaties waar de kabels en leidingen zijn gelegen op en nabij de Bedrijfskavels, wordt verwezen naar Bijlage 3 (KLIC-melding Bedrijfskavel MG1 inclusief nadere informatie over bebouwingsvereisten nabij gasleidingen).

### 3 Koopsommen, voorwaarden en verplichtingen

#### 3.1 Koopsommen Bedrijfskavels

Voor iedere Bedrijfskavel geldt een vaste koopsom per vierkante meter waarvan **niet** wordt afgeweken. De koopsom wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, thans 21%.

De marktconforme vierkante meterprijs voor de beeldbepalende Bedrijfskavel MG2 bedraagt € 260,00 en voor de overige Bedrijfskavels op De Kolk € 240,00. Deze prijzen zijn vastgesteld door het college van burgmeester en wethouder van de Gemeente.

Nummer Bedrijfskavel	Oppervlakte in m <sup>2</sup> (circa)	Koopsom exclusief btw	Koopsom inclusief btw	Bijzonderheden
Bedrijfskavel MG1	5.000 m <sup>2</sup>	€ 1.200.000	€ 1.452.000	Geen
Bedrijfskavel MG2	3.997 m <sup>2</sup>	€ 1.039.220	€ 1.257.456,20	Beeldbepalend
Bedrijfskavel K1	1.729 m <sup>2</sup>	€ 414.960	€ 502.101,60	Cluster K1-K4
Bedrijfskavel K2	1.688 m <sup>2</sup>	€ 405.120	€ 490.195,20	Cluster K1-K4
Bedrijfskavel K3	1.836 m <sup>2</sup>	€ 440.640	€ 533.174,40	Cluster K1-K4
Bedrijfskavel K4	1.642 m <sup>2</sup>	€ 394.080	€ 476.836,80	Cluster K1-K4
Bedrijfskavel K5	1.940 m <sup>2</sup>	€ 465.600	€ 563.376	Cluster K5-K8
Bedrijfskavel K6	1.772 m <sup>2</sup>	€ 425.280	€ 514.588,80	Cluster K5-K8
Bedrijfskavel K7	1.971 m <sup>2</sup>	€ 473.040	€ 572.378,40	Cluster K5-K8
Bedrijfskavel K8	1.750 m <sup>2</sup>	€ 420.000	€ 508.200	Cluster K5-K8

#### 3.2 Vaste en variabele oppervlakten Bedrijfskavels

De Bedrijfskavels MG1 en MG2 hebben ieder een vastgestelde oppervlakte waarvan gezien de ligging van deze Bedrijfskavels niet wordt afgeweken. Bovendien is in het bestemmingsplan vastgelegd dat een kavel op De Kolk een maximale grootte mag hebben van 5.000 m<sup>2</sup>.

Met betrekking tot de Bedrijfskavels K1 tot en met K4 (hierna: "**Cluster K1-K4**") alsmede K5 tot en met K8 (hierna: "**Cluster K5-K8**") kan conform en binnen het hierna bepaalde van de oppervlakte van een Bedrijfskavel worden afgeweken. Cluster K1-K4 en Cluster K5-K8 hierna ook te noemen: "**Cluster**".

Na het toewijzen van een Bedrijfskavel binnen een Cluster aan de Geselecteerde Inschrijver (zie Beleidsnotitie) én de berichtgeving daarover door Verkoper aan deze Geselecteerde Inschrijver, heeft de Geselecteerde Inschrijver de mogelijkheid tot uiterlijk het moment van ondertekenen van de Reserveringsovereenkomst met de Geselecteerde Inschrijvers van de andere Bedrijfskavels binnen het eigen Cluster K1-K4 en Cluster K5-K8, in overleg te treden omtrent het aanpassen van de oppervlakte binnen Cluster K1-K4 danwel Cluster K5-K8.

In dit kader gaat iedere Geselecteerde Inschrijver (c.q. de opgegeven contactpersoon van die Inschrijver) van een Bedrijfskavel binnen een Cluster bij zijn Inschrijving ermee akkoord dat alle contactgegevens worden gedeeld met de andere Geselecteerde Inschrijvers van de Bedrijfskavels binnen het eigen Cluster.

Limitatieve kaders:

- a. de maximale afwijking voor iedere Bedrijfskavel bedraagt ten hoogste 10% van de in 3.1 van deze Leidraad opgegeven oppervlakte; een grotere afwijking per Bedrijfskavel is niet toegestaan;
- b. het aantal Bedrijfskavels binnen ieder Cluster moet na wijziging van de oppervlakten exact vier (4) blijven; een voorstel voor minder of meer Bedrijfskavels binnen een Cluster is niet toegestaan;
- c. binnen de hiervoor genoemde periode tot aan de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst moeten de vier (4) Geselecteerde Inschrijvers binnen een Cluster tezamen hun voorstel voor afwijkende oppervlakten aan de Verkoper voorleggen; Verkoper behoudt zich het recht voor onder opgave van redenen niet akkoord te gaan met het voorstel voor afwijkende oppervlakten binnen een Cluster.

Let op!

Indien voor meerdere Bedrijfskavels wordt ingeschreven, houdt er dan rekening mee dat de in het bestemmingsplan opgenomen maximale kavelgrootte van 5.000 m<sup>2</sup> per Bedrijf niet mag worden overschreden.

### **3.3 Verplichte realisering accu (batterij) met EnergieManagementSysteem**

De (Geselecteerde) Inschrijver moet in zijn uiteindelijk Bouwplan uitgaan van de ontwikkeling van een Bedrijfspannd waarin een zogenaamd EnergieManagementSysteem met accu (batterij) voor opslag van elektriciteit is opgenomen.

Deze verplichting voor het aanleggen van een EnergieManagementSysteem met accu voor opslag van elektriciteit vloeit voort uit de zogenaamde 'energiecongestie'. Dit is een urgent, nationaal probleem, waar alle ontwikkelingen (en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in het bijzonder) last van ondervinden en daardoor problematisch zijn voor alle ontwikkelingen.

Verkoper heeft de plaatselijk opererende netbeheerder (Liander) gevraagd voor iedere Bedrijfskavel op De Kolk één (1) zogenaamde 3 x 80 Ampère-aansluiting mogelijk te maken. Zekerheid of deze ene aansluiting daadwerkelijk door Liander wordt mogelijk gemaakt, is er op moment van publicatie van de Leidraad en de overige stukken op de website van Gemeente niet. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien genoemde aansluiting niet of anderszins verkregen wordt.

Een EnergieManagementSysteem is een hardware-kast waar alle stroom verbruikende apparaten van het betreffende bedrijf aan gekoppeld zijn. Het EnergieManagementSysteem meet en stuurt het stroomverbruik (dit kan eventueel middels het opgeven van een tijd-interval, denk aan oplaadbare apparaten bv. auto's). Bij stroom-overschot zal het EnergieManagementSysteem ervoor zorgen dat de stroom wordt opgeslagen in een accu en als die accu "vol" is, kan het overschot mogelijk worden terug geleverd aan het elektriciteitsnet.

Concreet betekent dit dat het Bedrijfspannd op de Bedrijfskavel(s) verplicht beschikt over een systeem dat energieverbruik van het Bedrijfspannd c.q. het daarop gevestigde Bedrijf beheert, beïnvloedt en monitort en de mogelijkheid biedt om opgewekte energie op te slaan. Door middel van energiemanagement kan het energieverbruik worden gereduceerd en kan de zelf opgewekte energie (tijdelijk) worden opgeslagen.

Dit gebeurt door energiestromen in kaart te brengen en vervolgens energiebesparende maatregelen te nemen.

De accu die de opslag van zelf opgewekte energie mogelijk maakt, dient voor De Kolk over een minimale capaciteit van 20 kW te beschikken.

In de Koopovereenkomst die de Verkoper met de Koper aangaat, wordt bovenstaande als verplichting met boete- en kettingbeding opgelegd aan de Koper om een EnergieManagementSysteem met accu op de Bedrijfskavel(s) conform zijn ingediende en goedgekeurde Bouwplan voor eigen rekening en risico te realiseren, te onderhouden, te beheren en in stand te houden.

Bouwplannen die niet voldoen aan deze voorwaarde worden niet geaccepteerd.

### **3.4 Verplichte deelname Parkmanagement**

Om de kwaliteit van De Kolk nu en in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen waarborgen wordt zogenaamd parkmanagement ingevoerd. Alle Bedrijven die zich inschrijven op De Kolk én met wie uiteindelijk een Koopovereenkomst wordt aangegaan, worden lid van de Coöperatie Parkmanagement De Kolk U.A.. Deze coöperatie regelt en coördineert diverse taken en diensten waarbij wordt uitgegaan van de gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bedrijven die zijn gevestigd op Bedrijventerrein De Kolk fase 1 én fase 2.

De statuten van deze coöperatie met andere relevante informatie van deze coöperatie zijn als Bijlage 4 aan deze Leidraad gehecht.

In de Koopovereenkomst die de Verkoper met de Koper aangaat, wordt bovenstaande als kwalitatieve verplichting met boete- en kettingbeding opgelegd aan de Koper.

Voor nadere details omtrent de verplichte deelname aan deze coöperatie en wat de consequenties daarvan zijn, wordt verwezen naar de concept Koopovereenkomst.

### **3.5 Verplichte aanleg en instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein**

De Koper is verplicht de benodigde parkeerplaatsen voor zijn Bouwplan (conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van de Gemeente) op eigen terrein en derhalve dus op de door hem te kopen Bedrijfskavel(s) voor eigen rekening en risico aan te leggen en deze vervolgens te beheren, te onderhouden en in stand te houden. Parkeren op de (openbare) toegangswegen of elders in de nabij gelegen openbare ruimte is niet toegestaan.

Voor de details omtrent de verplichte aanleg op eigen terrein en instandhoudingsverplichting van parkeerplaatsen op de Bedrijfskavels wordt verwezen naar de te zijner tijd af te geven omgevingsvergunning, waarin deze verplichting wordt geborgd.

Bouwplannen die niet voldoen aan deze voorwaarde worden niet geaccepteerd.

### **3.6 Voorzieningen in de openbare ruimte (hekwerk, wadi's, haag, houtwal en bewegwijzering)**

In dit kader wordt aangeknoopt bij het reeds gerealiseerde bedrijventerrein De Kolk eerste fase waarover ook regels in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

#### **Hekwerk**

Ter uitwerking van het beeldkwaliteitsplan wordt in de groene vlakken (aangegeven in de afbeelding onder 1.2 van deze Leidraad) aan de zijde van de Bedrijfskavels die grenzen aan de houtwal nabij Rondweg De Kolk, voor rekening en risico van de Gemeente een hekwerk aan de rand van de houtwal op eigen terrein van de Gemeente geplaatst. Gemeente zal het beheer, onderhoud en vervanging van dat hekwerk voor haar rekening nemen.

#### **Wadi's**

Daarnaast wordt aan de zijde van de Oosteinderweg tot aan de punt bij de rotonde voor rekening en risico van Gemeente wadi's aangelegd en tussen de wadi's en de betreffende Bedrijfskavels een groene haag. Ook met betrekking tot de wadi's en de haag neemt Gemeente het beheer, onderhoud en vervanging voor haar rekening.

#### **Houtwal**

Door de Gemeente is voor haar rekening en risico een houtwal gerealiseerd die door de Gemeente zal worden beheerd, onderhouden en zonodig vervangen.

In dit kader is in de Koopovereenkomst een bepaling opgenomen dat de toekomstige eigenaren van de betreffende Bedrijfskavels Gemeente toegang moeten geven om het beheer, onderhoud en vervanging met betrekking tot het hekwerk, de wadi's, de haag en de houtwal te kunnen doen. Voor de details hieromtrent wordt verwezen naar Bijlage 6 de concept Koopovereenkomst.

#### **Bewegwijzering**

De Gemeente zal te zijner tijd (voor haar rekening en risico) in de openbare ruimte de bewegwijzering plaatsen met daarop de namen van de alsdan op De Kolk gevestigde nieuwe Bedrijven. Na ondertekening van de Leveringsakte kan het nieuwe Bedrijf daartoe het formulier "Voorwaarden deelname systeem industriële bewegwijzering Nunspeet" invullen zoals te zijner tijd op de gemeentelijke website wordt geplaatst. Gemeente verzorgt het reguliere onderhoud van deze bewegwijzering.

Bij gewenste verwijdering, wijziging of vernieuwing van een bedrijfsnaam, komen deze kosten voor rekening van het betreffende bedrijf zelf.

### **3.7 Afvoer van water**

#### **Vuilwater**

Op het Bedrijventerrein De Kolk is één riool aangelegd. Hierop kan de vuilwaterafvoer van een Bedrijfskavel worden aangesloten.

#### **Hemelwater**

Bij nieuwbouw en/of verbouw mag het nieuwe verhard oppervlak (daken, maar ook terreinverharding) niet worden aangesloten op de vuilwater-riolering. Binnen de Kolk moet bergings- en/of infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van

een maatgevende bui T=10 en 60 mm neerslag per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Het water mag geen overlast geven op de eigen Bedrijfskavel en niet afstromen richting aanliggende Bedrijfskavels of openbaar gebied.

Het teveel aan water ten opzichte van de maatgevende bui mag wel worden afgevoerd richting openbaar gebied, waar het door de wadi's zal worden opgevangen. Bij een groter aanbod gaan de wadi's het water afvoeren naar het retentiegebied ten noorden van Bedrijventerrein de Kolk.

Het hemelwater dient zowel bovengronds als ondergronds op eigen terrein verwerkt worden.

### **Materiaalkeuze**

Koper is verplicht niet uitlogende materialen toe te passen om te voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt.

### **Toetsing en controle**

Bij het indienen van het Bouwplan wordt er getoetst of er op een juiste wijze wordt omgegaan met de afvoer van het hemelwater op de betreffende Bedrijfskavel.

Hiervoor moet het volgende worden aangeleverd:

- een berekening waaruit blijkt wat het afvoerende oppervlak is en hoe groot de voorziening moet worden;
- een tekening met daarop de locatie(s) en omvang van de voorziening(en) is aangegeven, waarbij ook de overstortvoorziening is aangegeven met daarbij de wijze van afvoer richting de wadi's.

Bij de daadwerkelijke aanleg wordt een en ander tenslotte door Gemeente gecontroleerd, zodat kan beoordeeld kan worden of de voorziening volgens de omgevingsvergunning is aangebracht.

## 4 Extra Selectie criterium

### 4.1 Natuurinclusief bouwen

Verkoper is voorstander van een Inschrijver die een meerwaarde kan bieden aan De Kolk op het gebied van natuurinclusief bouwen.

Een groene en natuurinclusieve omgeving is van groot belang voor de leefbaarheid, biodiversiteit en het ecologische klimaat binnen de Gemeente. De Gemeente stimuleert inwoners en bedrijven om bij te dragen aan de doelstelling om vóór 2050 de CO2-teller op nul te zetten en de biodiversiteit te verbeteren.

Verkoper geeft onderstaand een aantal toepassingen voor de door de Inschrijvers/Kopers voorziene ontwikkeling op een (de) Bedrijfskavel(s), waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelstelling m.b.t. natuurinclusief bouwen.

#### *Te behalen punten*

Toepassing	Punten
Per 5 Leibomen langs een gevel waarin geen kozijnopeningen zijn aangebracht	1
Groenbestrating op minimaal 100 m <sup>2</sup>	2
Vegetatiedak van minimaal 50 m <sup>2</sup>	2
Vegetatiedak van meer dan 100 m <sup>2</sup>	3
Groene gevel (begroeiingssysteem) van minimaal 50 m <sup>2</sup>	2
Groene gevel (begroeiingssysteem) van meer dan 100 m <sup>2</sup>	3
Vleermuisvriendelijke lampen in alle buitenverlichting	1

Indien de Inschrijver op het Inschrijfformulier aangeeft dat hij gebruik maakt van één of meer van bovengenoemde toepassingen, dan wordt dit in de Reserveringsovereenkomst alsmede de mogelijk te sluiten Koopovereenkomst als verplichting (inclusief kettingbeding en boete) opgenomen, zodat deze toepassingen m.b.t. natuurinclusief bouwen ook in de toekomst gegarandeerd zijn.

Bouwplannen die niet voldoen aan deze door de (Geselecteerde) Inschrijver zelf gekozen toepassingen, waarvoor hij op het Inschrijfformulier een garantie heeft afgegeven, worden niet geaccepteerd.

### 4.2 Geen bedrijfsverzamelgebouw

In de Plaats Nunspeet zijn naar de mening van Verkoper/Gemeente ruim voldoende mogelijkheden om gebruik te maken van een ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw. Om die reden ontmoedigt Verkoper/Gemeente de bouw hiervan op De Kolk en vindt aftrek van het aantal te behalen punten plaats indien Inschrijver in zijn Bouwplan een bedrijfsverzamelgebouw opneemt.

	Aftrek punten
Inschrijver neemt in zijn Bouwplan een bedrijfsverzamelgebouw op	-/- 10

## 5 Nadere uitwerking en data Inschrijvingsprocedure

### 5.1 Inloopavond

Op 14 maart 2024 organiseert de Gemeente een inloopavond op het gemeentehuis, Markt 1 in Nunspeet. Aanvang van deze inloop is om 19.00 uur en duurt tot uiterlijk 21.00 uur.

Tijdens deze inloopavond zullen diverse medewerkers van de Gemeente aanwezig zijn en kan er desgewenst uitleg en/of een toelichting worden gegeven op de Verkoopdocumenten.

Mochten er tijdens de inloopavond inhoudelijke vragen en / of opmerkingen zijn met betrekking tot de Verkoopdocumenten (waaronder begrepen de procedure tot Inschrijving, de bijlage bij de Leidraad etc.), dan verwijst de Verkoper belangstellenden daartoe naar het vragenformulier zoals nader omschreven in deze Leidraad.

Dit voorkomt onder andere dat de ene belangstellende mogelijk meer informatie ontvangt dan een andere en er geen ongelijke kansen ontstaan.

### 5.2 Eénmalige vragenronde - opmerkingen

Op grond van het bepaalde in de Beleidsnotitie bestaat de mogelijkheid tot het éénmalig stellen van vragen en het maken van opmerkingen omtrent de Verkoopdocumenten (waaronder begrepen de procedure tot Inschrijving, de bijlagen bij de Leidraad etc.). Daartoe moet een belangstellende voor (een) Bedrijfskavel(s) op De Kolk verplicht het als Bijlage 7 aan deze Leidraad gehechte vragenformulier gebruiken.

U dient uw vragen in te dienen door het vragenformulier te gebruiken en deze **uiterlijk op 2 april 2024 vóór 17:00 uur** per e-mail te sturen aan [kavels@nunspeet.nl](mailto:kavels@nunspeet.nl) onder vermelding van:

**‘Vragen en/of opmerkingen n.a.v. Inschrijvingsprocedure Bedrijfskavels De Kolk fase 2 te Nunspeet’.**

### 5.3 Uiterste datum van Inschrijving

De Inschrijving kan tot **uiterlijk 2 mei 2024 vóór 13.00 uur** geschieden door de hierboven gevraagde stukken in één e-mail te sturen aan [kavels@nunspeet.nl](mailto:kavels@nunspeet.nl) onder vermelding van het onderwerp:

**“Inschrijving Bedrijfskavels De Kolk fase 2 te Nunspeet”.**



## 5.4 Planning van de Inschrijvingsprocedure

Voor de Inschrijvingsprocedure is voorsnog de volgende planning gemaakt<sup>1</sup>:

Taak / actie	Datum / tijdstip
Publicatie website Gemeente	7 maart 2024
Inloopavond gemeentehuis	14 maart 2024 19.00 uur tot 21.00 uur
Uiterst tijdstip voor het stellen van vragen t.a.v. de Inschrijvingsprocedure en de Verkoopdocumenten door belangstellenden tijdens de éénmalige vragenronde	2 april 2024 vóór 17.00 uur
Verwachte datum van publicatie Nota van Inlichtingen	18 april 2024
<b>Uiterst tijdstip van indienen van Inschrijving</b>	<b>2 mei 2024 vóór 13.00 uur</b>
Verificatie en toetsing van de Inschrijving(en) conform de Beleidsnotitie en verwachte datum bekend maken van de Geselecteerde Inschrijver	13 juni 2024
Verwachte uiterste datum toesturen Reserveringsovereenkomst	27 juni 2024
Verwachte uiterste datum ondertekening Reserveringsovereenkomst	11 juli 2024

---

<sup>1</sup> De genoemde planning en data zijn indicatief. Verkoper behoudt zich het recht voor om deze planning en de opgegeven data te wijzigen. Verkoper zal de Inschrijvers op de hoogte stellen van wijzigingen in de planning/data indien die zich voordoen.

## **6 Reserveringsovereenkomst**

De concept Reserveringsovereenkomst zoals bedoeld in de Beleidsnotitie is als Bijlage 5 aan deze Leidraad gehecht.

## **7 Koopovereenkomst**

Het concept van de Koopovereenkomst zoals bedoeld in de Beleidsnotitie is opgenomen als Bijlage 6 bij deze Leidraad.

Mochten er tegenstrijdigheden zijn opgenomen in de getekende Koopovereenkomst met de Beleidsnotitie en/of de Leidraad, dan prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst.

## **8 Bijlagen**

Bijlage 1: Beleidsnotitie

Bijlage 2: kavelpaspoorten

Bijlage 3: KLIC-melding met nadere informatie bebouwing nabij gasleidingen

Bijlage 4: Statuten Coöperatie Parkmanagement De Kolk U.A. en andere relevante informatie

Bijlage 5: concept Reserveringsovereenkomst met en zonder Achterlaatlocatie

Bijlage 6: concept Koopovereenkomst

Bijlage 7: Vragenformulier

Bijlage 8: Inschrijfformulier Bedrijfskavels De Kolk te Nunspeet