

Leidraad inzake Inschrijving

## **Bedrijfskavels Bedrijventerrein Elspeet fase 1**

© 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>6</b>
1.1	Doelstelling	6
1.2	Locatie en verkaveling	7
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>8</b>
2.1	Bestemmingsplan met bijlagen	8
2.2	Beleidsnotitie	8
2.3	Kavelpaspoort	8
<b>3</b>	<b>Koopsommen, voorwaarden en verplichtingen</b>	<b>9</b>
3.1	Koopsommen Bedrijfskavels	9
3.2	Variabele oppervlakten Bedrijfskavels	9
3.3	Verplichte realisering accu (batterij) met EnergieManagementSysteem	10
3.4	Verplichte deelname nog op te richten Parkmanagement	10
3.5	Verplichte aanleg en instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein	11
3.6	Voorzieningen in de openbare ruimte (dassen werend raster, wadi, groenstrook, bewegwijzering)	12
3.7	Afvoer van water	12
3.8	Verplichtingen ten aanzien van ecologie	13
3.9	Groene haag voorzijde bedrijfskavel	14
<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 Bedrijfspan, 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.
Bedrijfspan	Een gebouw waarin één Bedrijf gevestigd is.
Bedrijventerrein Elspeet	Het bedrijventerrein Elspeet fase 1 in de Plaats Elspeet zoals in deze Leidraad aangegeven.
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.

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 Achterlaatllocatie.
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 Bedrijventerrein Elspeet fase 1 en welk formulier deel uitmaakt van deze Leidraad (Bijlage 7).
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 Bedrijventerrein Elspeet.
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 Bedrijventerrein Elspeet.
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 Bedrijventerrein Elspeet 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 Achterlaatllocatie een (principe-)besluit is genomen), in de gelegenheid wordt gesteld om met Verkoper een Koopovereenkomst te sluiten.

Leidraad	De onderhavige leidraad voor Bedrijventerrein Elspeet (fase 1) 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 te Nunspeet.
Plaats Elspeet	Postcodegebied 8075
Reserveringsovereenkomst	De overeenkomst die tussen de Verkoper en de Geselecteerde Inschrijver wordt gesloten met betrekking tot (een) Bedrijfskavel(s) op Bedrijventerrein Elspeet 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 Bedrijventerrein Elspeet 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 Bedrijventerrein Elspeet fase 1' gelegen in de Plaats Elspeet van de gemeente Nunspeet.

Deze Inschrijvingsprocedure heeft betrekking op vier (4) Bedrijfskavels, waarop Bedrijfspanden conform het vigerende bestemmingsplan dienen te worden gebouwd en die zijn gelegen op het nog te realiseren Bedrijventerrein Elspeet in de Plaats Elspeet van de gemeente Nunspeet.

Deze Leidraad bevat een beschrijving van de thans aangeboden Bedrijfskavels op Bedrijventerrein Elspeet en de uitgangspunten en wensen welke de Verkoper heeft om de ontwikkeling van deze Bedrijfskavels en de verplichte realisatie van een Bedrijfspand 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, en zeker in de Plaats Elspeet, is de vraag naar een bedrijventerrein voor bedrijven die nu al gevestigd zijn in Elspeet of daar de afgelopen tien (10) jaar minimaal twee (2) gevestigd zijn geweest, onverminderd groot.

De Gemeente heeft nog steeds de ambitie om een vitale gemeente voor ondernemers te blijven, zeker voor de Plaats Elspeet.

In deze Plaats is bovendien nog geen Bedrijventerrein.

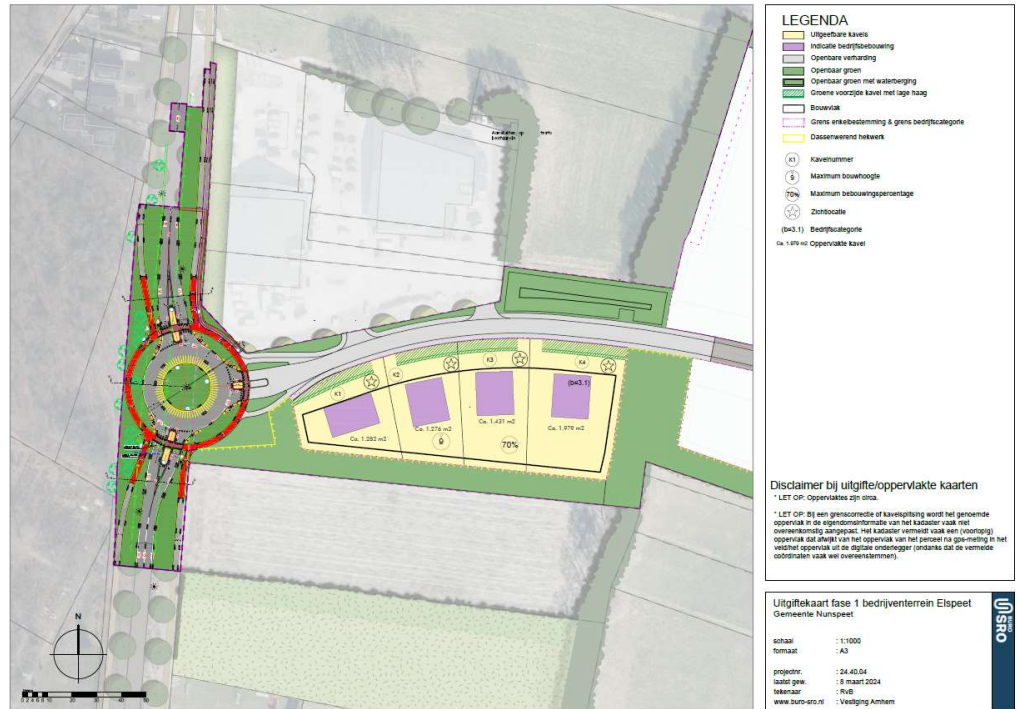
Inmiddels zijn de Bedrijfskavels bouwrijp gemaakt. Er wordt thans circa 0,6 ha grond door de Verkoper aangeboden en deze grond is opgedeeld in vier (4) Bedrijfskavels van verschillende oppervlaktes. De grootte van de kavels varieert van circa 1.282 m<sup>2</sup> tot circa 1.979 m<sup>2</sup>.

Als een Bedrijf zich wil vestigen op Bedrijventerrein Elspeet moet het voldoen aan het bestemmingsplan (en het bijbehorende inrichtings- en beeldkwaliteitsplan), 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

Bedrijventerrein Elspeet is gelegen aan de zuidoostelijke rand van de Plaats Elspeet en grenst aan de westzijde aan de rotonde op de Uddelerweg en grenst ook min of meer aan de zuidoostzijde aan de weg Heetkamp.

In de onderstaande afbeelding zijn de thans uit te geven Bedrijfskavels indicatief met de nummers K1 tot en met K4 weergegeven.



## **2 Uitgangspunten**

### **2.1 Bestemmingsplan met bijlagen**

Op de door Verkoper uit te geven Bedrijfskavels is het bestemmingplan 'Bedrijventerrein Elspeet' van toepassing zoals dit op 28 april 2022 onherroepelijk is vastgesteld.

Het volledige bestemmingsplan met bijlagen 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 het ontwerp inrichtings- en beeldkwaliteitsplan "vertaald" naar een zogenaamd kavelpaspoort voor alle vier de Bedrijfskavels. Hiermee wordt in een samenvatting van de hierboven genoemde stukken inzichtelijk gemaakt hoe het te realiseren Bedrijfspan op deze Bedrijfskavel(s) qua samenhang en uitstraling eruit zou kunnen zien.

Het kavelpaspoort van deze vier Bedrijfskavels is opgenomen als Bijlage 2.

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



### 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 van € 190,- is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouder van de Gemeente.

Nummer Bedrijfskavel	Oppervlakte in m <sup>2</sup> (circa)	Koopsom exclusief btw	Koopsom inclusief btw	Bijzonderheden
Bedrijfskavel K1	1.282 m <sup>2</sup>	€ 243.580,-	€ 294.731,80	Beeldbepalend
Bedrijfskavel K2	1.276 m <sup>2</sup>	€ 242.440,-	€ 293.352,40	Beeldbepalend
Bedrijfskavel K3	1.431 m <sup>2</sup>	€ 271.890,-	€ 328.986,90	Beeldbepalend
Bedrijfskavel K4	1.979 m <sup>2</sup>	€ 376.010,-	€ 454.972,10	Beeldbepalend

#### 3.2 Variabele oppervlakten Bedrijfskavels

Met betrekking tot de vier Bedrijfskavels kan conform en binnen het hierna bepaalde van de oppervlakte van een Bedrijfskavel worden afgeweken.

Na het toewijzen van een Bedrijfskavel 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, in overleg te treden omtrent het aanpassen van de oppervlakte van de vier (4) Bedrijfskavels.

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

Limitatieve kaders:

- 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;
- het aantal Bedrijfskavels moet na wijziging van de oppervlakten exact vier (4) blijven; een voorstel voor minder of meer Bedrijfskavels is niet toegestaan;
- binnen de hiervoor genoemde periode tot aan de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst moeten de vier (4) Geselecteerde Inschrijvers 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.

Let op!

Indien voor meerdere Bedrijfskavels wordt ingeschreven, houdt er dan rekening mee dat de in het bestemmingsplan opgenomen maximale kavelgrootte van 2.500 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 Bedrijventerrein Elspeet een zogenaamde 3 x 80 Ampère-aansluiting mogelijk te maken. Zekerheid of deze 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 energiemangement 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 Bedrijventerrein Elspeet 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 nog op te richten Parkmanagement**

Om de kwaliteit van Bedrijventerrein Elspeet nu en in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen waarborgen, wordt zogenaamd parkmanagement ingevoerd. Alle Bedrijven die zich inschrijven op Bedrijventerrein Elspeet én met wie uiteindelijk een Koopovereenkomst wordt aangegaan, dienen verplicht lid te worden van de nog op te richten organisatie die bij voorkeur de naam Coöperatie Parkmanagement Bedrijventerrein Elspeet zal dragen. Een dergelijke coöperatie regelt en coördineert

diverse taken en diensten waarbij wordt uitgegaan van de gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bedrijven die zijn gevestigd op Bedrijventerrein Elspeet.

Om de ondernemers op Bedrijventerrein Elspeet zo optimaal mogelijk te kunnen laten functioneren en te ontzorgen is parkmanagement een middel. Het draagt bij aan het creëren van een aangename bedrijfsomgeving door integraal management van zowel openbaar als privaat gebied.

De kwaliteit van nieuwe bedrijventerreinen wordt met parkmanagement behouden en waar nodig in een later stadium verbeterd. Ondernemers kunnen hun aandacht richten op hun bedrijfsmatige core business. Om parkmanagement over een langere termijn staande te houden, wordt niet alleen aandacht besteed aan de inhoud (basispakket & pluspakket), maar zeer zeker ook aan het draagvlak (organisatie) en de draagkracht (financiering). Een goed betaalbaar pakket zonder draagvlak is niet levensvatbaar evenals een gedragen pakket zonder geld.

Bij een levensvatbare parkmanagementorganisatie moeten deze drie onderdelen in balans zijn. Inhoud, draagvlak en draagkracht moeten voor Bedrijventerrein Elspeet verder uitgewerkt worden.

Deelname aan parkmanagement is verplicht. Het basispakket van het parkmanagement is een verplichting voor alle Bedrijven die zich vestigen op Bedrijventerrein Elspeet. Dit basispakket bestaat uit: beheer en onderhoud openbare ruimte via de gemeente, collectieve beveiliging van de openbare ruimte, bewegwijzering, parkmanagementdiensten m.n. communicatie en coördinatie.

Verdere concretisering van het parkmanagement voor Bedrijventerrein Elspeet zal uitgewerkt worden in overleg met de toekomstige eigenaren van de Bedrijfskavels op Bedrijventerrein Elspeet, Ondernemend Elspeet en de Gemeente.

De uitwerking van het parkmanagement wordt begeleid door een nog nader in te schakelen deskundige.

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.

### **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 (dassen werend raster, wadi, groenstrook, bewegwijzering)**

#### **Dassen werend raster**

Ter uitwerking van de ecologische onderzoeken (zoals hierna onder 3.8 vermeld) is aan de achterzijde van de Bedrijfskavels en bij Bedrijfskavel 1 en 4 tevens aan de respectievelijk linker- en rechterzijanten, door de Gemeente een dassen werend raster geplaatst. Gemeente zal het beheer, onderhoud en vervanging van dit raster voor haar rekening nemen.

#### **Wadi**

Daarnaast is op fase 1 van het Bedrijventerrein door de Gemeente een wadi aangelegd. Ook met betrekking tot deze wadi neemt de Gemeente het beheer, onderhoud en vervanging voor haar rekening.

#### **Groenstrook**

Tenslotte is door de Gemeente aan de achterzijde van de Bedrijfskavels en bij Bedrijfskavel 1 en 4 aan de respectievelijk linker- en rechterzijanten, ter uitwerking van de ecologische onderzoeken een groenstrook aangelegd. De Gemeente neemt het beheer, onderhoud en vervanging voor haar rekening.

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 dassen werend raster alsmede de groenstrook te kunnen doen. Voor de details hieromtrent wordt verwezen naar Bijlage 4 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 Bedrijventerrein Elspeet 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 Elspeet 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 Bedrijventerrein Elspeet 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. 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.

### **3.8 Verplichtingen ten aanzien van ecologie**

In verband met de aanwezigheid van de das in de nabijheid van Bedrijventerrein Elspeet, is de Koper verplicht in zijn Bouwplan alsmede bij de uitvoering daarvan maar ook na ingebruikname van het op de Bedrijfskavel te realiseren Bedrijfspan de volgende ecologische maatregelen in acht te nemen:

- a. Tussen zonsondergang en zonsopkomst dient de gemeentelijke groenstrook die ten zuiden van de Kavels is gelegen een zogenaamde storingvrije zone te zijn. Dit betekent dat gedurende deze tijdspanne de groenstrook vrij van verstoring door mensen en honden moet zijn.
- b. Bouwwerkzaamheden (in de ruimste zin van het woord) op de Bedrijfskavels mogen alleen tussen zonsopgang en zonsondergang worden uitgevoerd.
- c. Bij de installatie van buitenverlichting (zowel gedurende als na de (bouw-)werkzaamheden) is het noodzakelijk lichtverstoringen tegen te gaan. Dit betekent dat tijdens de realisatie van het Bouwplan doch ook na gereedkomen van dat Bouwplan en na ingebruikname van het Bedrijfspan, te allen tijde lichtuitstraling richting de zuidelijke groenstrook moet worden voorkomen. Dit leidt uitzondering indien het gebruik van verlichting onvermijdelijk is. In dat geval dient er das(- en vleermuis)vriendelijke verlichting te worden toegepast (bv. amberkleurig licht en geconvergeerde lichtbundels). De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van Koper.

Deze verlichting mag alleen op de bebouwing zelf worden gericht, bij voorkeur vanaf de grond in de richting van de bebouwing of vanaf de muren van de bebouwing recht naar beneden. Hierdoor wordt lichtvervuiling in de richting van de groenstrook tegengegaan en daarmee ook lichtvervuiling in de in die groenstrook door de Verkoper aangelegde migratieroute. Ook dienen lantaarnpalen zo te worden geplaatst, dat er geen licht valt op de groenstrook.

- d. Door Verkoper worden zogenaamde terugkeervoorzieningen voor de das aangelegd die minimaal één keer per jaar door Verkoper op haar kosten zullen worden gecontroleerd. Vegetatie of objecten die ervoor zorgen dat deze

terugkeervoorzieningen niet meer kunnen werken zoals bedoeld, zullen door Verkoper op kosten van Koper worden verwijderd.

Indien een Kopers van een Bedrijfskavel eigen rasters of hekken wil plaatsen aan de oostzijde van de looproute van de das, dienen deze rasters te voldoen aan de in de ecologische rapportage beschreven eisen (zie 3.1 beplantingsplan d.d. 14 december 2023). De terugkeervoorziening dient te allen tijde functioneel te blijven. Een kopie van de Nadere uitwerking beplanting- en inrichtingsplan natuur- en groenstrook bedrijventerrein Elspeet van Blom Ecologie d.d. 14 december 2023 is als Bijlage 5 aan deze Leidraad gehecht.

- e. Tijdens de (bouw-)werkzaamheden op en buiten de Bedrijfskavels moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming).
- f. De Koper van een Bedrijfskavel is verplicht gelegenheid te geven aan dieren, die tijdens de realisatie van het Bouwplan en na in gebruik name van het Bedrijfspann worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de (bouw-)werkzaamheden op de Bedrijfskavels.

Voor de details omtrent deze verplichtingen inzake ecologie wordt verwezen naar de concept koopovereenkomst en de daarin opgenomen boetebepalingen bij niet nakoming.

Bouwplannen die niet voldoen aan deze verplichtingen worden niet geaccepteerd.

### **3.9 Verplichting groene voorzijde met lage haag op de Bedrijfskavel**

Ter uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en de gewenste uniformiteit op Bedrijventerrein Elspeet, is Koper verplicht voor eigen rekening en risico op eigen terrein van de Bedrijfskavel een groene voorzijde met lage haag aan te leggen, te beheren en in stand te houden. Voor het tekenen van de Koopovereenkomst zal de Gemeente opgeven, hoe de groene voorzijde met lage haag eruit zal moeten zien en welke beplanting hiervoor moet worden gebruikt.

In dit kader is in de Koopovereenkomst een bepaling opgenomen dat de toekomstige eigenaren van de betreffende Bedrijfskavels verplicht zijn deze groene voorzijde met lage haag conform het hiervoor bepaalde aan te leggen, te beheren en in stand te houden. Voor de details hieromtrent wordt verwezen naar Bijlage 4 de concept Koopovereenkomst.

## 4 Extra Selectie criterium

### 4.1 Natuurinclusief bouwen

Verkoper is voorstander van een Inschrijver die een meerwaarde kan bieden aan Bedrijventerrein Elspeet 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

Indien de Inschrijver op het Inschrijfformulier (Bijlage 7) 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

Hoewel er in de Plaats Elspeet naar de mening van Verkoper/Gemeente duidelijk behoefte is aan een bedrijfsverzamelgebouw, is dat gezien de thans uit te geven Bedrijfskavels op Bedrijventerrein Elspeet fase 1, die als enige beeldbepalend zijn op dit Bedrijventerrein, in deze fase 1 niet gewenst.

Om die reden ontmoedigt Verkoper/Gemeente de bouw hiervan op Bedrijventerrein Elspeet in deze fase 1 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 21 maart 2024 organiseert de Gemeente een inloopavond in het Kulturhus, Nachtegaalweg 2 in Elspeet. 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 Bedrijventerrein Elspeet verplicht het als Bijlage 6 aan deze Leidraad gehechte vragenformulier gebruiken.

U dient uw vragen in te dienen door het vragenformulier te gebruiken en deze **uiterlijk op 2 april 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 Bedrijventerrein Elspeet fase 1’.**

### 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 Bedrijventerrein Elspeet fase 1”.**



## 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:	12 maart 2024
Inloopavond	21 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</b> <b>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 3 aan deze Leidraad gehecht.

## **7 Koopovereenkomst**

Het concept van de Koopovereenkomst zoals bedoeld in de Beleidsnotitie is opgenomen als Bijlage 4 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: Kavelpaspoort

Bijlage 3: concept Reserveringsovereenkomsten

Bijlage 4: concept Koopovereenkomst

Bijlage 5: Nadere uitwerking beplanting- en inrichtingsplan natuur- en groenstrook  
bedrijventerrein Elspeet

Bijlage 6: Vragenformulier

Bijlage 7: Inschrijfformulier Bedrijfskavels Bedrijventerrein Elspeet fase 1