

Verkoopdocument: BOUWKAVEL KANAALZONE-WEST

Perceel:

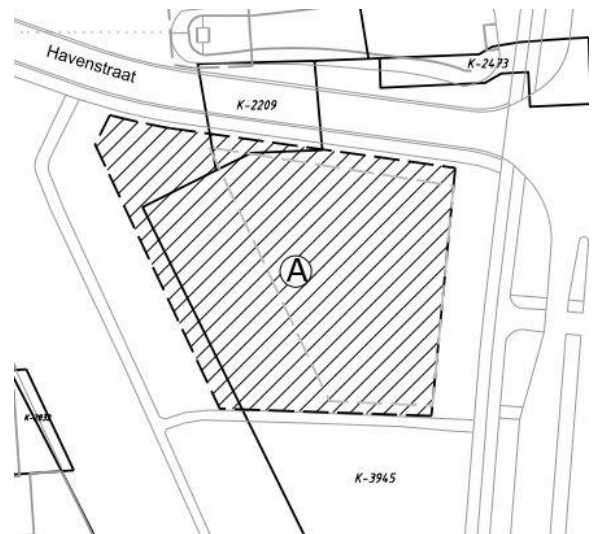
Gedeelte van sectie K, nummer 3945, 2209 en 3771.
Totaal 2.057 m²

Verkoopprincipe:

Via inschrijving: kandidaten worden eerst geselecteerd o.b.v. vaste criteria, de geselecteerde partijen kunnen een plan maken die wordt beoordeeld door het Supervisieteam HvZ (SVT).

Planning start verkoop:

Belangstellenden kunnen zich melden:	1 sept – 15 sept
Beoordeling belangstellenden:	15 sept – 30 sep
Gegadigden kunnen plan* aanleveren:	30 sep – 30 okt
Beoordeling plannen door SVT	30 okt – 30 nov
Optie aanbieden aan beste plan per:	1 dec



*plan: globaal schetsplan incl. gevelbeelden (in kleur), incl. minstens één 3-D beeld vanaf de Laan.

Selectie belangstellenden:

Vaste criteria:

- Rechtstreeks passen in bestemmingsplan (als bedrijfsactiviteit- zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0164.BP0141-0301/b_NL.IMRO.0164.BP0141-0301_rb1.pdf)
- Koper is eindgebruiker, combinatie van investeerder met gebruiker als langjarig huurder is ook mogelijk

Beoordeling door SVT:

Plannen worden beoordeeld door SVT zonder aanwezigheid van partijen. Uitgangspunt bij beoordeling zijn de criteria in het beeldkwaliteitsplan. Er wordt een rangorde in de plannen aangebracht die het beste voldoen naar die het minst voldoen. Dit is tevens de volgorde van behandeling van kandidaten. Mocht er meerdere plannen gelijkwaardig worden beoordeeld, dan wordt er notarieel geloot. Let op: Het is de verantwoordelijkheid van inschrijver om tevens rekening te houden met het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan). Een beoordeling van het supervisieteam is geen toets / goedkeuring op het omgevingsplan.

Bestemmingsplan = onherroepelijk.

Toegestane functies:

- bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 [Lijst van bedrijfsactiviteiten](#);
- productiegebonden detailhandel waarvan maximaal 10% van het brutovloeroppervlak (bvo) met een maximum van 150 m² hiervoor in gebruik mag zijn;
- opslag en distributie voor internetverkoop, waarbij het niet is toegestaan producten ter plekke af te halen, af te rekenen en producten uit te stallen (showroom);
- zakelijke dienstverlening;
- kantoren

Belangrijkste eisen:

- max. 70% bebouwingspercentage binnen bouwvlak
- Minimum bouwhoogte 15 meter
- Bodem: zie art. 3.4.2. in omgevingsplan.
- Toets door Supervisieteam: Het plan van Kanaalzone west valt onder een hoog welstandsniveau, dit betekent dat alle bouwplannen al in een vroegtijdig stadium worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam dat voor Hart van Zuid is opgericht. Dit Super-Visie-Team (SVT) bestaat naast de stedenbouwkundige(n) van de gemeente en de Stadsbouwmeester uit een aantal specialisten op het gebied van stedenbouw, landschapsarchitectuur, erfgoed en architectuur. Het Supervisieteam komt regelmatig bij elkaar en nadat de plannen een primaire toets hebben ondergaan vanuit de gemeente, worden ze aan het Supervisieteam voorgelegd voor advies. De initiatiefnemer heeft hierna de gelegenheid om het ontwerp aan de hand van dit advies aan te passen, zodat een maximale ruimtelijke kwaliteit en ambitie in Hart van Zuid kan worden waargemaakt.
- Verdere eisen/normen t.a.v. parkeren, waterafvoer/berging etc.

Beeldkwaliteitsplan = onherroepelijk

Belangrijkste eisen:

- **KAVEL** Ligging aan de Laan Hart van Zuid met een robuust bouwvolume. Plaatsing van het bouwvolume in het groen. Parkeren vindt plaats achter het gebouw en grotendeels uit het zicht van de Ketelmakerij.
- **VOLUME** Gebouw als één groot krachtig bouwvolume vormgeven. Het volume kent eenzijdige benadering van de gevels.
- **GEVEL** Hoofdentree bevindt zich in de voorgevel aan de Laan Hart van Zuid. De voorgevel bevindt zich volledig in de aangegeven voorgevelrooilijn. De voorgevel heeft een duidelijke oriëntatie op de Laan, die de presentatie van het gebouw naar de Laan als voorzijde van het pand onderschrijft.
- **KAP** In de basis heeft het hoofdvolume een plat dak. Indien gekozen wordt voor een kap die het industriële karakter van de plek versterkt kan hiervan worden afgeweken,
- **MATERIALISATIE** De gevels kennen een materialisatie in beton, baksteen, glas en staal of ander materiaal passend bij het industriële karakter van de plek. Aan-, uit- of opbouwen zoals een fietsenstalling worden in de architectuurstijl uitgevoerd.
- **BUITENOPSLAG** Buitenopslag van goederen wordt voorkomen door de berging en opslag in het hoofdvolume onder te brengen.
- **ERFAFSCHIEDING** De erfafscheiding is onderdeel van het hoofdvolume en wordt in de architectuur van het hoofdgebouw vormgegeven. Daar waar mogelijk is de erfafscheiding afwezig en vormgegeven als onderdeel van het landschap.

[Zie hier het volledige beeldkwaliteitsplan](#)

Grondprijs:

Niet onderhandelbaar en vast op 150,- per m²; in de huidige staat met de huidige eigenschappen.

Tekeningen:

[Bekijk hier de bouwtekening.](#)

Optie:

Kandidaat met beste plan ontvangt een optie voor 6 maanden zonder rente bij aankoop; mét rente indien geen aankoop (3% per halfjaar).

In de optieperiode vraagt optant een vooroverleg aan voor toets op beeldkwaliteit en omgevingsplan.

Bij erg grote afwijkingen in het doorontwikkelen van het plan t.o.v. het gepresenteerde beeld, kan gemeente de optie opzeggen.

Koop:

Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing.

Bijzonderheden:

Bij graafwerkzaamheden -1 m dient er een melding te worden gedaan i.v.m. graven in mogelijk verontreinigde grond.

De gemeente kan niet instaan voor de termijnen waarop grootverbruikersaansluitingen (electr.) kan worden verkregen.

Contactgegevens voor meer informatie en inschrijvingen:

Accountmanagers Bedrijven:

Dhr. H. Jansink

T: 06 5169 1638

E: h.jansink@hengelo.nl

Dhr. J. Bekkink

T: 06 1383 7411

E: j.bekkink@hengelo.nl