

Gronduitgiftecriteria en –protocol voor de uitgifte van
bedrijfsgrond door de gemeente Bunschoten voor
bedrijventerrein Haarbrug-Zuid

Januari 2015

Inleiding

De uitgifte van bedrijfsgrond op bedrijventerrein Haarbrug-Zuid vormt voor de gemeente een belangrijke stap in het verwezenlijken van haar economische doelstellingen om de transformatie van de Zuidwenk mogelijk te maken, ruimte aan te bieden voor de groei van bestaande bedrijven en startende ondernemers. Daarnaast moet de ontwikkeling van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid bijdragen in de versterking van de economische structuur van de gemeente en het opbouwen van een evenwichtige werkgelegenheid.

De verplaatsing die op gang gaat komen door de gronduitgifte op Haarbrug-Zuid kan echter leiden tot leegstand en verpaupering op de bestaande terreinen. Daarom wil de gemeente bij de huisvestingsvraag naast de uitgifte van nieuwe terreinen ook het aanbod van bestaande panden betrekken.

De taak om de ruimte/grond te verdelen en faciliteiten te bieden voor ondernemers vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant uitgifteproces, op grond waarvan het bestuur verantwoording kan afleggen, maar waarbij tevens rekening wordt gehouden met de flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke huisvestingsbehoeften van individuele bedrijven.

Doelstelling

Het opstellen van uitgiftecriteria en –protocol waardoor op transparante, doelmatige en gestructureerde wijze de uitgifte van de bedrijfskavels op Haarbrug-Zuid kan plaatsvinden.

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol

Bij het op te stellen uitgifteprotocol worden de navolgende randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- De uitgifte van bedrijfsgrond zal binnen het kader van een objectieve toetsing uiteindelijk altijd maatwerk blijven. Er dient een zekere beleidsvrijheid te blijven bestaan waarbij het bestuur op basis van een totaalafweging uiteindelijk beslist over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. Daarnaast moet de gemeente de vrijheid blijven behouden om in afwijking van de algemene regels wel of geen medewerking te verlenen aan een transactie. Het uitgifteprotocol moet kunnen fungeren als hulpmiddel maar mag geen keurslijf gaan vormen.
- De gemeente vervult als zelfstandige partij in principe (tenzij er bijzondere omstandigheden zijn om wel actief te sturen) geen actieve rol bij het opkopen en herontwikkelen van bestaande bedrijfslocaties. Mogelijk is op dit terrein in de toekomst een rol weggelegd voor een ontwikkelaar of de nieuwe ontwikkelingsmaatschappij van de provincie Utrecht (OMU). Deze hebben kennis van herstructureringsprojecten en de mogelijkheid om financieel in projecten te participeren.
- Voorkomen moet worden dat er problemen ontstaan op de vrijkomende locatie. Daarom zal de bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van een bestaand bedrijfspand – binnen de gemeentelijke doelstelling van efficiënt ruimtegebruik – een positieve invloed kunnen hebben op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

Beleidskader

In het rijks -en provinciaal beleid wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldige gebruik van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen. Hiertoe wordt vaak gebruik gemaakt van de SER-ladder. Dit betekent voor de lokale situatie (niet van toepassing voor de bedrijven op de Zuidwenk):

- is er ruimte op het huidige terrein (intensivering van het gebruik van het bestaande perceel);
- is er ruimte beschikbaar op een bestaand bedrijventerrein;
- is er ruimte op een nieuw bedrijventerrein.

Dit betekent dat in het contact met een bedrijf wij dit bedrijf zullen attenderen en of stimuleren na te denken over het volgende:

- is er een mogelijkheid zich te vestigen in een bestaand pand;
- bij verplaatsing: welke activiteiten onderneemt men om het te verlaten pand weer (tijdelijk) gevuld te krijgen?. Voor met name bedrijven van de Zuidwenk zal worden gevraagd naar de "tijdelijke" gebruiksmogelijkheden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. De gemeente richt zich in het bijzonder op de plaatselijke bedrijvigheid. Extra aandacht krijgen bedrijven die werkgelegenheid bieden aan hoger opgeleiden. Uitgangspunt daarbij is dat er ruimte is op Haarbrug-Zuid voor bedrijven die:

- komen vanaf de Zuidwenk;
- uit de bebouwde woonomgeving kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein;
- op bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar willen uitbreiden;
- die worden verplaatst uit het buitengebied;
- willen (door)starten.

De netto uitgeefbare grond op Haarbrug-Zuid bedraagt 13,3 ha. Hiervan is ongeveer 2/3 deel beschikbaar voor bedrijven van de Zuidwenk en 1/3 deel voor autonome groei. Met de provincie Utrecht is afgesproken dat door eerdere verplaatsing van het bedrijf Heinen&Hopman naar Haarbrug-noord (bedrijventerrein voor m.n. autonome groei) deze verdeling mag worden aangepast. Dit betekent dat op Haarbrug-Zuid 7 ha netto beschikbaar is voor bedrijven van de Zuidwenk en 6,4 ha netto voor autonome groei. Het college kan hiervan gemotiveerd afwijken.

In uitzonderlijke gevallen en na regionale afstemming kunnen kavels worden uitgegeven aan bedrijven van buiten de gemeente.

Het hanteren van de uitgiftecriteria

De ambitie is uitgesproken om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren. Om die ambitie mede gestalte te kunnen geven zijn er criteria nodig die de uitgifte van de beschikbare ruimte reguleren. Er zal extra aandacht zijn voor het beeldkwaliteitsplan: passen de bedrijven binnen de gewenste beeldkwaliteit, m.a.w. geven ze een goede invulling aan de randvoorwaarden.

Keuzes worden gemaakt om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en een goede invulling te creëren op Haarbrug-Zuid. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de keuzes met name een rol gaan spelen op het moment dat de beschikbare grond schaars wordt. Keuzes kunnen ook gaan spelen als er grotere vraag is naar specifieke gronden zoals zichtlocaties, bouwmogelijkheden, ligging op terrein, etc.

Bij de keuze van toewijzing kunnen de volgende factoren een rol spelen:

- het bedrijf komt van de Zuidwenk;
- het bedrijf vormt een milieukundig of planologisch knelpunt;
- het bedrijf vormt een knelpunt in de woonomgeving;
- in het kader van het bevorderen van de werkgelegenheid (het aantal medewerkers, wel/niet woonachtig in de gemeente);
- het behoud dan wel het stimuleren van hoogwaardige werkgelegenheid;
- de keuze van bedrijven om gezamenlijk een bedrijfsgebouw te realiseren;
- de onderlinge relatie van bedrijven (toeleveranciers/afnemers);
- de verhouding tussen bedrijven afkomstig van de Zuidwenk en andere bedrijfsterrainen (incl. komende uit de woonomgeving).

Bij de toewijzing van een kavel is het streven om een bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer, maar ook andere aspecten spelen daarbij een belangrijke rol.

Denk daarbij aan: bestemmingsplanregels en beeldkwaliteitsplan, milieucategorieindeling, duurzaamheid, fasering, veiligheid, voor- en of nadelen van de situering ten opzichte van aangrenzende bedrijven.

Voorwaarden

Bij de uitgifte van de grond gelden een aantal vaste voorwaarden, die aan de ondernemer worden opgelegd (zie A). Deze voorwaarden gelden voor elk bedrijf en gaan niet in op de vraag of een bedrijf voor grond in aanmerking komt. Daarnaast moet een bedrijf aan de algemene toewijzingsregels (zie B) voldoen.

A. Vaste voorwaarden

De vaste voorwaarden die gelden bij de uitgifte van bedrijfsgrond zijn:

1. De jaarlijks door het college vastgestelde grondprijs;
2. De geldende algemene verkoopvoorwaarden voor bedrijventerrein Haarbrug-Zuid;
3. Verplichte deelname aan het parkmanagement Haarbrug-Zuid.

B. Algemene toewijzingsregels

Hieronder worden de algemene regels genoemd waaraan een bedrijf moet voldoen als het grond van de gemeente wil kopen. Dit betekent dat als een bedrijf niet voldoet aan de toewijzingsregels het niet in aanmerking zal komen voor een kavel.

1. Bedrijventerrein Haarbrug-Zuid wordt ontwikkeld om de transformatie van de Zuidwenk alsmede de autonome groei van andere bedrijven mogelijk te maken. Dit ter versterking en groei van de lokale economie. De kavels worden dus verkocht aan lokale ondernemers. Onder lokaal wordt verstaan een bedrijf dat daadwerkelijk in de gemeente is gevestigd (registratie Kamer van Koophandel en fysieke aanwezigheid). Voor startende ondernemers geldt dat zij woonachtig moeten zijn in de gemeente. In bijzondere gevallen, zoals aantoonbare lokale binding of het stimuleren van hoogwaardige werkgelegenheid, kan het college besluiten hiervan af te wijken. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met vastgesteld regionaal beleid.
2. Het college kan besluiten grond te verkopen aan een ontwikkelaar indien dit de realisering van een bedrijfsverzamelgebouw of ander bedrijfsgebouw mogelijk maakt en indien er een langjarige overeenkomst is gesloten met een bedrijf dat voldoet aan het in punt 1 gestelde. Er is sprake van een bedrijfsverzamelgebouw als meerdere grondgebonden bedrijven samen een bouwplan realiseren.
3. Er worden alleen kavels aan bedrijven uitgegeven groter dan 1000 m². Het college kan besluiten hiervan af te wijken bijvoorbeeld indien er sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw, mits de totaal uitgeefbare kavel ook groter is dan 1000 m².
4. Het bedrijf moet passen binnen het bestemmingsplan, of de vestiging van het bedrijf kan via een (binnenplanse) afwijking mogelijk worden gemaakt.
5. Voor Haarbrug-Zuid geldt een beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in het bestemmingsplan Haarbrug-Zuid. De bebouwing en de buitenruimte moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die voor de betreffende kavel gelden.
6. Parkeren en het laden en lossen moet op eigen terrein plaatsvinden. Het aantal in – uitritten wordt bepaald op basis van m² uitgeefbaar grond. Hiervoor geldt onderstaande tabel:

uitgeefbare grond	0 - 2500 m ² : 1 in- en uitrit
„	2501 - 5000 m ² : 2 in- en uitritten
„	5001 - 7500 m ² : 3 in- en uitritten

Verder voor elke 2500 m² meer uitgeefbare grond 1 extra in- en uitrit.

Het college kan bij bepaalde bedrijven besluiten hiervan af te wijken.

7. Een in- en uitrit mag maximaal 6 meter breed zijn.
8. Een deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein mag op basis van m² uitgeefbare grond plaatsvinden in een parkeercoffer op basis van de navolgende tabel:

uitgeefbare grond	0 - 600 m ² : 1 personenauto parkeerplaats
„	601 - 1200 m ² : 2 personenautoparkeerplaatsen
„	1201 - 1800 m ² : 3 personenautoparkeerplaatsen

Verder voor elke 600 m² meer uitgeefbare grond 1 extra personenautoparkeerplaats.
9. Als voorwaarde zal worden opgenomen dat koper verplicht is de verkochte grond met opstallen gedurende 5 jaar, aanvangende op de datum waarop met de bouw wordt

begonnen, ten behoeve van eigen bedrijf te gebruiken. Als punt 2 van toepassing is dan geldt hiervoor een uitzondering.

10. De omvang van het perceel wordt gebaseerd op concrete bouwplannen waarbij er sprake is van een reële verhouding tussen kavelgrootte en de wensen/plannen van het bedrijf. Indien een bedrijf een grotere kavel wenst in verband met toekomstige ontwikkelingen zal dit in een gedegen toelichting met een tijdspad daarin moeten worden onderbouwd. Indien het college besluit tot verkoop van een grotere kavel dan kunnen in het koopcontract bepalingen over het tijdspad worden opgenomen.

C. Specifieke toewijzingscriteria

Naast de algemene toewijzingsregels, die altijd van toepassing zijn en waarop de bedrijven positief moeten scoren, gelden er nog specifieke toewijzingscriteria. Dit zijn positieve selectiecriteria of 2^e orde uitgiftecriteria op basis waarvan de gemeente een afgewogen oordeel maakt over de toewijzing van de kavels.

1. *Bedrijven afkomstig van de Zuidwenk*

Een groot deel van Haarbrug-Zuid is bestemd voor bedrijven afkomstig van de Zuidwenk, mede om de daar op termijn gewenste transformatie mogelijk te maken. Bedrijven van de Zuidwenk moeten aangeven wat er met de achterblijvende gebouwen cq gronden wordt gedaan. Hierover kan in overleg met de wederpartij een overeenkomst worden gesloten.

2. *Bedrijven met planologische dan wel milieutechnische knelpunten op de huidige locatie.*

Het bedrijf met de verplaatsings- en/of uitbreidingswens zal moeten onderbouwen waarom men op de huidige locatie niet verder kan/wil, en wat de toekomstperspectieven zijn op de nieuwe locatie. Tevens zal het bedrijf moeten aangeven wat de plannen zijn met de achterblijvende terreinen/gebouwen. Hierover kan in overleg met de wederpartij een overeenkomst worden gesloten. Vanuit de gemeente kan ook aangegeven worden dat de bedrijfsverplaatsing gewenst is.

3. *Bedrijven die een positieve bijdrage aan de groei leveren van het aantal arbeidsplaatsen en/of hoogwaardige werkgelegenheid.*

Bedrijven die op de nieuwe locatie een uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen realiseren ten opzichte van de huidige locatie. Uitbreiding van zowel de kwantiteit als kwaliteit van het aantal arbeidsplaatsen is aan te bevelen om de economische structuur te versterken. Een toename van het aantal kwalitatief hoogwaardige banen is positief voor de uitstraling en zal ook hoger opgeleid personeel vasthouden en aantrekken.

4. *Bedrijven die aantoonbaar duurzaam ondernemen.*

Bedrijven moeten indien mogelijk uitvoering geven aan de uitkomsten van het door de Grontmij uitgevoerde onderzoek "Samenwerken voor een duurzaam bedrijventerrein Haarbrug-Zuid" (d.d. 8 april 2011). Als een bedrijf geen mogelijkheden ziet hieraan uitvoering te geven dan moet dit worden beargumenteerd.

Bedrijven die aantoonbaar extra intensief met de ruimte omgaan scoren positief. Daarnaast is het van belang als de ondernemer kan aantonen duurzaam te ondernemen op onder andere: het gebruik van duurzame materialen, verduurzaming van de eigen bedrijfsprocessen (zoals energiebesparing, decentrale energieopwekking, afstemming warmte- en koude vraag) en het scheiden en hergebruik van afval. De ondernemer moet bereid zijn om op het gebied van duurzaamheid met andere bedrijven samen te werken.

5. *Bedrijven die in samenhang met andere bedrijven positieve invloed hebben op de productiestructuur en/of het duurzaam ondernemen.*

Een bedrijf kan duidelijk passen binnen een beoogd segment voor een terrein en door vestiging een bijdrage leveren aan de productiestructuur. Bij het maken van keuzes in de toewijzing van kavels is het van belang uit welke branche een bedrijf komt. Hierbij is een belangrijk gegeven de huidige bedrijvigheid op de Zuidwenk.

Wijze van uitgifte (uitgifteprotocol)

Inleiding

Het uitgifteprotocol beschrijft de wijze waarop met aanvragen voor bedrijfsgrond wordt omgegaan alsmede de procedure: vanaf het eerste contact met een aanvrager tot aan het daadwerkelijke juridisch transport van het eigendom van de grond.

Het uitgifteprotocol is onderverdeeld in een aantal fasen die paragraafgewijs worden toegelicht. In elke paragraaf worden voor de betreffende fase de te verrichten activiteiten, de te hanteren toetsingscriteria en de te nemen beslissingen beschreven.

Informatieve fase

Bedrijven die belangstelling hebben voor grond kunnen zowel telefonisch als in een persoonlijk gesprek vrijblijvend worden geïnformeerd over de mogelijkheden een perceel grond te kopen.

fase 1: aanmelding

Bedrijven die hun interesse voor bedrijfsgrond kenbaar maken middels het invullen van het aanvraagformulier worden binnen twee weken uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens dit gesprek wordt door het bedrijf nadere informatie gegeven over het ingevulde aanvraagformulier. De gemeente geeft in het gesprek een toelichting over haar richtlijnen en voorwaarden met betrekking tot de kwaliteit op het bedrijventerrein. Concreet gaat het om parkmanagement, het gronduitgifteprotocol, bestemmingsplan, beeldkwaliteit, bouwen milieuvorschriften. Van het gesprek wordt een kort verslag gemaakt en gemaaild. Na het gesprek geeft het bedrijf binnen twee weken aan of het nog interesse heeft en indien nodig welke kavel de voorkeur heeft.

fase 2: besluitvorming en tekenen reserveringsovereenkomst

De gemeente beoordeelt het ingevulde aanvraagformulier aan de hand van de algemene toewijzingsregels. Kandidaten die niet voldoen aan de criteria ontvangen een afwijzingsbrief. Het besluit tot afwijzing wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Bedrijven die voldoen aan de gestelde criteria kunnen, indien zij dit wensen, een reserveringsovereenkomst voor een maximale periode van 6 maanden, ontvangen. Het besluit voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst wordt genomen door het college. Het college kan besluiten tot een afwijkende periode.

Voor het besluit over de reservering van een kavelgrond dient te worden bepaald op welke van de voor uitgifte beschikbare kavels het bedrijf zich kan vestigen. Bij de toewijzing van een kavel is het streven om een bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer, maar ook andere aspecten spelen daarbij een belangrijke rol. De bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, bestemmingsplanregels, milieucategorie-indeling, verkeersintensiteit, fasering, veiligheid, voor- en of nadelen van de situering ten opzichte van andere bedrijven. Het werkgelegenheidseffect wordt eveneens meegewogen in het ambtelijke advies aan het college.

Uiteraard kunnen bedrijven ook aangeven direct te willen overgaan tot de aankoop van een kavel grond en geen gebruik te willen maken van een reserveringsovereenkomst.

Na een positief besluit (Go – beslissing) moet het bedrijf binnen twee weken na ontvangst de reserveringsovereenkomst met de gemeente tekenen. In deze reserveringsovereenkomst worden afspraken gemaakt over:

- a. Planontwikkeling (ontwerpfase):
binnen 8 weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst levert de ondernemer een voorlopig ontwerp welk door de afdeling RO + V kan worden getoetst aan het bestemmingsplan Haarbrug-Zuid en aan de welstandscommissie kan worden voorgelegd. Ingeval van twijfel zal de Regionale Uitvoerings Dienst (RUD) de milieucategorie bepalen. De ondernemer kan het voorlopig ontwerp bespreken met de brandweer. De mogelijkheid bestaat tot het indienen van een gewijzigd voorlopig ontwerp n.a.v. de gemaakte opmerkingen. Als dit ontwerp wordt goedgekeurd, dan wel binnen 6 maanden na ondertekening van de

reserveringsovereenkomst moet de koopovereenkomst voor de grond worden getekend. De koopovereenkomst wordt 14 dagen voor het verstrijken van de termijn toegestuurd.

reservering kavel grond naast bebouwd perceel

Het college kan besluiten een reserveringsovereenkomst aan te gaan voor een kavel grond gelegen naast een reeds door de aanvrager gekochte en bebouwde kavel. In deze reserveringsovereenkomst worden aparte bepalingen opgenomen over tijdsduur, indienen bouwplannen, etc.

optie-/reserveringsrente:

Over de periode tussen het tekenen van de reserveringsovereenkomst en het wel/niet tekenen van de koopovereenkomst moet een rentevergoeding over de koopsom te meerderen met de omzetbelasting worden voldaan. Als grondprijs geldt de ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst geldende grondprijs zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld. De betaalde rentevergoeding vervalt aan de gemeente. Dit geldt zowel bij wel als niet aankopen van de kavel..

- b. Teken en koopovereenkomst
- De koopovereenkomst kan worden getekend, na het goedkeuren van het ontwerp plan danwel binnen 26 weken na het ondertekenen van de reserverings-overeenkomst.
- Als de koopovereenkomst voor de kavel grond wordt getekend dan wordt de betaalde optierente terugbetaald. Ten tijde van het sluiten van de koop overeenkomst geldt de dan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs.

Vanaf het moment van de "Go-beslissing" wordt een bepaald perceel grond voor een ondernemer gereserveerd en treedt het proces (voor m.n. bedrijven van de Zuidwenk) van "matchmaking" van de vertreklocatie in werking. Gedurende de ontwerpfasen worden hierover verder afspraken gemaakt. In overleg met de wederpartij kan hiervoor een overeenkomst worden gesloten.

De reservering voor het perceel komt te vervallen indien binnen twee weken na de "Go-beslissing" geen reserveringsovereenkomst wordt getekend.

fase 3: vergunningen

In de algemene voorwaarden is geregeld dat binnen 1 jaar na het passeren van de akte van levering gestart moet zijn met de bouw.

Planning:

Fase	Activiteit	Tijd	Totale proceduretijd
info	Vrijblijvend informatief gesprek		-
1 ^e fase	indienen van het inschrijfformulier		0
	Informatief overleg aanvrager over o.a. aanvraagformulier	binnen 2 weken	2 weken
	Bedrijf geeft aan wel/geen interesse in voorgestelde kavel	binnen 2 weken	4 weken
2 ^e fase	Advies naar en besluit college toewijzing kavel (Go – beslissing)	binnen 4 weken	8 weken
	tekenen reserveringsovereenkomst	binnen twee weken na collegebesluit	10 weken
	indienen schetsontwerp	binnen 8 weken na tekenen reserveringsovereenkomst	18 weken
	tekenen koopovereenkomst	binnen 26 weken na tekenen reserveringsovereenkomst	36 weken
3 ^e fase	Start bouw	binnen 1 jaar na passeren van de akte van levering	1 jaar

