

**Uitgifteprotocol
Bedrijfsgrond
Gemeente Oldebroek
(2013)**



Datum: 11 februari 2013
Versie definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol	3
2. Beleidskader en achtergrondinformatie.....	4
2.1. SER-ladder.....	4
2.2. Gemeentelijk beleid	4
2.3. Bedrijventerreinen.....	4
3. Doelgroep	5
4. Procesbeschrijving.....	6

1. Inleiding

Het uitgifteprotocol beschrijft de wijze waarop met aanvragen voor bedrijfsgrond wordt omgegaan alsmede de procedure: vanaf het eerste contact met de aanvrager tot aan het daadwerkelijk juridisch transport van het eigendom van de grond. Hierin kan de toepassing van de SER-ladder worden doorgevoerd.

De basis voor dit uitgifteprotocol bedrijfsgrond zijn het werkproces voor verkoop van bedrijfsgrond (2007), dat intern binnen de gemeentelijke organisatie wordt gebruikt, en de vestigings- en uitgiftecriteria (2009).

1.1. Aanleiding

Vanuit het Rijk en de provincies is steeds meer nadruk komen te liggen op de implementatie van de SER-ladder. Hierdoor was het gewenst om een uitgifteprotocol voor de verkoop van bedrijfsgrond te herzien en concreet vorm te geven, waarbij het werkproces en de vestigings- en uitgiftecriteria als basis zijn gebruikt.

De verplaatsing die op gang komt door de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels kan - naast een economische ontwikkeling - leiden tot leegstand op bestaande bedrijventerreinen, met als risico verpaupering van deze locaties. Daarom wil de gemeente bij de huisvestingsvraag naast de uitgifte van nieuwe terreinen ook het aanbod van bestaande panden betrekken. Hierbij wordt rekening gehouden met de flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke huisvestingsbehoeften van individuele bedrijven.

1.2. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol

Bij het opstellen van het uitgifteprotocol zijn de onderstaande randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- De uitgifte van bedrijventerreinen 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 bedrijfsgrond. Daarnaast moet de gemeente de vrijheid blijven houden om in afwijking van de algemene regels juist wel of geen medewerking te verlenen aan een transactie. Dit uitgifteprotocol moet kunnen fungeren als hulpmiddel, maar mag niet gaan werken als een keurslijf. Dit betekent dat het detailniveau van het gronduitgifteprotocol zodanig moet zijn dat het een praktisch werkbaar instrument is;
- Voorkomen moet worden dat nieuwe bedrijventerreinen snel vollopen ten koste van bestaande locaties waar leegstand ontstaat. Daarom zal de bereidheid van een gegadigde om mee te willen werken aan de herinvulling van een bestaand bedrijfspand een positieve invloed kunnen hebben op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

2. Beleidskader en achtergrondinformatie

2.1. SER-ladder

In 1999 introduceerde De SER in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid een nieuwe ladder. Deze zogenoemde SER-ladder is voorgeschreven voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Het uitgangspunt is prioriteit te geven aan optimalisering van het gebruik van beschikbare ruimte. In eerste instantie ligt daarbij de nadruk op herstructurering. Als dat niet mogelijk blijkt, wordt er gekeken naar de mogelijkheid om de bestaande ruimte beter te benutten door meervoudig ruimtegebruik en intensivering. Tenslotte, en alleen indien nodig, komt uitbreiding van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen aan de orde.

2.2. Gemeentelijk beleid

De afspraken omtrent de SER-ladder zijn op landelijk, provinciaal en regionaal niveau gemaakt, maar zijn nog niet vertaald op lokaal niveau. Daarbij is het van belang dat de gemeente Oldebroek nog over voldoende uitgeefbare bedrijfsgrond beschikt¹ en dat op dit moment de leegstand van bedrijfspanden relatief laag is. Om ook in de toekomst de beschikbaarheid van bedrijfsgrond te waarborgen² worden de uitgangspunten van de SER-ladder verwerkt in het uitgifteprotocol.

Eén van de algemene vestigingscriteria van de gemeente Oldebroek is dat op de bestaande vestigingslocatie(s) geen mogelijkheid is de gewenste uitbreiding en/of gebruik te realiseren, of dat dit vanwege zwaarwegend algemeen belang ongewenst is³. Tijdens het proces van uitgifte van bedrijfspanden in de gemeente Oldebroek wordt reeds gevraagd aan gegadigden (ondernemers of projectontwikkelaars) of handhaving of uitbreiding van het bedrijf in de gewenste aard en omvang op de huidige locatie(s) niet mogelijk is⁴. Indien dit niet mogelijk blijkt, wordt ook gevraagd naar de achterliggende reden. Dit wordt altijd kort besproken tijdens het intake gesprek. Hierbij wordt vertrouwd op de expertise van de gegadigde. De casus wordt door de gemeente niet nader onderzocht en /of de mogelijkheden verder doorberekend. Het aanbod van leegstaande panden werd echter niet betrokken bij het uitgifteproces.

Zowel de Vestigings- en uitgiftecriteria voor de uitgifte van bedrijfsgrond door de gemeente Oldebroek op lokale bedrijventerreinen (juni 2009) als het inlichtingenformulier bedrijfsgrond (juni 2009) blijven gehandhaafd. Deze zijn van toepassing op het bedrijventerrein Wezep-Noord.

2.3. Bedrijventerreinen

In 2013 beschikt de gemeente Oldebroek over circa 7 hectare uitgeefbare bedrijfsgrond op het bedrijventerrein Wezep-Noord. Dit uitgifteprotocol is van toepassing op dit bedrijventerrein.

Samen met de gemeenten Hattem en Heerde beschikt de gemeente Oldebroek over uitgeefbare gronden op het bedrijvenpark H2O. De bedrijfspanden op dit bedrijventerrein worden uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemberbroek BV. De Ontwikkelingsmaatschappij heeft haar eigen uitgifteprotocol. Onderlinge afstemming tussen de gemeente Oldebroek en de Ontwikkelingsmaatschappij over de verplaatsing van bedrijven uit de gemeente is essentieel om ook bij deze verplaatsingen zorgvuldig ruimtegebruik te waarborgen.

¹ Zowel op het bedrijventerrein Wezep-Noord (gemeentelijke eigendom) als op het bedrijvenpark H2O (in gezamenlijk eigendom met Hattem en Heerde).

² Zie ook sociaaleconomisch beleidsplan 2011-2014 Gemeente Oldebroek.

³ Uit: Vestigings- en uitgiftecriteria voor de uitgifte van bedrijfsgrond door de gemeente Oldebroek op lokale bedrijventerreinen, juni 2009.

⁴ Vraag B2 uit 'Inlichtingenformulier Bedrijfsgrond': Is uitbreiding c.q. handhaving van uw bedrijf in de gewenste aard en omvang op de huidige locatie(s) mogelijk?

3. Doelgroep

Het uitgifteproces start wanneer een gegadigde zich bij de gemeente meldt met het verzoek om bedrijfsruimte of - grond. De gegadigde kan zich telefonisch, schriftelijk of aan de balie melden bij de bedrijfscontactfunctionaris van de gemeente. De bedrijfscontactfunctionaris verstrekt de gegadigde vervolgens een intakeformulier waarin een aantal vragen over kenmerken van het soort bedrijf en de huisvestingsvraag worden gesteld (zie bijlage).

De gemeente beoordeelt het door de gegadigde ingevulde en geretourneerde intakeformulier aan de hand van een aantal toetsingsaspecten; de algemene vestigings- en uitgiftecriteria. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijven van buiten de gemeente Oldebroek en bedrijven die momenteel reeds binnen de gemeentegrenzen zijn gevestigd. Op deze laatste groep ligt de focus⁵.

- a) Voor bedrijven uit de gemeente Oldebroek geldt dat de vraag van de gegadigde tot uitbreiding of verplaatsing reëel dient te zijn in relatie tot de mogelijkheden en beperkingen van de bedrijfsvoering op haar bestaande locatie. Daarnaast kan de verplaatsing ook bijdragen aan het oplossen van de knelpunten op de bestaande locatie.
- b) Voor bedrijven uit de gemeenten waarvoor de gemeente Oldebroek in het kader van het provinciale beleid een (sub)regionale opvangfunctie vervult en die een ruimtevraag van meer dan 5.000 m² hebben, geldt dat deze in principe worden doorverwezen naar het bedrijvenpark H2O, het één en ander in overleg met de betreffende gegadigde.
- c) Voor bedrijven uit gemeenten anders dan de gemeente Oldebroek met een ruimtevraag beneden de 5.000 m² geldt dat deze in principe alleen in aanmerking komen indien wordt voldaan aan de volgende toetsingscriteria⁶:
 - a. de bedrijven mogen maximaal in milieuhindercategorie 3.2 vallen;
 - b. de bedrijven moeten een aantoonbare economische binding hebben met de gemeente Oldebroek. Het betreft hier lokaal georiënteerde bedrijvigheid die op zoek is naar een vestigingsplek direct bij haar toeleveranciers en afnemers.

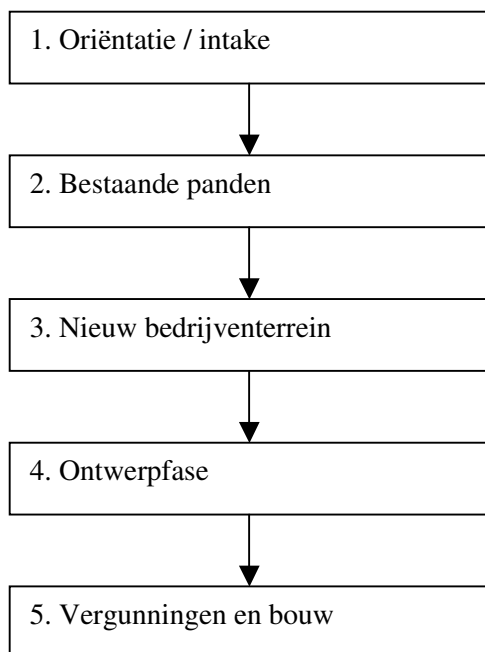
⁵ Samen met de gemeente Hattem en Heerde beschikt de gemeente Oldebroek over het bedrijvenpark H2O waar andere voorwaarden gelden. De uitgifte van bedrijfskavels op dit bedrijvenpark wordt verzorgd door de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek. Dit uitgifteprotocol is dan ook niet van toepassing op het bedrijvenpark H2O.

⁶ Uit 'Structuurvisie Bedrijventerreinen' van de provincie Gelderland: 'Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximale hindercategorie 3 volgens de VNG). Hiervan kan beargumenteerd worden afgeweken, bijvoorbeeld in het geval van vestiging van een bedrijf uit de zwaardere milieucategorie dat aan de betreffende gemeente/regio is gebonden.'

4. Procesbeschrijving

Van belang is dat het proces van gronduitgifte zo efficiënt mogelijk verloopt. Om dit te realiseren is het belangrijk dat duidelijk wordt weergegeven van wie op welk moment een bijdrage wordt verwacht. Het betreft een globale weergave van het proces.

Een aantal stappen wordt doorlopen alvorens overgegaan kan worden tot de daadwerkelijke verkoop van een bedrijfskavel. Er is voor gekozen om dit proces in een aantal fasen in te delen en schematisch weer te geven.



1. Oriëntatie / Intake

Het uitgifteproces start wanneer een gegadigde zich bij de gemeente meldt met het verzoek om bedrijfsruimte of -grond. De gegadigde kan zich telefonisch, schriftelijk of aan de balie melden bij de bedrijfscontactfunctionaris van de gemeente. De bedrijfscontactfunctionaris verstrekt de gegadigde vervolgens een intakeformulier waarin een aantal vragen over kenmerken van het soort bedrijf en de huisvestingsvraag worden gesteld (zie bijlage). Hierin komt ook de vraag aan de orde of uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie ook eventueel mogelijk is. De gemeente beoordeelt het door de gegadigde ingevulde en geretourneerde intakeformulier aan de hand van een aantal toetsingsaspecten; de algemene vestigings- en uitgiftecriteria. Eventuele onduidelijkheden en aanvullingen worden tijdens een overleg besproken.

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| • Verzoek | Gegadigde |
| • Invullen inlichtingenformulier | Gegadigde |
| • Overleg | Gegadigde / gemeente |
| • Globale beoordeling aanvraag | Gemeente |

Aan het einde van deze fase wordt besloten of de gegadigde voor vestiging binnen onze gemeentegrenzen in aanmerking komt, of op basis van beleid wordt doorverwezen.

2. Bestaande panden

Als de gegadigde op basis van de globale beoordeling in aanmerking komt voor vestiging binnen onze gemeentegrenzen, wordt de uitgifteprocedure verder gevolgd. Om verrommeling tegen te gaan en de beschikbare ruimte zo doelmatig en efficiënt mogelijk te benutten wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden om het bedrijf te vestigen op een bestaande locatie. Dit gebeurt aan de hand van de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten en huisvestingswensen van de gegadigde. In overleg tussen de gemeente en de gegadigde wordt gekeken welke geschikte bestaande locaties voorhanden zijn.

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| • Overzicht bestaande locaties | Gegadigde / gemeente |
| • Bespreken mogelijkheden | Gegadigde / gemeente |
| • Besluit over potentiële locaties | Gegadigde |

Mocht een geschikte bestaande locatie voor handen zijn waar de gegadigde ook voor gaat, dan kan de uitgifteprocedure worden beëindigd. De gemeente zal dan een faciliterende rol vervullen bij het daadwerkelijk realiseren van vestiging van de gegadigde op de gewenste locatie.

Als er geen geschikte bestaande locatie voorhanden is, dan wordt er in de volgende fase gekeken naar de mogelijkheden op nieuwe bedrijventerreinen.

3. Nieuwe terreinen

Wanneer de huisvestingswensen van de gegadigde niet overeenkomen met de mogelijkheden van bestaande locaties, dan wordt bekeken of een vestiging op een nieuwe kavel op een bedrijventerrein haalbaar is. Daarbij wordt besproken welke wensen de gegadigde heeft in verband met de grootte en situering van de kavel, maar ook onder andere naar bedrijfsactiviteiten, schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, bestemmingsplanvoorschriften, milieucategorie-indeling, verkeersintensiteit, duurzaamheid, veiligheid, voor- en nadelen van de situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven.

- | | |
|--|----------------------------|
| • Wensen en mogelijkheden bespreken | Gegadigde / gemeente |
| • Keuze bedrijventerrein | Gegadigde / gemeente |
| • Wensen en mogelijkheden beoordelen | Gemeente |
| • Af-/toewijzingsbesluit (Wezep-Noord) | Gemeente (College van B&W) |

Aan het einde van deze fase wordt besloten of de gegadigde voor uitgifte van een kavel op een bedrijventerrein in aanmerking komt. Daarbij wordt ook een keuze gemaakt tussen het bedrijventerrein Wezep-Noord en het bedrijvenpark H2O. Indien de keuze wordt gemaakt voor het bedrijvenpark H2O, dan wordt de gegadigde doorverwezen naar de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek die hun eigen uitgifteproces verder zullen doorlopen.

Het besluit over het al dan niet toewijzen van een kavel op het bedrijventerrein Wezep-Noord is voorbehouden aan het College van Burgemeester en Wethouders.

4. Ontwerpfase

Vanaf het moment van een positief besluit van het College van B&W (eind fase 3) wordt de gegadigde uitgenodigd tot het maken van voorlopige planschetsen. Deze kunnen eventueel in een zogenoemd vooroverleg worden besproken.

In deze fase wordt ook nader gekeken naar de mogelijkheden van de achter te laten locatie. De gemeente speelt hierin een faciliterende rol en koppelt daar waar mogelijk ondernemers aan elkaar om te voorkomen dat de achter te laten locatie leeg komt te staan.

- Voorlopige planschetsen Gegadigde
- Vooroverleg: globale beoordeling Gemeente
- Actualisatie bodemonderzoek nieuwe locatie* Gemeente
- Conceptaanbieding, incl. tekening Gemeente
- Reactie / akkoord conceptaanbieding Gegadigde
- Definitieve grondaanbieding Gemeente
- Ondertekening grondaanbieding Gegadigde

Indien akkoord is bereikt over de grondaanbieding en deze ondertekend is, dan wordt overgegaan naar fase 5 van dit protocol.

* Indien nodig

5. Vergunningen en bouw

In de laatste fase worden (binnen een redelijke termijn) de benodigde vergunningen aangevraagd. Na vergunningverlening vindt het daadwerkelijke juridische (notarieel) transport van het eigendom van de grond plaats middels een akte van levering.

Hierna dient binnen een bepaalde termijn te worden gestart met de bouw. Indien dit niet het geval is, wordt de gegadigde verplicht gesteld de haar toegekende grond(en) terug te leveren aan de gemeente en de gemaakte kosten te vergoeden.

- Aanvraag benodigde vergunningen Gegadigde
- Beoordeling / verlening vergunningen Gemeente
- Juridisch transport Notaris
- Bouw huisvesting Gegadigde

Aan het einde van deze fase is de huisvesting van de gegadigde gerealiseerd.