



Uitgiftecriteria

Uitgiftecriteria voor het bedrijventerrein "De Rieze VI" te Ulft

Hoofdstuk 1: Algemeen

Met het bedrijventerrein De Rieze VI krijgt de gemeente Oude IJsselstreek de beschikking over circa 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein in Ulft. De Rieze VI is de afronding van het grotere bedrijventerrein dat geheel bekend staat onder de naam De Rieze.

De vastgestelde marktconforme grondprijzen zijn geïndexeerd. Voor de hoogte van de prijs is de datum van passeren van de akte bepalend.

Gronden worden niet eerder overgedragen totdat de bouwvergunning is verleend.

Gezien de vraag vanuit de markt die het aanbod lijkt te overstijgen zijn er criteria nodig die de uitgifte van de beschikbare ruimte reguleren. Hierbij is aansluiting gezocht bij de uitgiftecriteria en systematiek zoals die zijn opgesteld voor bedrijventerrein Hofskamp-Oost fase 2 in Varsseveld (2006).

De geformuleerde uitgiftecriteria in deze nota vormen een aanvulling op de reeds in het bestemmingsplan aanwezige eerste regulatie. In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt al gestuurd op milieu-categorisering en toegestane activiteiten. Tevens worden er regels gesteld over omvang van uit te geven kavels.

Keuzes worden gemaakt om invloed te kunnen uitoefenen op de invulling van het bedrijventerrein. Keuzes moeten worden gemaakt om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en een goede invulling te creëren op het bedrijventerrein.

Het uitgangspunt van het gemeentebestuur is erop gericht om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelings- mogelijkheden te bieden.

Uitgangspunt is het bieden van mogelijkheden voor de huidige ondernemers met uitbreidings/verhuizingsplannen.

Willen we komen tot een beleid omtrent de uitgifte van bedrijfsterrein zullen een aantal vragen moeten worden beantwoord. Te denken valt hierbij aan onderstaande vragen:

Welk bedrijf krijgt voorrang ?

- een "plaatselijk" bedrijf of een "extern" bedrijf dat meer arbeidsplaatsen oplevert.
- een bedrijf dat een aanvulling is op de bestaande productiestructuur, of dat voor een



uitbreiding zorgt (andere branche).

- Bedrijven met uitbreidingsplannen of bedrijven met alleen verplaatsingswens.

Welke eisen willen we stellen aan de bebouwing, inrichting van het terrein, duurzaamheid enz.

Bij elke vraag kan een afweging worden gemaakt. Deze zal afhangen van de waarde die de beoordelaar toekent aan o.a. economische, sociale, milieukundige, bouwkundige aspecten. Er zal tot een duidelijke stellingname moeten worden gekomen op basis waarvan de grond al dan niet wordt toegekend.

Gezien vanuit de economische invalshoek zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten.

- Arbeidsplaatsen

In zijn algemeenheid streven we naar circa 25 tot 30 arbeidsplaatsen per hectare. Daarbij dient meteen te worden opgemerkt dat dit een streefgetal is, niet alleen de kwantiteit maar ook de kwaliteit van de arbeidsplaatsen kan een rol spelen.

- Omvang kavels

De basisverkaveling op het terrein kent een verdeling in kavels. Kavels vanaf circa 1000 m² tot kavels met een omvang van ca 5000 m². Binnen het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om zonder tussenkomst (goedkeuring) van de provincie kavels tot 0.5 ha groot uit te geven. Er zijn echter ook bedrijven die een groter perceel vragen. Uitgangspunt is zoveel mogelijk maatwerk te bieden.

Streekplanbeleid geeft aan dat bedrijven met een grotere ruimtevraag gevestigd dienen te worden op een daar toe geschikt geacht terrein (o.a. Hofskamp-Oost Varsseveld tot max. 1 ha of indien groter op een regionaal bedrijventerrein.)

- Bedrijfsverplaatsingen

Binnen de gemeente lopen een aantal processen van bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocaties. Gezien het ruimtelijk en algemeen belang van deze verplaatsingen zullen bedrijven die zich in dit traject bevinden voorrang krijgen bij het toekennen van een kavel.

Op basis van de criteria beschreven in hoofdstuk 2 zal de bestaande gegadigdenlijst worden afgewerkt en elke nieuwe aanvraag voor een perceel op het bedrijventerrein kan worden getoetst aan de criteria.



Hoofdstuk 2 : Criteria

- A. Lokale bedrijven
- B. Niet-lokale bedrijven
- C. Uit te zonderen bedrijven
- D. Bijzondere bepalingen

A. Lokale bedrijven

Als lokaal bedrijf dient te worden aangemerkt bedrijven momenteel gevestigd in de gemeente Oude IJsselstreek.

De gemeente wil de eigen bedrijvigheid in ieder geval ontwikkelingsmogelijkheden kunnen bieden. Als achterliggende gedachte hierbij wordt opgemerkt dat het erg belangrijk is je bestaande lokale "ondernemers" eerst tevreden te stellen voordat er allerlei acquisitieacties op touw worden gezet en daarbij de reeds aanwezige bedrijvigheid uit het oog wordt verloren.

A.1. Bedrijven met planologisch dan wel milieutechnische knelpunten op de huidige lokatie.

Het bedrijf met de verplaatsingswens zal moeten beargumenteren waarom men op de huidige plek niet verder kan/wil, en wat de toekomstperspectieven zijn op de nieuwe lokatie. Is er sprake van een noodzaak en betekent de verhuizing bijvoorbeeld ook groei of een verbetering van de logistieke situatie. Ook is het verstandig de bedrijven te laten aangeven wat de plannen zijn met de achterblijvende terreinen/gebouwen.

A.2. Bedrijven met een capaciteitsprobleem op de huidige lokatie.

Bedrijven met een uitbreidingswens maar die op de huidige lokatie geen planologisch of milieukundig probleem hebben. De uitbreidingswens is gebaseerd op ruimtegebrek of de wens om een betere lokatie te verwerven. Ook hier geldt weer dat goed beargumenteerd moet worden wat de reden voor de verhuizing is er welke plannen er met de achterblijvende lokatie zijn.

A.3. Bedrijven die een positieve bijdrage leveren aan de groei van de arbeidsplaatsen.

Bedrijven die op de nieuwe lokatie een uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen realiseren ten opzichte van de huidige lokatie. Uitbreiding van zowel de kwantiteit als kwaliteit van het aantal arbeidsplaatsen is aan te bevelen om de economische structuur te versterken. Het streven is om circa 25 tot 30 arbeidsplaatsen per hectare te realiseren. Een toename van een aantal kwalitatief hoogwaardige banen is positief voor de uitstraling en zal ook hoger opgeleid personeel vasthouden en aantrekken.



A.4. Bedrijven die een positieve bijdrage leveren aan de diversificatie van de productiestructuur.

Bedrijven die door verbreding van de activiteiten een meerwaarde opleveren voor de bestaande productiestructuur. Bij het maken van keuzes in toewijzing van bedrijfsterrein wordt een rol toegedicht aan de branche waarin een gegadigde haar activiteiten uitvoert. Uit eerder onderzoek blijkt dat de productiestructuur binnen de gemeente met name gericht is op de industrie, met name op de hout- en meubel industrie en de metaalproduktenindustrie en (groot)handel. Uitbreiding van deze productiestructuur met nieuwe branches is wenselijk om minder kwetsbaar te zijn in periodes van recessie.

B. Niet-lokale bedrijven

B.1. Bedrijven die een positieve bijdrage leveren aan de productiestructuur en die bovendien een positief werkgelegenheidseffect met zich meebrengen.

B.2. Bedrijven die door middel van de uitstraling (bouwkundig of in economische zin) een toegevoegde waarde leveren aan het bedrijventerrein.

C. Uit te zonderen bedrijven

C.1. Bedrijven uit milieucategorie 5 en hoger (SBI van het Centraal Bureau voor statistiek)

C.2. Detailhandel m.u.v. ABC-branches, en detailhandel in goederen, welke vanwege het daaraan verbonden gevaar voor brand, explosie en/of milieuverstoring niet op een verantwoorde wijze elders in de stedelijke bebouwing in te passen is.

Detailhandel is toegestaan als ondergeschikte activiteit met dien verstande dat het dan gaat om verkoop van produkten die terplekke worden geproduceerd.

D. Bijzondere bepalingen

D.1. De industriegronden worden pas verkocht nadat een bouwvergunning, inclusief vergunning/melding in het kader van het activiteitenbesluit en gebruiksvergunning is verleend.

D.2. Er wordt alleen bedrijfsterrein verkocht aan bedrijven die kunnen aantonen dat voor eigen behoefte wordt gebouwd, danwel kunnen aantonen voor welk bedrijf wordt gebouwd.

D.3. De omvang van de percelen worden gebaseerd op concrete bouwplannen. Indien een bedrijf een groter kavel wenst in verband met toekomstige ontwikkelingen zal dit in een gedegen toelichting met een tijdsplan daarin moeten worden onderbouwd.



D.4. Projectontwikkelaars kunnen in aanmerking komen voor aankoop van industrieterrein, mits schriftelijk wordt verklaard dat de gronden worden verhuurd/verkocht aan bedrijven die voldoen aan de toelatingscriteria.

D.5. In de koopovereenkomst wordt een bepaling opgenomen over het verbod aan doorverkoop aan bedrijven in categorie C. Met boetebepaling en kettingbeding.

Algemene bepaling

Het college van B&W kan met betrekking tot de toepassing van categorie C en D vrijstelling verlenen, indien er sprake is van een zeer uitzonderlijke situatie, waarbij het algemeen belang zodanig zwaarwegend is, dat aan een bedrijf een oplossing moet worden geboden.

Hoofdstuk 3: Systematiek

In de toepassing van de uitgiftecriteria wordt een onderscheid gemaakt in de bedrijven van de gegadigdenlijst zoals deze is ontstaan in de afgelopen jaren en nieuwe aanvragers ten tijde van het in uitgifte zijn van het bedrijventerrein.

Verder zijn er regels voor een optieregeling beschreven

3.1. Bedrijven op de gegadigdenlijst

Sinds het moment dat is gestart met de voorbereidingen van het bedrijventerrein de Rieze VI zijn geïnteresseerden voor een perceel bedrijfsterrein op een gegadigdenlijst geplaatst.

Op het moment dat kan worden gestart met de uitgifte van terreinen zal de lijst eerst worden opgeschoond en zullen de bedrijven van deze lijst worden gecategoriseerd op basis van de in hoofdstuk 2 aangegeven criteria.

Aan de hand van de indeling zullen eerst de bedrijven uit categorie A.1, A.2, enz. worden benaderd. Tijdens een intake gesprek zal worden bekeken of er een geschikt perceel beschikbaar is dat voldoet aan de wensen van het bedrijf. Is dat zo dan kan er een optie op een perceel worden verleend.

Indien twee bedrijven in dezelfde categorie zijn ingedeeld zal de datum van inschrijving bepalend zijn voor de volgorde van benadering.

Als de bedrijven uit categorie A zijn benaderd zullen de bedrijven uit categorie B worden benaderd.

Bedrijven uit categorie C zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van het feit dat de voorgestane activiteiten worden uitgesloten op dit bedrijventerrein.



Projectontwikkelaars/investeerders die voor een lokaal bedrijf bouwen (schriftelijk vastgelegd) worden ingedeeld in categorie A.

Projectontwikkelaars/investeerders die voor een niet-lokaal bedrijf bouwen worden ingedeeld in categorie B.

Projectontwikkelaars die willen bouwen voor vooraf nog niet bekende huurders/kopers worden ingedeeld in categorie D

3.2. Nieuwe aanvragers

Zodra de start van uitgifte kan worden vastgesteld wordt de bestaande gegadigdenlijst afgesloten.

Aanvragers voor een bedrijfsperceel die zich nadien melden zullen worden getoetst aan de criteria in volgorde van aanmelding. De aanvraag dient schriftelijk te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

3.3. Optieregeling

Blijkt uit het intakegesprek dat er serieuze belangstelling is voor een kavel op het bedrijventerrein dan zal een optie op het terrein worden verleend.

De optie houdt in dat de gemeente het betreffende kavel reserveert voor het bedrijf gedurende een periode van 3 maanden. Deze eerste periode is de optie kosteloos. Gedurende deze 3 maanden kan het bedrijf de plannen verder uitwerken en de benodigde vergunningen aanvragen.

Aan het eind van de periode (of zoveel eerder als gewenst) vindt er een gesprek plaats waarin de stand van zaken wordt besproken.

Er zijn dan drie mogelijkheden:

1. Bedrijf is volop bezig met de ontwikkeling van de plannen, vooroverleg heeft plaatsgevonden, de vergunningaanvragen zijn ingediend maar zijn gezien de termijnen die daar voor staan nog niet verleend, danwel de termijn waarop de vergunning aanvraag wordt ingediend zijn bekend en te overzien, dan kan de optie verlengd worden met een periode van 3 maanden. Hiervoor wordt geen optierente in rekening gebracht.
2. Bedrijf is nog bezig met de voorbereidingen, maar heeft nog geen deugdelijke vergunningaanvragen ingediend danwel de termijn waarop dit gebeurd is niet voldoende bekend. Het al dan niet doorgaan van de aankoop is nog onzeker. Indien het bedrijf een verzoek tot verlenging van de optie indient zal worden beoordeeld of de optie kan worden verlengd. De verlenging van de optie zal gepaard gaan met het in rekening brengen van een optierente van 6% per jaar over de koopsom. De betaalde optierente wordt niet gerestitueerd. Verlenging van de optie is in principe mogelijk met maximaal 6



maanden (2x periode van 3 maanden, met na de eerste 3 maanden van de 1^e verlenging een nieuw beslismoment).

3. Bedrijf heeft nog geen concrete plannen kunnen realiseren of anderszins voortgang gemaakt, dan wel geeft zelf aan geen aanspraak meer te willen maken op de optie. In deze gevallen vervalt de optie.

Na de tweede optietermijn van 3 maanden dient het bedrijf de vergunningaanvragen te hebben ingediend. Is dit niet het geval dan vervalt de optie.

Indien een optie is vervallen kan gedurende 3 maanden geen nieuwe optie worden genomen op hetzelfde danwel een ander perceel.