

Gemeente Oude IJsselstreek

Bestemmingsplan Hofskamp-Oost, fase 2

Uitgiftecriteria

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn vergadering van

L.H.M. van den Nieuwendijk  
secretaris

J.P.M. Alberse  
burgemeester

**Hofskamp-Oost, fase 2**

**Uitgiftecriteria**

# Uitgiftecriteria voor het bedrijventerrein "Hofskamp-Oost 2<sup>e</sup> fase" te Varsseveld

## Hoofdstuk 1: Algemeen

Met het bedrijventerrein Hofskamp-Oost fase 2 krijgt de gemeente Oude IJsselstreek de beschikking over circa 18,5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.

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.

De geformuleerde uitgiftecriteria in deze nota vormen een aanvulling op de reeds in het bestemmingsplan aanwezige eerste grove regulatie. Zo zijn via de bestemmingsplanvoorschriften bedrijven uit milieucategorie 5, zelfstandige kantoren en detailhandel reeds uitgesloten van vestiging.

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.

In het bestemmingsplan bedrijventerrein Hofskamp-Oost 2<sup>e</sup> fase staat dat het beleid van het gemeentebestuur erop gericht is om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

Uitgangspunt is het bieden van mogelijkheden voor de huidige ondernemers met uitbreidings/verhuizingsplannen. Daarnaast willen we mogelijkheden bieden voor bedrijven die van buiten de gemeente komen en zich willen vestigen op Hofskamp-Oost.

Dit laatste past in de status als onderdeel van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur die Varsseveld in het kader van het streekplan heeft toegewezen gekregen.

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.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de keuzes met name een rol gaan spelen op het moment dat de beschikbare grond schaars wordt. Zolang er voldoende grond beschikbaar is zullen de uitgiftecriteria met name van toepassing zijn voor het bepalen van de volgorde waarin bedrijven de mogelijkheid krijgen optie te verwerven.

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 biedt een breed scala aan kavels. Kavels vanaf circa 1500 m<sup>2</sup> tot kavels met een omvang van een hectare. Binnen het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om zonder tussenkomst (goedkeuring) van de provincie kavels tot 1 ha groot uit te geven. Er zijn echter ook bedrijven die een groter perceel vragen.

Streekplanbeleid geeft aan dat bedrijven met een grotere ruimtevraag (>0,75 ha en voor Hofskamp-Oost >1 ha.)gevestigd dienen te worden op een regionaal bedrijventerrein.

Gezien de opbouw van het bestaande bedrijfsleven in Varsseveld dat al een aantal grote bedrijven kent, passen naar onze mening ook bedrijven waarvan de behoefte aan een perceel groter is dan 1 hectare. Voor lokale bedrijven met een grotere ruimtebehoefte zal dan ook een goedkeuring bij de provincie worden gevraagd. Bedrijven van buiten de gemeente met een ruimtebehoefte groter dan 1 ha. dienen in principe te worden doorverwezen naar de regionale bedrijventerreinen.

In speciale gevallen kan het college besluiten het overleg met de provincie aan te gaan over goedkeuring van uitgifte van een groter kavel voor een extern bedrijf.

#### -Uitgiftetempo

Het terrein is in principe bedoeld voor uitgifte gedurende de komende 10 jaar. Versnelde uitgifte geeft financiële (rente)voordelen. Anderzijds bestaat de kans dat er bij snelle uitgifte aan (externe) bedrijven op den duur een schaarste ontstaat voor lokale bedrijvigheid. Met het oog op mogelijk komende verplaatsing van bedrijven door transformatie van enkele oudere bedrijventerreinen in de gemeente dient zorgvuldig te worden omgegaan met de uitgifte, danwel tijdig in te spelen op de behoefte door ontwikkeling van fase 3 van het bedrijventerrein.

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 metaalproductenindustrie 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, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling).

C.3. Zelfstandige brandstofverkooppunten. Brandstofverkooppunten (exclusief LPG) die direct onderdeel uitmaken van een ter plaatse (lees Varsseveld) gevestigd garagebedrijf zijn wel mogelijk. Verplaatsing van lokale brandstofverkooppunten uit de woonkern van Varsseveld naar het bedrijventerrein levert op gebied van veiligheid en in ruimtelijke zin winst op.

C.4. Zelfstandige kantoren

## **D. Bijzondere bepalingen**

D.1. De industriegronden worden pas verkocht nadat een bouwvergunning, inclusief milieuvergunning 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 tijdspad 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 Hofskamp-Oost fase 2 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 aangeven 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 kan 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, de vergunningaanvragen zijn ingediend en in behandeling maar zijn gezien de termijnen die daar voor staan nog niet verleend, 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. 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<sup>e</sup> 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.

Varsseveld, augustus 2006