

Notitie

Referentienummer
GM-0139834

Datum
7 februari 2014

Kenmerk
325142

Betreft
Gronduitgiftebeleid De Stegen, Asten

1 Inleiding

Een zorgvuldige uitgifte van de kavels op De Stegen is van cruciaal belang om de uiteindelijk gewenste ruimtelijke en economische kwaliteit te bereiken op het terrein zelf en als entree naar het dorp. Gronduitgiftebeleid biedt daarvoor handvaten. Gronduitgiftebeleid bestaat uit gronduitgiftecriteria, gronduitgifteprotocol en eventueel aanpassing van de uitgiftevoorwaarden. In voorliggende notitie wordt hier een voorstel voor uitgewerkt.

2 Aanleiding

- De uitgifte van bedrijfsgrond is een instrument om de economische doelstellingen van de gemeente vorm te geven.
- Ruimte is een schaars goed. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is pas na zeer zorgvuldige voorbereiding met lange procedures mogelijk. Schaarse ruimte moet zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk worden verdeeld, en verrommeling van het landschap moet worden voorkomen.
- Op regionaal niveau bestaat er al jaren een overschot aan bedrijventerreinplannen; in diverse planningsoverleggen (SRE, provincie) worden locaties geschrapt. Het signaal voor bedrijventerrein De Stegen staat daarbij overigens nog altijd op 'groen'.
- Zoals ook in de gemeentelijke structuurvisie bedrijventerreinen (en de visie bedrijventerreinen 2009-2023) is gesteld, herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen gaat vaak vóór de ontwikkeling van nieuwe terreinen. In dat kader is enige jaren geleden de SER-ladder¹ ontwikkeld, waarin een duidelijke koppeling tussen nieuwe en bestaande terreinen wordt gelegd. In vervolg daarop is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die inmiddels ook als procesvereiste in het Bro is opgenomen.
- Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de leegstand op bestaande terreinen in Asten op dit moment beperkt is.
- Ondanks het streven naar optimale en duurzame benutting van bestaande bedrijventerreinen zal op de bestaande terreinen niet voor alle bedrijven een oplossing van de huisvestingsproblematiek gevonden kunnen worden. Hiervoor blijft nieuwbouw nodig. Nieuwe terreinen kunnen bovendien dynamiek op bestaande bedrijventerreinen op gang brengen: ze veroorzaken

¹ De Sociaal Economische Raad (SER), het belangrijkste adviesorgaan van de regering, heeft enige jaren geleden een advies uitgebracht met daarin een methode om tot een goede afweging te komen als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen. Volgens de SER-ladder moet eerst worden bekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw bedrijventerrein worden besloten. Deze SER-ladder is inmiddels via een AMvB in de wetgeving verankerd.

niet alleen leegstand, maar kunnen juist ook herontwikkelingsmogelijkheden op gang brengen.

- Sinds het Nobisterrein medio jaren negentig van de vorige eeuw is in Asten geen nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd op de bestaande bedrijventerreinen, waarbij de laatste restkavels zijn ingevuld (onder andere op Molenakkers). De druk op de bestaande terreinen neemt toe (onder andere parkeerdruk), en er is duidelijk behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Asten.
- Tegelijkertijd vormt de huidige economische crisis een rem op nieuwbouw. Tijden van gouden bergen (met bedrijventerreinontwikkeling als cash-cow voor de gemeentelijke begroting) zijn voorbij.
- Daarnaast ontstaat er bij steeds meer gemeenten een toenemende behoefte om transparant te kunnen verantwoorden waarom iemand wel of geen grond krijgt toegewezen (transparant, doelmatig en gestructureerd verantwoording kunnen afleggen zowel naar de raad als naar afgewezen ondernemers). Onduidelijkheid in de motivatie en teleurstellingen achteraf kunnen zo o voorhand zo goed mogelijk worden voorkomen;
- Tenslotte bestaat er een duidelijke behoefte om het (interne)proces soepel en efficiënt te laten verlopen. Niet alleen vanuit oogpunt van klantvriendelijkheid richting de ondernemer en korte doorlooptijd voor de procedures, maar ook om te komen tot een optimale (minimale) inzet van de ambtelijke capaciteit.

3 Visie

Centraal in het gronduitgiftebeleid voor De Stegen staat het zoeken naar de balans tussen enerzijds het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, en anderzijds het voorkomen dat een te strenge selectie een rem op de exploitatie vormt. Voorliggend uitgiftebeleid moet dan ook niet worden gezien als een keurslijf waar nooit vanaf mag worden geweken, maar als een leidraad/richtlijn met de belangrijkste denklijnen en principes. Afwijkingen worden daarbij eerst aan het College van Burgemeester en Wethouders voorgelegd. Het College kan bij het selecteren van een kandidaatkoper tevens ten behoeve van “voorcontractering” besluiten af te wijken van voorliggende notitie. Mogelijke gronden voor voorcontractering zijn:

- Behoud van een bepaald bedrijf voor Asten;
- Zekerheid in opbrengsten (gunstig voor grondexploitatie);
- Eventuele clustering van gelijksoortige bedrijvigheid.

Om flexibiliteit in de gronduitgifte te behouden, is ervoor gekozen geen stroomschema uit te werken, maar de uitgiftecriteria voor De Stegen in een aantal hoofdgroepen in te delen:

- 1) een aantal uitsluitingscriteria waar in principe alle bedrijven aan dienen te voldoen;
- 2) een aantal prioritaire wensbeelden vanuit de gemeente;
- 3) een aantal overige wensen op basis waarvan, als er meerdere gegadigden voor een bepaald perceel bestaan, een voorkeur wordt uitgesproken.

4 Uitgiftecriteria

4.1 Categorie 1: uitsluitingscriteria

- De Stegen is bedoeld om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van de (boven)lokale bedrijvigheid. Dit betekent dat primair alleen bedrijven uit Asten en Someren zich op De Stegen kunnen vestigen.
- Het gaat daarbij primair om bedrijven die door hun maat en schaal of door de aard van hun bedrijfsvoering op bestaande terreinen nauwelijks mogelijkheden hebben, ook niet door herstructurering (bron: structuurvisie bedrijventerreinen). De noodzaak voor nieuwe terreinen is en blijft aanwezig voor:

- Bedrijven met een grotere areaalbehoefte die fysiek niet in staat zijn om op een bestaand terrein een andere locatie te vinden;
- Bedrijven met een grotere areaalbehoefte uit een marktsegment (arbeidsextensief) die veelal niet in staat zijn om binnen een reguliere bedrijfsvoering de met herontwikkeling van bestaand terrein samenhangende investeringslasten te dragen;
- Een bedrijf met acute economische ontwikkelkansen dat in beginsel wel goed inpasbaar is op een bestaand terrein maar waarvoor binnen afzienbare termijn geen geschikte kavel beschikbaar komt.
- Zelfstandige kantoorvestigingen worden op De Stegen niet toegestaan.
- Grootchalige en Perifere detailhandelsvestigingen worden niet toegestaan. Hiervoor is in de structuurvisie bedrijventerreinen immers het zuidelijk deel van bedrijventerrein Molenakkers aangewezen.
- Ook dienstverlenende bedrijven, fitnesscentra, horecavestigingen en tankstations worden niet toegestaan
- Risicovolle inrichtingen (Bevi-bedrijven) worden niet toegestaan;
- Bedrijfswoningen worden niet toegestaan;
- Bedrijfsverzamelgebouwen worden (conform de structuurvisie bedrijventerreinen) uitgesloten omdat die herstructureringskansen op bestaande bedrijventerreinen bieden.
- Bedrijven dienen bereid te zijn (als bijlage bij de koopovereenkomst) een intentieverklaring tot deelname aan een toekomstige parkmanagementorganisatie danwel vereniging van eigenaren te ondertekenen.
- Bedrijven behoren tot milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. (Het College van B&W is bevoegd vrijstelling te verlenen voor bedrijven uit categorie 4.1).
- De kavelgrootte op De Stegen bedraagt minimaal 1.250 m². Voor kavels groter dan 5.000 m² moet vanwege de Verordening Ruimte toestemming van de provincie worden gevraagd. Voor kleinere ruimtevragers is gesteld dat deze in principe primair op bestaande bedrijventerreinen moeten worden geacommodeerd.

4.2 *Categorie 2: prioritaire wensbeelden*

- Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de milieuzonering. Bedrijven worden zoveel mogelijk in de zwaarst mogelijke zone gehuisvest (bij voorkeur geen categorie 2 bedrijf in een zone waar categorie 3.2 is toegestaan).
- Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bedrijven die een in potentie voor herontwikkeling interessante vertreklocatie achterlaten. De gemeente Asten zal hierbij overigens geen actieve grondpolitiek voeren. Aandachtspunt daarbij is dat de dynamiek op bedrijventerreinen niet ten koste mag gaan van de functionele structuur van het centrum
bron: structuurvisie bedrijventerreinen pagina 17).
- Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bedrijven die op hun huidige locatie bepaalde hinder of overlast veroorzaken (zoals bijvoorbeeld geluidhinder of parkeeroverlast in de openbare ruimte).
- Bij de toewijzing van kavels wordt vanuit werkgelegenheidsbelang zoveel mogelijk rekening gehouden met arbeidsintensieve bedrijvigheid (relatief veel arbeidsplaatsen per hectare).

4.3 *Categorie 3: overige wensbeelden*

- Er wordt geen specifieke thematisering op De Stegen aangebracht. Alle branches / sectoren zijn toegestaan. Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bedrijven die behoren tot de prioritaire sectoren zoals genoemd in de Economische Agenda

Brainport Oost, te weten 'Agro Food en Processing', 'metaal en hoogwaardige maakindustrie', 'automotive', en 'duurzame energieproductie'²;

- Indien aan de orde wordt de voorkeur gegeven aan Astense bedrijven boven Somerense bedrijven
- Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bedrijven die relatief veel lokale inwoners in dienst hebben;
- Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bedrijven die relatief veel arbeidsplaatsen kunnen bieden aan mensen die moeilijk toegang tot de arbeidsmarkt hebben (mvo / social return);
- Bij de toewijzing van kavels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bedrijven die een sterke sociale binding in de lokale samenleving (sponsoring etc.) hebben.

5 Uitgifteprotocol

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 daadwerkelijk juridisch transport van het eigendom van de grond. Deze procedure bestaat uit een aantal fasen:

- 1.) Intake;
- 2.) Detailanalyse;
- 3.) Ontwerpfase;
- 4.) Vergunningenfase.

Fase 1) Intake.

Het uitgifteprotocol wordt opgestart op het moment dat een bedrijf zich bij de gemeente Asten meldt met het verzoek om bedrijfsruimte. De gemeente heeft al de beschikking over een algemene (niet specifiek voor De Stegen opgestelde) lijst met belangstellenden voor industriegrond. Daarnaast zal er een brede mailing worden verstuurd waarin alle bedrijven Astense (en eventueel Somerense) bedrijven worden uitgenodigd kennis te nemen van het nieuwe bedrijventerrein. Tevens wordt er in samenwerking met ICAS en OVA een voorlichtingsavond gehouden.

Geïnteresseerden krijgen een algemeen intakeformulier toegezonden (waarin bovenstaande uitgiftecriteria zijn verwerkt. Nadat het ingevulde formulier is ontvangen, wordt binnen de gemeente een contactpersoon aangewezen die gedurende het hele traject als eerste / centrale aanspreekpunt voor de ondernemer fungeert. Dit kan de bedrijvencontactfunctionaris (BCF) zijn, maar dat hoeft niet. Het ligt voor de hand dat de BCF in veel gevallen het centrale aanspreekpunt zal zijn, maar gezien de verwachte belangstelling is het goed om op voorhand de beleidsmedewerker grondzaken als achtervanger aan te wijzen zodat zaken niet nodeloos blijven liggen.

Vervolgens voert de betreffende 'centrale functionaris' een oriënterend kennismakingsgesprek. Tijdens dit gesprek worden eventuele onduidelijkheden op het intakeformulier doorgesproken, wordt meer in detail ingegaan op specifieke huisvestingseisen en wordt gezamenlijk gescreend of er (conform de ladder voor duurzame verstedelijking) op de bestaande bedrijventerreinenmarkt van Asten mogelijke geschikte locaties beschikbaar zijn. De gemeente zal daartoe de contacten met lokale makelaars aanhalen en tenminste eens per kwartaal een overzicht van beschikbare objecten opvragen. (Enkel) indien uit deze gezamenlijke screening blijkt dat er geen geschikte locaties beschikbaar zijn en indien wordt voldaan aan de eerdergenoemde uitgiftecriteria, komt

² Het laatste prioritaire thema uit deze economische agenda is 'hoogwaardige plattelandsontwikkeling, toerisme, recreatie en zorg', maar deze functie hoort niet thuis op een bedrijventerrein.

een ondernemer in aanmerking voor vestiging op De Stegen. Een besluit tot afwijzing van een bedrijf is enkel voorbehouden aan het College van B&W van de gemeente Asten. Mogelijk wordt een ambtelijke werkgroep gronduitgifte samengesteld die zich richt op voorlichting en het voorbereiden van collegebesluiten.

Fase 2) Detailanalyse

Bij de start van deze tweede fase reikt de gemeente een informatiepakket met relevante gegevens over het bedrijventerrein uit, met daarin alle randvoorwaarden waar een vestiger aan moet voldoen. Dit pakket bevat in ieder geval het stedenbouwkundig ontwerp, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het voorliggende gronduitgiftebeleid, de parkeernorm de uitgifteprijs, een indicatieve verkaveling van het bedrijventerrein etc. etc.

In een overleg geeft de betreffende ondernemer (al dan niet in afwezigheid van zijn/haar architect) een nadere toelichting op de meest wenselijke kavel op het terrein, zijn bouwplannen met betrekking tot het soort bedrijfsactiviteiten op de locatie, het aantal bouwlagen, de globale indeling van het perceel, het aantal parkeerplaatsen etc. Tevens wordt geïnventariseerd hoe het beste met de vrijkomende vertreklocatie kan worden omgegaan en wordt (indien van toepassing) gestimuleerd om lid te worden van een van de ondernemersverenigingen in Asten c.q. eventuele deelname in de parkmanagementorganisatie/VvE.

Na afloop van dit gesprek fase vindt er voor beide 'partijen' een soort bezinningsperiode plaats. Afhankelijk van het aantal kandidaten, zal op basis van dit gesprek door de gemeente tevens een urgentiebepaling plaatsvinden (wie helpen we het eerst).

Indien beide partijen aangeven, met elkaar verder te willen gaan, wordt er een principeverzoek aan het college van B&W van de gemeente Asten voorgelegd die vervolgens een go/no-go beslissing neemt. Luidt de optie "go", dan wordt een optie-overeenkomst gesloten. Omdat op dat moment een kavel voor de betreffende kandidaat wordt gereserveerd, worden strikte termijnen ten aanzien van het vervolgproces afgesproken. Het betalen van een reserveringsrente wordt niet noodzakelijk geacht. Niet nakomen van de termijnen kan leiden tot ontbinding van de reserveringsovereenkomst

Fase 3) Ontwerpfase

De ondernemer wordt schriftelijk uitgenodigd om binnen een (per geval afzonderlijk) bepaalde termijn, de voorlopige planschetsen in te dienen. De gemeente zal de ondernemers adviseren om het voorlopig ontwerp voor te leggen aan de bouwplantoetsers en vervolgens aan de welstandscommissie van de gemeente Asten. Hiervoor zijn legeskosten verschuldigd (circa 300 euro) die worden verrekend bij de definitieve vergunningverlening. Met het tijdig laten uitvoeren van deze "pre-toets" wordt voorkomen dat een volledig uitgewerkt D.O. (Definitief Ontwerp) moet worden afgekeurd omdat de eisen van de gemeente niet goed waren begrepen. Indien aan de orde, worden tijdens deze fase ook afspraken over de vrijkomende vertreklocatie uitgewerkt (geen concrete planontwikkeling, wel sturen op hergebruik).

Tevens wordt gedurende de ontwerpfase nogmaals 'onderzocht' (gesprek ondernemer en gemeente) of de gevraagde oppervlakte reëel is tegen de achtergrond van de voorgenomen invulling van de kavel (bouwkundig, ontsluiting, parkeren), de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf en/of mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik optimaal worden benut.

Na ambtelijke goedkeuring, wordt het D.O. aan de Welstandscommissie voorgelegd. Nadat ook zij het ontwerp heeft goedgekeurd, wordt een leveringsovereenkomst opgesteld. Dit is nog slechts een principe-uitspraak van de gemeente Asten, onder voorbehoud van goedkeuring door het bevoegd gezag; het juridisch transport van de grond zal later plaatsvinden. Net zoals in de optie-overeenkomst, zal ook in deze leveringsovereenkomst een limietstelling worden opgenomen. Indien de ondernemer niet binnen zes maanden na vergunningverlening met de bouw van

het pand is gestart, of indien het bouwwerk niet binnen twee jaar na vergunningverlening gereed is, behoudt de gemeente zich het recht voor om de koopovereenkomst te ontbinden. In dat geval is de ondernemer verplicht de haar toegekende grond(en) terug te geven aan de gemeente en de gemaakte kosten te vergoeden. Ook bevat de leveringsovereenkomst een clause waarin wordt gesteld dat het voortijdig onderhands doorverkopen van de grond verboden is, een kettingbeding over verplicht parkeren op eigenterrein en een intentie tot deelname in de nog op te richten parkmanagementorganisatie danwel vereniging van eigenaren.

Fase 4) Vergunningenfase

In deze laatste fase wordt het Definitief Ontwerp nader uitgewerkt in de technische tekeningen en wordt de aanvrager (voor zover nodig) op de hoogte gebracht van de vereiste vergunningen. Vergunningverlening vindt in principe plaats binnen de hiervoor gestelde termijnen. Pas na vergunningverlening wordt het daadwerkelijk juridisch (notarieel) transport van het eigendom van de grond voorbereid middels een akte van levering. Het proces van vergunningverlening en juridische verlening wordt zodanig op elkaar afgestemd dat onmiddellijk na verlening van de bouwvergunning ook de juridische levering plaatsvindt.