

Selectiebeleid en uitgifteproces bedrijventerrein Waterlaat 7, Bergeijk

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk;

gelet op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7' in oktober 2020 en de getoonde belangstelling voor bedrijfskavels in Bergeijk;

besluiten vast te stellen het:

Selectiebeleid en uitgifteproces bedrijventerrein Waterlaat 7, Bergeijk

Inleiding

De gemeente Bergeijk kent veel bedrijven. Deze bedrijven zijn essentieel voor de lokale economie en werkgelegenheid. Met de uitgifte van bedrijfsgrond krijgen bedrijven de mogelijkheid om hun bedrijf uit te breiden en/of problemen op de oude locatie op te lossen door verplaatsing. Daarnaast krijgen startende bedrijven/ondernemers de mogelijkheid in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Een en ander levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie.

Met de ontwikkeling van bedrijventerrein Waterlaat 7 komt ca. 5,7 ha. aan bedrijfskavels beschikbaar. De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en faciliteiten te bieden voor ondernemers vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant uitgifteproces. Met het hieronder beschreven selectiebeleid en uitgifteproces streven we naar een transparante en doelmatige uitgifte.

Artikel 1. Uitgangspunten voor beleid

De uitgangspunten voor selectiebeleid en uitgifteproces zijn:

1. Streven naar "het juiste bedrijf op de juiste plaats"; het bestemmingsplan is hierbij leidend;
2. Gronduitgifte voor bedrijven tussen 1.000 en 5.000 m² aan met name Bergeijkse en Kempische bedrijven;
3. Ruimte bieden voor oplossen van knelpunten in de huisvesting van bestaande en startende ondernemers;
4. De schaarse ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk benutten; daarbij toepassen van principes van zuinig ruimtegebruik;
5. Stimulering van duurzaamheid;
6. Prioritering van bedrijven plaats laten vinden op basis van vastgestelde selectiecriteria en puntentelling;
7. Bieden van procedurele zekerheid aan gegadigden en goede informatieoverdracht naar aanvragers;
8. Indien nodig, afspraken maken met betrekking tot de vertreklocatie van de onderneming;
9. Speculatie van gronden tegengaan;
10. De uitgifte van bedrijventerreinen blijft maatwerk; het college van burgemeester en wethouders beslist op basis van een totaalafweging over uitgifte van kavels.

2. Selectiecriteria

Ten behoeve van de selectie van bedrijven is een onderscheid gemaakt in standaard selectiecriteria en nadere selectiecriteria. Bedrijven die in aanmerking willen komen voor een kavel, moeten in elk geval voldoen aan de standaard selectiecriteria. Vervolgens wordt aan de hand van de nadere selectiecriteria een prioritering middels een puntentelling aangebracht.

2.1. Standaard selectiecriteria

Standaard selectiecriteria zijn criteria waaraan alle bedrijven moeten voldoen.

Ruimtelijk plaatsen mogelijk

Om te beoordelen of bedrijven zich kunnen vestigen op bedrijventerrein Waterlaat 7, is het bestemmingsplan leidend. Dit bestemmingsplan geeft enerzijds aan welke milieucategorieën zijn toegestaan op welke locaties en anderzijds is aangegeven welke soorten bedrijven zijn toegestaan.

Grootte van de kavel

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Waterlaat 7 geeft aan dat de maximale kavelgrootte 5.000 m² bedraagt. Om versnippering tegen te gaan, hanteren we een minimale kavelgrootte van 1.000 m².

Eigen gebruik

De koper van de kavel dient voor eigen gebruik (of zijn rechtspersoon) een bedrijfsgebouw te realiseren om dit ook zelf te gaan gebruiken. [1]

Het doel van de uitgifte is de verkoop van kavels aan (lokale) bedrijven, zodat zij in de gelegenheid worden gesteld om hun bedrijf uit te breiden. Hiermee stimuleren we de economie en werkgelegenheid. Het is niet de bedoeling dat bedrijven een kavel kopen en deze vervolgens direct doorverkopen of (grotendeels) gaan verhuren. Het uitgiftebeleid is erop gericht om speculatie tegen te gaan:

- Bedrijven geven aan wat hun ruimtebehoefte is;
- We gaan uit van het verlaten van de achterblijvende locatie; dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Indien de achterblijvende locatie niet wordt verlaten, omdat het bedrijf een kavel nodig heeft vanwege uitbreiding, wordt hiervan melding gemaakt in de koopovereenkomst;
- In de koopovereenkomst wordt opgenomen, dat zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders:
 - de eerste 5 jaar na realisatie van de bouw géén (gedeeltelijke) verkoop van het pand/de gekochte kavel plaats mag vinden;
 - de eerste 5 jaar na realisatie van de bouw maximaal 20% van het pand verhuurd mag worden;

Hierbij wordt een boeteclausule opgenomen met een boete van € 100.000 per overtreding.

[1] Toegestaan is koop/gebruik binnen de eigen holdingstructuur en bijbehorende werkmaatschappijen van de kopende partij.

Artikel 2.2. Nadere selectiecriteria

Op basis van de volgorde van onderstaande nadere selectiecriteria wordt een prioriteitsvolgorde bepaald. Als twee of meer bedrijven interesse tonen voor dezelfde kavel, wordt aan de hand van de onderstaande prioritering en puntentelling bekeken welk bedrijf voorrang krijgt om de betreffende kavel te kopen. Als voor 2 bedrijven dezelfde prioritering en een gelijk puntenaantal geldt, wordt door loting bepaald aan wie de kavel wordt toegewezen. Voor alle situaties geldt dat een bedrijf sowieso moet voldoen aan de standaard selectiecriteria om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel op Waterlaan 7.

1. Ruimtelijke Ordening

De gemeente Bergeijk of een andere [2] Kempengemeente waar het bedrijf gevestigd is, heeft de achterblijvende locatie nodig voor andere bestemming dan bedrijvigheid, bijvoorbeeld woningbouw of een infrastructureel werk.

Nee = 0 punten

Ja, in Bergeijk = 50 punten

Ja, in overige Kempengemeente= 35 punten

2. Overlastrisico

Door verplaatsing van het bedrijf wordt een overlastsituatie op de bestaande locatie binnen de gemeente Bergeijk of een andere Kempengemeente opgelost.[3]

Nee = 0 punte

Ja, in Bergeijk = 40 punten

Ja, in overige Kempengemeente= 25 punten

3. Herstructurering

Het bedrijf moet verplaatst worden vanwege - of draagt bij aan - de herstructurering of kwaliteitsverbetering van een bedrijventerrein binnen de gemeente Bergeijk of een overige Kempengemeente.

Nee = 0 punten

Ja, in Bergeijk = 30 punten

Ja, in overige Kempengemeente= 20 punten

4. Bedrijf zit 'vast'

Het bedrijf uit Bergeijk of een overige Kempengemeente kan door ligging, de eigendomssituatie, milieunormen etc. niet uitbreiden, zowel qua omvang als qua activiteiten.

Nee = 0 punten

Ja, in Bergeijk = 20 punten

Ja, in overige Kempengemeente= 10 punten

5. Concentratie bedrijfsonderdelen

Het bedrijf uit Bergeijk of een overige Kempengemeente die omwille van een betere bedrijfsvoering tot concentratie van de eigen vestigingen wil komen.

Nee = 0 punten

Ja, vestigingen samenvoegen in Bergeijk = 10 punten

Ja, in overige Kempengemeente = 5 punten

[2] Zijnde: Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden

[3] Aanvullend zal de achterblijvende locatie op Bergeijks grondgebied planologisch gesaneerd worden en/of worden voorzien van een lagere milieucategorisering.

3. Uitgifteproces

Het uitgifteproces bestaat uit drie fases welke weergegeven zijn in de onderstaande figuur. In het proces wordt beschreven op welke wijze met aanvragen voor bedrijfskavels wordt omgegaan, vanaf het eerste contact met een aanvrager tot aan daadwerkelijk juridisch transport en bouwvergunning. Bij het verkoopproces zijn medewerkers van verschillende afdelingen binnen de gemeente betrokken.

Fase 1: Intake

1. Inschrijving (duur 3 maanden)
2. Screening
3. Kandidatenlijst

Fase 2: Naar koopovereenkomst en overdracht grond

1. Gesprek(ken) met ondernemer
2. Voorlopige toewijzing en optie
3. Koopovereenkomst en notariële overdracht

Fase 3: Vergunningen

1. Vergunningen

Fase 1: Intake

Inschrijving, screening en kandidatenlijst

Het uitgifteproces start als een bedrijf zich bij de gemeente meldt met het verzoek voor een bedrijfskavel van haar voorkeur en een inschrijfformulier invult en een bedrijfsplan inlevert waarin bovenstaande criteria een rol spelen en worden toegelicht/uitgewerkt. De gemeente beoordeelt de ingediende aanvragen en bepaalt het puntentotaal.

Bij de uitgifte van kavels bepalen de standaardselectiecriteria of een bedrijf in principe in aanmerking komt voor een kavel. Vervolgens wordt een kandidatenlijst samengesteld, waarbij met nadere selectiecriteria een prioritering aangebracht wordt op de lijst met aanvragen middels het behaalde puntentotaal.

Fase 2 : Naar koopovereenkomst en notariële overdracht

Gesprek(ken) met ondernemer

Tussen gemeente en ondernemer zal een inventariserend gesprek plaatsvinden.

Hierbij komen o.a. de volgende zaken aan de orde:

- Huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten;
- Motivatie van de ondernemer voor verplaatsing/uitbreiding;
- Herinvulling van achterblijvende locatie (eventuele afspraken hierover);
- Bestemmingsplan;
- Selectiecriteria en uitgifteproces.

Aan de hand van het gesprek met de ondernemer en een ambtelijke afweging wordt een voorstel gedaan voor de toewijzing van een kavel. Bij de toewijzing wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer maar ook met andere aspecten zoals de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, representativiteit, bestemmingsplanvoorschriften, milieucategorie, verkeersintensiteit en veiligheid.

Voorlopige toewijzing en optie

Op basis van het voorgaande wordt eventueel een kavel toegewezen en worden kosten voor een optie van 3 maanden t.w.v. € 500,- in rekening gebracht. Op verzoek van de ondernemer kan de optie met nogmaals 3 maanden verlengd worden. Hierbij wordt een bedrag ter grootte van 2% van de koopsom van de kavel in rekening gebracht. Deze bedragen worden verrekend bij de feitelijke verkoop van de kavel. Indien een bedrijf uiteindelijk geen kavel koopt, wordt het reeds betaalde optiebedrag niet terugbetaald.

Vervolgens wordt een (concept)koopovereenkomst opgesteld. Eventuele afspraken met betrekking tot de achterblijvende locatie worden opgenomen in deze koopovereenkomst.

Koopovereenkomst en notariële overdracht

De koopovereenkomst wordt aan de ondernemer toegestuurd ter ondertekening als beide partijen akkoord zijn met alle gestelde voorwaarden. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst vindt het juridisch transport plaats op een gezamenlijk afgesproken datum bij een notaris die door koper bepaald is.

Fase 3: Vergunningen

Vergunningen

Zodra een koopovereenkomst is getekend heeft de ondernemer de mogelijkheid tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw en eventuele andere benodigde vergunningen (hij is dan 'belanghebbende'). Deze wordt door het cluster vergunningen van de gemeente Bergeijk beoordeeld. Desgewenst kan het ontwerp voorgelegd worden aan de 'welstandscommissie'. Nadat de benodigde vergunningen verleend zijn en onherroepelijk zijn geworden én hij juridisch eigenaar is geworden van de kavel, kan de ondernemer starten met de bouw.

4. Diversen

Parkeren:

Door de gemeente wordt op Waterlaat 7 een tweetal openbare parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen staan ten dienste van alle te vestigen bedrijven, evenals voor het evenemententerrein als daar activiteiten zijn, als ook voor eventuele waterberging (ze liggen iets onder peil). Door het kopen van een bedrijfskavel participeert de ondernemer ook in de parkeervoorzieningen. De ondernemer wordt géén eigenaar hiervan (de gemeente blijft te allen tijde eigenaar).

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de ondernemer verplicht om, afhankelijk van de grootte van de bedrijfskavel, een x-aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Door deelname aan de openbare parkeervoorziening wordt een deel van de parkeernorm op eigen terrein afgewenteld naar de openbare voorziening (= 0,44 parkeerplaats per 100 m² bedrijfskavel en afgerond naar beneden op hele parkeerplaatsen).

Omdat de gemeente eigenaar blijft van de openbare parkeervoorziening kan de ondernemer geen aanspraak maken op eigen parkeerplaatsen, bijv. door het plaatsen van bordjes van het bedrijf, noch kan garantie worden gegeven op enige beschikbaarheid van parkeerplaatsen.

Parkmanagement:

Elk bedrijf dat zich op Waterlaat 7 wil vestigen is verplicht om zich aan te sluiten bij de (nog op te richten) parkmanagementorganisatie. Deze organisatie bestaat uit ondernemers die op het bedrijventerrein zijn gevestigd als ook een vertegenwoordiger van de gemeente Bergeijk.

Duurzaamheid:

De gemeente wil het nieuwe bedrijventerrein Waterlaat 7 een groene en duurzame uitstraling geven. Dit blijkt onder meer uit het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. Daarnaast nodigen we de ondernemers uit om mee te denken en te bouwen aan een duurzame inrichting van hun bedrijfskavel en een bedrijfsgebouw dat klaar is voor de toekomst.

Hierbij valt te denken aan:

Gasloos

In het nieuw uit te geven bedrijventerrein is niet voorzien in een gasaansluiting. Ondernemers zullen derhalve gasloos moeten bouwen. Indien dit voor het productieproces niet mogelijk is, zal de ondernemer in afwijking van het bestemmingsplan bouwen en zelf bij Enexis een aansluiting regelen.

Zonnepanelen en dakconstructie

Het dak van het bedrijfsgebouw zal voor de energievoorziening (elektra) van het volledige bedrijf voorzien worden van zonnepanelen;

of,

de constructie van de nieuw te bouwen opstal op de bedrijfskavel zal dusdanig worden gedimensioneerd dat het in de toekomst volledig vol gelegd kan worden met zonnepanelen.

Groen- of Sedumdak

De nieuw te bouwen opstal op de bedrijfskavel wordt voorzien van een groen- of Sedumdak, waardoor hittestress wordt verminderd en een beter binnenklimaat kan worden geregeld.

Niet verhardened bedrijfskavel

Een deel van het aan te kopen kavel wordt permanent niet verhard, of voor de inrichting wordt gebruik gemaakt van een semi-verharding en/of gras-betonstenen, waardoor meer (regen)water op eigen terrein geïnfiltreerd wordt en waardoor hittestress wordt verminderd.

Dit beleid treedt in werking de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 15 juli 2021.

Bergeijk, 6 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos

Secretaris

A. Callewaert-de Groot

Burgemeester