

Uitgiftevoorwaarden bedrijventerrein Bijsterhuizen West

1) Aanleiding:

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels is groot. De ruimte om aan deze vraag te kunnen voldoen is echter zeer beperkt. Met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen bieden we ontwikkelruimte voor nieuwe bedrijven maar vooral ook voor bestaande bedrijven die door willen groeien, willen verplaatsen of hun bedrijfsactiviteiten op één locatie willen concentreren. Door nieuwvestiging van reeds bestaande bedrijven kan er een carrousel van doorschuiven ontstaan omdat vertrekkende bedrijven een locatie achterlaten die geschikt gemaakt kan worden voor een ander bedrijf uit Wijchen of de regio. Deze ontwikkeling is goed voor het behoud en de groei van de werkgelegenheid.

De bevoegdheid om tot uitbreiding van een bedrijventerrein te komen is niet voorbehouden aan de gemeente. Binnen de Groene Metropoolregio (GMR) zijn hierover afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) waar betrokken gemeenteraden mee in hebben gestemd en vervolgens door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland is vastgesteld. Binnen dit programma is vastgesteld op welke locaties in de regio, een bepaald type bedrijventerrein mag worden ontwikkeld en voor welke typen bedrijven. Uiteindelijk wordt dit iedere vier jaar vastgelegd in een nieuw RPW.

De bedrijfskavels op de uitbreiding van het bestaande Bijsterhuizen, Bijsterhuizen West, zullen door een private eigenaar van de gronden worden uitgegeven, dit in goed overleg met de gemeente. Om ervoor te zorgen dat de bedrijfskavels worden uitgegeven met inachtneming van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk uitgiftebeleid, heeft de gemeente de eigenaar in de anterieure overeenkomst verplicht om bij de uitgifte het "Uitgiftebeleid bedrijventerreinen gemeente Wijchen" en de "Uitgiftevoorwaarden bedrijventerrein Bijsterhuizen West" toe te passen. Belangrijk is immers dat de uitgifte van de bedrijfskavels aansluit bij hetgeen in regionaal verband, middels het RPW, is afgesproken. Dit betreft zowel de in het RPW onderscheiden werkmilieus als voorwaarden betreffende werkgelegenheid en duurzaamheid.

2) Ambitie

Deze uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt een Toekomstbestendig Bedrijventerrein. Dit houdt onder andere in dat het terrein een bijdrage moet leveren aan de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid van de gemeente en de regio. Tevens moet het terrein een bijdrage leveren aan de energietransitie en klimaat adaptief zijn. Het moet een gezonde en groene werkomgeving bieden en inzetten op duurzame mobiliteit. Een hoge organisatiegraad (collectiviteit) is belangrijk.

Op basis van prognoses (lees: RPW) is de ruimtevraag naar bedrijventerreinen bepaald. Deze ruimtevraag is vertaald naar werkmilieus, waarmee het type bedrijvigheid wordt aangeduid dat zich op een bepaald bedrijventerrein kan/mag vestigen.

Voor de inventarisatie van de potentiële regionale ruimtevraag die kan landen op de uitbreiding van Bijsterhuizen baseren we ons op de verdeling over werkmilieus, zoals die op het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen aanwezig is. Hier zien we een mix van (grootschalige) logistieke en productie- en bouwbedrijven. De regionale ruimtebehoefte heeft dan ook betrekking op de werkmilieus Logistiek, Agrifood en Maakindustrieel. Deze werkmilieus worden, zoals in regionaal verband overeengekomen, gerealiseerd in deze uitbreiding van het bestaande Bijsterhuizen. Deze werkmilieus vormen uitdrukkelijk de basis voor deze uitgiftevoorwaarden en worden in het omgevingsplan concreet uitgewerkt. Zie in bijlage 1 een nadere uitwerking van deze werkmilieus.

3) Doelstelling:

Met het gronduitgiftebeleid streeft de gemeente de volgende doelen na:

- Het zo effectief en duurzaam mogelijk benutten van de beschikbare ruimte;
- Het oplossen van knelpunten in de huisvesting van bestaande bedrijven in onze gemeente;
- Het mogelijk maken van het verplaatsen van een bestaand bedrijf/vastgoed naar een nieuw terrein wanneer dit bijdraagt aan het verhogen van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen in onze gemeente;
- Bedrijven die bijdragen aan de opgaven uit de gemeentelijke economische visie en het RPW voorrang geven;
- Een bijdrage leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en de energietransitie.

Om de doelen van het gemeentelijk uitgiftebeleid te bereiken, heeft de gemeente in haar uitgiftebeleid bedrijventerreinen selectiecriteria geformuleerd. Op basis van deze selectiecriteria worden bedrijfskavels aan gegadigden toegewezen. De gemeente maakt daarbij onderscheid tussen standaard selectiecriteria, uitsluitingsgronden en gunningscriteria. Om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel moet een

gegadigde in ieder geval voldoen aan de standaard selectiecriteria en uitsluitingsgronden. Voor deze selectiecriteria en uitsluitingsgronden verwijzen we naar het "Uitgiftebeleid bedrijventerreinen gemeente Wijchen".

Dus ook als de bedrijfskavels door een private partij worden uitgegeven dient getoetst te worden of de gegadigde integer handelt. Uit de Bibob-toets of -advies moet blijken of er een mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten. Of dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of dat ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd. Deze toetsing kan parallel verlopen aan de procedure die wordt doorlopen middels de omgevingsvergunning.

Deze verplichting geldt tevens voor de verplichte deelname van de gegadigde aan Parkmanagement. Het doel van parkmanagement is het creëren van betrokkenheid bij en op een bedrijventerrein, zodat ook op langere termijn de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd is. De gegadigde zal moeten verklaren dan hij of zij deelneemt aan parkmanagement en daarvoor ook de bijbehorende contributie betaalt.

De gunningscriteria zijn bedrijventerrein specifiek en worden ingezet voor het selecteren van een gegadigde indien er meerdere gegadigden zijn voor een bedrijfskavel op in dit geval de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. En zoals reeds aangegeven dient een bedrijf dat zich wil vestigen te vallen onder een van de aangeduide werkmilieus, zijnde agrifood, maakindustrieel en logistiek (niet XXL zijnde).

4) Gunningscriteria:

Om de (geschikte) gegadigden verder te ordenen en te selecteren zijn gunningscriteria opgesteld. Dit betreft de maatstaven waaraan een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. Deze worden toegepast bij de verdere selectie binnen de selectieprocedure, om het beperkt aantal beschikbare bedrijfskavels te kunnen reguleren en de koper zorgvuldig te selecteren. Als binnen de gestelde termijnen meerdere gegadigden zich voor een bedrijfskavel hebben gemeld, wordt de uiteindelijke koper geselecteerd aan de hand van de scores op de gunningscriteria.

De gunningscriteria zijn erop gericht dat de volgende bedrijven voorrang krijgen bij gronduitgifte op de uitbreiding van Bijsterhuizen:

1. bedrijven die de lokale economie stimuleren;
2. bedrijven die voor de vestiging van een eigen bedrijf een bedrijfskavel kopen of een investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor deze ondernemer met een langjarige huurovereenkomst;
3. bedrijven die door voldoende werkgelegenheid van toegevoegde waarde zijn voor de beroepsbevolking van de gemeente;
4. bedrijven met een hoge mate van duurzaamheid.

Ad 1: bedrijven die de lokale economie stimuleren

Bedrijven, die de lokale sociale economie stimuleren, hebben een voorrangspositie ten opzichte van overige bedrijven. De gemeente heeft in haar recentelijk vastgestelde Omgevingsvisie duidelijk aangegeven dat Wijchense ondernemers genoeg ruimte moeten krijgen om te ondernemen. En dat er voor nieuwkomers ruimte is om te vestigen en als een Wijchens bedrijf groeit, het ook nog in de gemeente terecht moet kunnen. Naast de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt vooral ingezet op revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Dit betekent dat we ons vooral richten op de groei van gevestigde bedrijven, aldus de omgevingsvisie. Daarnaast hebben we ons natuurlijk gecommitteerd aan de afspraken die zijn gemaakt in het RPW en waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd.

Op basis hiervan wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Categorie	Omschrijving	Punten
1	Lokaal bedrijf dat wil uitbreiden: dit zijn bedrijven die op de huidige locatie alleen uit kunnen breiden door het kopen van een aangrenzende of in de direct nabijheid gelegen kavel. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden.	10
2	Lokaal bedrijf dat noodzakelijkerwijze moet verhuizen: noodzakelijke verplaatsing vanaf een andere locatie in onze gemeente waar de betreffende functie niet (meer) past of waar de locatie nodig is voor een gewenste andere ontwikkeling.	10
3	Lokaal bedrijf dat verhuist binnen de gemeente: als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen	8

	van de gemeente Wijchen. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer.	
4	Regionaal bedrijf dat verhuist binnen de GMR: als regionaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de GMR-regio. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer.	6
5	Lokale binding: bedrijven waarvan veel werknemers (>50%) in de gemeente Wijchen woonachtig is. Ook kan er sprake zijn van een andere vorm van economische of sociale binding die schriftelijk moet worden aangetoond en onderbouwd door de gegadigde.	6
6	Bedrijven die bijdragen aan de economische structuur / ecosysteem van de regio. De GMR zet in op de sectoren health, hightech en energy.	4

Ad 2: eigen vestiging gaat voor verhuur

De gemeente wil de bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers c.q. bedrijven en voorkomen dat bedrijfskavels om speculatieve motieven worden gekocht. Wanneer er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, krijgt een ondernemer met de vestiging van zijn/haar bedrijf meer punten toegekend dan een investeerder die zijn/haar pand gaat verhuren. Een tussenvorm is de situatie waarin een ondernemer een investeerder heeft gevonden die voor zijn/haar bedrijf een bedrijfspand wil bouwen. In de volgende situaties worden punten toegekend:

Categorie	Omschrijving	punten
1	De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten.	10
2	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor deze ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren met een optie met nogmaals vijf jaren, wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder.	8
3	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor deze ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minder dan vijf jaren wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder.	6

Ad 3: bedrijven die voor voldoende werkgelegenheid zorgen

De gemeente vindt voldoende werkgelegenheid in diverse bedrijfsonderdelen van toegevoegde waarde voor de beroepsbevolking in haar gemeenschap. Aanvullend wordt dan ook getoetst op de mate waarin de ondernemer werkgelegenheid biedt. Een ondernemer dient daartoe aan te tonen hoeveel medewerkers hij/zij in dienst heeft en/of over welke vacatureruimte hij/zij beschikt. Het totaal wordt omgerekend naar het aantal fte's per hectare. Hierbij wordt rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten die conform het RPW zich mogen vestigen op het bedrijventerrein en in het omgevingsplan overeenkomstig zijn vastgelegd. We maken hier onderscheid in maakbedrijven en logistieke bedrijven.

Maakbedrijven

Categorie	Omschrijving	punten
1	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 40 fte per hectare.	10
2	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 25 tot en met 40 fte per hectare.	8
3	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 10 tot en met 25 fte per hectare.	4
4	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor minder dan 10 fte per hectare.	0

Logistieke bedrijven

Categorie	Omschrijving	punten
-----------	--------------	--------

1	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 30 fte per hectare.	10
2	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 20 tot en met 30 fte per hectare.	6
3	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 10 tot 20 fte per hectare.	2
4	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor minder dan 10 fte per hectare.	0

Ad 4: duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders hecht waarde aan een duurzame bedrijfsvoering. Het aspect duurzaamheid is in het omgevingsplan uitgewerkt conform de omgevingswet. Op het punt van duurzaamheid van gebouwen gelden de eisen die in het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn voorgeschreven.

Naast de wettelijk verplichte duurzaamheidseisen, worden punten toegekend voor de volgende duurzame maatregelen waarbij voor ieder aspect 4 punten kunnen worden gescoord. Deze aspecten zijn aanvullend op hetgeen in het omgevingsplan is opgenomen:

- Bij het bedrijfsgebouw wordt per 10 parkeerplaatsen minimaal een oplaadpunt voor elektrische auto's gerealiseerd.*
- Energie opwekken door middel van zonnepanelen en/of andere alternatieve stroomvoorzieningen.*
- De constructie van het bedrijfspand moet geschikt zijn voor het installeren van zonnepanelen.*
- Het bedrijfspand en de terreininrichting wordt voorzien van bij het gebied passende natuurinclusieve maatregelen.*
- Het bedrijfspand wordt voorzien van een groen dak en/of groene gevels als duurzame "groene" oplossing.*
- De ondernemer maakt bij de bouw van het bedrijfspand en terreininrichting zoveel mogelijk gebruik van circulaire en/of hernieuwbare grondstoffen.*
- Overige duurzaamheidsmaatregelen (2 punten per maatregel). Bijvoorbeeld de onderneming toont aan dat de bedrijfsvoering bijdraagt aan het beginsel Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. Daarbij wordt gekeken in hoeverre door de onderneming rekening wordt gehouden met klimaatneutraliteit, circulariteit, inclusiviteit en/of eerlijke ketens.*

5) Bijdrage bestemmingsreserve

Bij de gronduitgifte wordt een bedrag per vierkante meter gestort in een bestemmingsreserve voor de herontwikkeling van lokale verouderde bedrijventerreinen in de gemeente.

Van de grondprijs wordt een bedrag van €10 per m2 gestort in een bestemmingsreserve die door de gemeente wordt ingezet voor de herontwikkeling van lokale verouderde bedrijventerreinen. Dit biedt onder andere kansen om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden.

Deze regeling treedt in werking per 18 december 2025.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Wijchen op 9 december 2025.

*J.M. Hendrix
gemeentesecretaris*

*R. Helmer – Englebert
burgemeester*