

Uitgiftebeleid bedrijventerreinen Gemeente Wijchen

1) Aanleiding:

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels is groot. De ruimte om aan deze vraag te kunnen voldoen is echter zeer beperkt. Met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein 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 bundelen. Door nieuwvestiging van reeds bestaande bedrijven kan er een carousel van doorschuiven ontstaan omdat vertrekkende bedrijven een locatie achterlaten die geschikt gemaakt kan worden voor een ander bedrijf uit Wijchen of omgeving. Deze ontwikkeling is goed voor het behoud en de groei van de werkgelegenheid.

De bevoegdheid om tot realisatie van een bedrijventerrein te komen is niet enkel en alleen voorbehouden aan een gemeente. Binnen de Groene Metropoolregio (GMR) worden hierover afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) waar alle betrokken gemeenteraden mee instemmen en wat vervolgens door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland wordt vastgesteld. Binnen dit programma wordt 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.

Om ervoor te zorgen dat bedrijfskavels worden uitgegeven met inachtneming van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, heeft de gemeente uitgiftebeleid opgesteld. Belangrijk is immers dat de uitgifte van de bedrijfskavels aansluit bij hetgeen in regionaal verband, middels het vastgestelde RPW, is afgesproken.

Indien een nieuw bedrijventerrein niet door de gemeente wordt ontwikkeld, maar door een private partij, dan zal de gemeente met deze partij hierover afspraken maken. Ook zullen de gemeente en deze private partij afspraken maken over het beoordelen van de kandidaten zodat de gemeente hier nauw bij betrokken is en blijft.

2) Ambitie

Voor elk nieuw bedrijventerrein wordt uitgegaan van de ambitie een Toekomstbestendig Bedrijventerrein te realiseren. Dit houdt onder andere in dat het terrein een bijdrage moet leveren aan de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid van 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 de prognoses (lees: Regionaal Programma Werklocaties / RPW) wordt de ruimtevraag naar bedrijventerreinen bepaald. Deze ruimtevraag wordt vertaald naar werkmilieus, waarmee het type bedrijvigheid wordt aangeduid dat zich op een bepaald bedrijventerrein kan/mag vestigen. Deze werkmilieus vormen uitdrukkelijk de basis voor de uitgiftevoorwaarden en worden in het betreffende omgevingsplan concreet uitgewerkt.

3) Doelstelling:

Door het uitgiftebeleid vast te leggen, ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en de selectie van een koper.

Planologische voorwaarden (zoals bouwhoogte, kavelomvang, schaalgrootte, bedrijfsactiviteiten, bouwingspercentage, etc.) worden geregeld in het omgevingsplan. Het uitgifteprotocol sluit aan bij het omgevingsplan en de gestelde stedenbouwkundige kaders van het betreffende bedrijventerrein.

Met het uitgiftebeleid 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 selectiecriteria geformuleerd. Op basis van deze selectiecriteria worden bedrijfskavels aan gegadigden toegewezen. De

gemeente maakt daarbij onderscheid tussen standaard geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden en gunningscriteria. Om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel moet een gegadigde in ieder geval voldoen aan de standaard geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden.

De gunningscriteria worden per uitteefbaar bedrijventerrein opgesteld. Dit mede op basis van de in het RPW onderscheiden werkmilieus. Deze criteria worden ingezet voor het selecteren van een gegadigde indien er meerdere gegadigden zijn voor een bedrijfskavel en voor het uitsluiten van een gegadigde.

4) Toe te passen selectiecriteria:

De selectiecriteria zijn de criteria waaraan een gegadigde moet voldoen om als geschikte kandidaat-koper te kunnen worden aangewezen. Deze selectiecriteria bestaan uit standaard geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

Standaard geschiktheidseisen:

- De gegadigde staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en is de eindgebruiker. Dat wil zeggen: de gegadigde mag het te realiseren gebouw en de bedrijfskavel alleen door en voor zijn eigen bedrijf gebruiken.
- De gegadigde staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, is niet de eindgebruiker, maar realiseert het gebouw voor een specifieke gebruiker waarmee een langjarige huurovereenkomst is afgesloten.
- De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspannend bouwt voor deze ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder.
- De bedrijfsactiviteiten en het bouwplan passen binnen het geldende omgevingsplan en de gestelde stedenbouwkundige eisen.
- De gegadigde heeft financiële draagkracht om de bedrijfskavel te kopen en het bouwplan te realiseren. De gegadigde moet aantonen over voldoende financiële draagkracht te kunnen beschikken. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een bankverklaring.
- De gegadigde accepteert de verkoopvoorwaarden. De bedrijfskavel wordt verkocht voor een marktconforme prijs per m².
- De gegadigde stemt in met deelname 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.

Uitsluitingsgronden:

- De gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, of er geldt tegenover de gegadigde een surseance van betaling of een (faillissement) akkoord.
- Het aanvraagformulier is niet door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon van de gegadigde ingevuld en/of ingediend.
- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de gegevens en/of stukken, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- De gegadigde heeft gegevens en/of stukken achtergehouden of is niet in staat gebleken om die gegevens of stukken te overleggen, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de selectiecriteria.
- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging.
- De gegadigde handelt niet integer. Of uit een Bibob-toets of -advies blijkt dat er een mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten. 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.

Gunningscriteria:

Om de (geschikte) gegadigden verder te ordenen en te selecteren worden per individueel bedrijventerrein gunningscriteria opgesteld. Dit betreft de maatstaven waaraan een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. De in het RPW vastgestelde werkmilieus vormen hiervoor de basis. Deze maatstaven worden toegepast bij de verdere selectie binnen de selectieprocedure, om de 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 welke voor het betreffende bedrijventerrein van toepassing zijn.

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.

6) Selectieprocedure

Deze procedure betreft de uitgifte van door de gemeente uit te geven bedrijfskavels. Objectieve, toetsbare en redelijke criteria zijn opgesteld aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria bieden de gemeente ook de beleidsvrijheid om op basis van een totale afweging te beslissen over het uitgeven van een bedrijfskavel. De gemeente zal hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

1. De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. De selectieprocedure.

Ad 1: De beschikbaarheid van de onroerende zaak

Om mededingingsruimte te bieden moeten gegadigden de kennisgeving van de verkoop van de bedrijfskavels gemakkelijk kunnen vinden. De bedrijfskavels worden daarom gepubliceerd via de webpagina van de gemeente. Op een kaart zal inzichtelijk zijn welke kavels:

- vrij zijn,
- in reservering zijn,
- in optie zijn of
- reeds verkocht zijn.

Ad 2: De selectieprocedure

- 1) De gemeente stelt vast welke bedrijfskavels voor verkoop worden aangeboden.
- 2) Voor de verkoop van bedrijfskavels vindt een openbare selectieprocedure plaats. Daarin zijn criteria vastgelegd waaraan een gegadigde moet voldoen om deel te nemen aan de procedure. Dat zijn geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden en aanvullende gunningscriteria. Iedereen die zich inschrijft moet tenminste voldoen aan de standaard geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden. Ook als er geen andere kandidaten zijn.
- 3) De selectieprocedure start met een aanvraag via het bestemde formulier op de website. Dit inschrijfformulier moet volledig zijn ingevuld en tijdig, binnen de daarvoor gestelde reactietermijn, worden ingediend.
- 4) De gemeente beoordeelt binnen een termijn van 15 werkdagen of de aanvraag volledig is. Dit oordeel is op basis van alle selectiecriteria.
- 5) Vervolgens beoordeelt de gemeente de score op de gunningscriteria.
- 6) De inschrijvingen per kavel worden eerst geordend naar de score en daarna op volgorde van binnenkomst. Als meerdere bedrijven dezelfde puntenscore hebben, is dus het moment van indienen van de inschrijving bepalend.
- 7) De gemeente wijst per kavel de gegadigde aan, die als eerste in aanmerking komt voor een reserveringsovereenkomst (hoogste score).
- 8) De gemeente bericht de andere gegadigden dat zij niet zijn geselecteerd. Ze worden wel op een reservelijst voor de kavel geplaatst.
- 9) Als na het intakegesprek of de reservering niet tot overeenstemming wordt gekomen, gaat de gemeente in onderhandeling met de volgende op de reservelijst.
- 10) Als de selectieprocedure niet leidt tot een overeenkomst, hanteert de gemeente het uitgangspunt 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Dit geldt ook voor gegadigden die zich melden na de primaire selectieprocedure.

Een gegadigde wordt uitgenodigd voor een intakegesprek. Het intakegesprek vindt plaats binnen 15 werkdagen na die uitnodiging. Tijdens dit gesprek wordt het inschrijfformulier doorgenomen.

Binnen 15 werkdagen na het intakegesprek moet door de gegadigde een reservering worden aangevraagd:

- Een reservering loopt maximaal 2 maanden.
- In deze periode kan de gegadigde onder meer de financiële haalbaarheid onderzoeken en kijken of de plannen ruimtelijk haalbaar zijn.
- In deze periode moet ook aangetoond worden dat er voldaan wordt aan de gunningscriteria.
- Ook dient een overleg te worden aangevraagd met de gemeente. Tijdens dit overleg wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en de eisen van welstand.
- Op basis van het overleg en de ingediende stukken beoordeelt de gemeente of de gegadigde voldoet of kan voldoen aan de gunningscriteria.
- Na deze beoordeling bepaalt de gemeente of de kavel in optie wordt uitgegeven. De aanvraag dient binnen de reserveringstermijn positief te worden beoordeeld.
- Voor het einde van de reserveringsperiode zal de gegadigde moeten aangeven of die over wil gaan tot een optie tot koop (kortweg optie).

De optietermijn is bedoeld om het bouwplan verder uit te werken en een omgevingsvergunning aan te vragen. De optieovereenkomst wordt ter digitale ondertekening aangeboden aan de gegadigde. Binnen 15 werkdagen moet een ondertekende optieovereenkomst retour worden gezonden. De optie gaat in op de het moment zoals aangegeven in de optieovereenkomst en loopt maximaal 6 maanden. Aan de optie zijn kosten verbonden. De optievergoeding bedraagt 2% van de geldende grondprijs. Over de optievergoeding is btw verschuldigd. De betaalde optievergoeding wordt uiteindelijk verrekend met de koopsom, tenzij wordt afgezien van de aankoop van de kavel.

Als is vastgesteld dat de gegadigde voldoet aan alle selectiecriteria, dan ontvangt de gegadigde een selectiebeslissing en wordt de koopovereenkomst aangeboden. Na ondertekening door beide partijen, kan de akte passeren bij de notaris. Deze laatste stap kan tot maximaal 2 maanden duren.

In de koopovereenkomst wordt terugkooprecht opgenomen. Dit houdt in dat indien koper binnen 2 jaar na transportdatum de bebouwing niet heeft voltooid en de koper geen schriftelijk uitstel van deze termijn heeft gevraagd op basis van redelijke gronden, koper de grond tegen vooraf gestelde voorwaarden terug moet verkopen aan de gemeente. Indien de gemeente gebruik wil maken van het terugkooprecht dient dit schriftelijk kenbaar gemaakt te worden. Koper dient binnen 8 weken aan de gemeente terug te leveren.

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*