

# Uitgifte bedrijventerrein Broeklanden II

## 1 – Aanleiding

Met de uitgifte van bedrijfsgrond op bedrijventerrein Broeklanden II heeft de gemeente een instrument in handen om de economische structuur van de gemeente te versterken. Doordat bedrijven naar Broeklanden II zullen verplaatsen komt op andere locaties bedrijfsruimte beschikbaar, waardoor MKB-bedrijven en starters de mogelijkheid krijgen om door te groeien. Broeklanden II is bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven, niet voor bedrijven van buiten de gemeente Elburg.

## 2 – Doelstelling

Beschikbare bedrijfsgrond is een schaars goed. Daarom is het noodzakelijk om de beschikbare bedrijfsgrond zorgvuldig uit te geven in een transparant, doelmatig en gestructureerd uitgifteproces op grond waarvan het bestuur verantwoording af kan leggen, maar waarbij tevens rekening wordt gehouden met de flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke huisvestingsbehoeften van individuele bedrijven.

Daarbij is het centrale doel om:

- ruimte te bieden aan het oplossen van knelpunten in de huisvesting van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven;
- de beschikbare ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk aan te wenden;
- een uitgifteselectie plaats te laten vinden op basis van de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten;
- de in bedrijfsgrond geïnteresseerde bedrijven optimaal te informeren over de voortgang van het proces;
- waar mogelijk bemiddeling kan plaatsvinden bij huisvesting in bestaande panden om leegstand te voorkomen.

Onze ambitie is om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren. Daartoe is o.a. een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is een parkmanagementorganisatie ingericht. Om die ambitie verder gestalte te geven zijn criteria nodig die de uitgifte van de beschikbare ruimte reguleren. De criteria op basis waarvan keuzes gemaakt worden spelen vooral een rol op het moment dat de beschikbare grond schaars wordt. Zolang er voldoende grond beschikbaar is zijn de uitgiftecriteria met name van toepassing voor het bepalen van de volgorde waarin bedrijven de mogelijkheid krijgen om een kavel te verwerven.

## 3 – Uitgiftecriteria

In het provinciaal beleid wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig gebruik van beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. Hiertoe wordt het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd.

Het lokaal beleid is erop gericht om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Daarbij richt de gemeente Elburg zich met name op de plaatselijke bedrijvigheid. In uitzonderlijke gevallen, wanneer daarover overeenstemming is bereikt met buurgemeenten, worden kavels uitgegeven aan bedrijven uit buurgemeenten.

Bij de selectie van bedrijven spelen de volgende criteria een rol, waarbij geen rangorde in deze criteria is vastgesteld:

- a) het bedrijf is momenteel gevestigd in de gemeente Elburg;
- b) het bedrijf heeft een economische binding met de gemeente Elburg (bijvoorbeeld door een relatie met toeleveranciers/afnemers in onze gemeente; personeelsleden zijn woonachtig in Elburg);
- c) de huidige locatie veroorzaakt knelpunten op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak;
- d) de huidige locatie veroorzaakt een capaciteitsprobleem;
- e) er is geen mogelijkheid om de ruimte op de bestaande locatie beter te benutten;
- f) het bedrijf is bereid om mee te werken aan de herinvulling van het bestaande bedrijfspand om leegstand te voorkomen;
- g) door de nieuwe locatie ontstaat de mogelijkheid om het aantal arbeidsplaatsen te laten groeien;

- h) het bedrijf heeft aandacht voor duurzaam ondernemen (duurzame energievoorziening, het gebruik van duurzame materialen, het scheiden en hergebruik van afval);
- i) vestiging van het bedrijf leidt tot minder en/of korter woon-werkverkeer;
- j) het bedrijf vormt een positieve bijdrage aan de diversificatie van de productie- en handelsstructuur op het bedrijventerrein;
- k) het bedrijf bouwt voor de eigen behoefte of kan aantonen voor welk bedrijf wordt gebouwd.

Bij de toewijzing van een kavel is het streven om een bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer, maar ook andere aspecten spelen een rol. Daarbij is te denken aan de bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, bestemmingsplanvoorschriften, het beeldkwaliteitsplan, indeling naar milieucategorie, verkeersintensiteit, duurzaamheid, veiligheid, situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven.

#### **4 – Randvoorwaarden**

De uitgifte van het bedrijventerrein blijft, binnen het kader van een objectieve toetsing, uiteindelijk altijd maatwerk. Er blijft een zekere beleidsvrijheid bestaan waarbij het bestuur op basis van een totaalafweging uiteindelijk beslist over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. Daarnaast moet de gemeente de vrijheid houden om in afwijzing van de algemene regels juist wel of geen medewerking te verlenen aan een transactie. Het uitgifteprotocol is een hulpmiddel en mag niet gaan werken als een keurslijf. Het detailniveau van dit protocol is dan ook zodanig dat het een praktisch werkbaar instrument is. Daarom zijn geen voorrangregels vastgelegd en is geen rangorde in de criteria bepaald.

De gemeente vervult als zelfstandige partij in principe geen actieve rol bij het opkopen en herontwikkelen van bestaande bedrijfslocaties, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn om wel actief te sturen.

#### **5 – Uitgifteproces**

Bij de uitgifte van de bedrijfskavels wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die in de afgelopen jaren hun interesse kenbaar hebben gemaakt en op een gegadigdenlijst zijn geplaatst, en bedrijven die zich nieuw melden.

Op het moment dat wordt gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels wordt met alle bedrijven op de gegadigdenlijst contact opgenomen om te informeren of de interesse nog actueel is. Als dat zo is wordt een interesseformulier gestuurd waarin het bedrijf specifieke gegevens over het bedrijf en de wensen ten aanzien van de bedrijfskavel kan vermelden. Op basis van het ingevulde interesseformulier wordt bekeken of het bedrijf voldoet aan de uitgiftecriteria en of een geschikt perceel beschikbaar is. Is dat zo, dan kan de verkoopprocedure (reservering en gronduitgifte) in gang worden gezet.

Als de bedrijven van de gegadigdenlijst zijn benaderd en voldoende tijd hebben gehad om te hun interesse kenbaar te maken wordt de gegadigdenlijst afgesloten.

Als er dan nog uitgeefbaar terrein resteert, wordt de aanmelding van nieuwe bedrijven mogelijk. Deze worden getoetst aan de criteria in volgorde van aanmelding.