

Gronduitgifte protocol Zevenhont Oost

Aanleiding

Op dit moment staat de gemeente Zwartewaterland aan de vooravond van de gronduitgifte van de uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont, te weten Zevenhont Oost.

Zevenhont Oost is gelegen aan de oostzijde van het huidige bedrijventerrein Zevenhont en beslaat ongeveer 14ha netto uitgeefbaar gebied.

Gelet op de grote vraag, de schaarste van de grond en het feit dat een nieuwe gronduitgifte van bedrijfsgrond binnen Zwartewaterland en meer specifiek de kern Genemuiden niet te voorzien is, vraagt deze uitgifte niet alleen om een zorgvuldig en transparant proces op grond waarvan het bestuur verantwoording af kan leggen. Het vraagt ook om een proces dat leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik van de schaarse bedrijfsgrond waarbij leegstand (met het risico op verpaupering) op het bestaande bedrijventerrein voorkomen moet worden.

Doelstelling

Gelet op het feit dat er sprake is van een schaars goed, hecht de gemeente er veel waarde aan dat de gronduitgifte op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, in dat kader zijn de volgende doelstellingen voor het systeem van grondverdeling gehanteerd:

- de grondverdeling dient transparant te zijn;
- er moet sprake zijn van een efficiënt en zorgvuldig proces;
- er moet sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik;
- er moet aandacht zijn voor kansen voor de kleinere ondernemers;
- er worden met de grondverdeling knelpunten (ruimtelijk of milieutechnisch) opgelost;
- indien nodig kan er maatwerk worden toegepast.

Uitgangspunten

Naast voornoemde doelstellingen, zijn er ook een aantal uitgangspunten/randvoorwaarden die van toepassing zijn op het uitgifte protocol:

1. De uitgifte van bedrijventerrein blijft, binnen het kader van een objectieve toetsing, uiteindelijk altijd maatwerk. Dit houdt in dat er een zekere beleidsvrijheid moet blijven bestaan waarbij het bestuur, op basis van een totaalafweging uiteindelijk beslist over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. Tevens dient de gemeente de vrijheid te blijven houden om in, afwijking van de algemene regels juist wel of geen medewerking te verlenen aan een transactie. Het uitgifteprotocol moet kunnen fungeren als hulpmiddel maar mag niet gaan werken als een keurslijf. Dit betekent dat het detailniveau van het gronduitgifteprotocol zodanig moet zijn dat het een praktisch werkbaar instrument is.
2. De gemeente vervult als zelfstandige partij in principe (tenzij er bijzondere omstandigheden zijn om wel actief te sturen) geen actieve rol bij het opkopen en herontwikkelen van bestaande bedrijfslocaties.

Beleidskader

In het provinciaal beleid, de Omgevingsvisie, wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen.

De provincie maakt hierbij gebruik van het principe van de SER-ladder. Dit betekent voor de lokale situatie:

- is er ruimte op het huidige terrein (intensivering van het gebruik van het bestaande perceel);
- is er ruimte beschikbaar op een bestaand bedrijventerrein;
- is er ruimte op een nieuw bedrijventerrein.

Hierbij kan gebruik worden gemaakt van 'matchmaking'. Dit houdt in dat wij als gemeente een actieve rol op ons nemen door bedrijven te attenderen op en te stimuleren na te denken over:

- is er een mogelijkheid om zich te vestigen in een bestaand pand?
- bij verplaatsing: welke activiteiten onderneemt men om het te verlaten pand weer gevuld te krijgen?

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Onze gemeente richt zich met name op plaatselijke bedrijvigheid die qua

aard en schaal past bij de gemeente waarbij nadrukkelijk uitgangspunt is het versterken en behouden van het Tapijtcluster.

Kavels worden met voorrang uitgegeven aan lokale bedrijven. In uitzonderlijke gevallen, wanneer daarover overeenstemming met naburige gemeenten is bereikt, worden kavels uitgegeven aan bedrijven uit andere gemeenten.

Hoofdstuk 1: werkwijze gronduitgifte

Fases

Het gronduitgifte protocol ziet op grofweg 3 fases in de gronduitgifte:

Fase 1: grondverdeling;

Fase 2: grondtoedeling;

Fase 3: gronduitgifte.

Fase 1: grondverdeling

Er zijn een aantal manieren om de gronden op het bedrijventerrein te verdelen, het terrein kan vraaggericht en aanbodgericht worden verkaveld. Om aan te sluiten bij de doelstellingen zoals hierboven omschreven heeft de gemeente Zwartewaterland gekozen voor een hybride vorm: op basis van een inventarisatie naar de vraag zal de grond worden verkaveld.

Fase 2: grondtoedeling

Ook ten aanzien van de grondtoedeling zijn er diverse varianten denkbaar, er kan worden gekozen kavels te verloten, er kan een systeem van volgorde van aanmelding worden gehanteerd, er kan gekozen worden om harde (knock-out) criteria op te stellen, er kan een puntensysteem worden ingesteld etc. Met de voornoemde doelstelling in het oog, heeft de gemeente Zwartewaterland gekozen voor een combinatie van knock-out criteria en een beperkt puntensysteem. Dit zal in de hierna volgende paragraaf nader worden uitgewerkt en toegelicht.

Fase 3: gronduitgifte

Op het moment dat een kavel wordt toegewezen zal er een intentieovereenkomst moeten worden getekend waarbij ook een aanbetaling zal worden gevraagd. Deze intentie-overeenkomst zal na verloop van tijd worden omgezet in een voorlopige koopovereenkomst en vervolgens in een definitieve koopovereenkomst waarna tenslotte de levering kan plaatsvinden.

1.1 Grondverdeling

Teneinde een goed beeld te kunnen krijgen van de actuele vraag, zullen bedrijven de gelegenheid worden geboden zich in te schrijven voor een bedrijfskavel.

Gelet op het feit dat de verkaveling mede op basis van de inventarisatie van de vraag plaats zal vinden is het noodzaak zoveel mogelijk relevante informatie bij de inschrijving te verzamelen en, om mogelijke vrijblijvendheid zoveel als mogelijk te voorkomen, een inschrijfbedrag te vragen. Dit bedrag zal 10% van de koopprijs van de kavel bedragen. Dit inschrijfbedrag zal, ingeval de kavel wordt afgenomen, worden verrekend met de koopprijs. Indien de inschrijver zelf besluit niet tot koop van een kavel over te gaan, zal het inschrijfbedrag niet worden gerestitueerd.

Op basis van de inventarisatie/inschrijving zal er een voorlopige verkavelingstekening worden gemaakt waarbij het doel is zoveel mogelijk bedrijven in hun vraag te kunnen voorzien. Op deze verkavelingstekening zullen nog geen bedrijven aan kavels worden gekoppeld. Dat gebeurt in de volgende fase. Uitzondering hierop zijn de kavels die grenzen aan het huidige bedrijventerrein, daar zal worden bekeken naar mogelijkheden om die bedrijven aansluitend op hun bestaande kavel uit te laten breiden (mits de bedrijven voldoen aan de vereisten onder 1.2 en 1.3).

1.2 Grondtoedeling

Zoals hierboven aangegeven is gekozen voor een hybride systeem waarbij enerzijds gebruik wordt gemaakt van harde criteria en anderzijds punten kunnen worden behaald op voor de gemeente waardevolle elementen.

I HARDE CRITERIA

De harde criteria (waarmee er sprake is van een geldige inschrijving) zijn de volgende:

1. het bedrijf is gevestigd in Zwartewaterland;
2. de inschrijver is eindgebruiker van het perceel en het daarop te realiseren pand;
3. het bedrijf verklaart te voldoen aan de bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan Zevenhont Oost alsmede het bijbehorende beeldkwaliteitsplan;
4. indien er sprake is van verplaatsing: er is sprake van een concrete invulling van het achterblijvende pand (mits er sprake is van eigendom);

5. inschrijver kan aantonen dat er sprake is van een ruimtelijk c.q. milieutechnisch knelpunt;
6. indien er sprake is van een ruimtelijk knelpunt dient inschrijver aan te tonen dat er sprake is van een vervulling van een actuele behoefte, inschrijver (of een aan hem gelieerde (dochter/moeder/zusteronderneming) heeft geen (deels) leegstaande panden, onbebouwde percelen of aan derden verhuurde panden in zijn/haar bezit of eigendom;

Indien inschrijver niet kan aantonen aan voornoemde criteria te (kunnen) voldoen, is het niet mogelijk in te schrijven voor een kavel.

Voornoemde criteria worden als verplichting opgenomen in de koopovereenkomst. Niet nakoming van de verplichting c.q. het niet kunnen voldoen aan de voorwaarden is reden voor ontbinding van de koopovereenkomst.

II AANVULLEND PUNTENSYSTEEM (*nader uit te werken*)

Indien inschrijver voldoet aan voornoemde voorwaarden komt zij in aanmerking voor een bedrijfspand. Gelet op het feit dat de vraag groter is dan het aanbod en de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid en doelmatig/zorgvuldig ruimtegebruik, kunnen punten worden behaald wanneer daar door het inschrijvende bedrijf een positieve bijdrage aan wordt geleverd. Op basis van dit puntensysteem zullen de kavels vervolgens worden toegedeeld.

IIA DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

Aanvullend op de eisen die reeds in het bestemmingsplan c.q. beeldkwaliteitsplan aan duurzaamheid worden gesteld, kunnen extra punten worden behaald op het gebied van duurzaamheid. Onderstaand is een tabel opgenomen welke punten gekoppeld zijn aan welke maatregel/prestatie. Gekozen is voor een meetbaar punteninstrumentarium. De verschillende maatregelen/prestaties zijn afkomstig uit de Energielijst 2021 en de Milieulijst 2021 van het RVO op grond waarvan subsidies worden toegekend. Er wordt dan ook verwezen naar de omschrijving van de prestatie zoals die in deze lijsten is opgenomen. Op het moment van inschrijving zal aangetoond moeten worden welke maatregel/prestatie de inschrijver zal toepassen. Vervolgens zal dit als verplichting in de intentie- en koopovereenkomst voor de inschrijver/koper worden opgenomen.

Duurzaam energiegebruik		Circulair materiaalgebruik		Duurzaam vervoer		Natuurlijk kapitaal en ecologie	
maatregel/prestatie	score	maatregel/prestatie	score	maatregel/prestatie	score	maatregel/prestatie	score
Zonoriëntatie gebouw(en) geschikt voor zonne-energie	1	Gebruik van uitsluitend duurzaam hout in (het) gebouw(delen) (ML:A6310)	1	Oplaadpunt voor elektrische voertuigen (ML:G3720)	1	Aanplant bomen langs gesloten geveldelen (<i>zie 1</i>)	1
Ruimten industrie functie voorzien van LTV/HTK (<i>zie 2</i>)	1	Toepassing van flexibele en (zonder sloopafval) demontabele binnenwanden	1			Toepassing groenbestrating op minimaal 100m ² niet bebouwd deel kavel (<i>zie 3</i>)	1
		Gebruik van duurzaam beton met tenminste 30% gerecycled content (ML:C6311)	1			Vegetatiedak of gevelbegroeiings-systeem van minimaal 50m ² (ML:F6420/6421) (<i>zie 4</i>)	1
		Installatie voor buffering van regenwater en gebruik voor niet-drinkwater	1				

		toepassingen (ML:D1249evt. G5342)					
Opwekvermogen duurzame energie bedraagt minimaal 15W per m2 kaveloppervlak (zie 5)	2	Gebruik van thermisch verduurzaamd hout als buitengevel (zie 6)	2	Drie of meer laadpunten voor elektrische voertuigen (ML:G3720)	2	Vegetatiedak of gevelbegroeiings-systeem van minimaal 100m2 (ML:F5300/5301)	2
						Gebruik van groene LEDs in buitenverlichting (EL: 210506/210509) (zie 7)	2
				Waterstofafleveringsstation/ bufferopslag voor tanken van voertuigen (ML:F3710)	3		
Gebruik afvalwarmte, systeem afvalwarmte dient voor minimaal 70% gebruik te maken van afvalwarmte (EL:210803)	2						
Opwekvermogen duurzame energie bedraagt minimaal 30W per m2 kaveloppervlak ⁵	4						
Stikstofdepositie bedraagt minder dan 0,05 mol	6						
Stikstofdepositie bedraagt minder dan 0,1 mol	4						
Stikstofemissie ligt 70% lager dan wettelijk verplicht (ML: F4305)	6						
Realisatie duurzaam gebouw volgens BREEAM-NL op niveau 'Excellent'(4 sterren) (ML:E6116)							6
Realisatie duurzaam gebouw volgens GPR Gebouw 4.3 met score 8,0 (ML: E6121)							6
Realisatie duurzaam gebouw volgens LEED BD+C op niveau 'Gold' (ML: E6126)							6
Realisatie duurzaam gebouw volgens BREEAM-NL op niveau 'outstanding'(5 sterren) (ML: D6115)							8
Realisatie duurzaam gebouw volgens GPR Gebouw 4.3 met score 8,5 (ML: E6120)							8
Realisatie duurzaam gebouw volgens LEED BD+C op niveau 'Platinum' (ML: E6125)							8

Toelichting
Afkortingen:

EL = Energielijst 2021

ML = Milieulijst 2021

Beide lijsten zijn, inclusief informatie over de hoogte van de fiscale aftrek en voorwaarden, te vinden op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl).

Algemeen: er mag geen dubbeltelling van scores plaatsvinden wanneer een specifieke maatregel onderdeel uitmaakt van een meeromvattende duurzaamheidsprestatie, bijvoorbeeld wanneer een GPR Gebouw score van 8,0 onder andere wordt behaald door toepassing van duurzame energie-opties met meer dan 15W vermogen per m2 kaveloppervlak.

1. Dient meerdere doelen: ecologie, fijnstof/luchtkwaliteit, belevingswaarde, schaduwwerking/koeling. In verband met het laatste aspect is plaatsing aan een zuidgevel en eventueel oost/westgevels het meest effectief.
2. Lage-temperatuurverwarming en hoge-temperatuurkoeling zijn voorwaarden voor toepassing van warmte- en koudetechnieken en met name warmtepompen en bieden meer comfort.
3. Groenbestrating is een vorm van verharding met uitsparingen voor groen – meestal gras. Dit maakt bijvoorbeeld parkeerplaatsen (visueel) aantrekkelijker voor gebruikers, houdt in de zomer minder warmte vast en verkoelt door verdamping van water, neemt water op bij neerslag en vermindert het opdwarrelen van (fijn)stof bij droog weer.
4. Een aantal voordelen van vegetatiedaken en –gevels staan (gekwantificeerd) beschreven in het rapport Technische eigenschappen van groen daken en gevels, TU Eindhoven, Faculteit Bouwkunde, 28 november 2012. Het energetische effect bijvoorbeeld (zoals het koeffect in de zomer ten opzichte van de situatie zonder vegetatie – is aanzienlijk.
5. Opties voor duurzame energieopwekking op de bedrijfskavel zijn met name: zonne-energie (zonnepanelen / zon-PV voor electriciteitsopwekking, zonnecollectoren voor verwarming/warmtapwater), warmtepompen met diverse bronsystemen voor benutting van omgevingswarmte (open bronsystemen voor warmte/koudeopslag in de bodem, gesloten verticale bodemwarmtewisselaars / brine, lucht) en biomassaketels – met name pelletketels voor verwarming. Het (bron)vermogen van zonnepanelen en bodemenergiesystemen is direct gerelateerd aan oppervlak; voor pelletketels is het vermogen gekoppeld aan de warmtevraag – die in geval van ruimteverwarming te relateren is aan het (gebouw)oppervlak. Afhankelijk van het type en de omvang van de installatie(s) komen verschillende subsidie- of fiscale aftrekmogelijkheden in aanmerking voor een rendabele exploitatie.
6. Thermische verduurzaming maakt het mogelijk om Europees hout zonder impregneermiddel of oppervlaktebehandeling (dus zonder chemicaliën, verven of lakken) in de buitenlucht toe te passen bij behoud van een lange levensduur.
7. Experimenten in de afgelopen jaren wijzen er op dat groene LED-verlichting het gezichtsvermogen bij lagere lichtintensiteit bevordert en meer rust geeft voor de fauna.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat hogere scores op het gebied worden beloond. Een hogere duurzaamheidsscore zorgt voor meer punten bij de toedelingsprocedure.

OPTIONEEL

IIB AANVULLEND PUNTENSYSTEEM INVULLING ACHTERBLIJVEND PAND

- nieuwe gebruiker;	2
- renovatie	3
- intensiverende herontwikkeling;	4

Uiteindelijk zal de gronduitgifte plaatsvinden op volgorde van het aantal punten dat op basis van bovenstaande tabellen is behaald.

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 het bedrijf echter ook andere aspecten spelen daarbij een belangrijke rol zoals de uit te voeren bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, bestemmingsplanvoorschriften en beeldkwaliteitsplan, milieucategorie-indeling, verkeersintensiteit, duurzaamheid, veiligheid, voor- en of nadelen van de situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven.

Overige doelgroepen: bedrijfsverzamelgebouwen

In beginsel gelden voornoemde criteria eveneens voor inschrijvers voor een bedrijfsverzamelgebouw. Echter niet alle criteria zijn op bedrijfsverzamelgebouwen van toepassing. Dit geldt ook voor startende bedrijven.

Van inschrijvers die zich willen inschrijven ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw wordt de volgende informatie gevraagd:

- a. indienen schetsplan (met aantal units);
- b. de behoefte inzichtelijk maken door het mede laten ondertekenen van de andere gebruikers, voor alle units dient een gegadigde te zijn;
- c. doelgroep (type bedrijf) inzichtelijk maken;
- d. huur- en/of verkoopprijzen aangeven;
- e. duurzaamheid aangeven (ten behoeve van puntencriteria)
- f. garantie afgeven dat het gebouw ook daadwerkelijk voor de komende 5 jaar als bedrijfsverzamelgebouw wordt gebruikt.

1.3 Gronduitgifte

Op basis van de inventarisatie en de puntentoedeling worden de gronden uiteindelijk toegewezen. Het principe is dat de toewijzing plaatsvindt op basis van hoogste puntental.

Concreet houdt dit in dat op basis van de verkavelingstekening eerst de bovenste van de lijst een keuze kan maken uit de aangeboden kavels, vervolgens de volgende enzovoorts. De gekozen kavel mag echter niet groter zijn dan de bij de inschrijving aangegeven benodigde m².

Op het moment dat er sprake is van een gelijke score zal middels een loting de volgorde worden bepaald.

1.4 Matchmaking

De gemeente hecht veel waarde aan zorgvuldig ruimtegebruik, dit houdt in dat de gemeente nadrukkelijk aandacht vraagt voor de invulling van het mogelijk achterblijvende pand. Reden hiervoor is ook dat de gemeente graag zoveel mogelijk bedrijven gefaciliteerd ziet worden.

Bij de inschrijving wordt daarom aan de bedrijven gevraagd of ze, indien ze zelf nog geen invulling hebben gevonden, gebruik willen maken van de 'match-making'-functie die de gemeente aanbiedt.

Concreet houdt dit in dat bedrijven vertrouwelijk aan de gemeente kunnen aangeven hoeveel m² bedrijfspand zij ter beschikking hebben, welke vorm van bedrijvigheid daar is toegestaan en of het beschikbaar is voor huur of koop. Daarnaast kunnen bedrijven aangeven of ze, indien er geen nieuwe bedrijfsgrond (meer) beschikbaar is, zij openstaan voor vestiging in een bestaand pand.

Op deze manier heeft de gemeente een redelijk beeld van zowel het aanbod op bestaand terrein als de vraag naar bestaande panden en kunnen zij, al dan niet met behulp van een onafhankelijke derde, partijen met elkaar in contact brengen. De gemeente kan geen verdergaande rol op zich nemen dan het contact tot stand brengen.

De gemeente kan deze rol ook op zich nemen met betrekking tot bedrijfsverzamelgebouwen.

Voor de bedrijven die graag een nieuwe kavel willen heeft deze werkwijze als voordeel dat zij, wanneer zij door matchmaking een goede invulling van hun achterliggende pand vinden, meer punten krijgen toegedeeld en daardoor meer kans hebben op een nieuwe kavel. Anderzijds heeft het als voordeel dat bedrijven, wanneer zij geen gronden krijgen toegedeeld op het nieuwe bedrijventerrein, er wel een kans bestaat hun bedrijf te vestigen in een bestaand pand.

Hoofdstuk 2: uitgifte procedure

De uitgifte procedure ziet er vervolgens als volgt uit:

1. inschrijving
2. toedeling;
3. intentieovereenkomst – looptijd 3 maanden;
4. voorlopig koopcontract – looptijd 3 maanden;
5. definitief koopcontract
in dit contract worden de vereisten de eventuele aangegeven maatregelen in het kader van het puntensysteem opgenomen en de verplichting om binnen 6 maanden na levering tot realisering van het bouwplan over te gaan.
6. levering;
7. omgevingsvergunning;
8. realisatie.