

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Putten,

gelezen het voorstel van 19 december 2023 , nr. 1628158;

besluit:

vast te stellen het Uitgiftebeleid bedrijventerrein Henslare Putten.

1. Inleiding

Op 12 november 2019 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Regionaal Programma Werklocaties (Noord-Veluwe 2019) vastgesteld. Daarin is opgenomen dat in het gebied Henslare netto 7 hectare nieuw toe te voegen bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Daar is in de Structuurvisie Putten 2030 ook rekening mee gehouden.

De gemeenteraad van Putten stelde de gebiedsvisie Henslare vast op 10 maart 2022 en heeft daarmee indicatief aangegeven welk type bedrijven zich op Henslare kan vestigen. Inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan Henslare gereed. Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan Henslare is ook dit uitgiftebeleid Henslare opgesteld.

De ontwikkeling van bedrijventerrein Henslare sluit aan bij de Economische Visie Putten 2040, die de gemeenteraad op 25 mei 2023 heeft vastgesteld. Daarin wordt gewezen op de noodzaak om in Putten extra mogelijkheden te bieden voor vestiging en uitbreiding van Puttense bedrijven om zodoende lokaal in arbeidsplaatsen te kunnen blijven voorzien.

Dit uitgiftebeleid beschrijft hoe de gemeente Putten op Henslare kavels wil uitgeven. In december 2021 heeft de raadscommissie EBOR een opiniërende notitie over het uitgiftebeleid besproken. Met dit uitgiftebeleid worden de uitgangspunten die de raadscommissie heeft meegegeven geconcretiseerd.

Met de mogelijkheid om in het gebied Henslare in ieder geval 7,2 hectare netto bedrijventerrein toe te voegen kan de gemeente Putten de economische structuur van Putten versterken. Dit bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven die een binding hebben met Putten, waarbij voorrang zal worden gegeven aan bedrijven die nu aan de Ambachtstraat en de straten er naast zijn gevestigd.

Het toewijzen van kavels is maatwerk. Afhankelijk van de belangstelling en de door de gemeente te bepalen voorkeursvolgorde wordt de verkaveling uitgewerkt. Daarbij wordt rekening

gehouden met een logische structuur, de behoefte van geïnteresseerde Puttense bedrijven en de bij uitgifte geldende marktomstandigheden.

De manier van inschrijving, de selectiecriteria, doorlooptijd en bijbehorende selectieprocedure worden vastgelegd. Een nog samen te stellen selectiecommissie voert de procedure van inschrijving tot en met toewijzing uit. De selectiecommissie staat onder voorzitterschap van de projectleider Henslare en bestaat verder uit: een economisch adviseur/bedrijfscontactfunctionaris van de gemeente, een RO-medewerker van de gemeente en een vertegenwoordiger van Timmer Materieel en Onroerend Goed BV (verder "Timmer"). Timmer heeft geen zitting in de commissie als selectie betrekking heeft op het perceel van Lithos..

Binnen het bestemmingsplan Henslare is sprake van gemengd eigendom. De gemeente is zelf deels eigenaar van het te ontwikkelen gebied. Daarnaast zijn er enkele private partijen met een kleine positie en hebben Timmer en Lithos een grote eigendomspositie binnen het te ontwikkelen gebied. De gemeente is bezig om met de huidige grondeigenaren afspraken vast te leggen in anterieure overeenkomsten. De gemeente heeft de intentie dat het uitgiftebeleid Henslare door alle partijen wordt toegepast.

2. Inschrijving als gegadigde

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan Henslare heeft vastgesteld, vraagt de gemeente op drie manieren of ondernemers interesse hebben om zich op het bedrijventerrein Henslare te vestigen:

1. door middel van een algemene publicatie;
2. door de ondernemers die zich eerder aanmeldden te benaderen;
3. door de ondernemers aan en rond de Ambachtstraat te benaderen.

2.1. Publicatie

De gemeente publiceert het voornemen om met Timmer op bedrijventerrein Henslare bedrijfskavels te gaan uitgeven en dat Lithos het voornemen heeft om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren.

In de publicatie wordt aan gegadigden gevraagd om hun interesse kenbaar te maken en een inschrijvingsformulier in te vullen. Op dat formulier levert de gegadigde een bedrijfsprofiel aan, waarbij hij/zij de ruimtebehoefte aangeeft. Deze moet een relatie hebben met de huidige omvang/omzet én de (huidige) activiteiten en ambities van het bedrijf. De gegadigde moet aantonen dat hij een toe te wijzen kavel zelf zal gaan gebruiken voor de eigen onderneming.

Daarnaast kan de gegadigde een voorkeurslocatie aangeven binnen het bestemmingsplangebied. Zo mogelijk wordt bij de voorlopige toewijzing rekening gehouden met deze voorkeur.

2.2 Benadering geïnteresseerden

In het verleden is meerdere keren geïnventariseerd hoe groot de belangstelling voor vestiging op het toekomstige bedrijventerrein Henslare is. De gemeente zal de ondernemers die eerder hebben aangegeven dat ze belangstelling hebben, informeren dat er kavels beschikbaar komen en dat ze zich als gegadigde kunnen inschrijven.

2.3 Bedrijven Ambachtstraat

Daarnaast zal de gemeente een verkenning uitvoeren naar ondernemingen die op dit moment zijn gevestigd op het bedrijventerrein Ambachtstraat. Het doel daarvan is om scherp te krijgen welke eigenaren en bedrijven interesse hebben om te verplaatsen naar Henslare. Ook wordt daaruit duidelijk voor welke bedrijven dat ook daadwerkelijk een optie is, aangezien het ontwerp bestemmingsplan Henslare de ruimte biedt voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2. Het achterlaten en inbrengen van een kavel ten behoeve van toekomstige woningbouw in het gebied Ambachtstraat is een pré bij de toewijzing van kavels op Henslare.

2.4 Inschrijving

Gegadigden kunnen hun interesse kenbaar maken door binnen zes weken na de publicatie in te schrijven. Daarna beoordeelt een selectiecommissie de inschrijvingen en stelt een voorlopige lijst van toewijzing op. Vervolgens voert de commissie gesprekken met de beoogde gegadigden. De gemeente heeft de intentie om oriënterend te spreken met alle gegadigden om zodoende maatwerk te kunnen leveren bij de voorlopige toewijzing van kavels. Dit kan leiden tot een reserveringsperiode van maximaal zes maanden. Zie hiervoor ook artikel 6f.

3. Kwaliteit

3.1 milieucategorie

Voor Henslare heeft de gemeente naast een ontwerp bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Op basis van het bestemmingsplan mogen op het bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 worden gevestigd met een uitzondering voor activiteiten met milieucategorie 3.2. Bij de situering zal rekening gehouden worden met de milieuzones op de bestemmingsplankaart. Dit voorkomt zoveel mogelijk de overlast voor de woonomgeving.

3.2 kavelgrootte

De kavelgrootte is bepaald op 1.000 m² tot 5.000 m² met de mogelijkheid voor de selectiecommissie om hierop een uitzondering toe te laten tot een kavelgrootte van maximaal 10.000 m². Bij de toewijzing streeft de commissie naar een logische stedenbouwkundige indeling en verkaveling, waarbij zij versnippering in veel kleine kavels voorkomt. Kavels kleiner dan 1.000 m² zijn alleen mogelijk als hiermee restruimte wordt opgevuld.

3.3 parkmanagement

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein te borgen zal parkmanagement worden opgezet. Het doel is om met een gezamenlijke inzet van gemeente en ondernemers een duurzame, representatieve en veilige werkomgeving te maken en houden. Bedrijven die zich op Henslare vestigen, moeten bijdragen aan parkmanagement. In de koopovereenkomst zal worden opgenomen welke verplichtingen en kosten met het parkmanagement gemoeid gaan. Parkmanagement wordt uitgewerkt na de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij wordt gedacht aan collectieve opgaven als: beveiliging, bewegwijzering, groenonderhoud, afvalinzameling, opvangen/afvoeren van regenwater en energievoorziening. Aangezien het niet meer vanzelfsprekend is dat het terrein voldoende energie geleverd krijgt, zal de parkmanagementorganisatie hier over een belangrijke rol krijgen. Het betreft dan bijvoorbeeld de afstemming tussen partijen over het zelf

voorzien in de energiebehoefte. Parkmanagement heeft als bijkomend voordeel dat de organisatiegraad hoger wordt en de samenwerking tussen ondernemers doorgaans verbetert.

4. Vestigingscriteria

- a. De keuze voor een onderneming wordt bepaald door, in volgorde van prioriteit:
 - het bedrijf is gevestigd in de gemeente Putten;
 - het bedrijf is lokaal gebonden (wat blijkt uit de klantenkring of het aantal Puttense werknemers);
 - het bedrijf vormt een belangrijke schakel in de Puttense productiestructuur.Bedrijven die aan dit criterium voldoen, krijgen voorrang op bedrijven van buiten Putten.
- b. Het bedrijf bestaat niet uit zelfstandige kantoren of een verzameling kantoren en bevat geen detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte – en productiegebonden detailhandel.
- c. De bedrijfsactiviteiten passen wat betreft de aard en omvang binnen de bestemmingsomschrijving en gebruiksvoorschriften zoals die in het bestemmingsplan Bedrijventerein Henslare staan.
- d. De bedrijfsactiviteiten passen wat de milieucategorie betreft binnen de in het bestemmingsplan opgenomen milieucategorie 1 tot en met 3.2).
- e. Voertuigen moeten worden geparkeerd op eigen terrein; het laden en lossen van materialen vindt in beginsel op eigen terrein plaats. Uitzonderingen zijn mogelijk voor incidentele bevoorrading, en rekening houdend met de omvang en situering van de kavels in combinatie met de bedrijfsactiviteiten. Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- f. Het bedrijf is voornemens om voor eigen gebruik een kavel aan te kopen of het heeft belangstelling voor vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw. Op Henslare is ruimte voor maximaal drie bedrijfsverzamelgebouwen. Lithos ontwikkelt in het noordelijk deel van het plangebied op eigen grond een van die bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfshallen. De selectiecommissie kijkt aan de hand van de inschrijvingen of er voldoende belangstelling is van Puttense bedrijven om behalve het bedrijfsverzamelgebouw van Lithos nog één of twee bedrijfsverzamelgebouwen te ontwikkelen met een kaveloppervlak van 2.500 m² tot 5.000 m². Het uitgangspunt is dat bedrijfsunits worden verkocht. Daarnaast wordt de mogelijkheid open gehouden om af te wijken en toch units te verhuuren als de Puttense markt daar ten tijde van de ontwikkeling van die bedrijfsverzamelgebouwen om vraagt.
- g. Het bedrijf verstrekt op verzoek een verklaring van een accountant of bank die inhoudt dat het bedrijf over voldoende financiële soliditeit beschikt om de kavel en opstalontwikkeling te betalen.

- h. Het bedrijf verklaart dat zij meedoet en bijdraagt aan het op te zetten parkmanagement.
- i. Het bedrijf dient een bedrijfsprofiel in bij de inschrijving.

5. Bedrijven van de Ambachtstraat en omgeving

De gemeente Putten wil bedrijventerrein Ambachtstraat transformeren naar een woningbouwlocatie of een gemengde woon-/werklocatie. Bedrijven die van de Ambachtstraat of één van de naastgelegen straten komen hebben voorrang bij de uitgifte van kavels op Henslare. De mate waarin bedrijvigheid op de huidige locatie problemen of beperkingen (geluid, veiligheid, verkeer) geeft, kan voor de gemeente een belangrijke factor zijn om een verplaatsing naar Henslare voorrang te geven. Bij het toewijzen van kavels zal hier voor zover mogelijk rekening mee worden gehouden.

Minimaal 50 % van de op Henslare beschikbare kaveloppervlakte (in totaal 3,5 hectare) wordt gereserveerd voor bedrijven van de Ambachtstraat. Om in aanmerking te komen voor de voorrangregeling moet er overeenstemming zijn over: het planologisch weghalen van de bedrijfsbestemming, intrekken milieuvergunning(en) en slopen van bestaande opstallen.

De voorrangregeling geldt voor maximaal zes maanden na publicatie van het voornemen tot uitgifte van kavels. Als binnen deze periode geen overeenstemming wordt bereikt over een reserveringsovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de voorrangregeling niet langer van toepassing te laten zijn. De kaveloppervlakte die gereserveerd was voor bedrijven van de locatie Ambachtstraat komt dan beschikbaar voor andere Puttense bedrijven. Na die eerste periode van zes maanden geldt in ieder geval gedurende nog eens zes maanden een voorrangregeling voor Puttense bedrijven. Vanaf 1 jaar na publicatie van het voornemen tot uitgifte van kavels geldt geen voorrangregeling meer.

6. Toewijzing van kavels

- a. Alle gegadigden die binnen zes weken na publicatie een inschrijvingsformulier hebben ingediend bij de gemeente worden door de selectiecommissie getoetst aan de vestigingscriteria zoals hierboven geformuleerd. Als voor een juiste beoordeling nadere informatie van de gegadigde nodig is, dan vraagt de commissie die om binnen 2 weken na het sluiten van de inschrijvingstermijn aan te leveren.
- b. De selectiecommissie beoordeelt of de gegadigden voldoen aan de vestigingscriteria.
- c. De selectiecommissie baseert haar advies voor toewijzing aan het college op: de ingediende bedrijfsprofielen, voorkeur voor bedrijven van de Ambachtstraat, met een sterke lokale binding en met een versterking van de economische structuur van Putten. Toewijzing vindt plaats aan de hand van de verkaveling en heeft betrekking op daadwerkelijk voor uitgifte van kavels beschikbare gronden/percelen.
- d. De selectiecommissie wijst binnen zes weken na het sluiten van de inschrijvingstermijn voorlopig toe en stelt een advies op ter vaststelling door het college van B&W.

- e. Na besluitvorming door het college van B&W worden gegadigden op de hoogte gebracht van het besluit. Daarnaast wordt een reservelijst aangelegd als zou blijken dat een gegadigde toch niet kan voldoen aan de gestelde voorwaarden of bij nader inzien afziet van het sluiten van een reserveringsovereenkomst of later afziet van het kopen van een kavel.
- f. Als een gegadigde ingaat op het voorstel tot toewijzing van een kavel dan wordt een reserveringsovereenkomst aangegaan voor een periode van zes maanden. Bij het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst wordt een reserveringsvergoeding in rekening gebracht van € 10.000,-. Deze moet de gegadigde voor het ondertekenen hebben betaald. De gegadigde moet binnen die periode van zes maanden een ontwerp bouwplan aan de gemeente aanbieden om dit te laten toetsen aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Als het ontwerp bouwplan voldoet, dan wordt een koopovereenkomst gesloten en wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom. Als het ontwerp bouwplan niet voldoet of niet op tijd is ingediend, dan vervalt de reserveringsvergoeding aan de grondeigenaar en valt de kavel terug aan de reservelijst van gegadigden, tenzij partijen in onderling overleg besluiten om de reserveringsovereenkomst met een nader te bepalen termijn te verlengen onder daarbij eventueel te stellen nadere voorwaarden.

7. Koopovereenkomst

- a. Tegen het einde van de reserveringsperiode adviseert de selectiecommissie aan het college om de voorgenomen verkoop te publiceren.
- b. Daarna wordt een koopovereenkomst ondertekend waarin termijnen staan voor aanvraag omgevingsvergunning, levering en betaling van de kavel en het wanneer de bebouwing klaar moet zijn.
- c. Bij ondertekening van de koopovereenkomst overlegt de gegadigde een bankgarantie of betaalt een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom voor de grond.
- d. De kavelgrootte wordt in overleg tussen de gegadigde, de grondeigenaar en de gemeente bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat er geen resthoekjes ontstaan of onverkoopte kavels worden gevormd;
- e. Uitgangspunt is zelfgebruik van de kavel. Uitzondering geldt voor de ondernemer die een kavel koopt voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Om aan te sluiten op de interesse van Puttense ondernemers om een kavel of unit te bezitten, is het uitgangspunt dat units in een bedrijfsverzamelgebouw worden verkocht aan Puttense ondernemers. De mogelijkheid voor verhuur van een unit wordt open gehouden.
- f. Er wordt bij uitgifte van een kavel of koop van een bedrijfsunit in een bedrijfsverzamelgebouw een antispesulatiebeding opgenomen. Hierin staat een verbod tot doorverkoop

binnen vijf jaar na levering. Het is de gegadigde die een kavel koopt niet toegestaan om de kavel onbebouwd door te verkopen aan een derde, tenzij het college van B&W daarvoor ontheffing verleent. Bij doorverkoop van kavel en gebouw binnen vijf jaar na levering wordt het antispeculatiebeding toegepast en vindt een verrekening van de meerwaarde plaats met de verkoper (de grondeigenaar met wie de koopovereenkomst is gesloten).

- g. De gegadigde dient de hele kavel te gebruiken conform het ingediende ondernemersplan. Het is alleen toegestaan om een kavel te kopen voor toekomstige uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, als er in het bedrijfsprofiel een sluitende onderbouwing wordt gegeven van de groeiambitie en het om een beperkte toekomstige uitbreidingsruimte gaat.
- h. Op Henslare worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.
- i. Als een kavel wordt gekocht die eigendom is van Timmer, dan wordt de koopovereenkomst gesloten tussen Timmer en de gegadigde. Timmer biedt de kavels die haar eigendom zijn aan inclusief ontwikkeling en realisatie door Bouwbedrijf Timmer. Op het inschrijfformulier geeft een gegadigde aan of een hij/zij bereid is om met Bouwbedrijf Timmer afspraken te maken over opstalontwikkeling door Bouwbedrijf Timmer als het om een kavel gaat die nu van Timmer is.
- j. Er geldt een marktconforme grondprijs die is gebaseerd op een vergelijking met de gronduitgifteprijsen in de omliggende gemeenten. Voor de start van de gronduitgifte wordt de definitieve grondprijs bepaald. Op het moment van vaststelling van dit uitgiftebeleid betekent dit een indicatieve vaste grondprijs van € 330,- (exclusief btw) per m² bouwrijpe kavel, prijspeil 1 januari 2023. Voor de kavels die Timmer uitgeeft, geldt hetzelfde uitgangspunt.

Putten, 19 december 2023

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris,



de burgemeester,

