

# Uitgifteprotocol 2007/2008 van kavels op bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld

## 1. Inleiding

Door de sterke economische groei is de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte/bedrijventerreinen in Uden groter dan de huidige beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Op dit moment zijn de terreinen "Goorkens" en "Hoogveld" beschikbaar voor uitgifte en bij benadering zijn er 100 bedrijven die per direct belangstelling hebben zich aldaar te vestigen.

Door deze uitzonderlijke situatie is Uden genoodzaakt te formuleren op basis waarvan de selectie voor uitgifte zal plaatsvinden. Dit document beschrijft een objectieve, transparante en zorgvuldige systematiek om de gronduitgifte te organiseren in Uden. Dit gronduitgifteprotocol stelt welke procedure wordt gevolgd bij het bepalen of een bedrijf wel of niet in aanmerking komt voor een bepaalde kavel en welke procedure vervolgens doorlopen wordt.

Met de uitgiftecriteria regelt de gemeente, als eigenaar van de te verkopen gronden op de terreinen Goorkens en Hoogveld, dat de nieuwe bedrijventerreinen worden ingevuld binnen de kaders van het bestemmingsplan en het economische beleid.

De uitgifte van bedrijfsgrond door de gemeente is een instrument bij het verwezenlijken van economische doelstellingen als: versterking van de economische structuur en het opbouwen van een evenwichtige werkgelegenheid. Met die twee centrale economische doelstellingen in het achterhoofd is dit uitgifteprotocol opgesteld. Het bovenstaande onderstreept de noodzaak tot een zorgvuldige gronduitgifte in een transparant uitgifteproces waarbij ook rekening gehouden kan worden met flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke huisvestingsbehoeften van individuele bedrijven. Ook in de Nota grondbeleid "Grondig Uden en Veghel", die in 2006 is vastgesteld, wordt de ambitie van de gemeente Uden voor eenduidige uitgiftevoorwaarden voor bedrijfskavels verwoord.

## 2. Gronduitgifteprotocol

### 2.1 Werkwijze

Om in aanmerking te komen voor grond moet een bedrijf voldoen aan een aantal algemene uitgangspunten. Deze hebben met name betrekking op het bestemmingsplan, maar zij hebben ook betrekking op elementen als; bouwplicht, anti-speculatiebedingen en de eis dat alleen gronden worden uitgegeven aan eindgebruikers. **Bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen geformuleerde bestemmingsplan en ondernemer gaat akkoord met de voorwaarden.** Pas daarna wordt het puntensysteem toegepast. Bedrijven die niet passen of akkoord gaan, vallen af.

Voldoet het bedrijf aan deze uitgangspunten dan wordt in een selectieronde op basis van de in dit protocol vastgestelde uitgiftecriteria bepaald welke onderneming een bedrijfskavel toegewezen krijgt. Hiervoor zal bij Collegebesluit een breed georiënteerde selectiecommissie worden ingesteld. Deze commissie adviseert aan het College van B&W welke bedrijven wel in aanmerking komen voor gronduitgifte en welke bedrijven niet, waarna het College van B&W haar besluit gemoveerd kan nemen.

## 2.2 Uitgifte criteria

Als eerste uitgangspunt wordt in dit stuk geformuleerd dat bedrijven die nu reeds in Uden gevestigd zijn en die 'knel' zitten, voorrang hebben op alle andere bedrijven. Denk hierbij aan bedrijven die in het kader van herontwikkeling op de oude locatie niet op redelijke wijze verder kunnen met de bedrijfsvoering, aan bedrijven die onder invloed van veranderd planologisch beleid en milieubeleid in de problemen zijn geraakt. Het bedrijf moet beargumenteren waarom zij op de huidige plek niet verder kan/wil, en wat de toekomstperspectieven zijn van de nieuwe locatie. Bedrijven moeten aangeven wat de mogelijke ruimtelijke, planologische en/of milieukundige problemen op de huidige locatie zijn. Is er sprake van een noodzaak en betekent de verhuizing bijvoorbeeld ook groei of een verbetering van de logistieke situatie? De selectiecommissie zal een adviesrapportje opstellen per kandidaat waarin de beoordeling staat: *Wel Urgent Knelpunt* of *Niet Urgent Knelpunt*.

Indien deze categorie bedrijven is gefaciliteerd wordt de overgebleven uit te geven ruimte verdeeld onder de kandidaten volgens het onderstaande protocol. Op basis van 3 criteria kunnen bedrijven punten toegekend krijgen. De ondernemingen met de meeste punten komen als eerste in aanmerking voor grond. Aanvullend dienen de twee factoren a) bedrijfsdynamiek/innovatie en b) duurzaamheid ter completering van de kwalitatieve waardering en beoordeling. Bij een gelijk aantal punten geven deze factoren de doorslag. De factoren hebben ieder nog hun eigen wegingsfactor.

De criteria zijn uitgewerkt in verschillende indicatoren o.b.v. economisch beleid van gemeente Uden. Deze indicatoren zijn bedoeld om criteria meetbaar en beoordeelbaar te maken. Dit selectiesysteem is geen doel op zich maar een hulpmiddel om te komen tot een zo transparant mogelijke prioritering van binnengekomen aanvragen. Het al dan niet toekennen van een kavel blijft te allen tijde maatwerk.

### CRITERIA

#### 1. De achterblijvende locatie (wegingsfactor 3)

Het bedrijf dient aan te geven wat de plannen zijn met de achterblijvende locatie indien het bedrijf van binnen de regio komt. De verplaatsing binnen de gemeente die op gang komt door het op de markt komen van nieuwe bedrijventerreinen, kan ook leiden tot economische verslechtering en leegstand (met risico van verpaupering) op bestaande bedrijventerreinen. Daarom wil de gemeente Uden bij de huisvestingsvraag naast de uitgifte van nieuwe terreinen ook het aanbod van bestaande panden actief betrekken.

Via het invullen van de bedrijfsruimtescan (in Oss met succes toegepast) geeft het bedrijf aan hoe de huidige en gewenste locatie is. Deze scan is digitaal in te vullen op [www.bedrijfsruimtescan.nl](http://www.bedrijfsruimtescan.nl). Ook aanvullende documenten zoals een businessplan voor uitbreiding, planologische en ruimtelijke onderbouwingen etc. worden gebruikt. Wanneer er uitbreidings- of aanpassingsmogelijkheden zijn op de huidige locatie scoort een bedrijf laag op dit criterium.

	Punten	Wegingsfactor	Totaal
Leegstand	0	3	0
Nwe gebruiker	25	3	75
Renovatie	35	3	105
Intensiverende herontwikkeling	40	3	120

#### 2. Werkgelegenheid: norm van minimaal 25 fte's per hectare (wegingsfactor 4)

Bedrijven die op de nieuwe locatie een uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen (omgerekend naar een werkweek van 36 uur) realiseren t.o.v. de huidige locatie (zowel kwantitatief als kwalitatief) genieten de voorkeur. Een toename van een aantal kwalitatief hoogwaardige banen is positief voor de uitstraling en zal ook hoger opgeleid personeel vasthouden en aantrekken.

Bedrijven die veel personeel woonachtig in de regio in dienst hebben, leveren een directe bijdrage aan de regionale werkgelegenheid en koopkracht. De norm van 25 fte per hectare moet minimaal gehaald worden. Hoe meer arbeidsplaatsen per hectare, hoe hoger de score.

De werkgelegenheidscoëfficiënt is hierbij het meetinstrument.

Een voorbeeld: aantal arbeidsplaatsen: 52, gewenste kavel in m<sup>2</sup>: 6500, geeft een werkgelegenheidscoëfficiënt van 80.

Ambulant personeel (bijvoorbeeld onderhoudsmonteurs, chauffeurs en schoonmaakpersoneel) wordt alleen meegenomen als ze binnen een straal van 25 km van Uden wonen.

Arbeitsplaatsen per hectare	Punten	Wegingsfactor	Totaal
25 - 29	25	4	100
30 - 34	30	4	120
35 - 39	35	4	140
40 +	40	4	160

### 3. Herkomst en lokale / regionale oriëntatie (wegingsfactor 2)

Lokale en regionale bedrijven hebben voorrang. Uden heeft primair een opvangfunctie voor haar eigen bedrijvigheid en die van de regio. Uit de huidige vestigingslocatie blijkt of het bedrijf punten krijgt omdat het een lokaal of regionale bedrijf is.

	Punten	Wegingsfactor	Totaal
Herkomst Binnen regio	40	2	80
Herkomst Buiten regio	20	2	40

Het bedrijf kan via o.a de administratie aantonen hoe groot de lokale en/of regionale binding is. Als meer dan 80 % van de klanten én van de leveranciers in Uden of de regio gevestigd is, dan is er sprake van een hoge binding.

	Punten	Wegingsfactor	Totaal
Regionale oriëntatie	35	2	70
Niet regionale oriëntatie	15	2	30

De selectiecommissie kent vervolgens punten toe :

Voorbeeld matrix Eindscore

criterium	Gewicht
1: De achterblijvende locatie	75
2: Werkgelegenheid	120
3: Herkomst en lokale / regionale oriëntatie	80
	70
<b>Totaal</b>	<b>345</b>

## 2.3 Bedrijfsdynamiek/innovatie en duurzaamheid

Zoals eerder gemeld zijn de kwalitatieve factoren eveneens van belang bij de toelating/selectie.

### A Bedrijfsdynamiek: gezonde bedrijvigheid

Een bedrijf dat een betere omzetontwikkeling heeft gerealiseerd dan haar sectorgenoten mag als gezonder/dynamischer worden beschouwd dan een ander bedrijf. Investerings duiden op vernieuwing en dynamiek. High tech bedrijven / innovatieve bedrijven en bedrijven die een toegevoegde waarde hebben voor Uden genieten voorkeur.

Het bedrijf wordt verzocht inzicht te verschaffen in de omzetontwikkeling, personeelsgroei, investeringen in onroerend goed en bedrijfsmiddelen en prognoses (groeikansen) via accountverklaringen, jaarrekeningen, rapportages t.o.v. het gemiddelde van haar branche. Ook de branchegegevens zijn hier onderdeel van. De gemeente zal indien nodig overleggen met de Kamer van Koophandel en/of andere organisaties.

- Activiteit: Gemeente Uden vindt het belangrijk dat innovatieve bedrijven en high-tech gevestigd zijn op de uit te geven bedrijventerreinen. Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel, bedrijfsomschrijvingen en gesprekken wordt bepaald of het bedrijf een toegevoegde waarde heeft voor Uden.

### B Duurzaamheid

Het betreft hier duurzaamheid van bedrijfsactiviteit en bedrijfsprocessen. Bedrijven die daadwerkelijk meer voorzieningen willen treffen dan de gebruikelijke basisvoorzieningen krijgen meer punten. De lijst van nationaal pakket duurzaam bouwen utiliteitsbouw nieuwbouw vormt hierbij de basis. Ook bedrijven die verantwoord met hun afvalstromen omgaan en maatregelen treffen om de overlast voor de omgeving te beperken krijgen meer punten. Intensief ruimtegebruik is ook een pré. Ook de bedrijfsruimtescan is hierbij een instrument (intensief ruimtegebruik). Daarnaast kan het bedrijf middels rapportages, scans, verklaringen etc. aangeven hoe ze omgaat met duurzaam ondernemen.

Criterium	Gewicht
1: De achterblijvende locatie	75
2: Werkgelegenheid	120
3: Herkomst en lokale / regionale oriëntatie	80
	70
<b>Totaal</b>	<b>345</b>
A Bedrijfsdynamiek: geschreven toelichting	
B Duurzaamheid: geschreven toelichting	

### Inschrijfduur

Uden heeft een relatief grote lijst met langdurig ingeschreven gegadigden. Vanuit zorgvuldigheid wordt bij gelijke geschiktheid geselecteerd op datum van inschrijving. Dit betekent dat bij bedrijven die gelijk scoren het bedrijf dat het langste is ingeschreven de voorkeur krijgt. Dit criterium wordt alleen gebruikt bij gelijke geschiktheid na beoordeling van de criteria en de factoren.

criterium	Gewicht
1: De achterblijvende locatie	75
2: Werkgelegenheid	120
3: Herkomst en lokale / regionale oriëntatie	80
	70
<b>Totaal</b>	<b>345</b>
<b>A Bedrijfsdynamiek: geschreven toelichting</b>	
<b>B Duurzaamheid: geschreven toelichting</b>	
Inschrijfdatum: - -	DUUR mnd

## 2.5 Selectiecommissie

Het College van B&W Uden stelt de selectiecommissie uitgifte gronden Goorkens en Hoogveld in. Deze commissie is belast met het opstellen van een advies over de selectie van bedrijven die in staat gesteld wordt gronden te verwerven op de betrokken terreinen, conform dit protocol. In de commissie zitten tenminste: een voorzitter, een secretaris (de gemeentelijk medewerker Economische Zaken), een vertegenwoordiger van de bedrijvenvereniging Uden, een vertegenwoordiger van de KvK, een vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband IBE en een objectief deskundig adviseur. De adviescommissie zal haar advies per bedrijf op schrift stellen en zowel kwantitatief op de 3 criteria beoordelen als kwalitatief op de 2 economische relevante factoren. Tevens zal de commissie een managementsamenvatting opstellen waarin de totale eindconclusie is verrat en waarin de lijst van bedrijven is opgenomen die zich kunnen vestigen op de overwegingen.

## 3 Beleidsvrijheid / flexibiliteit

Na de intake, op basis van standaardcriteria en standaard formulier (aangevuld met korte beschrijving door de 'intaker') worden alle gevallen besproken in de selectiecommissie.

De uitgifte zal ook met een objectief meetinstrument altijd maatwerk blijven. Er dient een zekere handelingsvrijheid te blijven bestaan voor de gemeente. In specifieke en uitzonderlijke situaties kan afgeweken worden van de vestigingscriteria. EZ zal dan, na consultatie van andere disciplines, een beargumenteerd voorstel maken dat via de wethouder EZ aan het College ter besluitvorming wordt voorgelegd.

## 4 Overige doelgroepen

### Bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen moeten net als individuele ondernemingen aan de algemene uitgangspunten voldoen om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Niet alle vragen uit de selectieronde kunnen echter beantwoord worden. Het zelfde geldt voor startende bedrijven. Vragen over verbetering van huidige situatie of het aantonen van een knelpuntsituatie zijn niet van toepassing voor deze groepen. Gemeente Uden vraagt degenen die een bedrijfsverzamelgebouw wil starten:

- Aantal unit aangeven (dmv schetsplan)
- De behoefte aan units inzichtelijk te maken (huurintenties, branchegegevens, prognoses etc.). Wanneer bedrijven die zich vestigen in het pand al bekend zijn: hen ook het intakeformulier en criteria laten invullen/aangeven
- Doelgroep (type bedrijf/sector) inzichtelijk te maken
- Huur en/of verkoopprijzen aan te geven
- Een inschatting van het totale personeel aan te geven, bijvoorbeeld op basis van branchegegevens
- Duurzaamheid aan te geven (criterium 6)

- De garantie dat het pand de komende 3 jaar ook daadwerkelijk als een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik blijft en door minimaal 3 ondernemers wordt gebruikt.
- Voorverhuureis van 60 % bij grondreservering en 75 % bij bouwvergunning.

## **5 Uitgifte procedure**

### **De stappen**

- Aanmelding
- Intake
- Optie
- Ontwerp
- Grondaanbieding
- Vergunningen
- Realisatie
- After Sales

Plicht goedgekeurde bouwaanvraag koppelen aan afname gronden binnen 6 maanden en koppelen aan bouwplicht.

**OVEREENKOMST REGIONAAL GRONDUITGIFTEPROTOCOL  
BEDRIJVENTERREINEN REGIO UDEN-VEGHEL EN OMSTREKEN**

Ondergetekenden,

1. De gemeente Boekel, vertegenwoordigd door wethouder P.C.M. Ketelaars, hierna te noemen *gemeente*;
2. De gemeente Landerd, vertegenwoordigd door wethouder C.C.M. Schools, hierna te noemen *gemeente*;
3. De gemeente Sint-Oedenrode, vertegenwoordigd door wethouder H. van den Berk, hierna te noemen *gemeente*;
4. De gemeente Uden, vertegenwoordigd door wethouder H.L.A. Nota, hierna te noemen *gemeente*;
5. De gemeente Veghel, vertegenwoordigd door wethouder J.T. van Burgsteden, hierna te noemen *gemeente*;
6. De gemeente Schijndel, vertegenwoordigd door wethouder B.P.F. Claassen, hierna te noemen *gemeente*;
7. De gemeente Bernheze, vertegenwoordigd door wethouder H.A.W.M. Daandels, hierna te noemen *gemeente*;

hierna gezamenlijk te noemen: *gemeenten*

8. De provincie Noord-Brabant, namens deze gedeputeerde P.L.A. Rupp gemachtigd, hierna te noemen *de provincie*;

gemeenten en de provincie, hierna gezamenlijk te noemen: *partijen*

**OVERWEGENDE:**

- dat zuinig omgaan met ruimtegebruik op bedrijventerreinen belangrijk is;
- dat het bewuster omgaan met de uitgifte van bedrijventerreinen wordt onderschreven;
- dat het regionaal gronduitgifteprotocol een instrument is om bewuster met de uitgifte van bedrijventerreinen om te gaan;
- dat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen;
- dat het regionaal gronduitgifteprotocol geldt voor alle bestaande en nieuwe terreinen;
- dat gemeenten zelf bepalen of ze een strenger gronduitgifteprotocol hanteren dan in het navolgende is overeen gekomen;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

**Artikel 1 Regionaal gronduitgifteprotocol**

1. De fases die bij een verzoek tot uitbreiding of nieuwvestiging van een bedrijf worden doorlopen zijn de volgende:
  - A. Fase 1. Initiatiefnemer moet zijn uitbreidings- of nieuwvestigingsbehoefte onderbouwen en aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf deze behoefte niet op haar huidige locatie kan verwezenlijken doordat het bedrijf een ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of door deze behoefte een knelpunt veroorzaakt. Het knelpunt kan niet op de huidige locatie opgelost worden. Wanneer blijkt dat een bedrijf een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is, komt het bedrijf in aanmerking voor fase 2.
  - B. Fase 2. Het bedrijf dat voldoet aan de criteria zoals vermeld onder fase 1 wordt gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. Nadat deze items door de gemeente zijn gecheckt, beziet zij of er geschikte locaties op de bestaande bedrijventerreinenmarkt voorhanden zijn. In het bevestigende geval ontvangt het bedrijf daarvan een overzicht. De initiatiefnemer dient ook zelf te onderzoeken en aan te tonen of en zoja welke mogelijkheden aanwezig zijn voor vestiging van zijn bedrijf op bestaande locaties. Indien uit het voorgaande blijkt dat het betreffende bedrijf zich op een bestaande bedrijfslocatie kan vestigen, is de doelstelling van de gemeente bereikt en kan de uitgifteprocedure eindigen. Indien geen geschikte locatie beschikbaar is, gaat het bedrijf in principe door naar fase 3. Er wordt in dit geval een "gentleman's agreement" met de initiatiefnemer gesloten waarin de gemeente verklaart dat het bedrijf in principe in aanmerking komt voor een nader te bepalen kavel op een nieuw bedrijventerrein.
  - C. Fase 3. In de derde fase gaat de gemeente onderzoeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Centrale doelstelling in deze derde fase is de schaarse beschikbare ruimte op nieuwe bedrijventerreinen binnen de gemeente zo goed mogelijk te verdelen. Zij houdt daarbij rekening met:
    - a. Bepaling prioritering/urgentiebepaling, aangezien niet alle bedrijven meteen kunnen worden geholpen. Een economisch beleidsplan of visie ligt hieraan ten grondslag;
    - b. Het oplossen van ruimtelijke en/of functionele knelpunten (op de huidige locatie van het bedrijf) in relatie tot de omgeving van het bedrijf leidt tot een voorrangsbehandeling.

**Artikel 2 Opname in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen**

1. In de toelichting van nieuwe bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen aangaande bedrijven(terreinen) wordt aangegeven of het regionaal gronduitgifteprotocol wordt toegepast.
2. Wanneer gemeenten het regionaal gronduitgifteprotocol niet toepassen dient dit nader gemotiveerd te worden in de toelichting van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

**Artikel 3 Toepassing protocol**

1. De toepassing van het protocol geldt bij ieder verzoek tot uitbreiding of nieuwvestiging van een bedrijf op een bestaand of nieuw bedrijventerrein binnen gemeenten in de regio Uden-Veghel en omstreken.
2. Wanneer wordt afgeweken van het protocol dienen gemeenten dit nader te motiveren en terug te koppelen in het regionaal planningsoverleg.



## **BIJLAGE 5**

### **Artikel 4 Monitoring uitvoering gronduitgifteprotocol**

1. Gemeenten rapporteren jaarlijks hoe zij omgaan met het regionaal gronduitgifteprotocol. Deze rapportage wordt verwerkt in de jaarlijkse voortgangsrapportage werken welke in het kader van het regionaal planningsoverleg Uden-Veghel en omstreken wordt opgesteld.
2. De rapportage wordt besproken in het regionaal planningsoverleg Uden-Veghel en omstreken en zal ambtelijk worden voorbereid in de ambtelijke projectgroep en/of de werkgroep werken.

### **Artikel 5 Overige bepalingen**

1. In geval van een verschil van mening inzake de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen trachten in goed overleg tot overeenstemming te geraken. Indien partijen niet tot overeenstemming geraken, wordt er geacht een geschil te bestaan. Geschillen zullen worden besproken in het regionaal planningsoverleg.
2. Indien de ruimtevraag van een initiatiefnemer niet op een bedrijventerrein gelegen binnen de eigen gemeente kan worden geacommodeerd, verwijst de gemeente de initiatiefnemer door naar andere gemeenten binnen de regio Uden-Veghel en omstreken; hierover kunnen nadere afspraken tussen de gemeenten worden gemaakt.

### **Artikel 6 Inwerkingtreding overeenkomst**

1. Deze overeenkomst treedt op 1 januari 2009 in werking.

## BIJLAGE 5

Aldus opgemaakt en ondertekend te 's-Hertogenbosch op 3 december 2008.

Gemeente Boekel,  
namens deze,

...

Gemeente Landerd  
namens deze,

...

Gemeente Sint-Oedenrode,  
namens deze,

...

Gemeente Uden  
namens deze,

...

Gemeente Veghel,  
namens deze,

...

Gemeente Schijndel,  
namens deze,

...

Gemeente Bernheze,  
namens deze,

...

Provincie Noord-Brabant,  
namens deze,

...

Overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen Uden-Veghel en omstreken

Paraaf partijen:

### Toelichting Regionaal Gronduitgifteprotocol Bedrijventerreinen

#### Aanleiding

In alle regio's is in de afgelopen jaren gesproken over de programmering en uitgifte van bedrijventerreinen. De programmering van bedrijventerreinen is erop gericht om op elk moment over voldoende en voldoende gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerrein te beschikken. Dit is een planning op voorraad. Tegelijkertijd zien we dat het realiseren van nieuw aanbod steeds moeilijker wordt en er een maatschappelijke tegendruk is ten aanzien van het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Voor de economische ontwikkeling is het belangrijk dat er voldoende geschikte ruimte is voor nieuwvestiging en verplaatsing van bedrijven. Dit is temeer van groot belang om een aanzienlijk deel van de werkgelegenheid vindt plaats op of vanuit bedrijventerreinen.

Tegelijkertijd is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de uitgifte van terreinen. Daarmee zijn verschillende doelen gediend waaronder het zuinig en zorgvuldig gebruiken van de ruimte. Daarom is het wenselijk op regionaal niveau met de gemeenten afspraken te maken over de wijze waarop wordt omgegaan met de uitgifte van bedrijventerreinen. Immers de gemeenten zijn verantwoordelijkheid voor de uitgifte van de bedrijventerreinen. Daarom is in de afgelopen periode een regionaal uitgifteprotocol ontwikkeld. Het is wenselijk dat alle gemeenten gelijke toelatingsregels stellen bij de uitgifte van bedrijventerrein.

De ministers Cramer (Ruimte en Milieu) en Van der Hoeven (Economische Zaken) gaan de toepassing van de zogeheten SER-ladder voorschrijven voor nieuwe bedrijventerreinen. De ministers vinden dat er duidelijke afspraken op nationaal niveau nodig zijn om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan. De ministers hebben per Tweede Kamer-brief "Agenda bedrijventerreinen 2008-2009" aangegeven maatregelen te willen nemen tegen het onzorgvuldig uitbreiden van bedrijventerreinen. Hierover zijn de ministeries in overleg met de provincies. De ministers willen o.a. afspraken maken met de provincies over de planning van de bedrijventerreinen en de borging van de SER-ladder. Minister Cramer van VROM heeft in een brief van 3 juli j.l. aan de Tweede Kamer aangegeven dat de ministers EZ/VROM er voor hebben gekozen om de SER-ladder als wijze van motivering op te nemen in een AMvB (AMvB Ruimte of Besluit ruimtelijke ordening). Dit betekent dat de provincies dit moeten vertalen in een verordening. De ministeries van VROM en EZ zijn in overleg met de provincies om hierover afspraken te maken.

#### SER-ladder

De SER-ladder is een redeneerlijn van de Sociaal Economische Raad (SER). De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur



stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Deze redeneerlijn is niet specifiek ontwikkeld voor bedrijventerreinen maar is zeer goed bruikbaar. Waar het om gaat is de SER ladder uit te werken in een concrete instrumenten. In het 'Uitgifteprotocol' dat de provincie met de Brabantse gemeenten wil opstellen, is deze redeneerlijn verwerkt. In het overleg met Vrom heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat zij de SER-ladder in Brabant wil borgen in regionale bestuurlijke afspraken. De ministeries VROM en EZ hebben in het overleg met de provincie aangegeven dat een uitgifteprotocol een goed middel is om de doelen te bereiken van VROM en EZ.

### **SER-ladder en AMVB,**

Vanwege het besluit van de ministers zijn bestuurlijke afspraken niet voldoende en zal dit ook in een verordening geregeld moeten worden. De wijze waarop dat geregeld kan worden moet nog gezien worden. Dit betreft b.v. de mogelijkheden van het verordenen van de SER-ladder. De provincie wil in eerste instantie samen met de regio's hier invulling aangeven o.a. door een regionaal uitgifteprotocol met elkaar vast te stellen. Met dit instrument zijn in de gemeente Oss in de praktijk goede ervaringen opgedaan.

### **Koppeling oude en nieuwe bedrijventerreinen**

In het bestuursakkoord 2007-2011 is een tekst opgenomen over de koppeling tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Met deze koppeling beoogt de provincie bij te dragen aan een zorgvuldige afweging tussen bestaande bedrijventerreinen (beschikbaar aanbod en potentiële mogelijkheden) én de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijventerreinen moeten alleen dan worden aangelegd als dat noodzakelijk is. Het regionale uitgifteprotocol is een instrument waarop de provincie inzet bij de uitvoering van de koppeling.

### **Het uitgifteprotocol**

In het uitgifteprotocol wordt beschreven welke afwegingen de gemeenten maken bij een verzoek van een bedrijf om een nieuwe

bedrijfskavel. Het protocol maakt aan alle betrokken partijen inzichtelijk hoe de gemeenten omgaan met de uitgifte van grond. Het doel van het protocol is het bewust en zorgvuldig omgaan met de uitgifte van ruimte op bedrijventerreinen om het ruimtebeslag beperkt te houden.

Het uitgifteprotocol kan een bijdrage kan leveren aan een efficiënte en transparante aanpak van de huisvestingsvraagstukken van in de regio gevestigde bedrijven, dan wel van bedrijven van elders die zich graag in de regio zouden willen vestigen. Tegelijkertijd kan het protocol dienen als instrument voor het verwezenlijken van economische doelstellingen en versterking van de economische structuur.

Verschillende regio's (o.a. Waalboss en Uden-Veghel en omstreken) hebben al de intentie uitgesproken om een regionaal uitgifteprotocol te tekenen. Hierbij is het uitgifteprotocol van de gemeente Oss als basis genomen. Dit protocol, dat al is besproken in de stuurgroepen van de regionale planningsoverleggen in mei en juni 2008, is als uitgangspunt gekozen voor het voorgelegde uitgifteprotocol. Dit protocol bestaat uit drie stappen:

1. als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden op de bestaande bedrijfskavel onderzocht. Als de huidige locatie mogelijkheden biedt krijgt het bedrijf hulp om de noodzakelijke procedures te doorlopen; Indien de huidige locatie geen mogelijkheden biedt wordt stap 2 doorlopen.
2. In deze stap wordt aan het bedrijf gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te specificeren. Op basis daarvan worden de mogelijkheden binnen de bestaande bedrijventerreinenmarkt gezocht. Als deze stap geen oplossing biedt wordt stap 3 gevolgd.
3. In deze laatste fase wordt onderzocht of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Centrale doelstelling in deze laatste stap is de schaarse beschikbare ruimte op nieuwe bedrijventerreinen zo goed mogelijk te verdelen.

Het protocol is een groei-instrument. Dat wil zeggen dat het op basis van ervaringen kan worden aangepast en aangevuld.

### **Proces tot ondertekening**

Het protocol is besproken in de ambtelijke projectgroep van de regionale planningsoverleggen en (indien aanwezig) de werkgroepen werken. In deze fase wordt aan de wethouders RO verzocht dit protocol te bespreken in het college van BenW. Het is de bedoeling dat de wethouders RO in de decembervergadering van de stuurgroep het uitgifteprotocol ondertekenen.

### **Relatie programmering, monitoring, herstructurering en uitgifteprotocol**

De sturing op programmering en uitgifteprotocol is gebaseerd op een balans tussen het ontwikkelen van voldoende bedrijventerrein om in de vraag te voorzien en gelijktijdig met het beschikbare areaal bedrijventerrein zorgvuldig en zuinig om te gaan zodat het beslag op het landelijke gebied voor nieuw bedrijventerrein beperkt kan blijven. Het

regionaal afgesproken programma werken moet voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein in de komende 10 jaar. Het huidige programma (de programma's worden jaarlijks bijgesteld in de RPO's indien dat nodig is) is gebaseerd op de meest actuele raming van 2007, de keuze voor het scenario GE en de beleidsambitie 30% te besparen op nieuwe uitbreidingsruimte (=de beleidsmatige vraag). De gemeente moeten bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen deze wel voorzien van een andere onderbouwing. Het verwijzen naar alleen het regionale programma is onvoldoende.

Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat de beleidsambitie om in 30% van de terreinvraag te voorzien door herstructurering, intensivering en inbreiden te hoog is. Het RPB (Ruimtelijk PlanBureau) geeft aan dat op basis van de SER-ladder een percentage van 6-11% haalbaar is. Dit geeft aanleiding de haalbaarheid van de beleidsambitie opnieuw te bezien.

In het kader van het bestuursprogramma 2007-2011 zijn middelen vrijgemaakt om de herstructurering van de verouderde bedrijventerreinen in Noord-Brabant te versnellen. Daarnaast is de 'Monitor Zuinig Ruimtegebruik' ontwikkeld. Periodiek brengt deze monitor het terreinquotiënt, de FSI (FloorSpaceIndex), netto-bruto verhouding op het bedrijventerrein en bebouwingpercentage in beeld. Een eerste monitor is uitgevoerd in 2005 en dit jaar komt de volgende beschikbaar.

### **Beantwoording gestelde vragen**

Vraag: wordt de concurrentiepositie van de regio niet verzwakt door het uitgifteprotocol?

Antwoord: Mede om die reden is het belangrijk dat alle gemeenten het gronduitgifteprotocol ondertekenen en gaan gebruiken. Het Rijk heeft duidelijk aangegeven dat de SER-ladder wordt opgenomen in een AMvB. Dit betekent dat alle provincies de SER-ladder in een verordening zullen moeten opnemen en alle gemeenten in Nederland hiermee te maken krijgen. Kortom ook in overig Nederland zal de redeneerwijze van de SER-ladder gehanteerd moeten worden. In internationaal verband kan worden opgemerkt dat bij de keuze voor een vestigingslocatie meerdere factoren een rol spelen waar het protocol geen invloed op heeft. Zoals het belastingklimaat, arbeidsmarkt en opleidingsniveau van de beroepsbevolking. Gebleken is dat ook de kwaliteit van de leefomgeving belangrijk is. Bovendien zal het aandeel van de gevallen waarbij het gaat om interregionale verhuizingen klein zijn. Uit onderzoek door o.a. het Ruimtelijk Planbureau blijkt dat verhuisbewegingen van bedrijven voornamelijk binnen de eigen regio plaatsvinden (>80%).

Vraag: hoe kan de bestaande markt (in stap 2) in beeld gebracht?

Antwoord: Dit is per regio verschillend georganiseerd. In sommige regio's is een informatiesysteem ontwikkeld waarin de huidige bedrijfsruimtemarkt (beschikbare panden) in beeld wordt gebracht. In de onderscheiden regio's is dit verschillend georganiseerd of is dit nog onvoldoende georganiseerd. Dit is nog wel een punt van aandacht. Wij

zullen ambtelijk nagaan of, door wie en hoe de beschikbare informatie zodanig gekoppeld kan worden dat bij de gemeenten er informatie is over de nog uit te geven kavels.

Vraag: hoe om te gaan in stap 1 met bedrijven die uit een andere gemeente komen?

Antwoord: aan het betreffende bedrijf wordt gevraagd aan te geven waarom een uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is en waarom er gekozen is voor uitbreiding elders. Daarnaast kan de gemeente van herkomst geraadpleegd worden over het verzoek. Binnen het gebied van de regio zelf is dit eenvoudig in het overleg met elkaar kort te sluiten.

Vraag: hoe wordt er voor gezorgd dat de gemeenten zich aan het protocol houden?

Antwoord: allereerst moet er het vertrouwen zijn dat de gemeenten die het protocol ondertekenen dit zullen toepassen. Bij het hanteren van het protocol zal naar verwachting na elke stap er enige vorm van een registratie zijn van het resultaat of de conclusie. Na verloop van tijd (nader te bezien) zullen wij met de regio's (of in een combinatie daarvan) de werking van het protocol bespreken en bezien of een aanpassing van de werkwijze wenselijk is.

**Verwijzing naar documentatie:**

Kamerbrief van 24 april 2008 Voortgang Samenwerkingsagenda Mooi Nederland en andere toezeggingen AO Nota Ruimte  
De Internetsite van De SER en Vrom  
Bestuursakkoord GS 2007-2011  
Programma 'Vertrouwen in Brabant' (herstructureringsopgave)  
Interimstructuurvisie en Paraplunota Noord-Brabant  
Monitor Zuinig Ruimtegebruik Provincie Noord-Brabant 2005  
Programma's in de uitwerkingsplannen en de jaarlijkse voortgangsrapportages

