

UITGIFTEPROTOCOL BEDRIJVENTERREIN RICHELLEWEG TE SOEST

HART VAN DE HEUVELRUG PROJECT

Projectgroep Bedrijventerrein Richelleweg
Programmabureau Hart van de Heuvelrug
mei 2011

Inhoud

1.	Specificaties van bedrijventerrein	3
2.	Doelstellingen	3
3.	Uitgiftestrategie	3
4.	Doelgroep	4
5.	Voorrangsregeling & reservering	4
6.	Selectie & besluitvorming	5
7.	Uitgifteproces	7
8.	Grondprijzen	8
9.	Algemene verkoopvoorwaarden	8
10.	Parkmanagement	8

1. Specificaties van bedrijventerrein

thema's bedrijventerrein	: lokaal & regionaal, hoogwaardig en duurzaam
uitstraling	: gewaarborgd met beeldkwaliteitseisen en parkmanagement
unique sellingpoint	: directe ligging aan autosnelweg A28 (Utrecht – Amersfoort)
oppervlakte	: 14, 4 ha
uitgeefbaar terrein	: 10,1 ha
hoofddoelgroep	: lokale en regionale bedrijven (tot en met milieucategorie 4)
kavels vanaf	: 1.500 m ² (max. 50% kantoorruimte)
floor space index (fsi)	: fsi 0,8 (verhouding tussen vloer- en kaveloppervlakte)
grondprijzen	: bandbreedte € 225,-/m ² tot € 245,-/m ² (prijspeil 1 januari 2011)
parkeernorm	: 1,8 p.p. per 100 m ² bvo
duurzaamheid	: GPR 7.0 (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn), toetsing op het gebied van: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) en “groene daken”
start uitgifte- gesprekken	: juni 2011
oplevering bouwrijpe kavels	: januari 2012

2. Doelstellingen

De doelstellingen van het protocol zijn om de voorwaarden voor de gronduitgifte, doelmatig eenduidig en transparant voor betrokken bedrijven en overheden vast te leggen. Daarmee wordt op een efficiënte en gestructureerde wijze gekomen tot:

- doelmatig gebruik van de schaarse ruimte (nieuw bedrijventerrein);
- de uitgifteselectie;
- besluitvorming inzake de gronduitgifte;
- verantwoording naar overheden en bedrijfsleven over het gronduitgiftebeleid en -proces.

3. Uitgiftestrategie

Uitgifte

Het bedrijventerrein wordt in één fase bouwrijp gemaakt waarbij het openbaar gebied grotendeels definitief wordt ingericht bij oplevering van de eerste bedrijfsruimten. Alle uitgeefbare gronden (kavels) worden daarmee direct uitgeefbaar in 2012. Hierdoor kan bij de start van de uitgifte een gedifferentieerd aanbod qua: ligging, grootte, stedenbouwkundige randvoorwaarden, milieucategorie en grondprijzen worden aangeboden.

De huidige beperkte economische groei in Nederland kan de oorzaak zijn van een laag uitgiftetempo. Hierdoor kunnen de uitgiftes verspreid over het terrein gesitueerd zijn. Bij de gronduitgifte zal echter zo veel mogelijk worden aangestuurd op een concentratie van bedrijven op het bedrijventerrein. Hiermee wordt een juiste uitstraling van het terrein bewerkstelligd maar ook wordt een maximale uitgifteflexibiliteit naar de toekomst toe behouden.

Uitgifteperiode

Er wordt uitgegaan van een uitgifteperiode van ca. 5 jaar (2012-2016) waarbij is geprognosticeerd dat jaarlijks ca. 20% van het uitgiftebare terrein zal worden verkocht. Het uitgifteproces start medio 2011.

4. Doelgroep

Het sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest 2008- 2015 geeft als één van haar doelen aan om op de beroepsbevolking afgestemde werkgelegenheidsgroei te bewerkstelligen waarbij duurzaam ondernemen wordt gestimuleerd.

Op bedrijventerrein Richelleweg is ruimte voor bedrijfsactiviteiten als transport, handel en industrie tot en met milieucategorie 4. Kantoorruimte is daarbij uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Niet toegestaan zijn detailhandel (B2C (business to consumer), horeca en verkooppunten voor motorbrandstoffen. Detailhandel die B2B (business to business) is georiënteerd is wel toegestaan.

Het bedrijventerrein Richelleweg wordt gepositioneerd als een hoogwaardig bedrijventerrein. Dit houdt in dat er extra aandacht zal zijn voor: beeldkwaliteit, duurzaamheid, intensief ruimtegebruik en parkmanagement. De bedrijven die zich willen vestigen op het bedrijventerrein hebben het volgende hoogwaardige profiel:

- vanuit reguliere bedrijfsvoering de benodigde investering aan de Richelleweg in grond en hoogwaardige gebouwen kunnen bekostigen.
- voorzien in significante directe en/of indirecte werkgelegenheid op het bedrijventerrein en in de regio.
- extra inspanningen willen leveren ten aanzien van duurzaamheidsaspecten;
- het bedrijf aan de zichtzijde (ook in gebruiksfunctie), een representatieve uitstraling willen geven.
- bereidheid tot intensief ruimtegebruik.
- een positieve en versterkende bijdrage leveren aan het collectief en synergie op het bedrijfsterrein (o.a. parkmanagement).

De doelstellingen zijn onder meer vertaald naar stedenbouwkundige uitgangspunten voor het bedrijventerrein.

5. Voorrangsregeling & reservering

In het streekplan van de provincie Utrecht en het bestemmingsplan Richelleweg (juni 2010) wordt uitgegaan van een bedrijventerrein met een lokaal/regionaal karakter.

Voorrangsregeling

De volgende rangorde in voorrangscategorieën voor gronduitgifte is gedefinieerd.

1. Drie bedrijven komen als eerste in aanmerking voor een kavel: vanwege afspraken uit het verleden en/of vanwege belangen bij andere projecten van Hart van de Heuvelrug.
2. Bedrijven van woon-werkterrein Soesterberg-Noord (vanwege uitvoering Masterplan Soesterberg).
3. Overige bedrijven Soest en Zeist.
4. Overige regionale bedrijven.

Aan de hand van de aangemelde bedrijven die belangstelling hebben en de aangegeven rangorde in voorrang zal naar verwachting voor een nader vast te stellen datum in september 2011, op basis van intakegesprekken en intakeformulieren een eerste uitgifteselectie (selectiebesluiten) door de stuurgroep plaatsvinden. Na de selectie kunnen concrete uitgiftegesprekken met geselecteerde bedrijven starten.

Reservering

In het kader van het Masterplan Soesterberg en de daaruit voortvloeiende gewenste bedrijfsverplaatsingen op het woon-werkterrein Soesterberg-Noord zal gedurende 5 jaar grond gereserveerd blijven voor de betreffende bedrijven. Het gaat in eerste instantie om een reservering van 5 ha. Jaarlijks zal de nog beschikbaar te houden grondoppervlakte worden bepaald door de stuurgroep.

6. Selectie & besluitvorming

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Richelleweg 2010 van 4 mei 2010 en het Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Richelleweg mei 2011 samen met en het voorliggende uitgifteprotocol Richelleweg, vormen de randvoorwaarden bij de selectie.

Selectie en uitgifteprocedure

Bij belangstelling van bedrijven wordt uitgegaan van de gedefinieerde doelgroep met bijbehorend profiel, rekeninghoudend met de eerder genoemde voorrangsregeling.

Voorafgaande aan de uiteindelijke selectie wordt als eerste onderzocht of er geen passend aanbod is op bestaande bedrijventerreinen in Soest of Zeist door middel van aankoop of huur van ruimte/ gebouw(en) of via een herstructurering op één van de bedrijventerreinen. Deze toetsing is onderdeel van de zogenaamde SER-ladder. Indien blijkt dat een bedrijf zich op een bestaande bedrijfslocatie kan uitbreiden of (her)vestigen en geen andere voor de stuurgroep moverende redenen zijn, zal de selectie en uitgifteprocedure met het bedrijf worden beëindigd.

Ruimtevrage	Ruimteaanbod
PvE bedrijf <ul style="list-style-type: none"> - urgentie verplaatsing - locatie-eisen - milieuruimte - m² bvo kantoor - m² bvo bedrijfsruimte - logistieke buitenruimte 	Bestaande locatie of bedrijventerrein Soest / Zeist <ul style="list-style-type: none"> - intensivering/ verdichting - herstruct. op bedrijventerrein - aanbod private kavels - aanbod bedrijfsruimte
De ruimtelijke en economische analyse (onderdeel van de selectie)	

Tabel met toetsing conform SER-ladder systematiek

De selectie en selectiebeslissing omtrent een potentiële kandidaat vindt plaats aan de hand van de hieronder aangegeven werkwijze.

- Ontvangst van intakeformulier/ intakegesprekken
- Beoordeling van intakeformulier (doelgroep- en voorrangsanalyse)
- Intakegesprek door bedrijvenloket.
- Analyse ruimtevraag conform SER-systematiek door bedrijvenloket.
- Integraal selectievoorstel van bedrijvenloket inzake gronduitgifte (bedrijf, omvang en specifieke kavel) aan de projectgroep ("kansrijke match").

Het gronduitgifteproces op hoofdlijnen verloopt verder als volgt:

- Op basis van een selectiebesluit neemt GS een besluit tot het aangaan van een reserveringsovereenkomst tussen de gemeente en het bedrijf;
- op basis van een schetsontwerp en eventueel positief pre-advies van de welstand neemt GS een besluit tot het aangaan van een koopovereenkomst door de gemeente met het bedrijf;
- op basis van de koopovereenkomst en de omgevingsvergunning (o.a. activiteit bouwen) neemt GS een besluit tot juridische levering van de kavel.

Organisatie en besluitvorming

De loketfunctie (aanspreekpunt) wordt verzorgd door gemeente Soest. Het bedrijvenloket bestaat uit medewerkers grondzaken van de gemeente Soest.

Taken van het bedrijvenloket zijn:

- Registratie van belangstellende bedrijven (intakeformulieren)
- Voeren van intakegesprekken met belangstellende bedrijven
- Bewaken van voorrangregeling en reserveringen
- Mede zorgdragen voor de uitvoering van de marketing van het bedrijventerrein
- Maken van analyse inzake SER-ladder per bedrijf
- Maken van integrale selectievoorstellen
- Opstellen en overeenkomen van de reserveringsovereenkomsten
- Indien wenselijk zorgen voor inbreng op gebied van stedenbouw
- Voeren van uitgiftegesprekken (ontwerp en koopovereenkomst)
- Opstellen en overeenkomen van de koopovereenkomsten
- Begeleiden van de toetsing van de ontwerpen en de omgevingsvergunningsaanvraag
- Voorbereiden van projectgroep en college beslissingen inzake de gronduitgifte
- Zorg dragen voor juridische en de feitelijke levering (notarieel transport) van de kavel

De aansturing van het bedrijvenloket wordt verzorgd door de projectgroep. In de projectgroep zitten vertegenwoordigers van de provincie en de gemeente Soest.

Taken

- Standpunt inzake de selectievoorstellen en zorgdragen voor besluiten van de Stuurgroep
- Instemmen met de reserveringsovereenkomsten en zorgdragen voor besluiten van GS
- Instemmen met de koopovereenkomsten en zorgdragen voor besluiten van de Stuurgroep en GS
- Instemmen met de juridische levering van de kavels (ABC-transactie) en zorgdragen voor besluiten van de stuurgroep en GS

7. Uitgifteproces

In het proces kunnen een aantal stappen worden onderkend. Per stap wordt het proces en de werkwijze nader toegelicht. Voor meer gedetailleerde procesonderdelen en verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar de "Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Richelleweg 2011".

Stap 1 Intake en selectie

Bij concrete interesse van een bedrijf vindt op basis van o.a. het ingevuld intakeformulier de uitgifteselectie plaats aan de hand van het genoemde doelgroepenbeleid, de voorrangsregeling en een integraal selectievoorstel. Indien er een integraal selectievoorstel wordt gemaakt, krijgt het betreffende bedrijf een optie op een kavel tot er een stuurgroepbesluit is genomen.

Voor de bepaling van de maximale kavelgrootte dient het bedrijf aantoonbaar minimaal 65% van het te realiseren bruto vloeroppervlakte voor eigen gebruik nodig te hebben.

Uitgifteselectie

1. Voldoet aan doelgroepenbeleid
2. Aantoonbare ruimtelijk of functioneel knelpunt op huidige locatie/ urgentie en geen passend aanbod aanwezig op bestaande bedrijventerreinen in Soest of Zeist in de vorm van ruimte/ gebouw(en) en/of via een herstructurering op één van de bedrijventerreinen. (SER-ladder).
3. Voorrangsregeling
4. Selectiebesluitvorming

Stap 2 Grondreservering & ontwerp

Indien er een positief selectiebesluit is genomen door de stuurgroep, kan met het bedrijf een reserveringsovereenkomst voor de betreffende kavel worden overeengekomen. In deze fase wordt het bedrijf gevraagd om een schetsontwerp (massa/ gevelaanzichten) voor de gereserveerde kavel te maken binnen de reserveringstermijn. Aan de hand van het schetsontwerp vindt nadere toetsing plaats o.a. van: ruimtebehoefte/ ruimtegebruik, stedenbouw-, bouwkundige, milieu-, en duurzaamheidseisen en de beeldkwaliteit. Het bedrijvenloket draagt er zorg voor dat diverse vakdisciplines (stedenbouw, vergunningverlening, milieu) in dit stadium worden geconsulteerd. Aan de hand van het schetsontwerp zal een pre-welstandstoets plaatsvinden.

Vanaf de datum van ondertekening van de overeenkomst dient er een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reserveringsvergoeding bedraagt 1% van de koopsom voor de kavel. De grondreservering geldt voor maximaal 3 maanden en de reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom. De reservering kan eenmalig worden verlengd met nog eens 3 maanden. De 2^{de} reserveringsvergoeding (1% van de koopsom) wordt niet verrekend met de koopsom voor de kavel.

Stap 3 Koopovereenkomst en bouwvergunningaanvraag

Bij een positief advies van de welstandscommissie zal op basis van een Definitief Ontwerp (DO) een conceptkoopovereenkomst worden opgesteld. Indien het bedrijf de ontwikkeling van de kavel door een derde wil laten kopen en uitvoeren, dient er een huurovereenkomst voor een minimale huurperiode van 5 + 5 jaar te worden overlegd voor het bedrijf waarvoor de kavel is bedoeld. Voor het deel van het bruto vloeroppervlakte dat niet voor eigen gebruik noodzakelijk is, dient er een huurovereenkomst voor een periode van minimaal 3 jaar te worden overlegd. Indien er overeenstemming is over de conceptkoopovereenkomst zal de koper gevraagd worden om de omgevingsvergunningaanvraag zo spoedig mogelijk in te dienen. De koopovereenkomst kan meer behelzen dan de koop van een kavel. De overeenkomst kan ook betrekking hebben op de aankoop van de huidige locatie (o.a. Masterplan Soesterberg) van het bedrijf. Het is koper zonder uitdrukkelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de kavel op het bedrijventerrein Richelleweg te verkopen voordat de bebouwing is gerealiseerd.

Stap 4 *Levering van de grond en start van de bouw*

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal de juridische levering van de grond plaatsvinden. In de koopovereenkomst is een termijn opgenomen waarbinnen aangevraagd moet worden met de bouw (bouwplicht).

8. Grondprijs

De vaste grondprijzen zijn per terreindeel bepaald en kennen een bandbreedte van € 225 tot € 245 per m² grond. De grondprijs binnen de bandbreedte is afhankelijk van de aantrekkelijkheid van de kavel (in het zicht en/of bij de entree). De genoemde grondprijzenbandbreedte heeft prijspeil 1 januari 2011. Jaarlijks worden de grondprijzen herzien en eventueel aangepast aan de inflatie en de markt. In verband met het stimuleren van intensief bouwen is bij een floor space index (fsi) > 1 geen grondprijs per m² bvo verschuldigd. De grondprijs wordt in alle gevallen alleen gerekend over de kavelgrootte.

9. Algemene verkoopvoorwaarden Richelleweg 2011

De Algemene verkoopvoorwaarden Richelleweg 2011 (Avv) van de gemeente Soest zijn de algemene voorwaarden waaronder verkoop van de kavels plaatsvindt. Hieronder zijn de belangrijkste voorwaarden en verplichtingen kort aangegeven.

- Een betaalde grondreservering voor 3 maanden (gedurende schetsplanfase)
- Juridische levering van de kavel vindt pas na afgeven van (bouw)omgevingsvergunning plaats
- Vervreemding van de kavel voor oplevering gebouw alleen onder voorwaarden
- Minimaal 65% dient voor eigen gebruik te worden gerealiseerd
- Bouwplicht en bouwtermijn na juridische levering van de kavel
- Verplichte terreininrichtingseisen (o.a. parkeren en erfafscheidingen)
- Verplichting lidmaatschap parkmanagement
- Kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen ten aanzien van in de koopovereenkomst en Avv opgenomen verplichtingen.

De Avv zal door het college van de gemeente Soest worden vastgesteld.

10. Parkmanagement

De provincie zal in samenwerking met de gemeente Soest ten behoeve van parkmanagement een parkmanagement-organisatie oprichten voor het bedrijventerrein. De bedrijven zullen worden verplicht hieraan deel te nemen.

Door het invoeren van parkmanagement blijft de uitstraling en het beheer van de openbare ruimte van het bedrijventerrein op efficiënte wijze gewaarborgd. Daarnaast zullen onderdelen van het parkmanagement kosten besparend zijn voor de gevestigde bedrijven en zorgt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor cohesie tussen de bedrijven.

Zaken die in ieder geval deel uit zullen maken van het parkmanagement zijn:

- beheer openbare groenvoorzieningen
- bewegwijzering (tot op kavelniveau)
- terreinafrastering (afbakening bedrijventerrein buitenzijde)
- terreinbeveiliging
- beheermanagement
- handhaving representativiteit en stedenbouwkundige voorschriften

Facultatief

- afvalinzameling
- inkoop (energie en telecom)
- etc.

De verplichting tot participatie aan de parkmanagement-organisatie houdt onder meer in dat koper een jaarlijks vast te stellen bijdrage (contributie) dient te betalen. Naar huidige inzichten zal het bedrag per vierkante meter kaveloppervlak niet meer bedragen dan € 1,00 tot € 1,50, afhankelijk van het nader vast te stellen basisparket parkmanagement. Nader inzicht in bandbreedte van de kosten voor de individuele bedrijven zullen vooraf aan hen worden aangegeven.