

Bijlage 1
bij Anterieure samenwerkingsovereenkomst 't Zwarte Land II

Uitgiftebeleid

Partijen hebben een transparant uitgiftebeleid opgesteld. Dit uitgiftebeleid en de daarbij behorende vestigingsvoorwaarden zijn in overeenstemming met de lokale ondernemersverenigingen opgesteld.

De uitgangspunten voor selectiebeleid en uitgifteproces zijn:

1. De Ontwikkelaar is eigenaar van de uitgeefbare grond en is verantwoordelijk voor het uitgifteproces binnen door de Gemeente gestelde kaders.
2. De Gemeente wil een garantie dat de kavels worden uitgegeven aan lokale ondernemers.
3. Het proces van uitgifte dient transparant en openbaar te zijn en een eerlijke kans te bieden aan alle geïnteresseerde lokale ondernemers. Uitgifte geschiedt via een Scherpenzeelse makelaar. Indien de offerte van de Scherpenzeelse makelaar niet marktconform is zal in overleg worden getreden met de gemeente.
4. De kavels worden exclusief aangeboden aan lokale ondernemers die zich hebben ingeschreven gedurende de eerste 9 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan. De verkoop start na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Scherpenzeel. De exclusiviteit loopt door tot 9 maanden na de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan.
5. De Gemeente en de Ontwikkelaar zijn gezamenlijk een definitie voor lokale ondernemers en de voorwaarden voor exclusiviteit overeengekomen.
6. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente in staat mee te kijken in het uitgifteproces middels een commissie bestaande uit ten minste 1 vertegenwoordiger van de Ontwikkelaar, 1 vertegenwoordiger van de Gemeente, 1 vertegenwoordiger van de Ondernemersvereniging Scherpenzeel en 1 vertegenwoordiger van de Bedrijvenkring Scherpenzeel Woudenberg.
7. In de gronduitgifte dient speculatie tegengegaan te worden.
8. Commerciële onderverhuur dient vermeden te worden, tenzij er sprake is van bewezen voornemen tot verhuur en onderverhuur van een lokale ondernemer, aan lokale ondernemers (bijv. in een bedrijfsverzamelgebouw). Commerciële onderhuur wordt gemaximeerd tot 20% van de BVO per gebouw. Dit geldt nadrukkelijk niet voor een bedrijfsverzamelgebouw.
9. De Ontwikkelaar zal een verplichte deelname aan collectieve voorzieningen doorleggen in de koopovereenkomst.
10. Potentiële kopers kunnen maximaal op 1 kavel inschrijven. Dit betekent dat koper zich niet door middel van gelieerde ondernemingen op meerdere kavels kan inschrijven.

DEFINITIES

Exclusieve inschrijfperiode Scherpenzeelse ondernemers.

De kavels worden exclusief aangeboden aan lokale ondernemers. De verkoop start na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Scherpenzeel. De exclusiviteit loopt door tot 9 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Onherroepelijk wil zeggen dat er een definitieve juridische uitspraak ligt indien er beroep is ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

SELECTIEPROCEDURE

Bedrijven die in aanmerking willen komen voor een kavel moeten in elk geval voldoen aan de basis selectiecriteria. Bedrijven die hieraan voldoen zullen worden uitgenodigd om aan te geven in welk deelgebied zij zich willen vestigen. Voor het deelgebied wordt uitgegaan van de overzichtskaart plangebied uit het Beeldkwaliteitsplan behorende bij dit plan. Mocht er per deelgebied meer gegadigden zijn dan ruimte, zal er middels loting door een Scherpenzeelse notaris een selectie plaatsvinden.

BASIS SELECTIECRITERIA

Aan deze selectiecriteria dienen alle bedrijven te voldoen.

- A. Lokale ondernemers hebben 1^e keus/optie en gaan voor ondernemers uit de Regio Foodvalley en Woudenberg in de volgende volgorde;
 - 1. Huidige Scherpenzeelse bedrijven. (huidig wil zeggen gevestigd in Scherpenzeel bij de vaststelling van het Bestemmingsplan door de gemeenteraad)
 - 2. Scherpenzeelse bedrijven die de afgelopen 10 jaar (de datum van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is hierbij de ijkdatum) vertrokken zijn uit Scherpenzeel wegens ruimtegebrek.
 - 3. Lokaal gebonden bedrijven (klanten, woonachtig)
 - 4. Indien er niet verkocht kan worden aan lokale ondernemers dan worden de kavels aangeboden aan ondernemers in de Regio Foodvalley en Woudenberg voor een minimale periode van 2 maanden.
 - 5. Indien er niet verkocht kan worden aan ondernemers in de Regio Foodvalley en Woudenberg dan worden de kavels aangeboden aan overige ondernemers.

A1 gaat altijd voor op A2, A2 gaat voor op A3, A3 gaat voor op A4 en A4 op A5.

B. Ruimtelijk plaatsen mogelijk

Hierin is het bestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg leidend. Het bestemmingsplan geeft aan welke milieu categorieën zijn toegestaan en welke soorten bedrijven zijn toegestaan aan de hand van de 'staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein'.

C. Grootte van de kavel

Het Regionaal Programma Werklocaties van de Regio Foodvalley waar het bedrijventerrein Zwarte Land II onder valt beperkt de maximale kavelgrootte op 5000 en maximaal 2 kavels van 10.000 m². In totaal is er 5,63ha beschikbaar voor lokale ondernemers.

D. Eigen gebruik

De koper dient voor eigen gebruik een bedrijfsgebouw te realiseren om dit ook zelf te gaan gebruiken.

Door dit als voorwaarde op te nemen voorkomen partijen dat een bedrijf een kavel koopt en deze vervolgens doorverkoopt of (grotendeels) verhuurt. Hiermee voldoet de Ontwikkelaar aan het uitgangspunt om speculatie tegen te gaan. Een uitzondering vormt de koop van een kavel voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw mag alleen aan lokale ondernemers worden verhuurd. Indien na een periode van 6 maanden niet voldoende gegadigden zijn voor het bedrijfsverzamelgebouw mogen ook andere gegadigden een deel van het gebouw huren, conform selectiecriteria A1 t/m A5.

Om eigen gebruik te bewijzen dienen de volgende zaken te gebeuren:

- De kopers dienen aan te geven wat hun ruimtebehoefte is;
- In de koopovereenkomst dient het volgende opgenomen te worden: Indien na realisatie van het pand tot verkoop wordt overgegaan dan dient het pand gedurende een periode van 12 maanden te worden aangeboden aan Scherpenzeelse ondernemers. Dit dient transparant en zichtbaar te gebeuren via een Scherpenzeelse makelaar.
- In de koopovereenkomst dient opgenomen te worden dat na realisatie van het bedrijfspand maximaal 20% BVO van het bebouwde verhuurd mag worden. Uitzondering hierop vormt een bedrijfsverzamelgebouw.

E. Bedrijfsverzamelgebouw

Maximaal 1 kavel in het plangebied mag verkocht worden ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw. De koper dient te voldoen aan de definitie van lokale ondernemer. Dit bedrijfsverzamelgebouw dient te worden verhuurd aan lokale ondernemers.

F. Duurzaamheid:

De Gemeente en de Ontwikkelaar willen het bedrijventerrein Zwarte Land II een duurzame en groene uitstraling geven. Hierin is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan leidend. In de gesprekken met de toekomstige ondernemers zal de ontwikkelaar ondernemers aanbevelen om hier rekening mee te houden en extra aandacht aan te besteden.

Procedure om te komen tot koopovereenkomst en overdracht grond

1. Gesprek(ken) met ondernemer door de Ontwikkelaar.
2. Voorlopige toewijzing door de Ontwikkelaar.
3. Overleg over de uitgifte door de commissie zoals omschreven in artikel 1.6 van dit uitgiftebeleid.
4. Om de ruimtelijke kwaliteit vroegtijdig te borgen is er:
 - a. de mogelijkheid om bouwplannen op eigen kosten van de koper te laten toetsen door de opstellers van het Beeldkwaliteitplan,
 - b. de mogelijkheid om een x aantal uur advies in te winnen van het Kwaliteitsteam, bestaande uit een architect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Geldersch Genootschap en de opsteller van het

Beeldkwaliteitsplan. De kosten hiervoor worden meegenomen in het voorlopig koopcontract.

5. Koopovereenkomst en notariële overdracht.