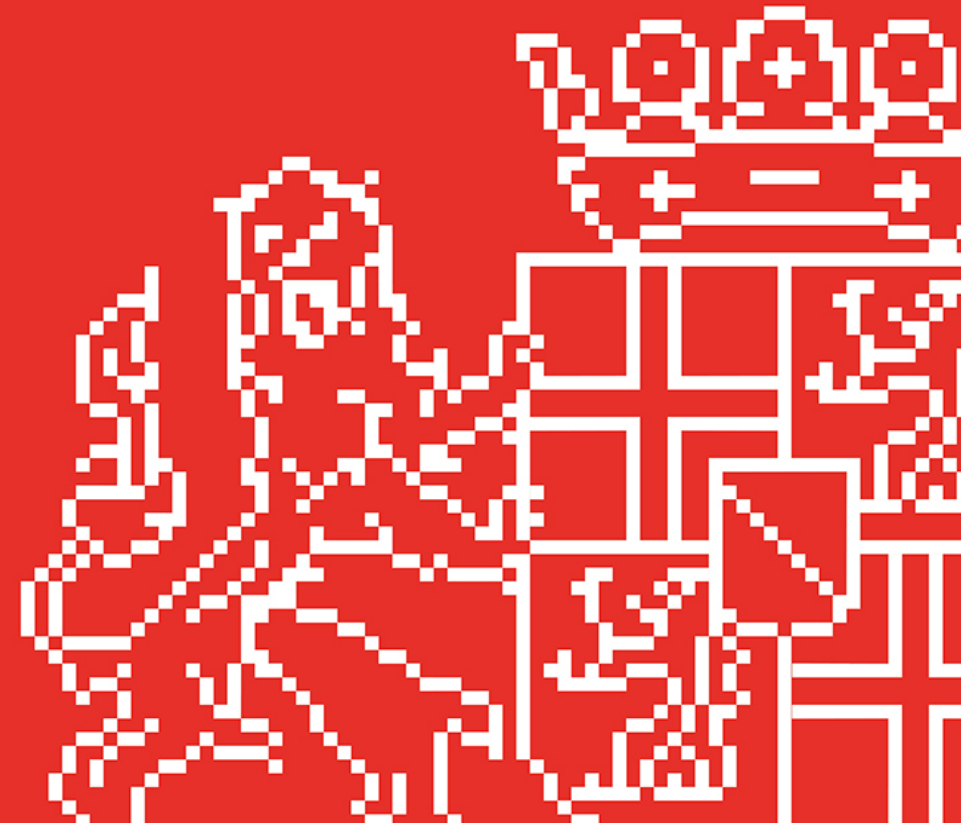




PROVINCIE  UTRECHT

# Infosessies uitgiftebeleid en behoeftebepaling

22 november 2023





# Infosessie uitgiftebeleid bedrijventerreinen

## Aanleiding

- Op verzoek van commissie RGW
- Afspraak uit PPWW 21: uitgiftebeleid opstellen

## Onderwerp infosessie

### RGW Opstellen uitgiftebeleid

Sturen op de uitgifte van kavels op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen: juiste bedrijf op de juiste plek, de ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, de verduurzaming op bedrijventerreinen aanjagen en andere provinciale ambities nastreven

## Uitgiftebeleid krijgt een plek in

### RGW Provinciale omgevingsverordening Februari '24 in PS

### Regionale uitgifteafspraken

### Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen (o.a. Gaasperwaard 3)

Alleen nieuwe regionale bedrijventerreinen komen voor besluitvorming in PS alvorens op te nemen in PPWW



# Infosessie behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren

## Aanleiding

Behoefteraming afgerond en vastgesteld door GS. De statenbrief behoefteraming wordt ter info toegezonden aan PS.

## Onderwerp infosessie

BEM  
Uitleg methodiek en  
resultaten  
behoefteraming

Bedoeld ter informatie voor de Statenleden, zodat duidelijk wordt hoe de behoefteraming is opgebouwd en geïnterpreteerd moet worden

## Behoefteraming is input voor het Kader

RGW  
Kader voor PPWW  
Vaststelling PS maart '24

Het Kader is de leidraad voor het PPWW

Eventuele  
aanpassing  
kantorenbeleid

Ook de aanstaande kantorenevaluatie is hier input voor (afronding eind Q1 2024)

## Het Kader vormt de basis voor het PPWW '25

RGW  
PPWW '25  
Vaststelling PS feb '25

Programmeringsafspraken met gemeenten over wonen en werken

# Verkenkend onderzoek uitgifteprotocollen provincie utrecht

22 november 2023

Tycho Lam & Guido van der Molen

# Wat is een uitgifteprotocol?

*Methodiek waarmee gemeenten op transparante, doelmatige en gestructureerde wijze de uitgifte van bedrijfskavels op bedrijventerreinen wordt gerealiseerd (=selectie)*

- Vraag > aanbod
- Samenhang bestaande en nieuwe bedrijventerreinen
- Verlenging van de levensduur van bedrijventerreinen
- Voldoen aan arrest van Hoge Raad
- Zorgvuldig ruimtegebruik en sterke profilering
- Knelpunten oplossen



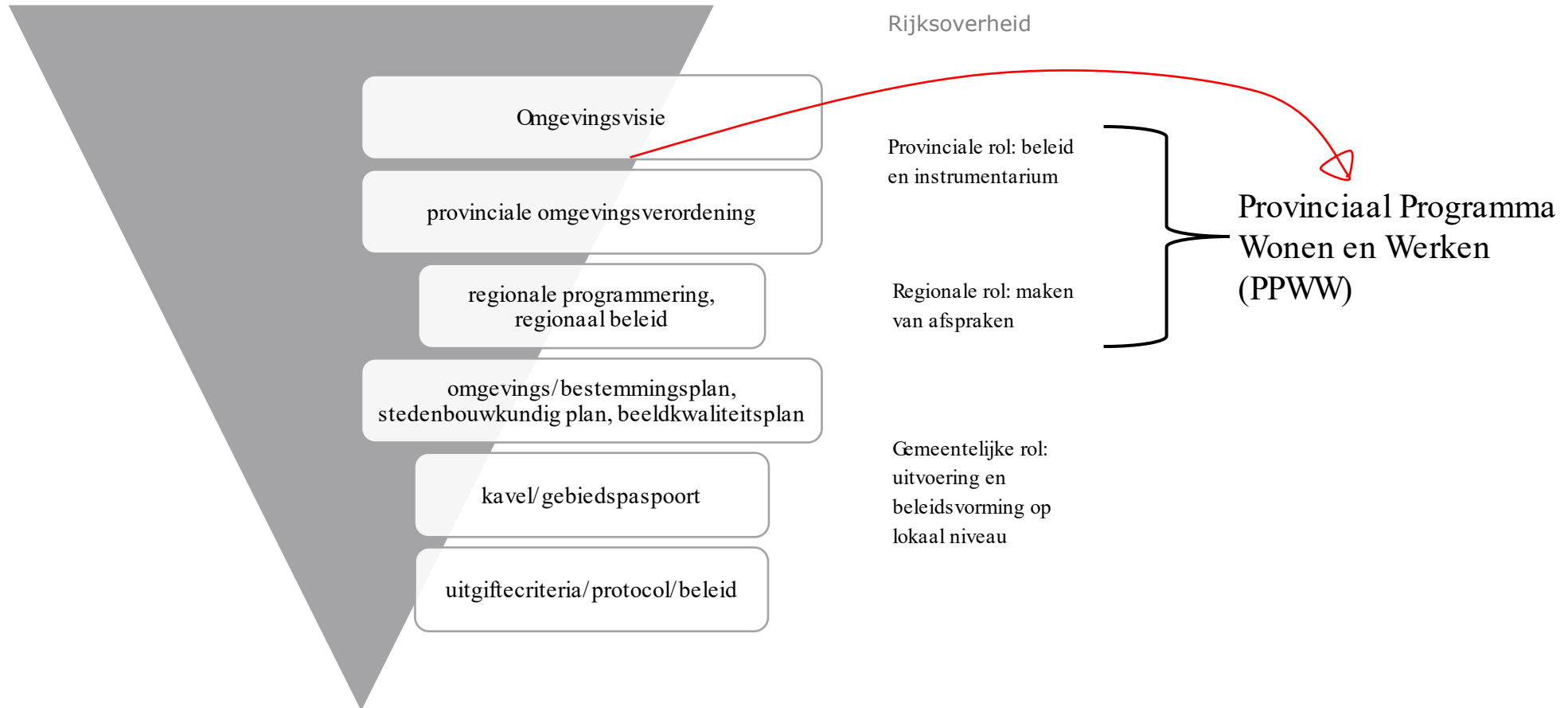
## Utrechts uitgifteprotocol moet ruimtegebruik op bedrijventerreinen intensiveren

Een duidelijk uitgifteprotocol moet de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en de provincie Utrecht helpen om tot en met 2030 in totaal 85 hectare ruimtewinst te boeken op bestaande bedrijventerreinen. In het uitgifteprotocol zullen onder meer kwalitatieve afspraken over zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaamheid, functiemening en transformatie worden gemaakt. De provincie stelde 30 miljoen euro beschikbaar voor een herstructureringsfonds waarmee de OMU gericht investeert in intensivering.

# Invloed Didam op uitgifteprotocol

- Het hanteren van een uitgifteprotocol past goed bij het in het arrest van de Hoge Raad geformuleerde principe van verkoop op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.
- Daarbij ook goed nadenken over de procedurele aspecten van uitgifte. Die hoeven geen onderdeel te zijn van het uitgifteprotocol, maar moeten wel vooraf kenbaar zijn.

# Van provinciale rol naar gemeentelijke rol bij uitgifte van bedrijfskavels



# Omgevingsplan, verordening, provinciaal programma

- In een Omgevingsplan, provinciale verordening en/of de regionale programmering kunnen **(beleids)regels** worden gesteld **over de gewenste invulling van de ruimte**. Denk aan efficiënt/intensief ruimtegebruik, gewenste profilering en kavelomvang, type doelgroepen et cetera.
- De provinciale verordening bevat over het algemeen alleen **ruimtelijke instructieregels die bindend zijn voor gemeenten**. Het is aan de gemeenten om planologische besluiten in overeenstemming met de provinciale instructieregels te nemen.
- **Regionale afspraken zijn in beginsel niet bindend in het ruimtelijke spoor**. Voor de provinciale verordening kunnen zij juridisch betekenis krijgen (**Provinciaal Programma Wonen en Werken**). Daarnaast kunnen zij onder omstandigheden als beleidsregels worden aangemerkt.
- Voor beleidsregels geldt dat zij het **bestuursorgaan dat ze heeft vastgesteld** (dat de regionale afspraken heeft getekend of onderschreven) kunnen **binden**.



# Gronduitgifteprotocol opnemen in Omgevingsverordening?

- Instructieregels kunnen zowel onder huidig recht als onder de Omgevingswet **geen betrekking** hebben op de **privaatrechtelijke bevoegdheid om gronden te verkopen**. Wro en de Ow bieden ook geen grondslag om regels vast te stellen waarin een nevenverplichting in het leven wordt geroepen.



# Welke mogelijkheden voor sturing?

1. Naast op locatieniveau kan de provincie Utrecht in de provinciale verordening ook sturen op kavelniveau via:
  - **Instructieregels**
  - **Rechtstreeks werkende regels**
  - **Inpassingsplan(/ projectbesluit onder nieuwe Ow)**
2. In het **‘Provinciaal Programma Wonen en Werken** kan de provincie opnemen dat regio’s, als onderdeel van de regionale programmering, uitgiftecriteria hanteren voor de uitgeefbare bedrijventerreinen in de regio (of aangeeft welke beleidsambities geborgd moeten worden in criteria).
3. De regio’s en gemeenten kunnen gezamenlijk **afspraken** maken over **(regionale) uitgiftecriteria** voor de uitgeefbare bedrijventerreinen.



# Voorbeeld Ontwerp wijzigingsverordening Omgevingsverordening provincie Limburg

Artikel 12.5, lid 4, onderdeel a, regelt het **verbod om in een omgevingsplan bedrijfskavels groter dan 5 hectare op te nemen**

In bijzondere gevallen kan er - bij wijze van uitzondering - aanleiding zijn om niet aan de verbodsbepaling vast te houden en een bedrijfskavel groter dan 5 hectare toe te staan. In zo'n geval bestaat er voor Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om op verzoek van de gemeente op basis van artikel 1.6 Omgevingsverordening een ontheffing te verlenen van deze verbodsbepaling. Bij de beoordeling van een dergelijk ontheffingsverzoek wordt primair gekeken of er sprake is van 'regionale meerwaarde'. In hoeverre er sprake is van regionale meerwaarde wordt bepaald aan de hand van de volgende aspecten:

- a) de mate van regionale gebondenheid;
- b) de mate van maatschappelijke en economische meerwaarde; en
- c) de wijze van benutten van schaarse ruimte en landschappelijke inpassing.



# Publiekrechtelijk vs uitgifteprotocol (privaatrechtelijk)

- Een uitgifteprotocol is een **instrument voor selectie en/of prioritering** van bedrijven.
- **Planologische voorwaarden** (zoals bouwhoogte, kavelomvang, schaalgrootte, bedrijfsactiviteiten et cetera), maar ook beoogde doelgroepen, worden bij voorkeur zo veel als mogelijk geregeld in het **bestemmingsplan (of omgevingsplan)**
- Waarbij **instructieregels** in **provinciale verordening** bindend zijn voor gemeenten én planologische voorwaarden kunnen bevatten
- Aanvullend kan een gemeente tot op zekere hoogte in **gronduitgiftecontracten** eisen stellen aan ondernemers / bedrijven die publiekrechtelijk lastig zijn vast te leggen, bijvoorbeeld omdat deze niet visueel-ruimtelijk zijn of qua detaillering niet in een bestemmingsplan horen.

# Publiek vs privaat

- Wanneer een private partij eigenaar is van uit te geven bedrijfsgronden, is deze partij **niet verplicht** om een protocol te hanteren.
- Een gemeente kan wel sturen op het beoogde profiel van een bedrijventerrein dat in privaat eigendom is door gebruik te maken van het **publiekrechtelijke instrumentarium**, zoals het bestemmingsplan.



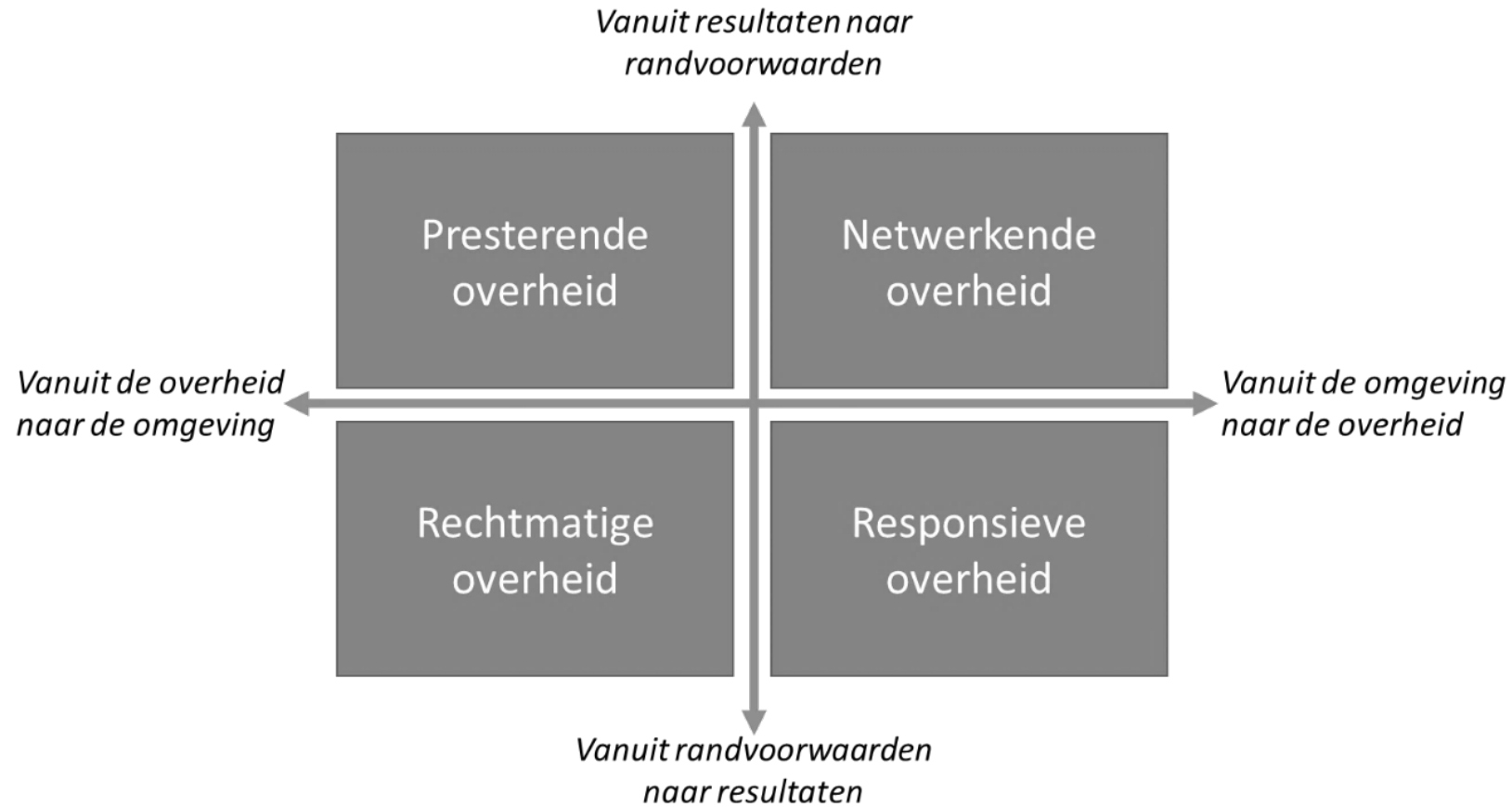
# Wat opnemen in uitgifteprotocol?

- In het **arrest Kunst en Antiekstudio/Lelystad** heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening het opnemen van voorwaarden omtrent grondgebruik in gronduitgifteovereenkomsten niet in de weg staat, ook niet als door of krachtens de voorwaarden in bepaalde gevallen gebruik van de grond wordt beperkt of verboden, respectievelijk kan worden beperkt of verboden dat volgens het vigerende bestemmingsplan in het algemeen geoorloofd is.

# Welke (aanvullende) criteria zien we in de praktijk?

- Urgentie en situatie van een bedrijf (inclusief koppeling intensief ruimtegebruik)
- Doelgroepen / prioritaire bedrijfstakken
- Eigenaar / gebruikers
- Aanvullende ruimtelijke richtlijnen
- Herkomst van een bedrijf (let op: gelijkheidsbeginsel en vrijheid van vestiging)
- Overige criteria
  - Achterblijvende locatie
  - Werkgelegenheid
  - Duurzaamheid (score/puntensysteem)

# Handelingsperspectieven provincie Utrecht





# Advies voor inzet van provincie Utrecht

1. Ga samen met gemeenten aan de slag om te komen tot **meer kwalitatieve programmering** van bedrijventerreinen (netwerkende overheid)
2. Maak concrete prestatieafspraken (presterende overheid) over **intensivering van bedrijventerreinen** (gekoppeld aan subsidies of inzet van de OMU)
3. Overweeg meer **sturing** (rechtmatige overheid) **voor kwalitatief programmeren** in instructieregels van provinciale verordening
4. Blijf inzetten op **kennisdeling** over de nut en noodzaak van transparant en uniform uitgiftebeleid, heldere criteria (en protocol) en de samenhang met de vereisten vanuit het Didam akkoord (responsieve overheid)
5. Kortom, stuur meer op **samenhangend bedrijventerreinenbeleid**



Hekkel

man advocaten | notarissen

SWECO

