

Gronduitgifteprotocol Bedrijventerreinen Gemeente Oss

Eindrapportage

Gemeente Oss
Raadhuislaan 2
5341 GM OSS

augustus 2002

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doelstelling.....	3
1.3	Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol...4	
2	Beleidskader en achtergrondinformatie	5
2.1	Algemeen.....	5
2.2	Beleidskader	5
2.3	De verschillende bedrijventerreinen.....	6
3	Uitgifteprotocol.....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Fase 1: intake.....	9
3.2:	Intake	9
3.3	Fase 2: vestiging op een bestaand bedrijventerrein.....	10
3.4	Fase 3: vestiging op een nieuw bedrijventerrein	11
3.5	Fase 4: ontwerpfase.....	12
3.6	Fase 5: vergunningen.....	13
4	Procesbeschrijving	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Checklist t.b.v. het informatie- en communicatietraject	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De vraag naar bedrijfsruimte in Oss is zeer groot. De vraag is groter dan de ruimte voor bedrijvigheid die binnen de gemeente beschikbaar komt. Op grond hiervan kan verwacht worden dat de gemeente aan een aantal bedrijven dat zich binnen de gemeente wil vestigen dan wel reeds in Oss gevestigde bedrijven die willen uitbreiden of verplaatsen "nee" zal moeten verkopen.

Tegelijkertijd vormt de uitgifte van bedrijfsgrond voor de gemeente een instrument bij het verwezenlijken van haar economische doelstellingen in de vorm van versterking van de economische structuur van de gemeente en het opbouwen van een evenwichtige werkgelegenheid.

De verplaatsing die op gang komt door het op de markt komen van nieuwe bedrijventerreinen, kan echter ook leiden tot leegstand (met risico van verpaupering) op bestaande bedrijventerreinen. Daarom wil de gemeente bij de huisvestingsvraag naast de uitgifte van nieuwe terreinen ook het aanbod van bestaande panden actief betrekken.

Het bovenstaande onderstreept de noodzaak tot een zorgvuldige gronduitgifte die gestalte dient te krijgen in een transparant uitgifteproces, op grond waarvan het bestuur verantwoording kan afleggen, maar waarbij tevens rekening wordt gehouden met de flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke huisvestingsbehoeften van individuele bedrijven.

1.2 Doelstelling

Zoals hiervoor is aangegeven, vormen (nieuwe) bedrijventerreinen een schaars goed. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat de ontwikkeling van een nieuw terrein slechts na zeer zorgvuldige voorbereiding, gepaard gaande met langdurige procedures, tot stand komt. Gemeenten hebben de taak om de uitgifte van dit schaarse goed zo zorgvuldig mogelijk te doen plaatsvinden. In het Streekplan wordt dit nog eens onderstreept.

Als centrale doelstelling voor het gronduitgifteprotocol kan derhalve worden geformuleerd:

Het opstellen van een systeem waarmee op transparante, doelmatige en gestructureerde wijze de uitgifte van bedrijfskavels op zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen kan geschieden en waarbij:

- ruimte wordt geboden voor de oplossing van knelpunten in de huisvesting van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven;
- de schaarse ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk wordt aangewend;

- een uitgifteselectie plaatsvindt op basis van de gemeentelijke geformuleerde beleidsuitgangspunten (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, economisch beleidsplan, milieu en duurzaamheid en toekomstig beheer – parkmanagement) en de beleidsuitgangspunten van de hogere overheden;
- de aanvragers van kavels optimaal kunnen worden geïnformeerd over de voortgang, besluitvormingsproces en de genomen besluiten (klantvriendelijk);
- de uitgifte(selectie) inzichtelijk en controleerbaar is voor een ieder – zowel intern als extern – die daartoe bevoegd is;
- het bestuur in staat wordt gesteld verantwoording af te leggen zowel richting het bedrijfsleven als in de richting van de lokale, regionale en provinciale bestuursorganen;
- de uitgifte efficiënt geschiedt door – daar waar mogelijk – te komen tot een verkorting van de benodigde procedures en vermindering van het aantal benodigde metingen;
- bemiddeling kan plaatsvinden bij huisvesting in bestaande panden, het zogenaamde matchmaking, ten einde leegloop en daarmee verpaupering van bestaande terreinen te voorkomen en een optimale benutting van bestaande vestigingsmogelijkheden te stimuleren.

1.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol

Bij het op te stellen uitgifteprotocol worden de navolgende randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- De uitgifte van bedrijventerreinen zal binnen het kader van een objectieve toetsing uiteindelijk altijd maatwerk blijven. Er dient een zekere beleidsvrijheid te blijven bestaan waarbij het bestuur op basis van een totaalafweging uiteindelijk beslist over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. Daarnaast moet de gemeente de vrijheid blijven houden om in afwijking van de algemene regels juist wel of geen medewerking te verlenen aan een transactie. Het uitgifteprotocol zoals weergegeven in onderhavige rapportage moet kunnen fungeren als hulpmiddel maar mag niet gaan werken als een keurslijf. Dit betekent dat het detailniveau van het gronduitgifteprotocol zodanig moet zijn dat het een praktisch werkbaar instrument is.
- De gemeente vervult als zelfstandige partij geen actieve rol bij het opkopen en herontwikkelen van bestaande bedrijfslocaties. Mogelijk is op dit terrein in de toekomst een rol weggelegd voor de nieuwe provinciale herstructureringsmaatschappij. Eventuele participatie van de gemeente Oss hierin wordt niet op voorhand uitgesloten.
- Voorkomen moet worden dat nieuwe bedrijventerreinen snel vollopen en er leegstand op bestaande locaties ontstaat. Daarom zal de bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van een bestaand bedrijfspand – binnen de gemeentelijke doelstelling van segmentering en efficiënt ruimtegebruik – een positieve invloed kunnen hebben op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.
- In tegenstelling tot de huidige werkwijze, dient in het toekomstige uitgifteprotocol een duidelijker onderscheid te worden gemaakt tussen de principe-toekenning van grond aan een bedrijf en de daadwerkelijke eigendomsoverdracht.

2 Beleidskader en achtergrondinformatie

2.1 Algemeen

Voordat de uitgifteprocedure en de bijbehorende toetsingsaspecten worden beschreven, wordt in dit hoofdstuk een achtergrondkader geschetst met een aantal daaruit voortvloeiende randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden.

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid dat in het kader van de gronduitgifte van belang is. Hierna volgt een overzicht van de verschillende bedrijventerreinen in Oss.

2.2 Beleidskader

Provinciaal beleid

Centraal in het onlangs vastgestelde Streekplan Noord-Brabant 2002 staat het streven naar zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen.

Daarnaast is ingezet op het bevorderen van meer regionale afstemming binnen de Stadsregio Waalboss (Waalwijk – Den Bosch – Oss). Op dit moment is deze intergemeentelijke afstemming / samenwerking nog niet definitief geformaliseerd. In de ambtelijke discussies die momenteel worden gevoerd, tekenen zich de contouren hiervan wel af.

De economische profielen van de drie grote gemeenten zullen verder worden uitgebouwd. Uiteindelijk zal dit leiden tot een regionale ontwikkelingsstrategie op basis van een gemeenschappelijke visie aangaande de gewenste ontwikkeling van de regionale economie en daaraan gekoppelde uitwerkingsregels.

Vooralsnog wordt bij de gronduitgifte uitgegaan van versterking van de regionale werkgelegenheidsfunctie en de daaraan gekoppelde taak voor de opvang van bedrijven uit de regio met een terreinoppervlakte van meer dan 5.000 m² (conform de provinciale nota Op Maat).

De gemeente en de provincie hebben op 4 maart 1999 een convenant ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over het toelaten van categorie 5-bedrijvigheid op een gedeelte van Vorstengrafdonk (maximaal 10 ha gedurende drie jaar en voor zover er behoefte is).

Gemeentelijk beleid

Centraal in het Economisch Beleidsplan 2001-2005 – dat in nauwe samenhang met de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieu en sociale zaken is opgesteld – staat het stimuleren van de autonome groei in de gemeente en de regio op basis van de volgende doelstellingen:

1. Het versterken van het innovatief vermogen van het Osse bedrijfsleven in het logistiek en industrieel cluster door samenwerking met bedrijven en instellingen al dan niet in regionaal verband;

2. Zorgdragen voor een verdere verbetering van de fysieke bedrijfsomgeving binnen de randvoorwaarden van een duurzame ontwikkeling;
3. Verbetering van de afstemming van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt;
4. Realiseren van een wervend woon- en leefmilieu;
5. Verbetering van de bekendheid en het zelforganiserend vermogen van Oss (interne en externe netwerken);
6. Intensiveren van de regionaal-economische samenwerking tussen de gemeenten Oss, Den Bosch, Uden en Veghel op het gebied van de regionale bedrijventerreinontwikkeling, het arbeidsmarktbeleid, een regionaal promotie- en acquisitiebeleid en tenslotte bevordering van infrastructuurontwikkeling¹.

2.3 De verschillende bedrijventerreinen

Uit tabel 2.1 blijkt dat de voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein momenteel nagenoeg uitgeput is. Alleen op Elzenburg-Zuid is nog circa 1 ha uitgeefbaar.

Tabel 2.1: Overzicht bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Oss

Naam	Oppervlak		Netto restcapaciteit		Totaal
	Bruto	Netto	Direct	Niet direct	
Danenhoef	102.0	67.0			
De Geer	40.0	32.0			
De Koepel	4.3	3.0			
De Reuver	1.0	1.0			
Elzenburg A	133.0	103.0			
Elzenburg-Noord	40.0	23.0			
Elzenburg-West	32.0	15.0			
Elzenburg-Zuid	28.0	19.8	1		1
Landweer	62.0	55.8			
Locatie Golfbad	2.6	2.1			
Moleneind	61.0	54.0			
Totaal	505.9	375.7	1		1

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren. Hieruit blijkt dat de gemeente de afgelopen jaren relatief weinig grond heeft kunnen uitgeven. Hierdoor is de wachtlijst aanzienlijk opgelopen. Omdat het aanbod in de hele regio zowel kwantitatief als kwalitatief beneden de maat is, zal zich zodra er nieuw aanbod beschikbaar komt, een inhaalvraag manifesteren. De totale vraag is aanzienlijk groter dan het aanbod dat binnenkort op de markt komt en in tabel 2.3 is weer gegeven.

¹ Als gevolg van de Waalboss-discussie die momenteel wordt gevoerd, zal de economische samenwerking zich met name op de gemeenten Waalwijk en 's-Hertogenbosch richten. Daar waar dat nuttig wordt geacht, zal parallel bilateraal overleg met Uden en Veghel plaatsvinden.

Tabel 2.2: Uitgifte bedrijventerreinen Oss 1988-2000 (in netto ha)

	1988-1991	1994-1995	1996-2000
Danenhoef	8.0	4.2	2.2
De Geer	0.0	27.3	3.5
Elzenburg	17.4	2.0	0.3
Elzenburg Noord	4.0	0.4	0.3
Elzenburg West	4.9	11.0	3.8
Elzenburg Zuid	13.5	3.8	2.1
Golfbad	0.0	0.8	0.1
De Koepel	0.0	1.5	0.2
Totaal	47.8	51.0	12.5
Gemiddeld per jaar	12.0	25.0	4.0

Tabel 2.3: Overzicht nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de gemeente Oss

Naam	Netto oppervlak (in ha)	Beschikbaar vanaf:
Danenhoef-Oost	7	2003 / 2004
Piekenhoef	8	2003 / 2004
De Geer (Oost en Zuid)	26	2003
Vorstengrafdonk	70	2003
Kantsingel	2	2003/2004
Totaal	113	

3 Uitgifteprotocol

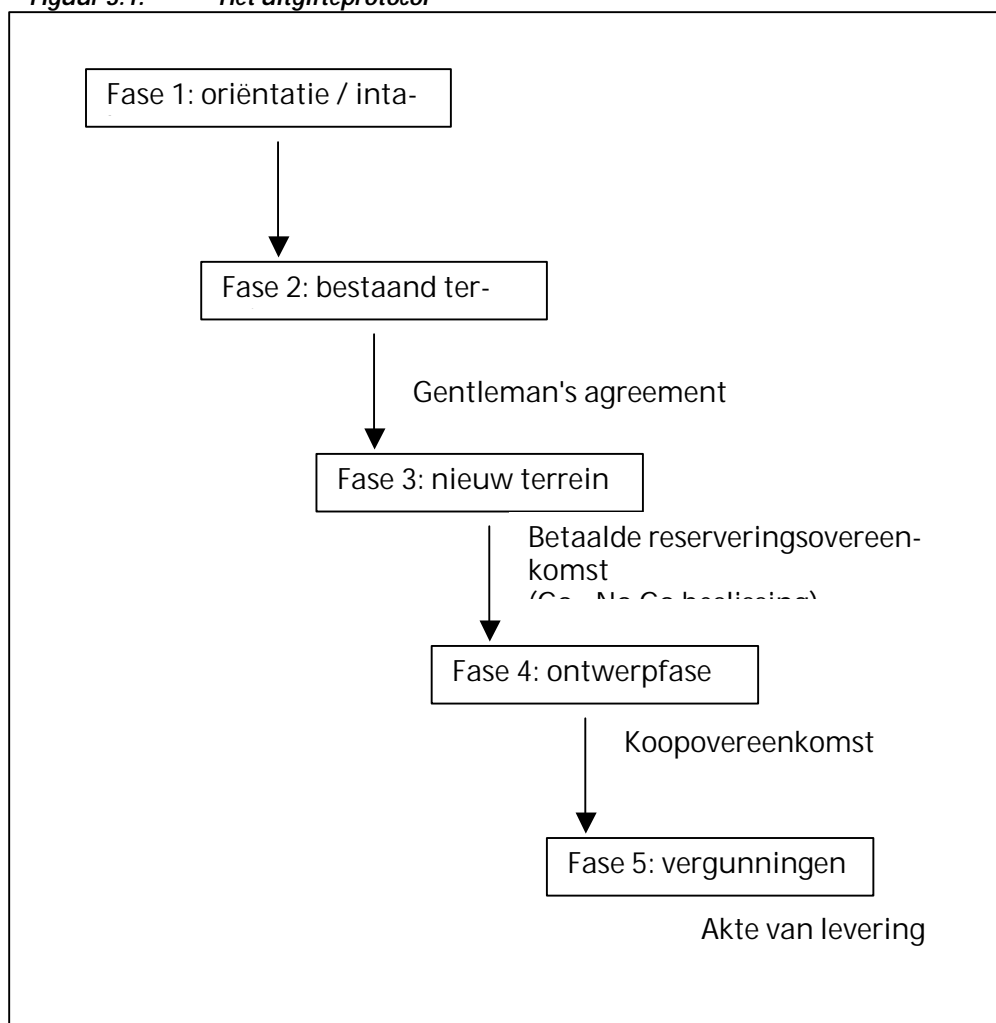
3.1 Inleiding

Het uitgifteprotocol beschrijft de wijze waarop met aanvragen voor bedrijfsgrond wordt omgegaan alsmede de procedure: vanaf het eerste contact met een aanvrager tot aan het daadwerkelijk juridisch transport van het eigendom van de grond.

Het uitgifteprotocol is onderverdeeld in een aantal fasen die in dit hoofdstuk paragraafgewijs worden toegelicht. In elke paragraaf worden voor de betreffende fase de te verrichten activiteiten, de te hanteren toetsinscriteria en de te nemen beslissingen beschreven.

In figuur 3.1 is het uitgifteprotocol schematisch weergegeven.

Figuur 3.1: *Het uitgifteprotocol*



3.2: Intake

Het uitgifteprotocol wordt opgestart als een bedrijf zich bij de gemeente meldt met het verzoek om bedrijfsruimte. Het bedrijf krijgt vervolgens een intakeformulier waarin een aantal vragen over kenmerken van het soort bedrijf en de huisvestingsvraag worden gesteld.

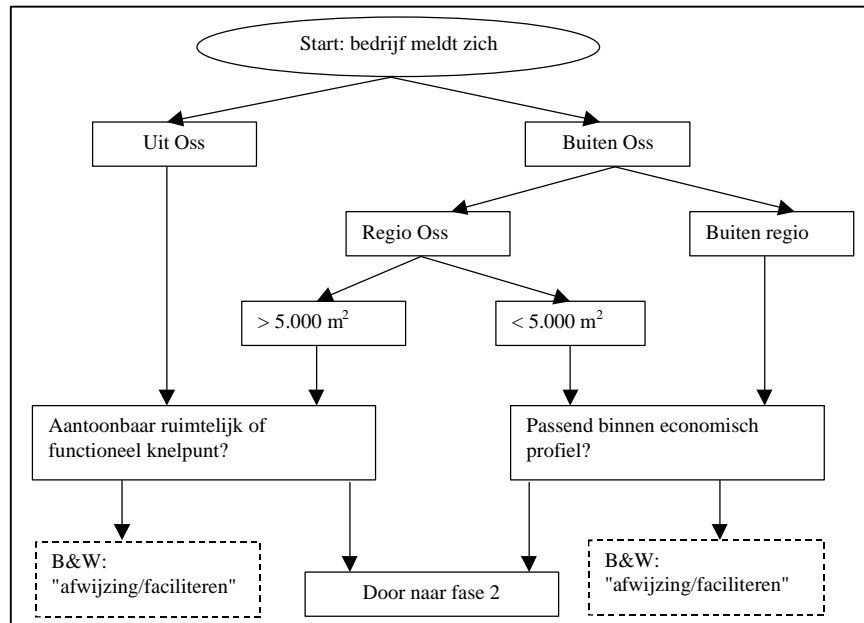
De gemeente beoordeelt het door het bedrijf ingevulde en geretourneerde intakeformulier aan de hand van een aantal toetsingsaspecten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijven van buiten Oss en bedrijven die momenteel reeds binnen de gemeentegrenzen zijn gevestigd.

- A. Voor bedrijven uit Oss geldt dat de vraag van het bedrijf tot uitbreiding of verplaatsing reëel dient te zijn in relatie tot de mogelijkheden en beperkingen van de bedrijfsvoering op haar bestaande locatie. Daarnaast kan de verplaatsing ook bijdragen aan het oplossen van de knelpunten op de bestaande locatie.
- B. Voor bedrijven uit de gemeenten waarvoor Oss in het kader van het provinciale beleid een regionale opvangfunctie vervult en die een ruimtevraag van meer dan 5.000 m² hebben, geldt dat deze in principe hetzelfde worden behandeld als Osse bedrijven (zie later).
- C. Voor bedrijven uit bovengenoemde gemeenten met een ruimtevraag beneden de 5.000 m² en voor bedrijven van buiten de regio geldt dat deze in principe alleen in aanmerking komen indien wordt voldaan aan de volgende toetsingscriteria:
 - de bedrijven mogen maximaal in milieuhindercategorie 5 vallen;
 - de bedrijven moeten een bijdrage leveren aan de versterking van de economische structuur, zoals weergegeven in het Economisch Beleidsplan en in het uit te werken Waalboss-overleg.
 - de bedrijven dienen een aanzienlijke directe toeleveringsrelatie met in Oss gevestigde bedrijven hebben of anderszins een lokale binding met Oss hebben.

Als toetsingscriterium in deze fase geldt dat aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf op haar huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is.

Besluit:

Op basis van de hiervoor beschreven afweging wordt besloten of het bedrijf voor uitgifte van een kavel in aanmerking komt. Het besluit tot afwijzing van een bedrijf is voorbehouden aan het College van Burgemeester en Wethouders. Het besluit om door te gaan naar de volgende fase van het uitgifteprotocol kan ambtelijk worden genomen.



3.3 Fase 2: vestiging op een bestaand bedrijventerrein

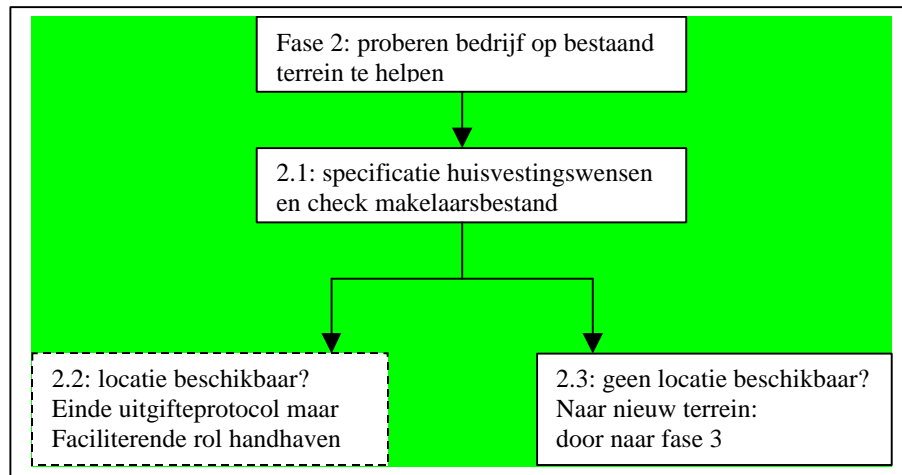
De gemeente Oss is – conform het provinciale en rijksbeleid – van mening dat de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen zo doelmatig en efficiënt mogelijk moet worden benut. Daarom wordt gesteld dat bedrijven (die fase 1 met succes doorlopen hebben) in principe alleen in aanmerking kunnen komen voor een kavel op een nieuw bedrijventerrein indien naar het oordeel van de gemeente voldoende is aangetoond dat het aanbod van bestaande panden of terreinen geen passende oplossing biedt.

Om dit te bewerkstelligen, wordt de volgende procedure gevolgd:

Stap 2.1: Het bedrijf (waarvan aan het einde van fase 1 is besloten dat de gemeente haar wil helpen) 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.

Stap 2.2: 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. Vanuit oogpunt van klantvriendelijkheid en de één-loket-gedachte zal de gemeente ook in deze fase een faciliterende rol vervullen bij het verkrijgen van de bouw- en milieuvergunning, het in contact brengen met ondernemersvereniging en eventuele bemiddeling met de makelaars.

Stap 2.3: 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 ondernemer gesloten waarin de gemeente verklaart dat het bedrijf in principe in aanmerking komt voor een nader te bepalen kavel op een nieuw bedrijventerrein.



3.4 Fase 3: vestiging op een nieuw bedrijventerrein

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 Oss zo goed mogelijk te verdelen.

In deze fase worden de volgende stappen doorlopen:

Stap 3.1: Bepaling prioritering / urgentiebepaling. Niet alle bedrijven op de wachtlijst kunnen tegelijkertijd worden geholpen. Bij de bepaling van de volgorde van behandeling wordt aan de zogenaamde prioritaire bedrijfstakken uit het economisch beleidsplan voorrang gegeven. Binnen deze groep bedrijven wordt als tweede criterium gesteld dat 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 voorrangbehandeling.

Stap 3.2: Nadat de geïnteresseerde ondernemer (in fase 2) haar globale plannen voor haar nieuwe bedrijfslocatie heeft toegelicht, geeft de gemeente in een gesprek met het betreffende bedrijf een toelichting over haar richtlijnen en voorwaarden met betrekking tot de kwaliteiten op de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen binnen de gemeente. Concreet gaat het om parkmanagement, het gronduitgifteprotocol, beeldkwaliteitsplan, bouwvoorschriften en milieuvoorschriften.

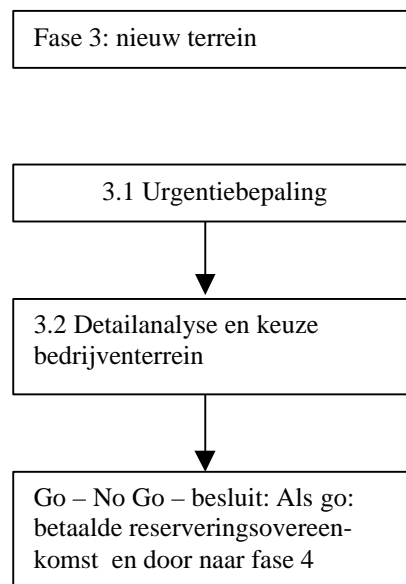
Aan het einde van dit gesprek volgt een soort 'bezinningsperiode' en moet het bedrijf aangeven of het bereid is aan deze kwaliteitseisen te voldoen, of dat de onderhandelingen beëindigd worden.

Voor de feitelijke vestiging dient te worden bepaald op welk van de voor uitgifte beschikbare bedrijventerreinen het bedrijf zich kan vestigen en welke kavel zal worden uitgegeven. Bij de toewijzing van een kavel is het streven om een bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer, maar ook andere aspecten spelen daarbij een belangrijke rol. De uitgevoerde bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, bestemmingsplanvoorschriften, milieucategorie-indeling, verkeersintensiteit, duurzaamheid, veiligheid, voor- en of nadelen van de situering

ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven. Al deze facetten worden gewogen en leiden uiteindelijk tot een gemotiveerde selectie.

De huidige kwantitatieve normen voor wat betreft het minimale aantal arbeidsplaatsen per hectare wordt als gevolg van nieuwe inzichten niet langer aangehouden. In plaats hiervan wordt het kwalitatieve werkgelegenheidseffect expliciet meegewogen in het ambtelijke advies aan het college met betrekking tot de "Go – No Go – beslissing".

Vervolgens wordt het verzoek voorgelegd aan het College van B & W dat een "Go – No Go – beslissing" neemt. Luidt de uitkomst "Go", dan wordt een betaalde reserveringsovereenkomst gesloten. De ondernemer dient vanaf dit moment een reserveringsrente te betalen.



3.5 Fase 4: ontwerpfase

Na afloop van de Go-beslissing wordt de ondernemer uitgenodigd tot het maken en indienen van de voorlopige planschetsen. De ondernemer werkt de schetsen vervolgens binnen een redelijke (individueel vast te stellen) termijn uit tot een definitief ontwerp.

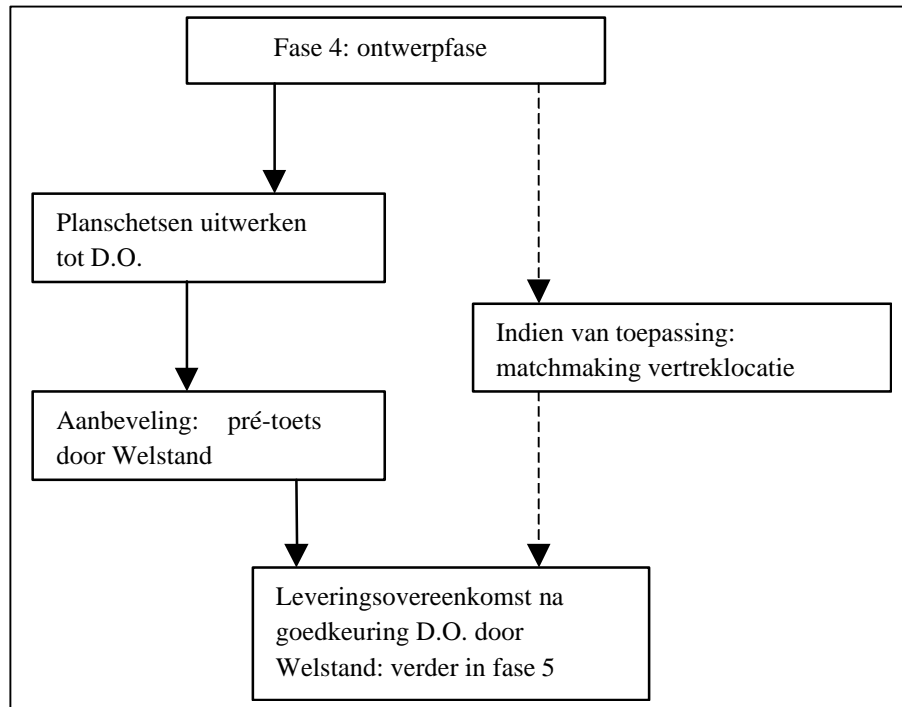
Vanaf het moment van de Go-beslissing wordt een bepaald perceel grond voor een ondernemer gereserveerd en treedt het proces van matchmaking van de vertreklocatie in werking. Gedurende deze ontwerpfase worden (indien van toepassing) als paralleltraject de plannen aangaande de vertreklocatie opgesteld.

Gedurende de ontwerpfase wordt nogmaals onderzocht of de gevraagde oppervlakte reëel is tegen de achtergrond van de voorgenomen invulling van de kavel (bouwkundig, ontsluiting, parkeren), de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf en/of de mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik optimaal worden uitgenut.

In het kader van de dienstverlening van gemeente aan ondernemers wordt aangeraden het ontwerp te onderwerpen aan een "pre-toets" bij de Commissie Welstand van de gemeente. Hierdoor kan tijdig worden bijgestuurd indien eventuele onduidelijkheden bestaan over de kwaliteiten die

de gemeente met de locatie voorstaat. Na ambtelijke goedkeuring wordt het Definitief Ontwerp (D.O.) door de Commissie Welstand definitief getoetst.

Nadat het D.O. door de Welstandscommissie positief is bevonden, wordt een koopovereenkomst opgesteld. Dit is nog slechts een principe-uitspraak van de gemeente. Het juridisch transport van de grond zal op een later tijdstip plaatsvinden. De koopovereenkomst kan het karakter van een 'package deal' hebben. Ze heeft namelijk niet alleen betrekking op de nieuwe locatie, maar bevat – indien van toepassing – tevens een besluit over hoe met de vertreklocatie wordt omgegaan. Daarnaast dient vanaf dit moment een reserveringsrente te worden betaald.



3.6 Fase 5: vergunningen

In de laatste fase worden binnen redelijke termijn op basis van het goedgekeurde D.O. de bouw-, milieu- en eventuele andere vergunningen aangevraagd. Na vergunningverlening vindt het daadwerkelijke juridisch (notarieel) transport van het eigendom van de grond plaats middels een akte van levering.

Hierna dient binnen een bepaalde (individueel vast te stellen) termijn te worden gestart met de bouw. Indien dit niet het geval is, wordt de ondernemer verplicht gesteld de haar toegekende grond(en) terug te leveren aan de gemeente en de gemaakte kosten te vergoeden.

4 Procesbeschrijving

4.1 Inleiding

Een van de doelstellingen (zie paragraaf 1.2) van het uitgifteprotocol is om het proces van gronduitgifte zo efficiënt mogelijk te laten verlopen door daar waar mogelijk te komen tot een verkorting van de benodigde procedures en vermindering van het aantal benodigde metingen.

Het in het vorige hoofdstuk beschreven protocol voor de gronduitgifte van bedrijventerreinen impliceert op een aantal punten een aanzienlijke verandering ten opzichte van de huidige wijze waarop bedrijfskavels worden uitgegeven. Om deze procedure zo soepel mogelijk te laten verlopen, is het belangrijk dat vooraf duidelijk wordt vastgelegd van wie binnen de ambtelijke organisatie op welk moment een bijdrage wordt verwacht. Naast deze interne communicatie is ook de externe communicatie belangrijk: op welke momenten dienen de betreffende ondernemers dan wel andere belanghebbenden geïnformeerd te worden? Voor wat betreft de externe communicatie is de accountmanager binnen de afdeling Ondernemerszaken het centrale aanspreekpunt waardoor de ondernemer altijd weet op wie hij kan terugvallen.

Voor wat betreft de interne begeleiding van de aanvragers is gesteld dat de afdeling Ondernemerszaken gedurende de eerste drie fasen van het uitgifteprotocol 'leading' is en waar nodig de verschillende interne ambtelijke vakdisciplines (zoals milieu, Bouwen & Wonen, RO etc.) consulteert. Vanaf fase 4 van het uitgifteprotocol – de ontwerpfasen – zal in een nader te formeren begeleidingsteam, onder verantwoordelijkheid van de accountmanager van de afdeling ondernemerszaken, het vervolgtraject tot en met de feitelijke oplevering van de bouw worden doorlopen.

4.2 Checklist t.b.v. het informatie- en communicatietraject

In onderstaand schema is als korte checklist de complete uitgifteprocedure nogmaals samenvattend weergegeven.

Checklist gronduitgifte bedrijventerreinen Oss

Extern	Intern	Ondernemerszaken	Ruimtelijke Ordening	Grondzaken	B&W	Vergunningen	Bouwen & Wonen	Begeleidingsteam
Fase 1: Intake								
	- Registratie bedrijf	X						
- Toezenden intakeformulier		X						
	- Registratie retour ontvangen intakeformulieren en eerste beoordeling	X						
	- Verspreiding retour ontvangen formulieren onder relevante afdelingen	X						
	- Beoordelen intakeformulier o.b.v. uitgiftecriteria	X						
	- Indien afwijzing: voorstel aan College	X						
	- Accordering voorstel door B&W				X			
- Afwijfsbrief aan ondernemer (evt. advisering beter ruimtegebruik)		X						
Fase 2: Bestaand terrein								
- Uitnodiging gesprek toelichting huisvestingseisen		X						
	- Controle / analyse huisvestingseisen	X						
	- Check aanbod bestand	X						
- Terugmelding check aan bedrijf		X						
	- Interne controle of voldoende is aangetoond of wel of geen geschikte locatie beschikbaar is	X						
- Als locatie beschikbaar: schriftelijk einde protocol melden en faciliterende rol aanbieden t.b.v. vestiging		X						
Fase 3: Nieuw terrein								
	- Bepaling urgentie	X						
- Meest urgente bedrijven uitnodigen voor een gesprek		X						
- Na gesprek en bezinningsperiode beide partijen (mondeling) aangegeven of ze nog altijd geïnteresseerd zijn		X						
	- Indien beide partijen geïnteresseerd zijn: keuze tussen beschikbare terreinen (in theorie)	X						
- Check of bedrijf vestiging op dit terrein accepteert		X						
	- Indien acceptatie door bedrijf: voorstel aan college m.b.t. "Go – No Go"	X						
	- Accorderen voorstel door B&W				X			
Fase 4:ontwerpfase								
- Resultaat "Go – No Go" terugmelden aan bedrijf, uitnodigen planschetsen te maken en afsluiten betaalde reserveringsovereenkomst		X						
	- Interne check of ruimtevraag reëel is i.r.t. invulling kavel							X
	- Pre-toets door Welstand							X
- Uitkomst pre-toets terugmelden aan bedrijf		X						
	- (Definitieve) toets DO door Welstand							X
- Uitkomst Welstandstoets terugmelden aan bedrijf		X						
	- Na goedkeuring: koopovereenkomst opstellen							X
- Ondertekening koopovereenkomst		X						
Fase 5: Vergunningen								
- Vergunningen en transport van de grond		X						X

