

Raadsvoorstel

Opsteller

Gerritsen, Benjamin

Vergadering van

28 oktober 2025

Kenmerk

Z/25/091098 / D/25/202802

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Economische zaken inclusief ViTap-BVO en NOVO (Biz)

Onderwerp

Kaders uitgifte Tappersheul 3

Inleiding

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de gronduitgifte Tappersheul 3 weer herstart worden. Dit betekent dat gronduitgiftegesprekken gevoerd gaan worden, in eerste instantie met de bedrijven uit categorie 1 en 2. De lijst met inschrijvers categorie 1 en 2 is vastgesteld. De inschrijvers op die lijst zijn op de hoogte van hun plek op de lijst.

Op het moment van stilleggen van de uitgiftegesprekken was het de regel dat als bedrijven meer willen kopen dan 2000 m2 ze het meerdere moeten verkopen als achterlaatlocatie.

Het idee achter deze regel is dat ondernemers uit Tappersheul 1 en 2 hun achterlaatlocatie verkopen aan een bedrijf van de lijst met inschrijvers en dan een groter perceel (maximaal 2000 m2 groter dan de achterlaatlocatie) kunnen kopen op Tappersheul 3. Op deze manier wordt er zowel door de verkoop van Tappersheul 3 als door de verkoop van de achterlaatlocatie op Tappersheul 1 of 2 een ingeschreven bedrijf geholpen. Als verkoop van de achterlaatlocatie aan een bedrijf op de lijst niet lukt, dan mag verkocht worden aan een bedrijf gevestigd op Tappersheul of een bedrijf uit Oudewater, of uiteindelijk ook aan een bedrijf van buiten Oudewater.

In het raadsbesluit van 28 september 2017 (voorstelnummer 17R.00704 d.d. 22 augustus 2017) zijn met betrekking tot de te verkopen achterlaatlocatie de volgende regels vastgesteld:

- De achterlaatlocatie wordt onder dezelfde bedingen verkocht als de nieuw uit te geven grond; en
- Om te bewerkstelligen dat de achterlaatlocatie ook daadwerkelijk wordt verkocht moet de notariële overdracht van de achterlaatlocatie op hetzelfde moment plaatsvinden als de notariële overdracht van de nieuw uit te geven grond.

In de praktijk zijn deze voorwaarden niet werkbaar en daarmee een belemmering voor de gronduitgifte. Op het moment dat een bedrijf een perceel grond koopt is het niet mogelijk meteen te verhuizen. Er moet een plan ontwikkeld worden en er moet nog gebouwd worden. Met de genoemde voorwaarden zou direct vertrekken van de achterlaatlocatie wel noodzakelijk zijn. Ook het verkopen onder dezelfde bedingen als de aankoop van de bouwgrond is niet reëel, omdat het gaat over een bebouwd perceel.

Om te blijven voldoen aan de eis van de achterlaatlocatie wordt een aangepast traject voorgesteld. De verplichting om de achterlaatlocatie te verkopen blijft in stand, echter het is niet verplicht de achterlaatlocatie direct te verlaten op het moment dat de nieuwe kavel overgedragen wordt. Wel is vereist dat een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten is voor de achterlaatlocatie. De termijn om de achterlaatlocatie daadwerkelijk te verlaten wordt daarmee vooruit geschoven in de tijd. De termijn de achterlaatlocatie daadwerkelijk te verlaten (over te dragen aan de nieuwe eigenaar) wordt wel beperkt tot een redelijke bouwtijd en verhuizing (1 jaar en drie maanden). Hierop wordt dan een boete gesteld die in de tijd oploopt.

In het voorgestelde traject is een rol weggelegd voor de OMU (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht). De OMU is een ontwikkelingsmaatschappij opgericht door de provincie Utrecht die oude bedrijfslocaties koopt en herontwikkelt. Het wordt bedrijven toegestaan om in plaats van aan bedrijven op de lijst te verkopen aan de OMU, waarbij de OMU dan de verkoopverplichtingen overneemt.

Voor bedrijven die de achterlaatlocatie moeten verkopen bestaan dan de volgende opties:

1. Zelf verkopen van de achterlaatlocatie door de koper van de bouwgrond. Dit ziet er als volgt uit:
 - o Een eerste half jaar de achterlaatlocatie aanbieden aan bedrijven van de inschrijflijst;
 - o Indien verkoop niet lukt gedurende een half jaar aanbieden aan bedrijven uit Oudewater/Tappersheul;
 - o Als dit ook niet lukt is verkoop toegestaan aan een bedrijf buiten Oudewater.
2. Verkoop aan de OMU. De OMU neemt hierbij de verplichting om de achterlaatlocatie aan te bieden aan bedrijven uit Oudewater in de volgorde zoals onder optie 1 weergegeven over.

Aanpassen meters voor huidige inschrijvers

De inschrijving voor de kavels heeft plaatsgevonden in 2017. De wenselijke oppervlaktes kunnen achterhaald zijn. Door de inschrijvers de mogelijkheid te bieden hun ruimtevraag te actualiseren wordt bewerkstelligd dat bedrijven een passende en toekomstbestendige huisvesting kunnen realiseren. Hierbij blijft de maximale ruimtevraag - maximaal 2000 m2 groter dan de achterlaatlocatie - ongewijzigd.

De raad besluit

Gelezen het raadsvoorstel d.d. 28 oktober 2025 van het college van burgemeester en wethouders

1. De kaders voor de uitgifte van Tappersheul 3 zoals gesteld in het raadsvoorstel 17R.00704 als volgt aan te passen:
 1. de overdracht van de achterlaatlocatie hoeft niet plaats te vinden gelijktijdig met de overdracht van de nieuwe locatie, maar voorwaarde voor overdracht is wel een ondertekende onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst van de achterlaatlocatie;
 2. bij verkoop van de achterlaatlocatie is het toegestaan aan de OMU te verkopen.
2. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om in de te sluiten verkoopovereenkomsten voor Tappersheul 3 afspraken vast te leggen die de verkoop van de achterlaatlocatie borgen op de wijze zoals omschreven bij beslispunt 1.
3. Bedrijven in categorie 1 en 2 – en in een later stadium wellicht de overige inschrijvers ook - de mogelijkheid te bieden hun ruimtevraag te actualiseren.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 147 Gemeentewet. De raad heeft de kaders voor de uitgifte vastgesteld, kan de gewijzigde kaders ook vaststellen.

Beoogd effect

Werkbare uitgiftevoorwaarden waarbij het principe dat maximaal 2000 m2 uitbreiding toegestaan is en de achterlaatlocatie aangeboden wordt aan bedrijven van de inschrijflijst of uit Oudewater in stand blijft. Daarnaast is het doel bedrijven een passende kavel aan te bieden.

Argumenten

1.1 Door de uitgiftevoorwaarden met betrekking tot de verkoop van de achterlaatlocatie aan te passen ontstaan werkbare voorwaarden.

De verplichting om de achterlaatlocatie te verkopen blijft in stand, echter de termijn om de oude locatie te verlaten wordt verlengd tot een maximum van één jaar en drie maanden na overdracht van de nieuwe kavel. Zo krijgen bedrijven de tijd een plan te ontwikkelen, te bouwen en te verhuizen.

Door toestemming te geven voor verkoop aan de OMU kunnen bedrijven ontlast worden met betrekking tot de verkoop van de achterlaatlocatie. Het voordeel van verkoop aan de OMU voor de verkopende partij is, dat meteen zekerheid geboden is met betrekking tot de verkoop en dat ook in een eerder stadium de financiering van de aan te kopen kavel mogelijk is.

Daarnaast kan de keuze voor een verkoper lastig zijn als er verschillende gegadigden zijn voor de achterlaatlocatie. De OMU kan deze rol overnemen door al eerder de achterlaatlocatie te verwerven en het hele doorverkooptraject over te nemen.

3.1 Door de ruimtevraag opnieuw te inventariseren krijgen bedrijven in categorie 1 en 2 de mogelijkheid om een actuele ruimtevraag in te dienen.

De inschrijving voor Tappersheul 3 heeft al in 2017 plaatsgevonden. De inschrijvingen zijn wellicht achterhaald. Bedrijven kunnen een grotere of kleinere ruimtevraag hebben. Ook is de situatie met betrekking tot netcongestie onzeker. Dit kan invloed hebben op de ruimtevraag die een bedrijf heeft. De regel dat maximaal 2000 m2 netto uitbreiding mogelijk is blijft hierbij van kracht.

Kanttelingen

3.1 Door de ruimtevraag opnieuw te inventariseren ontstaat wellicht een groter vraag, waardoor minder bedrijven in aanmerking komen om grond te kopen.

Als bedrijven de mogelijkheid hebben hun ruimtevraag te actualiseren bestaat de mogelijkheid dat hierdoor niet alle bedrijven in categorie 1 en 2 in aanmerking kunnen komen voor grond op Tappersheul 3 terwijl dit in de oude situatie wel het geval was. Dit probleem kan mogelijk opgelost worden door de bedrijven in categorie 1 en 2 voorrang te geven bij de verkoop van achterlaatlocaties. Dit zal in de uitgiftevoorwaarden verwerkt worden.

Het alternatief is dat geen actuele uitvraag gedaan wordt. Het gevolg hiervan is echter dat veel bedrijven een niet-passend perceel aangeboden krijgen. Dit is niet wenselijk.

Financiën

Het voorgestelde besluit heeft geen financiële gevolgen.

Uitvoering

De uitgiftevoorwaarden worden aangepast waarbij de verkoop van de achterlaatlocatie geborgd wordt.

Bedrijven van de lijst in de categorie 1 en 2 worden benaderd om een actuele ruimtevraag aan te geven.

Communicatie

Bedrijven van de lijst in de categorie 1 en 2 worden benaderd om een actuele ruimtevraag aan te geven.

Bij de vervolgesprekken zullen de nieuwe voorwaarden gecommuniceerd worden.

Samenhang met eerdere besluitvorming

- Kaders uitgifte Tappersheul 3 (17R.00704)
- Vaststelling bestemmingsplan Tappersheul 3 (D/21/041133)

Bijlagen

- Brief OMU (D/25/202833)
- Raadsbesluit (D25/203219)