

Nota van inlichtingen 2

Gemeente Lansingerland



Van Peter Bos
Aan Aan vragenstellers periode 22 oktober 2025 - 11 november 2025
Onderwerp Nota van inlichtingen 2 inzake verkoop van de bedrijfskavel B6b bedrijvenpark Oudeland

Datum 10 november 2025
Ons kenmerk T25.07562

1. Inleiding

In het kader van de verkoop van de bedrijfskavel B6b te Berkel, ontvangt u hierbij de tweede nota van inlichtingen met de beantwoording van de ontvangen vragen en nadere verduidelijkingen van de aangeboden bedrijfskavel. Het gaat om de vragen, die zijn binnengekomen tussen 22 oktober en 11 november 2025.

Deze nota heeft als doel om potentiële kopers van de kavel te voorzien van aanvullende informatie om het biedingsproces transparant en duidelijk te maken.

De eerste nota van inlichtingen is gepubliceerd op 28 oktober op <https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/ondernemen/economie/kavels-op-bedrijvenpark-oudeland/>

2. Vragen en Antwoorden

Nr.	Vraag	Antwoord
	<i>Vragen over verkoopvoorwaarden</i>	
1	We lezen dat er t.a.v. ruimtelijke kwaliteit alleen minimeisen opgenomen. T.a.v. economie en duurzaamheid gelden aanvullend wensen waaraan punten toegekend worden. Waarom worden er geen punten toegekend t.a.v. ruimtelijke kwaliteit van het ingediende plan? Op die manier dat indien een plan een betere ruimtelijke kwaliteit heeft, deze ook meer punten krijgt bij de beoordeling. Op die manier kan de gemeente meer hoogwaardige plannen ook beter waarderen en stimuleren. Nu lijkt het erop dat vooral een perfect passend economisch profiel van het bedrijf doorslaggevend is.	Als er een vergunningsaanvraag wordt ingediend die voldoet aan de eisen van beeldkwaliteit, dan moeten wij deze vergunning verstrekken. Het is voor een gemeente juridisch gezien moeilijk de ruimtelijke c.q. beeldkwaliteit als beoordelingscriterium te nemen voor de verkoop.

2	De minimeisen BKP zoals vermeld op p.7 & 8 van de Verkoopvoorwaarden zijn aanvullende eisen t.o.v. het BKP. De maatvoering van het kavel en de mix met een milieucategorie van 2 maken ontwikkeling van dit kavel al erg uitdagend. Is het niet beter deze eisen als wens mee te geven, zoals opgenomen in het BKP? En dan de mate waarin dit integraal en aantrekkelijk wordt toegepast te beoordeling in een toets op de ruimtelijke kwaliteit, zoals voorgesteld onder vraag 1. Dat geeft ruimte aan de architect om vanuit integrale kwaliteit tot de beste oplossing te komen. De ervaring leert dat het vasthouden aan percentages niet altijd tot de beste ontwerpen leidt.	Het gaat hier niet om de aanvullende eisen, maar om de aangescherpte wensen uit het BKP (p. 39). In de praktijk blijkt dat alles wat als wens is aangeduid, niet altijd leidt tot de gewenste toepassing en kwaliteit. Door de wensen uit het BKP aan te scherpen en in de verkoopvoorwaarden op te nemen, wordt er een duidelijk signaal afgegeven aan de initiatiefnemer over de gewenste kwaliteit op deze kavel.
3	Als minimeis BKP staat: "in de naar het openbaar gebied gerichte gevels wordt voor tenminste 50% van het totale geveloppervlak (waarbij noodzakelijk oppervlak voor ramen en deuren niet meetelt) gebruik gemaakt van natuurlijke materialen." 1. Wat verstaat de gemeente onder natuurlijke materialen? 2. En welke zijde van het kavel zijn volgens u naar het openbaar gebied gericht? Het kavel is namelijk vrijwel vanuit alle kanten zichtbaar vanuit het openbaar gebied.	1. zie BKP, p.39: ...natuurlijke materialen zoals steen en hout, passend bij het karakter van een erf van een boerderij.' 2. Alle kanten.
4	Als minimeis BKP staat: "in de naar het openbaar gebied gerichte gevels wordt voor tenminste 15% van het totale geveloppervlak (waarbij noodzakelijk oppervlak voor ramen en deuren niet meetelt) gebruik gemaakt van groene gevels". Zie ook vraag 2 om deze eis meer flexibel vorm te geven, met vrijheid in ontwerp door architect, waarbij integraal alle criteria gezamenlijk zijn afgewogen tot een optimaal ontwerp.	Dit percentage is met de eis van 50% natuurlijke materialen uit te wisselen.

5	Op p.8 van de Verkoopvoorwaarden staat: "Volgorde selectie - Eerst wordt aan de selectiecriteria getoetst. Hieruit komt een voorkeurskandidaat. Het plan van de voorkeurskandidaat wordt vervolgens getoetst aan de minimumeisen, waaronder de beoordeling van het schetsontwerp op beeldkwaliteit." Deze zin is onduidelijk. Zijn de selectiecriteria de selectiecriteria op het inschrijfformulier? En zo ja, betekent het dat alleen het hoogst scorende plan getoetst wordt aan de minimumeisen van het BKP? Indien dit klopt: dat toont dat de ruimtelijke kwaliteit als laatste belang komt en er ook geen verschil is tussen architectonische/ stedenbouwkundige minimale en hoogwaardige plannen. Kan deze manier van selecteren heroverwogen worden? Zie ook opmerking onder vraag 1.	De selectiecriteria op het inschrijfformulier zijn de selectiecriteria die worden beoordeeld. Ja, slechts het hoogst scorende plan wordt getoetst aan de eisen van het BKP. We heroverwegen dit niet.
5a	Is het toegestaan dat een Holding bedrijf de kavel aanschaft en ontwikkelt en daarna aan een dochteronderneming verhuurd?	De inschrijver is de eindgebruiker van het te bouwen bedrijfspand. Als de inschrijver (bijvoorbeeld een dochteronderneming) wel de eindgebruiker is maar niet de uiteindelijke eigenaar (holding) kan de inschrijver (dochter) zich samen met de beoogde koper (holding), bijvoorbeeld een bouwbedrijf of een belegger of anders, inschrijven.
5b	Gesteld is: "Het bedrijf is momenteel gevestigd op een kavel op een bedrijventerrein in gemeente Lansingerland." Wat betekent 'kavel' in deze zinsnede?	Gevestigd op een kavel betekent hier: een stuk vastgoed in gebruik (eigendom, huur) op een kavel in de gemeente. De inschrijver dient de gemeente te informeren over het adres, het gebruik en het eigendom of de huur en de huurlooptijd van het adres.
	<i>Vragen over inschrijfformulier</i>	
6	Wat is de definitie van een familiebedrijf? En waarom is dit als criteria opgenomen; de private situatie van een onderneming zou niet moeten uitmaken bij de aankoop van een grond en kan zorgen voor een ongelijk speelveld.	Een familiebedrijf is een bedrijf waarbij een familie het merendeel van de zeggenschap heeft, wat vaak neerkomt op meer dan 50% van de aandelen of stemrecht, en formeel betrokken is bij de bedrijfsvoering en het bestuur. In de Omgevingsvisie 2.0 worden betrokken ondernemers, impactvolle familiebedrijven en vernieuwende wereldspelers benoemd als kern kwaliteiten van Lansingerland. Om deze reden is ervoor

		gekozen een inschrijving van een familiebedrijf hoger te laten scoren. Het is echter geen uitsluitel als dit niet het geval is.
7	Op p3 staat dat een categorie 3.2 en 4.1 hoger gewaardeerd wordt. Echter deze zijn niet toegestaan op dit kavel volgens bestemmingsplan. Alleen categorie 3.1 i.c.m. 2 zijn toegestaan. Hoe om te gaan met dit criterium?	De maximale score is in dit geval dus voor iedereen 1 punt.
8	Waarom voorrang voor Horti bedrijven? Kijkend naar heel Oudeland is deze branche ondergeschikt en ook geen aanleiding geweest om andere kavels specifiek toe te wijzen. Zorgt dit niet voor een ongelijk speelveld en kan dit criteria komen te vervallen? Zie vragen p. 4 & 5.	Toename van Horti bedrijven dragen bij aan versterking van het Horti Cluster in heel Lansingerland. Oudeland wordt m.b.t. dit criterium niet als individueel gebied gezien. Vanuit de Omgevingsvisie 2.0: De schaarse ruimte zetten we in voor bedrijven die bijdragen aanbrede welvaart. Bijvoorbeeld bedrijven die oplossingen hebben voor verduurzaming, energietransitie, om de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen, passen in een circulaire economie of vele doelgroepen als werknemer betrekken in hun werkproces. Daarnaast hebben we een voorkeur voor bedrijvigheid die de bestaande economische clusters in de regio nog meer versterken of innoveren zoals het Horti Science cluster. Inschrijving van een 'niet Horti' bedrijf leidt niet tot uitsluiting. Derhalve blijft het criterium gehandhaafd.
9	T.a.v. het criterium "Circulair grondstoffengebruik": a. De links doen het niet. b. Ons ervaring is dat Circulair grondstoffengebruik in een schetsontwerp alleen als ambitie kan worden benoemd en niet meetbaar nog is. Dat kan pas in latere fases van het ontwerp en bij het speuren naar materialen concreet worden gemaakt. Is het benoemen van de ambitie nu voor u voldoende?	Beantwoording: a. De RVO link is inderdaad verwijderd. Ik verwijs u naar: https://vangbuitenshuis.nl/ladder-strategieen-circulariteit/ of https://www.nederlandcirculairin2050.nl/kennis-en-beeld. De belangrijkste informatie over de R-Ladder is echter ook in het formulier in tekst uitgeschreven. b. Wij vragen u bij 1. <i>Circulaire grondstoffengebruik</i> om informatie aan te leveren over circulair grondstoffengebruik in uw bedrijfsprocessen, en daarbij te reflecteren hoe u de R-Ladder toepast. Uw vraag lijkt te gaan over circulair grondstoffengebruik in de bouw van het bedrijfspand. Hierover vragen wij bij 2. <i>Energietransitie</i> informatie aan te leveren. Wij vragen u of er herbruikbare en/of biobased materialen worden toegepast voor de bouw van het pand.

	Vragen over bestemmingsplan:	
10	De afstand tot erfgrans is 5m. Met deze maat van kavel en vorm blijft er dan weinig bouwvlak over dat functioneel te gebruiken is. Is dit een harde eis voor dit fase?	De aangegeven eisen zijn harde eisen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Er is in het bestemmingsplan ook een mogelijkheid tot afwijken van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en het bebouwings-percentage opgenomen. Daarvoor geldt de volgende regel, artikel 3.3. Hiervan zijn onderstaand de relevante passages opgenomen voor uw vraag. Voor de volledigheid verwijzen wij u naar het complete bestemmings- plan Bedrij-venpark Oudeland 2019 - Fase 2. 3.3 Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor: 3.3.1 Gebouwen a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande gebouwen met maximaal 10%; b. voor het verhogen van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10 %; c. het plaatsen van gebouwen op een kortere afstand dan wel op een zijdelingse perceelsgrens dan wel achterperceelsgrens; d. het plaatsen van gebouwen op een zijdelingse dan wel achterperceelsgrens als bedoeld onder c, is enkel toegestaan indien: 1. de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd wordt; 2. het bepaalde onder 1 positief wordt beoordeeld door een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige; e. het verhogen van de maximum toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 m over ten hoogste 40% van de te bebouwen oppervlakte en ten hoogste 6 m over ten hoogste 20% van de te bebouwen oppervlakte ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten; 3.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2
11	Is een padelhal toegestaan?	De bestemming is Bedrijf. Een padelhal is niet toegestaan in deze bestemming. Er is ruimte voor afwijken van de gebruiksregels maar niet voor recreatiegebruik.

3. **Vragen**

Indien er verdere vragen of onduidelijkheden zijn, kunt u contact opnemen met Peter Bos (peter.bos@lansingerland.nl). Deze nota van inlichtingen is bedoeld als aanvulling op de verkoopprocedure en factsheet.

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland

Peter Bos
Team Gebiedsprojecten

Contactgegevens	Peter Bos
Team	Gebiedsprojecten
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	010 800 40 00
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	