

Besluit van het college

Opsteller

Bosman, Anne Wytske

Portefeuillehouder

Rolie Tromp

Vergadering van

College d.d. 15 sep 2026

Kenmerk

Z.21.341551 / D.26.2237567

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Collegevoorstel start verkoop bedrijventerrein Klaverpark fase 1

Besluit

Akkoord (Gewijzigd besloten)

1. Vaststellen van de verkoopdocumenten: inschrijf- en verkoopvoorwaarden en de model reserveringsovereenkomst en model koopovereenkomst;
2. Vaststellen van de verkoopprijs van € 125,- excl. BTW per vierkante meter (prijspeil 1 januari 2026);
3. Besluiten tot het starten van de selectieprocedure van Klaverpark fase 1;
4. De brief over de start van de selectieprocedure, het kettingbeding en de adviesgroep KNO vast te stellen en hiermee de gemeenteraad te informeren;
5. Besluiten om een percentage van 2% ipv 5% voor het verrekenen van onder- en overmaat van kavelgroottes te hanteren.
6. Het besluit versneld openbaar te maken, zodat de raadsbrief na besluitvorming naar de gemeenteraad gestuurd kan worden.

Onderwerp

Start verkoop bedrijventerrein Klaverpark fase 1

Definitief besluit

1. Vaststellen van de verkoopdocumenten: inschrijf- en verkoopvoorwaarden en de model reserveringsovereenkomst en model koopovereenkomst;
2. Vaststellen van de verkoopprijs van € 125,- excl. BTW per vierkante meter (prijspeil 1 januari 2026);

3. Besluiten tot het starten van de selectieprocedure van Klaverpark fase 1;
4. De brief over de start van de selectieprocedure, het kettingbeding en de adviesgroep KNO vast te stellen en naar de gemeenteraad te sturen;
5. Besluiten om een percentage van 2% ipv 5% voor het verrekenen van onder- en overmaat van kavelgroottes te hanteren.
6. Het besluit versneld openbaar te maken, zodat de raadsbrief na besluitvorming naar de gemeenteraad gestuurd kan worden.

Inleiding

Klaverpark is het bedrijventerrein in het plangebied Klaverblad Noordoost (KNO). De overige delen binnen KNO zijn het Energiepark met de zonnepanelen en de percelen voor natuurinclusieve landbouw. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is verdeeld over twee fasen. Voor de eerste fase van 10 hectare uitgeefbaar terrein is het bestemmingsplan onherroepelijk. De gemeenteraad heeft het uitgiftebeleid vastgesteld. Vervolgens zijn de afgelopen periode de voorbereidingen getroffen om de selectieprocedure te starten.

Beoogd effect

Dit collegebesluit maakt het mogelijk om een week nadat de raad is geïnformeerd, te starten met de selectieprocedure voor het bedrijventerrein Klaverpark, fase 1.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling voldoet aan de planologische voorwaarden.

De gemeenteraad stelde op 9 september 2021 Masterplan Klaverblad Noordoost vast. Vervolgens stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op 13 oktober 2022 vast.

Nadat de Raad van state uitspraak heeft gedaan over de bezwaren tegen de ontwikkeling is het bestemmingsplan op 11 juni 2025 onherroepelijk geworden.

1.2 U geeft invulling aan drie opdrachten van de raad.

De gemeenteraad stelde op 29 januari 2026 het uitgiftebeleid voor Klaverpark fase 1 vast. Ook kreeg uw college drie opdrachten:

- Instellen van een adviesgroep met vertegenwoordigers uit de omgeving;
- Een kettingbeding met boeteclausule op te (laten) stellen en in de koopovereenkomst en akte van levering op te laten nemen die regelt dat bij verkoop of vervreemding aan een derde, voorafgaand toestemming door de gemeente gegeven moet worden. Het kettingbeding borgt onder meer dat niet alleen bij eerste verkoop, maar ook bij doorverkoop passende bedrijven op het Klaverpark zich vestigen;

- Via een raadsbrief de raad te informeren over de definitieve tekst van het kettingbeding en niet eerder een koopovereenkomst te sluiten voordat de raad tenminste een week kennis heeft kunnen nemen van deze raadsbrief.

Over de toekomstige adviesgroep heeft op 24 augustus 2026 een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de omgeving: de werkgroep KNO en Plaatselijk Belang Aengwirden. De komende periode krijgt dat een vervolg, zodat de adviesgroep opgericht kan worden.

Het kettingbeding is opgenomen in de modelkoopovereenkomst. De tekst van het kettingbeding is extern getoetst.

Aan de laatste opdracht wordt invulling gegeven door middel van bijgevoegde raadsbrief aan de raad.

1.3 De verkoopdocumenten zijn een uitwerking van het uitgiftebeleid.

De kaders voor verkoop zijn vastgelegd in het uitgiftebeleid. In de verkoopdocumenten zijn deze kaders verder uitgewerkt en zijn de voorwaarden waaronder verkoop plaatsvindt verder gespecificeerd. Dit draagt bij aan het voldoen aan eisen van transparantie en gelijkheidsbeginsel die voortvloeien uit het Didam-arrest. De data in de inschrijf- en verkoopvoorwaarden worden bij start verkoop ingevuld.

1.4 De inhoud van het kettingbeding is gedeeld met Plaatselijk Belang en werkgroep De Streek

Het concept-kettingbeding is conform de afspraken met de gemeenteraad voorgelegd aan Plaatselijk Belang en Werkgroep De Streek. Naar aanleiding hiervan zijn twee reactiemogelijkheden geboden en is aanvullende toelichting verstrekt aan Werkgroep De Streek. Hiermee is invulling gegeven aan een zorgvuldige en transparante participatie, waarbij betrokken partijen gelegenheid hebben gehad om kennis te nemen van het voorstel, vragen te stellen en hun reactie kenbaar te maken.

Uit de reacties van Werkgroep De Streek blijkt dat de werkgroep op onderdelen verdergaande borging en zekerheid wenst, onder meer door verschillende hypothetische scenario's vooraf verder vast te leggen. Vanuit de gemeente is toegelicht dat in het voorliggende concept bewust een balans is gezocht tussen het vooraf juridisch vastleggen van uitgangspunten enerzijds en het behouden van voldoende ruimte voor een succesvolle verkoop en haalbare ontwikkeling van het bedrijventerrein anderzijds. Het verdergaand vastleggen en dichtregelen van toekomstige situaties brengt het risico met zich mee dat de verkoopbaarheid van het bedrijventerrein wordt beperkt of dat de ontwikkeling ervan financieel en praktisch onhaalbaar wordt. Het voorliggende concept-kettingbeding wordt daarom beschouwd als een evenwichtige uitwerking van de gemaakte afspraken.

2.1 €125,- exclusief BTW per m² is een marktconforme prijs.

Op basis van taxatie van percelen bedrijventerrein op vergelijkbare locaties is de verkoopprijs bepaald op € 125,- per vierkante meter (prijspeil 1 januari 2026). Deze prijs is gezien de verkoopprijzen in de omgeving en de schaarse beschikbaarheid van bedrijfskavels marktconform.

3.1 Vanaf start van de selectieprocedure is de verkoopinformatie beschikbaar en kunnen geïnteresseerden zich inschrijven.

Bij start van de selectieprocedure (september/begin oktober 2026) gaat de website www.klaverpark.nl online. Hierin staat de selectie- en verkoopprocedure beschreven. Ook maken wij via onder andere het gemeenteblad en op een bouwboard op het terrein kenbaar dat de verkoop is gestart. Belangstellenden kunnen zich inschrijven en aangeven hoeveel oppervlakte (minimaal 2 ha) zij wensen. Op basis van de aanmeldingen start de selectie en een voorlopige kavelindeling.

5.1 Bij grote kavels gaat het bij een afwijking van 5% om een groter oppervlak dan bijvoorbeeld een kavel voor woningbouw.

In de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente is verrekening van boven- en ondermaat van kavels boven de 5% opgenomen. Als er sprake is van een afwijking van 5% bij een oppervlakte van 2 hectare of meer kan dit oplopen naar een groot aantal vierkante meters met bijbehorende financiële consequenties. Daarom wordt voor Klaverpark voorgesteld om uit te gaan van 2%.

Risico's

2. Tegenvallende belangstelling om een kavel te kopen.

Hoewel er weinig aanbod van bedrijfskavels met aansluiting op stroom en water is, kan de situatie in de wereld ondernemers weerhouden om te investeren in een kavel en nieuwbouw. Daarnaast kan het zijn dat het aanbod van grootschalige kavels niet aansluit bij de huidige behoefte. Geïnteresseerden kunnen de prijs per m² te hoog vinden. Deze prijs is getaxeerd (zie argument 2.1), maar ligt hoger dan de prijzen die bij verkoop van de eerdere bedrijventerreinen is vastgesteld. Of het kan zijn dat de voorwaarden waaronder verkoop plaatsvindt ondernemers weerhoudt om in te schrijven of de financieringsmogelijkheden beperkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het ambitieniveau, deelname aan een collectieve energiesamenwerking en het kettingbeding dat, op verzoek van de gemeenteraad, is opgenomen in de model koopovereenkomst.

Kanttekeningen

Communicatie

De vertegenwoordigers uit de omgeving zijn geïnformeerd

Op 24 augustus 2026 heeft de portefeuillehouder overleg gevoerd met vertegenwoordigers uit Tjalleberd en omgeving, namelijk de werkgroep KNO en Plaatselijk Belang Aengwirden. Eind juli is de tekst van het kettingbeding ter informatie met deze partijen gedeeld, evenals een aangescherpt voorstel voor het vormgeven van de adviesgroep KNO.

Participatie

Inmiddels is gestart met het samenstellen van een adviesgroep. Deze heeft de mogelijkheid om vrijblijvend advies uit te brengen over de ontwikkelingen in het plangebied KNO. De adviesgroep zal, naast een ambtelijke vertegenwoordiging, bestaan uit vertegenwoordigers van omwonenden, ondernemers uit de omgeving.

Informatie

Na vaststelling van de verkoopdocumenten door het college en nadat de gemeenteraad gedurende een week kennis heeft kunnen nemen van de informatiebrief, wordt de communicatie rondom de verkoop van de bedrijfskavels gestart.

De website **www.klaverpark.nl** fungeert als centrale informatievoorziening voor de kavelverkoop. Hier is alle relevante informatie over de kavelverkoop te vinden.

De start van de verkoop wordt zichtbaar gemarkeerd met de onthulling van het bouwboard op locatie. Dit moment vormt tevens de aanleiding voor een persbericht richting de lokale en regionale media. Aanvullend wordt een gerichte communicatiemix ingezet om bedrijven die geïnteresseerd zijn in een bedrijfskavel op Klaverpark te bereiken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van onder andere online advertising, een A0-postercampagne en een redactioneel artikel in Ondernemend Heerenveen.

Ook de omgeving wordt gedurende het proces actief geïnformeerd. Via de gemeentelijke communicatiekanalen worden belangstellenden en omwonenden op de hoogte gehouden van de voortgang en wordt bekendheid gegeven aan het feit dat de bedrijfskavels op Klaverpark in verkoop zijn.

Financiën

De verkoopprijs van € 125,- exclusief BTW per m² (prijsspeil 1 januari 2026) is niet alleen marktconform, maar levert bij verkoop van de totale oppervlakte van 10.000 m² in fase 1 een positief exploitatieresultaat op. Bij verkoop van het hele perceel gaat het om een opbrengst van circa € 12.500.000,- (uitgaande van prijspeil 1 januari 2026). De verkoopprijs en het exploitatieresultaat zijn conform de grondexploitatie per 31 december 2025.

Duurzaamheid

Afstemming met andere afdelingen

Dit voorstel is tot stand gekomen door afstemming tussen adviseurs van onder andere de volgende vakgebieden:

- Omgevingsrecht
- Communicatie
- Juridische zaken
- Planeconomie
- Duurzaamheid.

Ook is extern juridisch advies ingewonnen voor de juiste omschrijving van het kettingbeding.

Afstemming met Griffie

n.v.t.

Bijlagen

1. Raadsbrief
2. Verkoopdocumenten: inschrijf- en verkoopvoorwaarden
3. Modelreserveringsovereenkomst en modelkoopovereenkomst.