

Uitgiftebeleid Vletgaarsmaten 2C

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- op grond van het vigerende grondbeleid dient de raad het Uitgiftebeleid Vletgaarsmaten 2C en het Optiebeleid voor bedrijfskavels vast te stellen;
- gelezen het voorstel van B&W van 10 oktober 2023;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 11 januari 2024.

besluit:

het Uitgiftebeleid Vletgaarsmaten 2c als ook het hiervoor gaan geldende Optiebeleid voor bedrijfskavels vast te stellen.

Uitgiftebeleid Vletgaarsmaten 2C

Dit beleid is van toepassing op percelen die te koop worden aangeboden op het bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2 Fase C

Inleiding

Algemeen

De uitgifte van bedrijfskavels is een onderdeel van de economische structuur van de gemeente Rijssen-Holten (hierna te noemen: 'de gemeente'). Bij de uitgifte van bedrijfskavels ligt de focus op het behouden van bestaande bedrijven en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan deze bedrijven.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. In dat arrest heeft de Hoge Raad spelregels opgesteld voor de verkoop van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad overwoog dat uit het gelijkheidsbeginsel – dat strekt tot het bieden van gelijke kansen – voortvloeit dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

De Hoge Raad laat de overheid dus uitdrukkelijk ruimte om beleid op te stellen. In deze beleidsnotitie zijn de selectiecriteria, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van bedrijfskavels, vastgelegd. Door het uitgiftebeleid schriftelijk vast te leggen ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een koper.

Situatie Holten

In de jaren 2019 tot en met 2022 heeft de verkoop van kavels op bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2 een vlucht genomen. Na een moeilijke opstart in de kredietcrisis is er hedendaags weer volop belangstelling voor bedrijfskavels in Rijssen-Holten. Anno 2023 zijn er geen vrije kavels meer beschikbaar op het bestaande bedrijventerrein in Holten. De plotselinge toegenomen vraag naar kavels was reden om vroegtijdig de planvoorbereiding van Vletgaarsmaten 2C op te starten. Om op korte en middellange termijn te voorzien in deze behoefte en om de werkgelegenheid in de gemeente te bevorderen, is de gemeente Rijssen-Holten voornemens het bedrijventerrein Vletgaarsmaten uit te breiden met het bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C. Naar verwachting wordt medio 2023 het bestemmingsplan van Vletgaarsmaten 2C vastgesteld. Dit bedrijventerrein biedt ruimte aan circa 10 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Nu het bestaande bedrijventerrein Vletgaarsmaten volledig is uitverkocht en daarmee een bepaald profiel heeft kregen en Vletgaarsmaten 2C op het punt van ontwikkelen staat, is het van belang om de ambities te herijken.

De kavels op het bedrijventerrein in de gemeente zijn in de huidige markt een schaars goed. Daarom dienen de percelen met grote zorgvuldigheid te worden uitgegeven. In dit uitgiftebeleid zijn spelregels en criteria vastgelegd voor een zorgvuldige uitgifte die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het laatste beleid is opgesteld in 2014. Doordat de markt in 2014 aanzienlijk anders was dan de markt van heden ten dage is er aanleiding om dit beleid te herzien. Uitgiftebeleid kan omschreven worden als:

“De keuzes die een gemeente maakt binnen de vrijheid die zij heeft bij de uitgifte van kavels bedrijventerreinen. Deze vrijheid kan worden begrensd door de beleidsregels van bijvoorbeeld hogere overheden. De vrijheid van keuzes in het kader van het uitgiftebeleid worden bepaald door de keuzes die de gemeente zelf heeft gemaakt bij het vaststellen van bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.”

In dit uitgiftebeleid worden de volgende onderwerpen beschreven:

- Selectiebeleid
- Beschrijving belangstellingsregistratie

1. Selectiecriteria

Om te komen tot een zorgvuldige uitgifte die objectief, toetsbaar en redelijk is zijn verschillende criteria opgesteld. In deze beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt tussen standaard en aanvullende selectiecriteria. Aan de standaard selectiecriteria moet een koper voldoen om een bedrijfskavel te kunnen kopen. De aanvullende selectiecriteria worden toegepast indien zich meerdere kopers melden voor een bedrijfskavel. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden er per onderdeel punten toegekend, zodat er een prioritering van gegadigden plaatsvindt. In algemene zin geldt dat in twijfelgevallen het college van burgemeester en wethouders van zowel de standaard als aanvullende selectiecriteria - gemotiveerd - afwijken.

1A. Standaard selectiecriteria

- a) Bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
Koper van de bedrijfskavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een maximaal één week oud uittreksel van de Kamer van Koophandel. Hieruit blijkt ook dat ondergetekende van het inschrijfformulier bevoegd is namens het bedrijf.
- b) Planologisch kader
Het bedrijf voldoet met zijn bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader.
- c) Milieucategorie
Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.
- d) Bedrijfsvoering wordt getoetst aan de Wet Bibob
Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te onderzoeken door middel van een Bibob-toets. Het geldende “Bibob-beleid Gemeente Rijssen-Holten” is hierin leidend. In twijfelgevallen kan het college van burgemeester en wethouders hiervan - gemotiveerd - afwijken.
- e) Minimaal aantal werknemers per Hectare
Het bedrijf dient ruimte te hebben voor minimaal 4 fte per hectare binnen zijn/haar bedrijfsvoering.
- f) Lokale gewortelde bedrijvigheid
Het bedrijf dient lokaal geworteld te zijn. Tot de lokale gewortelde bedrijvigheid wordt in dit verband verstaan: bedrijven die hun oorsprong of verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en toegevoegde waarde bieden aan de sociaaleconomische structuur/voorzieningen.
- g) Bedrijfsactiviteiten
De bedrijfskavel wordt uitsluitend bedrijfsmatig gebruikt.
- h) Gebruik bedrijfskavel
De bedrijfskavel wordt niet in hoofdzaak gebruikt als onbebouwd op of overslagterrein en/of parkeerterrein.
- i) Eigen bedrijfsactiviteiten
Het bedrijf heeft aangetoond dat de bedrijfskavel gekocht, bebouwd en gebruikt zal worden voor eigen bedrijfsactiviteiten. Indien er sprake is van verkoop aan een (project) ontwikkelaar dan heeft zij aangetoond welk bedrijf of bedrijven eindgebruiker is/zijn van de bedrijfskavel én dat dat de eindgebruikers voldoen aan de selectiecriteria én bij ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw met meer dan vier units is er sprake van een gecontroleerde en afsluitbare toegang onder verantwoordelijkheid van een VvE (Vereniging van eigenaren).
- j) Inrichting
De oppervlakte van de bedrijfskavel is gebaseerd op een concreet bouw- en inrichtingsplan, waarbij er sprake is van een reële verhouding tussen de actuele benodigde kaveloppervlakte en eventuele voorzienbare uitbreidingsplannen van het bedrijf;
- k) Omvang
Bij het opstellen van het bestemmingplan is qua uit te geven kavelgrootte rekening gehouden met de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente (2023 t/m 2026). Het college

van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen afwijken van de algemene selectiecriteria en de aanvullende selectiecriteria. Afwijken is gebaseerd op een objectieve en toetsbare belangenafweging, waarbij het college bepaalt welke waarde ze aan de verschillende belangen toekent. Op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet de gemeente haar besluit duidelijk motiveren.

1B. Aanvullende selectiecriteria

Om de uitgifte van de beperkte beschikbare bedrijfskavels te reguleren en de koper zorgvuldig te selecteren, zijn onderstaande aanvullende selectiecriteria opgesteld. Aan de hand van deze criteria wordt de koper geselecteerd indien meerdere inschrijvingen zijn ontvangen. De aanvullende selectiecriteria zijn opgebouwd uit twee delen. De inschrijver dient beide delen (1B en 1C) in te vullen.

A. bedrijven die reeds lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie t.o.v. overige bedrijven

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen, zonder dat dit tot enigerlei vorm van ongelijke behandeling van bedrijven leidt. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in drie typen bedrijven:

	Omschrijving	Aantal punten
1.	<u>Aangrenzende bedrijven</u> : dit zijn bedrijven die op de huidige locatie uit kunnen breiden door het kopen van een aangrenzende kavel of een kavel op bedrijventerrein Vletgaarsmaten. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden.	6
2.	<u>Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente</u> : als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Rijssen-Holten. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer.	4
3.	<u>Overige bedrijven</u>	2

B. Eigen vestiging voor verhuur

De gemeente wil de bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers c.q. bedrijven. Dit betekent dat wanneer er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dat een ondernemer met de vestiging van zijn/haar bedrijf meer punten krijgt toegekend dan een investeerder die zijn/haar pand gaat verhuren. Een tussenvorm is de situatie waarin een ondernemer een investeerder heeft gevonden die voor zijn/haar bedrijf een bedrijfspand wil bouwen. In de volgende situaties worden punten toegekend:

	Omschrijving	Aantal punten
1.	De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten.	6
2.	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor de ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzegmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder.	2
3.	De investeerder die een bedrijfskavel koopt en daar een bedrijfspand wil bouwen, zonder dat reeds bekend is welke ondernemer zich gaat vestigen. Of wanneer de ondernemer die gaat huren wel bekend is, maar er een huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaren wordt aangegaan. Dit geldt ook voor een ontwikkelaar die een bedrijfskavel koopt.	0

1C. Aanvullende selectiecriteria

Indien er met inachtneming van de aanvullende selectiecriteria onder 1B meerdere gegadigden met een gelijk aantal punten als 'winnaar' uit de selectie komen, dan neemt het college van burgemeester en wethouders op basis van de criteria onder C, D, en E een besluit over de toekenning van de bedrijfskavel.

C. Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

	Omschrijving	Aantal punten
1.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte tot en met 10 fte per hectare.	1
2.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor van 11 tot en met 20 fte per hectare.	2
3.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 21 fte per hectare.	3
4.	Het bedrijf draagt bij aan een inclusieve arbeidsmarkt of maatschappelijke participatie, door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het bedrijf moet dit aantonen.	4

D. Duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders hecht waarde aan een duurzame bedrijfsvoering. Naast de (wettelijk) verplichte duurzaamheidseisen (vanuit het bestemmingsplan, waaronder gasloos bouwen, vleermuisvriendelijke verlichting, waterdoorlatende verharding of halfverharding aanleggen ter plaatse van parkeerplaatsen voor auto's, inzet werkmaterieel (gebruiksfase) zonder (fossiele) brandstoffen, kent de gemeente punten toe voor de volgende duurzame maatregelen. De onderstaande maatregelen worden ook genoemd in het bestemmingsplan bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C. Van deze 4 maatregelen moet minimaal 1 maatregel genomen worden om aan het bestemmingsplan te voldoen. Bedrijven die meer maatregelen nemen worden in dit uitgiftebeleid met een extra aantal punten beloond.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	Sedum op dak (1 punt per 20% dakvlak)	1 punt per 20% dakvlak
2.	Zonnepanelen op dak (1 punt per 20% dakvlak)	1 punt per 20% dakvlak
3.	Aanleg onverharde tuin met opgaande beplanting (1 punt per 5% kaveloppervlakte, aan representatieve zijde met maximaal 4 punten).	1 punt per 5% kavel oppervlakte (max. 4 punten)
4.	Groene gevel (1 punt per 15% geveloppervlakte voorzien van gevelbeplanting met maximaal 4 punten).	1 punt per 15% gevel oppervlakte (max. 4 punten)

E. Bouwproces

	Omschrijving	Aantal punten
1.	Het bedrijfsgebouw wordt binnen 1 jaar na aankoop de bedrijfskavel gerealiseerd.	2
2.	Het bedrijfsgebouw wordt (deels) gerealiseerd met hergebruikte en/of biobased materialen.	Per 10% van het totale massa van het gebouw, 1punt (naar beneden afgerond)
3.	Het bedrijfsgebouw wordt zoveel mogelijk losmaakbaar ontworpen (zie losmaakbaarheidsindex Dutch Green Building Council).	Per 20% score in de losmaakbaarheidsindex, 1punt (naar beneden afgerond)

2. Belangstellingsregistratie

Indien een ondernemer belangstelling heeft voor een bedrijfskavel dan kan deze zijn/haar belangstelling bekend maken via <https://kaarten.rijssen-holten.nl/>. De ondernemer kan zich hier inschrijven door het indienen van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier indienen gaat als volgt:

1. Een maximaal twee weken oud uittreksel van de Kamer van Koophandel uploaden via de website <https://www.kvk.nl/producten-bestellen/uittreksel-handelsregister-digitaal-gewaamerkt/>. De inschrijvingen worden uitsluitend in behandeling genomen als het inschrijfformulier, het uittreksel van de Kamer van Koophandel en een geldige legitimatie volledig zijn geüpload.
2. De ondernemer moet het inschrijfformulier volledig invullen en de uitleg volgen op het formulier. De ondernemer vult te allen tijde zowel het gedeelte 1A, 1B en 1C van het inschrijfformulier in. Zodra er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dan geldt dat op basis van deel 1B van het inschrijfformulier punten worden toegekend aan de ondernemer. Mocht op onderdeel 1B

- gelijk gescoord worden waardoor er meerdere winnaars ontstaan dan zal op basis van onderdeel 1C het onderscheid gemaakt worden. De inschrijver met de meeste punten op onderdeel 1C komt dan als eerste in aanmerking voor een kavel.
3. De ondernemer vult op het inschrijfformulier in hoeveel m² bedrijfskavel zij voornemens is om af te nemen. Als de hoeveelheid m² niet aangegeven is, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren.
 4. De ondernemer ontvangt van de gemeente een bevestiging per e-mail dat het inschrijfformulier is ontvangen.
 5. Heeft de ondernemer binnen een werkweek geen bevestiging van zijn inschrijving ontvangen van de gemeente, dan moet de ondernemer contact opnemen met de gemeente. Indien de ondernemer dit nalaat, wordt hij/zij geacht geen inschrijving te hebben gedaan.
 6. Na ontvangst van de inschrijving toetst de gemeente aan de gestelde selectiecriteria.
 7. Vier weken na opening worden inschrijvingen gerangschikt en wordt met de best scorende inschrijvers getracht een concept verkaveling overeen te komen voor de eerste fase van Vletgaarsmaten 2C.
 8. Partijen hebben vervolgens, na toewijzing door de gemeente Rijssen-Holten, 3 maanden optie om tot afname te komen van de gronden. Na deze periode van drie maanden komt de optie te vervallen en beschikbaar komt voor eventuele andere gegadigden.

Selectie

Zodra er meer interesse is dan vierkante meters uitgifbaar bedrijventerrein en/of er meer inschrijvers voor dezelfde kavel zijn, dan beslist het college van Burgemeester en Wethouders als volgt over de toekenning van de bedrijfskavel: de ondernemer/de investeerder die binnen de categorieën A, B, C, D, en E opgeteld, de meeste punten krijgen toegekend, worden als eerste in gelegenheid gesteld een in samenwerking met gemeente een conceptverkaveling op te stellen en een kavel uit te nemen.

Hierbij geldt dat voor de rangschikking eerst naar het puntenaantal op onderdelen 1A en 1B wordt gekeken en daarna pas naar het puntentotaal (dus inclusief 1C).

Gelijk aantal punten: loting

Mocht, niettegenstaande de voorgaande bepalingen, na de vaststelling van de score blijken dat inschrijvers een gelijk aantal punten hebben gescoord, dan zal de betreffende kavel worden verloot onder de inschrijvers met gelijke score. De loting zal in het openbaar plaatsvinden en worden voltrokken door de verantwoordelijk portefeuillehouder, althans – bij diens afwezigheid – door de waarnemend portefeuillehouder.

Communicatie uitslag

- Alle inschrijvers zullen brief worden geïnformeerd over de uitslag en de wijze van puntentoekening.
- Indien een inschrijver het niet eens is met de wijze waarop aan hem punten zijn toegekend, dan dient hij binnen twintig dagen na de dagtekening van de in het eerste lid bedoelde brief, een kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter in de rechtbank Overijssel, locatie Almelo. De inschrijver dient de gemeente binnen deze termijn de concept-dagvaarding per e-mail aan het ondernemersloket: ondernemer@rijssen-holten.nl toe te zenden.
- Indien een inschrijver niet voldoet aan het in het tweede lid bepaalde dan zal hij zijn recht om de uitslag in of buiten rechte te betwisten hebben verwerkt. De gemeente zou in geval van het niet-tijdig maken van bezwaar onredelijk benadeeld worden.

Bevoegdheid college voor bijzondere gevallen

In alle gevallen waarin het onderhavige beleid niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders naar redelijkheid en billijkheid.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 25 januari 2024.

*G.H. Veerman
griffier*

*J.C.R. van Houdt
voorzitter*

Bijlage: Overzichtstabel puntenscore per selectie criterium

IB. Aanvullende selectiecriteria		
A. bedrijven die reeds lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie t.o.v. overige bedrijven		
1	<u>Aangrenzende bedrijven</u> : dit zijn bedrijven die op de huidige locatie uit kunnen breiden door het kopen van een aangrenzende kavel of een kavel op bedrijventerrein Vletgaarsmaten.	6
2	<u>Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente</u> : als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Rijssen-Holten.	4
3	<u>Overige bedrijven</u>	2
B. Eigen vestiging voor verhuur		
1	De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten.	6
2	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor de ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren wordt aangegaan.	2
3	De investeerder die een bedrijfskavel koopt en daar een bedrijfspand wil bouwen, zonder dat reeds bekend is welke ondernemer zich gaat vestigen. Of wanneer de ondernemer die gaat huren wel bekend is, maar er een huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaren wordt aangegaan. Dit geldt ook voor een ontwikkelaar die een bedrijfskavel koopt.	0
1C. Aanvullende selectiecriteria (bij gelijk punten aantal onderdeel 1B)		
C. Werkgelegenheid en arbeidsmarkt		
1	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte tot en met 10 fte per hectare.	1
2	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte van 11 tot en met 20 fte per hectare.	2
3	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte meer dan 21 fte per hectare.	3
4	Het bedrijf draagt bij aan een inclusieve arbeidsmarkt of maatschappelijke participatie, door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het bedrijf kan dit aantonen.	4
D. Duurzaamheid		
1	Sedum op dak (1 punt per 20% dakvlak)	1*
2	Zonnepanelen op dak (1 punt per 20% dakvlak)	1**
3	Aanleg onverharde tuin met opgaande beplanting (1 punt per 5% kaveloppervlakte, aan representatieve zijde met maximaal 4 punten).	1***
4	Groene gevel (1 punt per 15% geveloppervlakte voorzien van gevelbeplanting met maximaal 4 punten).	1****
*Per 20% dakoppervlakte, 1 punt ** Per 20% dakoppervlakte, 1 punt *** Per 5% kaveloppervlakte, 1 punt met maximaal 4 punten **** Per 15% geveloppervlakte, 1 punt met maximaal 4 punten		
E. Bouwproces		
1	Het bedrijfsgebouw wordt binnen 1 jaar na aankoop de bedrijfskavel gerealiseerd.	2
2	Het bedrijfsgebouw wordt (deels) gerealiseerd met hergebruikte en/of biobased materialen.	1*
3	Het bedrijfsgebouw wordt zoveel mogelijk losmaakbaar ontworpen (zie losmaakbaarheidsindex Dutch Green Building Council).	1**
*Per 10% van het totale massa van het gebouw, 1punt (naar beneden afgerond) ** Per 20% score in de losmaakbaarheidsindex, 1 punt (naar beneden afgerond)		