

Beleidsregels uitgifte bedrijfskavels Industriepark Zelhem

Inleiding

Zoals opgenomen in het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst' blijven we investeren in de economische structuur van Bronckhorst. Het revitaliseren van bestaande vaak ook verouderde bedrijventerreinen is één van de middelen om ruimte te creëren voor het bedrijfsleven. De herstructurering van het Industriepark in Zelhem is een concreet voorbeeld hiervan; na het afronden van de herstructurering kunnen nieuwe bedrijfskavels worden uitgegeven. Bij de uitgifte van bedrijfskavels ligt de nadruk op het behouden van bestaande bedrijven en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in Bronckhorst en in het bijzonder uit Zelhem.

In deze beleidsregels zijn onderhavige selectiecriteria vastgelegd, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van bedrijfskavels op het Industriepark in Zelhem. Door het uitgiftebeleid schriftelijk vast te leggen ontstaat er transparantie in het uitgifteproces en daarmee bij het selecteren van een koper. Deze criteria treden in werking een dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl

De gemeente heeft als gevolg van het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad bepaalde dat bij koop en verkoop van onroerende zaken overheden transparant dienen te zijn, zodat onderhavige selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar zijn.

In deze beleidsregels is onderscheid gemaakt tussen algemene eisen en aanvullende selectiecriteria. Gegadigden moeten voldoen aan de algemene eisen, daarnaast moet men voldoen aan de selectiecriteria. Aan deze criteria hangen punten.

De selectie vindt plaats aan de hand van een puntenscore met de volgende regels:

Artikel 1. Doel van de beleidsregels

De kavels op de bedrijventerreinen 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 zichtbaar zijn.

Artikel 2. Reikwijdte beleid

Deze criteria zijn van toepassing op percelen die te koop aangeboden worden op bedrijventerrein het Industriepark Zelhem met de bestemming 'bedrijventerrein' en 'bedrijfsmatig gebruik'.

Artikel 3.

Het gemeentebestuur heeft de voorkeur om de beschikbare ruimte op het Industriepark in één geheel te verkopen aan één gegadigde.

Dit betekent dat indien er aanvragen worden ingediend voor een kleiner deel dan het geheel, deze aanvraag of aanvragen worden afgewezen.

Artikel 4. Belangstelling

Als een ondernemer belangstelling heeft voor een gepubliceerde bedrijfskavel dan dient hij/zij, binnen de eventueel gestelde termijn, zijn/haar belangstelling kenbaar te maken door het indienen van een inschrijfformulier.

Het volledig ingevulde inschrijfformulier gaat vergezeld van een kopie van een legitimatiebewijs van de kandidaat-koper en eindgebruiker en een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel.

Inschrijfformulieren kunnen gedurende de inschrijfperiode schriftelijk worden ingediend bij de gemeente Bronckhorst, Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo Gld. of via info@bronckhorst.nl.

Inschrijvers ontvangen een schriftelijke bevestiging van hun aanmelding; de datum van de bevestiging geldt als inschrijfdatum.

Artikel 5. Beoordeling

De gemeente hanteert een puntensysteem voor de beoordeling van inschrijvingen.

Na ontvangst van de inschrijving(en) en het einde van de inschrijfperiode toetst de gemeente aan de gestelde algemene eisen en selectiecriteria.

De rangorde van gegadigden met een gelijke score wordt bepaald aan de hand van de aanvullende criteria, zoals opgenomen in artikel 10.

Artikel 6. Algemene eisen

Voor de selectieprocedure en daarna de verkoop van de bedrijfskavel(s) gelden de onderstaande algemene eisen:

- A1. Het bedrijf voldoet aan de vastgestelde gebruiksregels van het Omgevingsplan, danwel andere vastgestelde criteria, en stemt in met het Herstructureringsplan Industriepark Zelhem (bewijsstuk: akkoordverklaring op inschrijfformulier).
- A2. Het bedrijf conformeert zich aan de door de gemeente vastgestelde minimale verkoopprijs van € 150,- per m² (excl. BTW) en kavelgrootte.
- A3. Het bedrijf voldoet met zijn bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader van het geldend Omgevingsplan. Eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden maken deel van het betreffende kader.
- A4. Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën, maar heeft voor het merendeel van zijn activiteiten minimaal milieucategorie 3.1.
- A5. Voor alle aanvragers geldt een Bibob-toets. Het geldende Bibob-beleid van Bronckhorst is hierin leidend.
- A6. De aanvragers stemmen in met de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Bronckhorst 2022.

Artikel 7 selectiecriteria

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. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt in de hieronder opgenomen drie typen bedrijven, met een puntenverdeling:

	Omschrijving	Aantal punten
B1	Lokaal Zelhemse bedrijven die verhuizen in Zelhem: als lokaal Zelhems bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is in Zelhem. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie in Zelhem ruimte biedt voor een andere ondernemer.	6
B2	Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente Bronckhorst: als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is in Bronckhorst. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie in Bronckhorst ruimte biedt voor een andere ondernemer.	4
B3	Overige bedrijven	2

De gemeente wil bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers en 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
C1	De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten.	8
C2	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor een 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.	4
C3	De investeerder die een bedrijfskavel koopt en daar een bedrijfspand wil bouwen, zonder dat al 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

De gemeente vindt voldoende werkgelegenheid in diverse bedrijfsonderdelen van toegevoegde waarde voor de beroepsbevolking in haar gemeenschap. Het college van burgemeester en wethouders toetst daarom aanvullend op de mate waarin de ondernemer werkgelegenheid biedt.

Een ondernemer dient aan te tonen hoeveel medewerkers hij/zij in dienst heeft en over welke vacaturruimte hij/zij beschikt. Het merendeel van de medewerkers is fysiek werkzaam is op de bedrijfslocatie.

	Omschrijving	Aantal punten
D1	De ondernemer geeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte aan werkgelegenheid tot 10 fte.	2
D2	De ondernemer geeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte aan werkgelegenheid voor 11 tot en met 25 fte.	4
D3	De ondernemer geeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte aan werkgelegenheid voor 26 tot en met 40 fte.	6

D4 De ondernemer geeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte aan werkgelegenheid voor meer 8 dan 40 fte.

Artikel 8. Uitsluitingsgronden

Een gegadigde wordt van de selectie en uitgifteprocedure uitgesloten als één of meerdere van onderstaande situaties van toepassing is:

- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en bij de gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de geschiktheidseisen en gunningscriteria wordt voldaan.
- De gegadigde heeft gegevens of stukken achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de onderhavige eisen en selectiecriteria.
- De inschrijving is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon ingevuld.
- Op grond van de uitkomst van een Bibob-toets de gemeente de bevoegdheid gebruikt om een gegadigde uit te sluiten.
- De gegadigde heeft ondanks een hersteltermijn geen volledig ingevulde aanvraag met bijlagen ingediend.

De ondernemer/investeerder die binnen de categorieën B, C en D, de meeste punten krijgt toegekend, wordt in de gelegenheid gesteld de kavel te kopen.

Artikel 9. Overleg

Het gemeentebestuur kan als er sprake is van meerdere aanvragen die elkaar qua oppervlakte overlappen - mits zij voldoende punten heeft/hebben behaald - in overleg treden met de indiener(s) om tot een efficiënte indeling te komen.

Artikel 10. Rangorde bij gelijk aantal punten

Indien na toetsing en beoordeling van aanvragen meerdere partijen eenzelfde aantal punten scoren, wordt als volgt een rangorde bepaald:

Bij een gelijke puntenscore is er voorrang voor

1. een verplaatsingsgeval binnen de gemeente.
2. Vervolgens voor de gegadigde die het meest bijdraagt aan de doelstelling om een verhuizing van een bedrijf in Zelhem.
3. Vervolgens de gegadigde die het meeste werkgelegenheid toevoegt in Zelhem of Bronckhorst.
4. Vervolgens de gegadigde met de langste onafgebroken vestigingsgeschiedenis in Zelhem.

Artikel 11. Afwijken van beleidsregels

Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor om in bijzondere situaties voorzien van een deugdelijke motivering, af te wijken van de beleidsregels.

Artikel 12. Citeertitel

Deze selectiecriteria kunnen aangehaald worden als: 'Beleidsregels uitgifte bedrijfskavels Industriepark Zelhem'.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Bronckhorst op 6 mei 2025,

*de secretaris,
M.J.J. Rommers*

*de voorzitter,
P.J.M. van Domburg*