

Uitgiftebeleid bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

b e s l u i t e n:

vast te stellen het

Uitgiftebeleid bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe 2026

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Ambitie
3. Doelstelling
4. Toe te passen selectiecriteria
5. Bijdrage bestemmingsreserve herontwikkeling van lokale verouderde bedrijventerreinen

1. Aanleiding

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels is groot. De ruimte om aan deze vraag te kunnen voldoen is echter zeer beperkt. Met de ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels/ bedrijventerreinen (uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen) bieden we ontwikkelruimte voor nieuwe bedrijven maar vooral ook voor bestaande Overbetuwse bedrijven die door willen groeien, willen verplaatsen of hun bedrijfsactiviteiten op één locatie willen bundelen¹. Door nieuwvestiging van reeds bestaande bedrijven komt er ruimte op de bedrijfsruimtemarkt omdat vertrekkende bedrijven een locatie achterlaten die geschikt gemaakt kan worden voor een ander bedrijf uit Overbetuwe of uit de omgeving. Deze ontwikkeling is goed voor het behoud en de groei van de werkgelegenheid.

De bevoegdheid om tot realisatie van een bedrijventerrein te komen is niet enkel en alleen voorbehouden aan de gemeente. Binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) worden hierover afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) waar alle betrokken gemeenteraden mee instemmen en wat vervolgens door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland wordt vastgesteld. Binnen dit programma wordt vastgesteld op welke locaties in de regio, een bepaald type regionale bedrijventerrein mag worden ontwikkeld en voor welke typen bedrijven. Uiteindelijk wordt dit iedere vier jaar vastgelegd in een nieuw RPW. Het huidige RPW heeft de looptijd van 2025 tot en met 2028.

Om ervoor te zorgen dat bedrijfskavels worden uitgegeven met inachtneming van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, heeft de gemeente dit algemeen uitgiftebeleid opgesteld.

In het welbekende Didam-arrest uit 2021 heeft de Hoge Raad enkele regels geformuleerd bij de verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam. Uitgangspunten zijn:

- Er moet mededinging mogelijk zijn voor (potentiële) gegadigden;
- Er moeten objectieve, toetsbare en redelijke criteria zijn op basis waarvan de koper wordt geselecteerd;
- Er moet een passende mate van openbaarheid worden gehanteerd

Met dit uitgiftebeleid voldoen we aan de eis om objectieve, toetsbare en redelijke criteria te hanteren.

Dit uitgiftebeleid geldt zowel voor de uitgifte van bedrijfskavels/ bedrijventerreinen door de gemeente als door private partijen. Indien een nieuw bedrijventerrein niet door de gemeente wordt ontwikkeld, maar door een private partij, dan zal de gemeente met deze partij hierover afspraken maken met als basis de uitgangspunten uit dit uitgiftebeleid. Ook zullen de gemeente en deze private partij afspraken maken over het beoordelen van de kandidaten zodat de gemeente hier nauw bij betrokken is en blijft.

2. Ambitie

Voor elke uitbreiding van (nieuw) bedrijfskavels/bedrijventerreinen wordt uitgegaan van de ambitie om toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe te realiseren. Dit houdt onder andere in dat het terrein een bijdrage moet leveren aan de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid in Overbetuwe. Tevens moet het terrein een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsopgaven waaronder

1) Zie Document OverBetuwe - 25-12-09 A3 TIC; Aanpak uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe 2040, Bijlage 2 2025-039400 Aanpak uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe - iBabs Publieksporaal



energietransitie, klimaat adaptief, het moet een gezonde en groene werkomgeving bieden en inzetten op duurzame mobiliteit. Een hoge organisatiegraad (collectiviteit) is belangrijk.

3. Doelstelling

Door het uitgiftebeleid vast te leggen, ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en de selectie van een koper.

Planologische voorwaarden (zoals bouwhoogte, kavelomvang, schaalgrootte, bedrijfsactiviteiten, bebouwingspercentage, etc.) worden geregeld in het omgevingsplan. Het uitgifteprotocol sluit aan bij het omgevingsplan en de gestelde stedenbouwkundige kaders van het betreffende bedrijventerrein.

Met dit algemeen uitgiftebeleid streeft de gemeente de volgende doelen na:

- Duurzaamheid
 - o Het zo effectief en duurzaam mogelijk benutten van de beschikbare ruimte;
 - o Een bijdrage leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en de energietransitie.
- Lokale verbondenheid:
 - o Het oplossen van knelpunten in de huisvesting van bestaande bedrijven in onze gemeente;
 - o Het mogelijk maken van het verplaatsen van een bestaand bedrijf/vastgoed naar een nieuw terrein wanneer dit bijdraagt aan het verhogen van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen in onze gemeente.
- Gebruik:
 - o Bedrijven die bijdragen aan de opgaven uit de Omgevingsvisie Overbetuwe en het RPW voorrang geven;
 - o Eigen gebruik van het pand.

Om de doelen van het gemeentelijk uitgiftebeleid te bereiken, heeft de gemeente selectiecriteria geformuleerd. Op basis van deze selectiecriteria worden bedrijfskavels aan gegadigden toegewezen. De gemeente maakt daarbij onderscheid tussen:

- standaard geschiktheidseisen;
- uitsluitingsgronden;
- gunningscriteria.

Om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel moet een gegadigde in ieder geval voldoen aan de standaard geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden.

De gunningscriteria worden per uitgeefbaar bedrijventerrein opgesteld en vastgesteld als onderdeel van de anterieure overeenkomst of een masterplan. Deze criteria worden ingezet voor het selecteren van een gegadigde indien er meerdere gegadigden zijn voor een bedrijfskavel en voor het uitsluiten van een gegadigde.

4. Toe te passen selectiecriteria

De selectiecriteria zijn de criteria waaraan een gegadigde moet voldoen om als geschikte kandidaat-koper te kunnen worden aangewezen. Deze selectiecriteria bestaan uit standaard geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

Standaard geschiktheidseisen:

- De gegadigde staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en is de eindgebruiker. Dat wil zeggen: de gegadigde mag het te realiseren gebouw en de bedrijfskavel alleen door en voor zijn eigen bedrijf gebruiken.
of
- De gegadigde staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, is niet de eindgebruiker, maar realiseert het gebouw voor een specifieke gebruiker waarmee een langjarige huurovereenkomst is afgesloten.
of
- De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspannend bouwt voor deze ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder.
- De bedrijfsactiviteiten en het bouwplan passen binnen het geldende omgevingsplan en de gestelde stedenbouwkundige eisen.



- De gegadigde heeft financiële draagkracht om de bedrijfskavel te kopen en het bouwplan te realiseren. De gegadigde moet aantonen over voldoende financiële draagkracht te kunnen beschikken. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een bankverklaring.
- De gegadigde accepteert de verkoopvoorwaarden. De bedrijfskavel wordt verkocht voor een marktconforme prijs per m².
- De gegadigde stemt in met deelname aan de beheerstichting (indien van toepassing op het betreffende bedrijventerrein). Het doel van de beheerstichting is het creëren van betrokkenheid bij en op een bedrijventerrein, zodat ook op langere termijn de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd is. De gegadigde zal moeten verklaren dan hij of zij deelneemt aan beheerstichting en daarvoor ook de bijbehorende bijdrage betaalt.

Uitsluitingsgronden:

- De gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, of er geldt tegenover de gegadigde een surseance van betaling of een (faillissement) akkoord.
- Het aanvraagformulier is niet door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon van de gegadigde ingevuld en/of ingediend.
- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de gegevens en/of stukken, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- De gegadigde heeft gegevens en/of stukken achtergehouden of is niet in staat gebleken om die gegevens of stukken te overleggen, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de selectiecriteria.
- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging.
- De gegadigde handelt niet integer. Of uit een Bibob-toets of -advies blijkt dat er een mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten. Dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of dat ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

Gunningscriteria:

Om de (geschikte) gegadigden verder te ordenen en te selecteren op het gebied van duurzaamheid, lokale verbondenheid en gebruik worden per individueel bedrijventerrein gunningscriteria opgesteld. Dit betreft de maatstaven waaraan een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. De voorwaarden uit de Omgevingsvisie Overbetuwe, Aanpak uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe 2040² en het RPW vormen hiervoor de basis. Deze maatstaven worden toegepast bij de verdere selectie binnen de selectieprocedure, om de beschikbare bedrijfskavels te kunnen reguleren en de koper zorgvuldig te selecteren. Als na de start van de openbare selectieprocedure binnen de gestelde termijnen meerdere gegadigden zich voor een bedrijfskavel hebben gemeld en deze voldoen aan de standaard geschiktheidseisen, wordt de uiteindelijke koper geselecteerd aan de hand van de scores op de gunningscriteria welke voor het betreffende bedrijventerrein van toepassing zijn.

5. Bijdrage bestemmingsreserve herontwikkeling van lokale verouderde bedrijventerreinen

Bij de gronduitgifte wordt een bedrag per vierkante meter gestort in een bestemmingsreserve voor de herontwikkeling van lokale verouderde bedrijventerreinen in de gemeente.

Van de grondprijs wordt een vast bedrag per m² gestort in een bestemmingsreserve die door de gemeente wordt ingezet voor de herontwikkeling/herinrichting van lokale verouderde bedrijventerreinen. Dit biedt onder andere kansen om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden.

Deze bijdrage geldt zowel voor de uitgifte van bedrijventerreinen door de gemeente als door private partijen.

De bijdrage kan alleen worden ingezet voor:

- Herinrichting, revitalisering en herstructurering van de volgende bedrijventerreinen:
 - o Andelst (Andelst-Oost en De Schalm)
 - o Elst (De Aam en Merm)
 - o Heteren (Poort van Midden Gelderland Noord en Zuid)
 - o Zetten (bedrijventerreinen in en rond het stationsgebied Zetten-Andelst)
- Herinrichting, revitalisering en herstructurering kan worden ingezet in de openbare ruimte of op private kavels. Altijd met het doel om het bedrijventerrein als collectief te versterken.

De bijdrage kan niet worden ingezet voor:

2) Document OverBetuwe - 25-12-09 A3 TIC; Aanpak uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe 2040, Bijlage 2 2025-039400 Aanpak uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe - iBabs Publiekspuntaal



- Regulier onderhoud en beheer van de bedrijventerreinen
- Herinrichting, revitalisering en herstructurering van werklocaties die niet hierboven benoemd zijn.
- Andere doelstellingen dan herinrichting, revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

De raad besluit over het vormen van de bestemmingsreserve en de inzet van deze middelen.

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 3 maart 2026.

Burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris

D.C. van Eeten

de loco-burgemeester,

W.H. Hol