

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 21590-2024

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	19 juni 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Hans Olthof

<p>BIJLAGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Verkoopprocedure van bedrijfskavels op De Meente Noord (zaaknummer 23937-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Scoreformulier gunningscriteria verkoopprocedure De Meente Noord (zaaknummer 23937-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Communicatieplan verkoop bedrijfskavels De Meente Noord (zaaknummer 23937-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Memo bestrijding invasieve exoten op De Meente Noord (zaaknummer 23937-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Tekening met de oppervlakken en exacte locaties invasieve exoten (zaaknummer 23937-2024)
<p>AFSTEMMING MET</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Publicatie in IJsselberichten/Huis aan Huis Reklamix opnemen <input checked="" type="checkbox"/> Publicatie voor op de website en en social media
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar na contact steller
<p>ONDERWERP Verkoopprocedure bedrijfskavels De Meente Noord Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

1. De verkoopprocedure De Meente Noord en het scoreformulier gunningscriteria inclusief de bijlagen voor de verkoop van de bedrijfskavels op De Meente Noord in Olst.
2. Het communicatieplan om de verkoopprocedure in de markt te zetten.
3. De reservering van kavels 1 en 2 voor Vitens voor de bouw van een Living Lab.
4. Het advies voor bestrijding van de Aziatische duizendknoop, de Reuzenberenklauw en Bamboe.

SAMENVATTING

In de gemeente Olst-Wijhe worden op het bedrijventerrein De Meente Noord in Olst bedrijfskavels verkocht. Het college van burgemeester en wethouders besloot op 25 juni 2024 om de kavels via een verkoopprocedure aan te bieden, met oog voor ondernemers die een toegevoegde waarde hebben voor het ondernemersklimaat in Olst-Wijhe. Door het volgen van de verkoopprocedure De Meente Noord wil de gemeente Olst-Wijhe bedrijven een kans geven tot koop van een of meerdere kavel(s) op dit bedrijventerrein, waarbij bedrijven die hun belangstelling tonen worden geselecteerd op basis van de mate waarin zij voldoen aan de ambities van gemeente Olst-Wijhe. De inschrijfperiode voor de kavels start 12 juli 2024.

AANLEIDING

Op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Meente Noord in Olst ligt 1,8 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. De kavels worden via een openbare en brede verkoopprocedure aangeboden met oog voor ondernemers die een toegevoegde waarde hebben voor het ondernemersklimaat in Olst-Wijhe. Deze procedure betreft tegelijkertijd ook het beleid voor de inschrijfgeregels, de toewijzing en de uitgiftecriteria van bedrijfskavels op deze locatie.

Door het volgen van de verkoopprocedure De Meente Noord geeft de gemeente Olst-Wijhe partijen een kans tot aankoop van een of meerdere bedrijfskavel(s), waarbij partijen die zich inschrijven worden beoordeeld op basis van de in deze verkoopprocedure gestelde criteria. Door een brede en openbare procedure te hanteren sluit de gemeente aan bij de gestelde criteria uit het zogenaamde Didam-arrest (26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:178).

BEOOGD RESULTAAT

Het doorlopen van de verkoopprocedure De Meente Noord, waarbij als het hele traject is doorlopen, het resultaat is dat er op De Meente Noord bedrijfskavels zijn verkocht aan bedrijven die zo mogelijk een toegevoegde waarde hebben voor het ondernemersklimaat in onze gemeente.

KADER

- Collegebesluit 13 februari 224
- Bestemmingsplan Olst (2009)
- Bestuursakkoord 2022-2026
- Bestuursopdracht Economie
- Bedrijventerreinenvisie 2040
- Prestatieafspraken Provincie Overijssel
- Parapluplan parkeren Olst-Wijhe
- Nota Ruimtelijke kwaliteit
- Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 Olst-Wijhe
- Grondprijzenbrief 2024
- Taxatie-advies juni 2024

ARGUMENTEN

De verkoopprocedure De Meente Noord sluit aan bij het Bestuursakkoord, de Bestuursopdracht Economie en de Bedrijventerreinenvisie 2040. Uit Bedrijventerreinenvisie 2040: 'De gemeente Olst-Wijhe heeft in 2021 besloten om zich samen met ondernemers in te zetten voor een gezond, duurzaam en vitaal ondernemersklimaat. Gezond en vitaal economisch beleid betekent ook voorzien in bedrijventerreinen die toekomstbestendig zijn en die tegemoetkomt aan de lokale vraag naar kavels. Nadrukkelijk oog heeft voor lokaal, want daarmee wordt een grote spin off gegenereerd naar andere belangrijke maatschappelijke doelstellingen.'

VERKOOPPROCEDURE DE MEENTE NOORD (Beslispunt 1)

De selectie, toewijzing en verkoop van de bedrijfskavels op De Meente Noord vindt plaats op basis van een openbare verkoopprocedure (bijlage 1). Er zijn selectiecriteria geformuleerd waaraan een inschrijver moet voldoen c.q. punten kan scoren om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel op het bedrijventerrein De Meente Noord. Inschrijvers die niet voldoen aan deze selectiecriteria, worden uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Er zijn verplichte criteria (4.1.1 en 4.1.2 verkoopprocedure) en aanvullende criteria (4.1.3 tot en met 4.6 verkoopprocedure) waarmee punten gescoord kunnen worden.

Alle plannen die voldoen aan de inschrijvingsvereisten worden kwalitatief beoordeeld door een gemeentelijke beoordelingscommissie. Er zijn maximaal 30 punten te verdienen. De beoordeling van de inschrijving vindt plaats volgens onderstaand schema.

Artikel in procedure	Onderwerpen / criteria	Maximale punten
----------------------	------------------------	-----------------

4.1	Klimaatadaptatie en water:	
4.1.1	Hergebruik regenwater; 20mm op eigen terrein opvangen en verwerken.	Verplicht
4.1.2	Hergebruik van hemelwater voor toiletspoelingen is verplicht.	Verplicht
4.1.3	Klimaatadaptatie (1 maatregel bijdragend aan klimaatadaptatie doelen A, B of C).	Verplicht
4.2	Extra maatregelen klimaatadaptatie.	3
4.2	Herkomst bedrijven.	4
4.3	Afname meerdere kavels.	5
4.4	Bedrijven binnen de gemeente die willen verplaatsen naar Meente Noord en zo een ruimtelijk knelpunt oplossen en/of kansen biedt voor een gewenste ontwikkeling.	4
4.5	Bedrijven die aantoonbaar bijdragen aan de werkgelegenheid in Olst-Wijhe.	4
4.6	Duurzaamheid, circulariteit en energie.	10
	Maximaal aantal te behalen punten	30

COMMUNICATIEPLAN (Beslispunt 2)

In lijn met het bestuursakkoord 2022-2026 erkennen we het belang van bedrijvigheid en ondernemerschap voor de vitaliteit van onze kernen. Het onderhouden van een sterke relatie met het bedrijfsleven en lokale ondernemers is essentieel voor een bloeiend ondernemersklimaat in onze gemeente.

Het communicatieplan heeft tot doel:

- Lokale ondernemers uit Olst-Wijhe effectief te informeren over de verkoop van kavels op het bedrijventerrein De Meente-Noord. Het plan omvat een scala aan communicatiekanalen en streeft naar een laagdrempelige, toegankelijke benadering, waarbij elementen van de 'Hier stroomt de IJssel'-huisstijl worden geïntegreerd.
- Door middel van persoonlijk contact en een strategische inzet van sociale media, lokale kranten en een eigen webpagina, streven we ernaar de relatie met lokale ondernemers te versterken en hen te begeleiden bij het nemen van belangrijke beslissingen voor hun bedrijf.

RESERVERING KAVELS 1 EN 2 VOOR VITENS VOOR DE BOUW VAN EEN LIVING LAB (Beslispunt 3)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 13 februari 2024 besloten om maximaal 50% van het Bedrijventerrein De Meente Noord aan Vitens te willen verkopen. Een selectieprocedure kan achterwege blijven als vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden dat er slechts één serieuze gegadigde is. Dit is het geval bij het waterleidingbedrijf Vitens die zich als geïnteresseerde koper heeft gemeld om op deze locatie een Living Lab in te richten om drinkwater uit het effluent van het naastliggende RWZI te halen. Vooralsnog worden kavels 1 en 2 voor Vitens gereserveerd. (Oppervlakte 5.950 m²). Voor de uitvoering van waterhuishoudkundige aspecten, behorende bij het Living Lab, wordt in een later stadium bekeken of ook de achterliggende noordelijk gelegen groenstrook benodigd is door Vitens en aan hen wordt verkocht. Aan de achterzijde blijft een groene bufferstrook die in eigendom van de gemeente blijft.

Mocht Vitens nog voor 12 juli 2024 (start verkoop kavels) van de reservering van bovengenoemde kavels afzien, dan worden de kavels 1 en 2 alsnog aan deze verkoopprocedure toegevoegd. Komt Vitens in een later stadium niet tot koop van de kavels dan vallen deze kavels weer terug aan de gemeente en worden deze opnieuw aan de markt aangeboden. Hiervoor gelden dan weer vergelijkbare selectiecriteria.

Als Vitens besluit om de kavels daadwerkelijk af te nemen dan wordt, op basis van het eerder genoemde Didam-arrest, op een later moment dit jaar de voorgenomen verkoop aan Vitens gepubliceerd via de communicatiekanalen van de gemeente. Eventuele andere geïnteresseerde(n) krijgen gedurende een periode van 20 dagen de gelegenheid hierop te reageren. Die reacties worden beoordeeld en geven dan wel of geen aanleiding om het voornemen tot verkoop aan Vitens te wijzigen.

Reservering van de kavels voor Vitens betekent dat er in juli 2024 nog 12.646 m² uitgeefbaar bedrijventerrein resteert dat te koop wordt aangeboden via de openbare verkoopprocedure De Meente Noord.

BESTRIJDING INVASIEVE SOORTEN: AZIATISCHE DUIZENKNOOP, REUZENBERENKLAUW EN BAMBOE (beslispunt 5)

Op een groot deel van het perceel rondom de kavel Rozenkampsweg 23 staat Aziatische duizendknoop. De sterke wortelstokken en stengels van deze schadelijke plant zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen. Daarnaast verdringt deze plant, door zijn sterke groeikracht, inheemse plantensoorten. De Aziatische duizendknoop is te vinden op diverse locaties op het perceel van De Meente Noord en heeft een totaaloppervlak van ruim 1.000 m².

Samen met een expert is gezocht naar de beste methode om de Aziatische duizendknoop te bestrijden/verwijderen waarbij een afweging is gemaakt tussen tijd, geld, effectiviteit, risico's, duurzaam gebruik van materialen (grond) en het inpassen van overige ruimtelijke aspecten als een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Geadviseerd wordt een duurzame bestrijding van de Aziatische duizendknoop en deze te saneren.

Geadviseerd wordt een combinatie van bestrijdingsmethoden:

- Machinaal ontwortelen.
- Uitvoeren archeologisch proefsleuvenonderzoek.
- Saneren onder begeleiding van een ter zake deskundige en de grond afvoeren.
- Gat aanvullen met schone grond.

De belangrijkste overwegingen om deze werkwijze te volgen zijn:

- Kortst mogelijke doorlooptijd, na de sanering is de verontreiniging verholpen.
- September 2025 bouwrijp opleveren is mogelijk.
- Risico op restverontreiniging is het kleinst.
- Risico om tijdens een eventuele onderhoudsperiode verspreiding van JDK naar buiten de kavel als gevolg van het regelmatig betreden van dit gebied is er niet.

De archeologische verwachtingswaarde van De Meente Noord is middelhoog op het gedeelte waar de Aziatische duizendknoop staat. Als gevolg moet een Archeologisch proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente.

Voor het verwijderen van de Reuzenbereklaauw wordt de aanpak geadviseerd waarbij de plek waar de plant voorkomt wordt gemaaid en de grond daarna wordt door gefreesd en het maaiveld wordt opgehoogd met minimaal 0,30m grond (door koper) zodat de Reuzenbereklaauw niet weer zal groeien. Dit in het voorjaar van 2025 bij de start van de werkzaamheden bouwrijpmaken uitvoeren, zodat veilig en zonder gezondheidsrisico's gewerkt kan worden. Tot slot wordt geadviseerd om de aannemer die de sloop van de woning verzorgt, tegelijkertijd de Bamboe te laten verwijderen.

De kosten voor het bestrijden van Aziatische duizendknoop, het verwijderen van de Reuzenbereklaauw en de Bamboe komen voor rekening van de gemeente en worden ingeschat op € 226.000,-.

RISICO'S

- Onverwachte tegenvallers tijdens het bouwrijp maken/de aanbesteding.
- Tegenvallende kaveluitgiften (vertraging)/kavelprijzen waardoor opbrengsten achterblijven op de prognose.
- Stijgende bouw- en materiaalkosten.
- Door netcongestie is een grootverbruik aansluiting niet mogelijk maar kunnen ondernemers vooralsnog alleen gebruik maken van een stroomaansluiting van 3x80A.
- De werkzaamheden van de nutsbedrijven kunnen niet eerder gepland worden dan bekend is wie de (toekomstige) eigenaren zijn van de kavels. Dit met het oog op de flexibele kaveluitgifte. Een en ander betekent dat kopers na aankoop van de kavel moeten wachten op aansluiting op de nuts. Wachtijd werkzaamheden nutspartijen ten tijde van het opstellen van dit collegevoorstel is ongeveer 1 jaar.

FINANCIËN

Voor De Meente Noord is een grondexploitatie geopend. De kosten van de verkoopprocedure zijn hierin opgenomen. De kosten voor het verwijderen van de Aziatische duizendknoop, het daaraan gerelateerde archeologisch onderzoek, de Reuzenbereklaauw en de Bamboe (€ 226.000) zijn onvoorzien en nog niet in de grondexploitatie opgenomen. Nadat de kavels verkocht zijn en goed aangesloten zijn op de openbare ruimte, kan de grondexploitatie worden afgesloten. De grondexploitatie sluit momenteel op negatief resultaat van € 1.001.865 NCW (01-01-2024). De te maken civieltechnische kosten voor het bouwrijp maken van het terrein en de te kaveluitgifte sluiten zoveel mogelijk op elkaar aan, om het negatieve resultaat zoveel mogelijk te beperken.

DUURZAAMHEID

- Het beoogde LivingLab van Vitens draagt bij aan duurzamere drinkwaterwinning in Overijssel West.
- Om in aanmerking te komen voor een kavel moet de inschrijver aangeven hoe hij met de bouw en bedrijfsvoering bijdraagt aan onder andere de vastgestelde duurzaamheidsdoelstellingen. Hij kan daarmee punten scoren waarmee hij meer kans maakt op de aankoop van een kavel.

PARTICIPATIE / DRAAGVLAK

- De vertegenwoordigers van de ondernemerskring Olst-Wijhe geven aan dat ze blij zijn dat het bedrijventerrein De Meente Noord nu wordt aangelegd. Een substantiële invulling met Vitens heeft hun voorkeur, naast kavels voor lokale ondernemers voor de komende jaren).
- Met de omwonenden is contact over de geplande ontwikkeling en werkzaamheden.

COMMUNICATIE

Voor de verkoop van de bedrijfskavels op De Meente Noord is een communicatieplan opgesteld met als doel (lokale) ondernemers uit de omgeving van Olst-Wijhe effectief te informeren over de verkoop van kavels. Er worden verschillende middelen ingezet waarbij we streven naar een laagdrempelige, toegankelijke benadering. Elementen van 'Hier stroomt de IJssel' worden geïntegreerd. Het communicatieplan wordt als bijlage bijgesloten.

PLANNING EN UITVOERING

- De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zo dicht mogelijk op werkzaamheden van de nutsbedrijven gepland. Nutsbedrijven verwachten in mei 2025 de reconstructiewerkzaamheden te kunnen plannen (omleggen voorzieningen woningen Rozenkampsweg omdat voorzieningen niet onder de rijbaan mogen liggen). De nutswerkzaamheden voor de kavels moeten nog gepland worden. Dit kan pas als de kopers van de kavels bekend zijn. De wachttijd na het aanleveren van een plan is ongeveer één jaar.
 - Start verkoopprocedure bedrijfskavels voor de zomervakantie 2024.
 - Selectieprocedure en vervolg om te komen tot verkoop volgt in september 2024.
- De uitgewerkte planning staat in de verkoopprocedure opgenomen.