



Bedrijventerrein De Meente Noord in Olst

Verkoopprocedure bedrijfskavels

Olst-Wijhe, 1 november 2024

Verkoopprocedure De Meente Noord Olst

Gemeente Olst-Wijhe
November 2024

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe
Juni 2024

Disclaimer

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Overzicht bedrijfskavels De Meente Noord.....	5
2.1	Kavels en prijs.....	5
3	Verkoopprocedure bedrijfskavels De Meente Noord.....	6
3.1	Inschrijfvoorwaarden	6
3.2	Planning van de verkoopprocedure	7
3.3	Vragenronde	7
3.4	Inschrijving	8
3.5	Uitsluitingsgronden	8
3.6	Selectie en toewijzing	8
3.7	Standstill periode en reserveren	9
3.8	Kavelreservering en reserveringsovereenkomst	9
4	Selectiecriteria en beoordeling	11
4.1	Klimaatadaptatie en water.....	11
4.2	Herkomst bedrijven [max. 4 punten]	12
4.3	Afname meerdere kavels [max. 7 punten].....	13
4.4	Bedrijven binnen de gemeente die willen verplaatsen naar De Meente Noord en een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost en/of kansen biedt voor een gewenste ontwikkeling [max.4 punten].....	13
4.5	Bedrijven die bijdragen aan de werkgelegenheid in gemeente Olst-Wijhe [max. 4 punten]	13
4.6	Duurzaamheid, circulariteit en energie [max. 10 punten]	13
5	Informatie over De Meente Noord	14
5.1	Bedrijven en milieuzonering.....	14
5.2	Bodem.....	14
5.3	Archeologie	14
5.4	Stikstof	14
6	Overige Mededelingen	14
7	Bijlagen	15

1 Inleiding

In de gemeente Olst-Wijhe worden op het bedrijventerrein De Meente Noord in Olst bedrijfskavels verkocht. Op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Meente Noord ligt 1,8 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via De Meente op de Rijksstraatweg (N337).

De verkoopprocedure sluit aan bij het Bestuursakkoord, de Bestuursopdracht Economie en de Bedrijventerreinvisie 2040. Uit Bedrijventerreinvisie 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 tegemoetkomen aan de lokale vraag naar kavels. Nadrukkelijk de inzet op lokaal, want daarmee wordt er ook een grote spin off gegenereerd naar andere belangrijke maatschappelijke doelstellingen'. De kavels worden dan ook aangeboden aan ondernemers die toegevoegde waarde hebben voor het ondernemersklimaat in Olst-Wijhe.

In deze verkoopprocedure leest u alle informatie over de beschikbare bedrijfskavels, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Deze informatie is ook terug te lezen op de gemeentelijke website (www.olst-wijhe.nl/meentenoord). Hier vindt u ook het digitale inschrijfformulier.

Bij deze uitgifte is geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om tot gunning over te gaan, wordt uiteindelijk genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Waarom een verkoopprocedure

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan in het zogenaamde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:178). Hiermee is bevestigd en aangescherpt dat de gemeente ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop hiervan of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Gemeenten moeten een potentiële koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Door het volgen van deze procedure geeft de gemeente Olst-Wijhe partijen een kans tot aankoop van een bedrijfskavel, waarbij partijen die zich inschrijven worden beoordeeld op basis van deze verkoopprocedure en de daarin gestelde criteria. Deze procedure betreft tegelijkertijd ook het beleid voor de uitgiftecriteria van bedrijfskavels op deze locatie.

2 Overzicht bedrijfskavels De Meente Noord

Als bijlage T3 en T4 zijn de kaveltelingen opgenomen. Op T8 vindt u het totaaloverzicht. Hieronder vindt u een overzicht van de beschikbare kavels waarop ingeschreven kan worden.

Kavel	Oppervlakte in m ²	Milieucategorie	Koopsom € 120 per m ² exclusief btw en exclusief kosten koper	Bijzonderheden
Kavel 1	circa 2.468	t/m 3.1	€ 296.160,-	Gereserveerd
Kavel 2	circa 3.482	linksonder bij woning 1.2 overig 3.1	€ 417.840,-	Gereserveerd
Kavel 3	circa 1.650	t/m 3.2	€ 198.000,-	
Kavel 4	circa 1.650	linker strook t/m 3.1 overig t/m 3.2	€ 198.000,-	
Kavel 5	circa 1.850	linker strook t/m 3.1 overig t/m 3.2	€ 222.000,-	Gereserveerd
Kavel 6	circa 3.758	t/m 3.2	€ 450.960,-	Gereserveerd
Kavel 7	circa 3.740	rechtsonder t/m 3.1 overig t/m 3.2	€ 448.800,-	Gereserveerd

2.1 Kavels en prijs

Het bedrijventerrein wordt aangelegd en bouwrijp gemaakt volgens het vigerende omgevingsplan, waarbij de kavels worden ontsloten, geëgaliseerd en vrijgemaakt van grote obstakels. Onder bouwrijp verstaat de gemeente in dit project dat de kavel vlak wordt afgewerkt op een niveau van circa 3,05m NAP.

Vanwege netcongestie is er een stroomaansluiting van maximaal 3x80A mogelijk. Nutswerkzaamheden kunnen pas ingepland worden na reservering van de kavels. Gemeente is hiermee afhankelijk van de planning van de Nutsbedrijven.

De grondprijs voor de bedrijfskavels is voor deze uitgifte vastgesteld op € 120,- per vierkante meter, exclusief btw en exclusief kosten koper. In aanvulling van artikel 2.7 van de algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe 2014 komen ook de kadastrale kosten voor het splitsen van de percelen en landmeetkundige kosten voor rekening van de koper.

Er worden meerdere kavels tegelijk aangeboden. Een inschrijver kan één inschrijving per bedrijf doen voor een kavel. Hierbij kan hij op volgorde van voorkeur twee kavels aangeven op het inschrijfformulier.

Als een inschrijver meerdere kavels wil afnemen, dan moet hij gemotiveerd aantonen (naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe) dat hij meerdere kavels nodig heeft om het bedrijf te realiseren. Als de inschrijving meerdere kavels betreft, kunnen deze kavels alleen gezamenlijk afgenomen worden. De kavels moeten aaneensluiten.

3 Verkoopprocedure bedrijfskavels De Meente Noord

De selectie, toewijzing en verkoop van de bedrijfskavels op De Meente Noord vindt plaats op basis van deze verkoopprocedure en de daarbij behorende verkoopinformatie, waaronder de concept reserverings- en concept koopovereenkomst en de selectiecriteria. Eerst wordt getoetst of de inschrijving voldoet aan de inschrijfvoorwaarden. Als dit het geval is, dan wordt deze inhoudelijk beoordeeld door het toekennen van punten op de verschillende selectiecriteria. Voldoet de inschrijving niet aan alle voorwaarden dan is de inschrijving niet ontvankelijk en doet de inschrijver niet mee in de verdere procedure (uitsluiting).

3.1 Inschrijfvoorwaarden

Voor deze kaveluitgifte komen bedrijven in aanmerking:

- Die ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Waarvan de inschrijver de enige eindgebruiker is van het te bouwen bedrijfspand. Dit betekent dat ontwikkelaars van een bedrijfsverzamelgebouw of opslagloods bestaande uit meerdere te verhuren/verkopende units (waarin de verhuur van opslagruimte mogelijk wordt gemaakt voor zowel particulieren als bedrijven) niet in aanmerking komen voor inschrijving.
Als de inschrijver wel de eindgebruiker is maar niet de uiteindelijke eigenaar kan de inschrijver zich samen met de beoogde koper, bijvoorbeeld een bouwbedrijf of een belegger inschrijven. Echter, als één van de gezamenlijke inschrijvers zich gedurende het gehele proces terugtrekt, vervalt het recht op aankoop van de kavel voor de overige belanghebbende(n).
- Die op basis van het bestemmingsplan Olst (2009) zijn toegestaan. De te realiseren bebouwing en bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan het vigerende bestemmingsplan en nota ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het bestemmingsplan zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan van de lijst van bedrijven behorende bij het bestemmingsplan. Beoogde bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de lijst van bedrijven worden getoetst op basis van de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 van de VNG.
- Waarvan de inschrijver zich conformeert aan het bestemmingsplan Olst (2009), de vigerende nota ruimtelijke kwaliteit, het Parapluplan parkeren van de gemeente Olst-Wijhe en aan de in deze verkoopprocedure gestelde voorwaarden.
- Die bereid zijn maatregelen te treffen op gebied van klimaat, duurzaamheid, circulariteit, energie, water en groen. Zowel aan de inrichting van het gebouw als in hun bedrijfsprocessen.
- Waarvan één inschrijving per bedrijf wordt gedaan voor een kavel op De Meente Noord. Hierbij kunnen op volgorde van voorkeur twee kavels aangegeven worden op het inschrijfformulier. Er mogen geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende inschrijver inschrijven.
- Die, wanneer dit van toepassing is, onderbouwd kunnen aantonen (naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe) dat zij meerdere kavels nodig hebben om het bedrijf te realiseren. Als de inschrijving meerdere kavels betreft, kunnen deze kavels alleen gezamenlijk afgenomen worden. De kavels moeten aaneensluiten.

Alleen inschrijvers die voldoen aan en instemmen met de gestelde voorwaarden en verkoopprocedure kunnen zich inschrijven. Door in te schrijven geeft de inschrijver aan hiermee akkoord te gaan.

3.2 Planning van de verkoopprocedure

Stappen	Planning (indicatief)
Publicatie verkoopprocedure	4-11-2024
Vragenronde (schriftelijk, via format in bijlage F3)	4-11-2024 tot en met 10-11-2024
Publiceren vraag- en antwoordenlijst op www.olst-wijhe.nl/meentenoord	Uiterlijk 12-11-2024
Inschrijfperiode	4-11-2024 12.00 uur tot en met 25-11-2024 12.00 uur
Scoren van de inschrijvingen	26-11-2024 tot en met 29-11-2024
Inschrijvers informeren over score	2-12-2024
Eventuele loting	3-12-2024
Inschrijvers informeren over de uitkomst loting	3-12-2024
Stand-still periode	3-12-2024 tot en met 3-1-2025
Mogelijkheid voor inschrijvers om schriftelijk vragen te stellen over de selectieprocedure	3-12-2024 tot en met 9-12-2024
Toezending reserveringsovereenkomst naar kandidaat kopers	Week 51
Ondertekenen reserveringsovereenkomst tijdens kennismakingsgesprek	Week 2 2025
Uiterlijke betaling waarborgsom	Binnen 2 weken na ondertekening reserveringsovereenkomst
Terugsturen ingevuld en ondertekend Bibob-formulier inclusief alle gevraagde bijlagen	Binnen 2 weken na ondertekening reserveringsovereenkomst
Bibob screening	PM
Bevestigen verlengen reservering of koopovereenkomst afsluiten	PM
Ondertekenen koopovereenkomst (bij positieve uitslag Bibob)	3 weken na toezending
Ontvangstbevestiging volledig ondertekende koopovereenkomst + verkoopbesluit	PM

De te sluiten koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan als en nadat het bevoegde bestuursorgaan dit expliciet heeft besloten met een verkoopbesluit, zoals in de blanco reserveringsovereenkomst (bijlage O1) is beschreven. Zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn, behoudt de gemeente zich het recht voor om:

- De verkoopprocedure tussentijds (of tijdelijk) stop te zetten.
- De tijdsplanning van de verkoopprocedure te wijzigen.
- Geen overeenkomst te sluiten.

3.3 Vragenronde

Tot en met 10 november is er gelegenheid om schriftelijk vragen te stellen om duidelijkheid te verkrijgen over deze verkoopprocedure, de bijlagen en overige zaken. Voor het stellen van de vragen moet gebruik gemaakt worden van het format volgens bijlage F3. Dit format moet als bewerkbaar excel-bestand per e-mail verzonden worden aan pma@olst-wijhe.nl. Alle vragen moeten worden gesteld in één e-mail. De vragen die tijdens de vragenronde worden gesteld, worden geanonimiseerd beantwoord in een vraag- en antwoordenlijst welke uiterlijk 12 november 2024 worden gepubliceerd op www.olst-wijhe.nl/meentenoord.

3.4 Inschrijving

1. Inschrijving kan van 4 november 2024 tot en met 25 november 2024 en is alleen mogelijk met het daarvoor bestemde inschrijfformulier (bijlage F1). Een andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.
2. Het inschrijfformulier is alleen geldig als:
3. Deze volledig is ingevuld, alle vragen zijn beantwoord en het formulier door alle vertegenwoordigingsbevoegde betrokkenen* is ondertekend.
4. Alle gevraagde bijlagen volledig zijn bijgevoegd en alle stukken tijdig (voor de sluitingsdatum van de inschrijfperiode) zijn ingediend.
 - a. Kopie geldig ID bewijs* (voor en achterzijde) van tekeningsbevoegde persoon/personen.
 - b. Geldig uittreksel kamer van koophandel (niet ouder dan vier weken)
 - c. Organogram van de onderneming
 - d. Akkoordverklaring eindgebruiker en koper (als dit van toepassing is)
 - e. Ingevuld scoreformulier (bijlage F2)

Alle gevraagde stukken die buiten de inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en vallen buiten de verkoopprocedure.

5. Inschrijvers krijgen allemaal op dezelfde dag (uiterlijk 2 december 2024) per e-mail een bevestiging van hun inschrijving of uitsluiting van de verkoopprocedure.
6. Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen administratief bezwaar of beroep worden ingesteld.

*Bij gezamenlijke inschrijving geldt dat deze gegevens voor alle partijen moeten worden bijgevoegd.

3.5 Uitsluitingsgronden

De inschrijver verklaart met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Als verklaringen of gegevens niet of niet volledig en/of niet naar waarheid zijn ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Bij twijfel of vragen over een inschrijving kan de gemeente nader onderzoek doen. Wordt de waarheid van de inschrijving niet aannemelijk gemaakt, dan houdt de gemeente zich het recht voor de inschrijving ongeldig te verklaren. en de inschrijver van de verdere procedure uit te sluiten.

3.6 Selectie en toewijzing

Als de inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt deze door een beoordelingscommissie inhoudelijk beoordeeld door het toekennen van punten aan de hand van opgestelde selectiecriteria. Voor het toekennen van de punten is het van belang dat de inschrijver kan aantonen in welke mate hij voldoet aan de selectiecriteria. De inschrijvingen worden per kavel geordend naar de score op selectiecriteria.

Toewijzing van de kavel vindt plaats aan:

De inschrijver voor één (of meerdere kavels) die de hoogste totaalscore heeft bij de beoordeling van de selectiecriteria. Bij een gelijk aantal punten wordt er geloot. Als loting noodzakelijk is wordt deze uitgevoerd door een notaris van Notariaat Salland. Betreffende inschrijvers ontvangen hiervan bericht. De loting is niet openbaar.

De inschrijving met de hoogste aantal punten dan wel de inschrijving die bij de loting als eerste geloot wordt, krijgt de kavel aangeboden. De andere inschrijver(s) krijgen een rangnummer op basis van het gescoorde puntenaantal en komen hiermee op de reservelijst van de betreffende kavel(s). Alle inschrijvers krijgen uiterlijk op 26 september 2024) bericht via e-mail.

Dit rangnummer blijft geldig als de eerst geselecteerde kandidaat (op basis van hoogste aantal punten of loting) niet tot ontwikkeling van de kavel komt of alsnog niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Het rangnummer komt te vervallen wanneer de geselecteerde kandidaat de kavel heeft gekocht of na verloop van twee jaren na gunning. De gemeente behoudt zich het recht voor van gunning af te zien.

Met de gunning komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het burgerlijk wetboek. Een overeenkomst komt pas tot stand als en nadat het college van burgemeester en wethouders hierover heeft besloten.

3.7 Standstill periode en reserveren

- De standstill termijn van 1 maand gaat in op de dag na bekendmaking (3 december 2024) van de selectiebeslissing per kavel aan de afgevalen gegadigden en de geselecteerde gegadigde.
- Afgevalen inschrijvers krijgen gedurende deze termijn de mogelijkheid om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing door de kwestie voor te leggen aan een (voorzieningen)rechter.
- Afgevalen inschrijvers hebben van 3 december tot en met 9 december de mogelijkheid om schriftelijke vragen over de selectiebeslissing te stellen per e-mail aan pma@olst-wijhe.nl.
- De reserveringsovereenkomst met de geselecteerde inschrijver wordt na afloop van de standstill periode gesloten.

3.8 Kavelreservering en reserveringsovereenkomst

De gemeente sluit met de geselecteerde inschrijver voor de betreffende bedrijfskavel een reserveringsovereenkomst voor een periode van drie maanden. De geselecteerde inschrijver is dezelfde rechtspersoon als de inschrijver. Hiervan wordt door de gemeente niet afgeweken.

Binnen drie weken nadat de reserveringsovereenkomst aan de geselecteerde inschrijver is toegezonden, plant de gemeente een kennismakingsgesprek waarbij de reserveringsovereenkomst getekend wordt.

De geselecteerde inschrijver betaalt aan de gemeente voor het verkrijgen van de reserveringsovereenkomst een waarborgsom van 1% van de koopsom. Dit bedrag moet binnen 2 weken na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst worden betaald. Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom bij afname van de kavel.

De reserveringsovereenkomst vervalt van rechtswege als de gemeente niet binnen drie weken een getekende reserveringsovereenkomst én binnen 2 weken daarna de waarborgsom heeft ontvangen.

Als de geselecteerde inschrijver hierna alsnog afziet van de bedrijfskavel, om welke reden dan ook, of dat de gemeente op grond van de reserveringsovereenkomst deze ontbindt, dan vervalt de betaalde waarborgsom aan de gemeente ter compensatie van de door haar gemaakte kosten.

De betaalde waarborgsom wordt bij de akte van levering in minder gebracht op de koopsom voor de bedrijfskavel als de gemeente met betrekking tot de bedrijfskavel een koopovereenkomst aangaat met de geselecteerde inschrijver en deze de bedrijfskavel ook daadwerkelijk (in eigendom) krijgt.

De reservering kan verlengd worden met periodes van drie maanden met een maximum van 2 verlengingen. Hiervoor betaalt kandidaat koper telkens een reserveringsvergoeding van 1% (één procent) van de totale koopprijs, (vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting). De reserveringsvergoeding wordt niet terugbetaald.

Binnen de reserveringstermijn moet de inschrijver aangeven of hij al dan niet tot aankoop van de kavel(s) overgaat. Als de inschrijver gedurende de reserveringsperiode afziet van de aankoop van de kavel of als één van de gezamenlijke gegadigden zich gedurende deze periode terugtrekt, bestaat er geen recht op

terugbetaling van de betaalde waarborgsom en/of reserveringsvergoeding en komt het recht op aankoop van de kavel(s) voor alle in de aanbidding genoemde partijen te vervallen.

3.8.1 Wet Bibob

De gemeente Olst-Wijhe vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te kunnen doen en is dat ook verplicht. Op grond van vastgesteld beleid gaat de gemeente de inschrijver(s) screenen op integriteit wanneer deze een vastgoedtransactie aangaan met de gemeente

- Bij de toezending van de reserveringsovereenkomst ontvangen de geselecteerde inschrijvers een Bibob-vragenformulier. Inschrijvers dienen deze volledig in te vullen en aan te vullen met de hierin gevraagde bijlagen. Het ingevulde Bibob-vragenformulier, inclusief **alle** gevraagde bijlagen, sturen inschrijvers binnen 2 weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst aan de gemeente terug. Bij overschrijding van deze termijn zullen de rechten van de geselecteerde inschrijver(s) van rechtswege vervallen en wordt de reserveringsovereenkomst door de gemeente eenzijdig ontbonden. Daarmee wordt inschrijver(s) alsnog uitgesloten van de verkoopprocedure. (Het formulier Bibob en bijbehorende informatie zijn opgenomen onder Bijlage F4).

3.8.2 Koopovereenkomst

Nadat de kandidaat koper aangeeft de kavel(s) te willen kopen, wordt de koopovereenkomst (bijlage O2) ter ondertekening toegestuurd. Het inschrijfformulier, waarin de te nemen maatregelen zijn opgenomen en een eventuele toelichting, maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst zodat de ondernemer zich verplicht de op het inschrijfformulier opgenomen maatregelen uit te voeren.

Binnen drie weken nadat de koopovereenkomst aan de kandidaat koper is toegezonden, plant de gemeente een afspraak op het gemeentehuis om de koopovereenkomst te tekenen. Bij dit gesprek zal ook de bedrijvencontactfunctionaris aanwezig zijn om kennis te maken met de kandidaat.

De gemeente gaat pas over tot daadwerkelijke verkoop als het Bibob-onderzoek is afgerond en er geen bezwaren zijn om de transactie aan te gaan.

In geval van een negatieve Bibob uitslag vervalt het recht op aankoop van de kavel. De koopovereenkomst komt pas tot stand als en nadat het college van burgemeester en wethouders hiertoe expliciet heeft besloten. De kandidaat koper ontvangt een afschrift van dit besluit samen met de door de gemeente medeondertekende koopovereenkomst. Eigendomsoverdracht van de kavel en betaling van de koopsom moet binnen twee maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit plaatsvinden bij de notaris. Als de eigendomsoverdracht later plaatsvindt dan is wettelijke rente (enkelvoudig, handelstransacties) verschuldigd over de periode vanaf de datum waarop de akte moest zijn gepasseerd tot aan de datum waarop eigendomsoverdracht plaatsvindt.

4 Selectiecriteria en beoordeling

Gemeente Olst-Wijhe vindt het belangrijk dat nieuwe bedrijventerreinen toekomstbestendig worden ontwikkeld (Bedrijventerreinvisie Olst-Wijhe 2040 en de programmeringsafspraken met de provincie). Dat betekent dat we bij de ontwikkeling van De Meente Noord kwaliteitsambities bepaald hebben op het gebied van bodem en water, circulair bouwen, duurzaam gebruik, gezonde en groene leefomgeving, duurzame energie, zorgvuldig ruimtegebruik en regionale/lokale meerwaarde.

Deze kwaliteitsambities zijn vertaald naar selectiecriteria waaraan een inschrijver moet voldoen en punten kan scoren om in aanmerking te kunnen komen voor een bedrijfskavel op bedrijventerrein De Meente Noord. Als inschrijver(s) niet voldoen aan deze selectiecriteria, worden deze uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Er zijn verplichte criteria (4.1.1 en 4.2.1) en aanvullende criteria (4.2.3 tot en met 4.6), waarmee punten gescoord kunnen worden.

Alle plannen die voldoen aan de inschrijvingsvereisten worden kwalitatief beoordeeld door een gemeentelijke beoordelingscommissie.

In totaal zijn maximaal 27 punten te verdienen. De beoordeling van de inschrijving vindt plaats door de beoordelingscommissie volgens onderstaand schema. Het scoreformulier wordt als bijlage F2 bijgevoegd.

	Onderwerpen / criteria	Maximale punten
4.1	Klimaatadaptatie en water	
4.1.1	Hergebruik regenwater; 20mm op eigen terrein opvangen en verwerken. Hergebruik van hemelwater voor toiletspoelingen is verplicht.	Verplicht Verplicht
4.1.2	Klimaatadaptatie (1 maatregel bijdragend aan klimaatadaptatie doelen A, B of C).	Verplicht
4.1.3	Extra maatregelen klimaatadaptatie.	3
4.2	Herkomst bedrijven.	4
4.3	Afname meerdere kavels.	2
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	27

4.1 Klimaatadaptatie en water

4.1.1 Afvalwater en hemelwater

De afvoer van het vuil- en hemelwater van het plangebied moet gescheiden plaatsvinden. Vuilwater moet geloosd worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel of zorgvuldig en volgens geldende standaarden lokaal gezuiverd worden. Hemelwater moet op het kavel hergebruikt (hemelwater dat op het dak valt) en geïnfiltreerd (hemelwater dat op de grond valt) worden. Voor infiltratie heeft bovengronds de voorkeur (Gemeentelijk Rioleringsplan Olst-Wijhe 2022-2028). Voor bovengrondse infiltratie geldt dat als er samengewerkt wordt met eigenaren van aangrenzende percelen de berging/ infiltratie ook op aangrenzende percelen mag plaatsvinden. Voorwaarde is goede contractuele afspraken over de samenwerking en beheer en onderhoud. Inschrijver past in zijn plan minimaal hergebruik van hemelwater toe voor toiletspoelingen.

Daarnaast is de eigenaar van het perceel waar het hemelwater is neergekomen verantwoordelijk voor het voorkomen dat het hemelwater wordt verontreinigd. Als dit niet mogelijk is moet het hemelwater, voordat het

wordt hergebruikt of geïnfiltreerd, worden gereinigd. Is dit alles niet mogelijk? Dan moet het vervuilde hemelwater worden geloosd op het vuilwaterriool.

De eigenaar van gebouwen en percelen moeten zelf minimaal 20 mm regenwater binnen de perceelgrens opvangen c.q. verwerken. (Gemeentelijk Rioleringsplan Olst-Wijhe 2022-2028, bijlage K4). Voor goed functioneren van de voorziening voor hemelwaterhergebruik kan een andere (grotere) dimensionering van de voorziening aanbevolen zijn. De minimale eis van 20 mm blijft gehandhaafd. De overloop van de voorzieningen kan aangesloten worden op het bestaand hemelwaterriool. Bovengronds afvoeren en infiltreren heeft de voorkeur.

4.1.2 Verplichte maatregelen klimaatadaptatie

Klimaatadaptatiedoelen:

- A. Beperken wateroverlast door meer neerslag en intensievere/zwaardere buien.
- B. Beperken droogte gedurende langere perioden van droogte.
- C. Beperken hitte tijdens meer en langere perioden van (erg) warme dagen.

Inschrijver toont aan dat er - bovenop de in 4.1.1 vermelde verplichte maatregelen - maatregelen worden genomen om wateroverlast, droogte en hittestress zo veel mogelijk te beperken. Inschrijver voert verplicht minimaal één klimaatadaptatieve maatregel door bij de inrichting van kavel en/of gebouw. Mogelijkheden vindt u op de website van RVO: <https://infographics.rvo.nl/klimaatadaptatie/maatregelen/>.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt door de verplichte maatregelen aanzienlijk beperkt. Denk bij aanvullende maatregelen bijv. aan aanvullende wadi's of bergingsvijvers.

Droogte

Het behouden van water binnen het gebied door lokale infiltratie draagt bij aan het beperken van droogte, net zoals hemelwaterhergebruik (verplicht). Denk bij aanvullende maatregelen aan infiltratievoorzieningen of voorzieningen die nog meer water in het gebied houden (bijv. lokaal zuiveren, bergingsvijvers).

Hittestress

Denk aan het materiaalgebruik op of tegen het bedrijfspand (zoals vegetatiedaken en -gevels), de positionering van het pand ten opzichte van de zon en bij het ontwerp van de groene buitenruimte. Bomen van een goed formaat en minder stenen hebben een zeer positief effect op hittestress.

4.1.3 Extra maatregelen klimaatadaptatie [max 3 punten]

Naast de bijdrage aan klimaatadaptatiedoelen kunnen sommige maatregelen ook een bijdrage leveren aan een prettiger werk-/vestigingsklimaat en/of arbeidsproductiviteit. Daarom worden er maximaal 3 extra punten toegekend voor aanvullende klimaatadaptatie maatregelen. Bij beplanting heeft aandacht voor biodiversiteit en klimaatbestendigheid (bijv. geen planten die slecht tegen droogte kunnen) de voorkeur. Mogelijkheden vindt u op de website van RVO: <https://infographics.rvo.nl/klimaatadaptatie/maatregelen/>.

4.2 Herkomst bedrijven [max. 4 punten]

Gelet op onder andere het gemeentelijk beleid en visie op de lokale economie en de bedrijventerreinen, naast dit uitgifteprotocol/-beleid, hecht de gemeente waarde aan het behouden en stimuleren van de regionale bedrijven en bedrijvigheid. Voorgaande gelet op onder andere de werkgelegenheid voor en binnen de gemeente Olst-Wijhe, naast de mogelijkheden waarbij de vrijkomende bedrijfslocaties in de toekomst ruimte kunnen gaan bieden voor andere gewenste ontwikkelingen, waaronder woningbouw. Je kunt punten scoren op maximaal één van categorieën met betrekking tot de verplaatsing van het bedrijf.

4.3 Afname meerdere kavels [max. 2 punten]

Inschrijvers krijgen punten voor het aantal af te nemen kavels. Zie hiervoor het scoreformulier. Als een inschrijver meerdere kavels wil afnemen, dan licht hij toe waarom hij meerdere kavels nodig heeft om het bedrijf te realiseren. Als de inschrijving meerdere kavels betreft, kunnen deze kavels alleen gezamenlijk afgenomen worden. De kavels moeten aaneengesloten zijn.

4.4 Bedrijven binnen de gemeente die willen verplaatsen naar De Meente Noord en een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost en/of kansen biedt voor een gewenste ontwikkeling [max.4 punten]

Het verplaatsen van bedrijven naar een nieuwe locatie kan een ruimtelijk knelpunt oplossen binnen de gemeente Olst-Wijhe (bijvoorbeeld op het gebied van milieu, verkeer, geluid) en/of kansen bieden voor gewenste ontwikkelingen op de achtergelaten locatie. Met het oog op wenselijkheid en uitvoerbaarheid is het scoren op deze categorie alleen voorbehouden aan locaties en bedrijven uit de gemeente Olst-Wijhe waarbij het ruimtelijk knelpunt is besproken tussen gemeente en ondernemer en het college van Burgemeester en Wethouders een (principe)besluit genomen of heeft bepaald dat verplaatsing wenselijk is. Dit brengt de duidelijkheid/wenselijkheid naar voren en biedt daarmee voldoende basis om (in principe) mee te werken aan verplaatsing van het bedrijf. De koper is bereid om als het nodig/wenselijk is (verkoop)afspraken met gemeente Olst-Wijhe te maken over de vertreklocatie.

4.5 Bedrijven die bijdragen aan de werkgelegenheid in gemeente Olst-Wijhe [max. 4 punten]

Voor de gemeente is het belangrijk om werkgelegenheid te creëren en te behouden. Aan de hand van de geboden arbeidsplaatsen op de locatie worden punten toegekend. Het gaat hierbij om FTE die op of vanuit de nieuwe locatie op De Meente Noord gaan werken. Zie voor de punten het scoreformulier.

4.6 Duurzaamheid, circulariteit en energie [max. 10 punten]

De gemeente hecht waarde aan duurzaamheid, energie en circulariteit. Er worden punten toegekend aan de volgende concrete maatregelen die bijdragen deze thema's.

4.6.1 Duurzaamheid [1 punt]

Samenwerking met andere stakeholders¹ om duurzame innovaties en energie-oplossingen te vinden (¹ andere bedrijven, lokale-, regionale-, landelijke- of internationale overheidsinstanties of lokale samenwerkingsverbanden).

4.6.2 Circulariteit [max 3 punten]

De gemeente wil ruimte bieden aan bedrijven en (kennis)instellingen die werken aan en innoveren op het gebied van circulaire economie. Van ontwerpproces, aanbesteding, realisatie, beheer, gebruik tot het einde van het gebruik. Vanzelfsprekend wordt bedrijfsafval gescheiden ingezameld en waar mogelijk hergebruikt. Daarnaast worden punten toegekend aan maatregelen op het vlak van modulaire demontabele bouwsystemen, hergebruikte of bio-based materialen of hergebruik reststromen binnen het bedrijfsproces.

4.6.3 Energie [max 6 punten]

Besparen van energie, een zo laag mogelijk energieverbruik en het zo min mogelijk uitstoten van CO₂. Oogst zon voor energie en warmte door zonnepanelen en zonnewarmte collectoren te plaatsen. Steeds belangrijker wordt ook de lokale opslag van energie voor warmte (bv. batterij, warmte/koude opslag en buffering). De inschrijver wordt uitgedaagd om te kijken naar toepassing van innovatieve technologieën, energieopwekkende ramen, gevels en daken (solar design). BENG bouwen is de norm waarbij extra maatregelen als positief worden beoordeeld.

5 Informatie over De Meente Noord

5.1 Bedrijven en milieuzonering

De Meente Noord is opgedeeld in verschillende milieuzones. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In artikel 10 van het bestemmingsplan Olst 2009 (www.ruimtelijkeplannen.nl of [omgevingsloket, regels op de kaart](#)) leest u waar op het terrein welke milieucategorieën mogelijk zijn.

5.2 Bodem

Een belangrijk aspect voor de ontwikkeling van De Meente Noord is de bodemsituatie. Als bijlagen R1 en R2 is een verkennend bodemonderzoek en beoordeling Bodemadvies gevoegd met nadere informatie over de bodemsituatie. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken is de locatie geschikt voor ontwikkeling van bedrijfspanden.

5.3 Archeologie

Op de verwachtingskaart en uit het archeologisch bureauonderzoek, blijkt dat het oostelijke deel van De Meente Noord een middelhoge archeologische verwachting kent (bijlagen R3-R6). Dat betekent dat bij het boren/schroeven van palen of het dieper funderen dan 1 meter een waarderend proefsleuvenonderzoek nodig is om eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen aan te tonen en te begrenzen.

5.4 Stikstof

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Op basis van het plan zorgt inschrijver zelf voor alle Aerijsonderzoeken en -berekeningen die nodig zijn voor ruimtelijke procedures en vergunningen. Ook de aanvraag van de benodigde vergunningen zijn voor rekening en risico van de inschrijver.

6 Overige Mededelingen

- De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Daarom is de Aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Olst-Wijhe houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Een verkregen recht op een bedrijfskavel is strikt gebonden aan de ingeschreven entiteit en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
- Als de kavel twee jaar na de eerste uitgifte nog niet in eigendom is overgedragen aan de geselecteerde kandidaat, behoudt de gemeente zicht het recht voor om de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden.
- Er wordt in de koopovereenkomst geen voorbehoud voor financiering opgenomen.

7 Bijlagen

Formats/Formulieren voor inzending

- F1 Inschrijfformulier verkoopprocedure bedrijfskavels (www.olst-wijhe.nl/meentenoord)
- F2 Scoreformulier
- F3 Format vragenformulier
- F4 Bibob formulier + bijlagen

Tekeningen

- T3 Kaveltekening kavel 3
- T4 Kaveltekening kavel 4
- T8 Overzichtstekening kavels De Meente Noord
- T9 Overzicht milieucategorieën De Meente Noord

Kaderstellende documenten

- K1 Bestemmingsplan Olst > www.ruimtelijkeplannen.nl of Omgevingsloket, Regels op de kaart
- K2 Parapluplan parkeren Olst-Wijhe > www.ruimtelijkeplannen.nl
- K3 Gemeentelijk Rioleringsplan Olst-Wijhe 2022-2028
- K4 Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe 2014
- K5 Prestatieafspraken Provincie Overijssel
- K6 Bedrijventerreinenvisie 2024 Olst-Wijhe
- K7 Structuurvisie Olst-Wijhe d.d. 14-09-2017

Rapportages/ onderzoeken

- R1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Greenhouse d.d. 27-03-2023
- R2 Beoordeling Bodemadvies Omgevingsdienst IJsselland d.d. 27-06-2023
- R3 Bureauonderzoek Gemeente Deventer d.d. 24-11-2022
- R4 Inventariserend veldonderzoek archeologie Greenhouse d.d. 17-01-2024
- R5 Beoordeling inventariserend veldonderzoek archeologie namens bevoegd gezag 06-03-2024
- R6 Boorstaten behorende bij archeologisch onderzoek 09-05-2023

Overeenkomsten

- O1 Concept reserveringsovereenkomst
- O2 Concept koopovereenkomst