

Verkoopprocedure Bedrijventerrein De Esch 0

27 oktober 2026

Inhoud

1. Begrippenlijst 3
2. Inleiding 4
   - Uitleg over de criteria 4
   - Basiscriteria 5
   - Selectiecriteria 5
3. De basiscriteria 5
   - Geschiktheid 5
   - Uitsluitingsgronden 6
   - BIBOB-toets 7
4. Selectiecriteria 8
   - Economische waarden 8
   - Ruimtegebruik 8
   - Maatschappelijke Meerwaarde 9
   - Duurzaamheid en circulair bouwen 9
5. Het uitgifteproces 10
   - Inschrijving 10
   - Vragenronde 11
   - Selectieprocedure 11
   - Standstilltermijn 11
   - Kavelreserveringsovereenkomst 11
   - Hardheidsclausule 12
6. Overzicht bedrijfskavels De Esch o 12
   - Kavels en Prijs 13

1. Begrippenlijst

1.1. Standstillperiode
Een specifieke periode waarin de contractuele ontwikkeling tijdelijk wordt gepauzeerd.

1.2. Onderprogrammering
Een tekort in het aanbod

1.3. Milieucategorie
De planologische classificatie (1 t/m 6) die aangeeft hoeveel hinder (geluid, geur, stof, gevaar) een bedrijf veroorzaakt voor de omgeving. Categorie 1 staat voor lichte hinder terwijl 6 de zwaarste vorm van industrie toelaat.

1.4. Omgevingsplan
Het omgevingsplan Esch 0

1.5. Bibob
De wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

1.6. Fte
Full time equivalent, een rekeneenheid die de omvang van een baan of de totale personeelssterkte aangeeft 1fte staat gelijk aan een volledige werkweek (36/40 uur)

1.7. Eng
Energie neutraal gebouw

1.8. Beng
Bijna energie neutraal gebouw

1.9. MPG-berekening
Milieuprestatie gebouwen de maatstaf die de milieubelasting van materialen in nieuwe gebouwen berekent uitgedrukt in €/m^2.

1.10. Kosten koper
De bijkomende kosten voor de overdracht van de kavel die boven op de verkoopprijs komen. Dit bedraagt o.a. de overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale inschrijving.

1.11. Footprint
De bruto oppervlakte van de begane grond van het bouwwerk gemeten in m^2.

2. Inleiding

Voor u ligt de verkoopprocedure voor het bedrijventerrein De Esch 0. Hierin vindt u de inhoudelijke kaders en de leidraad voor het uitgifteproces van de bedrijfskavels van de gemeente.
Bij de uitgifte van bedrijfskavels op het bedrijventerrein De Esch 0 werken we met diverse doelstellingen zoals:

- het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving;
- het optimaliseren van ruimtegebruik;
- passend binnen de regionale programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023 t/m 2026

Naast bovengenoemde doelstellingen heeft de gemeente ambities op het gebied van energie, circulariteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Deze zullen bij de uitgifte een rol van betekenis spelen.

Een van de doelstellingen is dat de uitgifte van de bedrijfskavels moet passen bij de regionale programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023 t/m 2026. De uitgifte van de kavels sluit aan bij de regionale afspraken. In de gemeente Staphorst is sprake van onderprogrammering op bedrijventerreinen. Daardoor heeft de gemeente Staphorst ruimte om de geraamde lokale behoefte toe te voegen. Bij de ontwikkeling van de Esch 0 worden de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking in acht genomen.

In deze verkoopprocedure leest u alle informatie over de beschikbare kavels, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Deze informatie is ook terug te lezen op de website www.staphorst.nl/bedrijventerrein-esch-0

Waarom een verkoopprocedure

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan in het zogenaamde Didam-arrest[1] (**ECLI:NL:HR:2021:1778**). 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. Dat geldt ook als 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 Staphorst partijen een kans tot aankoop van een bedrijfskavel, waarbij ze partijen die zich inschrijven beoordeelt op basis van deze verkoopprocedure en de daarin gestelde criteria.

Uitleg over de criteria

Bij de verkoopprocedure wordt onderscheid gemaakt tussen diverse soorten criteria, zoals de basiscriteria en de selectiecriteria.

[1] https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778

Basiscriteria

De basiscriteria zijn criteria waaraan de inschrijvende partijen minimaal moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de gunning van een kavel. Als een partij niet aan deze criteria voldoet of wil voldoen wordt deze partij uitgesloten.

Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn criteria waarop een partij bij inschrijving punten kan scoren. Wanneer meerdere partijen zich inschrijven op dezelfde kavel, krijgt de partij met de meeste punten de optie tot koop. Op deze manier wil de gemeente Staphorst op een objectieve en transparante wijze de kavel uitgeven aan de partij met het beste voorstel.

De criteria waarop bij deze verkoopprocedure gescoord kunnen worden zijn onderverdeeld in vier thema's:

1- economisch belang
2- ruimtegebruik
3- maatschappelijke meerwaarde
4- duurzaamheid

In het geval dat maar één partij zich inschrijft voor een kavel zijn deze selectiecriteria voor de gunning niet meer relevant. De toetsing voor de beste inschrijving is dan niet van toepassing. Wel wordt de inschrijvende partij gehouden aan het voorstel dat zij deed bij de inschrijving.

3. De basiscriteria

In deze paragraaf leest u de basiscriteria voor de uitgifte van grond. Zoals in hoofdstuk 2 al genoemd is, moet de inschrijvende partij minimaal aan deze criteria voldoen om in aanmerking tot komen voor een kavel.
Er zijn drie typen basiscriteria:

- geschiktheid
- uitsluitingsgronden
- locatie gebonden criteria

Een inschrijving wordt als ongeldig aangemerkt als een van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of stukken te laat zijn ingediend of als de inschrijvende partij niet voldoet aan de geschiktheidseisen.

Geschiktheid

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

- de inschrijver staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
- de inschrijver gaat akkoord met de door de gemeente vastgestelde verkoopprijs en kavelgrootte zoals opgenomen en vastgelegd in de door de gemeente aangeleverde en gepubliceerde informatie;
- de beoogde ontwikkeling past binnen het omgevingsplan (bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 zijn toegestaan);
- de inschrijver is de eindgebruiker van de kavel;
- de inschrijver conformeert zich aan het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het parkeerbeleid en de aan deze verkoopprocedure gekoppelde voorwaarden;
- de inschrijver is bereid te voldoen aan de wettelijke regelgeving op het gebied van duurzaamheid, klimaat, circulariteit, energie, water en groen. Zowel bij de inrichting van het bedrijfspand als bij de bedrijfsprocessen;
- een inschrijver kan zich voor maximaal één kavel inschrijven. Als de inschrijving groter is dan de maximale kavelgrootte, dan moet hij gemotiveerd aantonen (naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst) dat hij een grotere kavel nodig heeft om het bedrijf te realiseren.

Uitsluitingsgronden

Als een inschrijver aan een van de uitsluitingsgronden voldoet is verdere deelname aan het selectieproces van de verkoopprocedure niet mogelijk. De uitsluitingsgronden zijn:

- de inschrijver voldoet niet en/of wil niet voldoen aan de geschiktheidseisen en/of de locatie gebonden criteria;
- de inschrijver heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en de daarbij behorende gegevens die nodig zijn om te beoordelen of hij voldoet aan de criteria;
- de inschrijver heeft stukken en/of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken en/of gegevens te overleggen die nodig zijn voor de toetsing aan de hand van de criteria;
- de inschrijving is niet door een vertegenwoordigingsbevoegde persoon of niet door vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld en ondertekend;
- de inschrijving maakt onderdeel uit van meerdere inschrijvingen van één concern of inschrijver;
- in het geval dat een Bibob toets heeft plaatsgevonden en de Bibob-toets niet succesvol wordt doorlopen;
- de inschrijver levert niet op tijd of in onvoldoende mate stukken en gegevens aan die nodig zijn voor de Bibob-toets.

Locatie gebonden criteria

De bedrijfskavels op De Esch 0 mogen gedurende de eerste vijf jaar niet overgedragen worden. Koper dient als eindgebruiker de kavel te gebruiken. Koper mag onder voorwaarden gedurende de eerste vijf jaar de kavel verhuren. De voorwaarden voor verhuur zijn als volgt:

- Koper mag maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de footprint van het, ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, aangevraagde en vergunde bouwwerk van de omgevingsvergunning verhuren. De oppervlakte van 40% mag vrij verdeeld worden over het hele bouwwerk;
- Koper verplicht zich om het gedeelte van de kavel welke voor verhuur in aanmerking komt, te verhuren aan een ondernemer welke gevestigd is binnen de gemeente Staphorst;

- Koper dient alvorens de huurovereenkomst met de huurder aangegaan wordt de gemeente te informeren en een kopie van de huurovereenkomst toe te doen komen, zodat de gemeente deze kan toetsen aan de gestelde voorwaarden. Bij positief antwoordt van de gemeente kan koper de huurovereenkomst aangaan.

BIBOB-toets

De gemeente Staphorst vindt het belangrijk om open, eerlijk en integer zaken te doen. Dit is ook verplicht. Op grond van het vastgestelde Bibob-beleid van de gemeente Staphorst kan de inschrijver gescreend worden op integriteit wanneer een vastgoedtransactie wordt aangegaan met de gemeente.
De geselecteerde partijen ontvangen na selectie een Bibob-vragenformulier. Deze moet door partijen volledig ingevuld worden. Het ingevulde Bibob-vragenformulier inclusief de daarbij benodigde bijlagen moeten binnen twee (2) weken na toezenden retour gestuurd worden. Als de geselecteerde partij niet voldoet aan deze aanlevertermijn vervalt de selectie. De partij wordt uitgesloten van de verkoopprocedure.

4. Selectiecriteria

Economische waarden

	Selectiecriteria	Punten toekenning	Aantal Punten	Wijze van aantonen
1	**Vestigingsplaats van het bedrijf**	Inschrijver is gevestigd in de gemeente Staphorst (Staphorst, Rouveen, IJhorst, Punthorst)	40	Inschrijver toont aan dat het gevestigd is in de gemeente Staphorst
2	**Werkgelegenheid**	>20 fte	30	Inschrijver toon het aantal fte per kavel aan op basis van een accountantsverklaring of een fte-opgave (niet ouder dan oktober 2026), onderbouwd met een ondertekend overzicht uit de loonadministratie
		10-20 fte	15	
		<10 fte	5	

Ruimtegebruik

	Selectiecriteria	Punten toekenning	Aantal Punten	Wijze van aantonen
1	**Inschrijver verplaatst om ruimte te maken voor andere bedrijven, inschrijver is een nieuwkomer of huurder**	Huidige locatie komt volledig beschikbaar voor een derde partij Inschrijver is een nieuwkomer of verlaat zijn gehuurde locatie binnen de gemeente	35	Inschrijver toont aan dat hij zijn huidige locatie niet langer gebruikt en deze verkoopt dan wel verkocht heeft of de achtergebleven locatie aan een in Staphorst gevestigde onderneming verhuurd of gaat verhuren. Inschrijver toont aan dat hij een nieuwkomer is of zijn huurlocatie verlaten heeft.
2	**Meervoudig ruimtegebruik op de kavel**	Inschrijver toont de samenwerking aan	35	Inschrijver heeft de inschrijving met een andere partij gezamenlijk gedaan.

Maatschappelijke Meerwaarde

	Selectiecriteria	Punten toekenning	Aantal punten	Wijze van aantonen
1	**Inschrijver is een leerbedrijf met stagemogelijkheden**	Inschrijver is een leerbedrijf	15	Inschrijver toont bewijs aan dat hij een leerbedrijf is en toont aan dat hij in de afgelopen jaar stageplekken heeft gefaciliteerd.
2	**Inschrijver is betrokken bij het lokale bedrijfsleven**	Inschrijver werkt samen met lokale ondernemers	15	Inschrijver toont middels documentatie aan dat hij samenwerkt met lokale ondernemers

Duurzaamheid en circulair bouwen

	Selectiecriteria	Punten toekenning	Aantal punten	Wijze van aantonen
1	**Duurzaam bouwen (eng/ beng)**	ENG	10	
		BENG	5	
		Geen	0	
2	**Zonnepanelen op het dak**	>80% van het dakoppervlak in gebruik	10	Via het bouwplan aantonen wat voor percentage van het dakoppervlak met zonnepanelen bedekt wordt
		50 – 80 % van het dakoppervlak in gebruik	5	
		<50 % van het dakoppervlak in gebruik	0	
3	**Circulariteit van het bouwen**	>8	10	GPR score
		7	5	
		6	0	

5. Het uitgifteproces

De selectie, toewijzing en verkoop van de bedrijfskavels op De Esch 0 vindt plaats op basis van deze verkoopprocedure en de daarbij behorende verkoopinformatie, waaronder de conceptovereenkomst en de selectiecriteria. Alvorens de gemeente Staphorst de inschrijving beoordeelt aan de hand van de selectiecriteria, toetst ze of de inschrijving voldoet aan de voorwaarden. Als de inschrijving niet aan alle voorwaarden voldoet, wordt deze niet ontvankelijk verklaard en doet de inschrijving niet mee in de verdere procedure.

Inschrijving

- Inschrijven kan van 16 november 2026 tot en met 31 december 2026 en is alleen mogelijk via Inschrijfformulier De Esch 0
- Het inschrijfformulier is alleen geldig als:
    - Deze volledig is ingevuld, alle vragen zijn beantwoord en het formulier door een vertegenwoordigingsbevoegde betrokkenen is ingediend;
    - Alle gevraagde bijlagen volledig zijn bijgevoegd en alle stukken tijdig (voor sluitingsdatum van de inschrijfperiode zijn) zijn ingediend:
        - kopie geldig legitimatiebewijs van vertegenwoordigings- en tekenbevoegde personen/betrokkenen;
        - geldig uittreksel van de Kamer van Koophandel;
        - organogram van de organisatie;
        - indien van toepassing een akkoordverklaring van de eindgebruiker en koper;
        - ingevuld scoreformulier;
    - Het inschrijfgeld ad € 1.000,00 - exclusief BTW betaald is:
        - betaling vindt plaats via een factuur die na het invullen van de inschrijving opgestuurd zal worden. De vervaldatum van de factuur is 14 dagen na dagtekening van de factuur;
        - de inschrijving is pas definitief wanneer betaling van het inschrijfgeld is ontvangen (*wanneer een kavel wordt toegewezen wordt het al betaalde inschrijfgeld in mindering gebracht op de prijs van de kavel ten tijde van de overdracht*);
        - indien inschrijver geen kavel toegewezen krijgt zal het inschrijfgeld binnen 30 dagen teruggestort worden;
        - indien inschrijver zijn aanvraag intrekt vervalt het recht op terugbetaling van het inschrijfgeld.
- Alle ingediende stukken die buiten de inschrijfperiode of op een andere wijze dan de inschrijfprocedure voorstelt ingediend zijn, zijn niet ontvankelijk en vallen buiten de verkoopprocedure
- Er wordt maximaal één kavel per inschrijver toegekend.
- Inschrijvers krijgen allemaal op dezelfde dag, uiterlijk 8 januari 2027, per e-mail bevestiging van de inschrijving of uitschrijving van de verkoopprocedure.
- Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats binnen vijf weken na sluiting van de sluitingsdatum.
- Tegen afwijzing van de inschrijving kan geen administratief bezwaar of beroep worden ingesteld.
- Indien gezamenlijk ingeschreven, moeten alle gegevens van alle partijen bij de inschrijving worden bijgevoegd.

Vragenronde

Tot 20 november 2026 is er gelegenheid om schriftelijk vragen te stellen over de verkoopprocedure, de bijlage en overige zaken. Voor het stellen van vragen gebruikt u het mailadres bedrijventerreinesch0@staphorst.nl. Alle vragen moet u in één keer stellen. De vragen beantwoordt de gemeente Staphorst geanonimiseerd in een vraag-en-antwoordenlijst. Deze publiceert ze uiterlijk 27 november 2026 op de website De Esch 0.

Selectieprocedure

- Na inschrijving wordt deze getoetst op volledigheid en juistheid en de minimumeisen. De beoordelingscommissie beoordeelt deze inhoudelijk en kent punten toe aan de inschrijving op grond van de selectiecriteria. De datum van beoordeling wordt na het aflopen van de sluitingsdatum aan de inschrijvers gecommuniceerd.
- Op basis van de beoordeling wordt per kavel één kandidaat geselecteerd die in aanmerking komt voor een reserveringsovereenkomst. De inschrijvers die niet zijn geselecteerd krijgen bericht en worden in volgorde van puntenscore op een reservelijst voor deze kavel geplaatst;
- In het geval dat meerdere inschrijvers een gelijk puntenscore behalen, wordt er geloot door middel van een openbare loting bij Notariaat Ritsma waarbij de inschrijvers aanwezig kunnen zijn.
- De uitvoering van de selectieprocedure vindt plaats door een ambtelijke commissie. Deze bestaat uit:
    - projectleider
    - medewerker Grondzaken
    - projectondersteuner
- Inschrijvers die niet geselecteerd of ingeloot zijn worden per e-mail geïnformeerd. Uiterlijk vijf (5) werkdagen na sluiting van de inschrijftermijn.
- Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor gunning ontvangen per e-mail uitleg.
- Het is mogelijk om vragen te stellen over de selectiebeslissing per e-mail via bedrijventerreinesch0@staphorst.nl of in een persoonlijk gesprek met de gemeente.

Standstilltermijn

De standstilltermijn van één (1) maand gaat in na bekendmaking van de selectiebeslissing per kavel aan de geselecteerde kandidaten en de afgevallen gegadigde.

Kavelreserveringsovereenkomst

- De geselecteerde inschrijver wordt uiterlijk twintig (20) werkdagen na sluitingsdatum door de gemeente Staphorst geïnformeerd over de uitslag.
- Na de selectie of loting wordt de reserveringsovereenkomst toegestuurd. De inschrijver gaat een betalingsverplichting aan van een aanbetaling van 2% van de koopsom.

Hardheidsclausule

In specifieke en uitzonderlijke situaties mogen we afwijken van de criteria. Dit is beperkt tot situaties waarin er sprake is van een kavel met een ongunstige vorm of afwijkende breedte-diepteverhouding, afwijkende gemotiveerde aanvraag voor een grotere kavel en/of als objectief valt vast te stellen dat de vestiging op een bepaalde kavel slechts voor één bedrijf of één bepaald soort bedrijf logisch is. Hierover zal de gemeente tijdig eventueel andere potentiële gegadigden informeren.

6. Overzicht bedrijfskavels De Esch o



Kavels en Prijs

Het bedrijventerrein wordt aangelegd en bouwrijp gemaakt volgens het geldende omgevingsplan. De kavels worden ontsloten, geëgaliseerd en vrijgemaakt van grote obstakels. Onder bouwrijp verstaat de gemeente Staphorst een gesloten grondbalans, het terrein vrijmaken van zowel boven- als ondergrondse obstakels en het aanbrengen van een rioolaansluitpunt tot aan de kavelgrens.

Vanwege netcongestie is er een maximale stroomaansluiting van (3x80) mogelijk indien de aansluitingen op het perceel verkregen worden. Nutswerkzaamheden kunnen pas ingepland worden na reservering van de kavels. De gemeente Staphorst is hiermee afhankelijk van de planning van de nutsbedrijven.

De grondprijs van de kavels voor deze uitgifte is vastgesteld op basis van de grondprijzenbrief 2026 exclusief btw en exclusief kosten koper.

Kavel	Prijs
1	€ 1.228.045,00
2	€ 756.710,00
3	€ 621.360,00
4	€ 323.460,00
5	€ 863.820,00
6	€ 773.535,00
7	€ 1.095.300,00
8	€ 802.575,00

De algemene uitgiftevoorwaarden 1993 (gewijzigd vastgesteld 21 december 2010) zijn van toepassing op deze kaveluitgifte. De kavels worden tegelijkertijd aangeboden. Als bijlage 1 zijn de kaveltekeningen opgenomen. In bijlage 3 treft u een totaaloverzicht aan waarvoor u zich kan inschrijven.