

**Uitgiftebeleid Bedrijventerreinen Gemeente Twenterand 2023- 2028
(uitgiftecriteria)**

Definitief, versie 2.4 (na PH Overleg 19 juni 2023)
Vastgesteld door het college op 20 juni 2023
Inwerkingtreding op 27 juni 2023

Uitgiftebeleid bedrijventerreinen (uitgiftecriteria)

Als plattelandsgemeente heeft Twenterand een grote diversiteit van bedrijven. De grootte varieert op de bedrijventerreinen van het midden- en kleinbedrijf tot en met middelgrote bedrijven. Karakteristiek voor Twenterand zijn de bedrijven in de HTSM (high tech systemen en materialen), logistiek en de bouw, met een werkterrein binnen en buiten de agrarische sector. Op dit moment telt Twenterand 2.800 bedrijven, 4,8 procent van het totaal in Twente. In totaal zijn er 12.300 werkzame inwoners, waarvan 34,6 % werken in Twenterand. Sinds 2019 zijn er ruim 100 bedrijven bij gekomen. Deze en al bestaande bedrijven zijn gegroeid en hebben nu of op termijn uitbreidingsruimte nodig. Een uitgiftebeleid is een kader om de ruimte voor bedrijventerreinen volgens heldere en eerlijke criteria te verdelen. Zo krijgen gegadigden sneller duidelijkheid en kunnen bedrijfskavels eerder verdeeld worden. Dat geldt zowel nu de beschikbare grond schaars is, als in het geval er meerdere gegadigden zijn voor een kavel op een toekomstig of bestaand bedrijventerrein. Dit beleid treedt in werking een dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl.

Aanleiding:

- Bedrijventerreinen zijn nodig voor een vitale gemeente: de uitgifte van bedrijventerreinen geeft de gemeente de mogelijkheid om de economie te versterken zodat deze bijdraagt aan de verwezenlijking van een economische visie die de gemeente samen met werkgevers op gaat opstellen. In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat we zuinig zijn op onze bestaande ondernemers. We willen ze ondersteunen in hun groei.
- Schaarste aan bedrijfsruimte: ruimte voor ondernemen is de afgelopen jaren schaarser geworden. Dat betekent dat we zorgvuldig moeten zijn met de beschikbare bedrijfsgronden. We kunnen daarmee in de kaveluitgifte sturen op toegevoegde waarde voor onze lokale en regionale economie, werkgelegenheid en bestaande werklocaties.
- Didam arrest: in het Didam Arrest (Hoge Raad 26-11-2021) wordt gesteld dat gunning van een kavel dient te geschieden op basis van vooraf heldere criteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Doelstelling:

Het formuleren van uitgiftecriteria ten behoeve van een zorgvuldig beleid ten aanzien van nieuw uit te geven en te herontwikkelen bedrijfslocaties.

Het accent ligt hierbij op de volgende subdoelen:

- Het zo effectief en duurzaam mogelijk benutten van de beschikbare ruimte;
- Het oplossen van knelpunten in de huisvesting van bestaande bedrijven in onze gemeente;
- 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;
- Bedrijven die bijdragen aan de opgaven uit de economische visie voorrang geven;
- Een bijdrage leveren aan de transitie op het gebied van fossiele brandstoffen en klimaatadaptatie;
- Een controlebaar en transparant proces voor een ieder die daartoe bevoegd is.

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de selectiecriteria:

- De uitgifte van bedrijventerreinen wordt onderworpen aan een toets welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria bevatten;

- Het gaat hierbij om bestaande bedrijventerreinen, actuele uitleglocaties en om eventuele toekomstige gebieden.

Beoordeling op basis van selectiecriteria

Op basis van selectiecriteria worden bedrijfskavels aan gegadigden toegewezen. Hierbij maken we onderscheid in standaard selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria.

- Aan de standaard criteria dient gegadigde in ieder geval te voldoen om in aanmerking te willen komen voor een bedrijfskavel.
- De aanvullende criteria worden aangewend voor:
 - Het selecteren van een gegadigde indien er meerdere gegadigden zijn voor een kavel
 - Het uitsluiten van een gegadigde indien deze onder het vastgestelde aantal punten uit komt voor betreffende bedrijfslocatie.

Een beoordelingscommissie wijst per aanvullend selectie criterium punten toe aan gegadigde(n) op basis waarvan toewijzing en/of afwijzing plaatsvindt.

Bijzonderheden bij beoordeling:

- Afhankelijk van het gebied geldt er een minimaal aantal punten. Ten tijde van publicatie van deze uitgiftevoorwaarden zijn bedrijventerreinen Garstelanden 2 en Oosterweilanden 2 in uitgifte (zie website www.twenterand.nl). Voor Garstelanden 2 geldt dat voldaan moet worden aan de algemene selectiecriteria. Voor Oosterweilanden 2 geldt een minimum van 12 punten. Bij eventuele andere te ontwikkelen terreinen blijven de standaard en aanvullende selectiecriteria van kracht. Wel kan per gebied afgeweken worden van de minimale puntentelling.
- Achteraf wordt getoetst of de selectiecriteria geïmplementeerd zijn op betreffend perceel. In de koopovereenkomst is een boetebeding opgenomen.

Standaard selectiecriteria

- Gegadigde staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK):
De koper van een kavel is ondernemer en staat ingeschreven bij de KvK en toont dit aan met een maximaal één week oud uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van de KvK.
- Gegadigde voldoet aan het planologisch kader:
Het bedrijf voldoet met zijn bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader.
- Gegadigde voldoet aan de geldende milieucategorie:
Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.
- Gegadigde werkt mee aan de uitvoering van de wet Bibob volgens het geldende Bibob beleid van de gemeente Twenterand;
- Gemeentelijk beleid aangaande bedrijfsverzamelgebouwen: gegadigde bouwt geen opstallen met alleen een opslag- of een kantoorfunctie;
- In geval van een verhuizing binnen de gemeente werkt gegadigde actief mee aan een nieuwe invulling van de bestaande locatie;
- Het dak van beoogde nieuwbouw en/of herbouw is voorbereid op het plaatsen van zonnepanelen.

Aanvullende selectiecriteria:

A. Bedrijven die reeds lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie t.o.v. overige bedrijven

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. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in drie typen bedrijven:

	Omschrijving	Aantal punten
1.	<u>Aangrenzende bedrijven</u> : dit zijn bedrijven die op de huidige locatie uit kunnen breiden door het kopen van een aangrenzende kavel. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden.	6
2.	<u>Lokaal bedrijf dat noodzakelijkerwijze moet verhuizen</u> : Noodzakelijke verplaatsing vanaf een andere locatie in onze gemeente waar betreffende functie niet (meer) past of waar de locatie nodig is voor een gewenste andere ontwikkeling.	5
3.	<u>Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente</u> : als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Twenterand. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer.	4
4.	Bedrijven, die in de keten, samenwerken met andere bedrijven uit de regio	4
5.	<u>Overige bedrijven</u> .	2

B. Eigen vestiging gaat voor verhuur

De gemeente wil de bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers c.q. bedrijven. Wanneer er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, krijgt een ondernemer met de vestiging van zijn/haar bedrijf meer punten 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
1.	<ul style="list-style-type: none"> - De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten. - De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor de ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens tien jaren wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzegmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder. 	6
2.	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor de 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

3.	De investeerder die een bedrijfskavel koopt en daar een bedrijfspand wil bouwen, zonder dat reeds 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
----	---	---

C. Arbeidsmarkt en talent

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 daartoe aan te tonen hoeveel medewerkers hij/zij in dienst heeft en/of over welke vacatureruimte hij/zij beschikt. Het totaal wordt omgerekend naar het aantal fte's per hectare.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 40 fte per hectare.	4
2.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 26 tot en met 40 fte per hectare.	3
3.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 11 tot en met 25 fte per hectare.	2
4.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte tot 10 fte per hectare.	1
5.	De ondernemer biedt aantoonbaar plaats aan medewerkers met een aftand tot de arbeidsmarkt	1
6.	De ondernemer biedt leerwerkplekken binnen het bedrijf dan wel in collectief verband (bedrijfsscholen)	1

D. Circulaire economie en duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders hecht waarde aan een duurzame bedrijfsvoering. Naast de (wettelijk) verplichte duurzaamheidseisen, waaronder gasloos bouwen, kent de gemeente punten toe voor mate van duurzaamheid en circulariteit van het vastgoed en buitenterrein, uit te drukken in GPR-Gebouw. Deze methodiek kent punten toe aan de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	GPR Gebouw > 8,5	6
2.	GPR Gebouw 8,0 – 8,5	4
3.	GPR gebouw 7,5 – 8,0	2
4.	GPR gebouw < 7,5	0

E. Bonuspunten voor toegevoegde waarde (voor als er twee of meer inschrijvers zijn die gelijke punten scoren bij de aanvullende criteria).

De beoordeling van onderstaande criteria geschiedt door een expertteam. In de verkoopprocedure wordt

benoemd welke experts in dit team zitten.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	Ontwerp	1
2.	Landschappelijke inpassing	1
3.	Faciliteit(en) voor het gebied, voorbeelden: Daghoreca, flexibele (vrachtwagen)parkeerplaatsen voor algemeen gebruik, energie-opwek of opslag voor collectief gebruik, etc.	1

Beoordelingsprocedure:

De algemene beoordelingscriteria worden door het grondbedrijf beoordeeld waarna een short list wordt opgesteld met gegadigden. Aanvragers die niet voldoen worden binnen 20 werkdagen afgewezen en daarvan in kennis gesteld met onderbouwing.

De overgebleven gegadigden wordt gevraagd om binnen 20 werkdagen een plan aan te leveren op basis waarvan een ambtelijke commissie beoordeelt hoeveel punten gegadigden krijgen per aanvullend *selectie criterium*. De gemeente koppelt binnen 30 werkdagen na ontvangst van voornoemd plan terug hoe gegadigden gescoord hebben.

In geval een casus niet is afgedekt door het beschreven beleid, wordt het college gevraagd een keuze te maken in de casus.¹

Vervolg en verkoopprocedure

Na de beoordelingsprocedure start de verkoopprocedure en wordt een koopovereenkomst opgesteld. Uiterlijk 2 jaar na het passeren van de verkoopacte wordt door de grondeigenaar het terrein bebouwd. Deze randvoorwaarde is onderdeel van de koopovereenkomst.

¹ De beoordelingscommissie is een ambtelijke commissie met een vertegenwoordiging vanuit in ieder geval Grondzaken, Economie, Financiën en Ruimtelijke Ordening.