

**BELEIDSNOTITIE UITGIFTE BEDRIJFSKAVELS  
OP BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE NUNSPEET 2024**

## Inhoudsopgave artikelen

<b>0</b>	<b>Begrippenlijst</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1	Standaard- en Aanvullende selectiecriteria en loting	8
1.2	Leidraad voor specifiek Bedrijventerrein	9
<b>2</b>	<b>Doel van deze Beleidsnotitie</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Reikwijdte van deze Beleidsnotitie</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Wijze van bekend maken openstelling Inschrijving</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Voldoen Bouwplan aan Bestemmingsplan en bijbehorende stukken</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Standaard selectiecriteria</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Aanvullend selectie criterium I - Achterlaatlocatie</b>	<b>14</b>
7.1	Inleiding en overwegingen	14
7.2	Aangewezen Achterlaatlocaties	14
7.3	Beoordelingscommissie	16
7.4	(Principe)besluit	17
7.5	Beoogde herontwikkeling realiseren binnen 5 jaar na Leveringsdatum Bedrijfskavel	17
7.6	Te behalen punten	17
<b>8</b>	<b>Aanvullend selectie criterium II - Eigen vestiging gaat voor verhuur</b>	<b>18</b>
8.1	Inleiding en overwegingen	18
8.2	Verplichting tot eigen gebruik / verhuur voor 5 jaar na realisatie Bedrijfspan	18
8.3	Te behalen punten	19
<b>9</b>	<b>Aanvullend selectie criterium III - Aantal werknemers</b>	<b>20</b>
9.1	Inleiding en overwegingen	20
9.2	Te behalen punten	20
<b>10</b>	<b>Eénmalige vragenronde - Nota van Inlichtingen</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Inschrijving en ontvangst</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Verificatie en toetsing Inschrijvingen - Scoringslijst</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Toetsingscommissie</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Reserveringsovereenkomst en -vergoeding</b>	<b>25</b>
<b>15</b>	<b>Opstellen Bouwplan (inclusief Inrichtingsplan) Bedrijfskavel(s) en beoordeling</b>	<b>27</b>
<b>16</b>	<b>Koopovereenkomst</b>	<b>28</b>

<b>17</b>	<b>Uitsluitingsgronden</b>	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>Diversen</b>	<b>30</b>

## 0 Begrippenlijst

Aanvullende selectiecriteria	De in deze Beleidsnotitie genoemde selectiecriteria waarvoor punten kunnen worden toegekend en welke bovenop de Standaard selectiecriteria van toepassing zijn.
Achterlaatlocatie	De locatie waarop het bedrijf van de Inschrijver gevestigd is én voldoet aan de volgende cumulatieve criteria: <ul style="list-style-type: none"><li>- de locatie is aangegeven op de in deze Beleidsnotitie opgenomen kaarten; én</li><li>- deze locatie biedt een herontwikkelingsmogelijkheid waarbij er aantoonbaar naar de mening van de Beoordelingscommissie een ruimtelijke verbetering ontstaat; én</li><li>- de locatie is eigendom van hetzelfde Bedrijf als het Inschrijvende Bedrijf; én</li><li>- ten aanzien van deze locatie is tijdens de looptijd van de Reserveringsovereenkomst door het college van Gemeente een (principe)besluit tot medewerking aan een herontwikkeling genomen.</li></ul>
Bedrijfskavel	De onroerende zaak c.q. een kavel die vanwege zijn bestemming bestemd én geschikt is voor bedrijfsmatig gebruik en voor de bebouwing met een Bedrijfspann zoals nader omschreven in de Leidraad.
Bedrijf	Een onderneming die is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel conform de Handelsregisterwet 2007.
Bedrijventerrein	Alle daartoe binnen en door de Gemeente aangewezen bedrijventerreinen.
Bedrijfspann	Een gebouw waarin één Bedrijf gevestigd is.
Beleidsnotitie	Het beleid dat is vastgelegd in het onderhavige document.
Beoordelingscommissie	Een door Gemeente, voor het beoordelen van het Herontwikkelingsplan met betrekking tot Achterlaatlocatie, samen te stellen commissie.
Bouwplan	Een door de Dorpsbouwmeester van de Gemeente beoordeeld en goedgekeurd ontwerp met betrekking tot de bebouwing op de Bedrijfskavel(s) van de Geselecteerde Inschrijver (inclusief het Inrichtingsplan).

Gemeente	De Publiekrechtelijke Rechtspersoon Gemeente Nunspeet, gevestigd te Nunspeet aan Markt 1 te 8071 GJ Nunspeet, handelend in haar publiekrechtelijk rol.
Geselecteerde Inschrijver	De Inschrijver die op basis van deze Beleidsnotitie en het bepaalde in de Leidraad de meeste punten heeft behaald voor een Bedrijfskavel(s) en (eventueel via loting door de Notaris) als eerste is geplaatst op de Scoringslijst voor (een) Bedrijfskavel(s).
Herontwikkelingsplan	Het plan van een Inschrijver met betrekking tot de Achterlaatlocatie.
Inrichtingsplan	Een inrichtingsplan is een plan waarin alle ruimtelijke zaken samenkomen in een weloverwogen en integraal ontwerpplan. Doel is een optimale invulling van de locatie waarbij de ruimtelijke kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Dit plan wordt vervolgens aan de Gemeente voorgelegd ter beoordeling.
Inschrijfformulier	Het formulier inclusief bijlagen waarmee de Inschrijver zich dient in te schrijven om mee te kunnen dingen tot de selectie van Geselecteerde Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s) op een Bedrijventerrein welk formulier deel uitmaakt van de Leidraad.
Inschrijver	De Inschrijver is een Bedrijf dat minimaal moet voldoen aan de Standaard selectiecriteria van deze Beleidsnotitie en de minimale vereisten zoals genoemd in de Leidraad, welk Bedrijf tijdig een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	Documenten die door Inschrijver worden ingediend tijdens de in de Leidraad omschreven Inschrijvingsprocedure om te komen tot de selectie van een Geselecteerde Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s).
Inschrijvingsprocedure	De procedure beschreven in deze Beleidsnotitie en de Leidraad om te komen tot de selectie van een Geselecteerde Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s) op het in de Leidraad genoemde Bedrijventerrein.
Koopovereenkomst	De koopovereenkomst die door de Verkoper en Koper wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden met betrekking tot de koop van (een) Bedrijfskavel(s) is vastgelegd.

Koper	De Geselecteerde Inschrijver die, nadat de Reserveringsperiode op grond van de Reserveringsovereenkomst is afgelopen én van wie het Bouwplan voor de Bedrijfskavel(s) is geaccepteerd door de Dorpsbouwmeester van Gemeente (én indien van toepassing waarover met betrekking tot het Herontwikkelingsplan van de Achterlaatlocatie een (principe-)besluit is genomen), in de gelegenheid wordt gesteld om met Verkoper een Koopovereenkomst te sluiten.
Leidraad	Het specifieke document dat in het kader van de uitgifte van Bedrijfskavels op een specifiek te benoemen Bedrijventerrein wordt opgesteld en waarin nadere informatie en mogelijk specifieke verplichtingen en voorwaarden zijn opgenomen waar een Inschrijver aan moet voldoen, bijvoorbeeld de koopsom per vierkante meter exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, een tijdschema, Extra selectiecriteria/voorwaarden etc.
Nota van inlichtingen	Een schriftelijke weergave van de gedurende de Inschrijvingsprocedure gestelde vragen, de antwoorden hierop en overige inlichtingen.
Notaris	De in de Leidraad vermelde notaris die tevens de akte(n) van levering zal passeren.
Plaats	Plaats Elspeet en/of Plaats Nunspeet
Plaats Elspeet	Postcodegebied 8075
Plaats Nunspeet	Postcodegebied 8071 en 8072
Reserveringsovereenkomst	De overeenkomst die tussen de Verkoper en de Geselecteerde Inschrijver wordt gesloten met betrekking tot (een) Bedrijfskavel(s) conform deze Beleidsnotitie en de voor het betreffende Bedrijventerrein opgestelde Leidraad.
Scoringslijst	De op te stellen lijst waarop de Inschrijvers (al dan niet via loting door de Notaris) zijn gerangschikt op basis van de toegekende punten conform deze Beleidsnotitie alsmede de Leidraad voor het specifieke Bedrijventerrein om aldus de Geselecteerde Inschrijver voor iedere Bedrijfskavel te kunnen bepalen.
Selectiecriteria	De Standaard selectiecriteria, de Aanvullende selectiecriteria alsmede de mogelijk in de Leidraad opgenomen Extra selectiecriteria tezamen.

Standaard selectiecriteria	De in de Beleidsnotitie opgenomen criteria waar iedere Inschrijver aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor de Inschrijvingsprocedure.
Toetsingscommissie	Een door Verkoper voor het toetsen van de ingediende Inschrijvingen samen te stellen commissie, die de Selectiecriteria beoordeelt.
Verkoper	De Publiekrechtelijke Rechtspersoon Gemeente Nunspeet, gevestigd te Nunspeet aan Markt 1 te 8071 GJ Nunspeet, handelend in haar privaatrechtelijke rol.

Begrippen kunnen in deze Beleidsnotitie zowel in enkelvoud als meervoud worden gebruikt.

## 1 Inleiding

Zoals benoemd in het Collegeprogramma 2022-2026 (“Samen meer voor elkaar”) wil de Gemeente kwalitatief voldoende Bedrijventerreinen en werklocaties voor met name lokale Bedrijven met lokale werkgelegenheid binnen de Gemeente behouden en waar mogelijk uitbreiden.

De uitgifte van nieuwe Bedrijfskavels is daar een onderdeel van. Bij de uitgifte van Bedrijfskavels ligt de focus op het behouden van bestaande Bedrijven en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan deze Bedrijven, waar inwoners van de Gemeente aan het werk zijn.

Daarnaast is sociaal ondernemen belangrijk voor de Gemeente en wil zij lokale ondernemers faciliteren en ondersteunen in de ontwikkeling van menselijk kapitaal. Op die manier wil de Gemeente een bijdrage leveren aan een vitale arbeidsmarkt onder het motto: sociaal beleid kan niet zonder lokale bedrijven!

In deze Beleidsnotitie zijn de Inschrijvingsprocedure rondom de uitgifte van Bedrijfskavels voor Bedrijventerreinen (en meer specifiek de al aangewezen Bedrijventerreinen De Kolk 2<sup>e</sup> fase in Nunspeet en Bedrijventerrein Elspeet) alsmede de Selectiecriteria voor Bedrijventerreinen opgenomen. Bij de uitgifte van Bedrijfskavels op deze Bedrijventerreinen binnen de Gemeente wordt aan deze Selectiecriteria getoetst. Door een en ander vast te leggen, ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en de wijze van het selecteren van een Koper.

Met dit beleid worden tevens de regels bij verkoop van onroerende zaken verankerd die de Hoge Raad in haar zogenaamde Didam-arrest van 26 november 2021 aan overheden (waaronder gemeenten) heeft opgelegd en welke regels inmiddels landelijk moeten worden toegepast. De Hoge Raad heeft in dit arrest gesteld dat overheden (waaronder dus ook de Gemeente) een potentiële koper moeten selecteren aan de hand van objectieve, redelijke en toetsbare criteria.

In deze Beleidsnotitie staat alle informatie met betrekking tot de uitgifte van Bedrijfskavels op Bedrijventerreinen binnen de Gemeente, waaronder de Inschrijvingsprocedure en de Selectiecriteria zoals die door de Gemeente worden toegepast.

### 1.1 Standaard- en Aanvullende selectiecriteria en loting

In deze Beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt tussen Standaard selectiecriteria en Aanvullende selectiecriteria.

- a. Aan de Standaard selectiecriteria moet elke Inschrijver voldoen om (een) Bedrijfskavel(s) te kunnen kopen.
- b. De Aanvullende selectiecriteria zijn met name van belang indien er meerdere Inschrijvers zijn voor (een) Bedrijfskavel(s). Bij de toepassing van de Aanvullende selectiecriteria worden er per aangegeven onderdeel punten toegekend, aan de hand waarvan een prioritering van de Inschrijvers wordt gemaakt.
- c. Indien er, ondanks de toepassing van de in deze Beleidsnotitie en de eventueel in de Leidraad genoemde regels hierover, meerdere Inschrijvers zijn die met een gelijk aantal punten eindigen, vindt loting plaats door de Notaris. Van de loting maakt de Notaris een proces-verbaal op.



## **1.2 Leidraad voor specifiek Bedrijventerrein**

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen voorafgaand aan de Inschrijving op Bedrijfskavels voor Bedrijventerreinen in een specifieke Leidraad meer specifieke criteria en/of bijzondere bepalingen voor een specifiek Bedrijventerrein vaststellen. Voorbeelden van deze specifieke criteria en/of bijzondere bepalingen zijn het vaststellen van de koopsom per vierkante meter, een tijdschema, specifieke verplichtingen voor Inschrijvers, extra duurzaamheidseisen etc.

## **2 Doel van deze Beleidsnotitie**

Bedrijfskavels in de Gemeente zijn in de huidige markt een schaars goed en in de Plaats Elspeet in het bijzonder. Daarom dienen deze Bedrijfskavels met grote zorgvuldigheid en conform de regels zoals vastgesteld in het zogenaamde Didam-arrest te worden uitgegeven. In deze Beleidsnotitie zijn die regels conform objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria vastgelegd, waarbij mede wordt verwezen naar het regionale programma bedrijventerreinen Noord Veluwe 2011-2020, zoals dat door de regiogemeenten van de Noord Veluwe is opgesteld en door de Provincie Gelderland is geaccordeerd.

## **3 Reikwijdte van deze Beleidsnotitie**

Dit beleid is van toepassing op Bedrijfskavels die te koop aangeboden worden door de Verkoper op de Bedrijventerreinen. Een en ander wordt in de Leidraad voor een specifiek Bedrijventerrein nader gespecificeerd c.q. beperkt.

Met betrekking tot Bedrijventerrein De Kolk geldt dat de 'Notitie menukaart duurzaamheid De Kolk' de dato 21 april 2017 niet van toepassing is op de uitgifte van Bedrijfskavels in De Kolk fase 2.

## **4 Wijze van bekend maken openstelling Inschrijving**

De te verkopen Bedrijfskavels worden openbaar bekend gemaakt via de volgende (digitale) media:

- Gemeenteblad (via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)); én
- Website van de Gemeente ([www.nunspeet.nl](http://www.nunspeet.nl)); én
- Nunspeet-Huis-aan-huis / Nunspeter Koerier, of daarvoor in de plaats komende (digitale) media.

Binnen de Gemeente worden géén lijsten bijgehouden van belangstellenden die aangeven interesse te hebben in nog uit te geven Bedrijfskavels. De Gemeente bericht deze belangstellenden ook niet actief bij het in verkoop brengen van Bedrijfskavels, ook niet indien belangstellenden dit verzoeken.

## 5 Voldoen Bouwplan aan Bestemmingsplan en bijbehorende stukken

- a. Het Bedrijfspannd dat op de Bedrijfskavel(s) wordt gerealiseerd, moet voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen (danwel daarvoor in de plaats tredende benamingen in het kader van de Omgevingswet). Deze plannen zijn bindend voor alle Inschrijvers die willen gaan bouwen op (een) Bedrijfskavel(s). In het bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de betreffende Bedrijfskavel aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond (waaronder begrepen de milieucategorie) en wat daarop gebouwd mag worden. Bij tegenstrijdigheden tussen het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen, prevaleert het bestemmingsplan.
- b. Daarnaast moet bij het realiseren van een Bedrijfspannd op (een) Bedrijfskavel(s) rekening worden gehouden met de welstandseisen van de Gemeente. Daarbij wordt getoetst aan de beeldkwaliteitsplannen. Hierin staat onder andere beschreven waaraan een Bouwplan moet voldoen en of een Bouwplan qua vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de ruimte past in de omgeving.
- c. Ook worden eisen gesteld aan de inrichting van de Bedrijfskavel(s) op het gebied van aan te leggen groenvoorzieningen, waterhuishouding, parkeerbehoefte, parkmanagement etc..
- d. Voordat een Bedrijfspannd op (een) Bedrijfskavel(s) kan worden gerealiseerd en een Bouwplan dus gerealiseerd mag worden, zal eerst bij de Gemeente een omgevingsvergunning voor de betreffende Bedrijfskavel(s) moeten worden aangevraagd. Op grond van die aanvraag toetst de Gemeente het Bouwplan en de ingediende stukken definitief aan het vigerende bestemmingsplan en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- e. Aanvragen waarbij wordt afgeweken van het in de Leidraad genoemde bestemmingsplan zijn niet mogelijk, tenzij de aanvraag voldoet aan een afwijking die expliciet in dat bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Bij een aanvraag met afwijking die expliciet in dat bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, geldt wel dat het college van burgemeester en wethouders van Gemeente nog een besluit moet nemen of er wel of geen toepassing wordt gegeven aan deze afwijking. Inschrijver/Koper draagt zelf het risico dat genoemd college geen toepassing aan de afwijking geeft.
- f. Nadere informatie wat er allemaal komt kijken bij het aanvragen van een omgevingsvergunning op gebied van milieu, stikstof, (verwerken van) water etc. staat vermeld op <https://www.nunspeet.nl/bouwen-en-wonen>.

## 6 Standaard selectiecriteria

Elke Inschrijver voor (een) Bedrijfskavel(s) op de Bedrijventerreinen moet voldoen aan de navolgende cumulatieve Standaard selectiecriteria:

- a. Inschrijving staat alléén open voor Bedrijven die op het moment van Inschrijving minimaal één (1) jaar conform het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn gevestigd in de Gemeente Nunspeet, waarbij voor Bedrijventerreinen in de Plaats Elspeet aanvullend geldt dat alleen Bedrijven zich kunnen inschrijven die op het moment van Inschrijving minimaal één (1) jaar zijn gevestigd in de Plaats Elspeet of dat een Bedrijf in de afgelopen tien (10) jaar minimaal twee (2) jaar aantoonbaar (bijvoorbeeld door gewaarmerkte stukken van de Kamer van Koophandel te overleggen) als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet.
- b. binnen de in de Leidraad gestelde termijn zijn volledige Inschrijving doen op de wijze zoals in deze Beleidsnotitie én de Leidraad vermeld; én
- c. ter beschikking stellen van (een) recent gewaarmerkt(e) uittreksel(s) van het inschrijvende Bedrijf uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt welke natuurlijk persoon bevoegd is om het Bedrijf te vertegenwoordigen; recent betekent dat het uittreksel niet ouder mag zijn dan één maand op de datum van Inschrijving; én
- d. kopie van het geldige legitimatiebewijs van de natuurlijk persoon die het Bedrijf conform het onder b. genoemde uittreksel vertegenwoordigt bij de Inschrijving en het Inschrijfformulier ondertekent; én
- e. het volledig en (bij voorkeur niet handgeschreven) ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier (indien van toepassing: met toelichting en de Bedrijfskavel(s) van zijn keuze) zoals dat bij de Leidraad is gevoegd, in te dienen; én
- f. het Inschrijfformulier is een verplicht format en mag ofwel gekopieerd worden ofwel met behoud van lay-out en tekst overgenomen worden; én
- g. de in te dienen stukken kunnen alleen digitaal in pdf-formaat worden aangeleverd via [kavels@nunspeet.nl](mailto:kavels@nunspeet.nl); én
- h. de digitale bestanden dienen te zijn voorzien van een herkenbare bestandsnaam refererend aan dezelfde opsomming als in dit artikel genoemd (b., c., d.,) alsmede de naam van de Inschrijver en het/de nummer(s) van de Bedrijfskavel(s) waarop wordt ingeschreven; én
- i. de Inschrijver wordt dringend verzocht om de gevraagde informatie zoveel als mogelijk in separate bestanden, volgens de onder h. van dit artikel bedoelde opsomming en in die volgorde, aan te leveren in pdf-formaat; én
- j. de Inschrijver voldoet met zijn Bedrijf en haar bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader dat geldt op het moment van Inschrijving voor de Bedrijfskavel(s) van zijn keuze waaronder begrepen de mogelijk van toepassing zijnde toegestane milieucategorieën; nadere informatie is te vinden op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>; én
- k. indien sprake is van een Achterlaatlocatie dan moet de Inschrijver verplicht op het Inschrijfformulier het volgende vermelden c.q. bij het Inschrijfformulier voegen:
  - ondertekende verklaring (op te stellen door het Bedrijf zelf) dat het inschrijvende Bedrijf bereid is tijdens de looptijd van de Reserveringsovereenkomst met betrekking tot de door de Inschrijver gewenste Bedrijfskavel(s), met de Gemeente in gesprek te gaan over de herontwikkeling van deze Achterlaatlocatie en daarvoor een Herontwikkelingsplan op te stellen en in te dienen; én

- een kadastraal uittreksel (niet ouder dan één maand op het moment van Inschrijving) waaruit blijkt welk(e) kadastraal perceel/percelen de Achterlaatlocatie betreft/betreffen en dat de Inschrijver van deze Achterlaatlocatie de eigenaar is;
- l. iedere Inschrijver mag zich (inclusief eventuele met de aan zijn Bedrijf verbonden Holding- en / of dochtermaatschappijen) slechts één keer inschrijven voor één of meer naast elkaar gelegen en op elkaar aansluitende Bedrijfskavels op een Bedrijventerrein voor zover het ter plaatse vigerende bestemmingsplan dit mogelijk maakt; én
- m. de Inschrijving dient onvoorwaardelijk te zijn en kan na indiening niet meer worden gewijzigd; een voorbehoud voor financiering is van deze onvoorwaardelijke Inschrijving uitgezonderd; een financieringsvoorbehoud in de Koopovereenkomst kan maximaal worden gemaakt voor de verschuldigde koopsom van de Bedrijfskavel(s), de daarover verschuldigde omzetbelasting, en de door de Inschrijver te maken redelijke kosten van realisatie van het beoogde Bedrijfspan op de Bedrijfskavel(s); én
- n. in de Leidraad kunnen Extra selectiecriteria/voorwaarden etc. worden opgenomen.

## **7 Aanvullend selectie criterium I - Achterlaatlocatie**

### **7.1 Inleiding en overwegingen**

Op Bedrijventerreinen is de beschikbare ruimte om Bedrijfskavels uit te geven in de regel beperkt. De Verkoper gaat daarom zorgvuldig om met het uitgeven van Bedrijfskavels op Bedrijventerreinen. Mede daarom hanteert de Verkoper de hieronder vermelde Aanvullende selectiecriteria met als doel een positieve bijdrage te leveren aan een verbetering van de ruimtelijke omgeving.

Bedrijven binnen een bepaalde Plaats van de Gemeente, die willen verplaatsen naar de nieuwe daartoe aangegeven Bedrijventerreinen (gelegen in dezelfde Plaats) zoals thans al aangewezen, nl. Bedrijventerrein De Kolk 2<sup>e</sup> fase en Bedrijventerrein Elspeet, en daarmee op de huidige locatie een ruimtelijk knelpunt oplossen, krijgen extra punten.

Er zijn binnen de grenzen van de Gemeente verschillende Bedrijven aanwezig op een dergelijke locatie. Het gaat daarbij vaak om nog actieve Bedrijven, die hun bedrijfsvoering willen continueren binnen de grenzen van dezelfde Plaats binnen de Gemeente. Door de ligging van deze Bedrijven in of nabij (woon-)gebieden is er vaak sprake van merkbare effecten op de directe omgeving, bijvoorbeeld een geluidseffect, verkeersdruk of een negatief milieueffect. Geschikter zou zijn als deze locaties een functie krijgen die beter past in een dergelijk gebied, zoals bijvoorbeeld een woningbouwontwikkeling die ruimtelijk inpasbaar en wenselijk is of een verbetering van de leefomgeving met uitbreiding van de groene omgeving in de openbare ruimte. Het zou een goede ontwikkeling zijn voor de Gemeente en de Plaatsen in het bijzonder als Bedrijven op dergelijke locaties zich verplaatsen naar de nieuwe daartoe aangegeven Bedrijventerreinen zoals thans al aangewezen.

### **7.2 Aangewezen Achterlaatlocaties**

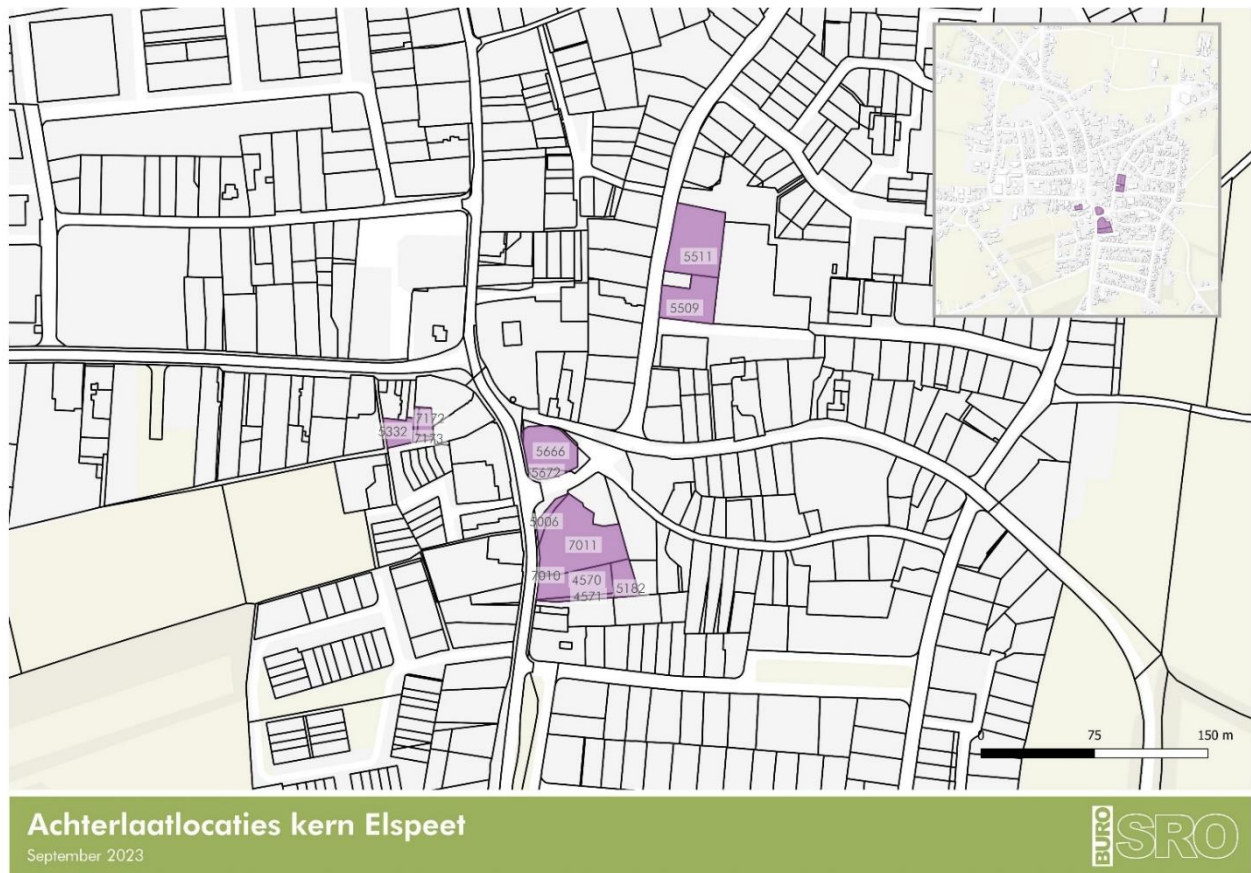
De Gemeente heeft voor de Plaatsen Nunspeet en Elspeet de Achterlaatlocaties limitatief in kaart gebracht (zie de twee onderstaande kaarten).



## Achterlaatlocaties kern Nunspeet

December 2023





### 7.3 Beoordelingscommissie

Of de beoogde herontwikkeling door de betreffende Inschrijver van de Achterlaatlocatie daadwerkelijk tot een ruimtelijke verbetering leidt, zal tijdens de looptijd van de Reserveringsovereenkomst worden beoordeeld door de Beoordelingscommissie.

De Beoordelingscommissie bestaat in ieder geval uit de volgende leden:

- Stedenbouwkundige van een onafhankelijk daartoe door de Gemeente aan te wijzen stedenbouwkundig bureau.
- Projectleider van de Gemeente van het betreffende Bedrijventerrein danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger.
- Beleidsmedewerker Grondzaken van de Gemeente danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger
- Beleidsmedewerker Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de Gemeente danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger.

De Beoordelingscommissie kan zich voor de beoordeling van de Achterlaatlocaties laten bijstaan door diverse experts. Van de hierboven genoemde samenstelling kan in de Leidraad worden afgeweken.



#### **7.4 (Principe)besluit**

Indien de Beoordelingscommissie van mening is dat de betreffende Achterlaatlocatie tot een ruimtelijke verbetering leidt én de Geselecteerde Inschrijver zich bereid verklaart over te willen gaan tot deze herontwikkeling, dan neemt het college van Gemeente nog tijdens de Reserveringsperiode over de beoogde herontwikkeling daartoe een (principe)besluit met betrekking tot deze Achterlaatlocatie.

Alleen bij een positief (principe)besluit door het college, kan tot het sluiten van een Koopovereenkomst met de Geselecteerde Inschrijver voor de aan hem toegewezen Bedrijfskavel(s) worden overgegaan met inachtneming van het in deze notitie alsmede de specifieke Leidraad bepaalde.

#### **7.5 Beoogde herontwikkeling realiseren binnen 5 jaar na Leveringsdatum Bedrijfskavel**

De Geselecteerde Inschrijver verplicht zich zijn beoogde herontwikkeling waarvoor een (principe)besluit met betrekking tot de Achterlaatlocatie is genomen, binnen 5 jaar na de Leveringsdatum van de Bedrijfskavel te hebben voltooid.

In de Koopovereenkomst met de Geselecteerde Inschrijver is deze verplichting inclusief boetebeding opgenomen. Door Inschrijving op een Bedrijfskavel verklaart de Inschrijver hiermee in te stemmen.

Indien de Geselecteerde Inschrijver/Koper de Achterlaatlocatie (inclusief het (principe)besluit alsmede zijn Herontwikkelingsplan wat daaraan ten grondslag ligt) aan een derde wenst over te doen zoals verwoord in de Koopovereenkomst, dan heeft hij hiervoor de uitdrukkelijke instemming van het college van Gemeente nodig.

#### **7.6 Te behalen punten**

Bedrijven die zich Inschrijven voor (een) Bedrijfskavel(s) op Bedrijventerreinen én een Achterlaatlocatie hebben, ontvangen punten conform de navolgende matrix:

Achterlaatlocatie die is gelegen in dezelfde Plaats als de Plaats waarin het nieuwe Bedrijventerrein is gelegen	12 punten
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

## **8 Aanvullend selectie criterium II - Eigen vestiging gaat voor verhuur**

### **8.1 Inleiding en overwegingen**

De Verkoper wil de Bedrijfskavels zorgvuldig en daarom vooral inzetten voor Bedrijven die al gevestigd zijn in de betreffende Plaats waartoe het nieuwe Bedrijventerrein behoort. Daarnaast hecht Verkoper ook belang aan het behouden van de vestigingen van Bedrijven die op het moment van Inschrijving gevestigd zijn in de andere Plaatsen van de Gemeente dan de Plaats waarin het nieuwe Bedrijventerrein is gelegen.

Dit leidt echter uitzondering voor de Plaats Elspeet. In deze Plaats mogen alleen Bedrijven zich vestigen, die of het moment van Inschrijving aantoonbaar (bijvoorbeeld door gewaarmerkte stukken van de Kamer van Koophandel te overleggen):

- a. al minimaal één (1) jaar in de Plaats Elspeet zijn gevestigd; of
- b. in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd zijn geweest in de Plaats Elspeet.

Ook krijgen Inschrijvers die (een) Bedrijfskavel(s) kopen voor gebruik van hun eigen Bedrijf, meer punten toegekend dan een Inschrijver die zijn pand gaat verhuren aan een Bedrijf dat is gevestigd in de Gemeente.

Dit leidt echter uitzondering voor de Plaats Elspeet. In deze Plaats mogen alleen hurende Bedrijven zich vestigen, die of het moment van Inschrijving aantoonbaar (bijvoorbeeld door gewaarmerkte stukken van de Kamer van Koophandel te overleggen):

- a. al minimaal één (1) jaar in de Plaats Elspeet zijn gevestigd; of
- b. in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd zijn geweest in de Plaats Elspeet.

Realisatie van Bedrijfspanen die gaan voorzien in de tijdelijke of langdurige opslag van goederen voor het kopende Bedrijf of voor verhuur of in gebruikgeving aan derden, worden niet in behandeling genomen.

### **8.2 Verplichting tot eigen gebruik / verhuur voor 5 jaar na realisatie Bedrijfspan**

De Geselecteerde Inschrijver verplicht zich het Bedrijfspan na realisatie minimaal 5 jaar alleen voor zijn eigen Bedrijf te gebruiken.

Indien sprake is van een Inschrijver die een Bedrijfspan gaat realiseren én dit pand gaat verhuren zoals hierna in lid 3 van dit artikel omschreven, dan dient er een huurovereenkomst voor minimaal 5 jaar te worden overlegd.

In de Koopovereenkomst met de Geselecteerde Inschrijver zijn deze verplichtingen inclusief boetebeding opgenomen. Door Inschrijving op een Bedrijfskavel verklaart de Inschrijver hiermee in te stemmen.

### 8.3 Te behalen punten

In de volgende situaties worden punten toegekend:

#### A: voor de Plaats Nunspeet

De Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf én op het moment van Inschrijving aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is in de betreffende Plaats van het nieuwe Bedrijventerrein én op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspand realiseert voor zijn eigen Bedrijf	8 punten
De Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf én op het moment van Inschrijving aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen een andere Plaats van de Gemeente dan de Plaats van het nieuwe Bedrijventerrein Inschrijving, én op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspand realiseert voor zijn eigen Bedrijf	6 punten
De Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, niet voor eigen gebruik doch voor een ander Bedrijf (en dus een Bedrijfspand realiseert voor dat andere Bedrijf), welk ander Bedrijf op het moment van Inschrijving aantoonbaar minimaal één (1) jaar binnen de Gemeente is gevestigd. Hierbij geldt de voorwaarde dat er aantoonbaar een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren is aangegaan tussen de Inschrijver en het andere Bedrijf met betrekking tot het op de Bedrijfskavel(s) te realiseren Bedrijfspand, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor zowel verhuurder als huurder	4 punten

#### B: voor de Plaats Elspeet

De Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspand realiseert voor zijn eigen Bedrijf én op het moment van Inschrijving aantoonbaar: a. al minimaal één (1) jaar in de Plaats Elspeet is gevestigd; of b. in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet.	8 punten
De Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, niet voor eigen gebruik doch voor een ander Bedrijf (en dus een Bedrijfspand realiseert voor dat andere Bedrijf), dan geldt voor dit andere Bedrijf op het moment van Inschrijving, dat dit andere Bedrijf aantoonbaar: a. al minimaal één (1) jaar in de Plaats Elspeet is gevestigd; of b. in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet. Hierbij geldt de voorwaarde dat er aantoonbaar een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren is aangegaan tussen de Inschrijver en het andere Bedrijf met betrekking tot het op de Bedrijfskavel(s) te realiseren Bedrijfspand, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor zowel verhuurder als huurder	4 punten

## 9 Aanvullend selectie criterium III - Aantal werknemers

### 9.1 Inleiding en overwegingen

De Gemeente Nunspeet wenst de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen. Daarnaast vindt de Gemeente Nunspeet voldoende werkgelegenheid in diverse bedrijfsonderdelen van toegevoegde waarde voor de beroepsbevolking in haar gemeenschap.

### 9.2 Te behalen punten

Volgens onderstaande matrix worden punten toegekend.

A: voor de Plaats Nunspeet

Een Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op het moment van Inschrijving: - aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen de Gemeente op het moment van Inschrijving; én - op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspand realiseert voor zijn eigen Bedrijf; én - volgens een recente accountantsverklaring op het moment van Inschrijving 16 of meer werknemers in vaste dienstbetrekking heeft, welke werknemers op dat moment minstens één (1) jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente	8 punten
Een Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op het moment van Inschrijving: - aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen de Gemeente op het moment van Inschrijving; én - op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspand realiseert voor zijn eigen Bedrijf; én - volgens een recente accountantsverklaring op het moment van Inschrijving 6 tot en met 15 werknemers in vaste dienstbetrekking heeft, welke werknemers op dat moment minstens één (1) jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente	6 punten
Een Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op het moment van Inschrijving: - aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen de Gemeente op het moment van Inschrijving; én - op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspand realiseert voor zijn eigen Bedrijf; én - volgens een recente accountantsverklaring op het moment van Inschrijving 1 tot en met 5 werknemers in vaste dienstbetrekking heeft, welke werknemers op dat moment minstens één (1) jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente	4 punten

B: voor de Plaats Elspeet

<p>Een Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op het moment van Inschrijving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen de Plaats Elspeet óf in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet; én</li><li>- op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspannd realiseert voor zijn eigen Bedrijf; én</li><li>- volgens een recente accountantsverklaring op het moment van Inschrijving 8 of meer werknemers in vaste dienstbetrekking heeft, welke werknemers op dat moment minstens één (1) jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente</li></ul>	8 punten
<p>Een Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op het moment van Inschrijving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen de Plaats Elspeet of in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet; én</li><li>- op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspannd realiseert voor zijn eigen Bedrijf; én</li><li>- volgens een recente accountantsverklaring op het moment van Inschrijving 3 tot en met 7 werknemers in vaste dienstbetrekking heeft, welke werknemers op dat moment minstens één (1) jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente</li></ul>	6 punten
<p>Een Inschrijver die op (een) Bedrijfskavel(s) inschrijft, wiens Bedrijf op het moment van Inschrijving::</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aantoonbaar minimaal één (1) jaar gevestigd is binnen de Plaats Elspeet of in de tien (10) jaar daarvoor, minimaal twee (2) jaar als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet; én</li><li>- op deze Bedrijfskavel(s) een bedrijfspannd realiseert voor zijn eigen Bedrijf; én</li><li>- volgens een recente accountantsverklaring op het moment van Inschrijving 1 of 2 werknemers in vaste dienstbetrekking heeft, welke werknemers op dat moment minstens één (1) jaar zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de Gemeente</li></ul>	4 punten

## 10 Eénmalige vragenronde - Nota van Inlichtingen

- a. Belangstellenden voor (een) Bedrijfskavel(s) kunnen éénmalig vóór een in de Leidraad opgenomen datum per email vragen en opmerkingen omtrent de Beleidsnotitie en de Leidraad met bijlagen schriftelijk indienen.
- b. Verkoper zal zoveel mogelijk vragen beantwoorden en zo nodig ingaan op de gemaakte opmerkingen. Een en ander wordt op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen en deze wordt op de website van Verkoper gepubliceerd.
- c. Verkoper behoudt zich het recht voor opmerkingen terzijde te leggen of slechts gedeeltelijk te verwerken.
- d. Vragen en/of opmerkingen die u tijdens deze éénmalige vragenronde onvermeld laat, zijn tardief. Daarop kunt u in rechte geen beroep (meer) doen (HvJEU 12 februari 2004, zaak C-230/02 (Grossmann Air Service), jur. 2004, p1-1829).
- e. De Beleidsnotitie is en de Leidraad met bijlagen wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Van belangstellenden die zich willen Inschrijven wordt verwacht dat zij alle van toepassing zijnde documenten, waaronder begrepen beleid, deze Beleidsnotitie en de Leidraad met bijlagen op zorgvuldige wijze bestuderen. Indien de documenten - ondanks de betrachte zorgvuldigheid - omissies, fouten, onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevatten, kan dit ook in de vragenronde kenbaar worden gemaakt.

## 11 Inschrijving en ontvangst

- a. Alleen Bedrijven die voldoen aan de Selectiecriteria zoals opgenomen in deze Beleidsnotitie alsmede de Leidraad kunnen een geldige Inschrijving doen.
- b. Door het indienen van zijn Inschrijving gaat de Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met de Inschrijvingsprocedure, waaronder begrepen alle door de Verkoper/Gemeente gestelde voorwaarden en vereisten, zoals opgenomen in deze Beleidsnotitie en de Leidraad en daarbij horende bijlagen en dient de Inschrijver hieraan volledig mee te werken.
- c. Elke Inschrijver ontvangt binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst door de Verkoper via email een standaard ontvangstbevestiging van zijn Inschrijving. Deze ontvangstbevestiging betekent niet dat de betreffende Inschrijver voldoet aan de Selectiecriteria.
- d. Heeft de Inschrijver binnen (8) kalenderdagen geen ontvangstbevestiging van zijn Inschrijving ontvangen, dan verplicht de Inschrijver zich contact op te nemen met de Verkoper. Indien de Inschrijver dit nalaat, wordt hij geacht geen Inschrijving te hebben gedaan.
- e. Inschrijvingen die na de in de Leidraad genoemde sluitingsdatum binnenkomen, worden niet in behandeling genomen en zijn van het vervolg van de Inschrijvingsprocedure uitgesloten. Dit betreft een fatale termijn. De datering en tijdstipvermelding van de betreffende door Verkoper ontvangen email van de Inschrijver is daarbij maatgevend. Inschrijver draagt het risico op te late indiening van zijn Inschrijving volledig zelf.
- f. Inschrijving(en) afgegeven op het gemeentehuis worden niet geaccepteerd ook als daarvan een ontvangstbevestiging door een medewerker van Gemeente is afgegeven.

## 12 Verificatie en toetsing Inschrijvingen - Scoringslijst

- a. Na het sluiten van de in de Leidraad genoemde termijn voor Inschrijving, verifieert de Verkoper als eerste of de Inschrijver(s) voldoet(n) aan de genoemde Standaard selectiecriteria alsmede de volledigheid van het Inschrijfformulier. Bij het ontbreken van één of meerdere van de hiervoor genoemde Standaard selectiecriteria of niet voldoen aan deze selectiecriteria of het niet volledig ingevuld zijn van het Inschrijfformulier, dan kan de Verkoper bij de Inschrijver, bewijsmiddelen en/of aanvullende informatie opvragen met betrekking tot de ingediende Inschrijving en aan het verstrekken van deze nog aan te leveren stukken een termijn stellen.
- b. Wanneer naar uitsluitend oordeel van Verkoper blijkt dat een Inschrijving niet voldoet aan enige voorwaarde/eis zoals die zijn gesteld in de onderhavige Beleidsnotitie, Leidraad danwel haar bijlagen (waaronder begrepen het niet compleet zijn van de Inschrijving), dan kan Verkoper de Inschrijving van de desbetreffende Inschrijver terzijde leggen en eventueel uitsluiten van het vervolg van de Inschrijvingsprocedure. Hierover kan niet worden gecorrespondeerd met de Gemeente/Verkoper.
- c. Vervolgens toetst de Toetsingscommissie zoals genoemd in deze Beleidsnotitie (indien er meerdere Inschrijvers voldoen aan de Standaardselectiecriteria) op de in deze Beleidsnotitie genoemde Aanvullende selectiecriteria in samenhang met de in de Leidraad mogelijk opgenomen Extra selectiecriteria, verplichtingen en voorwaarden en worden de punten per Inschrijver voor de van toepassing zijnde criteria toegekend zoals vermeld in genoemde artikelen.
- d. De Inschrijver met de meeste punten wordt als eerste gerangschikt op de Scoringslijst, vervolgens op de tweede plaats de Inschrijver die ten opzichte van de overige Inschrijver(s) de meeste punten heeft, enzovoorts.
- e. Indien sprake is van twee of meer Inschrijver(s) die een gelijk aantal punten hebben behaald op grond van deze Beleidsnotitie en de Leidraad, wordt de rangorde van de Inschrijver(s) op de Scoringslijst bepaald door loting via de Notaris. De Notaris maakt hiervan een proces-verbaal. Aldus wordt de Scoringslijst definitief bepaald.
- f. De eerste Inschrijver op de Scoringslijst (aldus de Geselecteerde Inschrijver) krijgt de door hem gekozen Bedrijfskavel(s) toegewezen om alsdan een Reserveringsovereenkomst conform het bepaalde in deze Beleidsnotitie mee te sluiten. Indien sprake is van meerdere Bedrijfskavels waarop de Geselecteerde Inschrijver heeft ingeschreven, is het niet mogelijk voor een minder aantal Bedrijfskavel(s) een Reserveringsovereenkomst aan te gaan.
- g. De andere Inschrijvers krijgen na het ondertekenen van de Reserveringsovereenkomsten van alle Kavels bericht dat zij niet zijn geselecteerd en als reserve conform de Scoringslijst zijn geplaatst.

## 13 Toetsingscommissie

- a. De Toetsingscommissie bestaat in ieder geval uit de volgende leden:
  - Projectleider van de Gemeente van het betreffende Bedrijventerrein danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger.
  - Beleidsmedewerker Economie van de Gemeente danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger.
  - Beleidsmedewerker Duurzaamheid van de Gemeente danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger.
  - Beleidsmedewerker Grondzaken van de Gemeente danwel een door de Gemeente aangewezen vervanger.
- b. De Toetsingscommissie kan zich voor de beoordeling van de Inschrijving(en) laten bijstaan door diverse experts.  
Van de in lid a. van dit artikel genoemde samenstelling kan in de Leidraad worden afgeweken.
- c. Inschrijvers, Geselecteerde Inschrijver(s) en andere natuurlijke- en rechtspersonen mogen geen contact opnemen met wie dan ook binnen de Gemeente om (extra) informatie te verkrijgen met betrekking tot deze Inschrijvingsprocedure tenzij dit uitdrukkelijk is aangegeven.
- d. Communicatie vindt uitsluitend plaats op de wijze zoals vermeld in deze Beleidsnotitie en de Leidraad. Bij overtreding hiervan bestaat de mogelijkheid dat de betreffende Inschrijver door de Verkoper wordt uitgesloten van de (verdere) Inschrijvingsprocedure.



## 14 Reserveringsovereenkomst en -vergoeding

- a. De Verkoper sluit met de Geselecteerde Inschrijver voor de betreffende Bedrijfskavel(s) een Reserveringsovereenkomst. De Geselecteerde Inschrijver is dezelfde rechtspersoon als de Inschrijver. Hiervan wordt door Verkoper niet afgeweken.
- b. De Geselecteerde Inschrijver is verplicht binnen twee (2) weken nadat de Reserveringsovereenkomst aan hem is toegezonden, deze door hem getekend aan Verkoper terug te zenden.
- c. De Geselecteerde Inschrijver betaalt aan Verkoper voor het verkrijgen van de Reserveringsovereenkomst een vergoeding van € 2.500,- (vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) per Bedrijfskavel. Verkoper stuurt hiervoor tezamen met de door hem te ondertekenen Reserveringsovereenkomst een factuur.
- d. De Reserveringsovereenkomst vervalt van rechtswege indien Geselecteerde Inschrijver niet binnen twee (2) weken na verzending én de getekende Reserveringsovereenkomst heeft teruggezonden én de factuur aan Verkoper heeft voldaan.
- e. Indien de Geselecteerde Inschrijver alsnog afziet van de Bedrijfskavel(s) om welke reden dan ook of dat Verkoper op grond van de Reserveringsovereenkomst deze ontbindt, dan vervalt de betaalde vergoeding aan de Verkoper ter compensatie van de door haar in deze gemaakte kosten.
- f. De betaalde vergoeding wordt te zijner tijd ter gelegenheid van de akte van levering in mindering gebracht op de koopsom voor de Bedrijfskavel(s) indien de Verkoper met betrekking tot de Bedrijfskavel(s) een Koopovereenkomst aangaat met de Geselecteerde Inschrijver en deze de Bedrijfskavel(s) ook daadwerkelijk in eigendom afneemt.
- g. In de Reserveringsovereenkomst worden de behaalde punten met betrekking tot de Aanvullende en Extra selectiecriteria uit de Leidraad vermeld. Door ondertekening van de Reserveringsovereenkomst conformeert de Geselecteerde Inschrijver zich aan de door hem afgegeven verklaringen c.q. garanties ten aanzien van de Aanvullende en Extra selectiecriteria waarop hij punten heeft gescoord. Dit wordt ook in de Koopovereenkomst vastgelegd.  
Het is voor de Geselecteerde Inschrijver niet mogelijk om daarna en dus voor het tekenen van de Koopovereenkomst door hem, met betrekking tot de Bedrijfskavel(s) afgegeven verklaringen c.q. garanties, af te zien. Bij overtreding hiervan door de Geselecteerde Inschrijver wordt hij niet langer als zodanig gezien en wordt de Reserveringsovereenkomst voor de betreffende Bedrijfskavel(s) ontbonden. Mocht zich dit voordoen dan verbeurt de Geselecteerde Inschrijver de vergoeding als bedoeld in lid c. van dit artikel zonder dat Gemeente/Verkoper gehouden is tot het betalen van enige schadevergoeding aan de Geselecteerde Inschrijver.
- h. De Reserveringsovereenkomst wordt aangegaan voor maximaal vier (4) maanden en kan alleen onder overlegging van gemotiveerde redenen met bijbehorende bewijsstukken én vervolgens met schriftelijke instemming van de Verkoper eenmalig met maximaal twee (2) maanden worden verlengd.  
In afwijking hiervan bedraagt de termijn voor de Reserveringsovereenkomst, indien sprake is van een Inschrijver met een Achterlaatlocatie, zes (6) maanden en kan alleen onder overlegging van gemotiveerde redenen met bijbehorende bewijsstukken én vervolgens met schriftelijke instemming van de Verkoper eenmalig met maximaal

twee (2) maanden worden verlengd. Verkoper zal zijn instemming niet op onredelijke gronden weigeren en de Geselecteerde Inschrijver is op dat moment een in de Reserveringsovereenkomst opgenomen extra vergoeding per maand aan Verkoper verschuldigd.

- i. Voor overige voorwaarden en bepalingen die in de Reserveringsovereenkomst zijn vermeld, wordt verwezen naar de Leidraad waarvan de Reserveringsovereenkomst deel uitmaakt.

## **15 Opstellen Bouwplan (inclusief Inrichtingsplan) Bedrijfskavel(s) en beoordeling**

- a. Gedurende de in de Reserveringsovereenkomst genoemde Reserveringsperiode doch uiterlijk één maand voor het verlopen van de Reserveringsovereenkomst verplicht de Geselecteerde Inschrijver zich met betrekking tot de voor hem gereserveerde Bedrijfskavel(s) een Bouwplan voor het realiseren van het op de Bedrijfskavel(s) te realiseren Bedrijfspan.
- b. Bij het opstellen van het Bouwplan voor (een) Bedrijfskavel(s) is de Geselecteerde Inschrijver verplicht zich te conformeren aan de in de Reserveringsovereenkomst en door hem opgegeven Selectiecriteria.
- c. De Geselecteerde Inschrijver dient er rekening mee te houden dat zijn Bouwplan tijdig binnen de looptijd van de Reserveringsovereenkomst moet worden beoordeeld én goedgekeurd door de Dorpsbouwmeester.
- d. Voor beeldbepalende Bedrijfskavels geldt een uitgebreide toets. Welke Bedrijfskavels dat zijn, blijkt uit het beeldkwaliteitsplan.
- e. De Dorpsbouwmeester kan zich voor de beoordeling van het Bouwplan laten bijstaan door diverse experts.
- f. Indien de Dorpsbouwmeester van mening is dat het Bouwplan gezien deze Beleidsnotitie en de Leidraad aanvaardbaar is én de betreffende Inschrijver zich bereid verklaart over te willen gaan tot realisering van dit Bouwplan op de Bedrijfskavel(s), dan geeft hij de verklaring "goedgekeurd vooroverleg Bouwplan" af.

## 16 Koopovereenkomst

- a. Indien de Geselecteerde Inschrijver binnen de Reserveringsperiode aangeeft dat hij de betreffende Bedrijfskavel(s) wenst te kopen én hij voldoet aan de in deze Beleidsnotitie alsmede de in de Leidraad gestelde voorwaarden (waaronder een geaccepteerd Bouwplan voor de te kopen Bedrijfskavel(s) van de Dorpsbouwmeester én indien van toepassing een genomen positief (principe-)besluit met betrekking tot de Achterlaatlocatie), dan kan de Geselecteerde Inschrijver de Verkoper verzoeken met hem een Koopovereenkomst aan te gaan. Deze Koopovereenkomst wordt door Verkoper opgesteld conform de als bijlage aan de Leidraad gehechte concept-koopovereenkomst, waarna tot rechtsgeldige ondertekening wordt overgegaan. Verkoper gaat onder geen voorwaarde een Koopovereenkomst aan met een ander dan de Geselecteerde Inschrijver en / of meer of minder Bedrijfskavels dan opgenomen in de Reserveringsovereenkomst.
- b. Binnen twee (2) weken na toezending door Verkoper aan de Geselecteerde Inschrijver van deze Koopovereenkomst, verplicht de Koper zich de Koopovereenkomst met betrekking tot de Bedrijfskavel(s) te ondertekenen en te retourneren aan Verkoper, bij gebreke waarvan Verkoper de mogelijkheid heeft met de Geselecteerde Inschrijver niet langer een Koopovereenkomst aan te gaan én zonder gehouden te zijn tot het betalen van enige schadevergoeding aan de Geselecteerde Inschrijver.
- c. Nadat de ondertekening van de Koopovereenkomst door Verkoper en Koper heeft plaatsgevonden, stuurt Verkoper de Koopovereenkomst aan de Notaris.
- d. Zodra de in de Koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde met betrekking tot de financiering is uitgewerkt, bericht Verkoper (indien van toepassing) de nummers 2 en volgende op de Scoringslijst dat de betreffende Bedrijfskavel(s) is/zijn verkocht.  
Indien geen ontbindende voorwaarde financiering in de Koopovereenkomst is opgenomen, bericht Verkoper zo spoedig mogelijk de gerangschikte 2 en volgende op de Scoringslijst.

## 17 Uitsluitingsgronden

- a. Uitingen, verklaringen, documenten etc., van de Inschrijver (waaronder begrepen de Geselecteerde Inschrijver), die al dan niet achteraf onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen bevatten die niet (kunnen) worden waargemaakt of een manipulatief karakter hebben of onvolledig zijn, zullen door de Verkoper worden aangemerkt als 'valse verklaringen'. Dit kan uitsluiting van verdere deelname aan deze Inschrijvingsprocedure en toekomstige transacties met betrekking tot verkoop van onroerende zaken door de Verkoper tot gevolg hebben.
- b. Indien na rechtsgeldige ondertekening van de Koopovereenkomst blijkt dat de Bedrijfskavel(s) is/zijn toegewezen in strijd met het in lid a. bepaalde en alsdan derhalve blijkt dat deze heeft plaatsgevonden op basis van valse verklaringen, dan kan de inmiddels getekende Koopovereenkomst met de Koper door de Verkoper worden ontbonden, zonder dat Verkoper/Gemeente in welke hoedanigheid dan ook gehouden is tot schadevergoeding in welke vorm dan ook aan betrokkenen. Anderzijds kan de Verkoper/Gemeente een Koper die een valse verklaring heeft gedaan, (hoofdelijk) aansprakelijk stellen voor alle directe en indirecte schade die de Verkoper/Gemeente dientengevolge lijdt of mocht lijden.

## 18 Diversen

- a. Indien een Inschrijver danwel Geselecteerde Inschrijver op enig moment gedurende de Inschrijvingsprocedure schriftelijk aan Verkoper laat weten dat hij afziet van de Bedrijfskavel(s), dan wordt deze Inschrijver/Geselecteerde Inschrijver verwijderd van de Scoringslijst en kan hij geen aanspraak meer maken op de betreffende Bedrijfskavel(s) of andere Bedrijfskavel(s) op het betreffende Bedrijventerrein.
- b. Alle kosten (in de ruimste zin van het woord) die de Inschrijver maakt, waaronder begrepen het vervaardigen van zijn Inschrijving en het maken van een Bouwplan en / of Herontwikkelingsplan, worden door de Verkoper/Gemeente niet vergoed.  
Deze bepaling is ook van toepassing indien Verkoper/Gemeente besluit Inschrijver op grond van de onderhavige Beleidsnotitie en / of de Leidraad uit te sluiten van de verdere Inschrijvingsprocedure.
- c. Verkoper behoudt zich het recht voor, onafhankelijk in welk stadium de Inschrijvingsprocedure is, en zonder dat Inschrijver (waaronder ook begrepen de Geselecteerde Inschrijver en door hen ingeschakelde derden) recht heeft op vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd of ontstaan om:
  - de integriteit van een Inschrijver (waaronder de Geselecteerde Inschrijver) alsmede het Bedrijf dat hij voornemens is op de door hem gekozen Bedrijfskavel(s) te vestigen, te onderzoeken door middel van een zogenaamde Bibob-toets. Het geldende Bibob-beleid van de Gemeente op het moment van Inschrijving is hierin leidend.
  - de Inschrijvingsprocedure gemotiveerd geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen;
  - de opgenomen tijdsplanning in de Leidraad te wijzigen;
  - Inschrijver (waaronder begrepen de Geselecteerde Inschrijver) gemotiveerd uit te sluiten van verdere deelname, of reeds gemaakte afspraken gemotiveerd te annuleren zonder rechtsgevolgen voor Verkoper/Gemeente in welke hoedanigheid dan ook.
- d. Verkoper behoudt zich het recht voor bij zwaarwegende omstandigheden gemotiveerd af te wijken van deze Beleidsnotitie en de Leidraad, zulks ter uitsluitende beoordeling van Verkoper.

---

Deze Beleidsnotitie is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Nunspeet op 13 februari 2024