



Bedrijventerrein De Meente Noord in Olst

Verkoopprocedure bedrijfskavels

Olst-Wijhe, april 2026

Verkoopprocedure De Meente Noord Olst

Gemeente Olst-Wijhe
April 2026

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	Beschikbare bedrijfskavel De Meente Noord	5
2.1	Kavels en prijs.....	5
2.2	Netcongestie en elektra aansluiting.	5
3	Verkoopprocedure bedrijfskavel De Meente Noord	6
3.1	Inschrijfvoorwaarden	6
3.2	Planning van de verkoopprocedure.....	7
3.3	Inschrijving	7
3.4	Uitsluitingsgronden.....	8
3.5	Selectie en toewijzing.....	8
3.6	Kavelreservering en reserveringsovereenkomst	8
4	Selectiecriteria en beoordeling	10
4.1	Klimaatadaptatie en water.....	10
4.2	Verplaatsing, nieuwbouw of uitbreiding bedrijf	12
4.3	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	12
4.4	Bedrijven die bijdragen aan de werkgelegenheid in gemeente Olst-Wijhe.....	12
4.5	Duurzaamheid, circulariteit en energie	12
5	Informatie over De Meente Noord	14
5.1	Bedrijven en milieuzonering	14
5.2	Bodem.....	14
5.3	Archeologie	15
5.4	Stikstof	15
6	Overige Mededelingen	15
7	Bijlagen	16

1 Inleiding

In de gemeente Olst-Wijhe op het bedrijventerrein De Meente Noord in Olst wordt de laatste bedrijfskavel 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 Rijksweg (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. Met 'toegevoegde waarde' bedoelen we dat bedrijven bijdragen aan een gezond en toekomstbestendig ondernemersklimaat in onze gemeente. Dit kan onder meer door het creëren van lokale werkgelegenheid, een duurzame en circulaire bedrijfsvoering, maatregelen voor klimaatadaptatie en een binding met Olst-Wijhe - bijvoorbeeld doordat een bedrijf al lokaal gevestigd is of door een gewenste verplaatsing ruimte creëert voor nieuwe ontwikkelingen.

In deze verkoopprocedure leest u alle informatie over de beschikbare bedrijfskavel, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Dit document is ook terug te vinden 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 deze laatste 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 Beschikbare bedrijfskavel De Meente Noord

Als bijlage T1 is de kaveltekening van kavel 5 opgenomen. Op T2 staat het totaaloverzicht van de kavels en op T3 worden de milieucategorieën weergegeven. Geïnteresseerden kunnen zich alleen nog inschrijven voor kavel 5.

Kavel	Oppervlakte in m ²	Milieucategorie	Koopsom € 125 per m ² exclusief btw en exclusief kosten koper
Kavel 5	circa 1.850	linkerstrook t/m 3.1 overig t/m 3.2	€ 231.250,-

2.1 Kavels en prijs

Het bedrijventerrein is aangelegd. De kavel is vlak afgewerkt op een niveau van ongeveer 3,05m NAP.

De grondprijs voor de bedrijfskavel is voor deze uitgifte vastgesteld op € 125,- per vierkante meter, exclusief btw en exclusief kosten koper. In aanvulling op 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.

2.2 Netcongestie en elektra aansluiting.

Voor het bedrijventerrein De Meente Noord is op dit moment sprake van netcongestie. Dit betekent dat de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet beperkt is en dat de mogelijkheden voor een aansluiting kunnen wijzigen.

Op basis van de huidige informatie van de netbeheerder is tot 1 juli 2026 uitsluitend een kleinverbruik aansluiting mogelijk. Grootverbruik aansluitingen zijn momenteel niet mogelijk. Na 1 juli 2026 kunt u mogelijk geen aansluiting meer krijgen.

De regelgeving, technische mogelijkheden en beslissingen van de netbeheerder kunnen tijdens en na deze verkoopprocedure wijzigen. Dit kan betekenen dat:

- Een aansluiting later beschikbaar komt dan verwacht.
- Aanvullende voorwaarden worden gesteld door de netbeheerder.
- (Tijdelijk) geen nieuwe aansluiting kan worden gerealiseerd.

De gemeente kan geen garanties geven over de beschikbaarheid, het moment van realisatie of de continuïteit van een elektriciteitsaansluiting.

In de praktijk accepteren netbeheerders een aanvraag voor een elektriciteitsaansluiting doorgaans pas nadat een huisnummer is toegekend. Om inschrijvers hierin te faciliteren, heeft de gemeente voorafgaand aan deze verkoopprocedure een tijdelijke vergunning aangevraagd, waarmee een huisnummerbesluit kan worden genomen. Dit huisnummerbesluit maakt het mogelijk om een aanvraag te kunnen indienen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend voor de daadwerkelijke realisatie van een aansluiting. De toekenning van een huisnummer betekent niet dat een elektriciteitsaansluiting ook feitelijk beschikbaar komt of gerealiseerd kan worden.

De aanvraag en realisatie van een elektriciteitsaansluiting zijn volledig de verantwoordelijkheid en het risico van de koper. De gemeente Olst-Wijhe is hierbij geen partij en heeft geen invloed op besluiten van de netbeheerder.

De gemeente adviseert inschrijvers om zich voorafgaand aan inschrijving zelfstandig te laten informeren door de netbeheerder en om het bedrijfs- en bouwplan af te stemmen op een situatie waarin een aansluiting beschikbaar is of tijdelijk geen aansluiting kan worden gerealiseerd. Inschrijving en eventuele gunning geven geen recht op een (tijds) elektrische aansluiting.

3 Verkoopprocedure bedrijfskavel De Meente Noord

De selectie, toewijzing en verkoop van de bedrijfskavel 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 inschrijvingvoorwaarden. 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 Inschrijvingvoorwaarden

Voor deze kaveluitgifte komen bedrijven in aanmerking:

- Die ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Die als 1 enkele gegadigde de kavel aankopen. De kavel kan niet door meerdere gegadigden tezamen worden aangekocht.
- Waarvan de inschrijver de enige eindgebruiker is van het te bouwen bedrijfspand. Dit betekent dat ontwikkelaars van bedrijfsverzamelgebouwen, opslagloodsen of panden met meerdere te verhuren of te verkopen 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).
- Waarvan de activiteiten op basis van het Omgevingsplan zijn toegestaan. De te realiseren bebouwing en bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan het vigerende omgevingsplan en nota ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het omgevingsplan zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan van de lijst van bedrijven behorende bij het omgevingsplan. 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 vigerende omgevingsplan, 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 deze kavel op De Meente Noord. Er mogen geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende inschrijver inschrijven.

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 op www.olst-wijhe.nl/meentenoord , Huis aan Huis Reklamix, en op de sociale mediakanalen	Website 20-04-2026 13.00 uur h-a-h 22-04-2026
Inschrijfperiode	20-04-2026 13.00 uur tot en met 11-05-2026 09.00 uur
Toetsing inschrijvingen en eventuele loting	11-05-2026 tot en met 22-05-2026
Toezening reserveringsovereenkomst naar kandidaat-koper inclusief Bibob-formulier	Uiterlijk 29-05-2026
Ondertekenen reserveringsovereenkomst. Let op: Hiervoor moet het Bibob-formulier volledig ingevuld, ondertekend en voorzien van alle benodigde bijlagen zijn ingestuurd. Ook de waarborgsom moet dan betaald zijn.	Uiterlijk 12-06-2026
Bibob screening	PM
Bevestigen verlengen reservering of koopovereenkomst afsluiten	PM
Ontvangstbevestiging volledig ondertekende koopovereenkomst en verkoopbesluit	PM
Aktepassering	Uiterlijk 1-12-2026

De koopovereenkomst komt pas tot stand als en nadat het college van burgemeester en wethouders hiertoe expliciet heeft besloten, 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 Inschrijving

1. Inschrijving kan van 20 april 2026, 13.00 uur, tot en met 11 mei 2026, 09.00 uur, en is alleen mogelijk met het daarvoor bestemde inschrijfformulier (online via de website, 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. 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.

3.4 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.

3.5 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 geordend naar de score op selectiecriteria.

Bedrijven die bij een eerdere verkoopprocedure voor een of meerdere kavels op De Meente Noord hebben ingeschreven krijgen **geen** voorrang in de selectieprocedure.

Toewijzing van de kavel(s) vindt plaats aan:

De inschrijver 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. De inschrijvers ontvangen hiervan bericht. De loting is niet openbaar. Het procesverbaal van loting is wel op te vragen.

De inschrijving met het hoogste aantal punten dan wel de inschrijving die bij de loting als eerste geloot wordt, krijgt de kavel(s) 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 22 mei 2026 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(s) 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 hiertoe expliciet heeft besloten.

3.6 Kavelreservering en reserveringsovereenkomst

De gemeente sluit met de geselecteerde inschrijver voor de betreffende bedrijfskavel(s) 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 twee weken nadat de reserveringsovereenkomst aan de geselecteerde inschrijver is toegezonden, wordt de reserveringsovereenkomst getekend.

De geselecteerde inschrijver betaalt aan de gemeente voor het verkrijgen van de reserveringsovereenkomst een waarborgsom van 1% van de koopsom. Dit bedrag moet op het moment van ondertekenen van de reserveringsovereenkomst zijn betaald. Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom bij afname van de kavel.

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

Als de geselecteerde inschrijver hierna alsnog afziet van de bedrijfskavel(s), 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 1 keer verlengd worden met een periode van drie maanden. Hiervoor betaalt kandidaat-koper een reserveringsvergoeding van 1% (één procent) van de totale koopprijs, (vermeerdert 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(s) 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 aanbieding genoemde partijen te vervallen.

3.6.1 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 voor of gelijktijdig met de 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).

3.6.2 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. In geval van een negatieve Bibob uitslag vervalt het recht op aankoop van de kavel. Er kan dan geen verkoop plaatsvinden. In de koopovereenkomst wordt hiervoor een ontbindende voorwaarde opgenomen.

De koopovereenkomst komt pas tot stand als en nadat het college van burgemeester en wethouders hiertoe expliciet heeft besloten. De kandidaat-koper ontvangt de door de gemeente medeondertekende koopovereenkomst. Eigendomsoverdracht van de kavel(s) en betaling van de koopsom vindt uiterlijk **1 december 2026** plaats 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. In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden zal eigendomsoverdracht met verschuldigde wettelijke rente mogelijk zijn tot uiterlijk 1 maart 2027. Een eigendomsoverdracht na 1 maart 2027 is niet mogelijk. Na 1 maart 2027 is de koop is van rechtswege ontbonden.

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 de verplichte selectiecriteria, worden deze uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Er zijn verplichte criteria (4.1.1 en 4.1.2) en aanvullende criteria (4.1.3 tot en met 4.5), 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 Zie de toelichting van elk punt verderop in deze verkoopbrochure	Maximale punten
4.1	Klimaatadaptatie en water.	
4.1.1	Hergebruik regenwater; 20mm op eigen terrein opvangen en verwerken.	Verplicht
	Hergebruik van hemelwater voor toiletspoelingen.	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	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
4.4	Bedrijven die aantoonbaar bijdragen aan de werkgelegenheid in Olst-Wijhe.	4
4.5	Duurzaamheid, circulariteit en energie.	12
	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 verplicht 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 K3). Voor het 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 klimaat adaptieve 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 wordt er per extra maatregel 1 punt toegekend met een maximum van 3 punten voor aanvullende klimaatadaptatie maatregelen. Bij beplanting is aandacht voor biodiversiteit en klimaatbestendigheid (bijv. geen planten die slecht tegen droogte kunnen). Mogelijkheden vindt u op de website van RVO: <https://infographics.rvo.nl/klimaatadaptatie/maatregelen/>.

4.2 Verplaatsing, nieuwbouw of uitbreiding bedrijf [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. Men kan punten scoren op maximaal één van categorieën met betrekking tot de verplaatsing, nieuwbouw of uitbreiding van het bedrijf.

4.3 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. Het (principe)besluit of de door het college uitgesproken wenselijkheid van verplaatsing is genomen onafhankelijk van en voorafgaand aan deze verkoopprocedure en vormt geen onderdeel van de beoordeling binnen deze verkoopprocedure.

4.4 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 te behalen punten het scoreformulier.

4.5 Duurzaamheid, circulariteit en energie [max. 12 punten]

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

4.5.1 Duurzaamheid [1 punt]

Samenwerking met andere stakeholders¹ in de bedrijfsvoering om duurzame innovaties en energieoplossingen te vinden (¹ andere bedrijven, lokale-, regionale-, landelijke- of internationale overheidsinstanties of lokale samenwerkingsverbanden). **Criteria:**

- Minimaal één samenwerkingsovereenkomst of intentieverklaring met een externe partij.
- Documentatie van samenwerking (contract).
- Samenwerking met minimaal één van de volgende: lokale bedrijven, regionale/landelijke overheid, kennisinstellingen.
- Projectplan waarin gezamenlijke activiteiten zijn benoemd.

Voorbeelden:

- Deelname aan een lokaal energiecollectief voor gezamenlijke energieopwekking.
- Samenwerking met een hogeschool voor onderzoek naar duurzame technologie.
- Partnerschap met gemeente voor pilotprojecten rond energiebesparing.

4.5.2 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.

Modulaire, demontabele bouwsystemen (1 punt):

Gebruik van bouwsystemen die 80% demontabel zijn.

Voorbeeld: Gebouw ontworpen met prefab-elementen die herbruikbaar zijn.

Hergebruikte of bio-based materialen (1 punt):

Minimaal 50% van toegepaste materialen zijn hergebruikt of bio-based. Dit duurzaam materiaalgebruik is zoveel mogelijk zichtbaar (bijv. houten gevels).

Voorbeelden: Gebruik van FSC-hout, gerecycled beton, biocomposiet.

Hergebruik van reststromen (1 punt):

Plan voor intern hergebruik van afvalstromen.

Voorbeelden: Warmte uit productieproces hergebruiken voor verwarming, bedrijfsafval omzetten in nieuwe grondstoffen of producten.

Energie

[max 8 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, 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.

Parkeerplekken met laadpunt (maximaal 2 punten)

Per aan te leggen parkeerplek met laadpunt voor elektrische auto's kunt u 1 punt verdienen, met een maximum van 2 punten.

Energie-efficiëntie (2 punten):

Energieverbruik lager dan BENG-norm.

Voorbeeld: Zonnepanelen, zon thermische collectoren, warmtepompen, LED-verlichting met sensoren.

Lokale energieopslag (2 punten):

Installatie van batterijopslag.

Voorbeeld: Lithium-ion batterij voor piekbelasting.

Innovatieve technologie (2 punten):

Toepassing van solar design (energieopwekkende gevels/ramen).

Voorbeeld: PV-gevelpanelen geïntegreerd in ontwerp.

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 omgevingsplan Olst ([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 aanbesteding plichtige 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.
- Er wordt in de koopovereenkomst geen voorbehoud voor financiering opgenomen.

7 Bijlagen

Formats/Formulieren voor inzending

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

Tekeningen

- T1 Kaveltekening kavel 5
- T2 Overzichtstekening kavels De Meente Noord
- T3 Overzicht milieu categorieën

Kaderstellende documenten

- K1 Omgevingsplan Olst > Omgevingsloket, Regels op de kaart
- K2 Parapluplan parkeren Olst-Wijhe > Omgevingsloket, Regels op de kaart
- K3 Gemeentelijk Rioleringsplan Olst-Wijhe 2022-2028
- K4 Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe 2014
- K5 Prestatieafspraken Provincie Overijssel
- K6 Bedrijventerreinvisie 2024 Olst-Wijhe
- K7 Omgevingsvisie 2050

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
- R7 Rapport archeologisch onderzoek

Overeenkomsten

- O1 Concept reserveringsovereenkomst
- O2 Concept koopovereenkomst