Beleidsnota uitgifte bedrijfskavels in gemeente Dantumadiel

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 6 januari 2026

Publicatiedatum: 12 januari 2026

Inleiding

Gemeenten investeren actief in het versterken van hun economische structuur. Ook de gemeente Dantumadiel wil ondernemers en bedrijven optimaal faciliteren. Een belangrijk instrument daarbij is de uitgifte van bedrijfskavels. Met dit beleid richt de gemeente zich primair op het behouden van bestaande bedrijven en ondernemers binnen de gemeente en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast wordt ruimte geboden aan regionale en nationale bedrijven die zich in Dantumadiel willen vestigen.

Deze beleidsnota legt de selectiecriteria vast die worden toegepast bij de uitgifte van bedrijfskavels. Het schriftelijk vastleggen van deze criteria vergroot de transparantie van het uitgifteproces en zorgt voor een objectieve en toetsbare selectie van kopers. Het beleid treedt in werking één dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl.

Met dit beleid geeft de gemeente uitvoering aan het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad heeft bepaald dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken moeten werken met objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria.

In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen:

- **Standaard selectiecriteria**: voorwaarden waaraan een koper moet voldoen om een een bieding op een bedrijfskavel te mogen uitbrengen.
- **Aanvullende selectiecriteria**: De criteria waaraan getoetst wordt om te kijken welke koper het recht krijgt om de kavel te verwerven. Deze criteria worden gewogen met een puntensysteem om een rangorde te bepalen. Bij gelijke scores volgt een blind bod waarbij het hoogste bod de kavel verkrijgt.

Voor dit beleid wordt een bedrijfskavel gedefinieerd als: *“elke kavel waar een bedrijf, inclusief dienstverlenende activiteiten, zich kan vestigen.”*

Artikel 1. Doel van het beleid

De kavels op de bedrijventerreinen in de gemeente zijn in de huidige markt een schaars goed. Daarom dienen de percelen met grote zorgvuldigheid te worden uitgegeven. In dit uitgiftebeleid zijn spelregels en criteria vastgelegd voor een zorgvuldige uitgifte die objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Artikel 2. Reikwijdte beleid

Dit beleid is van toepassing op percelen die te koop aangeboden worden:

1. Met de bestemming bedrijventerrein of dienstverlening
2. Die liggen op of grenzen aan één van de bedrijventerreinen met de potentie om eventueel na planologische wijziging als bedrijventerrein te worden ingezet.
3. Anderszins kavels met toekomstig bedrijfsmatig gebruik.

De nog te verkopen kavels zijn openbaar bekend, doordat zij als zodanig zijn bestemd in de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld in de gemeente. Voor deze kavels geldt dat de koper moet voldoen aan de standaard selectiecriteria.

Indien er nieuwe bedrijfskavels te koop worden aangeboden, dan worden deze gepubliceerd op de website www.dantumadiel.frl/bedrijfskavels-0 en in de Dokkumer Courant.

Kavels worden gedurende een vooraf vastgestelde inschrijfperiode (richtlijn: drie weken) aangeboden. Na afloop worden alle inschrijvingen beoordeeld op basis van vastgestelde criteria, waarna één inschrijver wordt geselecteerd.

Artikel 3. Belangstelling

Indien een ondernemer belangstelling heeft voor een gepubliceerde bedrijfskavel dan dient hij, binnen de gestelde termijn, zijn belangstelling kenbaar te maken door het indienen van een inschrijfformulier:

1. Een ondernemer dient het inschrijfformulier met een kopie van zijn geldige legitimatiebewijs en een maximaal één week oud uittreksel van de Kamer van Koophandel per e-mail opsturen naar de gemeente Dantumadiel. De inschrijvingen worden uitsluitend in behandeling genomen als deze zijn verstuurd naar grondzaken@dantumadiel.frl.
2. De ondernemer dient het inschrijfformulier volledig in te vullen en de uitleg volgen op het formulier. De ondernemer vult te allen tijde zowel het gedeelte A. als het gedeelte B. van het inschrijfformulier in. Zodra er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dan geldt dat op basis van deel B. van het inschrijfformulier punten worden toegekend aan de ondernemer. De inschrijver met de meeste punten krijgt de kavel toegewezen. De ondernemer is verplicht om de ingevulde punten uit te (laten) voeren.
3. De ondernemer vult op het inschrijfformulier in welke bedrijfskavel hij wil kopen. Als op het formulier de bedrijfskavel niet duidelijk is aangegeven of als er meerdere kavels zijn ingevuld, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren.
4. Na ontvangst van de inschrijving toetst de gemeente aan de gestelde selectiecriteria in artikel 4. Als de gemeente meerdere inschrijvingen voor dezelfde bedrijfskavel ontvangt, en het toegekende puntenaantal voor de inschrijvers gelijk is, volgt een bieding zoals beschreven in artikel 6.
5. De ondernemer ontvangt van de gemeente een bevestiging per e-mail dat het inschrijfformulier is ontvangen.
6. Heeft de ondernemer binnen vijf werkdagen geen bevestiging van zijn inschrijving ontvangen van de gemeente, dan moet de ondernemer contact opnemen met de gemeente. Het uitblijven van een ontvangstbevestiging vormt geen grond om een op tijd ingediende inschrijving ongeldig te verklaren. Bij twijfel over de ontvangst van de inschrijving voert de gemeente een zorgvuldig onderzoek uit alvorens de beoordelingsronde in werking te laten treden.

Artikel 4. Standaard Selectiecriteria

1. *Bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel*
   Koper van de bedrijfskavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een maximaal één week oud uittreksel van de Kamer van Koophandel. Hieruit blijkt ook dat ondergetekende van het inschrijfformulier bevoegd is namens het bedrijf.

2. *Planologisch kader*
   Het bedrijf voldoet met zijn bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader.

3. *Milieucategorie*
   Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.

4. *Bedrijfsvoering wordt getoetst aan de Wet Bibob*
   Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te onderzoeken door middel van een Bibob-toets, zoals vastgesteld in de ‘Beleidsregel voor de Wet Bibob gemeente Dantumadiel 2024’.

Aanvullende Selectiecriteria

Artikel 5. Aanvullende Selectiecriteria

Om de uitgifte van de beperkt beschikbare bedrijfskavels te reguleren en de koper zorgvuldig te selecteren, zijn onderstaande aanvullende selectiecriteria opgesteld. Aan de hand van deze criteria wordt de koper geselecteerd.

Criterium 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 vier typen bedrijven:

Type bedrijven	Omschrijving	Aantal punten
1	**Aangrenzende bedrijven:** 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.	8
2	**Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente:** als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Dantumadiel. De ondernemer komt alleen in aanmerking als de huidige bedrijfslocatie wordt verkocht, waardoor er ruimte wordt gecreëerd voor een andere ondernemer.	6
3	**Lokale bedrijven die uitbreiden binnen de gemeente:** als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Dantumadiel. De ondernemer komt in aanmerking als de huidige bedrijfslocatie reeds gevestigd is binnen de gemeente en het bedrijf wordt uitgebreid door de ontwikkeling van een extra locatie binnen de gemeente.	4
4	**Overige bedrijven**	0

Criterium B: Eigen vestiging gaat voor verhuur

De gemeente wil de bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers c.q. bedrijven. Dit betekent dat wanneer er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dat een ondernemer met de vestiging van zijn bedrijf meer punten krijgt toegekend dan een investeerder die zijn bedrijfspand of ook andere opstallen gaat verhuren. Een tussenvorm is de situatie waarin een ondernemer een investeerder heeft gevonden die voor zijn bedrijf een bedrijfspand wil bouwen. In de volgende situaties worden punten toegekend:

Situatie	Omschrijving	Aantal punten
1.	De ondernemer die voor de vestiging van zijn bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn bedrijfsactiviteiten.	8

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 opzeggingsmogelijkheid. 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

Criterium C: Werkgelegenheid

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 in dienst heeft en/of over welke vacatureruimte hij beschikt. Het totaal wordt omgerekend naar het aantal fte's per hectare.

Eisen	**Omschrijving**	**Aantal punten**
1.	De ondernemer heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte tot 10 fte per hectare.	2
2.	De ondernemer heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte voor 11 tot en met 25 fte per hectare.	4
3.	De ondernemer heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte voor 26 tot en met 40 fte per hectare.	6
4.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 40 fte per hectare.	8

In dit beleid wordt bedrijfsvoering gedefinieerd als '*het fundament van de organisatie en betreft alle processen die zorgen voor continuïteit, rechtmatigheid en doelmatigheid van het handelen, inclusief het primaire proces en de inzet van personeel, financiën, informatievoorziening en huisvesting'*.

Criterium D: Duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders hecht waarde aan duurzaamheid in de vorm van duurzaam maatschappelijk verantwoord ondernemen tijdens het bouwen, maar ook daarna in de bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld volgens het 7 pijlers model van Circulair Friesland. Dat is een model gericht het op het gebruik van duurzame materialen, energie, water, biodiversiteit, maatschappij, diversiteit en waarde creatie. Meer informatie is te vinden op:

Circulaire Bedrijventerreinen - Vereniging Circulair Friesland

Naast de (wettelijk) verplichte duurzaamheidseisen, waaronder gasloos bouwen, kent de gemeente punten toe voor de volgende duurzame maatregelen:

Maatregel	Omschrijving (enkele relevante voorbeelden)	Aantal punten
1.	Bij het bedrijfsgebouw wordt per 10 parkeerplaatsen een oplaadpunt voor elektrische auto's gerealiseerd.	1
2.	Energie opwekken en (deels) opslaan op het eigen terrein.	1
3.	Duurzaam te bouwen en duurzame bedrijfsvoering te realiseren; circulair, biobased en gebruik maken van bestaande (bouw)materialen en grondstoffen.	1
5.	Gescheiden inzameling van bedrijfsafval	1
6.	Drinkwater besparende maatregelen te realiseren	1
7.	Op het bedrijfsterrein wordt een voorziening getroffen voor de opslag van regenwater	1
8.	Bedrijfskavel wordt voor minimaal 30% ingericht met beplanting en/of waterdoorlatende verharding.	1

Criterium E: Toekomstbestendige bedrijfsvoering

Een ondernemer die maatregelen treft om zijn bedrijfsvoering toekomstbestendig uit te voeren krijgt door de gemeente hiervoor punten toegekend.

Maatregel	Omschrijving	Aantal punten
1.	Ondernemer heeft een goede verhouding tussen geautomatiseerde bedrijfsprocessen en arbeidsplaatsen. Dit toont de ondernemer aan door het indienen van een geschreven onderbouwing.	4
2.	Ondernemer toont aan dat zijn bedrijfsvoering voldoet aan het beginsel 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'.	4

De ondernemer/de investeerder die binnen de categorieën A, B, C, D en E opgeteld, de meeste punten krijgt toegekend, wordt in de gelegenheid gesteld de kavel te kopen.

Artikel 6. Vervolg bij gelijke uitslag

Indien na toepassing van artikel 5 meerdere gegadigden met een gelijk aantal punten als winnaar uit de selectie komen, volgt een blind bod van minimaal de gevraagde grondprijs; het hoogste bod verkrijgt de kavel.

Alle inschrijvers worden aan het einde van het proces per mail op de hoogte gebracht van de uitslag van de selectie.