

Uitgifteprotocol bedrijfskavels

Gemeente Ooststellingwerf

UITGIFTEPROTOCOL

Voor bedrijfskavels in de gemeente Ooststellingwerf

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Stroomschema	5
2.	Begrippenlijst	6
3.	Beleid uitgifte bedrijfskavels	8
3.1	Aanleiding.....	8
3.2	Doelstelling	8
4.	Uitgiftevoorwaarden en -eisen	9
4.1	Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol.....	9
4.2	De procedure voor inschrijven.....	10
4.3	De besluitvormingsprocedure.....	11
5.	Gegadigden	12
5.1	Eén serieuze gegadigde.....	12
5.2	Meerdere gegadigden	13
6.	Selectiecriteria	14
6.1	Algemene selectiecriteria	14
6.2	Aanvullende selectiecriteria.....	14
6.3	Maatwerk	14
6.4	Algemene selectiecriteria	15
6.5	Aanvullende selectiecriteria.....	17
6.6	Directe uitsluitingsgronden	17
7.	Gunning	19
7.1	Loting bij gelijk aantal punten	19
7.2	Stand-still termijn	19
7.3	Het proces na de gunning en eventuele loting.....	19
8.	Termijnen	22
9.	Publicatie	23
10.	Specifieke gevallen.....	24

1. Inleiding

Dit uitgifteprotocol bevat de richtlijnen waaraan de uitgiftes van bedrijfskavels in de gemeente Ooststellingwerf dient te voldoen. Naast dit uitgifteprotocol heeft de gemeente het “Procedure voor de verkoop van woningbouwkavels in de gemeente Ooststellingwerf”. Dit protocol is zelfstandig leesbaar.

Conform de Nota Grondbeleid is het uitgangspunt verkoop van onroerende zaken tegen marktconforme voorwaarden, waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans door middel van een openbare aanbidding heeft.

Door het hanteren van marktconforme prijzen voorkomen we dat er sprake van staatssteun is. Wij hanteren voor bedrijfskavels de prijzen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2026. In ieder geval geldt dat op grond van de Wet Markt en Overheid¹ minimaal de integrale kosten moeten worden doorberekend in de uitgifteprijs, tenzij de gemeenteraad gemotiveerd heeft vastgesteld dat de economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang en hiertoe een besluit heeft genomen.² Daarnaast blijkt uit dit uitgangspunt dat verkoop plaatsvindt door middel van een openbare aanbidding waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans dient te krijgen.

De uitgangspunten uit de Nota Grondbeleid worden sinds 26 november 2021 ingekleurd door het Didam-arrest. Op grond van het Didam-arrest³ dient de gemeente ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente mag daarom kavels niet meer ongemotiveerd één op één verkopen. De gemeente dient de koper te selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente moet hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. de selectieprocedure;
3. het tijdschema; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Van belang is dat de uitgifte van onroerende zaken geen aanbesteding plichtige opdracht betreft. De aanbestedingsregels zijn daarom niet van toepassing op de uitgifte van onroerende zaken.

Het uitgifteproces van de verkoop is in het stroomschema op de volgende pagina weergegeven. De uitwerking van de stappen worden in de volgende hoofdstukken behandeld.

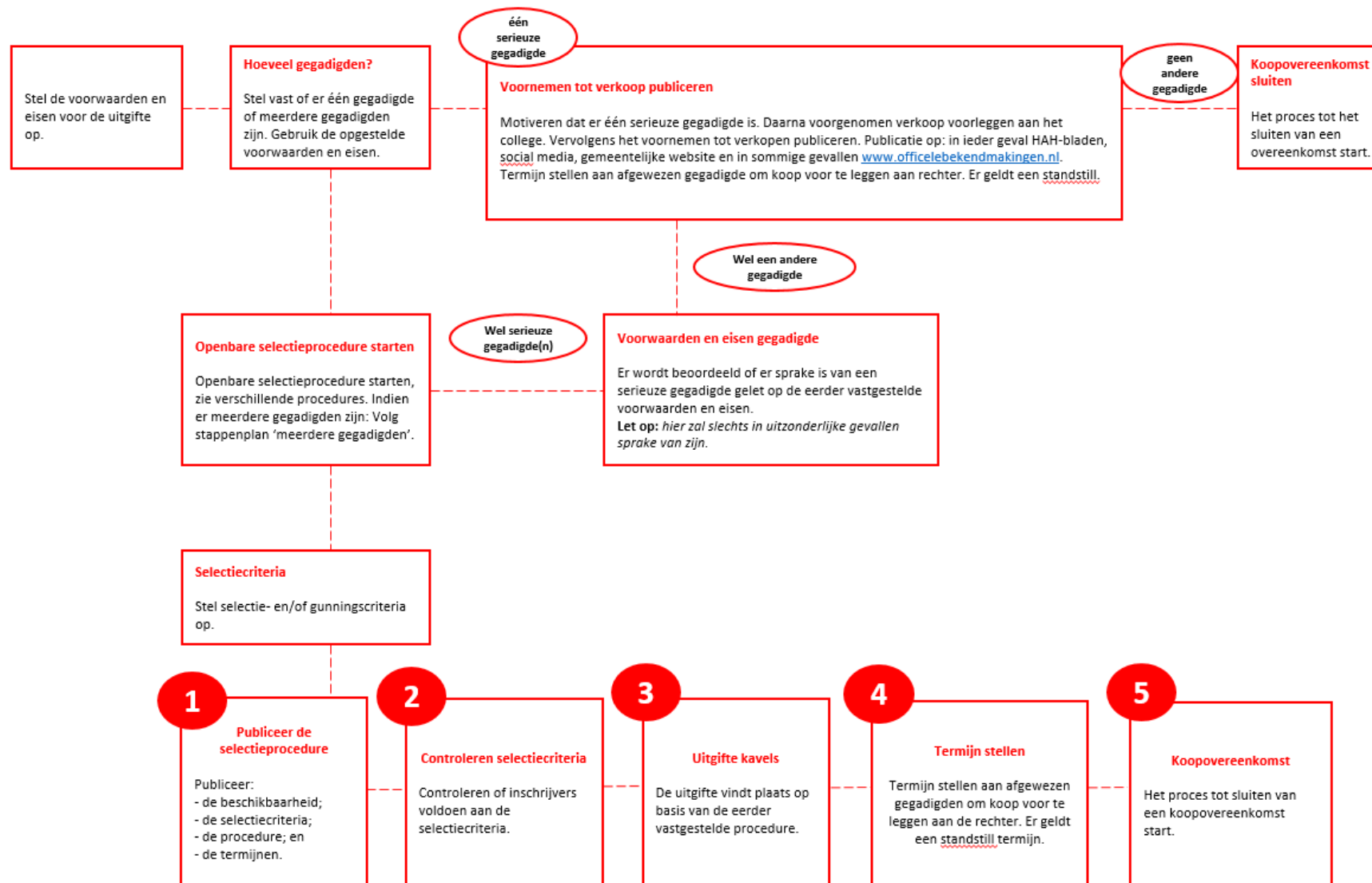
¹ Art. 25i lid 1 Mededingingswet.

² Art. 25h lid 5 en 6 Mededingingswet.

³ HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778



1.1 Stroomschema



2. Begrippenlijst

Aannemer	Een bedrijf die een overeenkomst aangaat met een opdrachtgever om, zonder dienstverband, een werk van stoffelijke aard tegen een overeengekomen prijs uit te voeren en die verantwoordelijkheid op zich neemt om bouwactiviteiten te realiseren en te coördineren.
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming
Bestaand bedrijf	Een bedrijf ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel dat reeds is gevestigd op een daartoe bestemde bedrijfslocatie of bedrijventerrein.
Gegadigde	Belangstellende, (potentiële) koper.
Gemeente	Gemeente Ooststellingwerf
Gunningscriteria	Maatstaven waaraan een gegadigde, het plan van een gegadigde of het bod van een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. Deze maatstaven worden alleen toegepast bij de selectieprocedure van de vergelijkende toets.
HIOR	Het Handboek inrichting openbare ruimte gemeente Ooststellingwerf. De vigerende versie is te vinden op de website van de gemeente Ooststellingwerf.
Kandidaat-koper	De wederpartij van de gemeente Ooststellingwerf die voornemens is een bouwkaavel te kopen.
Koopovereenkomst	De overeenkomst tot koop aan te gaan door de kandidaat-koper en de gemeente Ooststellingwerf, waarop tevens de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
Lokale bedrijven	Als lokaal bedrijf dient te worden aangemerkt bedrijven momenteel gevestigd in de gemeente Ooststellingwerf.
Niet lokale bedrijven	Als niet bedrijf dient te worden aangemerkt bedrijven die momenteel (nog) niet gevestigd in de gemeente Ooststellingwerf.
Objectief	Gebaseerd op feiten en niet op meningen, niet beïnvloed door eigen gevoel of door vooroordelen.
Onafhankelijke voorzitter	Voorzitter van de beoordelingscommissie, die niet direct betrokken is bij de specifieke zaak die beoordeeld wordt. Dit kan dus zowel zijn een ambtenaar van een andere afdeling of een derde buitenstaander.
Overheidsopdrachten voor werken	Dit zijn overheidsopdrachten die betrekking hebben op hetzij de uitvoering, hetzij zowel het ontwerp als de uitvoering van werken in het kader van werkzaamheden of van een werk, dan wel het laten uitvoeren met welke middelen dan ook van een werk dat aan de door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen voldoet.
Redelijk	Weloverwogen, gemotiveerd en met verstand.
Reguliere procedure	Een procedure die geen uitgebreide procedure is.
Selectiecriteria	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van de gegadigde moet voldoen, om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.
Toetsbaar	De eis dat het mogelijk is om de gegadigden of het plan van de gegadigden aan de hand van de criteria te kunnen bevestigen of te weerleggen.
Toewijzing	De toewijzing is enkel het toewijzen aan de kandidaat-koper; de juridische levering vindt plaats via overdracht bij de notaris.
Uitgebreide procedure	Een selectieprocedure waarbij een hoge mate van inspanningen van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure wordt verwacht om een serieuze aanmelding of aanbieding te kunnen overwegen en voor te bereiden.

Uitgifte	Op de markt brengen, aanbieden. Hieronder valt de verkoop, verhuur, verpachting en bruikleen van onroerende zaken, maar ook de uitgifte in zakelijke rechten als erfpacht en opstal.
Uitgiftevoorwaarden- en eisen	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van een gegadigde moet voldoen om als serieuze gegadigde bij een uitgifte aangemerkt te kunnen worden. Deze criteria zijn objectief, toetsbaar en redelijk.
Verkoopbesluit	Het besluit van het bevoegde bestuursorgaan (inclusief bij mandaat) van de gemeente Ooststellingwerf, waarin wordt besloten tot verkoop van de kavel aan de kandidaat-koper, onder de in overeengekomen koopsom, voorwaarden en bepalingen.

3. Beleid uitgifte bedrijfskavels

3.1 Aanleiding

De uitgifte van bedrijfskavels vormt voor de gemeente een instrument bij het verwezenlijken van haar economische doelstellingen in de vorm van versterking van de economische structuur van de gemeente en het opbouwen van een evenwichtige werkgelegenheid.

3.2 Doelstelling

(Nieuwe) bedrijventerreinen vormen een schaars goed. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat de ontwikkeling van een nieuw terrein slechts na een zeer zorgvuldige voorbereiding, gepaard gaande met langdurige procedures, tot stand komt.

Als centrale doelstelling voor het uitgifteprotocol bedrijfskavels kan worden geformuleerd: het opstellen van een systeem waarmee op transparante, doelmatige en gestructureerde wijze de uitgifte van bedrijfskavels op zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen kan geschieden en waarbij:

- transparantie: Bij uitgifteprocedures moeten **vooraf** eisen en voorwaarden worden opgesteld;
- ruimte wordt geboden voor de oplossing van knelpunten in de huisvesting van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven;
- de beschikbare ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk wordt aangewend;
- een uitgifte/selectie plaatsvindt op basis van de gemeentelijke geformuleerde beleidsuitgangspunten (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, economische beleidsvisie, milieu en duurzaamheid en toekomstig beheer) en de beleidsuitgangspunten van de andere overheden;
- de uitgifte/selectie voldoet aan de Didam-criteria die **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn;
- de aanvragers van kavels optimaal kunnen worden geïnformeerd over de voortgang, besluitvormingsproces en de genomen besluiten, ter bevordering van transparantie en klantvriendelijkheid;
- de uitgifte/selectie inzichtelijk en controleerbaar is voor eenieder, zowel intern als extern, die daartoe bevoegd is;
- bemiddeling kan plaatsvinden bij vestigen in bestaande panden, het zogenaamde matchmaking (= het in kaart brengen van vraag en aanbod), om leegloop en daarmee verpaupering van bestaande terreinen te voorkomen en een optimale benutting van bestaande vestigingsmogelijkheden te stimuleren.

4. Uitgiftevoorwaarden en -eisen

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitgifteprotocol

Bij het op te stellen uitgifteprotocol worden de navolgende randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- De uitgifte van bedrijfskavels zal binnen het kader van een objectieve toetsing uiteindelijk altijd maatwerk blijven. Er dient een zekere beleidsvrijheid te blijven bestaan waarbij het bestuur op basis van een totaalafweging uiteindelijk beslist over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. Daarnaast moet de gemeente de vrijheid blijven houden om in afwijking van de algemene regels juist wel of geen medewerking te verlenen aan een transactie. Het uitgifteprotocol moet kunnen fungeren als hulpmiddel maar mag niet gaan werken als een keurslijf. Dit betekent dat het detailniveau van het gronduitgifteprotocol zodanig moet zijn dat zowel een praktisch werkbaar instrument is als aansluit bij de geldende regelgeving.
- De voorwaarden en eisen moeten voldoen aan drie criteria: **objectief, toetsbaar en redelijk**.

Als de gemeente het voornemen heeft een aan haar toebehorende onroerende zaak uit te geven, in dit geval kavels voor bedrijfs-/industriedoeleinden, moet zij ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal de gemeente Ooststellingwerf met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

De gemeente dient acht te slaan op de mogelijkheid of met de rechten en plichten die voortvloeien uit de voorgenomen koopovereenkomst er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet terwijl dit niet de bedoeling is. Van een overheidsopdracht voor werken is sprake indien cumulatief aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:

1. Er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid, en;
2. Er wordt een bouwplicht opgelegd, en;
3. Er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

De eisen en voorwaarden mogen geen onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht opleveren.

Bij het bepalen van de uitgiftevoorwaarden en -eisen zijn de volgende punten van belang:

- Wat is de **beschikbaarheid** van de onroerende zaak? Valt te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn voor de desbetreffende onroerende zaak of is er sprake van slechts één gegadigde?
- Is er sprake van (**publiekrechtelijke**) **beperkingen**?
- Wil de gemeente een bepaald **beleidsdoel** behalen met de verkoop?
- Heeft de gemeente een **visie** voor het desbetreffende gebied?
- Heeft de gemeente een **stedenbouwkundig-/ beeldkwaliteitsplan** voor het gebied? Zo ja, dan wordt dit plan opgenomen als bijlage en wordt omschreven dat de inschrijving/aanbieding moet voldoen aan de regels uit het beeldkwaliteitsplan.
- Is er al een vastgesteld/onherroepelijk **bestemmingsplan**/(omgevingsplan). De inschrijvingen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage of er is een directe verwijzing naar de vindplaats in www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Is er een **ouder recht** wat de kring van gegadigden beperkt (denk aan recht van eerste koop of een aanbestedingsplicht overeengekomen voor de wijziging van het Didam-arrest)?
- Daarnaast is er ook de mogelijkheid om een verleende vergunning in te trekken als er geen gebruik van wordt gemaakt. De Omgevingswet (Ow) geeft het college in dat geval de

beleidsvrijheid om vergunningen in te trekken. Intrekken vergunning wegens “bewust stilzitten” behoort tot de mogelijkheden.⁴

- De **grootte** van de uit te geven kavels. De gemeente Ooststellingwerf kan besluiten om alleen kavels van een bepaalde minimale en maximale grootte uit te geven.
- Voorkomen moet worden dat nieuwe bedrijventerreinen snel vollopen en er leegstand op bestaande locaties ontstaat. Daarom zal de bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de **herinvulling van een bestaand bedrijfspand** – binnen de gemeentelijke doelstelling van segmentering en efficiënt ruimtegebruik – een positieve invloed kunnen hebben op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.
- De gemeente Ooststellingwerf hanteert als uitgangspunt is dat **parkeren op eigenterrein** dient plaats te vinden.
- De gegadigde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het treffen van de **(ondergrondse) infrastructuur/ (nuts)voorzieningen**, zoals leidingen en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, dataverkeer alsmede het aansluiten hier van op de openbare nutsvoorzieningen, inclusief het plaatsen van trafo- regelstations en brandkranen. Indien de (ondergrondse) infrastructuur wordt overgedragen aan de gemeente dan dient deze te voldoen aan de eisen die het HIOR daaraan stelt.
- Afvalwater dient te worden afgevoerd via een door gegadigde voor zijn rekening en risico aan te leggen rioleringsysteem. Bij het aanleggen van **de riolering** neemt de gegadigde het technisch programma van eisen voor riolering en waterhuishoudkundige werken van de gemeente Ooststellingwerf en het HIOR in acht.
- De gegadigde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig inwinnen van de benodigde inlichtingen en het **aanvragen van de benodigde vergunningen** bij de daarvoor bevoegde instanties.
- De hoofdregel is dat bouwgrond **bouwrijp** wordt opgeleverd. De gegadigde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het **woonrijp** maken. Indien deze grond als openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente dan dienen deze te voldoen aan de eisen die het HIOR daaraan stelt.
- In de gevallen dat er geen bouwrijpe grond wordt overgedragen komen de werkzaamheden die in het kader van het bouw- en woonrijp maken moeten plaatsvinden als mede de inrichting van de (toekomstig over te dragen) openbare ruimte voor rekening en risico van de gegadigde.
- In het kader van een op te stellen planologische maatregel zal een **watertoets** moeten worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat er voorzieningen moeten worden getroffen voor de afvoer van hemelwater, dan zal de gegadigde deze voor zijn rekening en risico zo nodig moeten realiseren op eigen terrein.

4.2 De procedure voor inschrijven⁵

Naast de voorwaarden en eisen stelt de gemeente ook de regels omtrent de te volgen procedure voor inschrijven. Deze regels kunnen het volgende bevatten:

- Wanneer de inschrijving start;
- Wanneer de termijnen eindigen;
- Welke formulieren moeten worden ingevuld;
- De gemeente kan voorschrijven dat bepaalde standaardformulieren bij inschrijving moeten worden gebruikt;
- De wijze van indiening: in casu inschrijvingsformulieren dienen voor een bepaalde datum bij de gemeente aanwezig te zijn;
- Het inschrijvingsformulier bevat een aantal algemene en aanvullende selectievragen. Deze bepalen of de aanvrager voldoet aan de eisen gesteld om in aanmerking te komen voor de betreffende kavel;
- Hoe de gemeente omgaat met rechtsverwerking. Gegadigden dienen proactief te zijn. De gemeente stelt de termijnen, reacties na het vervallen van de termijnen, niet of niet volledig ingevulde inschrijvingsformulieren of te laat binnengekomen inschrijvingsformulieren zijn niet-ontvankelijk;

⁴(ABRS 11 mei 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ4067 juncto ABRS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1215).

⁵ Zie ook Hoofdstuk 6.

- De gemeente geeft vooraf aan hoe het beoordelingsproces er uit gaat zien. Wat de samenstelling van de beoordelingscommissie is, de wijze van beoordeling (bijvoorbeeld: op toegekende puntenaantallen). Wanneer twee of meer bedrijven een gelijk aantal punten behalen wordt door loting bepaald aan wie de kavel wordt toegewezen.

4.3 De besluitvormingsprocedure

- De gemeente geeft ook uitleg over het besluitvormingsproces: Wanneer en op welke wijze de geselecteerde partij bekend wordt gemaakt.
- De gemeente neemt een **voorlopig toewijzingsbesluit**.
- Het voorlopige toewijzingsbesluit moet gedeeld worden met de andere gegadigden. Volgens de Didam-uitspraak moet een redelijke termijn gesteld worden voor bezwaar.
- Na bekendmaking van de uitslag hebben de gegadigden die de winnaar zijn 14 kalenderdagen om **bezwaar** in te dienen middels het instellen van een kort geding.
- Na ommekomst van de 14 dagen **en** er is geen bezwaar ontvangen wordt het **voorlopige toewijzingsbesluit definitief**.
- De gemeente Ooststellingwerf stelt de koopovereenkomst op en deelt deze met de wederpartij.
- De wederpartij ondertekend de koopovereenkomst en zorgt dat deze binnen tijdig in bezit is bij de gemeente Ooststellingwerf. De termijn wanneer de koopovereenkomst ondertekend dient te zijn is opgenomen in het definitieve toewijzingsbesluit. Hierbij behoort digitale ondertekening tot de mogelijkheden.
- Tussen ondertekening van de koopovereenkomst en de daadwerkelijke levering zit een periode van maximaal 6 maanden.

5. Gegadigden

5.1 Eén serieuze gegadigde

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Er is immers geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel als er voor het maken van onderscheid een objectieve en redelijke rechtvaardiging is. In dat geval hoeft dus geen selectieprocedure te worden toegepast.

Er dient daarom op basis van de uitgiftevoorwaarden en -eisen (zie hoofdstuk 4) te worden bepaald wat het aantal gegadigden is of redelijkerwijs te verwachten is wat het aantal gegadigden zal zijn.

Aan de hand van de gestelde criteria dient objectief te worden gemotiveerd waarom **bij voorbaat** vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De voorgenomen verkoop dient ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, respectievelijk middels het vigerende mandaatbesluit.

De gemeente stelt vast of er bij voorbaat sprake is van één serieuze gegadigde.

De gemeente dient voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (passende mate van openbaarheid). De publicatie moet voorzien zijn van de uitgiftevoorwaarden en de motivatie waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt. De geldende termijnen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 8.

Gedurende bekendmaking stand-still

Gedurende deze termijnen schort de gemeente het sluiten van de voorgenomen overeenkomst op (stand-still). Indien de publicatie in een later stadium plaatsvindt en de partijen al in onderhandeling zijn over de koopovereenkomst, sluit de gemeente de koopovereenkomst met een totstandkomingsvoorbehoud.⁶ De overeenkomst komt dan niet eerder tot stand nadat de termijn is verlopen en er geen andere gegadigden zijn.

Er meldt zich geen andere gegadigde

Indien zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, sluit de gemeente de koopovereenkomst dan wel komt de koopovereenkomst tot stand.

Er meldt zich een andere gegadigde

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, beoordelen we in de eerste plaats of het inderdaad gaat om serieuze gegadigden. Hiertoe toetsen we of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde uitgiftevoorwaarden op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam.

Indien blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan, dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart. **Let op!** Dit ligt niet in de rede. De gemeente heeft immers eerder geconcludeerd dat er maar één serieuze gegadigde te verwachten is. Er zal daarom slechts in bijzondere omstandigheden van andere serieuze gegadigden sprake kunnen zijn.

⁶Dit is geen opschortende voorwaarde. Een overeenkomst onder opschortende voorwaarde komt wel tot stand, maar treedt pas in werking als voldaan is aan de voorwaarde. Bij een totstandkomingsvoorbehoud komt er helemaal nog geen overeenkomst tot stand.

Als wordt geconcludeerd dat deze partijen niet als serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt, omdat zij niet aan de in de kennisgeving vermelde voorwaarden en eisen voldoen, worden deze partijen gemotiveerd van deze conclusie op de hoogte gebracht. Indien de gegadigden de kwestie voor willen leggen aan de rechter, dienen de gegadigden dit binnen de eerder gestelde termijn te doen. De koopovereenkomst zal na de termijn worden gesloten. (Zie voor een toelichting op de stand-still hoofdstuk 7.2.)

5.2 Meerdere gegadigden

Wanneer twee of meer bedrijven aan de algemene selectiecriteria voldoen en een gelijk aantal punten behalen bij de aanvullende selectiecriteria wordt door loting bepaald aan wie de bedrijfskavel wordt toegewezen⁷.

⁷ Zie hoofdstuk 6.

6. Selectiecriteria

De uitgifte van bedrijfskavels is voor gemeente Ooststellingwerf een middel om behoud en groei van passende werkgelegenheid te realiseren. De gemeente streeft bij de uitgifte van bedrijfskavels naar een duurzame ruimtelijke ordening, efficiënt ruimtegebruik en kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. De beschikbare bedrijfsgrond is schaars. Het is daarom noodzakelijk dat de beschikbare bedrijventerreinen zorgvuldig, transparant, doelmatig en gestructureerd worden uitgegeven.

Om de uitgifte van bedrijfskavels te reguleren worden selectiecriteria toegepast. Er is onderscheid gemaakt in algemene selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria.

6.1 Algemene selectiecriteria

Algemene selectiecriteria bepalen de **toelaatbaarheid** van een bedrijf. De algemene selectiecriteria zijn van toepassing bij uitgifte van bedrijfskavels. De toetsing van de algemene selectiecriteria vindt plaats nadat een bedrijf zich via een inschrijfformulier ingeschreven heeft voor een bedrijfskavel. Het inschrijfformulier is raadpleegbaar op de website. Indien het bedrijf op basis van de algemene selectiecriteria niet voldoet wordt de gegadigde daarmee automatisch uitgesloten.

6.2 Aanvullende selectiecriteria

De aanvullende selectiecriteria bepalen de **prioritering van toegelaten bedrijven**. De aanvullende selectiecriteria zijn van toepassing wanneer twee of meer gegadigden zich hebben ingeschreven op (een deel van) dezelfde bedrijfskavel. Het bedrijf met het hoogste aantal punten wordt in de gelegenheid gesteld om de bedrijfskavel aan te kopen. Wanneer twee of meer bedrijven een gelijk aantal punten behalen wordt door loting bepaald aan wie de bedrijfskavel wordt toegewezen.

Bedrijven die op basis van de selectiecriteria niet in aanmerking komen voor aankoop van een bedrijfskavel ontvangen een schriftelijke reactie op het ingediende inschrijfformulier, met een onderbouwing van de afwijzing.

6.3 Maatwerk

De uitgifte van bedrijfskavels blijft maatwerk. Het college van burgemeester en wethouders beslist op basis van een totaalafweging over uitgifte van bedrijfskavels. Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen afwijken van de algemene selectiecriteria en de aanvullende selectiecriteria. Afwijken is gebaseerd op een objectieve en toetsbare belangenafweging, waarbij het college bepaalt welke waarde ze aan de verschillende belangen toekent. Op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet de gemeente haar besluit duidelijk en deugdelijk motiveren.

6.4 Algemene selectiecriteria

1. Criteria ten aanzien van ruimtelijke ordening

1.1	Het bouw- en inrichtingsplan dient te voldoen aan het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit houdt in dat het plan in overeenstemming is met de geldende bouw- en gebruiksregels, de welstandsnota en de toegestane bedrijfsactiviteiten.	ja/nee
1.2	Indien het bouw- en inrichtingsplan niet voldoet aan het (tijdelijke) omgevingsplan zijn de bedrijfsactiviteiten via de reguliere ruimtelijke procedures beoordeeld, waarbij inzichtelijk gemaakt is of afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan wenselijk en haalbaar is.	ja/nee/ n.v.t.
1.3	De bedrijfskavel wordt uitsluitend bedrijfsmatig gebruikt.	ja/nee
1.4	De bedrijfskavel wordt niet in hoofdzaak gebruikt als onbebouwd opslagterrein, overslagterrein en/of parkeerterrein.	ja/nee

2. Aantonen behoefte

a. Indien er sprake is van verkoop van een bedrijfskavel aan een eindgebruiker:

2.1	Het bedrijf heeft aangetoond dat de bedrijfskavel gekocht, bebouwd en gebruikt zal worden voor eigen bedrijfsactiviteiten.	ja/nee
2.2	Geen privéopslag op bedrijfskavel.	ja/nee

b. Indien er sprake is van verkoop van een bedrijfskavel aan een (project)ontwikkelaar:

2.3	De (project)ontwikkelaar heeft aangetoond welk bedrijf of welke bedrijven eindgebruiker is/zijn van de bedrijfskavel.	ja/nee
2.4	De eindgebruiker(s) van de bedrijfskavel moet voldoen aan de algemene selectiecriteria.	ja/nee
2.5	Bij ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw met meer dan vier units is er sprake van een gecontroleerde en afsluitbare toegang onder verantwoordelijkheid van een VVE.	ja/nee

3. Omvang en inrichting van de bedrijfskavel

3.1	De oppervlakte van de bedrijfskavel is gebaseerd op een concreet bouw- en inrichtingsplan, waarbij er sprake is van een reële verhouding tussen de actuele benodigde kaveloppervlakte en eventuele voorzienbare uitbreidingsplannen van het bedrijf. Dit geldt ook als er maatwerk wordt geleverd.	ja/nee
3.2	Het bedrijf heeft via een inrichtingsplan aangetoond dat de bedrijfskavel toekomstbestendig ingericht wordt, met maatregelen op gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit;	ja/nee

3.4	De inrichting van het buitenterrein is representatief;	ja/nee
-----	--	--------

4. Betrokkenheid lokale economie

4.1	Het bedrijf past in de keten van de sterke sectoren in de regio, zoals agro- en foodbedrijven, maakindustrie en groothandelsbedrijven, of het bedrijf is een waardevolle toevoeging voor het economisch ecosysteem;	ja/nee
4.2	Het bedrijf betreft niet logistieke bedrijfshuisvesting, zoals warehouses en distributiecentra, op een bedrijfskavel groter dan 2 hectare (uitgezonderd bedrijven die langer dan 10 jaar in gemeente gevestigd zijn en lokaal willen uitbreiden);	ja/nee

5. Arbeidsmarkt en werkgelegenheid

5.1	Het bedrijf biedt aantoonbaar een evenredig aanbod van werkgelegenheid, passend bij de arbeidsmarkt van de gemeente Ooststellingwerf en directe omgeving;	ja/nee
-----	---	--------

6. Oordeel

6.1	Voldoet het bedrijf op basis van bovenstaande criteria aan de algemene selectiecriteria?	ja/nee
-----	--	--------

6.5 Aanvullende selectiecriteria

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

- ☐ 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. (6 punten)
- ☐ 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 Ooststellingwerf. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer. (4 punten)
- ☐ Overige bedrijven. (2 punten)

B. Eigen vestiging gaat voor verhuur

- ☐ De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten. (8 punten)
- ☐ 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 punten)
- ☐ 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 punten)

C. Werkgelegenheid

- ☐ De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte tot 10 fte per hectare (2 punten)
- ☐ De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 11 tot en met 25 fte per hectare. (4 punten)
- ☐ De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 26 tot en met 40 fte per hectare. (6 punten)
- ☐ De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 40 fte per hectare. (8 punten)

D. Duurzaamheid

- ☐ Bij het bedrijfsgebouw wordt per 10 parkeerplaatsen een oplaadpunt voor elektrische auto's gerealiseerd. (2 punten)
- ☐ Energie opwekken door zonnepanelen. (2 punten)
- ☐ Op het bedrijfsterrein wordt een voorziening getroffen voor de opslag van regenwater. (2 punten)
- ☐ Bedrijfskavel wordt voor minimaal 30% ingericht met beplanting en/of waterdoorlatende verharding. (2 punten)

E. Toekomstbestendige bedrijfsvoering

- Ondernemer heeft een goede verhouding tussen geautomatiseerde bedrijfsprocessen en arbeidsplaatsen. Dit toont de ondernemer aan door het indienen van een geschreven onderbouwing. (3 punten)
- Ondernemer toont aan dat zijn/haar bedrijfsvoering voldoet aan het beginsel 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'. (3 punten)

6.6 Directe uitsluitingsgronden

Directe uitsluitingsgronden staan op **voorhand** deelname aan de uitgifte in de weg. Ook de uitsluitingsgronden zien op het subject (de gegadigde). Deze uitsluitingsgronden kunnen onder meer betreffen:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissement)akkoord en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand in gevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
- De gemeente wenst bij de uitgifteprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bibob-advies blijkt dat er een grote mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat erin of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de gegadigde worden uitgesloten.
- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven, of nalaat de benodigde verklaringen te geven, bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
- Het inschrijfformulier is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie zich voor welke uitgifte inschrijft.
- De gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifte.

7. Gunning

De gemeente Ooststellingwerf hanteert bij de uitgifte voorwaarden en –eisen zoals gezien is in Hoofdstuk 6.

7.1 Loting bij gelijk aantal punten

De loting geschiedt door of in aanwezigheid van een onafhankelijke derde, zijnde een (kandidaat) notaris. De (kandidaat)notaris maakt een proces-verbaal op van de loting.

In het proces-verbaal tenminste aangegeven, op welk plangebied de loting betrekking heeft, gespecificeerd met kavelaanduidingen, datum en tijdstip van de loting, de wijze waarop de loting is geschied, de volgorde waarin de lotnummers zijn geloot. Daarnaast wordt opgenomen (indien van toepassing) de uitkomst van de loting en een reservelijst met de overige gegadigden die meededen aan de loting mocht de eerste ingelote gegadigde de kavel hebben “teruggegeven”.

Het proces-verbaal wordt door de notaris bekrachtigd/ondertekend.

Overeenkomstig de Didam-uitspraak wordt het voornemen tot verkoop gepubliceerd. Hiervoor maakt de gemeente de naam van de persoon respectievelijk de ontwikkelaar bekend aan wie wordt verkocht. Gelet op de AVG geven de betrokkenen hiervoor vooraf toestemming.

7.2 Stand-still termijn

De dag na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing aan de afgevalen gegadigde en de ‘winnende’ gegadigde gaat de stand-still termijn in voor het maken van bezwaar, middels het instellen van een kort geding.

Na de stand-still termijn wordt de koopovereenkomst door de koper ondertekend en door de gemeente ondertekend. De volledig ondertekende koopovereenkomst wordt aan de koper toegezonden. De datum van ondertekening van de gemeente geldt als datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst (titel) en de start van de 6 (zes) maanden voor inroepen voorbehoud van financiering. Op verzoek van de koper kan deze termijn door (of namens) het college van burgemeester en wethouders eenmalig met 3 (drie) maanden worden verlengd.

Derhalve dient de akte van levering binnen 9 (negen) maanden worden opgemaakt alsmede de betaling worden verricht, in de periode tot stand komen koopovereenkomst (titel) en datum akte van levering wordt door de koper rente betaald.

De door de koper betaalde rente wordt niet op de koopsom in mindering gebracht.

Indien het voorbehoud niet is/wordt ingeroepen wordt de kavel direct geleverd (akte van levering) en is de koop daarmee afgerond. Hiervoor hanteren we een termijn van ten hoogste 4 (vier) weken. In dat geval is geen rente verschuldigd.

7.3 Het proces na de gunning en eventuele loting

Selectieprocedure

Indien een gegadigde bezwaren heeft tegen de beslissing kan de gegadigde binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. De opschortende termijn is een contractuele vervalt termijn. Dat wil zeggen dat indien de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die selectiebeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten.

In het belang van een voorspoedige voortgang van de selectieprocedure, verzoekt de gemeente de gegadigde, indien de gegadigde een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de gemeente zo spoedig mogelijk te informeren door het toezenden van de kopie dagvaarding naar de contactpersoon.

Kort geding en dan?

Als binnen de stand-still termijn een kort geding aanhangig is aangemaakt, wordt de uitspraak in kort geding in beginsel afgewacht en wordt (vooralsnog) niet overgegaan tot sluiting van de overeenkomst. Die uitspraak vormt vervolgens de basis voor verdere besluitvorming omtrent het sluiten van de overeenkomst.

Aan alle gegadigden die een bod hebben uitgebracht dan wel de 'enige serieuze' gegadigde worden/wordt kenbaar gemaakt dat een kort geding aanhangig is gemaakt.

Ontbindende voorwaarde: voorbehoud van financiering

De koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen 6 maanden door de (kandidaat-)koper worden ontbonden, indien de akte van levering nog niet heeft plaatsgevonden en de (kandidaat-koper) voor de financiering van geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De (kandidaat-)koper die ontbinding inroept, dient dit goed gedocumenteerd en per aangetekende brief te doen. Indien de (kandidaat-)koper de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering als hiervoor bedoeld, wordt onder 'goed gedocumenteerd' bedoeld, dat ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Enkel op hiervoor beschreven wijze is de (kandidaat-)koper van deze koopovereenkomst bevrijd, waarop de bedrijfskavel wordt "teruggegeven". De betaalde vergoedingen, renteverlies en gemaakte kosten worden niet door de gemeente gerestitueerd.

Wanneer een bedrijfskavel is "teruggegeven" worden de gegadigden die op de reservelijst staan op volgorde benaderd. Indien de gegadigden op de reservelijst geen interesse meer hebben in de bedrijfskavel wordt de "teruggegeven" kavel weer gepubliceerd op de website.

Vergoeding uitgestelde levering

Wanneer de grond op het moment van tekenen van de overeenkomst – bijvoorbeeld vanwege belemmeringen van technische of juridische aard – nog niet beschikbaar is om te mogen of kunnen worden overgedragen, geldt de kostenvrijeperiode tot het moment dat de grond vrij is voor overdracht/ bouwrijp. De termijn wordt in die situatie dienovereenkomstig verlengd.

De kosten voor drie maanden bedragen 2% inclusief btw (op jaarbasis) van de koopsom van de bedrijfskavel. Ook bij verlenging van minder dan drie maanden is dit bedrag verschuldigd.

Binnen één maand na aanvang van de nieuwe uitstelperiode moet de vergoeding worden betaald. Indien géén tijdige betaling plaatsvindt, vervalt de optie van rechtswege.

Verrekening vergoeding

Indien wordt afgezien van de betreffende kavel wordt de vergoeding niet teruggestort aan de optant. De door de optant gemaakte kosten kunnen niet verhaald worden op de gemeente en zal de gemeente geen enkele vergoeding of schadeloosstelling aan de optant verschuldigd zijn.

Termijn voor tekenen koopovereenkomst

De verkoopovereenkomst, de verkooptekening en de nota voor de kadasterkosten worden samen met de algemene verkoopvoorwaarden toegezonden aan de koper. De koper kiest de notaris. Indien de koper kiest voor een notaris buiten de gemeente Ooststellingwerf, worden de extra kosten die de gemeente Ooststellingwerf maakt in rekening gebracht bij de koper. De koper wordt gevraagd om de getekende originele overeenkomst binnen 1 maand na dagtekening retour te zenden aan de gemeente.

Na ontvangst van de getekende overeenkomst en andere stukken, wordt de overeenkomst door de (gemandateerde van de) gemeente ondertekend en opgeslagen in het digitale archief. Hierna wordt een exemplaar aan de potentiële koper en een exemplaar aan de gekozen notaris toegezonden.

Van koop naar levering en bouw

Vanaf de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop dient binnen 1 maand de notariële akte van levering van de grond te passeren bij de notaris. Deze termijn wordt ook opgenomen in de koopakte.

Bij het passeren van de akte is/wordt de notaris gemachtigd om te tekenen namens de gemeente.

8. Termijnen

Het tijdschema van de uitgifte is afhankelijk van de uit te geven onroerende zaak, de uitgiftecriteria, de gekozen selectieprocedure, de van toepassing zijnde geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden en de gunningscriteria. Het tijdschema dient in verhouding met de complexiteit van het bovenstaande te zijn en dient redelijk te zijn.

De termijnen eindigen niet op een zaterdag, zondag of feestdag. De termijn wordt met zoveel kalenderdagen verlengd totdat er geen sprake meer is van een zaterdag, zondag of feestdag. Daarnaast wordt er rekening gehouden met vakantieperiodes en wordt ervoor gewaakt dat het grootste deel van de termijn niet in een vakantieperiode valt.

Voornemen tot verkoop

De termijn waarbinnen andere gegadigden de mogelijkheid dienen te krijgen om zich te melden bij de gemeente en/of een kort geding te starten bij de voorzieningenrechter dient redelijk te zijn, en hangt van alle omstandigheden van het geval af. Het is verstandig om het voornemen tot (onderhandse) verkoop in een zo vroeg mogelijk stadium te publiceren. Daarmee kan worden voorkomen dat pas in een laat stadium blijkt dat er toch andere gegadigden zijn die aan de gestelde criteria voldoen en er dus alsnog een selectieprocedure dient te worden toegepast.

In de publicatie dient een uiterste termijn te worden opgenomen waarbinnen andere gegadigden zich dienen te melden indien zij menen dat zij op grond van de toepasselijke criteria eveneens in aanmerking komen en daarom bedenkingen tegen de verkoop hebben. Bij het bepalen van de lengte van de termijnen zal acht moeten worden geslagen op de toepasselijke criteria (bijvoorbeeld de mate van complexiteit), zodat geïnteresseerden daadwerkelijk in staat worden gesteld om na te gaan of zij kwalificeren als 'serieuze' gegadigde en of zij eventueel tegen de voorgenomen onderhandse verkoop wensen op te komen.

Het tijdschema bestaat onder meer uit het onderstaande tabel. Dit tijdschema dient ten voorbeeld voor welke termijnen in een procedure dienen te worden gehanteerd. In de daadwerkelijke procedure wordt het schema voorzien van **data** in plaats van termijnen. Daarnaast geldt maatwerk per selectieprocedure. Het kan bijvoorbeeld proportioneel zijn om een langere procedure te hanteren i.v.m. vakanties.

	Procedure
Inschrijftermijn	De inschrijftermijn wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website
Beoordelingstermijn	Na de sluiting van de inschrijving beoordeelt de gemeente de inschrijfformulieren. Op de website wordt bekendgemaakt wanneer de kavel voorlopig dan wel definitief wordt toegewezen.
Levering Uitgestelde levering	3 maanden met maximaal uitstel van nogmaals 3 maanden.

Tabel 2

9. Publicatie

Geïnteresseerden moeten de kennisgevingen gemakkelijk kunnen vinden. Hiertoe is het wenselijk dat (zowel) de publicatie van een selectieprocedure als een voornemen tot (onderhandse) verkoop zoveel mogelijk op identieke wijze en op een vaste plek bekend wordt gemaakt. Daarnaast verdient het de voorkeur dat de verschillende afdelingen/onderdelen van de gemeente de kennisgevingen op een uniforme wijze publiceren.

Het hangt van de omstandigheden van het geval af welke bronnen afdoende zijn voor een passende mate van openbaarheid. Bijzondere omstandigheden kunnen een afwijking van onderstaande uitgangspunten rechtvaardigen. Maatwerk is en blijft steeds van belang. Zo kan afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak – naast de vaste publicatieplek met een zo breed mogelijk bereik – ook het lokale huis-aan-huis blad en/of een vakblad (bijvoorbeeld bij een grootschalige ontwikkellocatie) in aanmerking komen. Daarbij behoort ook publicatie via de website <https://www.officielebekendmakingen.nl> van de Rijksoverheid tot de mogelijkheden.

Van belang is dat de publicatie iedereen bereikt die mogelijk geïnteresseerd is. Welke bronnen voldoende zijn om te voldoen aan een passende mate van openbaarheid hangt af van de omstandigheden van het geval.

Communicatie en inwinnen van informatie

Belanghebbenden die interesse in een bouwkaal hebben kunnen hiervoor contact opnemen met de gemeente.

Op de website staat op welke wijze de communicatie verloopt. Denk hierbij aan of de communicatie per post of e-mail gaat. Het hanteren van de juiste inschrijfformulieren, de verwijzing naar de gemeentelijke website en de (e-mail)adressen. Ook staat op de website op welke manier aanvullende vragen kunnen worden gesteld. Deze documentatie verstrekking is kosteloos, aan het aanvragen van documentatie verstrekking kunnen geen rechten worden ontleend.

10. Specifieke gevallen

De onderstaande specifieke gevallen zijn alleen van toepassing als het bestemmingsplan/omgevingsplan dit toelaat. Indien het bestemmingsplan/omgevingsplan het niet toelaat levert dit een directe uitsluitingsgrond op.

- Bedrijven waar gedeeltelijke horeca plaatsvindt
- Beziempompen inclusief LPG installaties
- Bedrijven met hotel bestemmingen
- Bedrijfsverzamelgebouwen
- Kantoren
- Retail