

## Protocol Gronduitgifte kantoorlocatie- Het Spijk, Zwolsehoek fase 5



### **HET JUISTE BEDRIJF - OP HET JUISTE MOMENT - OP DE JUISTE PLEK**

Datum: 10 februari 2026  
Versie: V-1.1.  
Status: Definitief

## Inhoudsopgave

Protocol Gronduitgifte kantoorlocatie- Het Spijk, Zwolsehoek fase 5 .....	1
1. Inleiding .....	4
1.1. Aanleiding procedure .....	4
1.2. Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026 .....	4
1.3. Doel van de uitgifte van bedrijfsgronden .....	4
1.4. Eisen uit de Nota GU.....	5
1.5. Dienst en Contactpersoon .....	5
1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document .....	5
1.7. Nota van inlichtingen.....	6
1.8. Geheimhouding .....	6
1.9. Nederlandse taal.....	6
1.10. Bijlage.....	6
1.11. Planning.....	7
1.12. Definities .....	7
2. De procedure.....	8
2.1. de Procedure.....	8
2.2. de Aanmelding .....	8
2.3. Ontvangstbevestiging .....	9
3.3. De omschrijving van de kantoor kavels .....	9
3.1. Algemeen.....	9
3.2. Kavelrijzen .....	10
4. Toetsingsfase.....	10
4.1. Uitsluitingsgronden .....	10
4.1.1. Uitsluitingsgronden .....	10
4.1.2. Bibob-toets en onderzoek .....	10
4.2. Minimumeisen .....	10
4.2.1. Inschrijving Kamer van Koophandel .....	10
4.2.2. Bedrijfsactiviteiten .....	10
4.2.3. Omgevingsplan/Beheers verordening Bedrijventerrein fase 5.....	11
4.2.4. Schetsplan .....	11
4.2.5. Beeldkwaliteitsaspecten .....	11
4.2.5. Parkeren .....	12
4.3. Rechtstreeks toewijzing.....	12
5. Beoordelingsfase .....	12
5.1. Beoordelingscommissie .....	12

5.3. Beoordeling minimumeisen .....	12
5.4. Toewijzing bij loting.....	13
5.5. Reservelijst .....	13
5.6. Geen Aanmelding.....	13
6. Selectiebeslissing.....	13
6.1. Selectiebeslissing .....	13
6.2. Reserveringsovereenkomst.....	13
6.3. Koopovereenkomst .....	14
6.4. Hardheidsclausule .....	14

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding procedure

Om de snelgroeiende bevolking van Urk te kunnen accommoderen ten aanzien van wonen, werken en leven zijn nieuwe (buiten stedelijke) ontwikkelingsopgaven noodzakelijk. Voor bedrijvenlocaties gaat het dan om de ontwikkeling van Port of Urk, de overgangszone in de Zeeheldenwijk en de afronding van Zwolsehoek.

Om het gewenste doel bij de uitgifte van gronden ten behoeve van bedrijfsfuncties te krijgen is sturing van de gemeente nodig. De gemeente zet daarbij in op een integrale ontwikkeling van nieuwe bedrijvenlocaties, gericht op de samenhang met bestaande bedrijvenlocaties. Deze samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijvenlocaties ziet de gemeente als noodzakelijk om de kwaliteit van bedrijfslocaties langjarig te borgen. Stapsgewijs wil de gemeente komen tot duurzame en toekomstbestendige bedrijfslocaties met ruimte voor verbreding, kennis en innovatie, vergroening en ruimte voor talent.

### 1.2. Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026

Bij de uitgifte van gronden moet de Gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De Gemeente moet een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van onroerende zaak, waarbij het gelijkheidsbeginsel in acht wordt genomen.

De gemeenteraad van de gemeente Urk heeft op 7 juli 2022 de Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, Gemeente Urk (hierna: “**Nota GU**”) vastgesteld. De wens van de gemeente Urk is om op een transparante en gestructureerde wijze de bedrijfskavels uit te gaan geven. Dit is noodzakelijk, omdat de vraag naar kavels groter is dan het beschikbare aanbod en de gemeente inzet op het juiste bedrijf op het juiste moment op de juiste plek.



### 1.3. Doel van de uitgifte van bedrijfsgronden

Voor u ligt het uitgifteprotocol van de gemeente Urk met betrekking tot de uitgifte van één kavel met kantoorbestemming gelegen naast Het Spijk 32 op het bedrijventerrein Zwolsehoek fase 5.

Bedrijven die aan de minimumeisen en geschiktheidscriteria voldoen, worden van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

Het doel van deze procedure is om te komen tot de uitgifte van de laatste kantooravel die is gelegen aan het Spijk, op Zwolsehoek fase 5. Hierna kunnen we de laatste stap zetten naar de afronding van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

#### 1.4. Eisen uit de Nota GU

In de Nota Gronduitgifte bedrijfslocaties 2022 - 2026 is aangegeven dat de gemeente aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een uitgifteprocedure zal volgen op basis waarvan een koper geselecteerd kan worden. Per uit te geven gebied/fase zal een uitgifteprotocol worden opgesteld waarin wordt ingegaan op de navolgende punten:

- De bekendmaking van de uitgifteprocedure;
- Inschrijvingseisen, zoals:
  - o eisen aan wie zich kunnen inschrijven voor de bedrijfskavel(s);
  - o kwaliteitseisen aan de te realiseren bebouwing;
  - o bestemmingsplaneisen;
- de wijze waarop ingeschreven kan worden en de betaling van het inschrijfgeld;
- De toewijzingsprocedure en/of lotingsprocedure en de toelichting van de reservelijst;

Dit uitgifteprotocol vormt de nadere uitwerking van de eisen zoals die zijn aangegeven in de Nota GU. De beschrijving van de procedure van dit protocol is de vorm van selectie welke voldoet aan de eisen zoals die zijn gesteld door de Hoge Raad in het eerdergenoemde Didam-arrest.

#### 1.5. Dienst en Contactpersoon

Namens de Gemeente wordt het uitgifteprotocol uitgevoerd door de afdeling grondzaken. Als contactpersoon treedt op: de heer M. Schraal, Beleidsmedewerker Uitgifte Werken te bereiken via het e-mailadres: [bedrijfsgrond@urk.nl](mailto:bedrijfsgrond@urk.nl) of telefoonnummer: 06-20649003.

Het is niet toegestaan om andere personen dan bovengenoemd contactpersoon over het uitgifteprotocol direct dan wel indirect te benaderen zonder toestemming van bovengenoemd contactpersoon. De Gemeente kan een Geïnteresseerde uitsluiten van verdere deelname als deze geprobeerd heeft het besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te gebruiken die onrechtmatige voordelen in de procedure kan opleveren.

#### 1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

De Gemeente verwacht van Geïnteresseerde een proactieve houding. Dit betekent het volgende:

- Als door de Gemeente verstrekte documenten volgens Geïnteresseerde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient Geïnteresseerde dit bij de vragenronde(n) kenbaar te maken. Indien Geïnteresseerde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat de Geïnteresseerde zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verloren.
- Indien Geïnteresseerde van mening is dat er voor onderdelen in dit document verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, is het van belang dat Geïnteresseerde dit

bij de vragenronde aan de orde stelt. De Gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn.

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het met opzet verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens kan leiden tot uitsluiting van deelname aan deze procedure. Door het indienen van een Aanmelding, stemt Geïnteresseerde in met de procedure en de inhoud van het 'Protocol Gronduitgifte kantoorlocatie- Het Spijk, Zwolsehoek fase 5'.

### 1.7. Nota van inlichtingen

De Geïnteresseerden worden eerst in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de inhoud van het uitgifteprotocol en de bijbehorende documenten. De Gemeente heeft één vragenronde ingesteld. Vragen met betrekking tot de procedure moeten uiterlijk vóór vrijdag 6 maart 2026 om 12.00 uur zijn gesteld via het e-mailadres [bedrijfsgrond@urk.nl](mailto:bedrijfsgrond@urk.nl). Na 6 maart 2026 heeft de Geïnteresseerde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verloren.

De Nota van inlichtingen is een integraal onderdeel van het uitgifteprotocol en wordt gepubliceerd op de website [bedrijfsgrond.urk.nl](http://bedrijfsgrond.urk.nl). Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgesteld zijn niet bindend voor de Gemeente. Als de inhoud van het uitgifteprotocol niet overeenkomt met de inhoud van de Nota van Inlichtingen, dan is de Nota van Inlichtingen leidend.

Een Geïnteresseerde kan de Gemeente verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatieschade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Geïnteresseerde. In dat geval kan de Gemeente aan Geïnteresseerde individuele inlichtingen verstrekken.

### 1.8. Geheimhouding

De ingediende gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. De Aanmelding die Geïnteresseerde indient, wordt na ontvangst eigendom van de Gemeente en wordt binnen vier weken na afloop van de procedure vernietigd. Deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

### 1.9. Nederlandse taal

De Geïnteresseerde moet de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen.

### 1.10. Bijlage

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit uitgifteprotocol:

1. Aanmeldformulier Protocol Gronduitgifte kantoorkavel Zwolsehoek fase 5 – Het Spijk;
2. Verkooptekening;
3. Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk.



### 1.11. Planning

Activiteiten	Datum
Vooraankondiging Urkerland	Donderdag 19 februari 2026
Start Aanmelding	Donderdag 19 februari 2026
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen – 1 <sup>e</sup> vragenronde	Uiterlijk vrijdag 6 maart 2026 om 12.00 uur
Verzenden 1 <sup>e</sup> Nota van Inlichtingen	Vrijdag 13 maart 2026 om 12.00 uur
<b>Uiterste datum Aanmelding</b>	Vrijdag 27 maart 2026 om 12:00 uur
Beoordeling minimumeisen en geschiktheidseisen	30 maart tot 3 april 2026
Uitkomst	Dinsdag 14 april 2026
Mogelijke loting/selectiebeslissing	Dinsdagmiddag 14 april 2026
Einde bezwaartermijn selectiebeslissing	Donderdag 30 april 2026
Definitieve selectiebeslissing/toewijzing	Vrijdag 1 mei 2026

De Gemeente behoudt zich het recht voor de beoogde tijdsplanning te wijzigen. In geval de Gemeente overgaat tot wijziging van de beoogde planning wordt dit naar alle betrokken Geïnteresseerden gecommuniceerd. Geïnteresseerden kunnen geen rechten ontleen aan deze planning. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data over het indienen van vragen en het indienen van Aanmeldingen gelden als **fatale termijnen**.

### 1.12. Definities

1. **Geïnteresseerde:** een bedrijf/ondernemer die zich aanmeldt als Geïnteresseerde voor de gronduitgifte van de kantoorlocatie Zwolsehoek fase 5 – Het Spijk.
2. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Urk.
3. **Gemeente:** de Gemeente Urk.
4. **Koper:** de (rechts)perso(n)en die als zodanig staan opgenomen in de koopovereenkomst en die juridisch bevoegd is/zijn om gronden te kopen.
5. **Aanmelding:** een Aanmelding als bedoeld in hoofdstuk 2 van het Uitgifteprotocol gronduitgifte kantoorlocatie Zwolsehoek fase 5 – Het Spijk.
6. **Aanmeldingsformulier:** Het Aanmeldingsformulier zoals opgenomen in de bijlagen, welke ingediend dient te worden door alle Geïnteresseerden om in aanmerking te kunnen komen voor de kantoorlocatie.
7. **Nota van inlichtingen:** Een document dat wordt gebruikt om alle vragen en opmerkingen van Geïnteresseerden te verzamelen en te beantwoorden.
8. **Concept schetsplan:** eerste schets (op schaal) in het ontwerpproces waarbij het voorgenomen bouwplan visueel wordt gemaakt inclusief architectonische impressie van te realiseren voor- achter en zijgevel.
9. **Bouwplan:** Een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend.
10. **Koopprijs:** Het totaal verschuldigde bedrag voor de aan te kopen kavel en de daarover te betalen overdrachtsbelasting of omzetbelasting zoals opgenomen is in de koopovereenkomst.

11. **Reserveringsovereenkomst:** een op schrift te stellen overeenkomst tot reservering op de kantoorlocatie, waarop een optieperiode van 6 maanden van toepassing is. De reserveringsovereenkomst komt automatisch te vervallen als er tussen beide partijen een koopovereenkomst is gesloten.
12. **Koopovereenkomst:** de op schrift te stellen overeenkomst tot verkoop, waarop de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk ook van toepassing zijn.
13. **Notariële akte:** De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering of vestiging.
14. **Omgevingsvergunning:** De omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

## 2. De procedure

### 2.1. de Procedure

De door de Gemeente te volgen procedure bij de uitgifte van bedrijfsgronden bestaat uit een vijftal onderdelen, namelijk:

1. **Aanmeldingsfase:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer voor een kantoorlocatie zich kunnen Aanmelden bij de gemeente (Hoofdstuk 2);
2. **Toetsingsfase:** de fase waarin de minimumeisen van de Aanmelding worden getoetst (hoofdstuk 4);
3. **Beoordelingsfase:** de fase waarin de kantoorlocatie wordt beoordeeld en toegewezen aan een Geïnteresseerde (Hoofdstuk 5);
4. **Selectiefase:** de fase waarin de kantoorlocatie wordt toegewezen en overgaat naar het sluiten van een reserverings- en koopovereenkomst (Hoofdstuk 6).

In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de betreffende fasen.

### 2.2. de Aanmelding

Iedere Geïnteresseerde kan zich via de website [bedrijfsground.urb.nl](http://bedrijfsground.urb.nl) slechts één keer aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie met een ander bedrijf/onderneming. De sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding is gesteld op **vrijdag 27 maart 2026 om 12.00 uur**. Na de sluitingsdatum is het niet mogelijk om een Aanmelding in te dienen. Er wordt dringend geadviseerd om niet tot het laatste moment te wachten met het indienen van een Aanmelding.

Uitsluitend digitale Aanmeldingen die vóór of op de uiterste termijn zijn ingediend via de website [www.bedrijfsground.urb.nl](http://www.bedrijfsground.urb.nl) worden door de Gemeente in behandeling genomen. Overige Aanmeldingen worden terzijde gelegd en niet beoordeeld. Het risico van het te laat indienen van een Aanmelding en/of indiening van een onvolledige Aanmelding ligt bij Geïnteresseerde. De Gemeente kan verzoeken om bij het Aanmeldformulier de nadere bewijsmiddelen te overleggen die erop gericht zijn hetgeen doormiddel van het Aanmeldformulier is verklaard, te controleren. Deze bewijsmiddelen dienen binnen 7 kalenderdagen na verzoek te worden ingediend.



### 2.3. Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw Aanmelding ontvangt Geïnteresseerde van de Gemeente een automatische e-mailbericht van uw Aanmelding. De Gemeente controleert of uw Aanmelding volledig en correct is. Incorrecte Aanmeldingen kunnen aangevuld worden tot maandag 30 maart 2026. Houdt er rekening mee dat de Aanmelding nog niet inhoudelijk is getoetst aan de gestelde voorwaarden. De beoordeling van de Aanmeldingen vindt later plaats.

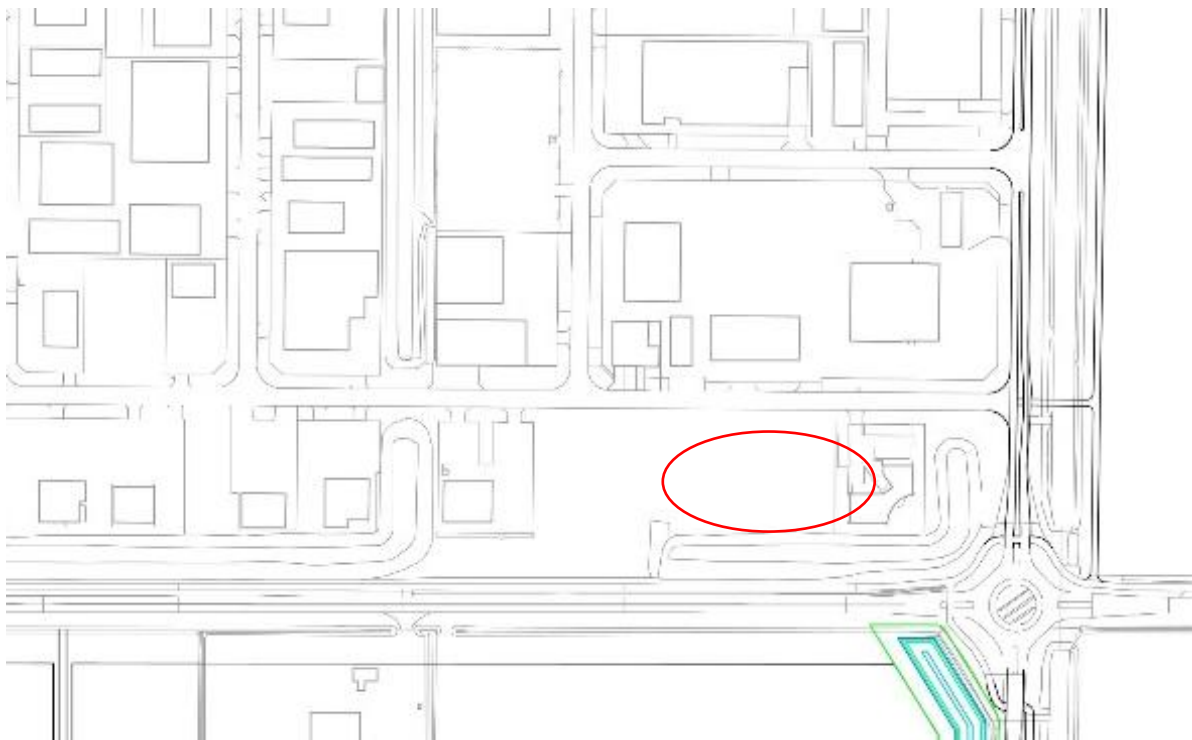
## 3.3. De omschrijving van de kantoorkavels

### 3.1. Algemeen

De bedrijfsgronden op het bedrijventerrein Zwolsehoek zijn grotendeels verkocht. Er is nog één kavel met kantoorbestemming aan Het Spijk, zijnde zichtlocaties langs de Domineesweg en de verbindingsweg tussen Urk en de A6 beschikbaar.

#### Archeologische onderzoek

In het najaar van 2022 is er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar de Archeologische vondsten nabij de kavels aan het Spijk. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten zijn gelegen op onderstaande locatie.



#### Kantoorkavel aan het Spijk

Langs de Domineesweg aan het Spijk is nog één kavel beschikbaar met een totale oppervlakte van 1592 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Kavelprijzen

De grondprijs per m<sup>2</sup> voor de genoemde kantoorlavel bedraagt: € 171,20 exclusief btw en € 207,15 incl. btw. Genoemde grondprijs is gebaseerd op de prijspeildatum 1 januari 2026. De datum van ondertekening van de koopovereenkomst is bepalend voor het hanteren van de grondprijs.

## 4. Toetsingsfase

### 4.1. Uitsluitingsgronden

#### 4.1.1. Uitsluitingsgronden

De Gemeente zal bij deze procedure aansluiten bij de uitsluitingsgronden zoals die staan opgenomen in het vastgestelde in de 'Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk'. Het gaat dan niet alleen om de verplichte uitsluitingsgronden (artikel 2.86 van de Aanbestedingswet) maar ook om de facultatieve uitsluitingsgronden (artikel 2.87 van de Aanbestedingswet), waarbij het onder meer gaat om integriteit. De verklaring uitsluitingsgronden niet van toepassing is bij het Aanmeldformulier (bijlage 1) opgenomen. De ondertekende verklaring dient bij de Aanmelding te worden ingediend.

#### 4.1.2. Bibob-toets en onderzoek

De Gemeente kan beslissen om een Bibob-toets uit te laten voeren, volgens de vastgestelde 'Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Urk'. Vervolgens kan de Gemeente beslissen om een verdergaand Bibob-onderzoek uit te laten voeren. Dit zal gebeuren als er signalen binnen komen die daar aanleiding toe geven. Deze informatie/signalering kan vanuit de Gemeente komen, maar ook vanuit externe partners. Als er een Bibob-toets plaats zal vinden, zal Geïnteresseerde hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld.

### 4.2. Minimumeisen

De Gemeente stelt minimumeisen aan de Aanmelding. Als niet wordt voldaan aan deze minimumeisen dan zal de Aanmelding ter zijde worden geschoven en niet in behandeling worden genomen. De Geïnteresseerde wordt van deze beslissing tijdig op de hoogte gebracht.

#### 4.2.1. Inschrijving Kamer van Koophandel

Bij de Aanmelding dient een kopie van het uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

#### 4.2.2. Bedrijfsactiviteiten

Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel moet blijken dat de bedrijfsactiviteiten overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen is in de Beheers verordening Bedrijventerrein fase 5 (kantoorfunctie). Een kantoor is een gebouw met uitsluitend één of meer kantoorfuncties zoals; administratiekantoor, Advocaten- en accountantskantoren, verzekeringsmaatschappijen.

Voldoen de bedrijfsactiviteiten niet aan de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de Beheers verordening dan wordt de Geïnteresseerde van verdere deelneming uitgesloten.

#### 4.2.3. Omgevingsplan/Beheers verordening Bedrijventerrein fase 5

Het concept schetsplan (zoals beschreven in paragraaf 4.2.4.) moet voldoen aan de bepalingen van de Beheers verordening Bedrijventerrein fase 5. De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a) gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat de afstand tussen gebouwen en de van de weg afgekeerde erfgrans en van de zijgrans nergens minder dan 2m bedraagt en dat de afstand tussen gebouwen op hetzelfde perceel nergens minder dan 4m bedraagt;
- b) de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 12m;
- c) het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70%.

De beheersverordening voor de ontwikkeling van Zwolsehoek is digitaal te raadplegen via de website van [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). of via onderstaande link; [171722, 518107 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

#### 4.2.4. Schetsplan

Geïnteresseerde dient een eerste schets (op schaal) van het voorgenomen bouwplan inclusief architectonische impressie van de te realiseren voor- en achter en zijgevel in te dienen. Onderdelen van het concept schetsplan zijn in ieder geval:

- de vorm die het gebouw krijgt (hoofdvorm, bouwvolume/bouwmassa, voorlopige afmetingen en positionering op de kavel);
- oppervlakte bouwplan, bebouwingspercentage en benodigde ruimte voor parkeren.

#### 4.2.5. Beeldkwaliteitsaspecten

Voor de kantoor-kavel geldt onderstaande beeldkwaliteitsaspecten:

1. De bebouwing moet in overeenstemming zijn met de bestaande kantoorpanden langs het Spijk, met zicht op de Domineesweg.
2. Per bedrijf mag, om verbrokkeling van het bebouwingsbeeld te voorkomen, slechts één bedrijfsgebouw, als één bouwvolume, worden gerealiseerd. Het is dus niet toegestaan om bijvoorbeeld het kantoorgedeelte, het bedrijfsgebouw en eventuele andere gebouwen in verschillende bouwvolumes onder te brengen. Het uitgangspunt is het realiseren van één bouwvolume zodat geen aanzicht ontstaat van meerdere losstaande bedrijfsgebouwen op een kavel.
3. Per bouwvlak moeten alle gebouwen met eenzelfde dakvorm worden afgedekt.
4. Er wordt uit gegaan van traditionele duurzame materialen, die de kwalitatief hoogwaardige uitstraling in de architectuur blijvend garanderen, waarbij materiaal - en kleurgebruik van de al bestaande bebouwing bepalend zijn.
5. Het maximum bebouwingspercentage is 70%. Daarnaast dient parkeren op eigen terrein te worden gerealiseerd.

6. De erfscheidingen tussen de verschillende percelen moeten duidelijk zichtbaar worden aangelegd, als wezenlijk onderdeel van het totale complex. Bij voorkeur worden op de erf grenzen hagen aangelegd. Hierdoor worden deze gedeelten van het industrieterrein voorzien van een duidelijk herkenbare rechthoekige kavelindeling die aansluit bij de rechthoekige verkaveling in de polder. Parkeerplaatsen dienen omsloten te worden door hagen die aansluiten op de erfscheidingen. Op deze wijze kan door de haagbeplanting een hoogwaardige inrichting van de buitenomgeving ontstaan en een goede harmonie tussen harde en zachte elementen.
7. Niet alleen aan gebouwen, maar ook aan bouwwerken voor reclame-uitingen, zoals reclameborden, gebouwaanduidingen, aankondigingsborden enz., worden met betrekking tot plaatsing en vormgeving hoge eisen gesteld. Uitgangspunt daarbij is dat deze reclame-uitingen zoveel mogelijk aan een gevel worden bevestigd en worden geïntegreerd in de architectuur van het betreffende gebouw.

#### 4.2.5. Parkeren

Per kantoor-kavel dient het benodigde aantal parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, volgens de Notitie Parkeernormen Urk 2014. De parkeerplaatsen moeten achter de, op de plankaart aangegeven gevelbouw-grens van de Domineesweg, worden gerealiseerd.

#### 4.3. Rechtstreeks toewijzing

Als de Gemeente één Aanmelding ontvangt en de Geïnteresseerde voldoet aan alle gestelde minimumeisen, en geen sprake is van een uitsluitingsgrond, dan vindt de toewijzing van de kavel rechtstreeks aan Geïnteresseerde plaats (bij meer dan één Aanmelding wordt de toe te wijzen kavel door loting bepaald).

## 5. Beoordelingsfase

### 5.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de minimumeisen wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. De commissie krijgt tot taak om te beoordelen of de Aanmeldingen wel/niet aanleiding zijn om de Geïnteresseerde uit te sluiten van verdere deelneming aan de selectie- en toewijzingsprocedure.

De bezetting van de commissie bestaat uit:

- Beleidsmedewerker Uitgifte Werken;
- Medewerker Grondzaken;
- Beleidsmedewerker Fysieke Leefomgeving;
- Beleidsmedewerker Stedenbouw;

De beoordelingscommissie kan specifieke expertise inschakelen indien benodigd.

### 5.3. Beoordeling minimumeisen

1. Er wordt door de beoordelingscommissie getoetst of de Geïnteresseerde(n) voldoen aan de gestelde minimumeisen en er geen sprake is van uitsluitingsgronden.
2. Als na toetsing van bovengenoemde eisen één Aanmelding over blijft, wordt de kavel rechtstreeks toegewezen aan de Geïnteresseerde.

3. Als na toetsing van bovengenoemde eisen, twee of meerdere Aanmeldingen overblijven, dan vindt toewijzing plaats via loting.

#### 5.4. Toewijzing bij loting

Als er meer dan één Aanmelding is, dan zal de toewijzing plaatsvinden op basis van een loting. Indien sprake is van loting geldt het navolgende:

1. Tijdens een bijeenkomst wordt de kantoor-kavel in tegenwoordigheid van de Notaris en de aanwezige Geïnteresseerden, na verloting toegewezen aan de Geïnteresseerde.
2. Bij de loting worden alle geldige Aanmeldingen getrokken, zodat hierdoor een lotingvolgorde wordt bepaald. Geïnteresseerde die wordt ingeloot wordt geacht de kavel in optie te nemen.

#### 5.5. Reservelijst

1. Wanneer de kantoor-kavel is toegewezen komen de overige Geïnteresseerden op volgorde van de reservelijst te staan.
2. Wanneer na de toewijzing de kantoor-kavel teruggegeven wordt aan de gemeente Urk, dan worden de kantoor-kavel aangeboden aan de eerstvolgende Geïnteresseerde van de reservelijst, waarbij de volgorde van de reservelijst wordt aangehouden;
3. Als de aangeboden kantoor-kavel door de Geïnteresseerde vanaf de reservelijst niet wordt geaccepteerd vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats. De Geïnteresseerde kan ook geen aanspraak maken op een andere kantoor-kavel.

#### 5.6. Geen Aanmelding

Als de Gemeente geen Aanmelding ontvangt tijdens deze procedure. Dan is de Gemeente vrij om de kantoor-kavel na sluiting van de Aanmeldingstermijn van deze procedure opnieuw te koop aan te bieden onder dezelfde voorwaarden met het motto: 'wie het eerst komt, wie het eerst maakt'.

## 6. Selectiebeslissing

### 6.1. Selectiebeslissing

De Gemeente zal de selectiebeslissing kenbaar maken aan alle Geïnteresseerden. Als een Geïnteresseerde het niet eens is met de selectiebeslissing heeft zij 14 kalenderdagen om een kortgedingprocedure aanhangig te maken bij de rechtbank Midden-Nederland, waarbij het maken van bezwaar binnen tien dagen kenbaar moet zijn gemaakt aan de gemeente. Indien Geïnteresseerde niet binnen 14 kalenderdagen een kort geding aanhangig heeft gemaakt, wordt Geïnteresseerde geacht zich niet te verzetten tegen de selectiebeslissing. Daarnaast wordt Geïnteresseerde geacht haar rechten ter zake te hebben verwerkt.

### 6.2. Reserveringsovereenkomst

Nadat de termijn van 14 kalenderdagen is afgelopen vindt de toewijzing van de kantoor-kavel plaats aan de Geïnteresseerde. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de voorwaarden van de toewijzing en ook de door de Geïnteresseerde na te komen verplichtingen.

1. Met de Geïnteresseerde wordt voor de desbetreffende kantoorkavel een reserveringsovereenkomst gesloten. In de reserveringsovereenkomst wordt een optietermijn afgesproken van maximaal 6 maanden. Binnen deze termijn moet via het e-mailadres [bedrijfsgrond@urk.nl](mailto:bedrijfsgrond@urk.nl) kenbaar worden gemaakt of het optierecht omgezet dient te worden in koop.
2. Als de Geïnteresseerde niet binnen de optietermijn aangeeft of de optie omgezet kan worden in koop, dan gaat de gemeente er vanuit dat Geïnteresseerde geen interesse meer heeft voor de kantoorkavel. De reserveringsovereenkomst wordt dan zonder tussenkomst ontbonden. De gemeente is dan vrij om de kantoorkavel aan de volgende Geïnteresseerde van de reservelijst aan te bieden.
3. In de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst worden ook de zaken overgenomen en bekrachtigd welke Geïnteresseerde tijdens de Aanmelding heeft opgevoerd en verklaard op basis van de gestelde minimumeisen en geschiktheidscriteria.
4. Binnen de reserveringsperiode van 6 maanden wordt tijdig (binnen 4 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst) door de Geïnteresseerde een toetsbaar en uitgewerkt bouwplan overlegd. Deze wordt beoordeeld door de gemeente Urk.
5. Als vanuit de gemeente is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend.

### 6.3. Koopovereenkomst

Nadat de Geïnteresseerde binnen de reserveringsperiode van 6 maanden schriftelijk aan de Gemeente heeft meegedeeld het optierecht om te willen zetten in koop, wordt aan de Geïnteresseerde een koopovereenkomst toegezonden. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst komt de reserveringsovereenkomst automatisch te vervallen. In de koopovereenkomst zullen bedingen worden opgenomen dat de koper zich aan een aantal spelregels moet houden. Het gaat dan onder meer om:

- Het moment waarop een aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- Het moment waarop de eigendomsoverdracht plaats moet vinden;
- Het moment waarop volgens de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht een aanvraag omgevingsvergunning moet zijn ingediend;
- Het moment waarop in lijn met de Omgevingswet een aanvang moet zijn gemaakt met de werkzaamheden;
- Een terugkooprecht van de Gemeente als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als Geïnteresseerde en de Gemeente de koopovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend.

### 6.4. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in zeer bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen van het uitgifteprotocol. Hiernaast hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te beslissen in gevallen waarin dit uitgifteprotocol niet voorziet.