



PROTOCOL GRONDUITGIFTE

PORT OF URK

DEELGEBIED 1.2A + 1.2B

OVERIGE BEDRIJVGIGHEID – KANTOREN

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

Datum: September 2023

Versie: V-1

Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

1.1. Aanleiding procedure	4
1.2. Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026 en de gevolgen van het arrest Didam voor de gronduitgifte	4
1.3. Doel van de uitgifte van bedrijfsgronden	4
1.4. Eisen uit de Nota GU	5
1.5. De te hanteren definities	5
1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	6
1.7. Geheimhouding	6
1.8. Dienst en contactpersoon	6
1.9. Bijlagen	6

2. DE OMSCHRIJVING VAN HET GEBIED EN DE BEDRIJFSKAVELS 7

2.1. Algemeen	7
2.2. Gewenste situatie	7
2.2.1. Realisatiefases	7
2.2.2. Kavelprijzen	9
2.3. De procedure	9

3. SCHRIFTELIJKE VRAGEN 10

4. DE INSCHRIJVINGSFASE 10

4.1. Wijze van inschrijven	10
4.2. Inschrijfgeld	11
4.3. Ontvangstbevestiging	11

5. TOETSINGSFASE 12

5.1. Uitsluitingsgronden	12
5.1.1. Uitsluitingsgronden	12
5.1.2. Bibob-toets en onderzoek	12
5.2. Minimumeisen	12

5.2.1. Bedrijf zonder vestiging binnen de gemeente Urk	12
5.2.2. Inschrijving Kamer van Koophandel en bedrijfsactiviteiten	12
5.2.3. Bestemmingsplan	12
5.2.4. Beeldkwaliteitsplan	13
5.2.5. Parkeren	13
5.2.6. Aansluiting op het Energienet Urk	13
5.2.7. Duurzaamheidseisen	13
5.2.8. Parkmanagement	13
5.3. Bericht/bevestiging uitkomst toetsing minimeisen	13
6. GUNNINGSCRITERIA	14
6.1. Gunningcriteria	14
6.2. Puntenscore	14
7. BEOORDELINGS- EN TOEWIJZINGSFASE	15
7.1. Beoordelingscommissie	15
7.2. Rechtstreekse toewijzing	15
7.3. Beoordeling gunningscriteria	15
7.4. Toewijzing bij loting	16
7.5. Reservelijst	16
8. GUNNING	17
8.1. Mogelijkheid kort geding	17
8.2. Toewijzing	17
8.3. Reserveringsovereenkomst	17
8.4. Koopovereenkomst	18
8.5. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning	18
8.5.1. Verplichtingen	18
8.7. Hardheidsclausule	18
9. PLANNING	19

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING PROCEDURE

Om de snelgroeiende bevolking van Urk te kunnen voorzien op het gebied van wonen, werken en leven zijn nieuwe ontwikkelingsgebieden noodzakelijk. Voor bedrijvenlocaties gaat het dan om de ontwikkeling van Port of Urk en de overgangszone in de Zeeheldenwijk.

De gemeente zet in op een integrale ontwikkeling van deze nieuwe bedrijvenlocaties, die goed samenhangt met bestaande bedrijvenlocaties. Deze samenhang is nodig 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 EN DE GEVOLGEN VAN HET ARREST DIDAM VOOR DE GRONDUITGIFTE

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 bedrijfskavels uit te geven. Dit is noodzakelijk, omdat de vraag naar kavels groter is dan het beschikbare aanbod. Ook zet de gemeente in op het juiste bedrijf op het juiste moment op de juiste plek en vanwege een uitspraak van de Hoge Raad (het Didam-arrest) van 26 november 2021.

Belangrijk in dit verband is dat in de rechtspraak niet de wet wordt voorgeschreven maar slechts wordt toegepast. De Hoge Raad heeft dus geen nieuwe wet voorgeschreven, maar geeft een oordeel over de betekenis van een bepaling die al sinds jaar en dag in de wet staat: artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat dat een overheidslichaam, zoals de gemeente, een bevoegdheid, zoals het aangaan van een overeenkomst, niet in strijd met het publiekrecht (zoals het gelijkheidsbeginsel) mag uitoefenen. Het voorgaande betekent dat de Hoge Raad met het Didam-arrest niet iets nieuws heeft bedacht, maar slechts vaststelt wat er altijd al was, ook al was wellicht niemand zich hiervan bewust. Een gemeente is daarom verplicht om op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria te motiveren waarom een (specifieke) kavel aan een (specifieke) ondernemer wordt verkocht.

Inmiddels hebben we hier in de uitgifte van de eerste deelgebieden (1.1A en C) de nodige ervaring mee opgedaan, waarmee we bij de uitgifte van nieuwe fasen verder gaan.

1.3. DOEL VAN DE UITGIFTE VAN BEDRIJFSGRONDEN

Voor u ligt het uitgifteprotocol van de gemeente Urk voor bedrijfskavels die zijn gelegen in de eerste fase van Port of Urk, deelgebied 1.2A+B. Het betreffen zichtlocaties langs de Domineesweg, waarbinnen overige bedrijvigheid en/of kantoorbestemming mogelijk is.

Perifere en/of grootschalige detailhandel is op deze locaties nog niet gewenst. Bedrijven in deze categorie komen daarom niet in aanmerking. Tevens wordt verhuur van commercieel vastgoed op deze locatie uitgesloten, tenzij de inschrijver(s) het pand zelf voor minimaal 60% gebruikt.

Bedrijven die aan de minimeisen voldoen, worden van harte uitgenodigd om zich in te schrijven.

Het doel van deze procedure is om te komen tot de uitgifte van bovengenoemde bedrijfskavels en daarmee de volgende stap te zetten naar de verdere ontwikkeling en realisatie van een nieuw bedrijventerrein, namelijk Port of Urk.

Belangrijkste reden om beide deelgebieden volgens één protocol uit te geven is omdat ze volgens dezelfde uitgangspunten en voorwaarden uitgegeven kunnen worden. Inschrijvers kunnen ook voor beide deelgebieden in aanmerking komen en hoeven maar één keer in te schrijven.

In de Nota GU staat beschreven hoe de bedrijfslocaties van Urk moeten gaan functioneren. De gemeente streeft naar een 'Integrale Topwerkklocatie'. Om dat te bereiken vindt de gemeente het belangrijk dat het juiste bedrijf, op de juiste plek, op het juiste moment landt.



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 volgt op basis waarvan een ondernemer geselecteerd kan worden. Per uit te geven gebied/fase stelt de gemeente een uitgifteprotocol op 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 bestemmingsplan eisen;
- de wijze waarop ingeschreven kan worden en 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 wijze van selecteren van inschrijvers zoals beschreven in dit uitgifteprotocol voldoet aan de eisen zoals die zijn gesteld door de Hoge Raad in het eerdergenoemde Didam-arrest.

1.5. DE TE HANTEREN DEFINITIES

1. **Belangstellende:** een bedrijf/ondernemer die zich registreert als belangstellende voor de gronduitgifte van de bedrijfskavels Port of Urk, deelgebied 1.2A+B.
2. **Bouwplan:** Een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend.
3. **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk
4. **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. 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 en bebouwingspercentage, benodigde ruimte voor parkeren/stallen van voertuigen en ruimte ten behoeve van laden en lossen, ruimte voor buitenopslag, groenverhouding op de kavel. 3D verbeeldingen kunnen het schetsplan versterken.
5. **Gemeente:** de gemeente Urk
6. **Inschrijver:** een bedrijf/ondernemer die zich inschrijft voor de gronduitgifte van de bedrijfskavels Port of Urk, deelgebied 1.2A+B.
7. **Koper:** de (rechts)perso(n)en die als zodanig staan opgenomen in de koopovereenkomst en die juridisch bevoegd is/zijn om gronden te kopen.
8. **Koopovereenkomst:** de op schrift te stellen overeenkomst tot verkoop, waarop de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk ook van toepassing zijn. Tenzij anders is overeengekomen, komt de Koopovereenkomst tot stand op de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper en Verkoper.
9. **Koopprijs:** het totaal verschuldigde bedrag voor de aan te kopen bouwgrond en de daarover te betalen overdrachtsbelasting of omzetbelasting zoals opgenomen is in de koopovereenkomst.
10. **Notariële akte:** De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering of vestiging.
11. **Omgevingsvergunning:** De omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
12. **Reserveringsovereenkomst:** een op schrift te stellen overeenkomst tot reservering op een bedrijfskavel, waarop een reserveringsperiode van 6 maanden van toepassing is. De reserveringsovereenkomst komt automatisch te vervallen indien er tussen beide partijen een koopovereenkomst is gesloten.
13. **Verkoper:** de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Urk, vertegenwoordigd door de burgemeester van Urk of zijn gevolmachtigde.

1.6. EVENTUELE GEBREKEN EN ONVOLKOMENHEDEN IN DIT DOCUMENT

Dit uitgifteprotocol inclusief alle bijbehorende documenten, zijn met grote zorg samengesteld. De gemeente verwacht van belangstellenden een proactieve houding. Dit betekent dat een belangstellende verplicht is de gemeente – uiterlijk 27 oktober 2023 – op de hoogte te stellen als hij fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten opmerkt. De gemeente kan eventuele fouten dan tijdig herstellen.

Als er geen vragen of opmerkingen binnenkomen gaat de gemeente ervan uit dat het uitgifteprotocol kan worden voortgezet en tot beoordeling van de inschrijvingen en selectie kan worden overgegaan.

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van het uitgifteprotocol en niet voor mededelingen en inlichtingen die hierin niet zijn opgenomen.

1.7. GEHEIMHOUDING

Alle in het kader van dit uitgifteprotocol door de gemeente verstrekte informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld. De gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waar zij voor zijn verstrekt. De inschrijving die u indient, wordt na ontvangst eigendom van de gemeente. Ook deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1.8. DIENST EN CONTACTPERSOON

Namens de gemeente wordt het uitgifteprotocol toegepast door de afdeling economische zaken in samenwerking met de beoordelingscommissie. Als contactpersoon treedt op: de heer A. de Vries, adviseur economische zaken, te bereiken via het e-mailadres: bedrijfsggrond@urk.nl of telefoonnummer: 06-22796712.

Contact op andere dan genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan. In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Als de gemeente vaststelt dat een inschrijver geprobeerd heeft het beoordelingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen kan bezorgen, wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.

1.9. BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit uitgifteprotocol:

2. [Inschrijfformulier](#)
3. [Beeldkwaliteitsplan Port of Urk](#);
4. [Gunningscriteria aanvullende eisen](#)
- 4a. [Invuldocument aanvullende eisen](#)
5. [Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk](#)
6. [Concept reserveringsovereenkomst](#)

2. DE OMSCHRIJVING VAN HET GEBIED EN DE BEDRIJFSKAVELS

2.1. ALGEMEEN

Het bestemmingsplan Port of Urk, is vastgesteld door de gemeenteraad van Urk op 18 februari 2021. Het bestemmingsplan geeft de juridische mogelijkheid om circa 75 hectare bruto te ontwikkelen tot een bedrijventerrein. Het vastgestelde bestemmingsplan, relevante documenten en bijlagen, zijn de basis voor onder meer de uitgifte van bedrijfskavels.

2.2. GEWENSTE SITUATIE

In het ambitiedocument van Port of Urk wordt beoogd van Port of Urk een aantrekkelijk toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein te maken. Naast het binnendijks bedrijventerrein behoort ook de nieuwe Buitendijkse Haven bij het plangebied. Gezamenlijk vormen zij Port of Urk. Gemeente Urk wil met het binnendijks bedrijventerrein een versterkte positie innemen op de (inter)nationale markt. Door het clusteren van vis- en maritiem gerelateerde bedrijven fungeert dit bedrijventerrein als een sterke vishub en maritiem centrum. Vanwege de praktische ligging van deze clustering en de goede verbinding met de Buitendijkse Haven is dit een groot praktisch voordeel.

De gemeente Urk heeft met Port of Urk de ambitie om te behoren tot een topwerklocatie; dit houdt in dat Port of Urk een duurzame en toekomstbestendige bedrijfslocatie moet worden met ruimte voor verbreding, kennis en innovatie, vergroening en talent. Port of Urk bezit daarmee een extra toegevoegde waarde ten opzichte van een regulier bedrijventerrein.

2.2.1. REALISATIEFASES

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. In het stedenbouwkundig plan is een hoofdstructuur ontworpen, bestaande uit een ruimtelijk concept met bijbehorende verkeers- en waterstructuur, landschappelijke inpassing en een aanzet tot een functionele inrichting met bedrijfskavels. Het plangebied is opgedeeld in diverse hoofdstructuren:

- Het Eiland; een 'schiereiland' centraal (in het hart) op het bedrijventerrein;
- De Overgangszone tussen Zwolsehoek en Port of Urk;
- De Polder; een overgangszone naar het polderlandschap;
- De Dijkzone; een relatief smalle strook langs de dijk;

De eerste fase van Port of Urk loopt langs de randen van elk deelgebied in een L-vormige bocht. De bebouwing binnen Port of Urk wordt gerealiseerd in fases. Het volgende deelgebied dat de gemeente bouwrijp maakt en gaat uitgeven voor overige bedrijvigheid, is deelgebied 1.2A+B.



BEDRIJFSKAVELS DEELGEBIED 1.2A+B

Deelgebied 1.2 A en B zijn op basis van stedenbouwkundig, architectonische en ruimtelijke samenhang opgedeeld in 4 kavels, zie bovenstaande tekening (rode pijlen):

- Kavel 1: Overige bedrijvigheid + kantoren, ca. 4.000 m²
- Kavel 2 en 3: Overige bedrijvigheid + kantoren, ca. 2.500 m²
- Kavel 4: Overige bedrijvigheid + kantoren, ca. 1.700 m²

Het is mogelijk om kavels samen te voegen tot maximaal 5.000 m². De minimale afmeting van een kavel is 1.500 m².

Op basis van de inschrijvingen wordt de definitieve kaveldeling door de gemeente Urk gemaakt.

2.2.2. KAVELPRIJZEN

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen voor genoemde kavels opgenomen. Genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op de prijspeildatum 1 januari 2023. De datum van ondertekening van de koopovereenkomst is bepalend voor het hanteren van de grondprijs.

VELD	KAVEL	TYPE	GRONDPRIJS PER M ² excl. btw, 1 januari 2023	GRONDPRIJS PER M ² incl. btw, 1 januari 2023
1.2A+B	1 t/m 4	Overige bedrijven + kantoren	€ 157,80	€ 190,94

2.3. DE PROCEDURE

De door de gemeente te volgen procedure bij de uitgifte van bedrijfsgronden bestaat uit vier onderdelen, namelijk:

1. **Inschrijvingsfase:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer zich kan inschrijven bij de gemeente voor een bedrijfskavel(s) (Hoofdstuk 4);
2. **Toetsingsfase:** de fase waarin de (minimum) eisen van inschrijving worden getoetst (Hoofdstuk 5);
3. **Beoordelings- en toewijzingsfase:** de fase waarin de bedrijfskavel(s) worden beoordeeld en toegewezen aan een inschrijver (Hoofdstuk 6 en 7);
4. **(optioneel) Gunningsfase:** de fase waarin (bij meer vraag dan aanbod) op een deelgebied de bedrijfskavel(s) worden gegund en overgaat naar het sluiten van een reserverings- en koopovereenkomst (Hoofdstuk 8).

In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op de verschillende fasen.

3. SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Tijdens de officiële inschrijvingsfase worden ondernemers/bedrijven in de gelegenheid gesteld om schriftelijke vragen te stellen over de procedure of over het uitgifteprotocol. Als u vragen heeft over de procedure of over dit uitgifteprotocol, dan kunt u deze tot uiterlijk 27 oktober 2023 stellen via het mailadres bedrijfsgrond@urk.nl (zie ook paragraaf 1.6 en 1.8.). Houd er rekening mee dat het gaat om één vragenronde. Alle inschrijvers ontvangen een nota van antwoord op de gestelde schriftelijke vragen. Naar aanleiding van de gestelde vragen is het mogelijk dat het uitgifteprotocol op onderdelen wordt aangepast. In dat geval wordt dit ook aan inschrijvers medegedeeld.

4. DE INSCHRIJVINGSFASE

Alle informatie over de inschrijvingsperiode staat weergegeven op www.portofurk.com/inschrijving. Hier wordt later ook de juiste link naar het inschrijvingsformulier gepubliceerd als de inschrijvingsperiode start. Het bovenstaande betekent dat:

- De bekendmaking van de start van de inschrijvings- en beoordelingsfase per uit te geven bedrijfskavel wordt bekend gemaakt via de website www.portofurk.com/inschrijving;
- De openbare stukken voor de inschrijvingsprocedure worden via de website www.portofurk.com/inschrijving ter beschikking gesteld;
- Inschrijvingen kunnen uitsluitend worden ingediend via het online kavelplatform dat de gemeente publiceert op www.portofurk.com/inschrijving.

4.1. WIJZE VAN INSCHRIJVEN

Ten aanzien van de wijze van inschrijven, geldt het volgende:

1. Inschrijvingen kunnen uitsluitend worden ingediend via het online kavelplatform dat de gemeente publiceert op www.portofurk.com/inschrijving.
2. Een inschrijver mag zich slechts één keer inschrijven, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie met een ander bedrijf/onderneming.
3. De inschrijving dient uiterlijk op donderdag 1 december 2023 volledig ingevuld via het online kavelplatform te zijn ingediend. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.
4. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel. Onjuiste ingevulde Inschrijfformulieren worden als ongeldig ter zijde gelegd.
5. In de basis vertrouwt de gemeente erop dat inschrijvingsformulieren rechtmatig en juist worden ingevuld. De gemeente kan de inschrijver vragen aanvullende bewijsmiddelen in te leveren om te controleren of de ingediende informatie juist is. Deze bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen na het verzoek worden ingeleverd.
6. Aan de inschrijving kunnen door inschrijver geen voorwaarden worden verbonden.

4.2. INSCHRIJFGELD

Om in aanmerking te komen voor deelname aan het uitgifteprotocol is inschrijver verplicht om inschrijfgeld te betalen. Ten aanzien van het inschrijfgeld, geldt:

1. Het inschrijfgeld ad. € 1.000,- dient door middel van een betaallink via kavelplatform <https://bedrijfsgrond.urb.nl> betaald te worden. U betaalt het inschrijfgeld bij de laatste stap van de online inschrijving.
2. Nadat de betaling is afgerond, ontvangt u een automatisch ontvangstbevestiging van uw inschrijving.
3. De gemeente Urk controleert binnen 5 werkdagen of uw inschrijving compleet is ingediend. Uw inschrijving is pas definitief als u een ontvangstbevestiging heeft ontvangen via het e-mailadres bedrijfsgrond@urb.nl.
4. Restitutie van het inschrijfgeld vindt alleen plaats indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen zoals opgenomen is in paragraaf 5.1. en 5.2 van dit uitgifteprotocol en indien de inschrijver(s) geen bedrijfskavel krijgt toegewezen. Het inschrijfgeld wordt binnen 5 werkdagen teruggestort nadat de inschrijver bericht heeft ontvangen over de afwijzing.
5. Wanneer een bedrijfskavel is toegewezen en deze kavel is geaccepteerd wordt het inschrijfgeld verrekend met de koopsom van de grond.
6. Indien na de procedure een bedrijfskavel wordt toegewezen en deze niet wordt geaccepteerd vindt geen terugbetaling van het inschrijfgeld plaats.

4.3. ONTVANGSTBEVESTIGING

Na het indienen van uw inschrijving ontvangt u van de gemeente een automatische e-mailbericht van uw inschrijving. De gemeente controleert of uw inschrijving volledig en correct is. Onvolledige en/of incorrecte inschrijvingen moet de inschrijver uiterlijk 22 december 2023 aanvullen. Houdt u er rekening mee dat in deze fase uw inschrijving nog niet inhoudelijk is getoetst aan de gestelde voorwaarden en gunningscriteria. De inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen vindt later plaats.

5. TOETSINGSFASE

5.1. UITSLUITINGSGRONDEN

5.1.1. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente zal in de selectieprocedure aansluiten bij de uitsluitingsgronden zoals die staan opgenomen in de Aanbestedingswet conform 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.

5.1.2. BIBOB-TOETS EN ONDERZOEK

De gemeente kan beslissen om een Bibob-toets uit te laten voeren, conform de vastgestelde 'Beleidsregel toepassing Wet Bibob 2022 gemeente Urk'. Vervolgens kan de gemeente beslissen om een verdergaand Bibob-onderzoek uit te laten voeren indien er signalen binnen komen die daar aanleiding toe geven. Deze informatie/signalering kan vanuit de gemeente komen, maar ook vanuit externe partners. Indien er een Bibob-toets plaats zal vinden, zal Inschrijver hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld.

Een Bibob-onderzoek wordt standaard uitgevoerd als de onroerend goed gebruikt gaat worden voor één van de volgende branches:

- Autobranche (autohandel, garages, lease- en verhuurbedrijven en autodemontage)
- Afvalverwerkingsbedrijven

5.2. MINIMUMEISEN

De gemeente stelt minimeisen aan de inschrijving. Als niet wordt voldaan aan deze minimeisen dan neemt de gemeente de inschrijving niet in behandeling. De inschrijver is daarmee uitgesloten van verdere deelname. De inschrijver wordt hiervan tijdig op de hoogte gebracht.

5.2.1. BEDRIJF ZONDER VESTIGING BINNEN DE GEMEENTE URK

Voor een bedrijf zonder vestiging binnen de gemeente Urk geldt dat deze alleen in aanmerking komt voor een bedrijfskavel wanneer de bedrijfsactiviteiten passen binnen het economisch profiel van Port of Urk. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de inschrijving van de Kamer van Koophandel. In dit geval geldt dat een bedrijf actief moet zijn in, of gerelateerd aan de maritieme- en visserijsector.

5.2.2. INSCHRIJVING KAMER VAN KOOPHANDEL EN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Bij de Inschrijving dient een kopie van het uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd. Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel moet blijken dat de bedrijfsactiviteiten overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving (artikel 6.1) in het bestemmingsplan, dan wel passend binnen de regeling uit artikel 6.7 lid a van het bestemmingsplan.

Perifere en grootschalige detailhandel is in deze fase nog niet wenselijk. Bedrijven in deze categorie komen daarom niet in aanmerking. Tevens wordt verhuur van commercieel vastgoed op deze locatie uitgesloten, tenzij de inschrijver(s) het pand zelf voor minimaal 60% gebruikt.

5.2.3. BESTEMMINGSPLAN

Het concept schetsplan (zoals beschreven in de definities van dit protocol, paragraaf 1.5.4) moet voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan Port of Urk, danwel voldoen aan de afwijkingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan voor Port of Urk is digitaal te raadplegen via de website van www.ruimtelijkeplannen.nl of via onderstaande link; <http://www.gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/urk/plannen/NL.IMR0.0184.BP2020BDBT-0301/index.html>

5.2.4. BEELDKWALITEITSPLAN

Het concept schetsplan (zoals beschreven in de definities van dit protocol, paragraaf 1.5.4) moet in hoofdzaak voldoen aan de bepalingen van het Beeldkwaliteitsplan Port of Urk. Afwijkingen zijn alleen toelaatbaar indien het bevoegd gezag (college van burgemeester en wethouders) hieraan medewerking wil verlenen.

5.2.5. PARKEREN

Per kavel dient het benodigde aantal parkeerplaatsen en voldoende ruimte voor laden, lossen en stalling van voertuigen gerealiseerd te worden, conform de regeling uit artikel 18.3 (Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheid) van het bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein.

5.2.6. AANSLUITING OP HET ENERGIEKET URK

- Het bedrijf verplicht zich het gebouwde onroerende goed voor verwarming en/of koeling aan te sluiten op het Energienet Urk.
- De aansluiting moet gerealiseerd zijn voordat het gebouw in gebruik genomen wordt. Uitzonderingen hierop zijn:
 - o Als een bedrijf aannemelijk kan maken dat het een milieuvriendelijker en/of energiezuiniger alternatief realiseert om te verwarmen en te koelen. Om dit te kunnen vaststellen, hebben we een equivalent opwekrendement (EOR) nodig;
 - o Als een bedrijf een verwachte warmte of koude vraag heeft van minder dan 50 MWh per jaar;
 - o Als er bij oplevering van het gebouw geen Energienet beschikbaar is en dit ook niet realiseerbaar is in de navolgende 6 maanden. Inschrijver mag in dat geval gebruik maken van een tijdelijke alternatieve voorziening, totdat aansluiting op het Energienet Urk mogelijk is.

5.2.7. DUURZAAMHEIDSEISEN

Het bedrijf realiseert op haar volledige bedrijfsdak een duurzaam multifunctioneel gebruik. Dit kan met PV/zonne-energie (zonnestroom, zonnewarmte of een combinatie daarvan), een sedumdak, een groendak of waterberging.

- Multifunctioneel gebruik stelt constructieve eisen aan het dak. Het bedrijf laat het dak stevig genoeg uitvoeren voor duurzaam multifunctioneel gebruik over de volledige oppervlakte van het dak door het gebouw te realiseren met een additionele draagkracht van minimaal 0,15 kN/m² of 15 kg/m² dakoppervlak.
- Als het bedrijf de PV-installatie niet kan aansluiten op het openbare elektriciteitsnet, bijvoorbeeld door tijdelijke netcongestie, dan vervalt de plicht om de PV-installatie te plaatsen. In dit geval geldt de constructieve eis aan het dak (zoals hierboven benoemd) zodat het mogelijk is om later PV-installatie te realiseren, wanneer de netcongestie is opgelost.
- Deze eisen gelden niet wanneer het dak van het bedrijf door de ligging ongeschikt is voor duurzaam gebruik of als de totale oppervlakte van het dak kleiner is dan 250 m².

5.2.8. PARKMANAGEMENT

De inschrijver accepteert dat het desbetreffende bedrijf zich aansluit bij het voor het betreffende gebied van toepassing zijnde parkmanagement. Activiteiten die hier in de basis onder vallen zijn een schoon, heel en veilig bedrijventerrein. Afhankelijk van de wens en behoefte van nieuw te vestigen bedrijven kunnen hier verplichte aanvullende activiteiten aan worden toegevoegd zoals bijvoorbeeld een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein of een goed georganiseerd bedrijventerrein.

5.3. BERICHT/BEVESTIGING UITKOMST TOETSING MINIMUMEISEN

De inschrijver ontvangt van de gemeente Urk via het e-mailadres bedrijfsgrond@urk.nl een bevestiging van de uitkomst van de toetsing aan de minimumeisen, danwel neemt een selectiebeslissing indien de vraag naar de betreffende bedrijfsgrond kleiner of gelijk is aan het aanbod.

6. GUNNINGSCRITERIA

6.1. GUNNINGSCRITERIA

De gemeente past gunningscriteria toe indien er meer vraag dan aanbod is. De manier waarop en mate waarin inschrijver voldoet aan deze gunningscriteria moeten bij de inschrijving onderbouwd worden door inschrijver.

Deze gunningscriteria zijn:

- **AANTOONBAAR RUIMTELIJK OF FUNCTIONEEL KNELPUNT:**
Het bedrijf moet aantonen dat het op de huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie is op te lossen. Hoe wordt eventueel omgegaan met clustering.
- **VERSTERKING VAN MARITIEM CLUSTER, VISSERIJSECTOR OF GEHELE KETEN:**
Een bedrijf moet aantoonbaar maken dat het bedrijf een versterking is voor het maritiem cluster en/of de visserijsector of gehele keten. Dit moet verifieerbaar zijn voor de gemeente Urk en daarmee gebaseerd zijn op feitelijke informatie.
- **SOCIAALECONOMISCHE BETEKENIS VOOR URK:**
werkgelegenheid, binding van werknemers met Urk, handel met bedrijven uit Urk, of het bedrijf een inclusieve werkgever is, de samenwerking met kennis- en onderwijsinstellingen, etc.
- **DUURZAAMHEID:**
Het gaat hierbij om de thema's uit de Duurzaamheidsvisie 2020 'Duurzaam Urk' zoals circulaire economie, energie, klimaatadaptie en mobiliteit.
- **(ZELFSTANDIGE) KANTOORFUNCTIE:**
De overgangszone, waarbinnen deelgebied 1.2A+B valt, vormt de verbinding met Zwolse Hoek, waarbij gestreefd wordt naar een soortgelijke uitstraling als de bestaande kantoorzone langs de Domineesweg. Bedrijven met een zelfstandige of grote kantoorfunctie moeten hier een plek vinden.

6.2. PUNTENSORE

Deze gunningscriteria worden op basis van een puntensysteem gemeten. Het bedrijf met de hoogste score, komt als eerste in aanmerking voor een kavel. Verder toewijzing vindt plaats op volgorde van het hoogste puntenaantal. De gunningscriteria met puntentoekenning zijn in bijlage 4 uitgewerkt opgenomen.

7. BEOORDELINGS- EN TOEWIJZINGSFASE

7.1. BEOORDELINGSCOMMISSIE

De beoordeling van de minimale eisen en gunningscriteria wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. De commissie krijgt tot taak om te beoordelen of de inschrijvingen wel/niet aanleiding zijn om de inschrijver uit te sluiten van verdere deelneming aan de selectieprocedure.

De bezetting van de commissie bestaat uit:

- een voorzitter (adviseur economische zaken);
- een medewerker van de afdeling economische zaken;
- een medewerker voor de ondersteuning;
- een RO- jurist en een vergunningverlener
- een stedenbouwkundige
- een beleidsmedewerker van de afdeling grondzaken;

De beoordelingscommissie kan specifieke expertise inschakelen indien benodigd.

7.2. RECHTSTREEKSE TOEWIJZING

Indien de gemeente één inschrijving ontvangt, of indien het totale oppervlakte van de benodigde grond van de inschrijvingen de maximaal beschikbare oppervlakte niet overschrijdt, en de inschrijver(s) voldoet(n) aan alle gestelde minimeisen, en geen sprake is van een uitsluitingsgrond, dan vindt de toewijzing van de kavel rechtstreeks aan inschrijver(s) plaats.

7.3. BEOORDELING GUNNINGSCRITERIA

Indien geen sprake is van het gestelde in paragraaf 7.2, geldt het navolgende:

1. Er wordt een puntenaantal toegekend aan de hand van de gunningscriteria zoals opgenomen is in paragraaf 6.1 en bijlage 4.
2. Rechtstreekse toewijzing vindt eveneens plaats indien er meerdere inschrijvers zijn, maar het gevraagde totale kaveloppervlak de beschikbare kaveloppervlakte niet overschrijdt.
3. Indien na toetsing van alle eisen en gunningscriteria zoals opgenomen in paragraaf 5.1, 5.2 en 6.1 meer inschrijver(s) overblijven dan er kavels beschikbaar zijn, dan worden de kavels toegewezen op volgorde van hoogste puntenaantal, totdat er geen kavels meer beschikbaar zijn.
4. Indien er inschrijvers zijn met hetzelfde puntenaantal, en deze qua puntenaantal in aanmerking komen voor een kavel, dan heeft een bedrijf met het grootste kantooroppervlak (bvo) voorrang op overige bedrijvigheid.
5. Blijven er na het doorlopen van de procedure in lid 2 tot en met 4 nog kavels over waarvoor inschrijvers in aanmerking komen met hetzelfde puntenaantal dan vindt toewijzing eveneens plaats middels loting.
6. Wanneer alle bedrijfskavels zijn toegewezen komen de overgebleven inschrijvers op volgorde van puntenaantal op een reservelijst te staan (zie verder artikel 7.5).

7.4. TOEWIJZING BIJ LOTING

Indien sprake is van loting geldt het navolgende:

1. Tijdens een openbare bijeenkomst worden de bedrijfskavels in tegenwoordigheid van de aanwezige inschrijvers die in aanmerking komen voor loting, na verloting toegewezen aan de inschrijvers.
2. Bij de loting worden alle geldige inschrijvers getrokken, zodat hierdoor een lotingvolgorde wordt bepaald;
3. Inschrijvers die worden ingeloot worden geacht de bedrijfskavel te nemen waarvoor ze zijn ingeloot.

7.5. RESERVELIJST

1. Wanneer alle bedrijfskavels zijn toegewezen komen de overige inschrijvers op volgorde van puntenaantal op een reservelijst te staan. Bij gelijk puntenaantal krijgt de inschrijver met het grootste kaveloppervlakte prioriteit op de reservelijst. Indien door inschrijvers hetzelfde oppervlak wordt gevraagd, wordt de plaats op de reservelijst bepaald middels loting.
2. Wanneer na de toewijzing bedrijfskavels teruggegeven worden aan de gemeente Urk, dan worden deze bedrijfskavels aangeboden aan de eerstvolgende inschrijver(s) van de reservelijst, waarbij de volgorde van de reservelijst (hoogste puntenaantal en indien gelijk door oppervlakte of loting) wordt aangehouden;
3. Indien de aangeboden bedrijfskavel door de inschrijver vanaf de reservelijst niet wordt geaccepteerd vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats.

8. GUNNING

8.1. MOGELIJKHEID KORT GEDING

Iedere rechtsgeldige inschrijver ontvangt een selectiebeslissing. Inschrijvers ontvangen een motivatie van de redenen tot toewijzing of afwijzing. De gemeente hanteert een periode van maximaal 20 kalenderdagen vanaf de verzenddatum selectiebeslissing. Als binnen die termijn een kort geding tegen de selectiebeslissing aanhangig is gemaakt, wordt de toewijzing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Indien de inschrijvers niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken, dan wordt geacht dat de inschrijver geen bezwaar heeft tegen de selectiebeslissing, en is de inschrijver niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer de inschrijver later alsnog een kort geding aanhangig maakt. Op deze procedure is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze procedure worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Midden-Nederland.

8.2. TOEWIJZING

Nadat de termijn van 20 kalenderdagen is afgelopen, dan wel na uitspraak van de rechtbank ingeval van een kort geding, vindt de toewijzing van de bedrijfskavels plaats aan de inschrijver(s). Na de toewijzing hebben de inschrijvers nog verplichtingen. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de voorwaarden van de toewijzing alsmede de door de inschrijvers na te komen verplichtingen.

8.3. RESERVERINGSOVEREENKOMST

De reserveringstermijn begint op de dag dat de reserveringsovereenkomst door beide partijen is getekend.

1. Met de inschrijver wordt voor de desbetreffende bedrijfskavel een reserveringsovereenkomst gesloten. Deze moet binnen 14 dagen na afloop van de termijn voor het aanhangig maken van een kort geding / danwel na uitspraak van de voorzieningenrechter, door inschrijver worden getekend.
2. In de reserveringsovereenkomst wordt een reserveringstermijn afgesproken van maximaal 6 maanden, met eenmalige mogelijkheid tot verlenging van 3 maanden. Binnen deze termijn moet via het e-mailadres bedrijfsgrond@urk.nl kenbaar worden gemaakt of het reserveringsrecht omgezet dient te worden in koop.
3. Indien de inschrijver niet binnen de reserveringstermijn aangeeft of de reservering omgezet kan worden in koop, dan gaat de gemeente er vanuit dat inschrijver geen interesse meer heeft voor de bedrijfskavel. De reserveringsovereenkomst wordt dan zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden. De gemeente is dan vrij om de bedrijfskavel aan de volgende inschrijver(s) op de reservelijst aan te bieden.
4. In de reserveringsovereenkomst worden tevens de zaken overgenomen en bekrachtigd welke ondernemer tijdens de inschrijfperiode heeft opgevoerd en verklaard op basis van de gestelde minimeisen en gunningscriteria.
5. Binnen de reserveringsperiode van 6 maanden wordt tijdig (binnen 4 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst) door de inschrijver een toetsbaar en uitgewerkt bouwplan aangeleverd bij de gemeente Urk. Dit bouwplan betreft een uitwerking van het concept schetsplan en sluit hier (in hoofdlijn) op aan. Het bouwplan wordt beoordeeld door de gemeente.
6. Als vanuit de gemeente is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend.

8.4. KOOPOVEREENKOMST

1. Nadat de inschrijver binnen de reserveringsperiode van 6 maanden schriftelijk aan de gemeente heeft meegedeeld het reserveringsrecht om te willen zetten in koop, wordt aan de inschrijver(s) 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 voor verlening vatbare omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
 - Het moment waarop de eigendomsoverdracht plaats moet vinden;
 - Het moment waarop conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvang moet zijn gemaakt met de werkzaamheden;
 - Een terugkooprecht van de gemeente indien niet binnen een bepaalde periode een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.
2. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als inschrijver en de gemeente de koopovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend.

8.5. VERPLICHTINGEN VAN INSCHRIJVER(S) NA DE GUNNING

8.5.1. VERPLICHTINGEN

De inschrijver(s) heeft na de gunning verplichtingen tegenover de gemeente. Deze verplichtingen zijn:

1. Inschrijver verplicht zich om op de bedrijfskavel een bedrijfsgebouw te (laten) bouwen en daartoe, uiterlijk drie maanden na dagtekening van de koopovereenkomst, een aanvraag tot een omgevingsvergunning in te dienen. Uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning dient een start met de bouwwerkzaamheden gemaakt te zijn.
2. Inschrijver verplicht zich om binnen een maand na het ontvangen van de koopovereenkomst deze getekend te retourneren.
3. In de koopovereenkomst worden tevens de zaken overgenomen en bekrachtigd welke ondernemer tijdens de inschrijfperiode heeft opgevoerd en verklaard op basis van de gestelde minimeisen en gunningscriteria.
4. Voor de uitgifte van bedrijfskavels zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van toepassing.
5. De inschrijver verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

8.6 VERLOOP PROCEDURE INDIEN AANBOD GROTER IS DAN DE VRAAG

Indien na het doorlopen van de procedure in dit uitgifteprotocol blijkt, dat er nog bedrijfsground over is, en er geen gegadigden meer op de reservelijst staan, verkoopt de gemeente de resterende bedrijfsground één-op-één aan een gegadigde die zich op een later moment meldt. Daarbij wordt het selectiecriterium gehanteerd: "wie het eerst komt, komt als eerste in aanmerking". Daarbij gelden dezelfde inhoudelijke randvoorwaarden (oa. minimeisen) als genoemd in dit protocol. Is de grond 2 jaar na doorlopen van het uitgifteprotocol nog niet verkocht, wordt opnieuw een openbare uitgifteprocedure doorlopen.

8.7 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.

9. PLANNING

Voor het uitgifteprotocol wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen.

• Publicatie aankondiging startprocedure	donderdag 5 oktober 2023
• Start inschrijfperiode	vrijdag 6 oktober 2023
• Uiterste datum voor het stellen van vragen	vrijdag 27 oktober 2023
• Uiterste datum beantwoorden van vragen	vrijdag 3 november 2023
• Sluitingsdatum inschrijving	vrijdag 1 december 2023
• Sluiting termijn aanvullen incomplete inschrijvingen	vrijdag 22 december 2023
• Voorgenomen selectiebeslissing in college	dinsdag 30 januari 2024
• Afronding beoordelingen inschrijvingen	vrijdag 2 februari 2024
• Definitief collegebesluit selectiebeslissing	dinsdag 6 februari 2024
• Loting (indien nodig)	donderdag 8 februari 2024
• Publiceren selectiebeslissing	donderdag 15 februari 2024
• Uiterste mogelijkheid tot kenbaar maken kortgeding	vrijdag 16 februari 2024
• Uiterste mogelijkheid voor het indienen kortgeding	maandag 26 februari 2024
• Start reserveringsperiode	dinsdag 27 februari 2024
• Uiterste datum tekenen reserveringsovereenkomst	dinsdag 12 maart 2024
• Einde reserveringsperiode	september-24
• Sluiten overeenkomsten	oktober-24