

Uitgifteprotocol kavels bedrijvenpark Leeksterveld



1. Inleiding

Op bedrijvenpark Leeksterveld komen kavels beschikbaar voor de verkoop. Voor deze kavels zijn mogelijk meerdere gegadigden per kavel. De toewijzing van kavels aan gegadigden dient open en transparant te gebeuren, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De procedure en de criteria voor toewijzing worden daarom vastgelegd in dit uitgifteprotocol en kenbaar gemaakt via publicatie in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Gegadigden die zich reeds bij de gemeente gemeld hebben worden daarnaast per e-mail geïnformeerd.

De beschikbare kavels met bijbehorende prijzen zijn te vinden op:

<https://www.westerkwartier.nl/bedrijvenpark-leeksterveld/uitgifte>

In dit Uitgifteprotocol wordt de toewijzingsprocedure nader toegelicht. Met deze procedure beoogt de gemeente een gelijk speelveld te bieden aan iedere gegadigde die in aanmerking komt, en transparant te zijn over de wijze waarop de toewijzing van kavels en uitgifte plaatsvindt.

2. Geschiktheidseisen

Voor de kavels komen bedrijven in aanmerking die:

1. Ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat de inschrijver bevoegd is het bedrijf te vertegenwoordigen.
2. Een bedrijfspand voor eigen gebruik willen realiseren (eindgebruikers).
Verhuur van (delen van) het bedrijfspand wordt in dit kader niet gezien als eigen gebruik.
Pas wanneer er geen inschrijvingen zijn voor bepaalde kavels, zullen wij overwegen de inschrijving voor één of meer kavels open te stellen voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. In dat geval zal daarvoor een aparte procedure worden gehouden.
3. Het bouwplan en de beoogde activiteiten passen binnen het omgevingsplan inclusief afwijkingsmogelijkheden (bestemmingsplan Leeksterveld 2011). De gemeente zal de beoogde bedrijfsactiviteiten toetsen op basis van de Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 van de VNG.
4. Bereid zijn de vastgestelde verkoopprijs te betalen.

3. Uitsluitingsgronden

Het activeren van één van de uitsluitingsgronden door een gegadigde staat verdere deelname aan de selectieprocedure in de weg. We hanteren de volgende uitsluitingsgronden:

1. De gegadigde voldoet niet en/of wil niet voldoen aan de bovengenoemde geschiktheidseisen.
2. De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven en/of onjuiste informatie aangeleverd in de selectieprocedure.
3. De gegadigde heeft gegevens achtergehouden en/of onvolledige informatie aangeleverd in het kader van deze selectieprocedure.
4. De inschrijving is niet door een vertegenwoordigingsbevoegde persoon ingevuld.
5. Inschrijving staat enkel open voor gegadigden die nimmer betrokken zijn geweest bij of veroordeeld zijn voor:
 - Deelneming aan een criminele organisatie
 - Corruptie
 - Fraude
 - Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten
 - Witwassen van geld of financiering van terrorisme

Uit de voorgaande uitsluitingsgronden kunt u afleiden dat de gemeente zaken wenst te doen met een betrouwbare partij. Ter toetsing van de betrouwbaarheid en integriteit, kan de gemeente in het kader van de Wet BIBOB (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) advies inwinnen over de inschrijver die het eerste recht voor een optie op een kavel krijgt. Wanneer de gemeente beslist hiertoe over te gaan zal de aanvraagprocedure voor een BIBOB-advies na de vaststelling van de totaalscore op basis van de gunningscriteria in gang gezet worden en heeft deze slechts betrekking op de winnende inschrijver. De gemeente is hiertoe dus gerechtigd, maar niet verplicht.

Indien de gemeente op enig moment constateert, dan wel het vermoeden heeft dat aan één of meer van voornoemde voorwaarden niet wordt voldaan, kan de gemeente tot uitsluiting van de gegadigde besluiten. Uitsluiting kan op elk moment, totdat de koopovereenkomst is ondertekend, plaatsvinden en wordt schriftelijk aan de desbetreffende gegadigde medegedeeld. Uitsluiting heeft tot gevolg dat de inschrijving van de gegadigde niet verder in behandeling wordt genomen, aan de gegadigde geen optie zal worden verleend en geen koopovereenkomst gesloten zal worden. Een besluit tot uitsluiting is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Awb en staat daardoor niet open voor bezwaar en beroep, en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde.

4. Selectiecriteria

In dit deel beschrijven we de selectiecriteria voor de gronduitgifte op bedrijventerrein Leeksterveld. De selectiecriteria zijn criteria waarop een gegadigde punten kan scoren, waarmee deze partij meer kans maakt op de toewijzing van de kavel. De gegadigde is verplicht bewijsstukken aan te leveren als de gemeente daar om vraagt, bijvoorbeeld in de vorm van een accountantsverklaring.

4.1 Economisch belang

- Aantal arbeidsplaatsen per hectare

Het gaat om vaste arbeidsplaatsen en medewerkers met een flexcontract van minimaal één jaar. Uitzendkrachten niet meetellen. Ambulant personeel (bijvoorbeeld chauffeurs of onderhoudsmonteurs) in dienst van het bedrijf wel meetellen.

Bij een verplaatsing: het gemiddeld aantal medewerkers uitgedrukt in FTE dat in 2025 werkzaam is bij het bedrijf c.q. de vestiging die wordt verplaatst naar de nieuwe locatie op Leeksterveld. Bij een nieuwe (neven)vestiging of start up: het aantal medewerkers (FTE) dat binnen een jaar na realisatie van het bouwplan werkzaam zal zijn op de locatie Leeksterveld. De oppervlakte wordt berekend op basis van de kavel van eerste voorkeur.

De punten worden als volgt berekend: aantal FTE / kaveloppervlakte in hectare.

Bijvoorbeeld 8,5 FTE en een kavel van 2300m²: $8 / 0,23 = 37$ punten (afgerond).

- Export

Percentage van de omzet dat in 2025 is gerealiseerd door export. Aangeven wat van toepassing is:

Meer dan 50%	10 punten
20 tot en met 50%	5 punten
Minder dan 20%	0 punten

- Omzet buiten Noord Nederland

Percentage van de omzet dat in 2025 is gerealiseerd buiten de drie Noordelijke provincies. Aangeven wat van toepassing is:

Meer dan 50%	10 punten
20 tot en met 50%	5 punten
Minder dan 20%	0 punten

4.2 Herkomst

Het betreft een verplaatsing of nieuwe vestiging vanuit de gemeente Westerkwartier	10 punten
Het betreft een verplaatsing of nieuwe vestiging vanuit de Provincies Groningen, Friesland of Drenthe.	5 punten
Het betreft een verplaatsing of nieuwe vestiging van buiten Noord-Nederland (Provincies Groningen, Friesland en Drenthe).	0 punten

Bij een startend bedrijf is de woonplaats van de ondernemer bepalend voor de herkomst.
Bij een nieuwe vestiging is de vestigingsplaats van de hoofdvestiging bepalend voor de herkomst.

4.3 Ruimtegebruik

- Gevestigd op een transformatielocatie

Als het bedrijf is gevestigd in de gemeente Westerkwartier en wordt verplaatst in verband met plannen voor transformatie en/of herontwikkeling van de huidige locatie. De transformatieplannen zijn vastgelegd in een visie of beleidsdocument van de gemeente Westerkwartier, dan wel de verplaatsing vindt plaats op verzoek van de gemeente om een (her)ontwikkeling op de huidige locatie mogelijk te maken.

Gevestigd op een transformatie of herontwikkelingslocatie in de gemeente Westerkwartier:

Ja	50 punten
Nee	0 punten

- Meerlaags bouwen

Het bouwplan betreft meerdere bouwlagen, met een gebruiksoppervlakte op een verdieping anders dan de begane grond.

Meer dan 60% van het gebruiksoppervlakte is meerlaags	15 punten
40- 60% van het gebruiksoppervlakte is meerlaags	10 punten
20-40% van het gebruiksoppervlakte is meerlaags	5 punten
Minder dan 20% van het gebruiksoppervlakte is meerlaags	0 punten

4.4 Duurzaam bouwen

- Gegadigde gaat een zeer duurzaam pand bouwen op basis van certificering van ten minste GPR Gebouw 8,0 of BREEAM-NL Excellent. Dit zal aangetoond moeten worden d.m.v. certificering van GPR Gebouw of BREEAM.NL

Certificaat GPR Gebouw 8,00 of BREEAM-NL Excellent	20 punten
Geen certificaat GPR Gebouw 8,00 of BREEAM-NL Excellent	0 punten

- Biobased bouwen

Meer dan 60% van de materialen in de binnenmuren zijn biobased	15 punten
30- 60% van de materialen in de binnenmuren zijn biobased	10 punten
Minder dan 30% van de materialen in de binnenmuren zijn biobased	0 punten

- Zonnepanelen op het dak

Meer dan 75% van het dakoppervlakte	15 punten
50 - 75% van het dakoppervlakte	10 punten
30 - 50% van het dakoppervlakte	5 punten
Minder dan 30% van het dakoppervlakte	0 punten

5. Uitgifteproces

5.1 Inschrijving

Inschrijving voor de kavels van Leeksterveld vindt plaats overeenkomstig de hieronder beschreven procedure:

1. Door het volledig invullen en ondertekenen van het "Inschrijfformulier kavels Leeksterveld". Het formulier is beschikbaar via <https://www.westerkwartier.nl/bedrijvenpark-leeksterveld/uitgifte>
2. Het inschrijfformulier moet compleet en tijdig worden ingevuld en verzonden.

Inschrijfformulieren die niet volledig zijn ingevuld worden niet in behandeling genomen. Niet tijdig ingediende inschrijfformulieren worden eveneens niet in behandeling genomen. De uiterste datum van inschrijving staat vermeld op het inschrijfformulier. Gegadigden kunnen op meerdere kavels inschrijven. Er wordt maximaal één kavel (of een combinatie van kavels) per inschrijver toegekend.

5.2 Procedure toewijzing kavels

A. Beoordeling inschrijfformulieren

Na sluitingsdatum worden de inschrijfformulieren bekeken en beoordeeld. De gemeente beoordeelt of het inschrijfformulier volledig is ingevuld en tijdig is ingediend. Vervolgens beoordeelt de gemeente of er uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of aan de geschiktheidseisen wordt voldaan.

Vervolgens worden aan alle inschrijvers die in aanmerking komen voor een kavel, punten toegekend op basis van de selectiecriteria. Op basis van de toegekende punten wordt de volgorde bepaald van alle inschrijvers. Wanneer aan bepaalde inschrijvers een gelijk aantal punten is toegekend en de betreffende inschrijvers hebben interesse in dezelfde kavel(s), dan wordt de rangorde bepaald op basis van het moment van inschrijving (de eerste inschrijver komt dan als eerste aan bod). Wanneer de rangorde is bepaald van alle inschrijvers, worden de kavels toegewezen.

B. Toewijzing kavels

De inschrijver met het hoogste aantal punten krijgt de kavel van eerste voorkeur toegewezen. Vervolgens krijgt de inschrijver met het op één na hoogste puntenaantal een kavel toegewezen. Wanneer de kavel van eerste voorkeur niet meer beschikbaar is, wordt de kavel van tweede voorkeur toegewezen. Is die ook niet meer beschikbaar dan wordt de kavel van derde voorkeur toegewezen. Zijn alle kavels waarvoor een gegadigde zich heeft ingeschreven niet meer beschikbaar, dan krijgt de inschrijver in eerste instantie geen kavel toegewezen. Als bovenstaande procedure is doorlopen voor alle inschrijvers wordt bekeken welke kavels nog beschikbaar zijn. Inschrijvers die nog geen kavel toegewezen hebben gekregen, maar wel aan de voorwaarden voldoen, krijgen dan de kans een optie te nemen op een beschikbare kavel. Ook hierbij worden de inschrijvers in volgorde van het toegekende puntenaantal bediend.

C. Niet toegewezen kavels

Kavels die na deze procedure niet zijn toegewezen worden bekend gemaakt op de website van de gemeente Westerkwartier. Deze kavels zijn daarna beschikbaar op basis van "wie het

eerst komt, wie het eerst maalt". De uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals benoemd in dit document blijven hierbij van toepassing.

5.3 Optie

A. Optieverlening

De inschrijvers die een kavel krijgen toegewezen (hierna gegadigden) worden binnen twee weken na de sluitingsdatum per e-mail door de gemeente geïnformeerd. Zij ontvangen vervolgens een brief waarin een optie wordt verleend voor een periode van 6 maanden, onder de voorwaarde dat de optiehouder een optievergoeding betaalt ter hoogte van 1% van de koopsom. De optie wordt verleend op basis van de informatie die door de inschrijver is verstrekt bij de inschrijving. Mocht gedurende het optietraject blijken dat bij de inschrijving onjuiste informatie is verstrekt, dan wordt de optie ingetrokken.

B. Ontwikkelen bouwplan

Van de gegadigden wordt verwacht dat zij binnen de optietermijn een schetsplan ontwikkelen, dat voldoet aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Of het schetsplan voldoet is ter beoordeling aan de gemeente. ~~Ve~~Als het ingediende bouwplan niet strookt met informatie die is verstrekt bij de inschrijving (bijvoorbeeld ten aanzien van de selectiecriteria meerlaags of duurzaam bouwen), dan is de gemeente gerechtigd de optie in te trekken.

C. Stroomaansluiting

Ook wordt verwacht dat de gegadigde in de eerste optietermijn een stroomaansluiting aanvraagt bij Enexis. De kosten hiervoor komen voor rekening van aanvrager. Nadere informatie hierover vindt u in Bijlage 2.

D. Verlengen optietermijn

Op verzoek van de gegadigde kan de optietermijn eenmalig met zes maanden worden verlengd. Voor de verlenging van de optietermijn is de gegadigde wederom een optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 1% van de koopsom. Bij afname van de kavel (aktepassering) wordt de totaal betaalde optievergoeding in mindering gebracht op de koopsom. Wanneer de kavel niet aan gegadigde wordt verkocht, om wat voor reden dan ook, vindt geen restitutie plaats van de betaalde optievergoeding.

E. Vervallen optie

Als het voorstel voor bebouwing op de kavels niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen, de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie aan de gemeente te verstrekken of de geldigheidsduur van de optie anderszins laat verstrijken, vervalt de optie en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de verleende optie. De kavel wordt dan aan de eerstvolgende gegadigde (inschrijver met het hoogste aantal punten) aangeboden. Deze procedure wordt voor iedere opvolgende inschrijver steeds herhaald. Indien geen van de gegadigden tot aankoop van de kavel over gaat, is de kavel beschikbaar voor nieuwe gegadigden. Beschikbare kavels worden dan via de gemeentelijke website aangeboden. De eerste gegadigde die zich dan meldt, kan de kavel in optie krijgen, mits aan de van toepassing zijnde voorwaarden zoals benoemd in dit document wordt voldaan.

5.4 Niet toewijzen en beëindiging verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor een kavel niet toe te wijzen en om op elk door haar gewenst moment de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen, als daar gegronde redenen voor zijn. Het besluit een kavel niet toe te wijzen en/of om de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ook is geen bezwaar en beroep mogelijk. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

5.5 Verkoop en aktepassering

A. Koopovereenkomst

Zodra de gegadigde een goedgekeurd schetsplan heeft ingediend, wordt de kavel aangeboden aan de gegadigde. De gegadigde stuurt binnen 4 weken na ontvangst van de aanbieding een door hem ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst retour aan de gemeente. Als de gemeente niet binnen de termijn van 4 weken de ondertekende koopovereenkomst retour heeft ontvangen, wordt de overeenkomst als niet gesloten beschouwd. De gegadigde kan alsdan geen enkel recht meer doen gelden op de kavel.

B. Aktepassering

De eigendomsoverdracht van de kavel vindt plaats door middel van het passeren van een notariële akte van levering, bij de door gegadigde aangewezen notaris. Indien de gegadigde geen notaris aanwijst, zal de aktepassering plaatsvinden bij Notariskantoor Huizinga De Vries te Leek. De kosten van eigendomsoverdracht zijn voor rekening van gegadigde.

De gemeente zorgt dat de voor de aktepassering benodigde informatie naar de aangegeven notaris gaat. De notaris maakt de akte op en zorgt voor aktepassering binnen de termijn die in artikel 2.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente (Bijlage 6) staat aangegeven (3 maanden na datum verkoopbesluit).

Bijlagen:

Dit document en de daarbij behorende bijlagen zijn te downloaden via de website:

<https://www.westerkwartier.nl/bedrijvenpark-leeksterveld/uitgifte>

Bijlage 1	Inschrijfformulier
Bijlage 2	Informatie over de beschikbaarheid van elektriciteit
Bijlage 3a	Bestemmingsplan – Planregels
Bijlage 3b	Bestemmingsplan – Verbeelding
Bijlage 3c	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 4a	Verkavelingstekening Leeksterveld
Bijlage 4b	Verkavelingstekening Leeksterveld fase 2A
Bijlage 5	Overzicht verkoopprijzen per kavel
Bijlage 6	Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier