



Gemengd, PDV / GDV en Indoor leisure

Het juiste bedrijf - op het juiste moment - op de juiste plek

Datum: 24 oktober 2023

Versie: V-2

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. Bijlage	7
2. De omschrijving van het gebied en de bedrijfskavels	7
2.1. Algemeen	7
2.1.1. Kavelprijzen	7
2.2. De procedure	8
3. De inschrijving- en inventarisatiefase	8
3.1. Wijze van inschrijven	8
3.2. Inschrijfgeld	9
3.3. Ontvangstbevestiging	9
3.4. Inschrijvings- en inventarisatiefase	9
4. Schetsplanfase	10
4.1. Schetsplanfase	10
4.2. Onderbouwing gunningscriteria	10

5. Toetsingsfase	10
5.1 Uitsluitingsgronden	10
5.1.1. Uitsluitingsgronden	10
5.1.2. Bibob-toets en onderzoek	10
5.2. Minimumeisen	10
5.2.1. Inschrijving Kamer van Koophandel	10
5.2.2. Bedrijfsactiviteiten hoekkavels	10
5.2.3. Bedrijfsactiviteiten overige kavels	11
5.2.4. Bestemmingsplan	11
5.2.5. Parkeren	11
5.2.6. Aansluiting op het KoWaNet	11
5.2.7. Parkmanagement	11
5.3. Bericht/bevestiging uitkomst toetsing minimumeisen	12
6. Gunningscriteria	12
6.1. Gunningscriteria	12
6.2. Puntenscore	12
7. Beoordelings- en toewijzingsfase	12
7.1. Beoordelingscommissie	12
7.2. Rechtstreekse toewijzing	13
7.3. Beoordeling gunningscriteria	13
7.4. Toewijzing bij loting	13
7.5. Reservelijst	13
8. Gunning	14
8.1. Mogelijkheid kort geding	14
8.2. Gunning	14
8.3. Reserveringsovereenkomst	14
8.4. Koopovereenkomst	15
8.5. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning	15
8.5.1. Verplichtingen	15
8.6. Hardheidsclausule	15
9. Planning	16

1. Inleiding

1.1. Aanleiding procedure

Om de snelgroeïende 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 de overgangszone in de Zeeheldenwijk, Port of Urk en in mindere mate de laatste 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 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 de bedrijfskavels uit te gaan geven. Dit is noodzakelijk, omdat de vraag naar kavels groter is dan het beschikbare aanbod, de gemeente inzet 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. In dit Arrest heeft de Hoge Raad der Nederlanden een uitspraak gedaan over de gemeentelijke praktijk inzake gronduitgiften. In dit arrest is, heel kort samengevat, geoordeeld dat gemeenten bij gronduitgifte het gelijkheidsbeginsel moeten toepassen.

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 construeert, maar slechts vaststelt wat er altijd al was, ook al was wellicht niemand zich hiervan bewust. Een gemeente is derhalve verplicht om op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria te motiveren waarom een (specifieke) kavel aan een (specifieke) ondernemer wordt verkocht.

1.3. Doel van de uitgifte van bedrijfsgronden

Voor u ligt het uitgifteprotocol van de gemeente Urk met betrekking tot de uitgifte van de bedrijfskavels in de zogenoemde overgangszone van de Zeeheldenwijk. Bedrijven die aan de minimumeisen en gunningseisen voldoen, worden van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

In de Nota GU is het doel van de gemeente bij de gronduitgifte opgenomen alsmede welke inzet de gemeente heeft. De inzet van de gemeente bij de gronduitgifte van bedrijvenlocaties is met in achtneming van de doelen: Het Juiste bedrijf, op de Juiste plek, op het Juiste moment.

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 ondernemer 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 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 beschrijving van de procedure in dit uitgifteprotocol 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. De te hanteren definities

1. Belangstellende: een bedrijf/ondernemer die zich registreert als belangstellende voor de gronduitgifte van de bedrijfskavels in de overgangszone Zeeheldenwijk.
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. 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 verkoop, parkeren/stallen van voertuigen en ruimte ten behoeve van laden en lossen, ruimte voor buitenopslag, groenverhouding op de kavel. 3D verbeeldingen versterken het schetsplan.
5. Gemeente: de gemeente Urk
6. Indoor leisure: in pandige voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning, zoals een bowlingcentrum, fitnesscentrum, museum, poolcentrum, sauna en wellness.
7. Inschrijver: een bedrijf/ondernemer die zich inschrijft voor de gronduitgifte van de bedrijfskavels Overgangszone Zeeheldenwijk.
8. Koper: de (rechts)perso(n)en die als zodanig staan opgenomen in de koopovereenkomst en die juridisch bevoegd is/zijn om gronden te kopen.
9. 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.
10. 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.
11. Notariële akte: De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering of vestiging.

12. Omgevingsvergunning: De omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
13. Perifere/Grootschalige detailhandel vestigingen (PDV/GDV): een detailhandelonderneming of instelling met een ondergrens van 1.000 m² wvo/1.250 m² bvo die vanwege de schaal van in- en verkoop met bijbehorende vervoersbewegingen niet passen in een centrumgebied, waarvan uitgezonderd perifere detailhandel en supermarkten;
14. Reserveringsovereenkomst: een op schrift te stellen overeenkomst tot reservering op een bedrijfskavel, waarop een optieperiode van 6 maanden van toepassing is. De reserveringsovereenkomst komt automatisch te vervallen indien er tussen beide partijen een koopovereenkomst is gesloten.
15. Situatieschets: plattegrond waaruit de verdeling van bruto vloeroppervlak van de opstallen (verkoopvloeroppervlak/kantoor/kantine/productie/overige functies), laden en lossen, ruimte voor groen, parkeren van auto's, fietsenstalling, etc. duidelijk wordt.
16. Verkoper: de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Urk, vertegenwoordigd door de burgemeester van Urk dan wel diens 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 belangstellende een proactieve houding. Dit betekent dat de belangstellende verplicht is de gemeente - vóór 15 december - in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen.

De gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenen, dat het uitgifteprotocol kan worden voortgezet en tot beoordeling van de inschrijvingen en selectie kan worden overgegaan. Inschrijvers en/of belangstellenden die geen vragen stellen, in de daarvoor bestemde periode, over fouten, omissies of strijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerpen dat recht.

De gemeente aanvaard geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van het uitgifteprotocol alsmede niet voor mededelingen en inlichtingen welke 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 uitgevoerd door de afdeling economische zaken. Als contactpersoon treedt op: de heer A. de Vries, adviseur economische zaken, te bereiken via het e-mailadres: bedrijfsgrond@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. Indien de gemeente van oordeel is dat een inschrijver getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatig voordelen kan bezorgen, wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.

1.9. Bijlage

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit uitgifteprotocol:

1. [Beeldkwaliteitsplan Overgangszone Zeeheldenwijk](#);
2. [Gunningscriteria aanvullende eisen](#)
 - 2a. [Invuldocument aanvullende eisen](#)
3. [Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk](#)
4. Concept reserveringsovereenkomst (deze wordt in januari gepubliceerd op de website.)
5. [Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd 1](#)
6. [Concept inschrijfformulier](#)

2. De omschrijving van het gebied en de bedrijfskavels

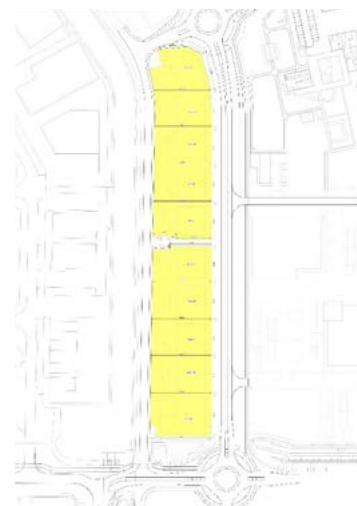
2.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Overgangszone Zeeheldenwijk, is vastgesteld door de gemeenteraad van Urk op 18 februari 2021. Het bestemmingsplan geeft de juridische mogelijkheid om circa 2 ha te mogen ontwikkelen tot een bedrijventerrein. Het vastgestelde bestemmingsplan, alsmede de daarbij van toepassing zijnde documenten en bijlagen, zal de basis zijn voor onder meer de uitgifte van bedrijfskavels.

Bedrijfskavels Overgangszone Zeeheldenwijk

De overgangszone Zeeheldenwijk is op basis van stedenbouwkundig, architectonische en ruimtelijke samenhang opgedeeld in 10 kavels. De kavels zijn minimaal ca. 1375 m². Het bestemmingsplan biedt ruimte aan:

- **Gemengde bedrijvigheid conform de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' in bijlage 5**
- **Perifere/Grootschalige detailhandelvestiging (PDV/GDV) tot een maximum van 1.250 m² bvo**
- **Indoor leisure**



Het is mogelijk om maximaal 2 kavels samen te voegen. Op basis van de inschrijvingen wordt de definitieve kaververdeling door de gemeente Urk gemaakt.

2.1.1. Kavelprijzen

De grondprijzen zijn gebaseerd op de prijspeildatum 1 januari 2023 en exclusief btw. De datum van ondertekening van de koopovereenkomst is bepalend voor het hanteren van de grondprijs.

De grondprijs voor genoemde kavels bedraagt: € 137,50.

(In afwachting van vaststellen Nota Grondprijzen 2024, te verwachten prijs 2024: € 140,00)

2.2. De procedure

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

1. **Inschrijving- en inventarisatiefase:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer voor een bedrijfskavel(s) zich kunnen inschrijven bij de gemeente en geïnventariseerd wordt hoe groot de behoefte aan PDV/GDV (perifere/grootschalige detailhandel) en/of andere functies is (Hoofdstuk 3);
2. **Schetsplanfase:** de fase waarin het bouwplan wordt uitgewerkt en getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hieruit moet blijken hoe groot de behoefte aan PDV/GDV is, op basis waarvan de gemeente kan bepalen of extra ruimte gecreëerd moet worden (Hoofdstuk 4);
3. **Toetsingsfase/gunningsfase:** de fase waarin de (minimum) eisen van inschrijving worden getoetst (Hoofdstuk 5) en mogelijk ook aan de gunningcriteria;
4. **Toewijzingsfase:** de fase waarin de selectiebeslissing wordt genomen en de bedrijfskavel(s) worden toegewezen aan een inschrijver (Hoofdstuk 6 en 7);
5. **Gunningsfase:** de fase waarin de bedrijfskavel(s) worden gegund en overgaat naar het sluiten van een reserverings- en koopovereenkomst (Hoofdstuk 8).

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

3. De inschrijving- en inventarisatiefase

De gehele inschrijvingsprocedure zal lopen via de website van de gemeente Urk; www.urb.nl en <https://www.zeeheldenwijk-urb.nl/bedrijven>. Het bovenstaande betekent dat:

- De bekendmaking van de start van de inschrijvings- en beoordelingsfase wordt bekend gemaakt via de website <https://www.zeeheldenwijk-urb.nl/bedrijven>.
- De openbare stukken voor de inschrijvingsprocedure worden via de website van de gemeente en Zeeheldenwijk ter beschikking gesteld;
- Inschrijvingen kunnen uitsluitend via het online kavelplatform worden ingediend, dat de gemeente publiceert op <https://www.zeeheldenwijk-urb.nl/bedrijven>.

3.1. Wijze van inschrijven

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

1. Een inschrijving kan uitsluitend worden gedaan via het online kavelplatform dat de gemeente publiceert op <https://www.zeeheldenwijk-urb.nl/bedrijven>.
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 vrijdag 9 februari 2024 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.

3.2. Inschrijfgeld

Om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel in de overgangszone van de Zeeheldenwijk 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 (bankrekening gemeente Urk (NL83BNGH 028.50.08.528))
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.

3.3. 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 vrijdag 1 maart 2024 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.

3.4. Inschrijvings- en inventarisatiefase

Op basis van alle inschrijvingen bepaalt de gemeente Urk hoe groot de werkelijke behoefte aan PDV/GDV en overige functies is. In de overgangszone is op basis van het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 1.250 m² PDV/GDV.

Indien blijkt dat er meer behoefte is aan vierkante meters PDV/GDV, wordt er een planologische procedure opgestart om te voorzien in extra vierkante meters PDV/GDV. Om het voorgaande te kunnen vaststellen moet de aanvraag worden onderbouwd met een situatieschets die voldoet aan de definitie, zoals omschreven in hoofdstuk 1.5.

4. Schetsplanfase

4.1. Schetsplanfase

Parallel aan het doorlopen van een mogelijke planologische procedure wordt overgegaan naar de schetsplanfase. De inschrijvers krijgen de gelegenheid om op basis van de eerder ingediende situatieschets het concept schetsplan te maken en in te dienen, zoals beschreven in de definities van dit protocol, paragraaf 1.5.4.

4.2. Onderbouwing gunningscriteria

Tegelijk met het concept schetsplan wordt het formulier met de onderbouwing van de gunningscriteria ingeleverd (Hoofdstuk 6).

5. Toetsingsfase

5.1. Uitsluitingsgronden

5.1.1. Uitsluitingsgronden

De gemeente zal in de selectieprocedure aansluiten bij de uitsluitingsgronden zoals die zijn 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.

5.2. Minimumeisen

De Gemeente stelt minimumeisen aan de inschrijving. Indien niet wordt voldaan aan deze minimum eisen dan zal de inschrijving ter zijde worden geschoven en niet in behandeling worden genomen. De Inschrijver wordt van deze beslissing tijdig op de hoogte gebracht.

5.2.1. Inschrijving Kamer van Koophandel

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

5.2.2. Bedrijfsactiviteiten hoekkavels

Voor de twee hoekkavels is PDV/GDV toegestaan en wenselijk. Indien uit de inschrijvings- en inventarisatiefase blijkt dat er meer behoefte is dan is ook op de andere kavels PDV/GDV mogelijk.

Ook andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel moet wel blijken dat de bedrijfsactiviteiten overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten zoals toegestaan in het bestemmingsplan. Voldoen de bedrijfsactiviteiten niet aan de bedrijfsactiviteiten zoals toegestaan in het bestemmingsplan, dan wordt de inschrijver van verdere deelneming uitgesloten voor één van de twee hoekkavels. Het is eventueel mogelijk om de naastgelegen kavel samen te voegen tot één kavel.

5.2.3. Bedrijfsactiviteiten overige kavels

Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel moet blijken dat de bedrijfsactiviteiten overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen is in het bestemmingsplan. Voldoen de bedrijfsactiviteiten niet aan de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan, dan wordt de Inschrijver van verdere deelneming uitgesloten.

5.2.4. Bestemmingsplan

Het concept schetsplan (zoals beschreven in de definities van dit protocol, paragraaf 1.5.4) moet voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk en/of een herziening hiervan. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Overgangszone Zeeheldenwijk is digitaal te raadplegen via de website van ruimtelijkeplannen.nl of via onderstaande link: gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/urk/plannen/NL.IMRO.0184.BP2019ZHW-0302/index.html

De gemeente is voornemens het bestemmingsplan voor de Zeeheldenwijk te herzien. Zodra dit bestemmingsplan in werking is getreden, gelden de voorwaarden vanuit dat bestemmingsplan.

5.2.4.1. 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. Het Beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 1.

5.2.5. Parkeren

Per kavel dient aan de achterzijde van de kavel, aan de zijde van de Zuidermeertocht, het benodigde aantal parkeerplaatsen en voldoende ruimte voor laden, lossen en stalling van voertuigen gerealiseerd te worden, conform de 'Beleidsregel Parkeren Urk' en 'Beeldkwaliteitsplan' of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

5.2.6. Aansluiting op het KoWaNet

- Het bedrijf verplicht zich het gebouwde onroerende goed voor verwarming en/of koeling aan te sluiten op het Koude Warmte Net (KoWaNet).
- 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 opwekkendement (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 KoWaNet beschikbaar is en dit ook niet realiseerbaar is in de navolgende 6 maanden. Inschrijver mag gebruik maken van een tijdelijke alternatieve voorziening, totdat aansluiting op het KoWaNet mogelijk is.

5.2.7. 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 digitale kavelplatform en/of e-mailadres bedrijfsgrondurk@urk.nl een bevestiging van de uitkomst van de toetsing aan de minimumeisen.

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:

- **Showroom gerelateerde bedrijvigheid (PDV/GDV):** Detailhandelsbedrijven met showroom die zich met hun activiteiten in hoofdzaak richten op woning-, kantoor- en/of tuinrichting komen als eerste in aanmerking.
- **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.
- **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 en groen op de kavel:** Het gaat hierbij om een aantal thema's uit de Duurzaamheidsvisie 2020 'Duurzaam Urk' zoals energie, klimaatadaptie en mobiliteit. Bedrijven die bovenop de eisen in het beeldkwaliteitsplan extra groen realiseren op de kavel scoren extra punten.
- **Nautische elementen:** Bovenop de eisen in het beeldkwaliteitsplan worden in het oog springende nautische elementen toegevoegd aan het gebouw of op de kavel, waarmee de link met het nautische karakter van Urk wordt versterkt.

6.2. Puntenscore

Deze gunningscriteria worden op basis van een puntensysteem gemeten. Het bedrijf met de hoogste score, krijgt de hoogste prioriteit. De gunningscriteria met puntentoekenning zijn in bijlage 2 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 voor de ondersteuning;
- een RO-jurist en een vergunningverlener;
- een stedenbouwkundige;
- een medewerker 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 oppervlak van de inschrijvingen de maximaal beschikbare oppervlakte niet overschrijdt, en de inschrijver(s) voldoet(n) aan alle gestelde minimumeisen, 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 door de beoordelingscommissie getoetst of de inschrijvers voldoen aan de gestelde minimumeisen en er geen sprake is van uitsluitingsgronden. Daarnaast wordt een puntenaantal toegekend aan de hand van de gunningscriteria zoals opgenomen is in paragraaf 6.1 en bijlage 2.
2. Indien na toetsing van bovengenoemde eisen en gunningscriteria, één inschrijving over blijft, wordt de kavel rechtstreeks toegewezen aan de inschrijver. 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 wordt de volgorde bij toewijzing bepaald door de gevraagde grootte van de kavel. Inschrijver die zich voor de grootste kaveloppervlakte heeft ingeschreven, krijgt als eerste de kavel toegewezen. Blijven er dan nog kavel(s) over dan worden deze toegewezen aan de eerstvolgende inschrijver met de grootste kavelgrootte. Indien door inschrijvers dezelfde kaveloppervlakte wordt gevraagd, vindt toewijzing plaats middels loting.
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 en gevraagd kavel oppervlakte 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;

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 kaveloppervlak prioriteit. Indien door inschrijvers hetzelfde oppervlak wordt gevraagd, vindt toewijzing plaats 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) 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

Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor gunning ontvangen een motivatie van de redenen tot afwijzing. De gemeente hanteert een periode van minimaal 20 kalenderdagen vanaf het voornemen tot gunning tot definitieve gunning aan de inschrijvers. Als binnen die termijn een kort geding tegen het voornemen tot gunning aanhangig is gemaakt, wordt de gunning 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 afstand heeft gedaan van dit recht en is de inschrijver niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer de inschrijver alsnog een kort geding aanhangig maakt. Op deze procedure is 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. Gunning

Nadat de termijn van 20 kalenderdagen is afgelopen 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 dag na het moment van toewijzing gaat de optieperiode lopen.

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 minimumeisen 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 optierecht 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 jegens 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. In de koopovereenkomst worden tevens de zaken overgenomen en bekrachtigd welke ondernemer tijdens de inschrijfperiode heeft opgevoerd en verklaard op basis van de gestelde minimumeisen en gunningscriteria.
3. Voor de uitgifte van bedrijfskavels zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van toepassing.
4. De inschrijver verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

8.6. 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 30 november 2023
Start inschrijfperiode	vrijdag 1 december 2023
Uiterste datum voor het stellen van vragen	vrijdag 15 december 2023
Uiterste datum beantwoorden van vragen	vrijdag 22 december 2023
Sluitingsdatum inschrijving	vrijdag 9 februari 2024
Sluiting termijn voor aanvullen incomplete inschrijvingen	vrijdag 1 maart 2024
Voorgenomen selectiebeslissing	dinsdag 26 maart 2024
(Indien nodig) loting	donderdag 28 maart 2024
Publiceren selectiebeslissing	donderdag 4 april 2024
Uiterste mogelijkheid tot kenbaar maken van kortgeding	woensdag 24 april 2024
Indienen concept schetsplan	vrijdag 24 mei 2024
Collegebesluit beoordelingen concept schetsplan	dinsdag 18 juni 2024
Definitieve toewijzing en start reserveringsperiode	dinsdag 25 juni 2024 *
Einde reserveringsperiode / sluiten overeenkomsten	december-24

** Deze planning is onder voorbehoud, afhankelijk van de uiteindelijke behoefte van PDV/GDV in de overgangszone en de noodzaak om daarvoor extra ruimte te creëren. Als gevolg daarvan kan deze procedure voor deze bedrijven voor een bepaalde periode worden opgeschort.*