



Inschrijvingsprocedure Gronduitgifte, Zeeheldenwijk, Overgangszone - Kopkavel Kantoren

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

Datum: 20 december 2023

Versie: V-1.0

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding procedure	4
1.2. De te hanteren definities	4
1.3. Geheimhouding en aansprakelijkheid	5
1.4. Dienst en contactpersoon	5
1.5. Bijlage	5
2. De omschrijving van het gebied en de bedrijfskavels	6
2.1. Algemeen	6
2.1.1. Kavelprijzen	6
2.2. De procedure	7
3. De inschrijvingsfase	7
3.1. Wijze van inschrijven	7
3.2. Inschrijfgeld	8
3.3. Ontvangstbevestiging	8
4. Toetsingsfase	9
4.1. Uitsluitingsgronden	9
4.1.1. Uitsluitingsgronden	9
4.1.2. Bibob-toets en onderzoek	9
4.2. Minimumeisen	9
4.2.1. Inschrijving Kamer van Koophandel en bedrijfsactiviteiten	9
4.2.2. Bestemmingsplan	9
4.2.3. Beeldkwaliteitsplan	9
4.2.4. Parkeren	10
4.2.5. Aansluiting op het KoWaNet	10
4.2.6. Duurzaamheidseisen	10
4.2.7. Parkmanagement	10
4.3. Bericht/bevestiging uitkomst toetsing minimumeisen	10

5. Gunningscriteria	11
5.1. 1-op-1 gunning	11
6. Beoordelings- en toewijzingsfase	11
6.1. Beoordelingscommissie	11
6.2. Reservelijst	11
7. Toewijzing	12
7.1. Bekendmaking één - op - één gunning en mogelijkheid kort geding	12
7.2. Toewijzing	12
7.3. Reserveringsovereenkomst	12
7.4. Koopovereenkomst	13
7.5. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning	13
7.5.1. Verplichtingen	13
7.6. Hardheidsclausule	13
8. Planning	13

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 afronding van Zwolsehoek.

1.2. 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 parkeren/stallen van voertuigen en 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 Overgangszone Zeeheldenwijk.
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 optieperiode 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 dan wel diens gevolmachtigde.

1.3. Geheimhouding en aansprakelijkheid

Alle in het kader van deze instructie 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.

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van deze instructie alsmede niet voor mededelingen en inlichtingen welke hierin niet zijn opgenomen.

1.4. Dienst en contactpersoon

Namens de gemeente wordt deze uitgifte 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 onrechtmatige voordelen kan bezorgen, wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.

1.5. Bijlage

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze uitgifte:

1. Beeldkwaliteitsplan Overgangszone Zeeheldenwijk;
2. Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk
3. Concept reserveringsovereenkomst
4. Bestemmingsplan Zeeheldenwijk

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.

Naast woningen biedt de Zeeheldenwijk ook ruimte voor bedrijven om zich te vestigen, in de zogenaamde Overgangszone. De gemeente Urk is voor de zomer van 2023 door middel van een marktconsultatie gestart met de uitgifte van de zogenaamde 'kopkavel', het meest noordelijke deelgebied van de Overgangszone. Dit is een prachtige locatie met zicht op de Michiel de Ruyterbrug. Verder grenst dit deelgebied aan de Zuidermeertocht, Urkervaart en Michiel de Ruyterallee.



Uitkomst marktconsultatie

Tijdens de marktconsultatie hebben zich een aantal bedrijven gemeld. De bedrijven hebben gekeken of het mogelijk is om een gezamenlijk bouwplan te realiseren, dit is niet gelukt. Eén bedrijf heeft aangegeven de haalbaarheid voor een kavel van 2.000 m² verder te willen onderzoeken. Dit betreft een kavel langs de Urkervaart. De gemeente heeft deze ondernemer de tijd gegeven om dit verder uit te werken. Hierdoor is er nog 5.700 m² ruimte op de kopkavel om een kantoor te realiseren.

Kenmerken van de totale kavel:

- De locatie heeft een kantoorbestemming
- Afmetingen: totaal ca. 7700 m², met een maximaal bebouwd gebied van ca. 5390 m².
- Minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen, met een minimale hoogte van 13 meter en een maximale hoogte van 17 meter.
- Het is niet vereist om de hele kavel af te nemen, de kavel kan in tweeën worden opgedeeld (waardoor er nu nog één kavel van 5.700 m² resteert);
- Op de kavel mag ook met meerdere ondernemingen een gebouw ontwikkeld worden. Dit moet wel bij melding van de interesse aangegeven worden.

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

2.1.1. Kavelprijzen

De grondprijs voor genoemde kavels bedraagt: € 178,50 excl. btw en € 215,99 incl. btw.

Genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op de prijspeildatum 1 januari 2024. De datum van ondertekening van de koopovereenkomst is bepalend voor het hanteren van de grondprijzen.

2.2. De procedure

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

1. **Marktconsultatie:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer voor een bedrijfskavel(s) zich kunnen aanmelden bij de gemeente (Is reeds afgerond);
2. **Inschrijvingsfase:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer zich kan inschrijven bij de gemeente voor een bedrijfskavel(s);
3. **Toetsingsfase:** de fase waarin de (minimum) eisen van inschrijving worden getoetst;
4. **Beoordelings- en toewijzingsfase:** de fase waarin de bedrijfskavel(s) worden beoordeeld en toegewezen aan een inschrijver;
5. **Gunningsfase:** de fase waarin de bedrijfskavel(s) worden gegund en overgaat naar het sluiten van een reserverings- en koopovereenkomst.

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

3. De inschrijvingsfase

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

- 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 volledig ingevuld via het online kavelplatform te zijn ingediend.
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 kopkavel 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.urk.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@urk.nl.
4. Restitutie van het inschrijfgeld vindt alleen plaats indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen zoals opgenomen is in paragraaf 4.1 en 4.2 van deze instructie 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 14 dagen na berichtgeving van de beoordelingscommissie 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.

4. Toetsingsfase

4.1. Uitsluitingsgronden

4.1.1. 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.

4.1.2. 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.

4.2. 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. Bestemmingsplan

Het concept schetsplan (zoals beschreven in de definities van deze instructie, paragraaf 1.5.4) moet voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan overgangszone Zeeheldenwijk. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van overgangszone Zeeheldenwijk is digitaal te raadplegen via de website van www.ruimtelijkeplannen.nl of via onderstaande link:

<https://www.gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/urk/plannen/NL.IMRO.0184.BP2019ZHW-0302/index.html>

4.2.3. Beeldkwaliteitsplan

Het concept schetsplan (zoals beschreven in de definities van deze instructie, paragraaf 1.5.4) moet voldoen aan de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan Overgangszone Zeeheldenwijk. Het beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 3.

4.2.4. 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 Overgangszone' of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

4.2.5. 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 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 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.

4.2.6. 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.

4.2.7. 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, bijvoorbeeld ten behoeve van een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein of een goed georganiseerd bedrijventerrein.

4.3. Bericht/bevestiging uitkomst toetsing minimumeisen

De inschrijver ontvangt van de gemeente Urk via het digitale kavelplatform en/of e-mailadres bedrijfsgrond@urk.nl een bevestiging van de uitkomst van de toetsing aan de minimumeisen.

5. Gunningscriteria

5.1. 1-op-1 gunning

De gemeente Urk heeft voor deze kopkavel al een marktconsultatie gedaan, waarop een aantal bedrijven reageerden. Deze bedrijven hebben de afgelopen maanden onderzocht of een gezamenlijk ontwikkeling haalbaar was. De conclusie van dit onderzoek was dat er onvoldoende draagvlak was voor een succesvolle ontwikkeling. Uit deze marktconsultatie is één bedrijf overgebleven die belangstelling heeft voor 2.000 m² van de kavel, waardoor de kavel voor het resterende deel weer kan worden uitgegeven.

Doordat een openbare marktconsultatie heeft plaatsgevonden waarop iedereen kon inschrijven, doet zich nu de situatie voor dat er één op één gegund kan worden, volgens het principe 'wie het eerst komt, het eerst maakt'. Er hoeft dus geen complete openbare selectieprocedure te worden afgewikkeld om tot uitgifte te komen. Eventuele meerdere gegadigden worden op volgorde van binnenkomst op een reservelijst geplaatst.

6. Beoordelings- en toewijzingsfase

6.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de minimale eisen 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 inschrijvingsprocedure.

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 medewerker van de afdeling grondzaken;

De beoordelingscommissie kan specifieke expertise inschakelen indien benodigd.

6.2. Reservelijst

1. Wanneer de gemeente Urk in gesprek is met de eerste gegadigde voor een bedrijfskavel komen de overige inschrijvers op volgorde van binnenkomst op een reservelijst te staan.
2. Wanneer een kavel aan de eerste gegadigde niet gegund wordt of teruggegeven, dan wordt deze bedrijfskavel aangeboden aan de eerstvolgende inschrijver(s) van de reservelijst, waarbij de volgorde van de reservelijst wordt aangehouden;
3. Indien de aangeboden bedrijfskavel door de inschrijver vanaf de reservelijst niet wordt geaccepteerd vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats.

7. Toewijzing

7.1. Bekendmaking één - op - één gunning en mogelijkheid kort geding

Indien de gemeente één - op - één gronden wil uitgeven, moet dit voornemen tot toewijzing worden gepubliceerd. In de publicatie moet de motivatie worden opgenomen waarom één - op - één - toewijzing van toepassing is. De gemeente hanteert een periode van minimaal 20 kalenderdagen vanaf het voornemen tot toewijzing tot definitieve toewijzing aan de inschrijver. Als binnen die termijn een kort geding tegen het voornemen tot gunning aanhangig is gemaakt, wordt de toewijzing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. 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.

7.2. 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 bedrijfskavel(s) plaats aan de inschrijver(s). Na de toewijzing hebben de inschrijver(s) nog verplichtingen. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de voorwaarden van de toewijzing alsmede de door de inschrijver(s) na te komen verplichtingen.

7.3. 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 voorzieningsrechter, 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.

7.4. 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.

7.5. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning

7.5.1. Verplichtingen

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

1. Inschrijver verplicht zich om op de bedrijfskavel een kantoorgebouw 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 minimumeisen 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.

7.6. 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.

8. Planning

Voor het vervolg van de uitgifteprocedure voor de kopkavel in de Overgangszone van de Zeeheldenwijk wordt een bericht gepubliceerd, dat gegadigden zich in kunnen schrijven. Omdat sprake is van één op één gunning voor de kopkavel op basis van 'wie het eerst komt, het eerst maalt', is geen verdere planning noodzakelijk. De doorlooptijd voor afronden van deze uitgifte zal daarom sterk afhankelijk zijn van de interesse vanuit de markt.