



PROTOCOL GRONDUITGIFTE

PORT OF URK, DEELGEBIED 1.1A

VISVERWERKING ZONDER DROGEN EN OVERIGE
BEDRIJVIGHEID

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

Datum: 10 November 2022

Versie: V-7

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	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. DE REGISTRATIEFASE	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	12
5.2.3.	Bedrijfsactiviteiten	12
5.2.4.	Bestemmingsplan	12
5.2.5.	Beeldkwaliteitsplan	13
5.2.6.	Parkeren	13
5.2.7.	Aansluiting op het KoWaNet	13
5.2.8.	Duurzaamheidseisen	13
5.2.9.	Parkmanagement	14
5.3.	Bericht/bevestiging uitkomst toetsing minimumeisen	14

6. GUNNINGSCRITERIA 14

6.1.	Gunningscriteria	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.	Gunning	17
8.3.	Reserveringsovereenkomst	17
8.4.	Koopovereenkomst	18
8.5.	Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning	18
8.5.1	Verplichtingen	18
8.6.	Hardheidsclausule	18

9. PLANNING 19

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING PROCEDURE

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

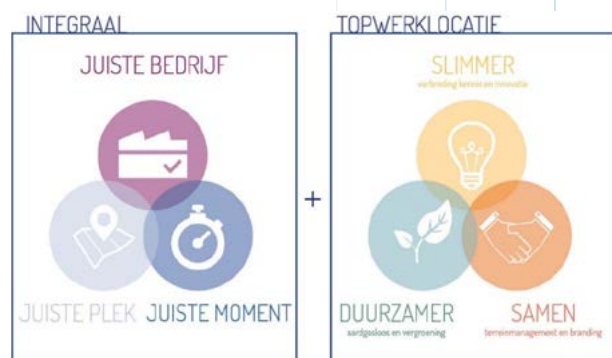
Belangrijk in dit verband is dat in de rechtspraak niet de wet wordt voorgeschreven maar slechts wordt toegepast. De Hoge Raad heeft dus geen nieuwe wet voorgeschreven, maar geeft een oordeel over de betekenis van een bepaling die al sinds jaar en dag in de wet staat: artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek. 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 eerste bedrijfskavels visverwerking (zonder drogen) en overige bedrijvigheid, welke zijn gelegen in de eerste fase van Port of Urk, deelgebied 1.1.A. Bedrijven die aan de minimumeisen en gunningseisen voldoen, worden van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

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

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 bedrijfslocaties is met in achtneming van de doelen:



1.4. EISEN UIT DE NOTA GU

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

- De bekendmaking van de uitgifteprocedure;
- Inschrijvingseisen, zoals:
 - o eisen aan wie zich kunnen inschrijven voor de bedrijfskavel(s);
 - o kwaliteitseisen aan de te realiseren bebouwing
 - o 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 deze leidraad 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 Port of Urk, deelgebied 1.1A.
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 ruimte ten behoeve van laden en lossen, ruimte voor buitenopslag, groenverhouding op de kavel.
5. **Gemeente:** de gemeente Urk
6. **Inschrijver:** een bedrijf/ondernemer die zich inschrijft voor de gronduitgifte van de bedrijfskavels Port of Urk, deelgebied 1.1A.
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.

1.6. 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 24 december 2022 – 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 onrechtmatige voordelen kan bezorgen, wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.

1.9. BIJLAGE

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit uitgifteprotocol:

1. [Registratieformulier Bedrijfskavels Port of Urk, deelgebied 1.1.A](#)
2. [Inschrijfformulier Bedrijfskavels Port of Urk, deelgebied 1.1.A.](#)
3. [Beeldkwaliteitsplan Port of Urk;](#)
4. [Bijlage scoretabel gunningscriteria aanvullende criteria](#)
5. [Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk](#)

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 60 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.

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. Met name door middel van 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 eerste (uitgewerkte) deelgebied, binnen Port of Urk, dat bouwrijp wordt gemaakt en in ontwikkeling kan worden gebracht ten behoeve van bedrijfsgronden voor de visverwerking en overige bedrijvigheid, is deelgebied 1.1.A.

BEDRIJFSKAVELS DEELGEBIED 1.1.A.

Deelgebied 1.1.A. is op basis van stedenbouwkundig, architectonische en ruimtelijke samenhang opgedeeld in vier kavels, van rechts naar links:

Kavel 1: Overige bedrijvigheid, ca. 8.000 m²

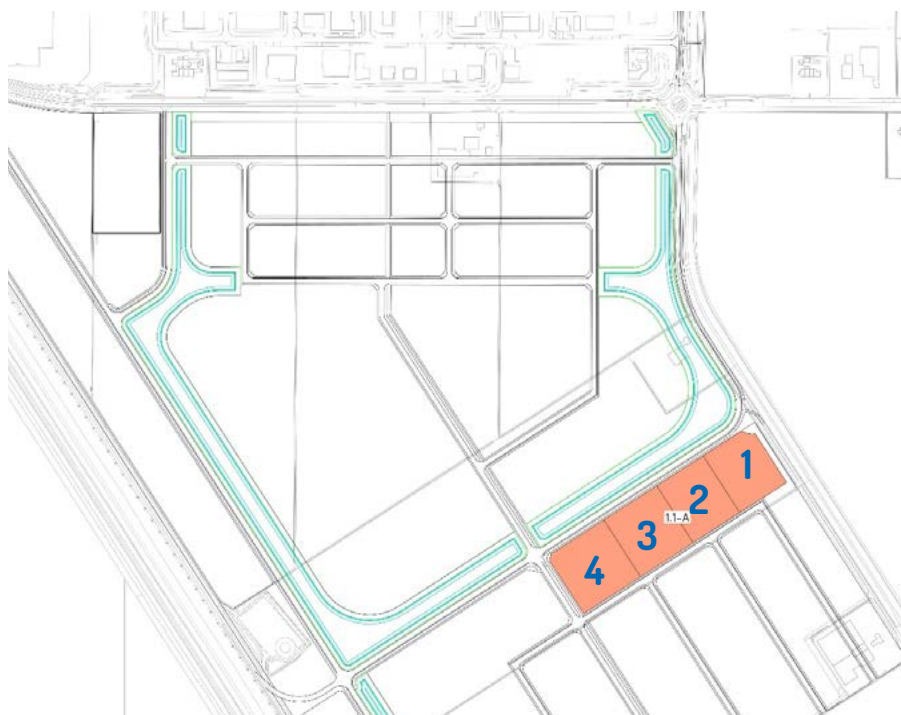
Kavel 2: Vis zonder drogen (of overige bedrijvigheid), ca. 8.150 m²

Kavel 3: Vis zonder drogen (of overige bedrijvigheid), ca. 9.250 m²

Kavel 4: Vis zonder drogen (of overige bedrijvigheid), ca. 10.000 m²

Het is mogelijk om kavels 2 en 3 of 3 en 4 samen te voegen tot maximaal ca. 20.000 m². De minimale kaveloppervlakte bedraagt ca. 8.000 m² en de maximale kaveloppervlakte bedraagt 10.000 m² (zie kavelkaart). Het is mogelijk om maximaal één kavel (nr. 1 of 2) op te splitsen in 2 kavels (max 2x 4000m²). Op basis van de inschrijvingen wordt de definitieve kavelverdeling door de gemeente Urk gemaakt.

Bedrijven die belangstelling hebben voor een kavel van minder dan 4000 m² komen voor deze fase (nog) NIET in aanmerking.



2.2.2. KAVELPRIJZEN

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen voor genoemde kavels opgenomen. Genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op de prijspeildatum 1 januari 2023, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad op donderdag 15 december 2022. 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
11.A	1	Overige bedrijven (zicht aan hoofdontsluiting zone A)	€ 131,50	€ 159,12
11.A	2-3-4	Visverwerking zonder drogen + overige bedrijven (zicht aan hoofdontsluiting zone A)	€ 131,50	€ 159,12
11.A	Bij splitsing kavel 1 of 2	Visverwerking zonder drogen en overige bedrijven (niet zijnde zichtlocatie)	€ 119,50	€ 144,59

2.3. DE PROCEDURE

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

- 1. Registratiefase:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer zich registreert bij de gemeente Urk als belangstellende voor een bedrijfskavel(s) (Hoofdstuk 3);
- 2. Inschrijvingsfase:** de fase waarin een bedrijf/ondernemer voor een bedrijfskavel(s) zich kunnen inschrijven bij de gemeente (Hoofdstuk 4);
- 3. Toetsingsfase:** de fase waarin de (minimum) eisen van inschrijving worden getoetst (Hoofdstuk 5);
- 4. Beoordelings- en toewijzingsfase:** de fase waarin de bedrijfskavel(s) worden beoordeeld en 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 REGISTRATIEFASE

Voordat de officiële inschrijvingsfase van start gaat, worden ondernemers/bedrijven in de gelegenheid gesteld om zich vooraf te registreren bij de gemeente Urk. De registratiefase start vanaf 25 november 2022. Het registratieformulier kunt u invullen en verzenden via [de website van de gemeente](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Urk/port_of_urk/new) (https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Urk/port_of_urk/new). Indien u vragen heeft over de procedure, dan kunt u deze tot 24 december stellen via het mailadres bedrijfsgrond@urk.nl (zie ook paragraaf 1.6). Houd er rekening mee dat het gaat om een registratie. Er kunnen aan de registratie geen rechten worden ontleend.

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.

- 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 ingediend worden via het inschrijvingsformulier dat de gemeente in januari 2023 bekend zal maken op www.portofurk.com/inschrijving.

4.1. WIJZE VAN INSCHRIJVEN

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

1. Een inschrijving kan uitsluitend worden gedaan via [het Inschrijfformulier bedrijfskavels Port of Urk, deelgebied 11.A](#). Dit is een conceptversie. Een digitaal invuldocument wordt in januari 2023 gepubliceerd 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. Aan de inschrijving kunnen door inschrijver geen voorwaarden worden verbonden. Het Inschrijvingsformulier dient door de inschrijver volledig te zijn ingevuld en ondertekend. Het getekende Inschrijvingsformulier dient bij de aanmelding te worden ingediend.
4. De inschrijving dient uiterlijk op vrijdag 10 februari 2023 volledig ingevuld via de website te zijn ingediend. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.
5. 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.
6. In beginsel wordt erop vertrouwd dat het Inschrijvingsformulier rechtmatig en juist is ingevuld. De gemeente kan verzoeken om bij het Inschrijvingsformulier de nadere bewijsmiddelen te overleggen die erop gericht zijn hetgeen door middel van het Inschrijvingsformulier is verklaard, te verifiëren. Deze bewijsmiddelen dienen binnen 7 kalenderdagen na verzoek te worden ingediend.

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. Een inschrijving is pas definitief als het inschrijfgeld aan de gemeente Urk is voldaan. Na ontvangst van de betaling ontvangt een inschrijver een ontvangstbevestiging van de inschrijving;
2. Het inschrijfgeld ad. € 1.000,- dient door middel van een betaallink bijgeschreven te worden op de bankrekening NL83BNGH 028.50.08.528 van de gemeente Urk, onder vermelding van bedrijfsnaam, adres en omschrijving: Inschrijving gronduitgifte bedrijfspkavels Port of Urk, deelgebied 1.1.A;
3. De betaling van het inschrijfgeld dient door de gemeente te zijn ontvangen voordat de inschrijvingstermijn is beëindigd. Indien en voor zover het inschrijfgeld niet tijdig door de gemeente is ontvangen, wordt de inschrijving ongeldig verklaard.
4. Restitutie van het inschrijfgeld vindt alleen plaats indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen zoals opgenomen in in paragraaf 5.1. en 5.2 van dit uitgifteprotocol en indien de inschrijver(s) geen bedrijfspkavel krijgt toegewezen. Het inschrijfgeld wordt binnen 5 werkdagen gerestitueerd.
5. Wanneer een bedrijfspkavel is toegewezen en deze kavel is geaccepteerd wordt het inschrijfgeld verrekend met de koopsom van de grond.
6. Indien na de procedure een bedrijfspkavel wordt toegewezen en deze niet wordt geaccepteerd vindt geen restitutie 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. Incorrecte inschrijvingen kunnen aangevuld worden tot 24 februari 2023. Houdt u er rekening mee dat uw inschrijving nog niet inhoudelijk is getoetst aan de gestelde voorwaarden. De 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.

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. 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. Indien niet wordt voldaan aan dit bedrijfsprofiel, wordt inschrijver uitgesloten van deelname.

5.2.2. INSCHRIJVING KAMER VAN KOOPHANDEL

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

5.2.3. BEDRIJFSACTIVITEITEN

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 Port of Urk. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 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>

5.2.5. BEELDKWALITEITSPLAN

Het concept schetsplan (zoals beschreven in de definities van dit protocol, paragraaf 1.5.4) moet voldoen aan de bepalingen van het [Beeldkwaliteitsplan Port of Urk](#). Het Beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 3.

5.2.6. 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.

5.2.7. 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 opwekendement (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.

5.2.8. 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.

5.2.9. 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.

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. (Dit criterium is niet van toepassing op kavel 1, met bestemming 'Overige bedrijvigheid').
- 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, klimaatadaptatie en mobiliteit.
- Levering restwarmte: De mate waarin een (vis)bedrijf als leverancier van restwarmte bij kan dragen aan de doelstellingen voor het KoWaNet.

Meer informatie over de gunningscriteria vindt u in [bijlage 4](#).

6.2. PUNTENSORE

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 4 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 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 4.
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. In de reserveringsovereenkomst wordt een optietermijn afgesproken van maximaal 6 maanden. Binnen deze termijn moet via het e-mailadres bedrijfsgrond@urk.nl kenbaar worden gemaakt of het optierecht omgezet dient te worden in koop.
2. Indien de inschrijver niet binnen de optietermijn aangeeft of de optie 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 tussenkomst ontbonden. De gemeente is dan vrij om de bedrijfskavel aan de volgende inschrijver(s) op de reservelijst aan te bieden.
3. 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.
4. 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 overlegd. Deze wordt beoordeeld door de gemeente Urk.
5. Als vanuit de gemeente is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend.

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	24 november 2022				
• Start registratieprocedure (registratieformulier)	25 november 2022				
• Bekendmaking definitieve grondprijzen	16 december 2022				
• Uiterste datum 1e termijn voor het stellen van vragen	24 december 2022				
• Uiterste datum 1e termijn beantwoorden van vragen	18 januari 2023				
• Start inschrijving (inschrijfformulier)	22 januari 2023				
• Sluitingsdatum inschrijving	10 februari 2023				
• Sluiting termijn voor aanvullen incomplete inschrijvingen	24 februari 2023				+
• Afronding beoordelingen inschrijvingen	24 maart 2023				
• Loting (indien nodig) en/of selectiebeslissing	30 maart 2023				+
• Publiceren selectiebeslissing	6 april 2023				
• Uiterste mogelijkheid tot kenbaar maken van kortgeding	14 april 2023				+
• Uiterste mogelijkheid voor het indienen van kortgeding	24 april 2023				
• Gunning/toewijzing en reserveringsperiode	25 april 2023				+
• Einde reserveringsperiode	september 2023				
• Sluiten overeenkomsten	oktober 2023				+