

Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 - 2026, Gemeente Urk



Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 - 2026, gemeente Urk

Opdrachtgever: Gemeente Urk
Project: Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 - 2026
Datum: 16 mei 2022
Status: Concept

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Inleiding	5
1.2.	Doel van de nota	5
1.2.1.	Transparantie	6
1.2.2.	Marktconformiteit.....	6
1.2.3.	Eerlijke concurrentie en gelijke kansen	6
1.2.4.	Andere doelen	6
1.3.	Didam-arrest.....	7
1.4.	Integraliteit	7
1.5.	Bereik van de nota.....	8
2.	Rol en inzet van de gemeente bij de gronduitgifte.....	9
2.1.	De rol van de gemeente bij de uitgifte van gronden	9
2.2.	De inzet van de gemeente.....	9
3.	Toewijzen van gronden voor bedrijfslocaties, algemeen	11
3.1.	Is er een aanbestedingsplicht bij gronduitgifte?	11
3.2.	Het arrest-Müller.....	11
3.2.1.	Rechtstreeks economisch belang	12
3.2.2.	De bouwplicht.....	12
3.2.3.	Door overheden te stellen eisen aan vastgoed	13
3.2.4.	Conclusie.....	14
3.3.	Type bied- /selectieprocedures	14
3.3.1.	Gevolgen Didam-arrest voor de type bied- /selectieprocedures	14
3.3.2.	Algemeen	14
3.3.3.	Variatiemogelijkheden openbare bied- /selectieprocedure	15
3.4.	Gunningsfase	16
3.5.	Marktwaarde van de gronden.....	16
4.	De Urker methode van gronduitgifte voor bedrijfslocaties	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Uitgangspunt 1: Geen openbare aanbesteding.....	17
4.3.	Uitgangspunt 2: Toepassing algemene beginselen van behoorlijk bestuur	17
4.4.	Het proces	18
4.4.1.	Algemeen	18
4.4.2.	Uitgifteprotocol	18
4.5.	Selectiecriteria	19

Minimumeisen.....	20
4.6. Inhoudelijke eisen: het publiekrechtelijk kader	20
4.7. De toewijzing	21
4.7.1. Loting.....	22
4.8. Na de toewijzing	23
4.9. Evaluatie.....	23

1. Inleiding

1.1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2020 de Nota Grondbeleid 2020 – 2024 vastgesteld. In deze nota is opgenomen dat er tevens een Nota Gronduitgifte ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

In de betreffende Nota grondbeleid 2020 – 2024 is aangegeven dat de gemeente bij de uitgifte van gronden rekening wil houden met de stedenbouwkundige invulling van gebieden. De gemeente zal daarnaast zoveel mogelijk inzetten op het behalen van haar doelstellingen bij de uitgifte van gronden.

De gemeente Urk voert een ‘Situationeel, met een actieve basis’ grondbeleid. Voor de nieuwe te ontwikkelen gebieden, wordt een actief grondbeleid gevoerd. Dat betekent dat de gemeente de gronden zelf gaat verwerven, de gronden bouw- en woonrijp maakt, een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maakt, selectie- en gunningscriteria vaststelt en vervolgens de bouwgrond uitgeeft.

De gemeente wil bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties meer regie hebben en al dan niet samen met ondernemers bekijken welke locatie en op welke plek binnen een locatie het meest geschikt is voor een bepaald bedrijf.

In december 2021 heeft de gemeenteraad de ‘Nota Gronduitgifte Urk 2021-2024, gemeente Urk’ vastgesteld. In deze nota zijn de beleidsuitgangspunten en werkwijze met betrekking tot de uitgifte van gronden specifiek ten behoeve van woningbouw en woningen in combinatie met een maatschappelijke functie vastgelegd (deel A). Als aanvulling op de Nota Gronduitgifte heeft de gemeente haar beleidsuitgangspunten en werkwijze met betrekking tot de uitgifte van gronden ten behoeve van bedrijfsfuncties nader uitgewerkt in deze voorliggende ‘Nota Gronduitgifte Bedrijven 2022-2026, gemeente Urk’ (deel B. hierna verder te noemen “**nota**”). Voor de overige functies, zoals horeca, detailhandel en maatschappelijk functies, zal de Nota Gronduitgifte in een latere fase uitgebreid worden met een ‘Nota Gronduitgifte Overige functies, gemeente Urk’ (deel C).

1.2. Doel van de nota

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een kenbare en eenduidige werkwijze rondom de uitgifte van gronden. Deze nota is niet alleen van belang voor de medewerkers die het beleid uitvoeren, maar biedt ook bedrijven inzicht in de gestelde kaders en beleidsuitgangspunten welke de gemeente Urk hanteert in haar uitgiftebeleid. Door middel van deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast, waarbinnen het college tot uitvoering kan komen met betrekking tot de uitgifte van gronden aan bedrijven ten behoeve van de realisatie van bedrijfsfuncties. De gemeente hanteert daarbij het adagium: het juiste bedrijf op het juiste moment op de juiste locatie.

Door middel van een transparante en gestructureerde wijze wenst de gemeente Urk de uitgifte van bedrijfskavels op de diverse bedrijvenlocaties te realiseren. Hierbij zijn gelijke kansen bij een gelijke vraag noodzakelijk. Dit is noodzakelijk, daar de vraag naar kavels mogelijk groter is dan het beschikbare aanbod. Deze nota dient kort gezegd een aantal doelen:

- Transparantie;
- Marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen;
- Andere doelen.

1.2.1. Transparantie

De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Bedrijven en ondernemers kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.

1.2.2. Marktconformiteit

De gemeente Urk is gelet op de regels omtrent staatssteun bij de uitgifte (verkoop) van gronden gehouden om deze marktconform te verkopen. In bijzondere gevallen kunnen andere doeleinden een rol spelen.

Hiermee wordt bereikt dat de gemeente op het financiële vlak niet tekort wordt gedaan, dat ondernemers en derden gelijk worden behandeld en dat geen ongeoorloofde en onbedoelde staatssteun wordt verleend.

1.2.3. Eerlijke concurrentie en gelijke kansen

Bij haar functioneren op de vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moeten er daarom op gericht zijn alle ondernemers die deelnemen aan een bied-/selectieprocedure, gelijke kansen te geven.

1.2.4. Andere doelen

Naast een methodiek waarmee op objectieve en transparante wijze kavels kunnen worden uitgegeven heeft de gemeente Urk meer beoogde doelen:

- Ruimte bieden voor de oplossing van knelpunten in de huisvesting van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven;
- Verlenging van de levensduur van bestaande terreinen, door het voorkomen van uitstroom van (sterke) bedrijven;
- Het faciliteren van groei en innovatie op zowel bestaande als nieuwe bedrijfslocaties, met voorkeur voor bedrijven die het cluster van visserij en maritieme bedrijven verder versterken;
- Het behouden en stimuleren van marktdynamiek (en daarmee hogere commerciële waarde) op bestaande terreinen;
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en een sterke profilering van zowel bestaande en nieuwe terreinen (met bijbehorende markt- en schaalvoordelen);
- Het flexibel kunnen inspelen op en meegaan met de economische ontwikkelingen.

Deze beoogde resultaten zijn daarmee zowel wenselijk voor de gemeente Urk als voor de ondernemers/eigenaren die gevestigd zijn op bedrijfslocaties op Urk. Immers, de doelstellingen van de gemeente Urk stimuleren het behoud van waarde van bedrijfslocaties en de bedrijfspanden en bedrijfskavels. Voor de gemeente Urk is de blijvende uitdaging om het speelveld voor (nieuwe) investeringen in bedrijfsruimte transparant, gezond en gestructureerd te houden.

1.3. Didam-arrest

Op 26 november 2021¹ heeft de Hoge Raad een voor gebiedsontwikkelingen belangrijk arrest gewezen. In dat arrest geeft de Hoge Raad aan dat een overheid bij haar privaatrechtelijk handelen niet in strijd mag handelen met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht, waartoe behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten moet een overheidsorgaan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

1.4. Integraliteit

Binnen de gemeente bevinden zich meerdere bedrijvenlocaties. Het gaat dan om nieuwe locaties (buitenstedelijk) en bestaande locaties (binnenstedelijk). Nieuw zijn de Port of Urk en de overgangszone in de Zeeheldenwijk en bestaand zijn onder meer Zwolsehoek, Kamperhoek, Lemsterhoek, Westgat en de Havens.

Om de snelgroeiende bevolking van Urk te kunnen accommoderen ten aanzien van wonen, werken en leven zijn nieuwe (buitenstedelijke) ontwikkelingsopgaven noodzakelijk. Voor bedrijvenlocaties gaat het dan om de ontwikkeling van de Port of Urk, de overgangszone in de Zeeheldenwijk en in mindere mate de laatste afronding van de Zwolsehoek. De grootste nieuwe bedrijvenlocatie is het binnendijs gelegen bedrijvengebied Port of Urk (hierna te noemen: “PoU”). PoU moet een toekomstbestendige en duurzame topwerkllocatie worden, die goed aansluit bij de behoeften vanuit onder meer de visindustrie (‘vishub’) en de maritieme sector. Daarnaast wordt er vanuit de provincie Flevoland gewerkt aan de ontwikkeling van de aangrenzende, nieuwe, buitendijs gelegen Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (hierna te noemen: “MSNF”). Tegelijkertijd worden er door de gemeente Urk op kleinschalig niveau nieuwe bedrijfskavels gecreëerd in bijvoorbeeld de ‘overgangszone’ van het woon-en voorzieningengebied Zeeheldenwijk, het Westgat en de laatste fase van de Zwolsehoek. Tot slot wordt in de toekomst de uitbreiding van de PoU niet uitgesloten.

Naast de realisatie van nieuwe bedrijvenlocaties zijn ook de bestaande bedrijvenlocaties (binnenstedelijk) voor de gemeente van belang. Bij deze bedrijvenlocaties kan een noodzaak aanwezig zijn om ze te vernieuwen. Voorbeelden van vernieuwing zijn: facelifts, herprofilering, herstructureren of revitaliseren. Ook is het mogelijk dat functies en voorzieningen van plek veranderen of beëindigd worden, waardoor locaties vrijkomen voor

¹ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

een invulling met andere functies. In deze situaties is dan ook nog sprake van functieverandering of transformatie.

Bij de opgaven van de gemeente moet rekening worden gehouden met het gegeven dat de realisatie van nieuwe bedrijvenlocaties ook gevolgen heeft voor de bestaande bedrijvenlocaties. Immers door de verplaatsing van bedrijven naar nieuwe bedrijvenlocaties komt ook bestaand vastgoed vrij om (her) gebruikt te worden door ondernemers.

Al deze ontwikkelingen zullen gaan zorgen voor de nodige verschuivingen tussen de diverse bedrijvenlocaties. Vanuit dit oogpunt is de gemeente voornemens om de uitgifte van gronden binnen de diverse bedrijfslocaties integraal te beschouwen.

1.5. Bereik van de nota

Deze 'nota is van toepassing op het totale grondgebied van de gemeente Urk. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag met betrekking tot de uitvoering, waarbij bouwrijpe bedrijfskavels ten gunste van bedrijfsfuncties door de gemeente uitgegeven worden aan bedrijven. In deze nota wordt aangegeven wat de beleidsuitgangspunten en werkwijze is ten aanzien van de gronduitgifte van bedrijfsground.

2. Rol en inzet van de gemeente bij de gronduitgifte

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. Om de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties en de transformatie en herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties en de daarmee samenhangende uitgifte van de gronden goed aan te laten sluiten bij de economische marktsituatie is inzicht in de dynamiek nodig. Periodiek zullen - indien nodig - de doelen en kaders geactualiseerd worden.

2.1. De rol van de gemeente bij de uitgifte van gronden

De gemeente kan diverse rollen aannemen bij de uitvoering van haar grondbeleid en de daarbij te realiseren doelen. De gemeente kan in basis een aantal rollen aannemen, namelijk een actieve, een faciliterende of een handhavende rol.

In de Nota Grondbeleid is aangegeven dat de gemeente weliswaar een situationeel grondbeleid heeft, maar met een actieve basis. De actieve rol zal de gemeente met name kiezen in het geval het gaat om de realisatie van nieuwe bedrijfslocaties. Bij de binnenstedelijke bedrijfslocaties zal de gemeente met name een faciliterende/handhavende rol hebben. Het gaat dan om de bestaande bedrijfslocaties maar ook om de bedrijfslocaties waarbij sprake is van een herstructurering of transformatie.

De gemeente zal echter altijd de rol op zich nemen die het beste past bij het realiseren van haar doelstellingen.

Bij de binnenstedelijke bedrijfslocaties zal de gemeente met name een faciliterende/handhavende rol hebben. Het gaat dan om de bestaande bedrijfslocaties maar ook om de bedrijfslocaties waarbij sprake is van een herstructurering of transformatie.

2.2. De inzet van de gemeente

De inzet van de gemeente bij de gronduitgifte van bedrijfslocaties is met inachtnaam van de doelen:

“Het juiste bedrijf, op de juiste plek op het juiste moment”

Het juiste bedrijf

De gemeente Urk heeft, door middel van haar publiekrechtelijke instrumenten, ruimtelijke- en economisch beleid, kaders en uitgangspunten vastgelegd voor bestaande en nieuwe bedrijvenlocaties. Deze kaders en uitgangspunten geven onder andere antwoord op de vraag wat de juiste bedrijven zijn, die kunnen landen op bepaalde bedrijvenlocaties indien sprake is van gronduitgifte.

Samen met de gemeente Noordoostpolder heeft de gemeente Urk haar vestigingsbeleid en nadere thematisering voor onder andere bedrijvenlocaties vastgelegd binnen de ‘Visie

Werklocaties Noordelijk Flevoland' (2017). Voor PoU zijn specifieke vestigingsafspraken gemaakt binnen de 'Bestuursovereenkomst grenscorrectie gemeente Noordoostpolder en Urk' en is er een 'Ambitiedocument voor Port of Urk' (ArcusPlus, oktober 2021) opgesteld.

Het ambitiedocument is de basis voor een verder uitwerking van bedrijfsclustering op gebiedsniveau. Op basis van de clustering van bedrijven in bepaalde gebieden kan versterking van het economisch potentieel en optimalisaties ten aanzien van routing en bijbehorende verkeersbewegingen bewerkstelligd worden. In de diverse bestemmingsplannen is het planologische kader voor de gronden vastgesteld, waaronder de bedrijven milieucategorisering. Daarnaast heeft de gemeente besloten om voor de nieuwe bedrijvenlocaties te starten met het vaststellen van ruimtelijke kwaliteitseisen, waardoor bedrijvenlocaties langdurig op niveau blijven. Daartoe worden globaal en per deelgebied voorafgaand aan een gronduitgifte beeldkwaliteit plannen opgesteld als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota.

Alle kaders en uitgangspunten, die worden vastgesteld door de gemeenteraad en/of het college, worden nader samengevat in selectiedocumenten, welke binnen de gronduitgifte gebruikt wordt om kavels transparant en doelmatig op de markt te brengen. Hierbij is nadrukkelijk geen sprake van het stellen van aanvullende eisen, kaders of uitgangspunten.

De juiste plek

Een belangrijk onderdeel is dat bedrijven op de juiste plek moeten landen om zo goed als mogelijk op ruimtelijke grondslagen er zorg voor te dragen dat bedrijven een passende plek hebben in hun omgeving en geen beletselen en belemmeringen vormen voor andere bedrijven. Soms betekent dit dat er sprake is van een verplaatsing, maar soms worden ook de bestaande mogelijkheden en uitbreidingsmogelijkheden in de directe omgeving in acht genomen.

Op basis van onder meer de planologische mogelijkheden, de wensen van de ondernemers en de wensen en eisen van de gemeente wordt bepaald welk bedrijf op welke plek het meest juist wordt geacht te zijn.

Het juiste moment

De verwachte gronduitgifte binnen bedrijvenlocaties (waaronder Port of Urk) zal worden uitgesmeerd over een langjarige periode. Vanuit macro-economisch perspectief zal deze periode naar verwachting (meerdere) laag- en hoogconjunctuur situaties kennen. De ervaring leert dat het ambitieniveau van bedrijfslocaties vaak op gespannen voet staat met de financiële resultaten. Op het moment dat er veel belangstelling is voor nieuwe bedrijfsgrond kan de wens aanwezig zijn om hogere kaders en uitgangspunten te stellen.

Het juiste moment wordt bepaald aan de hand van een door een ondernemer gestelde behoefte aan een nieuw bedrijfskavel. Een ondernemer moet een ruimtelijk knelpunt ervaren waarbij sprake moet zijn van een actuele behoefte die niet op andere wijze ingevuld kan worden. Belangrijk daarbij is dat het ervaren knelpunt actueel moet zijn. Op basis van door de ondernemer verstrekte informatie zal de gemeente de mate van urgentie bepalen en zodoende het juiste moment bepalen.

3. Toewijzen van gronden voor bedrijfslocaties, algemeen

In het algemeen geldt dat de gemeente alleen gronden toewijst en verkoopt aan ondernemers/bedrijven indien deze in staat en bereid zijn om de gronden te ontwikkelen en te bebouwen conform de eisen die de gemeente daaraan stelt, bijvoorbeeld eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Dit brengt ook met zich mee dat dergelijke partijen niet alleen de kennis en kunde moeten hebben, maar ook financieel in staat moeten zijn om de bedrijfskavel aan te kopen en de daarop te realiseren bebouwing kunnen realiseren.

3.1. Is er een aanbestedingsplicht bij gronduitgifte?

In de eerste overweging bij de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU wordt het volgende gesteld: “Wanneer door of namens overheden van de lidstaten overheidsopdrachten worden gegund, moeten de beginselen van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) worden geëerbiedigd, met name het vrije verkeer van goederen, de vrijheid van vestiging en de vrijheid van dienstverlening, alsmede de daarvan afgeleide beginselen, zoals gelijke behandeling, niet-discriminatie, wederzijdse erkenning, evenredigheid en transparantie. Voor overheidsopdrachten met een waarde boven een bepaald drempelbedrag moeten echter bepalingen worden opgesteld die nationale procedures voor aanbestedingen coördineren om te waarborgen dat deze beginselen in de praktijk worden geëerbiedigd en dat overheidsopdrachten worden opengesteld voor mededinging”.

Over de reikwijdte van het Europese aanbestedingsrecht bij gebiedsontwikkeling deed het Europese Hof van Justitie op 25 maart 2010 een belangrijke uitspraak. Op die dag wees het Europese Hof het arrest in de zaak Müller (zaak C-451/08) waarin het gaat om een gronduitgifte in de Duitse gemeente Wildeshausen.

3.2. Het arrest-Müller

In 2010 heeft het Europees Hof van Justitie het arrest in de zaak-Müller (zaak C-451/08) gewezen. In dit arrest ging het om een gemeentelijke gronduitgifte. De hamvraag in dit arrest is of de combinatie van gronduitgifte en vaststelling van stedenbouwkundige voorschriften door de gemeente een overheidsopdracht oplevert.

Het Hof maakt duidelijk dat grondverkoop door de overheid en het op eigen gronden door ondernemers voor eigen rekening en risico realiseren van vastgoed binnen publiekrechtelijke kaders, in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht vallen. Het Hof maakt ook duidelijk dat, wil überhaupt sprake kunnen zijn van een overheidsopdracht voor werken, cumulatief moet zijn voldaan aan drie voorwaarden:

1. er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid;
2. er wordt een bouwplicht opgelegd, en;
3. er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Op deze drie voorwaarden zal hierna nader worden ingegaan.

3.2.1. Rechtstreeks economisch belang

Van een dergelijk rechtstreeks economisch belang is volgens het Hof sprake in een aantal situaties, namelijk:

1. indien de gemeente eigenaar wordt van het werk;
2. sprake is van een werk met een openbaar karakter en;
3. indien het werk gedeeltelijk voor rekening en/of risico van de gemeente plaatsvindt of de gemeente financieel voordeel uit het werk haalt, nu of in de toekomst.

Ter voorkoming van een rechtstreeks economisch belang van de gemeente is van wezenlijk belang dat door de ondernemer een marktconforme grondprijs wordt betaald en dat de ontwikkeling van het vastgoed werkelijk voor rekening en risico van de ondernemer plaatsvindt. Als de werkelijk gerealiseerde opbrengsten van vastgoed hoger zijn dan bij ondertekening van het contract was voorzien, moet worden voorkomen dat de gemeenten dit met een bepaald percentage afromen. Er ontstaat anders een gemeentelijk rechtstreeks economisch belang bij het vastgoed. Het is wel mogelijk om bij hogere vastgoedopbrengsten de grondprijs te herberekenen. Die moet immers marktconform zijn en bij hogere vastgoedopbrengsten hoort (als de grondprijs via een residuele methode wordt bepaald) ook een hogere grondprijs.

De prestatie van de ondernemer moet volgens het Hof “wegens de aard ervan alsook de systematiek en de doelstellingen van richtlijn 2004/18 voor de aanbestedende dienst een rechtstreeks economisch belang inhouden”. Aansluitend noemt het Hof een aantal situaties waarin van een dergelijk “rechtstreeks economisch belang” sprake is: “Dit economisch belang staat duidelijk vast wanneer is bepaald dat de aanbestedende dienst eigenaar zal worden van de werken of het werk waarop de opdracht betrekking heeft. Een dergelijk economisch belang kan ook worden vastgesteld wanneer is bepaald dat de aanbestedende dienst krachtens een rechtstitel over de in het kader van de opdracht uit te voeren werken zal kunnen beschikken met het oog op hun openbare bestemming”.

Het uitgangspunt bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties is het gemeentelijke grondprijsbeleid. In basis worden de prijzen comparatief bepaald aan de hand van periodiek marktonderzoek. Uitgangspunt is dat het grondprijsbeleid van de gemeente marktconform is. Een en ander is nader uitgewerkt in de Nota Grondprijsbeleid van de gemeente.

Het gaat bij een rechtstreeks economisch overheidsbelang als genoemd door het Europese Hof in het arrest Müller om een specifiek economisch belang bij het betreffende vastgoed. Daarvan is bij gronduitgifte waarbij een bepaald grondprijsbeleid wordt gehanteerd geen sprake. Het bovenstaande brengt met zich mee dat bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties niet aan de eerste voorwaarde van het arrest Müller wordt voldaan.

3.2.2. De bouwplicht

Het criterium omtrent de bouwplicht is uiterst relevant voor de Europese Commissie als indicatie voor het bestaan van een overheidsopdracht en derhalve van een Europese aanbestedingsplicht.

Volgens het Hof in de zaak-Müller moet een gegadigde zich tot de uitvoering van werken verbinden, wil sprake kunnen zijn van een bezwarende titel. Een bouwplicht levert een dergelijke verbintenis op, maar een (terug)leverplicht van de grond in het geval niet binnen

een bepaalde termijn wordt gestart met de bouw niet, aangezien een gemeente die in die situatie gronden geleverd krijgt, nog steeds niet de realisatie heeft afgedwongen.

In de nieuwe Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente wordt uitgegaan van de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gemeente biedt en is een (terug)leverplicht opgenomen. Het opleggen van een bouwplicht is derhalve niet nodig en zal ook niet worden opgelegd.

Het opleggen van een bouwplicht zal niet plaatsvinden. De gemeente wil wel maximale zekerheid hebben dat op de uitgegeven bedrijfskavels wel bebouwing wordt gerealiseerd. De reden daarvoor is dat de gemeente op basis van knelpunten en urgentiebepaling bedrijfskavels uitgeeft waarbij ze dan ook de zekerheid wil hebben dat daarbij de juiste partij is gekozen die de bebouwing tijdig realiseert. In de koopovereenkomst voor een bedrijfskavel zal om die reden een aantal voorwaarden worden opgenomen om er zorg voor te dragen dat de bebouwing ook wordt gerealiseerd. Het gaat dan om

- a. Een grondafnameplicht op te nemen, in combinatie met:
- b. De verplichting om tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen;
- c. Een terugleverrecht van de gemeente ingeval van het niet voldoen aan de verplichting onder b of het niet tijdig beginnen met bouwen.

Aan de verplichtingen onder a en b zal voorts een boetebeding worden gekoppeld.

Een grondafnameplicht bevat voor de ondernemer een zeer sterke financiële prikkel om tot realisatie over te gaan. Normaal gesproken gaat het bij bedrijfslocaties om het bouwen voor eigen gebruik. Het zou zo moeten zijn dat indien een ondernemer een bedrijfskavel wenst te kopen er sprake is van een “noodzaak/knelpunt/urgentie”. Indien dat niet het geval is dan zullen er andere ondernemers zijn waarbij dat wel het geval is en dan kunnen de bedrijfskavels beter worden verkocht aan die ondernemers.

Een grondafnameplicht in combinatie met de verplichting tot het tijdig aanvragen van een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen én het consequent intrekken van omgevingsvergunningen die niet binnen 26 weken worden gebruikt (zoals bedoeld in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) biedt de gemeente Urk daarmee feitelijk een vergelijkbare zekerheid als een bouwplicht, terwijl dan geen discussie over het aanbestedingsrecht hoeft te ontstaan.

Het bovenstaande brengt met zich mee dat de gemeente bij de uitgifte van gronden niet voldoet aan het meeste belangrijke criterium uit het Müller-arrest.

3.2.3. Door overheden te stellen eisen aan vastgoed

Het gaat hier om eisen die verder reiken dan publiekrechtelijke mogelijkheden van gemeenten om ten aanzien van vastgoed regulerend op te treden. Dit kader (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan) bevat generieke eisen waarbinnen ondernemers hun bouwplannen kunnen ontwikkelen en waaraan bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst. De gemeente wenst bij de uitgifte voor bedrijfslocaties op voorhand geen extra eisen te stellen dan het publiekrechtelijk kader.

3.2.4. Conclusie

Het bovenstaande heeft als gevolg dat de werkwijze zoals de gemeente die voor ogen heeft, niet tot gevolg heeft dat de gronduitgifte is aan te merken als een overheidsopdracht voor werken, waardoor er geen aanbestedingsplicht geldt.

3.3. Type bied- /selectieprocedures

3.3.1. Gevolgen Didam-arrest voor de type bied- /selectieprocedures

Het Didam-arrest heeft voor de uitgifte van gronden een aantal gevolgen gehad. Als gevolg van het Didam-arrest mag de gemeente niet handelen in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht, hiertoe behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Belangrijk aspect hierbij is dat de Hoge Raad geen nieuwe uitleg geeft aan de toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, maar aangeeft hoe gemeente deze altijd al had moeten toepassen.

De toepassing van het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – brengt met zich mee dat de gemeente indien ze het voornemen heeft om gronden uit te geven, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

De gemeente zal aan de hand van op te stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria een selectieprocedure moeten volgen op basis waarvan een koper geselecteerd kan worden. Deze methode is de hoofdregel.

Slechts in uitzonderingsgevallen, namelijk als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria op voorhand vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval heeft de gemeente wel de plicht om haar voornemen tot verkoop, voorafgaande aan het sluiten van een overeenkomst te publiceren om te kijken of er toch niet een andere gegadigde is.

Een ander belangrijk aspect van het Didam-arrest is ook dat een meervoudige onderhandse procedure als gevolg van het Didam-arrest bij de uitgifte van gronden niet meer mogelijk is.

3.3.2. Algemeen

De gemeente Urk kan bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties diverse vormen van bied-/selectieprocedure hanteren. Ieder van deze vormen heeft een eigen vorm van toewijzing van (uitgifte van) gronden. Op basis van het Didam-arrest en het feit dat de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties geen aanbestedingsrechtelijke opdracht is, heeft de gemeente de volgende mogelijkheden bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties:

- Een openbare bied-/selectieprocedure, al dan niet met voorselectie (hoofdregel);
- Een enkelvoudig onderhands bied-/selectieprocedure, de 1 op 1 methode, (uitzonderingsregel).

Een openbare bied-/selectieprocedure

Deze vorm van uitgifte zal het meest worden toegepast, omdat dit de meest openbare en transparante vorm is en deze op basis van het Didam-arrest als hoofdregel is geformuleerd. Bedrijfskavels zullen via een openbare bekendmaking te koop worden gezet, waarna

partijen zich kunnen melden of inschrijven op deze kavel. Overigens geldt dat bij deze openbare manier van uitgeven er veel verschillende smaken en combinaties mogelijk zijn.

Een 1 op 1 methode

Een 1 op 1 methode was jarenlang een veel gebruikte methode voor de uitgifte van gronden door gemeenten. Bij deze methode was het gebruikelijk dat de gemeente een ondernemer selecteerde voor een specifieke bedrijfslocatie of – kavel dan wel dat een ondernemer zich met een vraag meldde bij de gemeente. Normaal gesproken hanteerde de gemeente daarbij geen selectiecriteria.

Naar aanleiding van het eerdergenoemde Didam-arrest zal deze methode van uitgifte voor gronden van bedrijfslocaties op zich nog wel mogelijk blijven maar alleen als uitzonderingssituatie. Namelijk in het geval als op voorhand op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria blijkt dat er maar één serieuze gegadigde/ondernemer is die voor een bepaald bedrijfskavel in aanmerking kan komen. Naar verwachting zal dat bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties niet aan de hand zijn, omdat verwacht mag worden dat er altijd wel een andere ondernemer is die ook interesse heeft.

3.3.3. Variatiemogelijkheden openbare bied- /selectieprocedure

Binnen de openbare biedprocedure zijn nog een aantal variatiemogelijkheden die gemaakt kunnen worden.

- Een prijsvraag;
- Vestigingsprocedure;
- Loting;
- Een combinatie van methoden.

Een prijsvraag

In een prijsvraag worden partijen uitgenodigd om op basis van minimale eisen en randvoorwaarden een bieding te doen en zal degene diens inzending het beste voldoet aan de vooraf opgestelde criteria de selectieprocedure winnen. Hierbij gaat het vaak ook om een ontwerpogave. Deze vorm van selectie is vooral bruikbaar voor bijzondere locaties (entree van een bedrijventerrein, landmark, beeldbepalend object: e.e.a. conform het beeldkwaliteitsplan dat wortelt in het gemeentelijk welstandbeleid en gekoppeld is aan het bestemmingsplan).

Een vestigingsprocedure

Selectie vindt plaats door vooraf gestelde uitgiftecriteria. In een selectieleidraad of uitgifteprotocol staan deze uitgiftecriteria nader uitgewerkt. Naar verwachting zullen de meeste uitgiftes in de gemeente Urk ook volgens deze vorm plaats gaan vinden. De uitgifte- en selectiecriteria worden vooraf en openbaar bekend gemaakt. Het bedrijf dat met zijn plan en vestiging het hoogst scoort krijgt de kavel toegewezen.

Loting

Selectie vindt plaats door loting (onder toezicht van een notaris). Hierbij zijn de randvoorwaarden vooraf zo duidelijk en omvattend, dat partijen niet onderscheidend zijn in hun plan en er alleen op basis van loting geselecteerd zal worden.

De gemeente zal voor deze methode kiezen als er op basis van een selectieronde meerdere partijen over blijven die even geschikt zijn om een kavel te kopen.

3.4. Gunningsfase

Naast een selectiefase kan de gemeente er ook voor kiezen om in bijzondere gevallen te werken met zowel een selectie- als gunningsfase. In dat geval zullen ondernemers dan via een selectieronde worden geselecteerd om een bieding uit te brengen.

Deze bieding zal dan worden beoordeeld door de gemeente en aan degene die de hoogste score heeft zal dan een bedrijfskavel worden gegund. De gunning vindt dan plaats op basis van een vooraf bepaalde maatstaf. Deze kunnen zijn:

- Beste prijs-kwaliteit: Bij deze methode vindt de gunning plaats op basis van de beste prijs en beste kwaliteit. Binnen deze methode heeft de gemeentevrijheid om zelf een verhouding te bepalen tussen prijs en kwaliteit. Als kwaliteit belangrijk is dan speelt prijs een mindere rol en visa versa.
- Beste prijs: Bij deze methode gaat het bij de uitgifte van gronden puur om de hoogste bieding ten aanzien van de grondprijs. De ondernemers zullen dan een geheel eigen invulling geven binnen de gestelde planologische kaders.
- Beste kwaliteit: Bij deze methode is de prijs een vaststaand gegeven en gaat het puur om de aangeboden kwaliteit.

In een gunningsfase zal de gemeente aangegeven op basis van welke maatstaf getoetst gaat worden en welke criteria een rol spelen bij de beoordeling door de gemeente.

3.5. Marktwaaarde van de gronden

In het kader van staatsteun is het voor de gemeente cruciaal dat de gemeente Urk zich jegens de ondernemers aan wie de toewijzing van gronden plaatsvindt, gedraagt als een marktdeelnemer in een markteconomie. Dit betekent concreet dat de gronduitgifteprijsen marktconform dienen te zijn en de gemeente Urk niet mag instemmen met afspraken die hieraan niet voldoen. Bij de uitgifte van gronden kan de gemeente aan de staatssteunregels voldoen door te waarborgen dat alle gronduitgifteprijsen worden gebaseerd op het gemeentelijke grondprijsbeleid. Dat zijn prijzen die voor alle partijen gelden. Er kan daarmee geen sprake zijn van bevoordeling van de ene ondernemer boven de andere en daarmee ook niet van ongeoorloofde staatssteun.

4. De Urker methode van gronduitgifte voor bedrijfslocaties

4.1. Inleiding

De gemeente Urk heeft bij de uitgifte van gronden van bedrijfslocaties de navolgende inzet:

“Het juiste bedrijf, op de juiste plek op het juiste moment.”

De gemeente wenst niet alleen maar zal bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties moeten voldoen aan het eerdergenoemde Didam-arrest. Het belangrijkste onderdeel bij de uitgifte van bedrijfslocaties en uitiem de verkoop van een bedrijfskavel is de wijze waarop de gemeente omgaat met de selectie van partijen. Op basis van het Didam-arrest dienen de door de gemeente te hanteren selectiecriteria objectief, toetsbaar en redelijk te zijn.

Concreet betekent dit dat de gemeente:

- De uitgifte van gronden van bedrijfslocaties in basis plaats zal vinden middels een openbare bied-/selectieprocedure;
- Een 1 op 1 uitgifte van bedrijfskavels in uitzonderingssituaties en in bijzondere gevallen mogelijk blijft;
- Voor de selectie van en toewijzing aan de koper objectieve, toetsbare en redelijke criteria zal stellen;
- De daarbij gewenste gemeentelijke beleidsvrijheid niet uit het oog zal verliezen.

4.2. Uitgangspunt 1: Geen openbare aanbesteding

Uitgangspunt is dat de uitgifte van gronden door de gemeente niet leidt tot een verplichting tot (Europese of nationale) openbare aanbesteding.

4.3. Uitgangspunt 2: Toepassing algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De gemeente is bij de toewijzing van gronden gehouden om zich te houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er geldt om die reden een aantal uitgangspunten:

- Het non-discriminatiebeginsel/level playing field: Een van de beginselen is het non-discriminatiebeginsel ofwel het creëren van een level playing field. Alle ondernemers moeten een gelijke behandeling krijgen. Dit beginsel bevordert de ontwikkeling van de concurrentie en zorgt ervoor dat alle ondernemers dezelfde kansen krijgen. Discriminatie (bijvoorbeeld naar nationaliteit) is expliciet uitgesloten. Non-discriminatie moet ervoor zorgen dat ondernemers die willen meedoen aan een bied-/selectieprocedure niet bevoordeeld of benadeeld worden ten opzichte van derden of elkaar. Een voorbeeld van een verboden, discriminerende voorwaarde is de eis dat ondernemers die interesse hebben in de opdracht in dezelfde regio als de aanbestedende dienst gevestigd moeten zijn. (zie hiervoor zaak C-324/98 Telaustria). De gemeente wil bij de toewijzing van gronden voor bedrijfskavels een

level playing field hebben waarbij aan een bied-/selectieprocedure deelnemende ondernemers een gelijke kans dienen te hebben;

- Het gelijkheidsbeginsel: Alle ondernemers moeten hetzelfde worden behandeld;
- Het transparantiebeginsel: De gemeente moet duidelijke informatie aan ondernemers geven over de bied-/selectieprocedures;
- Het proportionaliteitsbeginsel: De gemeente moet eisen stellen die in verhouding staan tot de opdracht en de grootte daarvan;
- Het fair-play beginsel: Het zogenaamde fair-play beginsel is vastgelegd in artikel 2.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), dat als volgt luidt:
 1. Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid;
 2. Het bestuursorgaan waakt ertegen dat tot het bestuursorgaan behorende of daarvoor werkzame personen die een persoonlijk belang bij een besluit hebben, de besluitvorming beïnvloeden.

4.4. Het proces

4.4.1. Algemeen

Voor de uitgifte van bedrijfskavels op bedrijfslocaties hanteert de gemeente een openbare selectieprocedure. De procedure kent een selectie- en toewijzingsronde en een vervolgfase.

4.4.2. Uitgifteprotocol

Het is gewenst om de wijze van selectie en besluitvorming te beschrijven. Dit geeft meer inzicht in hoe de gemeente opereert tijdens de openbare selectie. Het bindt andersom de gemeente ook om vooraf na te denken over de werkwijze en zich daaraan te houden. De werkwijze en procedure voor de openbare selectie staat in het gronduitgifteprotocol.

Per uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties zal de gemeente bepalen welke selectiecriteria het best passend zijn voor de desbetreffende locatie. De gemeente zal daartoe een uitgifteprotocol opstellen waarin wordt beschreven op welke wijze de selectie en toewijzing zal plaatsvinden, welke criteria de gemeente gaat toepassen en in welke tijdsperiode de gronden beschikbaar zijn.

Het opstellen van dit uitgifteprotocol is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

De gemeente zal per voorgenomen gronduitgifte het gehele proces van het selectie en toewijzing aan de hand van de in deze nota beschreven uitgangspunten concreet uitwerken in een uitgifteprotocol. Een dergelijk uitgifteprotocol beschrijft de wijze waarop met aanvragen voor van ondernemers voor een bedrijfskavel wordt omgegaan. Dat kan inhoudelijk zijn, namelijk welke criteria de gemeente gaat stellen en waarop wordt geselecteerd en geprioriteerd. Op basis van die criteria worden dan ondernemers geselecteerd die in aanmerking komen voor een bedrijfskavel. Het uitgifteprotocol bevat tevens een procedureomschrijving, namelijk een beschrijving van het proces vanaf het eerste moment dat een ondernemer zich meldt met een huisvestingsvraag tot en met het moment van de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het sluiten van een koopovereenkomst.

Selectieronde en toewijzing

De selectieronde kent de volgende onderdelen:

- **Openbare aankondiging:** In de aankondiging staat een omschrijving wat de gemeente met de (ontwikkeling van) de bedrijfslocatie beoogt, onder vooraf bekendgemaakte uitgifte/verkoopcriteria. De gemeente Urk kan hierbij (ook) gebruik maken van een gebieds-/kavelpaspoort met daarin de ruimtelijke richtlijnen en overige voorwaarden voor vestiging. In deze fase worden potentieel geïnteresseerde partijen uitgenodigd tot het doen van een aanmelding.
- **Het aanmelden van partijen:** Binnen een in het uitgifteprotocol vastgestelde termijn dienen partijen die deel willen nemen zich aan te melden en de in dat protocol voorgeschreven informatie te verschaffen.
- **Het selecteren van partijen:** Na de aanmelding van een partij gaat de gemeente beoordelen welke partijen aan de selectiecriteria voldoen. Partijen die niet aan de criteria voldoen, gaan niet door naar de volgende ronde waarin de beschikbare gronden worden toegewezen aan partijen voor die voor de betreffende locaties in aanmerking komen;

Na de selectieronde kunnen meerdere partijen overblijven. Vervolgens wordt de keuze gemaakt in de toewijzingsronde.

- **Het toewijzen aan partijen:** Indien bekend is welke aangemelde partijen aan de selectiecriteria voldoen, zal middels toetsing aan de toewijzingscriteria een partij geselecteerd worden aan wie de bedrijfskavel in eerste instantie wordt toegewezen. Indien en voor zover meerdere partijen een gelijke geschiktheid hebben, dan zal via loting een keuze worden gemaakt;

Vervolgfase

Nadat een partij is geselecteerd, wordt met de partij een vervolgfase doorlopen: Deze vervolgfase kent de volgende onderdelen:

- **Het sluiten van een reserveringsovereenkomst:** Met degene die uit de selectieronde de beste partij is zal een reserveringsovereenkomst worden gesloten;
- **Het ontwerpproces:** Na het sluiten van de reserveringsovereenkomst zal gedeeltelijk gezamenlijk met de partij een ontwerpproces worden doorlopen om te komen tot een door de gemeente en de partij gedragen ontwerp;
- **Het sluiten van een koopovereenkomst:** de laatste stap is het sluiten van een verkoopovereenkomst.

In het navolgende wordt voor de verschillende stappen van het proces verder uitgewerkt wat voor criteria kunnen worden toegepast. Een en ander zal, zoals hiervoor al genoemd, per geval worden uitgewerkt in het uitgifteprotocol.

4.5. Selectiecriteria

De toetsing aan de selectiecriteria vindt plaats aan de hand van juridische en financiële vereisten en de zogenaamde uitsluitingsgronden.

Uitsluitingsgronden

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

Minimumeisen

De gemeente zal een aantal minimumeisen stellen, waarbij geldt dat indien en voor zover een partij daaraan niet wenst te voldoen, het niet voldoen geldt als een knock out criterium, hetgeen betekent dat de gemeente het proces om te komen tot een koopovereenkomst zal staken.

Als minimumeisen worden gesteld:

- het voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan;
- het voldoen aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan.

Juridische en financiële vereisten

De juridische vereisten ze hebben betrekking op:

- de identificatiegegevens van de deelnemers aan de selectiefase, zoals een omschrijving van de rechtsvorm en de inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
- Indien aan de orde een controle op financiële draagkracht;
- Indien aan de orde een Wet Bibob-toets.

Deze toets op geschiktheid dient te worden beschouwd als minimumeisen (knock-out criteria). Als deze geen belemmering vormen, gaan partijen door naar de selectiefase.

4.6. Inhoudelijke eisen: het publiekrechtelijk kader

Degene die in aanmerking wensen te komen voor een bedrijfskavel dienen te voldoen aan het door de gemeente gestelde publiekrechtelijk kader. Dit kader is van belang om vanuit het gemeentelijke belang richting te geven aan niet alleen de gewenste situering van bedrijven maar ook de uitstraling/beeldkwaliteit van bedrijven.

Bij het publieke kader kan worden gedacht aan:

- **Relevante informatie:** als eerste is het van belang om zo veel mogelijk de relevante informatie over een project of een locatie beschikbaar te stellen, zoals bodeminformatie, gebouwinformatie (bij transformatie), planologische informatie, flora-en faunaonderzoeken, kabels en leidingen, e.d.;
- **Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan:** het bestemmingsplan vormt een belangrijk aspect bij de uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties. In het bestemmingsplan zijn alleen de bestemmingen van de gronden bepaald maar staan ook eisen m.b.t. milieucategorieën en waar bepaalde milieucategorieën al dan niet mogelijk zijn. Het bestemmingsplan bepaalt voor de bebouwingsmogelijkheden van de uit te geven bedrijfskavels. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;

- **Bestuurlijke en beleidsmatige randvoorwaarden:** (publiek programma van eisen, als onderdeel van de selectiecriteria/verkoopcriteria): dit zijn de uitgangspunten die in algemene zin (voor de hele gemeente) of project specifiek zijn geformuleerd door college of raad, zoals parkeernormen, ontwerprichtlijnen voor openbare ruimte, duurzaamheid, financiële haalbaarheid, functionele en programmatische uitgangspunten, e.d.;

Het voldoen aan deze onderdelen van het publiekrechtelijk kader zal in de selectieronde als duidelijke criteria in het uitgifteprotocol worden uitgewerkt en voorgeschreven. Indien ervoor wordt gekozen een onderdeel niet als een eis, maar als een wens te hanteren, op basis waarvan een partij zich kan onderscheiden van andere geïnteresseerden, wordt dit als onderdeel van de toewijzingscriteria opgenomen.

4.7. De toewijzing

Het doel van de gemeente is om bedrijfskavels toe te wijzen aan kopers die het beste aansluiten bij de profilering van de bedrijfslocaties en de beoogde ambities en doelstellingen per bedrijfslocatie. Bij het toewijzen aan een koper van bedrijfskavel gaat het ook om het juiste bedrijf. De gemeente zal bij de selectie daarom ook kijken of een bedrijf wel “geschikt” is.

Belangrijk is voor de gemeente ook dat in het kader van efficiënt ruimtegebruik de gemeente ook om het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen. In het kader van efficiënt ruimtegebruik betekent het voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan nog niet dat het ruimtegebruik efficiënt is. Zo mag bijvoorbeeld een milieucategorie 2 bedrijf zich vestigen op een locatie waar ook milieucategorie 4 is toegestaan, maar zal de vestiging leiden tot een niet efficiënt ruimtegebruik. Hetzelfde geldt in het geval maar beperkt gebruik wordt gemaakt van de planologisch mogelijk gemaakte bebouwingsvoorschriften.

De gemeente kan ervoor kiezen om gebieds- of kavelpaspoorten op te stellen waarin inzichtelijk kan worden gemaakt welke ruimtelijke richtlijnen de gemeente op de betreffende locatie voor ogen heeft. Criteria om te komen tot efficiënt ruimtegebruik en de uitwerking daarvan in gebieds- of kavelpaspoorten kunnen onderdeel zijn van de toewijzingscriteria. Dit wordt dan uitgewerkt in het uitgifteprotocol, zodat voor de geïnteresseerde partijen voorafgaand aan aanmelding duidelijk is hoe de beoordeling en toewijzing zal plaatsvinden.

In het voorgaande is aangegeven dat de gemeente per bedrijfslocatie gaat aangeven welke toewijzingscriteria het best passend zijn voor de betreffende bedrijfslocatie. De gemeente kan daarbij een keuze maken uit de onderstaande criteria.

1. **De huidige locatie van het bedrijf:** De reden voor dit criterium is bijvoorbeeld van toepassing voor de Port of Urk. In de met de gemeente Noordoostpolder gesloten bestuursovereenkomst hebben de gemeente Urk en Noordoostpolder is afgesproken dat bepaalde bedrijven van buiten Urk eerder een plek dienen te krijgen op andere bedrijfslocaties dan de Port of Urk;
2. **Het type bedrijf:** Het tweede criterium is het type bedrijf. Enerzijds is dit criterium van belang voor de situering op een bedrijfslocatie zelf, maar ook is het type bedrijf van belang als een bedrijf van buiten Urk zich meldt, hetgeen speciaal geldt voor de

Port of Urk. Immers bedrijven in de maritieme en/of visserijsector van buiten Urk mogen op grond van de bestuursovereenkomst een plek krijgen op de Port of Urk;

3. **Aantoonbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt of versterking van maritiem cluster, visserijsector of gehele keten:** Om voor een nieuw bedrijfskavel in aanmerking te kunnen komen moet het betreffende bedrijf op de oude locatie een ruimtelijk of functioneel knelpunt hebben. Gedacht kan worden aan het afwezig zijn van uitbreidingsmogelijkheden waardoor de bedrijfsvoering in de knel komt, het financieel onrealistisch zijn van uitbreiding op de bestaande locatie, maar ook kan gedacht kan worden aan de mogelijkheid om liggende bedrijven op te kopen waardoor geen knelpunt meer aanwezig is. Een ander aspect is of een bedrijf een versterking met zich meebrengt voor het bestaande maritieme cluster, visserijsector en de gehele keten. Dergelijke bedrijven hebben een zodanige meerwaarde voor Urk dat ondanks dat ze bijvoorbeeld geen knelpunt hebben, toch geselecteerd kunnen worden;
4. **Vestiging bestaand bedrijfslocatie:** Dit criterium zal met name een rol spelen bij de Port of Urk en zeker in de eerste fase vanwege de beperkte beschikbaarheid van voldoende kavels. Bekeken moet worden of er op andere bedrijfslocaties nog bedrijfskavels beschikbaar zijn, waarvoor een partij ook in aanmerking kan komen.
5. **Urgentiebepaling/prioritering:** Op basis van de urgentie van een bepaald bedrijf als gevolg van een knelpunt zal worden gekeken welke bedrijf voorrang moet krijgen in de selectie. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om prioritering van een bedrijf dat een absolute meerwaarde heeft voor de keten en bijdraagt aan de ketenversterking van de maritieme en visserijsector op Urk;
6. **Aanvullende criteria:** De gemeente kan ook aanvullende criteria stellen waarbij op basis van een puntensysteem de positieve bijdrage aan Urk kan worden gemeten. Deze aanvullende criteria zullen waar nodig worden gesteld en zullen in het gronduitgifteprotocol worden opgenomen en uitgewerkt voorafgaande aan de bekendmaking van de gronduitgifte. Het kan dan gaan om:
 - a. Sociaal economische betekenis voor Urk: Hierbij kan worden gedacht aan het aantal arbeidsplaatsen (al dan niet per hectare), de binding met Urk, of de partij een inclusieve werkgever is, de samenwerking met kennis- en onderwijsinstellingen;
 - b. Duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik: Het gaat hierbij om de thema's circulaire economie, energie, klimaatadaptatie en mobiliteit, maar ook om clustering en hoe de partij omgaat met de achterblijvende locatie.

Voor al deze criteria geldt dat zij in het uitgifteprotocol zullen moeten worden uitgewerkt tot transparante en objectief meetbare criteria, zodat de beoordeling objectief, toetsbaar en redelijk is.

4.7.1. Loting

Indien en voor zover blijkt dat na het doorlopen en beoordelen van alle criteria meerdere partijen in aanmerking kunnen komen voor hetzelfde bedrijfskavel, dan zal de ultieme beslissing middels een loting plaatsvinden.

4.8. Na de toewijzing

In de reserveringsovereenkomst of de verkoopovereenkomst kan de gemeente ook een aantal randvoorwaarden stellen, de verkoopcriteria. Deze gaan in op de (ruimtelijke) richtlijnen te stellen voorwaarden met betrekking tot profilering en kwaliteiten op de beschikbare bedrijfskavels op bedrijfslocaties.

Concreet kunnen deze verkoopcriteria betrekking hebben op:

- De kavelomvang en schaalgrootte;
- Bedrijfsactiviteiten;
- Bouw- en milieuvoorschriften (milieucategorie);
- Verkeersintensiteit;
- Duurzaamheid;
- Parkmanagement;
- Aansluiting op warmtenet.

4.9. Evaluatie

De gemeente is voornemens om frequent de uitgifte op basis van deze Nota (en het gronduitgifteprotocol) te evalueren. Bij het evaluatieproces kunnen de partijen worden betrokken die in het uitgifteproces een rol spelen, zoals ondernemers, bedrijfsruimtegebruikers, makelaars en notarissen worden betrokken. Het doel is om te komen tot efficiënter, doelmatiger en effectiever beleid. De evaluatie wordt uitgevoerd door het college van burgemeester en wethouders.