# Raadsvoorstel

**Datum raadsvergadering**
7 juli 2022

**Agendanummer**

**Datum**
7 juli 2022

**Zaaknummer**
018433652

**Onderwerp**
Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk

Aan de leden van de raad,

**Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de inhoud van de ‘Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk’
2. De in de nota verwoorde beleidsvoorstellen vast te stellen en te gebruiken voor de uitvoering van uw beleid.

---

## Inleiding

De gemeente Urk voert een ‘Situationeel, met een actieve basis’ grondbeleid. Voor de nieuw te ontwikkelen gebieden, wordt een actief grondbeleid gevoerd. Dat betekent dat de gemeente de gronden zelf gaat verwerven, de gronden bouw- en woonrijp maakt 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. 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 Bedrijfslocaties 2022-2026, gemeente Urk’.

In onderstaande rapportage wordt uw gemeenteraad op hoofdlijnen geïnformeerd over de inhoud van de ‘Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk’.

## Doel

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;

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 kavels die hier gevestigd zijn.

### Integraliteit bedrijventerreinen

Bij de opgaven van de gemeente moet ook rekening worden gehouden 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. Bij de bestaande 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.

### Inzet van de gemeente bij de gronduitgifte

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.”**

### 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.

### Aanbestedingsplicht/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. 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 3 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.

*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.

## Type bied-/selectieprocedures

### Gevolgen Didam-arrest voor de type bied-/selectieprocedures

Op 26 november 2021[1] 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. 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.

#### 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).

#### 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.

## De Urker methode van gronduitgifte voor bedrijfslocaties

Het belangrijkste onderdeel bij de uitgifte van bedrijfslocaties en ultiem de verkoop van een bedrijfskavel is de wijze waarop de gemeente omgaat met de selectie van partijen.

Concreet betekent dit voor de gemeente Urk:

- 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.

#### *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.

---

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

*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 gelden om die reden een aantal uitgangspunten:

- Het non-discriminatiebeginsel/level playing field:
- Het gelijkheidsbeginsel:
- Het transparantiebeginsel:
- Het transparantiebeginsel:
- Het proportionaliteitsbeginsel:
- Het fair-play beginsel: Het zogenaamde fair-play beginsel is vastgelegd in artikel 2.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

## Het Proces

*Algemeen en uitgifteprotocol*
Voor de uitgifte van bedrijfskavels op bedrijfslocaties hanteert de gemeente een openbare selectie. De procedure kent een selectie- en toewijzingsronde en een vervolgfase. De gemeente zal de wijze van selectie en besluitvorming vastleggen in een uitgifteprotocol. In het protocol zal een beschrijving van de wijze hoe de gemeente aanvragen van een ondernemer voor een bedrijfslocatie in behandeling zal nemen. Het uitgifteprotocol bevat ook een procedureomschrijving, de 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 van het gebouw.

*Locatie*
Per uitgifte van gronden voor bedrijfslocaties zal de gemeente bepalen welke selectiecriteria het best passend zijn voor de desbetreffende locatie. Het opstellen van de uitgifteprotocollen is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

*Selectieronde en toewijzing*
De selectieronde kent de volgende onderdelen:

- **Openbare aankondiging**: In de aankondiging staat een omschrijving wat de gemeente met de (ontwikkeling van) het bedrijfslocatie beoogt, onder vooraf bekend gemaakte 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.

## Selectiecriteria

De toetsing aan de selectiecriteria vindt plaats aan de hand van juridische (Bibob-toets) en financiële (financiële draagkracht) vereisten en de zogenaamde uitsluitingsgronden.

*Uitsluitingsgronden*

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

*Minimum eisen*

De gemeente zal een aantal minimum eisen 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.

## Inhoudelijke eisen

De gemeente zal publiekrechtelijke eisen stellen. Het voldoen aan deze onderdelen van het publiekrechtelijk kader zal in de selectieronde als duidelijke criteria in het uitgifteprotocol worden uitgewerkt en voorgeschreven. Bij het publieke kader kan worden gedacht aan:

- Relevante informatie van ondernemer en over de (gewenste) locatie
- Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
- Bestuurlijke en beleidsmatige randvoorwaarden

## 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 bedrijfslocaties. De gemeente kan daarbij een keuze maken uit onderstaande criteria:

1. De huidige locatie van het bedrijf;
2. Het type bedrijf;
3. Aantoonbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt of versterking van maritiem cluster, visserijsector of gehele keten;
4. Vestiging bestaand bedrijfslocatie;
5. Urgentiebepaling/prioritering;
6. Aanvullende criteria.

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.

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

## 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 met betrekking tot profilering en kwaliteiten op de beschikbare bedrijfskavels.

Concreet kunnen deze verkoopcriteria betrekking hebben op:
- De kavelomvang en schaalgrootte;
- Bedrijfsactiviteiten;
- Bouw- en milieuvoorschriften (milieucategorie);
- Verkeersintensiteit;
- Duurzaamheid;
- Parkmanagement;
- Aansluiting op warmtenet.

## Evaluatie
De gemeente is voornemens om frequent de uitgifte op basis van deze Nota (en het gronduitgifteprotocol) te evalueren. Bij het evaluatieproces kunnen diverse partijen 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.

### Kosten, baten, dekking
De Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk heeft geen directe financiële consequenties.

### Uitvoering
Het vaststellen van een Nota Gronduitgifte is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot de uitgifte van gronden.

---

### Bijlage
- Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, secretaris

# Raadsbesluit

**Zaaknummer**
018433652

De raad van de gemeente Urk,

gezien de commissie op 21 en 22 juni 2022 alsmede tussentijds informatief (16 juni 2022) is geïnformeerd,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 18 mei 2022.

besluit:

1. In te stemmen met de inhoud van de ‘Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties 2022 – 2026, gemeente Urk’
2. De in de nota verwoorde beleidsvoorstellen vast te stellen en te gebruiken voor de uitvoering van uw beleid.

Urk, 7 juli 2022

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, ·  de voorzitter,