Openbare kennisgeving

Voorgenomen uitgifte perceel Foodpark Veghel, fase 4.

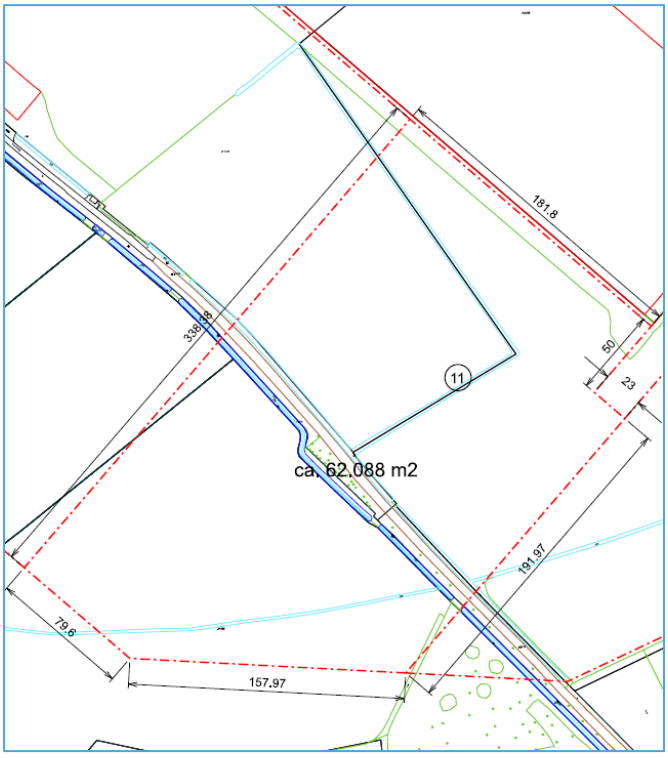
Op 15 december 2022 heeft de raad van de gemeente Meierijstad het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2021, gericht op de ontwikkeling van de vierde en laatste fase van bedrijventerrein Foodpark Veghel, vastgesteld. Vooruitlopend op de inwerkingtreding/onherroepelijkheid van dit bestemmingsplan wil het college van Burgemeester en Wethouders de uitgifte van een specifiek in deze fase gelegen bedrijfsperceel bekendmaken. Daarbij maakt het college – mede in het licht van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) - ook bekend welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria het college hanteert bij de selectie van het bedrijf dat in aanmerking kan komen voor de verwerving van dit perceel.

Doel van de uitvraag

Met deze uitvraag beoogt het college van burgemeester en wethouders te komen tot een transparante en objectieve keuze van een partij, waarmee de gesprekken over de verwerving van het uit te geven perceel worden gevoerd om zo te komen tot een overeenkomst van verkoop en koop.

Het uit te geven perceel

Bij deze uitvraag gaat het over de voorgenomen verkoop van het perceel aangeduid op onderstaande situatietekening (1).



Situatietekening 1

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 62.088 m² en is opgenomen in het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2021. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2022, maar is ten tijde van de start van deze procedure nog niet in werking getreden en dus ook nog niet onherroepelijk (voorbehoud ten aanzien van het bestemmingsplan).

Aan het perceel is in het voornoemde bestemmingplan de bestemming Bedrijventerrein toegekend. Op een gedeelte van het perceel is een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van 15 m¹. Op het overige deel van het perceel is een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van 20 m¹. Er is een afwijkings-mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien van de hoogte. Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 10%.
Het perceel is bestemd voor bedrijven in ten hoogste milieucategorie 3.2 die voorkomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 (behorend bij de bestemmingsplanregels), met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het me de bestemming beoogde gebruik.

Meer gedetailleerde informatie over het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2021 is te vinden via onderstaande link:
https://meierijstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/b31a8957-2b9c-401c-b68b-07715fe5fcc0 (agendapunt 18).

Koopsom.
De verkoopprijs bedraagt € 225,- per vierkante meter, exclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper. Op basis van voornoemde (circa) grootte bedraagt de koopsom voor het perceel € 13.969.800,- exclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper.
Voornoemde prijs is van toepassing indien in 2023 de overeenkomst van verkoop en koop wordt gesloten. Indien de overeenkomst in een later jaar wordt gesloten, geldt de door het college van burgemeester en wethouders voor dat jaar vastgestelde grondprijs. In de te sluiten overeenkomst van verkoop en koop wordt overigens een indexering van de koopsom opgenomen.

Koopovereenkomst.
De gemeente hanteert voor de uitgifte van het perceel een modelkoopovereenkomst, welke als bijlage bij deze uitvraag is gevoegd. De gemeente hanteert bij de verkoop van dit bedrijfsperceel de eveneens als bijlage bij deze uitvraag gevoegde algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond.

Binnen vier maanden na bekendmaking van het gunningsbesluit dient de koopovereenkomst door partijen te zijn ondertekend. Indien de koper de koopovereenkomst niet of niet tijdig ondertekent komt het perceel terug naar de gemeente en is zij vrij deze uit te geven.

Voorbehoud ten aanzien van de Wet natuurbescherming.
Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat voordat het perceel daadwerkelijk ontwikkeld kan worden er een ontheffing Wet natuurbescherming dient te zijn verleend. De gemeente zal zowel zorgdragen voor de ontheffingsaanvraag als voor de eventueel benodigde compensatie. Een kandidaat koper dient echter rekening te houden met de daarmee samenhangende doorlooptijd.

De selectiecriteria
Bij de start van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Foodpark Veghel is in regionaal verband de afspraak gemaakt dat dit bedrijventerrein bestemd zal zijn voor:

a) Bedrijven die reeds in de gemeente Meierijstad zijn gevestigd en die behoefte hebben aan uitbreidingsruimte,

of;

b) Bedrijven die - in de breedste zin - actief zijn in de levensmiddelenindustrie;

Met deze afspraak wordt beoogd te voorkomen dat de verschillende in de regio in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein (teveel) met elkaar gaan concurreren.

Om voor de verwerving van het uit te geven perceel in aanmerking te kunnen komen hanteert het college naast de onder a) en b) beschreven criteria, de volgende selectiecriteria:

c) Er dient op het perceel een bedrijfsgebouw te worden gerealiseerd, dat minimaal aantoonbaar voldoet aan de criteria die worden gesteld om in aanmerking te komen voor het certificaat BREEAM very good. Een kandidaat die zich hier op voorhand niet aan wil committeren, zal niet in de gelegenheid worden gesteld om mee te dingen in de verwerving van het perceel.
d) Uitsluitend kandidaten die het perceel voor eigen gebruik willen verwerven, óf kandidaten welke het perceel voor een of meerdere concrete eindgebruikers (die het te realiseren gebouw voor minimaal 80% in gebruik neemt/nemen en ook voor minimaal 10 jaar gaat/gaan huren) willen verwerven, kunnen worden geselecteerd om deel te nemen in de gunningsfase.

De gunningscriteria

Geïnteresseerden die voldoen aan de selectiecriteria worden toegelaten tot de gunningsfase. Het college van burgemeester en wethouders heeft, om een keuze te kunnen maken voor het bedrijf waarmee de gesprekken worden gevoerd om te komen tot een overeenkomst van verkoop en koop, de navolgende gunningscriteria vastgesteld (beoordeling vindt plaats conform het in dit document opgenomen beoordelingsschema):

a) Duurzaamheid algemeen:
    1. Bedrijven die aangeven dat zij een gebouw gaan realiseren dat aantoonbaar voldoet aan de criteria die worden gesteld om in aanmerking te komen voor het certificaat BREEAM outstanding krijgen de hoogste waardering ten aanzien van dit criterium.
    2. Bedrijven dien aangeven dat zij een gebouw gaan realiseren dat aantoonbaar voldoet aan de criteria die worden gesteld om in aanmerking te komen voor het certificaat BREEAM excellent krijgen de op een na hoogste waardering ten aanzien van dit criterium.
    3. Bedrijven die aangeven dat zij een gebouw gaan realiseren dat aantoonbaar voldoet aan de criteria die worden gesteld om in aanmerking te komen voor het certificaat BREEAM very good krijgen de laagste waardering ten aanzien van dit criterium.
b) Duurzaamheid zonnepanelen:
    1. Bedrijven die aangeven dat zij een gebouw met een grondbeslag ter grootte van minimaal 30.000 m² gaan realiseren, waarop op het volledige dakoppervlak zonnepanelen worden geplaatst krijgen de hoogste waardering ten aanzien van dit criterium.
    2. Bedrijven die aangeven dat zij een gebouw gaan realiseren met een kleiner grondbeslag dan 30.000 m² (maar met een minimum van 5.000 m²), waarop op het volledige dakoppervlak zonnepanelen worden geplaatst krijgen de op een na hoogste waardering ten aanzien van dit criterium.
    3. Bedrijven die aangeven dat zij een gebouw gaan realiseren, dat uitsluitend (maar wel volledig) constructief geschikt is voor het in de toekomst plaatsen van zonnepanelen, krijgen de op een na laagste waardering ten aanzien van dit criterium .
    4. Bedrijven die niets aangeven met betrekking tot de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen, krijgen ten aanzien van dit criterium 0 punten. Ook bedrijven die een kleiner dakoppervlak dan het onder 2 genoemde minimum gaan realiseren krijgen ten aanzien van dit criterium 0 punten.
c) Inrichting perceel meervoudig ruimtegebruik:
    1. Bedrijven die het perceel multifunctioneel gebruiken (meervoudig ruimtegebruik) krijgen een hogere score (denk daarbij bijvoorbeeld aan het maximaal benutten van de bebouwingsmogelijkheden, of bijv. parkeren op het pand, rug aan rug bouwen) krijgen een hogere waardering ten aan dit criterium en opzichte van bedrijven die dit niet doen.

Het meervoudig ruimtegebruik dient in vierkante meters (zonnepanelen niet mee te nemen) door het geïnteresseerde bedrijf te worden opgegeven.

d) Inrichting perceel duurzaam groen:

1. Bedrijven die het perceel duurzaam groen inrichten en (aanvullend op de voorzieningen die ook meetellen voor het onder a) beschreven gunningscriterium) voorzieningen treffen voor beschermde diersoorten, krijgen een hogere waardering ten aanzien van dit criterium ten opzichte van bedrijven die dit niet doen.
   Het duurzaam groen inrichten dient in vierkante meters door het geïnteresseerde bedrijf te worden opgegeven.

e) Type bedrijven:

1. Bedrijven uit de gemeente Meierijstad èn die actief zijn in de levensmiddelenindustrie krijgen de hoogste waardering ten aanzien van dit criterium;
2. Bedrijven uit de gemeente Meierijstad die een locatie vrijmaken voor een ander bedrijf krijgen de op een na hoogste waardering ten aanzien van dit criterium;
3. Bedrijven van buiten de gemeente Meierijstad die actief zijn in de levensmiddelenindustrie en bedrijven uit de gemeente (niet zijnde een bedrijf onder 1.) die geen locatie vrijmaken voor een ander bedrijf krijgen de laagste waardering ten aanzien van dit criterium.

De procedure

Aanmeldingsfase.

Vanaf het moment van publicatie van deze kennisgeving krijgen geïnteresseerden twee weken de gelegenheid om zich via het volgende e-mailadres: projectbureau@meierijstad.nl als kandidaat koper van het uit te geven perceel bij het college van burgemeester en wethouders aan te melden. Geïnteresseerden dienen daarbij - middels het daartoe bestemde en bij deze uitvraag gevoegde formulier (en de daarbij zo nodig bij te voegen bewijsstukken) - aan te geven dat zij onvoorwaardelijk voldoen aan de in dit document opgenomen selectiecriteria. De hierna beschreven beoordelingscommissie zal binnen drie weken na afloop van de aanmeldingstermijn toetsen of de geïnteresseerden daadwerkelijk voldoen aan de selectiecriteria.

Gunningsfase.

Blijkt bij de aanmeldingsfase dat zich slechts één kandidaat koper heeft gemeld die voldoet aan de selectiecriteria, dan worden de gesprekken om te komen tot een overeenkomst van verkoop en koop één op één met deze partij gevoerd.

Indien na de periode dat geïnteresseerden zich kunnen aanmelden blijkt dat er meerdere kandidaat kopers voor het uit te geven perceel zijn, zal het college van burgemeester en wethouders dit binnen drie weken schriftelijk bij de geïnteresseerden kenbaar maken. Vervolgens worden de kandidaat kopers die voldoen aan de selectiecriteria gedurende een termijn van vier weken in de gelegenheid gesteld om een plan aan te leveren, waarin ingegaan wordt op de gunningscriteria. Hiertoe leveren de kandidaat kopers een plan van aanpak aan, bestaande uit maximaal 2.000 woorden, alsmede een schetsmatige tekening (bestaande uit plattegronden en een massatekening) waarop de voorgenomen inrichting van het perceel wordt ingetekend.

Tijdens de gunningsfase staat het kandidaat kopers vrij om per e-mail (e-mailadres) vragen te stellen. De gestelde vragen worden zo snel mogelijk, maar altijd voor het einde van de gunningsfase beantwoord. De vragen en antwoord worden (geanonimiseerd) gepubliceerd op de website van de gemeente Meierijstad.

Beoordelingscommissie.
De kandidaat kopers, alsmede de tijdig ingediende plannen worden door een commissie, bestaande uit een drietal medewerkers van de gemeente Meierijstad) beoordeeld (werkzaam op de afdeling grondzaken en het projectbureau).

Beoordeling van de gunningscriteria.

Gunningscriteria	(Sub)criterium	Score	Maximaal aantal punten
Duurzaamheid algemeen	BREEAM outstanding	100%	20
	BREEAM excellent	50%	
	BREEAM very good	0%	
Duurzaamheid zonnepanelen	Minimaal 30.000 m²	100%	10
	Kleiner dan 30.000 m²	50%	
	Constructief geschikt	25%	
	Niets aangegeven (of < 5.000 m²)	0%	
Inrichting meervoudig ruimtegebruik	Minder dan 1.000 m²	0%	10
	1.000 - 2.000 m²	10%	
	2.000 - 3.000 m²	20%	
	3.000 - 4.000 m²	30%	
	4.000 - 5.000 m²	40%	
	5.000 - 6.000 m²	50%	
	6.000 - 7.000 m²	60%	
	7.000 - 8.000 m²	70%	
	8.000 - 9.000 m²	80%	
	9.000 - 10.000 m²	90%	
	10.000 m² of meer	100%	
Inrichting duurzaam groen	Minder dan 1.000 m²	0%	10
	1.000 - 2.000 m²	20%	
	2.000 - 3.000 m²	40%	
	3.000 - 4.000 m²	60%	
	4.000 - 5.000 m²	80%	
	Meer dan 5.000 m²	100%	
Type bedrijven	Afkomstig uit de gemeente èn actief in de levensmiddelenindustrie	100%	50
	Afkomstig uit de gemeente èn die een locatie vrijmaken voor een ander bedrijf	50%	
	Bedrijven afkomstig van buiten de gemeente die actie zijn in de levensmiddelenindustrie en bedrijven afkomstig	25%	

	uit de gemeente die geen locatie vrijmaken voor een ander bedrijf		

Gunningsbesluit.
Van alle kandidaat kopers wordt - op basis van het ingediende plan - de totaalscore berekend. Vervolgens wordt op basis van de totaalscoren de rangorde van de kandidaat kopers bepaald. De kandidaat koper met het hoogste puntentotaal staat als nummer 1 in de rangorde, de kandidaat koper met het op één na hoogste puntentotaal staats als nummer 2 in de rangorde, enzovoorts. Bij gelijke score wordt de rangorde tussen de betreffende kandidaat kopers bepaald door loting door de gemeente. Betreffende kandidaat kopers mogen bij deze loting aanwezig zijn. De loting zal plaatsvinden op het gemeentehuis van de gemeente Meierijstad. De betreffende kandidaat kopers worden uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn.

De gemeente zal binnen een termijn van drie weken na het verstrijken van de termijn dat kandidaat kopers een plan konden indienen bekend maken met welke partij de gemeente de gesprekken, om zo mogelijk tot een overeenkomst van verkoop en koop te komen, zal starten. In het geval het uiteindelijk niet met de betreffende kandidaat koper tot een overeenkomst van verkoop en koop komt, wordt de volgende kandidaat koper (op basis van de dan hoogste score) uitgenodigd om overleg te voeren over de totstandkoming van een overeenkomst van verkoop en koop, enzovoorts.
Binnen een termijn van vier maanden, nadat de gemeente bekend heeft gemaakt met welke partij de gemeente de gesprekken gaat voeren om tot een overeenkomst van verkoop en koop te komen, dient de overeenkomst te zijn gesloten. Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat de gemeente bij het sluiten van de overeenkomst zekerheid zal vragen ter hoogte van 10% van de koopsom.
Mocht er binnen voornoemde termijn geen overeenkomst tot stand zijn gekomen, dan worden de gesprekken over het sluiten van de overeenkomst van verkoop en koop door de gemeente beëindigd en wordt de kandidaat koper met daarna hoogste totaalscore uitgenodigd om over te voeren over de totstandkoming van een overeenkomst van verkoop en koop, enzovoorts.

Kort geding
Aan de afgewezen partijen wordt een termijn gegund van 10 dagen na mededeling van het gunningsbesluit om een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant in 's Hertogenbosch. Indien van deze gelegenheid geen gebruik wordt gemaakt binnen voormelde termijn heeft de desbetreffende partij zijn rechten verloren. Indien hij in een later stadium een procedure aanhangig maakt met betrekking tot deze uitvraag, is hij niet ontvankelijk.

Beëindiging procedure
De gemeente behoudt zich het recht voor ten alle tijden om haar moverende redenen onderhavige procedure te beëindigen. Er bestaat dan geen recht op vergoeding van kosten, rente of schade (hoe ook genaamd). De gemeente heeft nadrukkelijk geen verplichting om tot de selectie van een kandidaat koper te komen, of (zodra deze wel geselecteerd is) om tot een getekende overeenkomst te komen. De procedure is erop gericht om tot de selectie van een kandidaat koper te komen, die door de gemeente (als eerste) wordt uitgenodigd om het gesprek te voeren over de mogelijke verwerving van het betreffende perceel.