

Uitgifteprotocol/
verkoopprocedure
bouwkavels bedrijven
gelegen aan:

Leije - Smartpark
Raam - Wolfsveld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
<u>1.1</u> Energie	2
<u>1.2</u> Grondprijs	2
<u>1.3</u> Reserverings- en koopovereenkomst	2
2. Selectiecriteria	3
3. Inschrijvingsprocedure	4
<u>3.1</u> Inschrijving	4
<u>3.2</u> Voorwaarden Inschrijving.	4
4. Gunningsbesluit en reserveringsovereenkomst	5
<u>4.1</u> Lotingssysteem.....	5
<u>4.2</u> Wet Bibob.....	5
5. Sluiten koopovereenkomst.....	6
6. Termijnen uiteengezet	6
7. Kort geding	6
8. Beëindiging procedure	6
9. Overige mededelingen.....	6
10. Disclaimer	7
11. Bijlagen	8
Bijlage 1 - Situatietekening kavels Leije.....	8
Bijlage 2 - Situatietekening kavel – Raam	9
Bijlage 3 - Prijslijst	10
Bijlage 4 - Voorwaarden uitgifteprocedure inschrijfvoorwaarden en uitsluitingsgronden	11

1. Inleiding

In dit Uitgifteprotocol wordt de toewijzingsprocedure nader toegelicht. Met deze procedure beoogt de gemeente een gelijk speelveld te bieden aan iedere gegadigde die in aanmerking komt, en transparant te zijn over de wijze waarop de toewijzing van kavels en uitgifte plaatsvindt.

Bedrijventerrein Smartpark ligt in de kern Gemert, direct aansluitend aan de Oost-Om en in de nabijheid van de N279. In deze uitgifteprocedure gaat het om kavels die op bijgevoegde tekening zijn weergegeven.

Op de kavels is de functie **Bedrijf-5** voor Raam en **Bedrijf** voor Leije van toepassing.

Voor verdere informatie over de van toepassing zijnde planologische regimes en andere voorwaarden die worden gesteld, wordt verwezen naar <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Directe link naar het plan (Leije): [https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/Gemert-Bakel%20Stedelijke%20gebieden,%20april%202019)

Directe Link naar het plan (Raam): [Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/Gemert-Bakel%20Stedelijke%20gebieden,%20april%202018)

NB. Het bestemmingsplan maakt tijdelijk onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente en bevat voor een deel van het grondgebied een deel van de regels voor de fysieke leefomgeving

In bijlage 1 en 2 treft u de situatietekening voor de betreffende kavels aan.

1.1 Energie

Voor het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet moet een gegadigde (na de gunning) een aanvraag doen bij de hiervoor aangewezen partij: netbeheerder Enexis. Enexis sluit momenteel vanwege netschaarste geen nieuwe grootverbruik-aansluitingen aan. Een bedrijf zal dus voor eigen gebruik zelf duurzame energie moeten opwekken. De gemeente en het lokaal bedrijfsleven doen voor de bedrijventerreinen onderzoek naar oplossingen buiten het elektriciteitsnet om. Dit gaat om oplossingen voor de middellange en lange termijn. Voor nadere informatie zie: <https://www.enexis.nl/zakelijk/transportschaarste-elektriciteit>

1.2 Grondprijs

De grondprijs bedraagt € 165,00 per vierkante meter, exclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper (prijspeil 2024). De grondprijs wordt per 1 januari 2025 weer opnieuw vastgesteld. Dit gegeven wordt meegenomen in de te sluiten reserverings- en koopovereenkomst.

1.3 Reserverings- en koopovereenkomst

De gemeente hanteert voor de uitgifte van de percelen model reserverings- en koopovereenkomsten.

2. Selectiecriteria

Begrip Selectiecriteria: Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van de gegadigde moet voldoen, om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

Voor de uit te geven bedrijfspercelen komen in aanmerking:

- a)** Bedrijven die reeds op een bedrijventerrein in gemeente Gemert-Bakel gevestigd zijn en die eventueel behoefte hebben aan een bedrijfsverplaatsing of uitbreidingsruimte; of
- b)** Nieuwvestigende bedrijven in gemeente Gemert-Bakel, waaronder wordt verstaan bedrijven van Gemert-Bakelse ondernemers (d.w.z. statutair gevestigd in gemeente Gemert-Bakel danwel inwoner van gemeente Gemert-Bakel) die nu nog niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd danwel bedrijven van inwoners uit Gemert-Bakel die nu buiten gemeente Gemert-Bakel zijn gevestigd maar zich in Gemert-Bakel willen vestigen.

De bedrijven moeten tevens voldoen aan het volgende:

- 1)** Bedrijven die staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De inschrijver voor de kavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een uittreksel van de Kamer van Koophandel van maximaal drie (3) maanden oud. Uit het uittreksel moet blijken dat de inschrijver bevoegd is om namens de onderneming in te schrijven voor de kavel.
- 2)** Bedrijven die het perceel voor eigen gebruik willen verwerven. M.a.w. de inschrijver kan uitsluitend één eindgebruiker zijn. Dit betekent onder meer dat een bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit meerdere te verhuren/verkopen units, niet in aanmerking komt voor inschrijving
- 3)** Bedrijven die op het perceel een bedrijfsgebouw realiseren, waarbij het dakoppervlak minimaal voor 80% constructief geschikt is voor de aanleg van zonnepanelen. 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.
- 4)** Bedrijven dienen bij het op te stellen van een plan het beeldkwaliteitsplan Wolfsveld 2010 in acht te nemen. 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.

Bij een inschrijving dient te worden voldaan aan bovenstaande selectiecriteria en de inschrijfvoorwaarden vermeld in hoofdstuk 3.

3. Inschrijvingsprocedure

3.1 Inschrijving

Vanaf het moment van publicatie van deze kennisgeving krijgen geïnteresseerden uiterlijk tot en met 2 december 2024 23.59.59 uur, de gelegenheid om zich via het digitale inschrijfformulier op de website van de gemeente

www.gemert-bakel.nl/smartpark-leije-en-raam als gegadigde voor het betreffende perceel bij het college van burgemeester en wethouders aan te melden. Let op, geïnteresseerden kunnen zich alleen via dit digitale inschrijfformulier inschrijven. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd. Geïnteresseerden die zich inschrijven voor een kavel krijgen binnen 2 werkdagen hiervan een schriftelijke bevestiging.

Uw inschrijving is alleen geldig als:

- a. Het inschrijfformulier volledig digitaal is ingevuld
 - Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld;
 - Alle vragen zijn beantwoord;
 - Het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend.
- b. De gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd te weten:
 - Uittreksel handelsregister van KvK, dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel. Zorg ervoor dat de gegevens (adres, contactgegevens, eigenaar/bestuurder etc.) op het uittreksel actueel zijn en overeenkomen met de gegevens die u invult op het inschrijfformulier;
 - Kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;

3.2 Voorwaarden Inschrijving.

- a. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf. Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- b. U vult op het inschrijfformulier in welk kavelnummer u wenst te kopen (1e voorkeur en 2e voorkeur). U kunt uw voorkeur na de inschrijftermijn niet meer wijzigen;
- c. U kunt per bedrijf slechts éénmaal inschrijven. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeld bij de KvK;
- d. De inschrijver mag geen aandeelhouder of bestuurder zijn van een ander bedrijf die zich ook voor een kavel heeft ingeschreven;
- e. Inschrijvingen die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, worden niet in behandeling genomen en zijn uitgesloten van de selectieprocedure;
- f. Onvolledig of het niet naar waarheid invullen van de inschrijving leidt tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

Het uitgifteprotocol, bijbehorende bijlagen en van toepassing zijnde inschrijfvoorwaarden zijn te raadplegen via www.gemert-bakel.nl/smartpark-leije-en-raam

Tijdens de inschrijfperiode staat het gegadigden vrij om via www.gemert-bakel.nl/smartpark-leije-en-raam vragen te stellen (tot en met 26 november 2024). De binnen deze termijn gestelde vragen worden uiterlijk 28 november 2024 beantwoord. De vragen en antwoorden worden (geanonimiseerd) gepubliceerd op www.gemert-bakel.nl/smartpark-leije-en-raam

Beoordeling

Na de sluitingsdatum beoordeelt de gemeente of het inschrijfformulier volledig ingevuld en ondertekend is en tijdig is ingediend. De gemeente beoordeelt vervolgens of er uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of aan de gestelde voorwaarden a en b en 1 tot en met 4 van de selectiecriteria (hoofdstuk 2) wordt voldaan en of aan de voorwaarden a tot en met f van de inschrijvingsvoorwaarden (paragraaf 3.2.) wordt voldaan.

4. Gunningsbesluit en reserveringsovereenkomst

4.1 Lotingssysteem

Er wordt gegund middels een lotingssysteem. De loting wordt uitgevoerd door een vertegenwoordiger van de gemeente Gemert-Bakel. Er wordt per kavel geloot. De inschrijver die bij de loting als eerste voor een kavel ingeloot wordt, krijgt de gelegenheid om de kavel waarop hij/zij heeft ingeschreven te reserveren. De andere inschrijvers krijgen een rangnummer op basis van de loting. Dit rangnummer blijft geldig als de eerst geselecteerde kandidaat niet tot ontwikkeling van de kavel komt of alsnog niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Het rangnummer komt te vervallen wanneer de geselecteerde kandidaat de kavel heeft gekocht. De gemeente behoudt zich het recht voor van gunning af te zien. Met de gunning komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het burgerlijk wetboek

Met de inschrijver die is ingeloot wordt direct na bekendmaking van de reservering en gunning een reserveringsovereenkomst gesloten. Deze dient uiterlijk 31 december 2024 ondertekend retour te zijn. In deze overeenkomst ligt de wederzijdse overeenstemming over de verdere uitwerking van het plan en de gesprekken vast.

Op basis van de reserveringsovereenkomst moet als vergoeding 5% van de koopsom voor kavels $\leq 5000 \text{ m}^2$ en 2,5% van de koopsom voor kavels $> 5000 \text{ m}^2$ worden betaald. Als na de reserveringsovereenkomst een koopovereenkomst wordt gesloten, wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom. Als geen koopovereenkomst wordt gesloten, dan komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente.

Voor de model reserveringsovereenkomst zie document website van de gemeente www.gemert-bakel.nl/smartpark-leije-en-raam

4.2 Wet Bibob

De gemeente Gemert-Bakel vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom zal de gemeente de inschrijver tijdens de reserveringsperiode screenen op betrouwbaarheid en integriteit. Na de selectie van een kandidaat koper dient deze het ingevulde en ondertekende formulier Wet Bibob aan te leveren. Een positief advies is een voorwaarde voor voortzetting van de optie op de kavel en om de kavel uiteindelijk te kunnen kopen. De kavel wordt niet verkocht aan een inschrijver over wie negatief is geadviseerd. Is de optie op de kavel reeds verstrekt of is er al een overeenkomst gesloten, dan kan de gemeente, zonder vergoeding van enige schade aan de winnende inschrijver, de optie intrekken respectievelijk de overeenkomst met onmiddellijke ingang ontbinden.

5. Sluiten koopovereenkomst

Binnen een termijn van vier maanden na bekendmaking van de gunning, dient de koopovereenkomst te zijn getekend (uiterlijk 10 april 2025). Gegadigden dienen er rekening mee te houden dat de gemeente bij het sluiten van de overeenkomst, naast de 5% die reeds bij de reservering is betaald, zekerheid zal vragen ter hoogte van nogmaals 5% van de totale koopsom. Dit kan via een waarborgsom te storten op een derdenrekening van de notaris of door een bankgarantie te stellen.

Mocht er binnen voornoemde termijn geen koopovereenkomst tot stand zijn gekomen, dan worden de gesprekken over het sluiten van de koopovereenkomst door de gemeente beëindigd en wordt de volgende inschrijver op de rangordelijst benaderd.

6. Termijnen uiteengezet

Activiteit	Einddatum
Inschrijftermijn	Dinsdag 19 november tot en met maandag 2 december 2024
Mogelijkheid tot stellen van vragen	Dinsdag 26 november 2024
Publiceren antwoorden	Donderdag 28 november 2024
Beoordelen inschrijvingen	Donderdag 5 december 2024
Loting	Dinsdag 10 december 2024
Ondertekenen Reserveringsovereenkomst	Uiterlijk dinsdag 31 december 2024
Ondertekenen Koopovereenkomst	4 maanden na datum loting/gunning (donderdag 10 april 2025)

7. Kort geding

Aan de gegadigden wordt een termijn gegund van 14 dagen na mededeling van de gunning om een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch. Indien hij in een later stadium een procedure aanhangig maakt met betrekking tot deze loting, is hij niet ontvankelijk. Mocht binnen genoemde termijn een kort geding aanhangig worden gemaakt, dan worden de gesprekken alsook de genoemde termijn van vier maanden over de te sluiten overeenkomst tot nader orde (maar altijd tot het moment dat de Voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan) opgeschort.

8. 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 enigerlei vergoeding van kosten, rente of schade (hoe ook genaamd). De gemeente heeft nadrukkelijk geen verplichting om tot de selectie van een gegadigde 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 gegadigde te komen, die door de gemeente (als eerste) wordt uitgenodigd om het gesprek te voeren over de mogelijke aankoop van het betreffende perceel.

9. Overige mededelingen

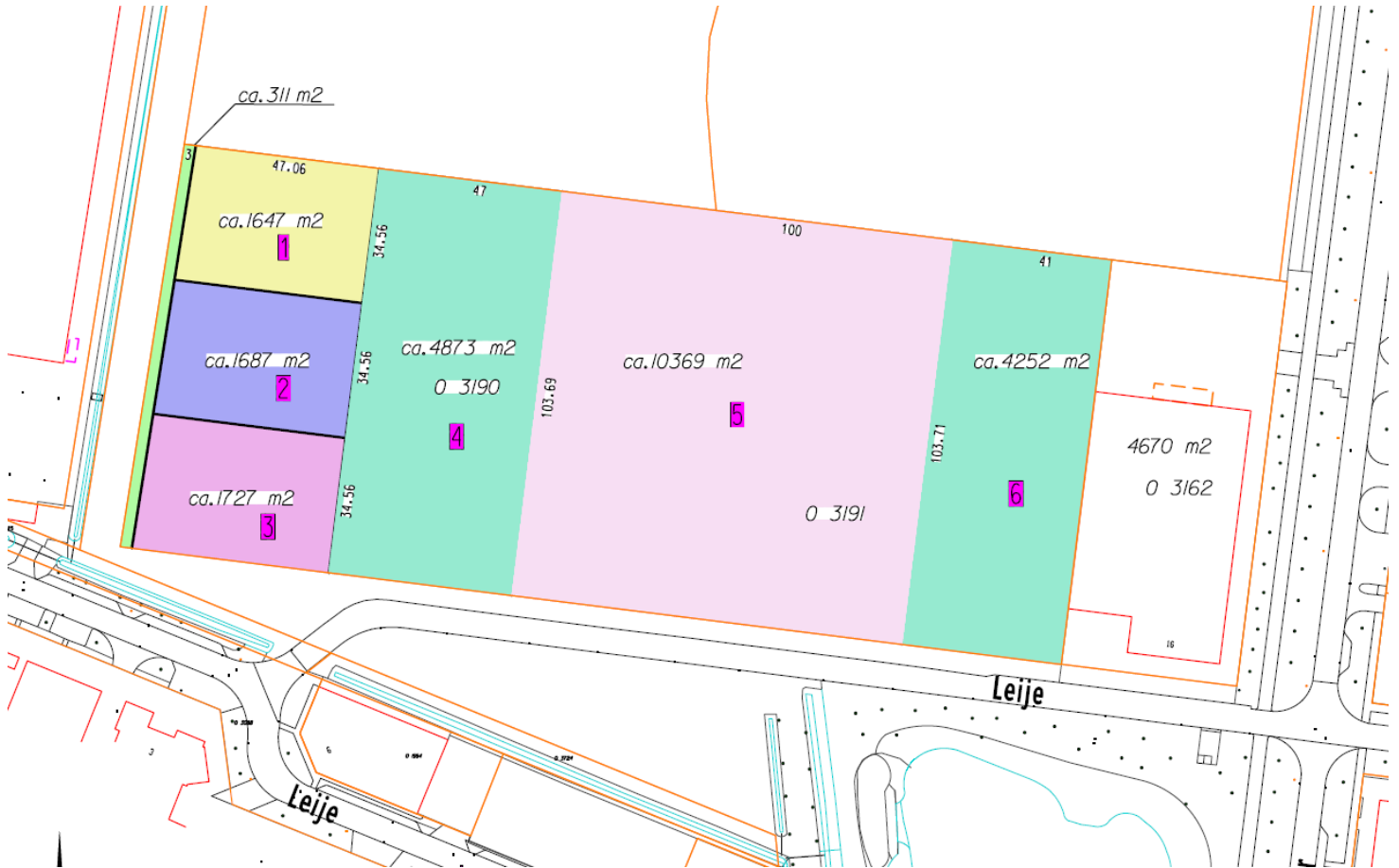
De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Daarom is de aanbestedingswet niet van toepassing.

10. Disclaimer

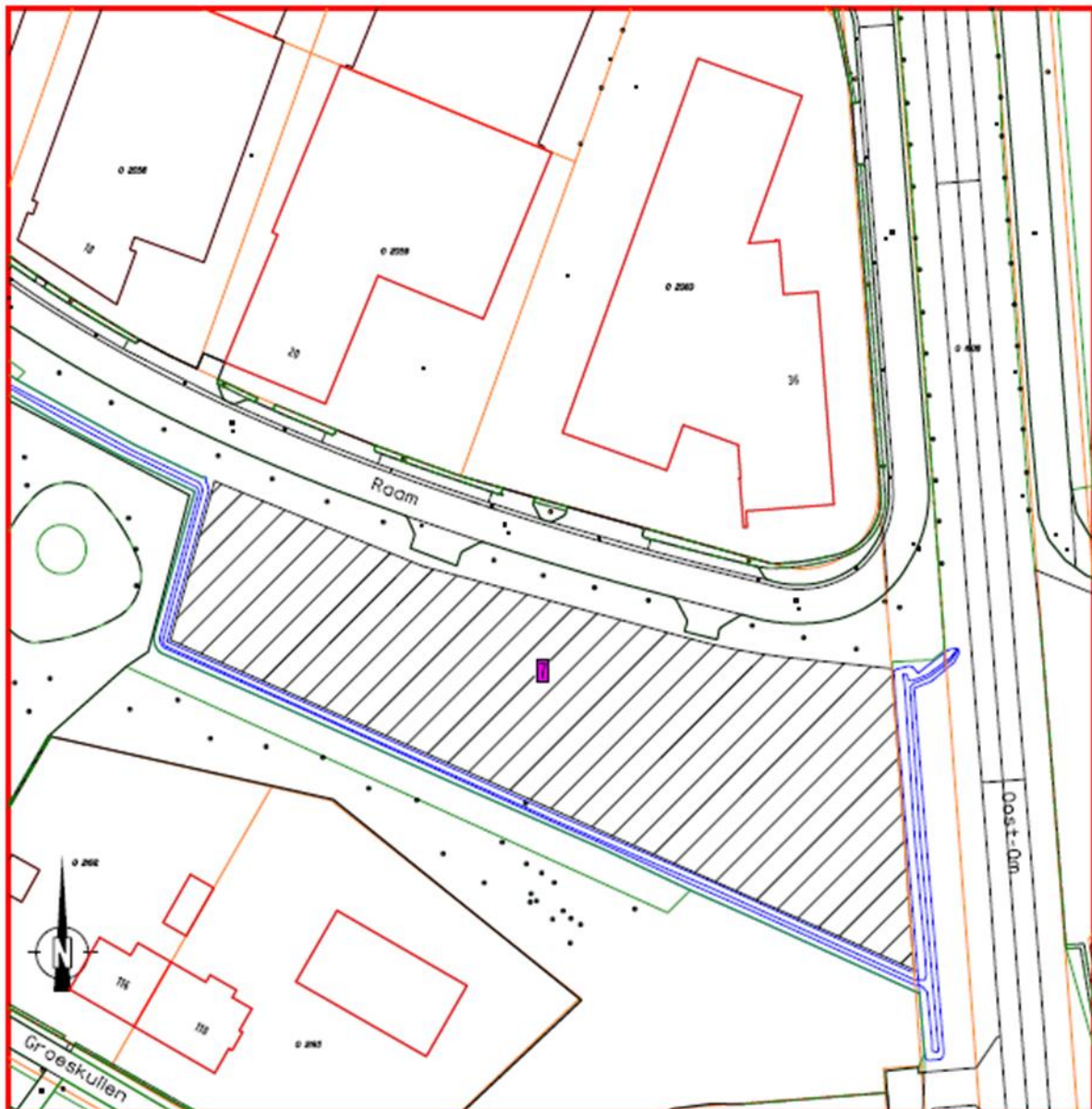
Deze verkoopinformatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kan de informatie onjuist zijn. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor welke schade of verlies dan ook die direct of indirect veroorzaakt wordt door deze informatie.

11. Bijlagen

Bijlage 1 - Situatietekening kavels Leije



Bijlage 2 - Situatietekening kavel – Raam



Te verkopen grond kavel 7: ca. 4240 m², Gemert sectie 0, 2652 ged.



Grondverkoop aan:

schaal	1:1000	gww	AvL	22-07-21	01-10-24
datum	18-06-19	gww	AvL	21-10-21	
get.	Geo-Info		10-06-21	01-11-21	

12273

Bijlage 3 - Prijslijst

VERKAVELING						
Kavel	grootte m ²	grondprijs per m ²	Grondprijs excl	BTW 21%	Grondprijs incl.	
1	1.647	€ 165,00	€ 271.755,00	€ 57.068,55	€ 328.823,55	
2	1.687	€ 165,00	€ 278.355,00	€ 58.454,55	€ 336.809,55	
3	1.727	€ 165,00	€ 284.955,00	€ 59.840,55	€ 344.795,55	
4	4.873	€ 165,00	€ 804.045,00	€ 168.849,45	€ 972.894,45	
5	10.369	€ 165,00	€ 1.710.885,00	€ 359.285,85	€ 2.070.170,85	
6	4.252	€ 165,00	€ 701.580,00	€ 147.331,80	€ 848.911,80	
Raam	7	€ 165,00	€ 699.600,00	€ 146.916,00	€ 846.516,00	

Bijlage 4 - Voorwaarden uitgifteprocedure inschrijfvoorwaarden en uitsluitingsgronden

Voorwaarden uitgifteprocedure

Door het indienen van uw inschrijving verklaart u akkoord te gaan met de voorwaarden van deze uitgifteprocedure:

1. De gegadigde handelt volgens hetgeen wat is gesteld in het uitgifteprotocol en alle bijbehorende bijlagen.
2. Alle door de gegadigde gegevens die tijdens de uitgifteprocedure aangereikt zijn, zijn op waarheid gebaseerd en kunnen door de gegadigde worden uitgevoerd.
3. Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de uitgifteprocedure. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een gegadigde (alsnog) uit te sluiten van toewijzing of aanvullende voorwaarden te stellen.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor om als onderdeel van deze uitgifteprocedure een Bibob-toets uit te voeren om de integriteit te waarborgen voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten.
5. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze uitgifteprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen of niet te gunnen. In een dergelijke situatie heeft gegadigde geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze procedure. Ook eventuele schaden zijn voor risico van de gegadigde.
6. De gemeente behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een gegadigde is aangeboden.
7. Het perceel dat wordt aangeboden door de gemeente mag niet worden gesplitst na de verkoop. De kavel moet als één geheel worden behouden en mag niet worden opgedeeld in afzonderlijke delen.

Inschrijfvoorwaarden

Door het indienen van uw inschrijving verklaart u akkoord te gaan met de inschrijfvoorwaarden van deze uitgifteprocedure.

1. De gemeente heeft het recht om gegadigden verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de gegadigde verstrekte informatie bij derden (waaronder de opgegeven eindgebruiker) te controleren. Het is de gemeente toegestaan, maar niet verplicht om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden door de gegadigde te laten herstellen.
2. De inschrijving is ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. Indien blijkt dat de inschrijving is gedaan door een persoon die daartoe, op het moment dat de inschrijving werd gedaan, niet bevoegd was, wordt de inschrijving geacht niet te zijn gedaan.
3. **Inschrijvingen dienen onvoorwaardelijk te zijn (financieringsvoorbehoud is toegestaan, andere voorbehouden niet).**
4. Het is niet toegestaan dat bedrijven gezamenlijk inschrijven voor de aankoop van een bedrijfskavel. Inschrijvingen worden alleen geaccepteerd van individuele bedrijven als rechtspersoon.

Uitsluitingsgronden

De volgende uitsluitingsgronden staan (verdere) deelname aan de uitgifteprocedure in de weg:

1. Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie danwel jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissement)akkoord.
2. Gegadigde heeft onvolledige, onjuiste of te laat stukken of gegevens ingediend en is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de voorwaarden en criteria in de uitgifteprocedure.
3. Gegadigde heeft meerdere inschrijvingen van één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven.