

Procedure Gronduitgifte
Bedrijventerreinen LAGEKANT, HOGEKANT, DE
STRIPTEKENAAR EN HET AMBACHT
26 mei 2025 t/m 26 juni 2025

Inleiding

Op 26 november 2021 en 15 november 2024 heeft de Hoge Raad zich in de ‘Didam-arresten’¹ uitgesproken over de verkoop van onroerende zaken door overheden. Deze arresten bevatten aanwijzingen voor de wijze waarop overheden grond mogen uitgeven en waarmee rekening moet worden gehouden bij vastgoedtransacties tussen overheden en marktpartijen.

Uit de arresten van de Hoge Raad volgt dat een overheidslichaam bij uitgifte van grond, een selectieprocedure moet organiseren als er een redelijk vermoeden bestaat dat er (potentieel) meerdere gegadigden zijn met belangstelling voor de uit te geven grond. Dit volgt uit het gelijkheidsbeginsel.

Deze potentiële gegadigden moeten allemaal een gelijke kans worden geboden om in aanmerking te komen voor de grond.

De overheid moet daarbij voor een passende mate van openbaarheid zorgen, zodat potentiële gegadigden in de gelegenheid gesteld worden om tijdig van de verkoop(procedure) kennis te nemen.

Met deze openbaar toegankelijke Procedure Gronduitgifte Bedrijventerreinen Lagekant, Hogekant, Striptekenaar en Het Ambacht, geeft de gemeente Almere (hierna te noemen: de Gemeente) uitvoering aan de uitspraak van de Hoge Raad.

Door middel van deelname aan deze procedure, kunnen potentiële gegadigden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria in aanmerking komen voor de verwerving van een daarvoor beschikbare kavel, gelegen binnen de bedrijventerreinen Lagekant, Hogekant, Striptekenaar en Het Ambacht (hierna te noemen: de Bedrijventerreinen). Deelname aan deze procedure geschiedt voor eigen rekening en risico.

In de hierna beschreven procedure zijn de voorwaarden en criteria vastgelegd, waaraan potentiële gegadigden moeten voldoen om voor verwerving van een kavel in aanmerking te kunnen komen.

¹ Zie de arresten: ECLI:NL:HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR:2024:1661.

1. Algemene informatie

- A. Vanaf 26 mei 2025 worden op de website “onderneeminalmere.nl” alle kavels binnen de Bedrijventerreinen gepubliceerd met overzichtsplattegrond en kavelnummer. Indien een kavel als beschikbaar (groen) is aangeduid, wordt daarbij ook nadere informatie weergegeven:

- de randvoorwaarden (o.a. selectieprocedure/criteria)
- het kavelpaspoort,
- de uitgiftetekening(en),
- het beeld kwaliteitsplan (voor zover van toepassing),
- de algemene verkoopvoorwaarden e.d.),

die gelden voor geïnteresseerden die in aanmerking willen komen voor de verwerving van betreffende kavel.

- B. De status van de kavels op de Bedrijventerreinen worden weergegeven door middel van een kleur en toelichting, zoals hierna weergegeven:

Kleur en toelichting status van een kavel:

- a. Groen : Selectiefase: kavel is beschikbaar voor verkoop, de selectieperiode loopt;
- b. Geel : Contractfase: selectie van een gegadigde heeft plaatsgevonden;
- c. Oranje : de kavel is gereserveerd voor een gegadigde;
- d. Blauw : de kavel is verkocht en/of geleverd;
- e. Wit : de kavel is niet beschikbaar voor uitgifte.

- C. Geïnteresseerden kunnen zich conform het bepaalde in dit document aanmelden als een potentiële gegadigde voor een beschikbare bedrijfskavel (status ‘Groen’) binnen één of meerdere bedrijventerreinen, van 26 mei 2025 tot en met 26 juni 2025 (17.00 uur) (hierna te noemen: de Aanmeldingstermijn). Het is mogelijk voor een potentiële gegadigde om zich aan te melden voor meerdere kavels.

Na aanmelding toetst de Gemeente of de potentiële gegadigde het aanvraagformulier volledig en juist heeft ingevuld en heeft voorzien van alle gevraagde bijlagen.

Indien er meerdere aanmeldingen zijn voor hetzelfde kavel, volgt een lotingsprocedure bij de notaris. Uit de loting volgt welke potentiële gegadigde wordt aangewezen als voorlopig geselecteerde gegadigde. De loting geeft geen recht op een kavel, maar bepaalt enkel de volgorde van selectie van degenen die zich hebben aangemeld voor een kavel.

Nadat een partij definitief is geselecteerd, dient deze een ontwerp te (laten) maken van het Bouwplan dat hij of zij op de kavel beoogt te realiseren. Dit ontwerp dient te voldoen aan de randvoorwaarden die gelden voor de betreffende kavel.

Op het moment dat een gegadigde definitief is geselecteerd en beschikt over een privaatrechtelijk goedgekeurd voorlopig ontwerp (hierna te noemen: VO), dan wordt tussen de Gemeente en de gegadigde een reserveringsovereenkomst gesloten. Nadat een gegadigde beschikt over een definitief ontwerp (hierna te noemen: DO) en de

daarvoor benodigde (aanvraag) omgevingsvergunning(en), kan er uiteindelijk een koopovereenkomst worden gesloten en tot eigendomsoverdracht van de grond over worden gegaan².

Het is niet mogelijk om een aanmelding in te dienen voor de bedrijfskavels die hiervoor onder B genoemde categorieën b t/m e vallen. U kunt zich dus alleen inschrijven voor kavels die in verkoop zijn (status 'Groen').

De termijnen genoemd in deze procedure die betrekking hebben op benodigde handelingen/actie(s) van de Gemeente zijn termijnen, waarbinnen de Gemeente ernaar streeft om de beschreven handelingen/actie(s) uit te voeren.

De termijnen in deze procedure die betrekking hebben op handelingen/actie(s) van de (potentiële) gegadigde zijn fatale termijnen. De Gemeente kan hiervan afwijken in het geval de Gemeente dit redelijk en nodig acht, waarbij de Gemeente de belangen van de Gegadigde meeweegt

2. Stroomschema procedure gronduitgifte

In bijlage A treft u een stroomschema van deze procedure aan. Hierin staan de stappen van de procedure gronduitgifte overzichtelijk weergegeven.

² Uitgangspunt is dat eerst een reserveringsovereenkomst gesloten dient te worden. Direct (zonder voorafgaande reservering) overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst is alleen mogelijk na voorafgaande positieve interne besluitvorming hieromtrent binnen de Gemeente.

3. Selectiecriteria, uitsluitingsgronden en randvoorwaarden

Om een potentiële gegadigde definitief te kunnen selecteren en vervolgens een reserveringsovereenkomst met deze geselecteerde gegadigde te kunnen sluiten voor een kavel op één of meerdere bedrijventerreinen, worden de navolgende randvoorwaarden, selectiecriteria en uitsluitingsgronden gehanteerd.

3.1. Selectiecriteria

- a. Digitale aanmelding via het aanmeldingsformulier zoals beschikbaar gesteld op de website, op het daarvoor bestemde e-mailadres, binnen de daarvoor opengestelde termijn;
- b. Volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier, voorzien van de gevraagde bijlagen;
- c. De bedrijfsactiviteiten en het bouwplan passen binnen de voorwaarden als opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel;
- d. De door de potentiële gegadigde beoogde bebouwing op de kavel dient ten behoeve van (een) bij aanmelding bekende en aantoonbare eindgebruiker(s) te zijn (dit kan ook de potentiële gegadigde zelf zijn), die vanaf de gebruiksklare oplevering van de bebouwing tenminste 50% van het maximaal op de kavel te realiseren aantal m² bruto vloeroppervlak (BVO2) in gebruik neemt. In het geval de potentiële gegadigde gezamenlijk met (een) andere eindgebruiker(s) de beoogde (bouwplan)ontwikkeling in gebruik neemt dan wel niet zelf de beoogde eindgebruiker is, maar optreedt als ontwikkelaar/belegger c.q. toekomstig verhuurder van de beoogde (bouwplan)ontwikkeling voor (een) andere eindgebruiker(s), dan dient de potentiële gegadigde een door de beoogde eindgebruiker getekende verklaring bij aanmelding in te dienen dat deze eindgebruiker voornemens is om zich op deze plek te huisvesten;
- e. de potentiële gegadigde dient aannemelijk te kunnen maken te zijner tijd over voldoende financiële middelen te kunnen beschikken om de koopprijs van de kavel en bouwkosten te kunnen voldoen. De Gemeente kan de potentiële gegadigde verzoeken dit nader aan te tonen. Bijvoorbeeld door het overleggen van een business case, waarin de beoogde financieringsconstructie is opgenomen op grond waarvan het voor de Gemeente aannemelijk is dat te zijner tijd de kavel kan worden verworven en de bebouwing gerealiseerd kan worden of door een verklaring van de bank dat financiering onder voorwaarden mogelijk is. De Gemeente heeft het recht om voor rekening van de potentiële gegadigde een nader onderzoek te (laten) uitvoeren (zoals bijvoorbeeld een Customer Due Diligence).

3.2. Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden sluiten de potentiële gegadigde uit om (verder) mee te kunnen dingen naar de verkoop van een bedrijfskavel, ook na de eventuele (voorlopige of definitieve) selectie. De uitsluitingsgronden zijn:

- a. De potentiële gegadigde verstoort of vervalst de mededinging.
Hier kan onder meer sprake van zijn in het geval een bedrijf zich voor hetzelfde kavel aanmeldt al dan niet onder de noemer van verschillende BV's of andere entiteiten binnen hetzelfde concern en bijvoorbeeld door afspraken te maken met een andere partij over wie zich voor welke kavel inschrijft.

- b. De inschrijving is door een niet-vertegenwoordigingsbevoegd persoon ingevuld.
- c. De potentiële gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de selectiecriteria wordt voldaan.
- d. De potentiële gegadigde voldoet niet (meer) aan één van de randvoorwaarden en/of selectievoorwaarden en/of termijnen als genoemd in dit document.

3.3. Randvoorwaarden

- a. De (rechts)persoon waarmee de potentiële gegadigde zich heeft ingeschreven, kan zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente na aanmelding niet worden gewijzigd. Indien de potentiële gegadigde de (rechts)persoon wenst te wijzigen, dient de potentiële gegadigde hiervoor een schriftelijk verzoek bij de Gemeente te doen. De Gemeente zal alleen haar schriftelijke goedkeuring verstrekken als de gevraagde wijziging van (rechts)persoon naar oordeel van de Gemeente geen strijd oplevert met onder meer hetgeen de Hoge Raad heeft geoordeeld in de 'Didam-arresten';
- b. In het geval de potentiële gegadigde (voor eenzelfde eindgebruiker) voor meer dan één bedrijfskavel voorlopig of definitief is geselecteerd, dan dient hij op verzoek van de Gemeente binnen twee weken na dit verzoek, duidelijkheid te geven voor welk(e) kavel(s) hij een reserveringsovereenkomst wenst aan te gaan.
- c. De potentiële gegadigde heeft kennis genomen van en stemt in met de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente (AV 2019), die bij uitgifte van de kavel van toepassing zijn. Bij toepassing van de AV 2019, wordt in ieder geval in de uiteindelijke koopovereenkomst afgeweken van artikel 4.2 (Wijzigen Bouwplan) lid 3 en 4 van de AV 2019 en wijzigt het boetebedrag naar 10% van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: éénhonderdduizend euro) met daarnaast de (ongewijzigde) mogelijkheid van de Gemeente om € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt, op te leggen.
Indien vóór ondertekening van de Reserveringsovereenkomst de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente wijzigen, dan gelden de herziene voorwaarden. Bij een reeds gesloten Reserveringsovereenkomst waar uitdrukkelijk de AV 2019 van toepassing zijn verklaard, blijven deze voorwaarden gelden.
- d. De potentiële gegadigde dient zijn aanvraag Omgevingsvergunning tijdig en correct in te dienen alsook privaatrechtelijke goedkeuring te verkrijgen van het VO voor de inrichting en bebouwing van de kavel conform het kavelpaspoort;
- e. De definitief geselecteerde gegadigde moet binnen zes (6) maanden na de datum van het bericht (per e-mail) aan deze gegadigde dat hij/zij definitief is geselecteerd, een goedgekeurd Ontwerp indienen en een reserveringsovereenkomst hebben gesloten;
- f. Indien nadat de voorlopige en/of definitieve selectie van een de potentiële gegadigde heeft plaatsgevonden en een beoogd eindgebruiker (niet zijnde de potentiële gegadigde) wegvalt doordat deze in staat van faillissement of in surseance van betaling komt te verkeren en deze omstandigheden niet aan de potentiële gegadigde toe te rekenen zijn, wordt de potentiële gegadigde de mogelijkheid geboden om binnen drie (3) maanden een nieuwe passende eindgebruiker te vinden, een en ander binnen de kaders en randvoorwaarden als benoemd in dit document. Indien dit niet lukt, zal er geen reserveringsovereenkomst gesloten worden en de procedure met de betreffende de potentiële gegadigde op de dag nadat de hierboven genoemde termijn van drie (3) maanden is verstreken, worden beëindigd.
- g. De Gemeente zal gedurende of aan het einde van de reserveringsovereenkomst alleen overgaan tot verkoop en levering van de bouwgrond indien het bouwplan voor tenminste 50% in gebruik zal worden genomen door (door de gemeente goedgekeurde) eindgebruiker(s)

Met het indienen van het aanmeldingsformulier en deelname aan deze procedure, aanvaardt de potentiële gegadigde bovenvermelde randvoorwaarden en selectiecriteria, alsmede de overige in deze procedure opgenomen voorwaarden en verplichtingen die aan deelname zijn verbonden.

4. Procedure ‘aanmelding’ tot en met ‘koop’

4.1 Stap 1. Aanmelding, loting , voorlopige selectie gegadigde en verificatieproces

De Gemeente hanteert voor de uitgifte van de bedrijfskavels op de Bedrijventerreinen een “aanmelding, loting en selectieprocedure”. De door de Gemeente aangestelde notaris verricht een loting onder alle tijdig ingediende alsmede volledig en correct ingevulde aanmeldingen voor een kavel³. Onder “tijdig ingediend”, wordt verstaan binnen de aanmeldingstermijn van deze selectieprocedure.

a. Aanmelding & Aanmeldingsformulier

Deelname aan de loting en/of selectie is slechts mogelijk bij tijdige indiening van een volledig en correct ingevuld digitaal aanmeldingsformulier door een potentiële gegadigde, zoals beschikbaar gesteld op de website van de Gemeente “onderneeminalmere.nl” binnen de aangegeven periode. Met het indienen van het aanmeldingsformulier, wordt aangenomen dat de potentiële gegadigde instemt met de procedure, de daarbij gestelde (rand)voorwaarden, selectievoorwaarden en termijnen en het formulier naar waarheid is ingevuld.

Teneinde vast te kunnen stellen of een potentiële gegadigde zich tijdig heeft aangemeld binnen de aanmeldingstermijn, wordt de datum van aanmelding bepaald aan de hand van de datum van de ontvangst van het aanmeldingsformulier op het daarvoor aangewezen e-mailadres van de Gemeente.

De zorg voor een tijdige, volledige en juiste inschrijving is de verantwoordelijkheid van de potentiële gegadigde.

Let op: het aanbrengen van wijzigingen of aanpassingen op- of aan het aanmeldingsformulier, anders dan de door de gemeente gevraagde informatie of verstrekte aanwijzingen, is niet toegestaan en leidt tot ongeldigheid en afwijzing c.q. uitsluiting van de Aanmelder aan de procedure.

Bijlagen die meegezonden moeten worden met het aanmeldingsformulier:

1. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel van de potentiële gegadigde en (voor zover van toepassing) de eindgebruiker(s), welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - dat de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen (de potentiële gegadigde en/of de eindgebruiker(s) in het (handels)register van de Kamer van Koophandel zijn ingeschreven;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het aanmeldingsformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

³ Let op: het aanmeldingsformulier geldt alleen voor de kavel waarvoor het formulier wordt ingediend. Op het formulier mag slechts 1 kavelnummer ingevuld worden.

2. Rechtsgeldig door eindgebruiker(s) getekende verklaring dat zij de kavel waarop wordt ingeschreven in gebruik zullen gaan nemen na realisatie van het bouwplan, inclusief het aantal m² BVO dat zij in gebruik wensen te nemen en voor welke bestemming/beoogd gebruik. Zie ook toelichting onder selectiecriteria d.

b. Ontvangstbevestiging en de Volledigheidstoets van de aanmelding

Ontvangstbevestiging

Na aanmelding wordt de ontvangst daarvan in eerste instantie per e-mail door de Gemeente bevestigd. Deze bevestiging heeft slechts betrekking op de ontvangst van de aanmelding en zegt nog niets over de volledigheid en/of inhoudelijk toetsing van de beoogde planontwikkeling. Aanmeldingen die niet tijdig zijn ingediend worden direct afgewezen.

Volledigheidstoets aanmelding

Binnen een termijn van vier (4) weken na sluiting van de aanmeldingstermijn toetst de Gemeente of er sprake is van een tijdig ingediend, volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier, voorzien van alle gevraagde bijlagen (hierna te noemen: de Volledigheidstoets). Om vast te stellen of een potentiële gegadigde mee kan doen aan de loting beoordeelt de Gemeente dus enkel of wordt voldaan aan de formele vereisten bij aanmelding. Een uitgebreide inhoudelijke beoordeling (aan hetgeen is opgenomen in het Kavelpaspoort) vindt pas na de loting plaats.

Herstellen onvolledigheden en/of gebreken

In het geval er geen sprake is van een volledig en correct ingevuld en/of rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier en/of er één of meerdere bijlagen ontbreken, dan kan een potentiële gegadigde tweemaal in de gelegenheid worden gesteld om er zorg voor te dragen dat het aanmeldingsformulier binnen een termijn van vijf (5) werkdagen alsnog aan alle formele vereisten voldoet.

Terzijde leggen aanmelding

In het geval het aanmeldingsformulier, ondanks dat de potentiële gegadigde daartoe tweemaal in de gelegenheid is gesteld de aanmelding te corrigeren, niet volledig en correct ingevuld en/of rechtsgeldig ondertekend, één of meerdere bijlagen ontbreken en/of niet tijdig is ingediend, wordt de aanmelding terzijde gelegd en komt de potentiële gegadigde op basis van deze aanmelding niet in aanmerking voor de selectieprocedure van het betreffende kavel.

Nieuwe aanmelding

Gedurende de aanmeldingsperiode is het een potentiële gegadigde toegestaan om een nieuwe aanmelding te doen voor dezelfde kavel, mits deze potentiële gegadigde zijn eerdere aanmelding intrekt. Het doen van een nieuwe (2^e) aanmelding voor dezelfde kavel zonder intrekking van de voorgaande aanmelding, heeft tot gevolg dat de eerder door de potentiële gegadigde ingediende aanmelding als eerste aanmelding blijft bestaan en getoetst zal worden, waarbij de nadien ingediende aanmelding(en) niet in behandeling genomen zal/zullen worden. Het intrekken van een (eerdere) aanmelding dient expliciet kenbaar gemaakt te worden op het aanmeldingsformulier van de nieuwe (2e) aanmelding door middel van een verklaring op het aanmeldingsformulier dat de Aanmelder met de (2e) aanmelding de eerste aanmelding voor dezelfde kavel intrekt.

Bevestiging per e-mail deelname loting

De Gemeente bevestigt uiteindelijk per e-mail of het aanmeldingsformulier wel of niet voldoet aan alle formele vereisten. Indien wordt voldaan aan deze formele vereisten, dan wordt het aanmeldingsformulier doorgezonden naar de notaris en meegenomen in de loting. De notaris maakt enkel gebruik van de persoonsgegevens op het aanmeldingsformulier om de loting uit te kunnen voeren.

c. Loting

Binnen twee (2) weken na afloop van de termijn waarbinnen de Gemeente de Volledigheidstoets uitvoert, vindt de loting plaats en wordt de uitslag van de loting bekend gemaakt aan de geïnteresseerden die zich hebben aangemeld.

De loting geeft geen recht op een kavel, maar bepaalt enkel de volgorde van selectie van degenen die zich hebben aangemeld voor een kavel. Uit de loting volgt welke potentiële gegadigde wordt aangewezen als voorlopig geselecteerde gegadigde.

De overige potentiële gegadigden worden op de wachtlijst geplaatst in de volgorde van de uitslag van de loting. Aan hen wordt medegedeeld op welke plek zij op de wachtlijst zijn geplaatst.

In het geval er slechts één aanmelding is voor een kavel, dan zal er geen loting plaatsvinden. De Gemeente treedt dan in gesprek (zie 'startgesprek') met de enige potentiële gegadigde na.

d. Voorlopig geselecteerde gegadigde en wachtlijst

Binnen zes (6) weken nadat uit de loting duidelijk is geworden welke potentiële gegadigde wordt aangewezen als voorlopig geselecteerde gegadigde en dit aan alle partijen die zich hebben aangemeld is medegedeeld, wordt deze gegadigde uitgenodigd voor een startgesprek.

e. Inhoudelijke beoordeling (verificatieproces)

Vervolgens volgt een inhoudelijke beoordeling (verificatieproces). Dit proces wordt afgerond binnen een termijn van vier (4) weken nadat het startgesprek heeft plaatsgevonden. In dit verificatieproces worden de aanmelding en de daarbij gevoegde stukken (o.a. ten aanzien van de beoogde planontwikkeling) van de voorlopig geselecteerde gegadigde inhoudelijk beoordeeld.

Daarbij wordt tevens door de Gemeente beoordeeld of al dan niet wordt voldaan aan de hiervoor onder punt 2 genoemde selectiecriteria onder c, d en e, die specifiek gelden voor de betreffende kavel waarop de aanmelding is gericht.

Ook wordt beoordeeld of er sprake is van één van de uitsluitingsgronden.

Na verificatie van de aanmelding en daarmee beoogde planontwikkeling, streeft de Gemeente ernaar om de voorlopig geselecteerde gegadigde binnen vier (4) weken schriftelijk (per e-mail) een bevestiging van het resultaat van de verificatie door de Gemeente te kunnen verstrekken.

Negatief resultaat verificatie

Bij een negatief resultaat verificatie:

- Bevat de e-mail een gemotiveerde afwijzing. In de afwijzing is derhalve opgenomen op welke gronden deze wordt afgewezen. Dit kan bijvoorbeeld dat het gebruik van kavel niet is toegestaan op grond van het kavelpaspoort;
- Wordt de aanmelding terzijde gelegd en komt de potentiële gegadigde op basis van deze aanmelding niet meer in aanmerking voor de betreffende kavel;
- Kan de Gemeente vervolgens overgaan tot de Volledigheidstoets van de aanmelding van de eerstvolgende op de wachtlijst⁴. Indien uit deze Volledigheidstoets volgt dat wordt voldaan aan de formele vereisten, dan wordt deze eerstvolgende op de wachtlijst vanaf dat moment de voorlopig geselecteerde gegadigde, waarmee bovenstaand verificatieproces (stap 1) wordt doorlopen.

Positief resultaat verificatie (selectie definitieve gegadigde)

Bij een positief resultaat verificatie bevat de e-mail het bericht dat de voorlopig geselecteerde gegadigde definitief is geselecteerd en vanaf dat moment als de (definitief) geselecteerde gegadigde wordt aangemerkt.

Vervolgens kan de vervolgprocedure (stap 2) worden doorlopen om te komen tot een VO voor de betreffende kavel en het sluiten van een reserveringsovereenkomst⁵.

4.2 Stap 2. Contractfase, in gesprek met geselecteerde gegadigde, Voorlopig ontwerp (VO)

Vanaf het moment van mededeling per e-mail van het positieve resultaat verificatie van de aanmelding, is de gegadigde geselecteerd en formeel “in gesprek met de Gemeente” ten aanzien van desbetreffende kavel.

De geselecteerde gegadigde dient binnen twee (2) maanden na de schriftelijke bevestiging van de definitieve selectie een VO voor de beoogde planontwikkeling per e-mail aan te bieden aan de Gemeente. De Gemeente bereidt ondertussen een concept reserveringsovereenkomst voor.

Het VO dient te voldoen aan hetgeen is opgenomen in De Nieuwe Regeling. Wij verwijzen daarbij naar de volgende link:

<https://bna.nl/documenten/stb-fase-4-voorontwerp>

In aanvulling daarop moet een VO voldoen aan verschillende criteria om de architectonisch, stedenbouwkundige, landschappelijke inpassing verschijningsvorm te presenteren en toe te lichten. Inhoud (afhankelijk van het project):

Gebouw

- Plattegronden gebouw: m2 BVO en functies per ruimte (en in totaal)
- Geveltekeningen: globale aanduiding van indeling, verschijningsvorm en materiaalgebruik
- 3D-visualisaties stedenbouwkundige massa tenminste twee oriëntaties

Terrein

⁴ Zie de toelichting hierna onder punt 4. Wachtlijst.

⁵ Uitgangspunt is dat eerst een reserveringsovereenkomst gesloten dient te worden. Direct (zonder voorafgaande reservering) overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst is alleen mogelijk na voorafgaande positieve interne besluitvorming hieromtrent binnen de Gemeente.

- Situatieschets in de omgeving. hoofdmassa gebouw / positionering gebouw op locatie / landschappelijke en/of stedenbouwkundige positie van de locatie en de aansluitingen op directe en wijdere omgeving / oriëntatie gebouw / hoofd- en neventoegangen van gebouw
- Aantal parkeerplaatsen en balans / posities van de inritten / routing op het terrein / rijcurves / loadingdocks
- Aard en verschijningsvorm van de belangrijkste inrichtingsmiddelen, beplantingen, verhardingen en bouwkundige elementen.
- Principe waterhuishouding

De Gemeente streeft ernaar het VO binnen vier (4) weken na ontvangst (stedenbouwkundig) toetsen en de geselecteerde gegadigde van het resultaat hiervan op de hoogte te stellen. Na ontvangst van de stedenbouwkundige beoordeling heeft de geselecteerde gegadigde vier (4) weken de gelegenheid om het VO aan te passen en opnieuw ter beoordeling in te dienen.

De Gemeente heeft het recht de periode voor indiening en toetsing van het VO te verlengen indien de Gemeente dit redelijk en nodig acht. Indien echter binnen zes (6) maanden na het schriftelijke bericht van de definitieve selectie als gegadigde geen goedgekeurd VO is verkregen en/of geen overeenstemming is bereikt over de te sluiten reserveringsovereenkomst, kan de Gemeente het selectieproces voor de geselecteerde gegadigde eenzijdig beëindigen (uitsluitingsgrond), tenzij er naar oordeel van de Gemeente redenen zijn om de termijn die de gegadigde heeft te verlengen.

De Gemeente zal in geval van overschrijding van de bovengenoemde termijn, zonder schriftelijke bevestiging van de Gemeente dat zij instemt met verlenging van deze termijn, de aanmelding van de geselecteerde gegadigde terzijde leggen en geen verder gevolg geven aan het proces. De geselecteerde gegadigde komt dan niet meer in aanmerking voor de betreffende kavel. De kosten die deze geselecteerde gegadigde heeft gemaakt blijven voor zijn rekening en kunnen niet worden afgewenteld op de Gemeente.

De Gemeente kan vervolgens de potentiële gegadigde uitnodigen en selecteren die zich op basis van de volgorde van selectie (als gevolg van de loting) als eerstvolgende gegadigde op de wachtlijst voor de betreffende kavel bevindt. Het selectieproces start dan met deze potentiële gegadigde opnieuw bij stap 1.

4.3 Stap 3. De reserveringsovereenkomst

Gedurende de periode dat de Gemeente en de geselecteerde gegadigde 'in gesprek' zijn, dient de gegadigde de reserveringsovereenkomst te ondertekenen. Als de planbeoordeling in stap 2 positief is afgerond, kan de reserveringsovereenkomst worden gesloten. Gedurende de reserveringsperiode dient de gegadigde het VO verder uit te werken tot een (privaatrechtelijk goedgekeurd) DO en de koopovereenkomst te worden gesloten.

Het DO dient te voldoen aan hetgeen is opgenomen in De Nieuwe Regeling. Wij verwijzen daarbij naar de volgende link:

<https://bna.nl/documenten/stb-fase-5-definitief-ontwerp>

In aanvulling daarop moet een DO voldoen aan verschillende criteria om de **definitieve** stedenbouwkundige Inpassing, de functionele en ruimtelijke indeling en de architectonische verschijningsvorm vast te leggen. Inhoud (afhankelijk van het project):

algemeen

- Eventueel gewijzigde en/of nader uitgewerkte onderdelen beschreven

Gebouw

- Definitieve plattegronden gebouw (1:200/1:100) m2 BVO en functies per ruimte (en totaal)
- Positie van technische installaties op of aan het gebouw (1:200/1:100)
- Definitieve geveltekeningen alle gevels en materialisatie (1:200/1:100).
- Definitieve 3D-visualisaties tenminste twee oriëntaties

Terrein

- Definitieve situatietekening (1:500): positionering gebouw op locatie / oriëntatie gebouw / bouwmassa / hoofd- en neventoegangen
- Terrein indeling (1:500): belangrijkste inrichtingsmiddelen, beplantingen, verhardingen, opslagmogelijkheden op het terrein etc.
- Aantal parkeerplaatsen (balans) + maatvoering / posities en maatvoering van de inritten / routing op het terrein / rijcurves / loadingdocks
- Hoogtes en waterhuishouding (1:500)

Als binnen de reserveringsperiode het DO door de Gemeente privaatrechtelijk is goedgekeurd en overeenstemming is bereikt over de koopovereenkomst, kan overgegaan worden tot het sluiten van de koopovereenkomst. De gegadigde dient daartoe tijdig (binnen de in de reserveringsovereenkomst aangegeven termijn), aan de Gemeente kenbaar te maken tot koop van de kavel te willen overgaan.

4.4. Overzicht termijnen procedure t/m reserveringsovereenkomst

Termijn aanmelding voor één of meer kavels	26 mei 2025 tot en met 26 juni 2025 tot 17.00 uur.
Volledigheidstoets Gemeente (tijdig ingediend, volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier, voorzien van de gevraagde bijlagen)	Binnen vier (4) weken na sluiting van aanmeldingstermijn*
Indien er geen sprake is van een volledig en correct ingevuld en/of rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier en/of er ontbreken één of meerdere bijlagen	Tweemaal een termijn van vijf (5) werkdagen om alsnog aan alle formele vereisten te voldoen.
Loting door notaris namens de Gemeente	Binnen twee (2) weken na afloop van de termijn waarbinnen de Gemeente de Volledigheidstoets uitvoert*
De potentiële gegadigde wordt uitgenodigd voor een startgesprek	Binnen zes (6) weken na datum loting of in het geval van één aanmelding, na afloop van de

	termijn waarbinnen de Gemeente de Volledigheidstoets uitvoert*
Afronding verificatie proces (inhoudelijke beoordeling van de aanmelding) door de Gemeente	Binnen vier (4) weken nadat het startgesprek heeft plaatsgevonden*
Gegadigde dient het VO voor de beoogde planontwikkeling per e-mail in bij de Gemeente	Binnen acht (8) weken na de datum van het bericht (per e-mail) aan de gegadigde dat hij/zij definitief is geselecteerd
Stedenbouwkundige toetsing van het VO door de Gemeente	Binnen vier (4) weken na ontvangst Ontwerp door de Gemeente*
In het geval het VO niet voldoet, gegadigde past het VO aan en dient deze opnieuw per email in bij de Gemeente.	Binnen vier (4) weken na beoordeling Ontwerp
Stedenbouwkundige toetsing aangepast VO door de Gemeente	Binnen vier (4) weken na ontvangst Ontwerp door de Gemeente*
Goedkeuring VO	Binnen zes (6) maanden na de datum van het bericht (per e-mail) aan de gegadigde dat hij/zij definitief is geselecteerd.
De Gemeente heeft de mogelijkheid het selectieproces eenzijdig te beëindigen in het geval geen goedgekeurd VO is verkregen en/of geen overeenstemming is bereikt over de te sluiten reserveringsovereenkomst (met uitzondering van situatie dat de Gemeente de termijn schriftelijk heeft verlengd).	Binnen zes (6) maanden na de datum van het bericht (per e-mail) aan de gegadigde dat hij/zij definitief is geselecteerd.

**dit betreft termijnen waarbinnen de Gemeente ernaar streeft om de beschreven actie(s) uit te voeren*

5. Wachtlijst

De Gemeente hanteert een wachtlijst voor het geval meerdere potentiële gegadigden zich binnen de selectieperiode 1 mei 2025 – 31 mei 2025 aanmelden voor een specifieke kavel op één van de Bedrijfsterreinen die als beschikbaar is aangeduid (status 'Groen'). De potentiële gegadigden worden op basis van de volgorde van selectie naar aanleiding van de loting op de wachtlijst voor de betreffende kavel geplaatst.

Pas na het definitief afvallen van de geselecteerde gegadigde waarmee de Gemeente in gesprek is gegaan, wordt de potentiële gegadigde uitgenodigd, die als eerstvolgende op de wachtlijst is geplaatst en herhaalt het proces zich als hiervoor beschreven.

De wachtlijst blijft in principe in stand totdat onvoorwaardelijke koopovereenkomst met een geselecteerde gegadigde is gesloten. Potentiële gegadigden die op de wachtlijst staan kunnen zich op ieder gewenst moment terugtrekken door een schriftelijk bericht te sturen aan uitgiftebedrijfsterreinen@almere.nl. Zij kunnen in dat geval geen beroep meer doen op de positie die zij voordien hadden en dienen zich opnieuw aan te melden indien zij weer voor een kavel in aanmerking wensen te komen.

De wachtlijst heeft uitsluitend betrekking op de bedrijfskavel waarvoor de gegadigde zich heeft aangemeld en geeft (dus) geen aanspraak op een (voorkeurs)positie ten aanzien van een andere kavel(s) op één van de Bedrijventerreinen of elders in de Gemeente.

6. Vragen

Voor vragen verwijzen wij u naar één van onze vestigingsadviseurs, per email Vestigeninalmere@almere.nl. Zie hiervoor onze website : [Onderneem in Almere](#)

Heeft u zich reeds ingeschreven voor een kavel? Dan kunt u eventuele vragen over uw aanmelding per email sturen aan uitgiftebedrijventerreinen@almere.nl.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om gestelde vragen en daarop geformuleerde antwoorden op de website kenbaar te maken als de Gemeente van mening is dat deze relevant zijn voor de uitleg van de procedure of een onderdeel daarvan.