

SELECTIECRITERIA

VOOR UITGIFTE VAN BEDRIJVENTERREINEN IN GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Selectiecriteria

De uitgifte van bedrijventerreinen is voor gemeente Noordoostpolder een middel om behoud en groei van passende werkgelegenheid te realiseren. De gemeente streeft bij de uitgifte van bedrijventerreinen naar een duurzame ruimtelijke ordening, efficiënt ruimtegebruik en kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. De beschikbare bedrijfsgrond is schaars. Het is daarom noodzakelijk dat de beschikbare bedrijventerreinen zorgvuldig, transparant, doelmatig en gestructureerd worden uitgegeven.

Om de uitgifte van bedrijfskavels te reguleren worden selectiecriteria toegepast. Er is onderscheid gemaakt in algemene selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria.

Algemene selectiecriteria

Algemene selectiecriteria bepalen de toelaatbaarheid van een bedrijf. De algemene selectiecriteria zijn van toepassing op iedere verkoop van bedrijventerrein aan bedrijven. De toetsing van de algemene selectiecriteria vindt plaats nadat een bedrijf zich via een inschrijfformulier ingeschreven heeft voor een bedrijfskavel en een bouw- en inrichtingsplan aan de gemeente voorgelegd heeft;

Aanvullende selectiecriteria

De aanvullende selectiecriteria bepalen de prioritering van toegelaten bedrijven. De aanvullende selectiecriteria zijn van toepassing als bij de uitgifte van nieuw ontwikkeld bedrijventerrein twee of meer bedrijven zich hebben ingeschreven op (een deel van) dezelfde bedrijfskavel. Aan de hand van een puntensysteem wordt door de gemeente beoordeeld welk bedrijf voorrang krijgt bij de toewijzing van een bedrijfskavel. De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de gemeente, in de basis vanuit de onderdelen 'economie en arbeidsmarkt', 'stedenbouw en planologie' en 'duurzaamheid en klimaat'. Het bedrijf met het hoogste aantal punten wordt in de gelegenheid gesteld om de kavel binnen 6 maanden na toewijzing aan te kopen. Wanneer twee of meer bedrijven een gelijk aantal punten behalen wordt door loting bepaald aan wie de kavel wordt toegewezen.

Bedrijven die op basis van de selectiecriteria niet in aanmerking komen voor aankoop van een bedrijfskavel ontvangen een schriftelijke reactie op het ingediende inschrijfformulier, met een onderbouwing van de afwijzing.

Maatwerk

De uitgifte van bedrijventerreinen blijft maatwerk. Het college van burgemeester en wethouders beslist op basis van een totaalafweging over uitgifte van bedrijfskavels. Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen afwijken van de algemene selectiecriteria en de aanvullende selectiecriteria. Afwijken is gebaseerd op een objectieve en toetsbare belangenafweging, waarbij het college bepaalt welke waarde ze aan de verschillende belangen toekent. Op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet de gemeente haar besluit duidelijk motiveren.

Algemene selectiecriteria

1. Criteria ten aanzien van ruimtelijke ordening

1.1	Het bouw- en inrichtingsplan voldoet aan het bestemmingsplan, inclusief de bouw- en gebruiksregels, het beeldkwaliteitsplan en de lijst toegestane bedrijfsactiviteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten;	ja/nee
1.2	Indien het bouw- en inrichtingsplan niet voldoet aan het bestemmingsplan zijn de bedrijfsactiviteiten via de reguliere ruimtelijke procedures beoordeeld, waarbij inzichtelijk gemaakt is of afwijken van het bestemmingsplan wenselijk en haalbaar is.	ja/nee/ n.v.t.
1.3	De bedrijfskavel wordt uitsluitend bedrijfsmatig gebruikt;	ja/nee
1.4	De bedrijfskavel wordt niet in hoofdzaak gebruikt als onbebouwd op- of overslagterrein en/of parkeerterrein;	ja/nee

2. Aantonen behoefte

a. Indien er sprake is van verkoop van een bedrijfskavel aan een eindgebruiker:

2.1	Het bedrijf heeft aangetoond dat de bedrijfskavel gekocht, bebouwd en gebruikt zal worden voor eigen bedrijfsactiviteiten;	ja/nee
-----	--	--------

b. Indien er sprake is van verkoop van een bedrijfskavel aan een (project)ontwikkelaar:

2.2	Het project betreft niet de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw en/of garage-/opslagboxen kleiner dan 150 m2 per unit;	ja/nee
2.3	De (project)ontwikkelaar heeft aangetoond welk bedrijf of welke bedrijven eindgebruiker is/zijn van de bedrijfskavel;	ja/nee
2.4	De eindgebruiker(s) van de bedrijfskavel is/zijn betrokken in het uitgifteproces en voldoet/voldoen aan de algemene selectiecriteria;	ja/nee
2.5	Bij ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw met meer dan vier units is er sprake van een gecontroleerde en afsluitbare toegang onder verantwoordelijkheid van een VVE.	ja/nee

3. Omvang en inrichting van de bedrijfskavel

3.1	De oppervlakte van de bedrijfskavel is gebaseerd op een concreet bouw- en inrichtingsplan, waarbij er sprake is van een reële verhouding tussen de actuele benodigde kaveloppervlakte en eventuele voorzienbare uitbreidingsplannen van het bedrijf;	ja/nee
3.2	Het bedrijf heeft via een inrichtingsplan aangetoond dat de bedrijfskavel toekomstbestendig ingericht wordt, met maatregelen op gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit;	ja/nee
3.3	Voor de verhouding tussen bebouwing en groen op de bedrijfskavel geldt dat er minimaal 10% groen gerealiseerd wordt;	ja/nee
3.4	De inrichting van het buitenterrein is representatief en bestaat niet uit halfverharding zoals puingranulaat of menggranulaat;	ja/nee

4. Betrokkenheid lokale economie

4.1	Het bedrijf past in de keten van de sterke sectoren in Noordoostpolder, zoals agro- en foodbedrijven, maakindustrie en groothandelsbedrijven, of het bedrijf is een waardevolle toevoeging voor het economisch ecosysteem;	ja/nee
4.2	Het bedrijf betreft niet logistieke bedrijfshuisvesting, zoals warehouses en distributiecentra, op een bedrijfskavel groter dan 2 hectare (uitgezonderd bedrijven die langer dan 10 jaar in gemeente Noordoostpolder gevestigd zijn en lokaal willen uitbreiden);	ja/nee

5. Gevolgen voor arbeidsmarkt en werkgelegenheid

5.1	Het bedrijf biedt aantoonbaar een evenredig aanbod van werkgelegenheid op meerdere opleidingsniveaus, passend bij de arbeidsmarkt van de Noordoostpolder en directe omgeving;	ja/nee
5.2	Het bedrijf voldoet aan de arbeidsintensiviteit van minimaal 10 arbeidsplaatsen per hectare, of het bedrijf is een waardevolle toevoeging voor het economisch ecosysteem;	ja/nee
5.3	Het bedrijf draagt bij aan een inclusieve arbeidsmarkt of maatschappelijke participatie, door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.	ja/nee

6. Oordeel

6.1	Voldoet het bedrijf op basis van bovenstaande criteria aan de algemene selectiecriteria?	ja/nee
-----	--	--------



Aanvullende selectiecriteria

Nr.		Waardering	Score
1	In welke mate voldoet het bedrijf aan de ambities van gemeente Noordoostpolder ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit? Bijvoorbeeld op gebied van vormgeving, materialisatie en kleurgebruik van het ontwerp van het bedrijfspand, en/of ligging en inrichting van de bedrijfskavel;	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p.	
2	In welke mate past het bouw- en inrichtingsplan in het verkavelingsplan van het bedrijventerrein of is er sprake van efficiënt ruimtegebruik? Bijvoorbeeld ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van overige percelen of ten aanzien van bedrijven die op het aangrenzende perceel willen uitbreiden;	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p.	
3	In welke mate wordt er met de vestiging van het bedrijf een ruimtelijk knelpunt opgelost? Bijvoorbeeld door planologische ontwikkelingen en/of milieukundige belemmeringen op de huidige locatie.	N.v.t. = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p.	
4	In welke mate draagt het bedrijf bij aan klimaatadaptatie en duurzaamheid? Bijvoorbeeld door maatregelen toe te passen op gebied van hittestress, waterberging en energietransitie;	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 1 p. Ruim voldoende = 2 p. Goed = 3 p. Zeer goed = 4 p.	
5	In welke mate biedt het bedrijf toegevoegde waarde voor het economisch ecosysteem binnen gemeente Noordoostpolder? Bijvoorbeeld binnen de ketens van sterke sectoren of als verbreding van de economie;	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 1 p. Ruim voldoende = 2 p. Goed = 3 p. Zeer goed = 4 p.	
6	In welke mate draagt het bedrijf bij aan behoud en groei van kwalitatieve werkgelegenheid? Bijvoorbeeld door passende werkgelegenheid te bieden voor de beroepsbevolking van de Noordoostpolder en omgeving.	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p.	
7	In welke mate is het bedrijf betrokken bij onderwijs- en kennisinstellingen op diverse opleidingsniveaus? Bijvoorbeeld door samenwerking met onderwijsinstellingen en/of erkenning als 'erkend leerbedrijf';	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 1 p. Ruim voldoende = 2 p. Goed = 3 p. Zeer goed = 4 p.	
8	In welke mate draagt het bedrijf bij aan Brede welvaart? Brede welvaart omvat alles wat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om zaken als maatschappelijke betrokkenheid, gezondheid, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en veiligheid.	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 1 p. Ruim voldoende = 2 p. Goed = 3 p. Zeer goed = 4 p.	
	Totaal aantal punten (max. 48 punten)		