

Kwaliteitsambities provincie voor duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen.

C. Overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe plannen

Voor alle nieuwe plannen – ongeacht omvang en doelgroep – hebben we onderstaande kwaliteitsambities geformuleerd. Het is aan de betreffende gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze ambitie te sturen via het bestemmings-/omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, het grondbeleid en/of andere manieren van formele, informele sturing. Voor ieder plan staat het de gemeente vrij om aanvullende of zwaardere ambities te formuleren.

Tabel 6: Kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen

Thema	Kwaliteitsambitie
Bodem en water	• Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik maken van de laatste stand van duurzame techniek en streven circulair watergebruik na.
Circulair bouwen	• Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).
Duurzaam gebruik	• Voor de inrichting van het gebied en de gebouwen wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.
Gezonde en groene leefomgeving	• Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier. • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.
Groene energie	• Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgas aansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een strategie voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn. • PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In ander gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing geschikt is gemaakt voor het dragen van PV-panelen. • Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, tenzij dit gemotiveerd onmogelijk is. Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of smart energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.
Zorgvuldig ruimtegebruik	• Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hen gezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad. • De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. netto omvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.

Voor plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, hebben we een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

Tabel 7: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest

Thema	Kwaliteitsambitie
Organisatiegraad	• Opzet en verplicht lidmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement Als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.

Tot slot hebben we voor plannen die deels of geheel moeten voorzien in de ruimte vraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – nog eens twee aanvullende kwaliteitsambities geformuleerd¹⁵.

¹⁵ Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gaan mogelijk aanvullend de landelijke en provinciale richtlijnen gelden die volgen uit het landelijke traject 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'. In dit traject worden interprovinciale afspraken gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimte vraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

D. Overzicht van richtlijnen bij de verkoop van kavels

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevrage van kleinschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang < 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen geformuleerd voor de kavelverkoop of -verpachting. Deze richtlijnen vormen voor alle gemeenten het fundament om invulling te geven aan het Didam-arrest. Deze richtlijnen wijzen naar prioriterende criteria, waarop enkel zal worden getoetst wanneer, conform het Didam-arrest, een transparante keuze moet worden gemaakt tussen meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel. Op basis van deze richtlijnen worden er dus geen bedrijven op voorhand uitgesloten van vestiging.

NB. Het staat het een gemeente vrij om op basis van de lokale situatie aanvullende criteria te formuleren op hetgeen waar deze richtlijnen naar verwijzen. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorrangregeling voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege een knelpunt op hun bestaande locatie.

Tabel 9: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevrage van kleinschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type richtlijnen
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Prioriterend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Prioriterend
Lokale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in de gemeente van vestiging en aangrenzende gemeenten	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevrage van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen voor toetsingscriteria geformuleerd. De richtlijnen wijzen, naast prioriterende criteria ook naar enkele uitsluitende criteria. Dat betekent dat grootschalige bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet in de regio kunnen vestigen.

Tabel 10: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevrage van grootschalige bedrijven

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Uitsluitend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Uitsluitend
Regionale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de regio wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in West-Overijssel	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels met een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt, aanvullend op voorgaande richtlijnen, als richtlijn geformuleerd om deze unieke kwaliteiten of dit uniek profiel ook als toetsingscriterium te hanteren voor het bepalen welk bedrijf zich hier mag vestigen. In hoeverre er sprake is van een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt per plan individueel afgewogen. Op voorhand denken we bijvoorbeeld aan een mogelijkheid voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, een zichtlocatie of bedrijventerreinen met een specifiek campusprofiel en/of het predicaat Topwerklocatie.

De richtlijn wijst op deze kavels naar een uitsluitend toetsingscriterium. Dat betekent dat bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet op deze kavel kunnen vestigen. Op die manier benutten we de kostbare ruimte in de regio op de best mogelijke manier.

Tabel 11: Aanvullende richtlijn voor kavels met een unieke kwaliteit

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Goed benutten van unieke locatiekwaliteiten	Het bedrijf benut (bijvoorbeeld) de aanwezige mogelijkheden voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, de zichtlocatie en/of campusfaciliteiten voor haar bedrijfsactiviteiten	Ja / Nee	Uitsluitend

Tabel 8: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen deels of geheel moet voorzien in de ruimtevrage van grootschalige bedrijven

Thema	Kwaliteitsambitie
Goede huisvesting	Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten.
Tegengaan van congestie	Voor het lang- en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.