

De vraag naar bedrijfsgronden is op Urk groter dan het aanbod. Bovendien streeft de gemeente samen met haar ondernemers naar het oplossen van functionele en/of ruimtelijke knelpunten. Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan de versterking van het wooncluster, duurzaamheid en de sociaaleconomische betekenis van een bedrijf. Tot slot wil de gemeente graag ook het nautische karakter van onze gemeenschap in de omgeving en gebouwen terug laten komen. Daarom wordt in de gunningscriteria met deze zaken rekening gehouden.

Er kunnen punten worden behaald wanneer daar door het geïnteresseerde bedrijf een positieve bijdrage aan deze doelstellingen wordt geleverd. Op basis van dit puntensysteem zal, wanneer meerdere partijen voor een kavel in aanmerking komen, een kavel worden toegedeeld op basis van deze puntenscore. Het bedrijf met de hoogste score, komt als eerste in aanmerking voor een bedrijfskavel. Zijn dit meerdere bedrijven dan vindt loting plaats, conform het uitgifteprotocol.

criterium 1: Showroom gerelateerde bedrijvigheid - PDV/GDV locaties

De overgangszone leent zich bij uitstek voor bedrijvigheid die gericht is op de nieuwe bewoners van de Zeeheldenwijk. Nieuwbouw van woningen gaat samen met woninginrichting. De gemeente wil daarom bedrijvigheid die zich daarop richt in deze bedrijvenzone laten landen. Detailhandelsbedrijven met showroom die zich met hun activiteiten in hoofdzaak richten op woning-, kantoor- en/of tuininrichting komen daarvoor in aanmerking. Dat betreffen dan vooral perifere of grootschalige detailhandelsvestigingen.

criterium 2: Ruimtelijk en/of functioneel knelpunt

Bedrijven die aantoonbaar maken dat het bedrijf op haar huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk en/of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is, hebben ook voorrang.

Het bedrijf moet beargumenteren waarom zij op de huidige locatie niet verder kan met de bedrijfsvoering en wat de toekomstperspectieven zijn op een nieuwe locatie. Hierbij moeten bedrijven aangeven wat de mogelijke ruimtelijke, planologische en/of milieukundige belemmeringen zijn op de huidige locatie. Hierbij kan het meer specifiek gaan om een verkeerskundig, maar ook ruimtelijk-economisch knelpunt, zie voorbeelden hieronder:

- Een bedrijf is de laatste vijf jaar sterk gegroeid in aantal werknemers, omzet en productie, waardoor het huidige bedrijfspand onvoldoende ruimte biedt. Hierdoor is het bedrijf genoodzaakt om goederen buiten op te slaan (en deels ook in de openbare ruimte). Huur van opslagruimte elders op het bedrijventerrein is niet beschikbaar en/of aantoonbaar niet passend bij het productieproces. Met vestiging op een nieuwe locatie heeft het bedrijf voldoende ruimte voor groei in het beoogd aantal arbeidsplaatsen en vierkante meters. Het bedrijf toont deze behoefte ook aan.
- De parkeerdruk is toegenomen door groei van het bedrijf en/of er is sprake van toenemende verkeersbewegingen waardoor een verkeerstechnisch knelpunt en/of ongewenste situatie is ontstaan. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een hoog bebouwingspercentage en beperkte parkeerruimte voor personeel en stallingsruimte voor vrachtwagens (toetsbare criteria). Met verplaatsing worden de verkeersproblemen op de huidige locatie weggenomen. De infrastructuur op de nieuwe locatie biedt voldoende ruimte voor extra verkeersbewegingen.

Wat moet het bedrijf concreet aantonen?

1. Indien er sprake is van een ruimtelijk knelpunt dient inschrijver aan te tonen dat er sprake is van een vervulling van een actuele behoefte.
2. Het bedrijf moet beargumenteerd aantonen of er sprake is van noodzaak op korte termijn of (middel)lange termijn? Waar blijkt dit uit? Wat zijn de gevolgen wanneer het bedrijf niet verplaatst? Welke positieve effecten heeft verplaatsing van het bedrijf op de omgeving, maar ook op de nieuwe locatie? Deze informatie vanuit de bedrijven moet voor de gemeente verifieerbaar en toetsbaar zijn.

Criterion 3: Sociaaleconomische betekenis van het bedrijf

De gemeente wil meegaan met de economische ontwikkelingen en diversificatie bevorderen in de lokale sectoren, alsook in aanbod van werkgelegenheid. Het faciliteren van groei en innovatie en het versterken van de arbeidsmarkt zijn belangrijke uitgangspunten. Daarom kijkt de gemeente in de beoordeling van de inschrijvingen niet alleen naar het absolute aantal arbeidsplaatsen, maar ook naar de binding met Urk, het opleidingsniveau en de mate waarin samengewerkt wordt met het onderwijs (Erkend Leerbedrijf). Tot slot is inclusief werkgeverschap ook een aspect wat meegewogen wordt. Bedrijven geven gedetailleerd aan hoe zij op deze onderdelen scoren. Dit moet verifieerbaar zijn voor de gemeente Urk en daarmee gebaseerd zijn op feitelijke informatie.

Criterion 4: Duurzaamheid & groen op de kavel

In het verlengde van voorgaande kunnen naast de benutting van restwarmte ook andere duurzaamheidsmaatregelen bijdragen aan de ambities in de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk en de Overgangszone. Denk daarbij aan initiatieven die bijdragen aan het sluiten van kringlopen van grondstoffen en de reductie van grondstoffengebruik, waarbij afval en voedselverspilling wordt voorkomen. Vermindering van CO₂-uitstoot is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van het wagenpark en klimaatadaptie in de groenvoorziening op het terrein zijn punten waarop gescoord kan worden. Van inschrijver wordt gevraagd om dit te onderbouwen, zodat duidelijk wordt hoe dit thema vertaald wordt in de bedrijfsvoering en realisatie van de nieuwbouw.

In het Beeldkwaliteitsplan worden verschillende eisen gesteld ten aanzien van het groengebruik op de kavel. Omdat de overgangszone een beeldbepalende zichtlocatie betreft langs een belangrijke ontsluitingsweg, wil de gemeente stimuleren om extra groen te realiseren op de kavels. Bedrijven die bovenop de eisen in het beeldkwaliteitsplan extra groen inpassen op de kavel scoren extra punten. Daarbij valt te denken aan bijvoorbeeld groene gevels, sedumdaken, extra bomen, hagen, struiken, etc. (gras valt hier niet onder). Klimaatadaptieve maatregelen worden gestimuleerd. De aanleg van een wadi wordt gestimuleerd.

Criterion 5: Nautische elementen

De gemeente wil het nautische karakter van Urk ook graag terug laten komen in de overgangszone van de Zeeheldenwijk. Daarom worden bedrijven opgeroepen om in het ontwerp van het gebouw, of inrichting van de kavel, daarop in te spelen. Bovenop de eisen in het Beeldkwaliteitsplan worden in het oog springende elementen met een maritiem karakter toegevoegd aan het gebouw of op de kavel, waarmee de link met het nautische karakter van Urk wordt versterkt.

1. Bedrijvigheid met showroom en/of PDV/GDV

Onderdeel	Maximale score
Onderneming richt zich op woning/tuin/kantoor inrichting	
Een bedrijf moet voldoende aantoonbaar maken dat het bedrijf actief is in genoemde segmenten	0 of 20 punten
SUBTOTAAL	20 punten
Onderneming is PDV/GDV	
Het bedrijf moet aantoonbaar maken dat de bedrijfsactiviteiten voldoen aan de gestelde definitie	0 of 20 punten
SUBTOTAAL	20 punten
Showroom	
Een showroom maakt onderdeel uit van de ontwikkeling	0 of 20 punten
SUBTOTAAL	20 punten
TOTAAL	60 punten

2. Ruimtelijke en/of functioneel knelpunt

Onderdeel	Maximale score
Bedrijfseconomisch	
Bedrijf kan niet verder groeien omdat het bedrijfspand onvoldoende ruimte biedt en geen uitbreidingsmogelijkheden op het bestaande terrein beschikbaar zijn.	0 of 10 punten
SUBTOTAAL	10 punten
Mobiliteit knelpunt	
Hieronder vallen zaken als parkeren, opslag in openbaar gebied, laden en lossen, stallen van (vracht) auto's op de openbare weg etc.	0 of 10 punten
SUBTOTAAL	10 punten
TOTAAL	20 punten

3. Sociaaleconomische betekenis voor gemeente Urk

Onderdeel	Omschrijving	Maximale score
Binding van bedrijf obv arbeidsplaatsen		
In relatie tot het totale aantal arbeidsplaatsen (fte)	>50% Urkers in dienst	5
	25-50%	2
Hoeveel % Urker inwoners heeft u in dienst?	<25%	0
SUBTOTAAL		5 punten
Samenwerking met kennis- en onderwijsinstellingen		
- Is het bedrijf een "Erkend Leerbedrijf"	- Bovengemiddeld: erkend leerbedrijf én samenwerking met meerdere onderwijs- en kennisinstellingen	5
- Is er samenwerking met:	- Gemiddeld: erkend leerbedrijf én samenwerking met één onderwijs- en kennisinstellingen	2
- WO/HBO	- Onder gemiddeld: geen erkend leerbedrijf én geen samenwerking met onderwijs- en kennisinstellingen	0
- Middelbaar		
- Vmbo		
- Kennisinstellingen		
- Overige opleidingscentra		
SUBTOTAAL		5 punten
TOTAAL		10 punten

4. Duurzaamheid en Groen

Onderdeel	Omschrijving	Maximale score
Energie	Benoem maatregelen die dit doel beogen (zonnepanelen, etc.)	- 0 tot 10 punten
Initiatieven die direct bijdragen aan de reductie van CO2-emissies.		- (2 punten per maatregel, tot een maximum van 10)
Klimaatadaptatie	Op uw kavel legt u minimaal 10% <u>extra</u> groen aan bovenop de eisen in het bestemmingsplan, zoals perken (geen gras), struiken, bomen, sedumdak, groene gevel, wadi.	- 0 of 10 punten
Elke ruimtelijke aanpassing op Urk moet rekening houden met wateroverlast, droogte en hitte en behoud van kwaliteit.		
Mobiliteit	U plaatst laadpalen voor elektrische auto's.	- 0 tot 10 punten
Een bedrijf dat actief inzet op schone (en inclusieve) mobiliteit (transport en personeel) scoort bovengemiddeld.	Overige maatregelen die hetzelfde doel beogen.	- (2 punten per laadpaal tot een maximum van 10)
TOTAAL	Maximaal	30 PUNTEN

5. Nautische elementen

Onderdeel	Maximale score
Nautische elementen	
In het ontwerp van het gebouw en/of inrichting van de kavel wordt op een in het oog springende manier de link met het nautische karakter van Urk gelegd.	0 of 10 punten
TOTAAL	10 punten

MAXIMAAL AANTAL TE BEHALEN PUNTEN: 130