

PLAN VAN AANPAK REVITALISERING

DORDTSE KIL I, DORDTSE KIL II EN

AMSTELWIJCK-WEST

BIJLAGE B

CRITERIA BEOORDELING BUSINESSCASES

1 KADERS EN SELECTIECRITERIA

De uitgifte van een bedrijfsperceel geschiedt zoveel als mogelijk door middel van een openbare inschrijvingsprocedure. Zo'n procedure biedt alle potentiële gegadigden de kans de uitgifte van het terrein gegund te krijgen en geeft de gemeente de gelegenheid te sturen op (kwalitatieve) doelstellingen die met de uitgifte en daaropvolgende ontwikkeling en exploitatie behaald moeten worden. Bij de uitgifte van een bedrijfsperceel stelt de gemeente kaders en randvoorwaarden, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. Elke inschrijving dient te voldoen aan deze kaders en randvoorwaarden. Een inschrijving die niet aan deze kaders/randvoorwaarden voldoet, wordt niet in de selectieprocedure meegewogen.

Naast kaders en randvoorwaarden kunnen ook aanvullende selectiecriteria gesteld worden, waarop inschrijvingen kunnen 'scoren'. Inschrijvingen worden aan deze criteria getoetst, krijgen punten toegekend en die punten worden vervolgens gewogen zodat een totaalscore ontstaat. De inschrijving die de hoogste score behaalt, krijgt de uitgifte gegund. Bij een gelijke hoogste score bepaalt een vooraf vastgestelde volgorde de uiteindelijke te gunnen partij.

In deze bijlage is een blauwdruk opgenomen voor kaders/randvoorwaarden en selectiecriteria die gesteld kunnen worden aan de uitgifte van bedrijfspercelen op Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelveen-west. Met nadruk moet gezegd worden dat het hier om een blauwdruk gaat. Per uitgifte kunnen andere kaders/randvoorwaarden en selectiecriteria worden gesteld. Enerzijds om recht te doen aan bijzondere (fysieke) eigenschappen van het betreffende bedrijfsperceel (aan een groter kavel kunnen bijvoorbeeld andere eisen worden gesteld dan aan een kleiner kavel), anderzijds om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen en specifieke behoeften die voortvloeien uit gemeentelijke doelstellingen en ambities.

Het college stelt de kaders/randvoorwaarden en selectiecriteria per uit te geven bedrijfsperceel vast in de vorm van een zogenaamd kavelpaspoort dat als basis dient voor de te doorlopen openbare selectieprocedure. De kavelpaspoorten worden gebaseerd op een gebiedspaspoort. Dit gebiedspaspoort bevat de visie op het gehele bedrijfsterrein waar het individuele uit te geven bedrijfsperceel op is gelegen. Gebiedspaspoorten worden niet formeel vastgesteld, maar wel regelmatig gedeeld en besproken met het college. Gebiedspaspoorten betreffen immers momentopnamen van veelal feitelijke omstandigheden die voortdurend geactualiseerd moeten worden.

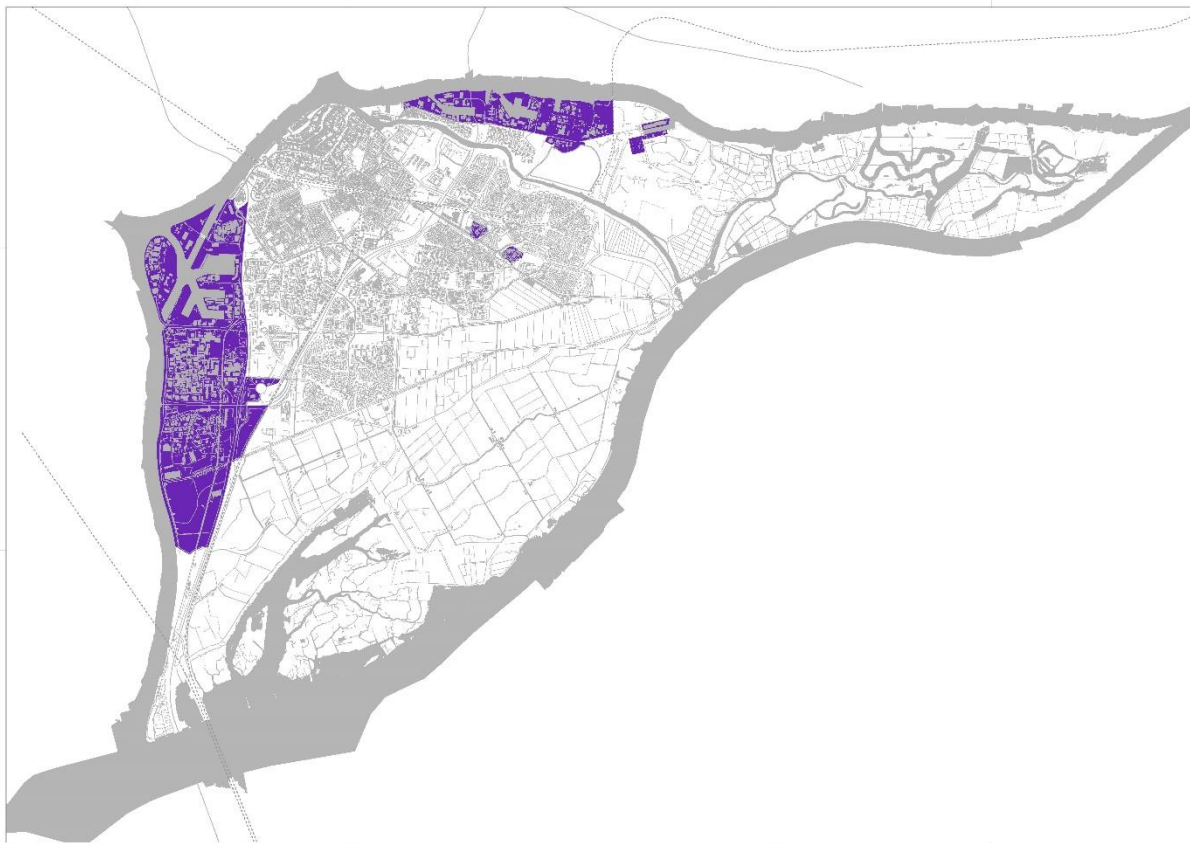
De door het college vast te stellen kaders/randvoorwaarden en selectiecriteria worden afgeleid uit de met de Agenda 2030 door de raad vastgestelde uitgangspunten en doelstellingen en het coalitieakkoord.

2 PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS

2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie vallen de bedrijventerreinen Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelveen-west onder de *werkgebieden*. In de werkgebieden wordt voornamelijk ruimte gegeven aan bedrijven met een hogere milieucategorie die zich qua contour niet verhouden tot andere functies. Er wordt ingezet op een actiever grondbeleid, met inzet op strategische verwerving en sturing op uitgifte. Daarbij wordt meer gestuurd op wat het bedrijf de stad en regio oplevert als het gaat om banen en clusterversterkende activiteiten.

Werkgebieden in de omgevingsvisie, waaronder Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west



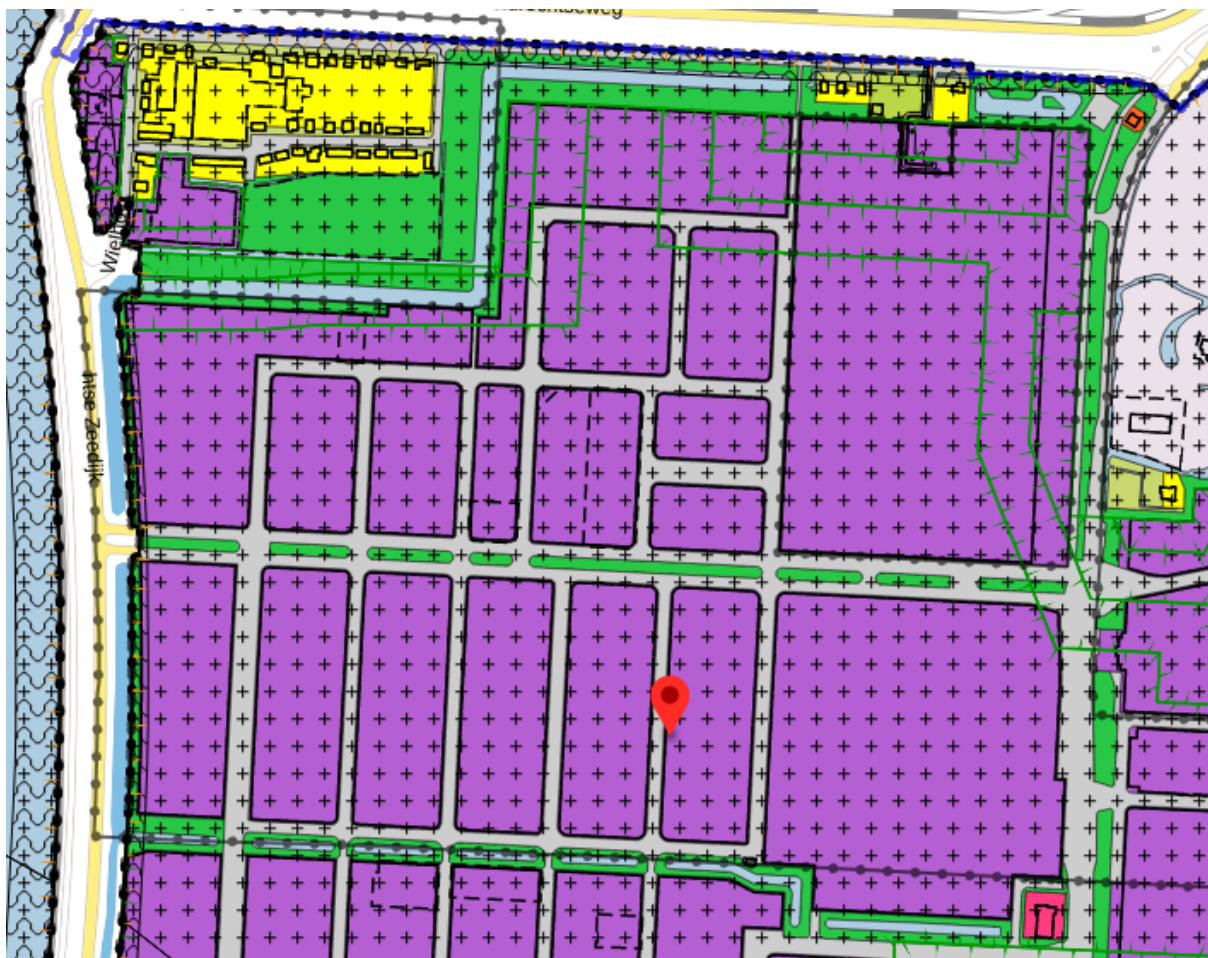
In de omgevingsvisie staan zeven doelen centraal. Elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving zal in bepaalde mate een bijdrage moeten leveren aan al deze doelen. De bereikbare stad, de gezonde stad en een uitstekend vestigingsklimaat zijn de drie prioritaire doelen van de werkgebieden. Bij (toekomstige) ontwikkelingen, zoals de uitgifte van de Onroerende Zaak, ligt hierop de focus.

De Omgevingsvisie is te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/> (onder structuurvisies: Omgevingsvisie 1.0, vastgesteld op 28 april 2021).

2.2 Bestemmingsplan

Op de gehele bedrijventerreinen is het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' van toepassing. Op de meeste bedrijfsperven is de enkelbestemming 'Bedrijf' van toepassing. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen.



De bestemming 'Bedrijf' is voor Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west voorts gelimiteerd, waarbij de basisuitgangspunten als volgt zijn:

- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 3.000 m².
- Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- Detailhandel is niet toegestaan.

In de maatvoering wordt toegestaan maximaal 80% te bebouwen van een bouwvlak met een maximale hoogte van 12 meter. De gebiedsaanduiding qua geluidszone valt onder 'industrie'.

Het geldende bestemmingsplan is te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/> (Dordtse Kil, vastgesteld op 25 juni 2013).

2.3 Beeldkwaliteitplan en welstand

Voor Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west worden stedenbouwkundige beeldkwaliteitplannen vastgesteld. Inschrijvingen dienen te voldoen aan de in dit plan beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten. De beeldkwaliteitplannen worden naar verwachting eind 2022 ter vaststelling aangeboden.

Op Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west geldt het welstandsniveau 'welstandsvrij', met uitzondering van de zones binnen 50 meter vanaf de doorgaande wegen. Deze zones vallen onder het welstandsniveau 'regulier'.

2.4 Milieucategorieën

Op vrijwel de gehele bedrijventerreinen geldt een milieuzonering van maximaal 4.2.



3 OVERIGE KADERS EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Wijze van uitgifte

Bedrijfspercelen worden uitgegeven door middel van het vestigen van een erfpachtrecht. De voorwaarden ten aanzien van het te vestigen erfpachtrecht worden opgenomen in een als bijlage aan een kavelpaspoort toegevoegde modelerfpachtovereenkomst.

De verschuldigde canon wordt berekend op basis van het op het moment van het vestigen van het erfpachtrecht geldende gemeentelijke omslagrentepercentage en de op het moment van het vestigen van het erfpachtrecht actuele grondwaarde, welke door een onafhankelijke deskundige wordt vastgesteld, uitgaande van de bouwrijpe staat van het bedrijfsperceel.

3.2 Staat van oplevering

Juridische en feitelijke staat

De juridische en feitelijke staat waarin een bedrijfsperceel wordt geleverd, worden beschreven in de modelerfpachtovereenkomst.

Van de feitelijke staat, zoals beschreven in de modelerfpachtovereenkomst, kan in overleg met de beoogde erfpachter worden afgeweken indien de beoogde erfpachter (delen van) het vastgoed, dat zich nog op het bedrijfsperceel bevindt, betreft in diens bouw- en inrichtingsplan. Voor zover de erfpachter niet reeds (economisch) eigenaar van dit vastgoed is, draagt de erfpachter zelf zorg voor de (economische) verkrijging. Alle risico's en kosten die voortvloeien uit het (ten dele) handhaven dan wel in (economisch) eigendom verkrijgen van de reeds aanwezige bebouwing, waaronder begrepen overdrachtsbelasting en een vergoeding voor de huidige (economisch) eigenaar, komen voor rekening van de erfpachter. Het handhaven dan wel in (economisch) eigendom verkrijgen van (delen van) het vastgoed heeft geen gevolgen voor het vaststellen van de aan de canon ten grondslag gelegen grondwaarde. Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de bouwrijpe staat van het bedrijfsperceel.

Bodemkwaliteit

De voorwaarden inzake de milieukundige toestand van een bedrijfsperceel worden vastgelegd in de modelerfpachtovereenkomst. Ten aanzien van een uit te geven bedrijfsperceel wordt door een onafhankelijke deskundige een bodemrapport opgesteld. Dit rapport wordt als bijlage aan het kavelpaspoort toegevoegd.

3.3 Kavelinrichting en vastgoed

Een bedrijfsperceel dient als geheel afgenomen en in ontwikkeling te worden genomen. Opdeling van een bedrijfsperceel in meerdere, afzonderlijk van elkaar te ontwikkelen of te exploiteren gedeelten is niet toegestaan. Het terrein dient – binnen het bouwvlak – bebouwd te worden met één bouwvolume. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies (zoals kantoorruimte, opslag en verblijfruimten) dienen op de tweede bouwlaag ondergebracht te worden.

De ratio tussen vastgoed en buitenruimte dient voldoende ruimte te bieden aan het uitgangspunt dat parkeren en opslag op eigen terrein moeten worden ondergebracht, waarbij opslag en parkeren achter het vastgoed plaatsvinden. Voor de ten aanzien van een bedrijfsperceel geldende parkeernorm wordt verwezen naar www.overheid.nl: 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht'. Het bouwvlak wordt weergegeven in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitplan.

Het vastgoed en de bedrijfsvoering dienen voorts te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving en op gebied van duurzaamheid tenminste te voldoen aan de BREEAM-score 'very good' voor nieuwbouw (2020, v1.0, zie www.breeam.nl). Daarnaast dient een bedrijfsperceel tenminste 50% van de benodigde energie zelf op te wekken en is ten aanzien van de bedrijfsvoering tenminste niveau 2 op de CO₂-prestatieladder (zie www.co2-prestatieladder.nl) vereist.

3.4 Niet toegestane functies

Inschrijvingen ten behoeve van de volgende functies worden niet toegelaten:

- bedrijfsverzamelgebouwen;
- garagebedrijven / motorvoertuigenwerkplaatsen;
- opslagunits / opslagterreinen;
- (perifere) detailhandel, waaronder webshops (darkshops);
- (solitaire) kantoorruimten;
- risicovolle objecten;
- kwetsbare objecten, waaronder bedrijfswoningen, kinderopvang en sportscholen.

3.5 Werkgelegenheid

De bedrijfsmatige invulling van een bedrijfsperceel dient tenminste 70 fte aan arbeidsplaatsen per hectare op de locatie te genereren.

4 SELECTIECRITERIA

4.1 Criteria en wegingsfactoren

Inschrijvingen worden gewogen op basis van de volgende criteria en wegingsfactoren.

Werkgelegenheid en onderwijs

criterium	Punten		Weging
Beroepsniveaus	> 50% niveau 3 of 4	3	3
	25 – 50% niveau 3 of 4	1	
	< 25% niveau 3 of 4	0	
Leerwerkplaatsen	> 5 plaatsen	3	1
	2-5 plaatsen	2	
	1-2 plaatsen	1	
Stageplaatsen	> 5 plaatsen	3	1
	2-5 plaatsen	2	
	1-2 plaatsen	1	

Toelichting:

- Beroepsniveaus: niveau-indeling conform ISCO-definities (zie **bijlage C**)
- Leerwerkplaatsen: aantal permanente plaatsen per jaar waar beroepspraktijkvorming in dienstverband plaatsvindt
- Stageplaatsen: aantal plaatsen per jaar waar (tijdelijke) beroepspraktijkvorming zonder dienstverband plaatsvindt

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

criterium	Punten		Weging
BREEAM	Outstanding	3	3
	Excellent	1	
	Very good	0	
Energieopwekking	> 75%	3	2
	50-75%	2	
CO ₂ -prestatie	Niveau 4 of 5	3	2
	Niveau 3	1	
	Niveau 2	0	
Herbruikbare materialen	> 50%	3	2
	25-50%	1	
	< 25%	0	
Groenvoorzieningen	> 15%	3	1
	10-15%	1	
	< 10%	0	

Toelichting:

- BREEAM: score voor nieuwbouw (2020, v1.0, zie www.breeam.nl)
- Energieopwekking: de mate waarin de Onroerende Zaak zelf duurzaam voorziet in de benodigde energie
- CO₂-prestatie: niveau-indeling conform CO₂-prestatieladder (zie www.co2-prestatieladder.nl)
- Herbruikbare materialen: het percentage herbruikbare materialen dat wordt gebruikt bij de realisatie/renovatie van het vastgoed
- Groenvoorzieningen: het percentage van de Onroerende Zaak dat wordt ingericht met groenvoorzieningen die bijdragen aan biodiversiteit en klimaatadaptatie (waterbeheer en bestrijding van hittestress)

Branchering, mobiliteit, cluster-/ketenvorming

criterium	Punten		Weging
Topsectoren	Ja	3	3
	Deels	1	
	Nee	0	
Verkeersbewegingen	< 25	3	2
	25-50	1	
	> 50	0	
Clustering	> 10	3	2
	5-10	2	
	1-5	1	
Inbreng strategische gronden	Ja	3	3
	Nee	0	

Toelichting:

- Topsectoren: logistiek, kennisgedreven maakindustrie, maritieme industrie, dienstverlening, zorg en vrije tijd/recreatie
- Verkeersbewegingen: het dagelijks aantal verkeersbewegingen (auto en vrachtverkeer) van en naar de locatie
- Clustering: het aantal lokale bedrijfsmatige leveranciers en/of afnemers van goederen of diensten
- Inbreng strategische gronden: als sprake is van een bedrijfsverplaatsing, waarbij andere gronden kunnen worden ingezet voor herontwikkeling of geclusterde ontwikkeling

Voorbeeld berekening:

De beoordeling van de inschrijving leidt tot de volgende puntentoekening en score:

Beroepsniveaus: 3 punten

➤ *wegingsfactor is 3 → score = 9*

Leerwerkplaatsen: 1 punt

➤ *wegingsfactor is 1 → score = 1*

Stageplaatsen: 2 punten

➤ *wegingsfactor is 1 → score = 2*

BREAAM: 1 punt

➤ *wegingsfactor is 3 → score = 3*

Energieopwekking: 2 punten

➤ *wegingsfactor is 2 → score = 4*

CO₂-prestatie: 3 punten

➤ *wegingsfactor is 2 → score = 6*

Herbruikbare materialen: 1 punt

➤ *wegingsfactor is 2 → score = 2*

Groenvoorzieningen: 3 punten

➤ *wegingsfactor is 1 → score = 3*

Topsectoren: 3 punten

➤ *wegingsfactor is 3 → score = 9*

Verkeersbewegingen: 0 punten

➤ *wegingsfactor is 2 → score = 0*

Clustering: 2 punten

➤ *wegingsfactor is 2 → score = 5*

Totaalscore: 44

4.2 Uitleg systematiek

Inschrijvingen worden op basis van de hiervoor beschreven criteria beoordeeld en krijgen een score toegekend die wordt berekend door het aantal punten te vermenigvuldigen met de wegingsfactor. De uitgifte in erfpacht wordt toegekend aan de inschrijving die voldoet aan de in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven randvoorwaarden en kaders en die de hoogste score behaalt.

Selectie bij gelijke score

Indien twee of meerdere inschrijvingen een gelijke hoogste totale score behalen, geldt dat de uitgifte wordt gegund aan een van deze partijen conform de volgende criteria:

1. de partij die de herontwikkeling van het bedrijfsperceel combineert met de herontwikkeling van omliggend vastgoed;
2. de zittende erfpachter, indien de zittende erfpachter behoort tot de partijen die de hoogste score hebben behaald;
3. de partij met de hoogste totale score op het onderdeel branchering, mobiliteit, cluster-/ketenvorming
4. door loting.