

Toewijzingscriteria gemengd regionaal bedrijventerrein 'Liessel' in Geel

De economische ruimte is een schaars goed geworden en dat betekent dat we zorgvuldig dienen om te springen met beschikbare gronden. Meer dan ooit geldt dit voor de bedrijventone 'Liessel' in Geel, één van laatste grote bedrijventoneontwikkelingen in de Kempen. Al een decennium lang trekt IOK in samenwerking met haar gemeentebesturen de kar van de duurzame bedrijventoneinen. Dat zal niet anders zijn voor de bedrijventone 'Liessel', maar nog meer dan anders wenst IOK samen met de stad Geel de lat nog hoger te leggen. Hierbij is één van de aandachtspunten een kwalitatievere invulling.

Onderstaande selectie- en prioriteitscriteria vormen samen de toewijzingscriteria als een toetsingskader dat de dienst projectontwikkeling van IOK in overleg met de stad Geel zal gebruiken om een advies te formuleren aan de raad van bestuur van IOK, die de uiteindelijke beslissing rond een toewijzing neemt. Sommige criteria zijn meetbaar, andere zijn eerder kwalitatief van aard.

De voorziene maatregelen binnen deze criteria zijn niet vrijblijvend, maar zullen aangetoond moeten worden in functie van controle achteraf.

1. Selectiecriteria

1) *Wettelijk kader*

Op basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "gemengd regionaal bedrijventonein Liessel te Geel" heeft het projectgebied de bestemming regionaal bedrijventonein gekregen. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantoren;
- afvalverwerking met inbegrip van recycling;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

2) *Door IOK opgelegd*

Vanuit één van de specifieke maatschappelijke doelen van IOK, met name het bevorderen van tewerkstelling door de (her)ontwikkeling van bedrijventoneinen en algemene maatschappelijke uitgangspunten (o.a. duurzaam en efficiënt ruimtegebruik), worden aanvragen uitgesloten die niet voldoen aan:

- minstens een tewerkstelling¹ van 25 personen (uitgedrukt in VTE) per ha bedrijfsperceel (excl. bouwvrije zone snelweg);
- minstens een effectief bebouwde² oppervlakte t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel van 2/3;
- het toevoegen bij de aanvraag van uitgewerkte (ontwerp)bouwplannen (minimaal een globaal terreininrichtingsplan, grondplan en zijgevelplannen);
- een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik van de gebouwgebruikers en verbod van gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming;
- minstens een fietsenstalplaats voor 50% van de werknemers.

¹ Tewerkstelling is opgebouwd uit bestaande tewerkstelling + onmiddellijke bijkomende tewerkstelling bij vestiging + voorziene bijkomende tewerkstelling binnen de 3 jaar na vestiging

² Bebouwde oppervlakte is de aangelegde infrastructuur noodzakelijk voor de effectieve bedrijfsactiviteit, waaronder bvb magazijnen, kantoren, vrachtwagenparkings (personenparkings niet), buitenopslag, enz.

2. Prioriteitscriteria

De prioriteitscriteria omvatten de criteria die van belang zijn bij de beoordeling van een aanvraagdossier, waarbij de eerste 3 criteria primordiaal zijn.

1) *Voorziene bedrijfsactiviteit*

Het bedrijventerrein 'Liessel' is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- productie van energie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.

De activiteit van de aanvrager of de activiteit van de toekomstige gebruiker dient zich binnen de bovenstaande hoofdactiviteiten te bevinden. Onder het wettelijk kader worden de uitgesloten activiteiten opgesomd.

2) *(Verwachte) tewerkstelling*

Het criterium tewerkstelling speelt eveneens een belangrijke rol bij het beoordelen van het dossier van de kandidaat-erfpachter. Tewerkstelling is opgebouwd uit:

- bestaande tewerkstelling;
- onmiddellijke bijkomende tewerkstelling bij vestiging;
- voorziene bijkomende tewerkstelling binnen de 3 jaar na vestiging.

3) *Efficiënte terreinbenutting, duurzaam ruimtegebruik en architecturale uitstraling*

Met de ontwikkeling van de bedrijventone 'Liessel' in Geel zal één van de voorlopig laatste grootschalige greenfields ontwikkeld worden en zal IOK samen met de stad Geel waken over een efficiënte, duurzame flexibele invulling van de bedrijfspercelen met grote aandacht voor de architecturale kwaliteit van de bouwplannen. De bouwplannen dienen ook toegevoegd te worden bij de aanvraag (cf. selectiecriteria).

4) *Milieu en duurzaamheid*

De aanvrager kan hierbij aangeven welke milieu-inspanningen, naast het verplichte CO2-neutraal elektriciteitsverbruik van de gebouwgebruikers en verbod van gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming (cf. selectiecriteria), hij zal leveren wanneer hij de erfpacht krijgt toegewezen. Hierbij zijn o.a. afvalverzameling, biodiversiteit, hergebruik van water en bij uitbreiding alle mogelijke maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en duurzaam ondernemen een belangrijk aandachtspunt.

5) *Verhuis- en vestigingsbeweegreden i.f.v. ruimtelijke problematiek*

De aanvrager kan in het aanvraagdossier aangeven waarom het bedrijf in kwestie zich op de bedrijventone 'Liessel' in Geel wil vestigen. Zo kan een specifieke ruimtelijke problematiek (vb. zonevreemd bedrijf) de aanleiding zijn voor de vestigingsvraag.

6) *Modal split 50/50 personenverkeer*

We streven voor het personenverkeer naar een modal split 50/50. Dat betekent dat tegen 2030, minstens 50 % van alle verplaatsingen in de vervoerregio Kempen, uitgedrukt in personenkilometers, gebeurt met andere vervoersmodi (bv. fiets) dan de wagen, en maximaal 50% met de wagen.

Het voorzien van minstens een fietsenstaplaats voor 50% van de werknemers is een verplichting (cf. selectiecriteria), maar de aanvrager kan hier nog andere ingrepen of stimuli in functie van duurzaam vervoer aangeven.