

Cleantech Principles

Leidende principes voor het
ontwikkelen van toekomstbestendige
bedrijventerreinen – CONCEPT

Stec Groep aan Cleantech Regio

15 september 2021

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Waarom Cleantech Principles?	3
1.2	Cleantech Principles.....	3
1.3	Procesaanpak	4
1.4	Borging Cleantech Principles	4
2	Regionale afspraken	5
2.1	Organisatiegraad is basisvoorwaarde nieuwe ontwikkeling.....	5
2.2	Waar mogelijk duurzaamheidseisen borgen aan de voorkant.....	6
2.3	Aantrekkelijke en klimaatbestendige inrichting.....	7
2.4	Duurzaamheidsmaatregelen op basis van een keuzelijst.....	8
2.5	Duurzame daken zijn standaard.....	8
2.6	Juiste bedrijf op de juiste plek	9
3	Procesafspraken publieke uitgifte	11
3.1	Doel publieke uitgifte.....	11
3.2	Uitgangspunten publieke gronduitgifte	11
3.3	Wat zijn de procesafspraken?	11
	Bijlage 1: keuzelijst maatregelen duurzaamheid	13
	Conceptkeuzelijst duurzaamheidsmaatregelen op kavelniveau	13

1 Aanleiding

1.1 Waarom Cleantech Principles?

Werken aan duurzame economische ontwikkeling

De ruimte in Nederland staat onder druk. Dat is ook merkbaar in de Cleantech Regio. Functies zoals wonen, werken, verkeer en duurzame energie vragen allemaal ruimte, terwijl beschikbare ruimte steeds schaarser wordt. Ruimtelijke ontwikkelingen 'in het groen' moeten daarnaast geen afbreuk doen aan de ambities uit het Klimaatakkoord en moeten de biodiversiteit van de groene Cleantech Regio niet verder onder druk zetten. De kern van de ambitie van de Cleantech Regio is groene groei. De Cleantech Regio staat voor de uitdaging om te werken aan een duurzame en inclusieve economische groei met behoud van onze groene leefomgeving. Dat betekent dat het groene karakter van de regio behouden blijft en maatschappelijke opgaven zoals inclusie en verduurzaming regionaal worden opgepakt. Zo werkt de regio aan economische versterking en concurrentiekracht. Toekomstbestendige bedrijventerreinen staan daarin centraal. De regio maakt daarom afspraken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen en het versterken van bestaande terreinen.

De actualisatie RPW Cleantech Regio is begin 2021 vastgesteld

In 2019 heeft de Cleantech Regio kwantitatieve afspraken gemaakt over bedrijventerreinontwikkeling met de provincie Gelderland. De provincie heeft hierna aangegeven dat zij een grote meerwaarde ziet in het verder verduurzamen van bedrijventerreinen. Om hier invulling aan te geven is een (kwalitatieve) actualisatie RPW Cleantech Regio opgesteld door de regiogemeenten. De actualisatie RPW is begin 2021 vastgesteld door de provincie Gelderland. Met het RPW wil de regio dat haar aanbod aan bedrijventerrein nu én in de toekomst blijft voorzien in de (ruimte)vraag van bedrijven. Nieuwe bedrijventerreinen leveren in potentie een zeer belangrijke bijdrage aan het behalen van de energie-, klimaat en circulaire ambities. De regio heeft daarom afgesproken om een aantal kwalitatieve kaders te hanteren voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Eén van deze ontwikkelkaders is: duurzaamheidseisen en organisatiegraad bij nieuwe uitbreidingslocaties.

1.2 Cleantech Principles

'Cleantech Principles' voor het ontwikkelen van toekomstbestendige bedrijventerreinen

Een belangrijke uitwerking van het RPW is het opstellen van een duurzaam uitgifteprotocol. Met het regionaal uitgifteprotocol worden regionale (proces)afspraken gemaakt met als doel het ontwikkelen van nieuwe, toekomstbestendige bedrijventerreinen. Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is dé kans om concreet in te spelen op het behalen van duurzaamheidsambities. Het gaat dus feitelijk om de filosofie en principes die regionaal leidend zijn bij nieuwe gebiedsontwikkeling. Daarom hanteren we de term 'Cleantech Principles'. Het gaat namelijk om een uitgiftestrategie die past binnen de regionale visie en leidende principes van de regio. Daarin staat een duurzame toekomst voorop.

Cleantech Principles hebben betrekking op de Gelderse gemeenten

De Cleantech Principles geven duurzaam richting aan de ontwikkeling van nieuwe lokale of regionale bedrijventerreinen. Voor nieuwe ontwikkelingen waar de gemeente grondeigenaar is of de gronduitgifte coördineert hanteren we een publieke gronduitgiftestrategie. Het nemen van duurzaamheidsmaatregelen is daarin een kernelement. Dit wordt veelal geborgd in het privaatrechtelijk spoor (anterieure overeenkomst). Andere afspraken kunnen we borgen we via het publiekrechtelijk spoor of middels regionale afstemming. De 'Cleantech Principles' hebben betrekking op de Gelderse gemeenten binnen de Cleantech Regio: Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen.

De gemeente Deventer (provincie Overijssel) heeft recent nagedacht over haar uitgiftekaders voor het westelijk deelgebied van Bedrijvenpark A1. Deze bedrijventerreinontwikkeling stelt relatief hoge voorwaarden die kunnen dienen ter inspiratie voor de Gelderse gemeenten.

Hogere ambities zijn altijd mogelijk

Individuele gemeenten in de Cleantech Regio kunnen bovenop de 'Cleantech Principles' uiteraard zelf hogere ambitieniveaus nastreven. Verder blijft het geldende bouwbesluit leidend voor eisen aan en in het bedrijfsplan.

1.3 Procesaanpak

Bij de start van het traject is de ambtelijke werkgroep betrokken en zijn individuele sessies per gemeente georganiseerd om scherp zicht te krijgen op het huidige proces van kaveluitgifte en om ideeën en ambities op te halen rondom duurzaamheidsthema's die spelen op bedrijventerreinen, zowel op lokaal als regionaal niveau. Hierna zijn we in een interactieve sessie aan de slag geweest met (concept) leidende principes en is een inhoudelijke discussie gevoerd met de bestuurders over inhoudelijke uitgangspunten en dilemma's of strategische keuzes die daaruit voortkomen. De concept Cleantech Principles zijn vervolgens getoetst bij het bedrijfsleven aan de hand van een marktconsultatie. Hierna zijn de definitieve Cleantech Principles opgesteld.

1.4 Borging Cleantech Principles

Cleantech Principles zijn onderdeel van RPW Cleantech Regio 2019-2030

De Cleantech Principles maken deel uit van het RPW Cleantech Regio 2019-2030. De Cleantech Principles betreffen regionale afspraken die de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen hanteren bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De gemeente Deventer hanteert op Bedrijvenpark A1 haar eigen duurzame ambitiekader.

Voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling waarbij de gemeente grondeigenaar is of de gronduitgifte coördineert is lokale vrijheid door te werken met een eigen keuzelijst met duurzaamheidsmaatregelen. De lijst biedt inspiratie en ondernemersvrijheid om passende maatregelen op kavelniveau te nemen. Aan overige regionale afspraken moet in principe altijd worden voldaan. Door lokale omstandigheden of specifieke bedrijvigheid kan het voorkomen dat moet worden afgeweken van de Cleantech Principles. De Gelderse gemeenten spreken voor deze situaties af dat de betreffende casuïstiek beargumenteerd wordt ingebracht in de regionale ambtelijke werkgroep Economie. De ambtelijke werkgroep bespreekt de casus en brengt een advies uit aan het bestuurlijke portefeuillehoudersoverleg Economie voor bestuurlijke afstemming en eventuele instemming met de afwijking. De Cleantech Regio hecht grote waarde aan de regionale samenwerking en afstemming op de gedeelde ambities.

2 Regionale afspraken

Zes Cleantech Principles

De 'Cleantech principles' zijn de pijlers onder de regionale afspraken die we maken. Het gaat om zes leidende principes voor het ontwikkelen van toekomstbestendige bedrijventerreinen:

1. Organisatiegraad is een basisvoorwaarde.
2. Waar mogelijk duurzaamheidseisen borgen aan de voorkant.
3. Aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare inrichting.
4. Duurzaamheidsmaatregelen op kavelniveau op basis van een keuzelijst.
5. Duurzame daken zijn standaard.
6. Juiste bedrijf op de juiste plek.

Hierna beschrijven we per principe:

- Wat spreken we af?
- Hoe gaan we dat doen?

Publieke gronduitgifte

In hoofdstuk 3 staat uitleg bij de procesafpraak ten aanzien van publieke uitgifte op bedrijventerreinen. In bijlage 1 is ter inspiratie een conceptkeuzelijst opgenomen met duurzaamheidsmaatregelen op kavelniveau.

2.1 Organisatiegraad is basisvoorwaarde nieuwe ontwikkeling

WAAROM DIT CLEANTECH PRINCIPLE?

Georganiseerde ondernemers bereiken meer, hebben over het algemeen meer slagkracht voor collectieve voorzieningen en kunnen elkaar versterken met ideeën en innovaties. Een hogere organisatiegraad vereenvoudigt communicatie tussen ondernemers onderling en tussen gemeente en ondernemers.

Wat spreken we af?

Bij nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen is een vorm van collectiviteit verplicht. Lokaal maatwerk is mogelijk, want er zijn verschillende vormen van collectiviteit. Zoals parkmanagement, een Vereniging van Eigenaren (VvE) of een BedrijvenInvesteringszone (BIZ). De gemeenten in de Cleantech Regio ondersteunen en faciliteren waar mogelijk bij het oprichten van deze ondernemerscollectieven. Uiteraard zijn bedrijven gezamenlijk verantwoordelijk voor de financiering van het collectief.

Hoe gaan we dat doen?

Een organisatiegraad stellen we verplicht voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. Dit is een regionale afspraak. Als we als overheid zelf de grond uitgeven nemen we in de anterieure verkoopovereenkomst een kwalitatieve verplichting op. In die kwalitatieve verplichting wordt een vorm van collectiviteit vastgelegd. Bij zeer kleine nieuwe ontwikkelingen waar een vorm van collectiviteit niet haalbaar is, kan gezocht worden naar aansluiting bij bestaande collectieven op aanpalende bedrijventerreinen.

Bij al bestaande bedrijventerreinen of bij bedrijventerreinen waar de gemeente geen grond uitgeeft, hebben we een inspanningsverplichting om collectiviteit aan te jagen. Daarnaast is een vorm van

organisatiegraad een basisvoorwaarde om mee te werken aan een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. Een BIZ kan overigens ook voor bestaande gebieden ingesteld worden¹.

2.2 Waar mogelijk duurzaamheidseisen borgen aan de voorkant

WAAROM DIT CLEANTECH PRINCIPLE?

Waar dit kan, zullen we algemene duurzaamheidseisen borgen in het juridisch instrumentarium. Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de vertaling in het ruimtelijk plan en in de uitgiftevoorwaarden.

Wat spreken we af?

We borgen waar mogelijk duurzaamheidseisen volgens landelijke wetgeving aan de voorkant. Waar dit kan worden algemene duurzaamheidseisen geborgd in publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium. Alle nieuwbouw op bedrijventerreinen moet uiteraard voldoen aan landelijke (duurzaamheids)normen (zoals regels vastgelegd in Bouwbesluit, Energieprestatie – BENG, MilieuPrestatie Gebouwen, EPBD III en Energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS))². Volgens de Energiebesparingsplicht dienen bedrijven die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas (gelijkwaardig) verbruiken verplicht energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

Bestemmings- of omgevingsplannen stimuleren duurzame ontwikkeling door regels op te nemen over noord-zuid oriëntatie van bebouwing (uiteraard waar mogelijk). Daarnaast reserveren we openbare ruimte voor collectieve en/of decentrale warmtelevering of energieopwekking (windturbines, bio-energiecentrale). Hierbij kijken we altijd naar de locatie-specifieke situatie.

Hoe gaan we dat doen?

Via wetten en regels worden duurzaamheidseisen geborgd aan de voorkant. Op het nemen van energiebesparende maatregelen door bedrijven handhaven we. Dit vindt plaats in samenwerking met de Omgevingsdienst. Wanneer de gemeente grondeigenaar is kunnen (privaatrechtelijk) voorwaarden worden opgenomen bij gronduitgifte. In de omgevingsparagraaf in de gronduitgiftevoorwaarden kan aandacht gegeven worden aan het belang van een duurzame omgevingskwaliteit. In deze paragraaf kunnen de volgende thema's aan bod komen: bodem, asbest, wateraspecten, luchtkwaliteit, geluid, trillingen, straling etc. Daarnaast kunnen ook onderwerpen als duurzaam (efficiënt) ruimtegebruik en de verplichte deelname aan een bedrijvenvereniging en parkmanagement opgenomen worden (Bron: Milieu in ruimtelijke plannen Gemeente, VNG, 2008).

Met de komst van de Omgevingswet krijgt de overheid naar verwachting een extra bevoegdheid op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In de opvolger van het Bouwbesluit 2012 komen regels te staan over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Gemeenten krijgen hiermee een steviger instrument om de energietransitie af te dwingen voor panden met een 'industriefunctie of overige gebruiksfunctie (bijvoorbeeld parkeergarages)'.

WAT KAN EEN GEMEENTE EXTRA DOEN?

Circulaire bouw nastreven

De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie is in volle gang en gemeenten kunnen bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling circulaire bouw nastreven. Door circulair te bouwen

¹ De gemeenteraad kan onder de naam BIZ-bijdrage middels een verordening een belasting instellen binnen bepaald gebied in de gemeente (bedrijveninvesteringszone). De BIZ heeft een wettelijke grondslag: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035933/2015-01-01>

² Verplicht voor gezondheidszorg- en welzijnsoinstellingen, kantoren, onderwijsinstellingen, sport en recreatie, hotels en restaurants en detailhandel.

wordt een gebouw aan het eind van de levensduur gedemonteerd wordt in plaats van gesloopt. Bouwmaterialen kunnen opnieuw gebruikt worden in een nieuw gebouw. Gemeenten kunnen circulariteit nastreven door bijvoorbeeld eisen te stellen aan bedrijven om hun circulariteit aan te tonen op het gebied van de herbruikbaarheid van materialen in hun pand. Ook kunnen reststromen voortkomend uit productieprocessen inzichtelijk worden gemaakt in een databank.

2.3 Aantrekkelijke en klimaatbestendige inrichting

WAAROM DIT CLEANTECH PRINCIPLE?

Een aantrekkelijke en klimaatbestendige inrichting van het openbaar gebied en private kavels (groen, waterberging) is belangrijk voor personeel, klimaatadaptatie (waterberging en voorkomen hittestress) en biodiversiteit.

Wat spreken we af?

We zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van openbaar gebied en private kavels op nieuwe bedrijventerreinen.

Hoe gaan we dat doen?

Bij elke ontwikkeling wordt een paraplubestemmingsplan of omgevingsplan opgesteld waarin voorwaarden opgenomen worden ten behoeve van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Traditionele bedrijventerreinen zijn stenig en weinig groen. Hitte en piekbuien kunnen flink overlast veroorzaken. Om die reden wordt bij nieuwe ontwikkelingen in paraplubestemmingsplannen of omgevingsplannen een minimum percentage groen opgenomen voor het onbebouwde terrein (zowel op private kavels als de openbare ruimte) waarbij de onverharde gronden landschappelijk moeten worden ingepast. Dit minimum percentage verschilt per bedrijventerreinontwikkeling omdat het afhankelijk is van de locatie-specifieke situatie. We streven naar parkeerplaatsen die standaard halfopen verhard worden aangelegd. Uitgangspunt blijft dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden met voldoende elektrische laadpalen voor auto's en fietsen.

WAT KAN EEN GEMEENTE EXTRA DOEN?

Efficiëntie verkaveling, intensief ruimtegebruik en aantrekkelijke inrichting

Gemeenten en ontwikkelaars kunnen nieuwe kavels efficiënt inrichten, waarbij we zorgvuldig met de ruimte wordt omgaan. Er wordt minimaal een groene strook (bij voorkeur aan de voorzijde van kavels) gerealiseerd. Groen maakt de kavels aantrekkelijk voor verblijf en draagt bij aan klimaatadaptatie (en biodiversiteit). Casus specifiek kunnen ondernemers meer ruimte op eigen kavel krijgen om deze zo efficiënt mogelijk te bebouwen (intensief ruimtegebruik, hoge Floor Space Index). Dit vraagt om ruime bebouwingsmogelijkheden (³bebouwingspercentage en bouwhoogte). Uiteraard moet dit passend zijn aan de omgeving. Optimalisering van ruimtegebruik moet ook passen bij het karakter van het terrein en niet leiden tot meer verstening en extra parkeerdruk.

Aandacht voor landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Gemeenten kunnen daarnaast inzetten op onder meer de landschappelijke inpassing van een nieuw bedrijventerrein. Hierbij is het van belang om rekening te houden met de karakteristieke kenmerken en kwaliteiten van het landschap. Dit kan gedaan worden met de architectuur van een bedrijfspand en/of het realiseren van gebiedseigen beplanting. Met welstandsnormen (welstandsnota) kan de gemeente de architectuur, te gebruiken materialen, kleuren en dergelijke beïnvloeden. Daarnaast is het goed mogelijk om aan de hand van een beeldkwaliteitsplan de richtlijnen die horen bij de realisatie van een nieuw bedrijfspand te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen.

³ Gemeenten kunnen kiezen voor een minimaal bebouwingspercentage of een minimale bouwhoogte.

Een aantal inspiratiedocumenten zijn:

- Hoe vergroenen we bedrijventerreinen?, Provincie Gelderland. Klik [hier](#)
- Groene gezonde bedrijventerreinen, Provincie Zuid-Holland & Stichting Steenbreek. Klik [hier](#)
- Handreiking duurzame bedrijventerreinen, MKB Nederland Midden, VNO-NCW & Provincie Overijssel (hoofdstuk 4). Klik [hier](#)

2.4 Duurzaamheidsmaatregelen op basis van een keuzelijst

WAAROM DIT LEIDENDE PRINCIPE?

Maatregelen die op kavelniveau bijdragen aan verduurzaming zijn talloos. Met een keuzelijst voor te nemen maatregelen bieden we ondernemers keuzevrijheid bij te nemen duurzaamheidsmaatregelen. Daarmee erkennen we dat elke kavel en bedrijf anders is en bieden we de mogelijkheid voor maatwerk. Doel is om op een uitnodigende en voor de situatie passende wijze ondernemers te stimuleren natuurinclusief en klimaatadaptief te ontwikkelen.

Wat spreken we af?

Bij publieke uitgifte stellen we een keuzelijst vast met duurzaamheidsmaatregelen die ondernemers op kavelniveau kunnen nemen. Bij kavelverkoop geeft de koper aan welke maatregelen genomen worden. Wanneer een koper andere ideeën heeft die niet op de lijst staan is uiteraard maatwerk mogelijk. We updaten de lijst periodiek en spelen daarmee in op technologische ontwikkelingen.

Hoe gaan we dat doen?

Voor iedere maatregel die een bedrijf neemt, worden punten toegekend. Afhankelijk van de grootte van het perceel dient een aantal punten behaald te worden. Op verschillende thema's kunnen punten worden gehaald. Denk aan: energie, groen/blauw, circulair, mobiliteit, etc. Zie bijlage 1 voor een conceptkeuzelijst. Het is aan elke gemeente de conceptkeuzelijst te verrijken met maatregelen en de weging van de maatregelen vast te stellen. Op deze wijze kunnen lokale ambities met betrekking tot natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen worden toegevoegd.

De duurzaamheidsmaatregelen borgen gemeenten door bedrijven een borgsom te laten betalen en deze terug te storen wanneer na oplevering is gebleken dat de maatregelen ook genomen zijn. Zie ook hoofdstuk 3: Procesafspraken publieke uitgifte.

2.5 Duurzame daken zijn standaard

WAAROM DIT CLEANTECH PRINCIPLE?

Daken van bedrijfspanden zijn uitermate geschikt om bij te dragen aan duurzaamheidsambities. Nieuwe bedrijventerreinen leveren in potentie een zeer belangrijke bijdrage aan de RES doelen ten aanzien van energieopwekking door zon op dak. Groene daken hebben waterbergende eigenschappen en helpen tegen hittestress.

Wat spreken we af?

We stellen het verplicht dat constructies van daken geschikt zijn voor meervoudig ruimtegebruik.

Hoe gaan we dat doen?

In de bouwregels van het bestemmingsplan willen we vastleggen dat dakconstructies stevig genoeg moeten zijn voor het dragen van zonnepanelen inclusief de technische installatie, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast willen we in de toekomst afdwingen (middels het omgevingsplan) dat het dakvlak voorzien dient te worden van zonnepanelen, tenzij het dak wordt gebruikt voor een ander duurzame invulling (zoals een groen dak). Vanzelfsprekend moet de aard van de bedrijfsactiviteiten en daarvoor benodigde dakinstallaties duurzame daken toelaten. Ook andere vormen

van meervoudig ruimtegebruik zijn mogelijk (zie box hieronder). Voor deze vormen van meervoudig ruimtegebruik is maatwerk (wat betreft de dakconstructies) mogelijk.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is onder andere de netcapaciteitsnetwerk en verzekeraarbaarheid van het dak, iets waar bedrijven geen invloed op hebben. Daarom nemen we het realiseren van een geschikte dakconstructie op als verplicht onderdeel op in het omgevingsplan⁴.

Op korte termijn wordt binnen de nieuwe Omgevingswet een extra bevoegdheid op basis van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verwacht. Hiermee kunnen onder andere het plaatsen van zonnepanelen op daken juridisch verplicht worden. Indien het nieuwe bedrijventerrein geen hinder ondervindt van netcongestie, kan een gemeente individueel besluiten met behulp van het Bbl ook zon op dak te verplichten.

WAT KAN EEN GEMEENTE EXTRA DOEN?

Andere vormen van meervoudig ruimtegebruik

De regio wil bedrijven ook de ruimte bieden om voor andere vormen van duurzaam meervoudig ruimtegebruik te gaan. Denk aan parkeren op dak, opslag op dak of zelfs andere functies (bijvoorbeeld sport) op dak. Hiervoor moeten de bedrijfsdaken geschikt zijn: minimale oppervlakte, plat dak en sterke dakconstructie. Ook dienen de daken (in het geval van parkeren, opslag of sportfunctie) bereikbaar gemaakt te worden via een hellingsbaan of intern ontsloten worden.

2.6 Juiste bedrijf op de juiste plek

WAAROM DIT CLEANTECH PRINCIPLE?

Bedrijven moeten zich op de juiste plek kunnen vestigen en ontwikkelen. Concreet betekent dit lokale bedrijven op een lokaal bedrijventerrein en grootschalige vestigers op een regionaal bedrijventerrein.

Wat spreken we af?

Bedrijven bepalen in eerste instantie zelf waar ze zich willen vestigen (uiteraard binnen de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden). Als gemeenten spreken we af dat we met bedrijven die zich op een bepaalde locatie willen vestigen het gesprek aangaan over de verschillende vestigingsmogelijkheden binnen de regio.

We maken onderscheid tussen lokale en regionale bedrijventerreinen. Op nieuwe lokale bedrijventerreinen wordt ruimte gecreëerd voor met name lokale bedrijven. De kavels hebben over het algemeen een maximale omvang van circa 1 hectare. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk voor lokaal gevestigde bedrijven met een aantoonbare sterke lokale binding.

Grootschalige vestigers dienen zich op een regionaal bedrijventerrein te vestigen dat hier qua ruimtelijke structuur, ontsluiting en korrelgrootte voor geschikt is. Op een nieuw te ontwikkelen regionaal terrein wordt de toekomstbestendige duurzame infrastructuur (bestaande uit de fysieke infrastructuur [snelwegen, spoorwegen, vaarwegen, havens, luchthavens, kabels en leidingen, etc.], de digitale infrastructuur [glasvezel, netwerk, connectiviteit, veiligheid, etc.] en de energie infrastructuur [netcapaciteit en smart grids⁵, lokale uitwisseling van restwarmte of elektriciteit, waterstof tanks, energieopslag, etc.]) vooraf goed onderzocht.

⁴ Hiermee voorkomen we praktische problemen of bezwaren, bijvoorbeeld wanneer zon op dak niet mogelijk is vanwege bedrijfsprocessen én/of medewerking van verzekeraars.

⁵ Zoals ook opgenomen in de RES 1.0 Cleantech Regio

Hoe gaan we dat doen?

Bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein in de Cleantech regio worden gewezen op de verschillende kenmerken van onze bedrijventerreinen zodat de betreffende ondernemer kan bepalen op welk terrein zijn bedrijf het beste past. Nieuw te vestigen bedrijven worden passend binnen de ruimtelijke structuur van onze bedrijventerreinen gevestigd. Maatwerk en flexibiliteit (voor bijvoorbeeld reeds lokaal gevestigde en gewortelde bedrijven) geldt als het regionale uitgangspunt, maar wel passend bij de aard en omvang van de locatie.

De laatste jaren zien we echter ook een aantal grootschalige vestigers in de regio, met name in de logistiek. Dit type bedrijvigheid begeleiden we in de regio naar een regionaal bedrijventerrein. Op dergelijke regionale (grootschalige) bedrijventerreinen hebben we hogere ambities op het gebied van duurzaamheid (energie, groen/blauw, circulair, mobiliteit, etc.). Deze hogere ambities komen tot uiting doordat we door bedrijven die zich op een grotere kavel willen vestigen, meer punten te laten halen op de score/keuzelijst. Dit is legitiem, omdat de ruimtelijke impact op de omgeving groter is. Daarnaast beschikken deze bedrijven over meer investeringsruimte in vergelijking tot (lokale) MKB-bedrijven.

HUISVESTEN GROOTSCHALIGE LOGISTIEK

Voor specifiek het huisvesten van grootschalige logistiek hanteren we – conform de actualisatie van het RPW – het uitgangspunt van clustering in de A1-zone/-corridor op goed bereikbare locaties. Dit op basis van een economische zonebenadering. Dergelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bedrijventerreinen, zodat versnippering wordt voorkomen en de ruimtelijke impact op het landschap het kleinst is. We stellen een aantal kwalitatieve randvoorwaarden: toegevoegde waarde en bijdrage aan regionale werkgelegenheid (sociaal-economisch), landschappelijke inpassing en energietransitie (duurzaamheid) en optimale bebouwingsdichtheid (fysiek-ruimtelijk). Zie hiervoor afspraken over huisvesten grootschalige logistiek (Actualisatie RPW Cleantech Regio 2019-2030).

3 Procesafspraken publieke uitgifte

Procesafspraken publieke uitgifte

Vanuit het privaatrechtelijk spoor (overheid als privaatrechtelijk persoon) zijn dit de procesafspraken die we als Cleantech Regio maken. Het staat individuele gemeente vrij om hogere ambities of doelstellingen na te streven. Deze afspraken gelden alleen wanneer de overheid de grond in uitgifte heeft. Bij private ontwikkelingen hebben gemeenten een inspanningsverplichting om met de betreffende ontwikkelaar in gesprek te gaan om de Cleantech Principles als uitgangspunt te hanteren.

3.1 Doel publieke uitgifte

Het doel van de publieke uitgiftestrategie is te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen. De 'Cleantech Principles' geven richting aan de gronduitgiftestrategie, waarbij het nemen van concrete duurzaamheidsmaatregelen voorop staat.

3.2 Uitgangspunten publieke gronduitgifte

Maatwerk leveren op kavelniveau

Wanneer een gemeente eigenaar is van de gronden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, kunnen privaatrechtelijk verdergaande voorwaarden opgenomen worden ten aanzien van duurzaamheid en milieu, dan mogelijk is in ruimtelijke plannen (bestemmingsplan / omgevingsplan). Duurzaamheidsmaatregelen op kavelniveau zijn echter ook veel vaker maatwerk. Iedere kavel en eindgebruiker is immers anders. Daarom willen we dat ondernemers kunnen kiezen uit een lijst van duurzaamheidsmaatregelen waardoor lokale ondernemersvrijheid geborgd wordt. Hierbij hanteren we dat hoe groter de kavel is, hoe meer punten behaald dienen te worden. In bijlage 1 is hiervoor een inspiratielijst opgenomen.

Omgevingsparagraaf gronduitgiftevoorwaarden

Er kunnen in de gronduitgiftevoorwaarden uiteenlopende milieubepalingen worden opgenomen. In de omgevingsparagraaf in de gronduitgiftevoorwaarden kan aandacht gegeven worden aan het belang van een duurzame omgevingskwaliteit. In deze paragraaf kunnen daarom de volgende thema's aan bod komen: bodem, asbest, wateraspecten, luchtkwaliteit, geluid, trillingen, straling etc. Verder zullen onderwerpen als duurzaam (efficiënt) ruimtegebruik en de verplichte deelname aan een bedrijvenvereniging en parkmanagement opgenomen worden.

3.3 Wat zijn de procesafspraken?

Eindgebruiker altijd in beeld en betaalde opties

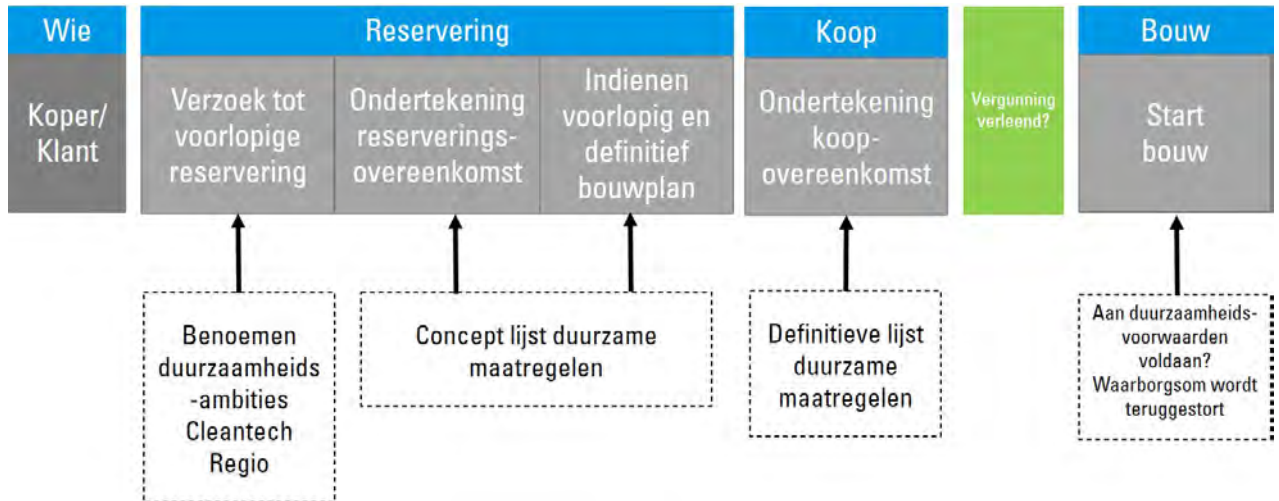
We spreken af dat (1) de eindgebruiker in beeld moet zijn bij de verkoop van de kavel. Daarnaast werken we in de regio (2) met betaalde opties op onze nieuwe bedrijventerreinen.

Indicatief proces van kaveluitgifte

Onderstaand figuur toont een indicatief proces van kaveluitgifte waarbij gewerkt wordt met de lijst van duurzaamheidsmaatregelen. Ten eerste doet de koper/klant een verzoek tot een voorlopige reservering (betaald). Hier worden de duurzaamheidsambities van de Cleantech Regio benoemd. Ten tweede wordt de reserveringsovereenkomst ondertekend. En vervolgens wordt een voorlopig en uiteindelijk definitief bouwplan ingediend. Tijdens deze tweede en derde stap wordt de conceptlijst van duurzame maatregelen die de koper/klant gaat toepassen opgesteld. Vervolgens wordt ten vierde de koopovereenkomst ondertekend, waarbij de lijst met duurzame maatregelen definitief is. Ten vijfde wordt de vergunning

verleend. Ten slotte wordt gestart met de bouw. Wanneer aan de duurzaamheidsvoorwaarden wordt voldaan, wordt de waarborgsom teruggestort.

Figuur 1: Indicatief proces van kaveluitgifte



Bron: SADC 2021, bewerking Stec Groep, 2021

Waarborgsom als borgingsmiddel

De duurzaamheidsmaatregelen borgen we door kopers bij kavelverkoop een borgsom te laten betalen en deze terug te storten wanneer na oplevering is gebleken dat de maatregelen ook genomen zijn.

Bijlage 1: keuzelijst maatregelen duurzaamheid

Conceptkeuzelijst duurzaamheidsmaatregelen op kavelniveau

Onderstaande lijst is geen uitputtende lijst, maar dient als inspiratielijst. Specialisten zoals bouwkundigen of aannemers zijn nodig om de lijst aan te scherpen en realistische punten per maatregel toe te kennen. Hoe groter de kavel is, hoe meer punten behaald moeten worden.

Voor iedere maatregel die een bedrijf neemt krijgen ze punten. Afhankelijk van de grootte van het perceel dient een aantal punten behaald te worden. Op verschillende thema's kunnen punten worden gehaald. Denk aan: energie, groen/blauw, circulair, mobiliteit, etc. De duurzaamheidsmaatregelen borgen we door bedrijven een borgsom te laten betalen en deze terug te storen wanneer na oplevering is gebleken dat de maatregelen ook genomen zijn. Zie ook hoofdstuk 3: procesafspraken publieke uitgifte.

Thema	Aantal punten	Maatregel	Toelichting
Energie		Zonnepanelen	Met zonnepanelen wordt duurzame energie opwekken op of aan de gevel van uw bedrijfspand. Met zonneenergie wordt de CO ₂ -uitstoot verminderd en wordt bespaard op de energierekening. Voldoende draagconstructie van het dak is een belangrijke vereiste voor het aanleggen van zonnepanelen.
		Optimale isolatie	Door optimale isolatie gaat zo min mogelijk energie verloren. Isolatie kan worden toegepast in de vorm van: dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie en hoogrendementsglas.
		Onderzoeken mogelijkheden restwarmte	Restwarmte kan vrijkomen bij een productieproces van een bedrijf. Het is warmte die 'over is' en niet meer door het bedrijf zelf kan worden gebruikt. Onderzoek de mogelijkheden voor het mogelijk verwarmen van gebouwen in de omgeving of het verwarmen van tapwater.
Groen/blauw		Groene daken	Groene daken bevorderen de (lokale) biodiversiteit in het gebied. Verschillende typen begroeiing zijn mogelijk op een dak. Denk aan vetplanten, kruiden, mos en gras (extensieve begroeiing) en struiken en bomen (intensieve begroeiing). Een geschikte (zwaardere) dakconstructie is nodig voor deze intensieve begroeiing. Groene daken hebben als voordeel dat ze hittestress tegengaan en regenwater opvangen. De combinatie van een groen dak met zonnepanelen is goed mogelijk.
		Groene gevels	Groene gevels werkend verkoelend voor het bedrijfspand. Daarnaast draagt het bij aan een gezonde werkomgeving, minder hittestress, leefgebied voor verschillende vogels en insecten en het reinigt de lucht.
		Groene erfafscheiding	Een groene erfafscheiding draagt bij aan de biodiversiteit en verhoogt de infiltratiemogelijkheden voor de ondergrond. Ook verfraait het de kavel.
		Natuurinclusief bouwen (denk aan nestkasten en insectenhôtels)	Bij natuurinclusief bouwen worden bouwwerken opgericht en de omgeving van de gebouwen zo ingericht dat de natuurwaarden er baat bij hebben bovenop de wettelijke milieuregels. Voor het A1 Bedrijvenpark heeft de gemeente Deventer een maatregelenlijst opgesteld voor natuurinclusief bouwen. Zie deze link voor inspiratie: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0150.Chw002-VG01/b_NL.IMRO.0150.Chw002-VG01_13.pdf
		Doorlatende verharding	Wateroverlast neemt door klimaatverandering toe. De kans op wateroverlast is kleiner bij minder verharding. Met doorlatende verharding wordt ook het grondwater aangevuld.

		Retentievijver en/of wadi	Een retentievijver is een vijver of plas waarin het water fluctueert. Het is een natuurlijke waterbuffer voor regenwater waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt. Een wadi is een bufferplek die tijdelijk regenwater opvangt waarna het langzaam in de bodem infiltreert. Ook hiermee wordt de kans op wateroverlast verkleind.
Circulair		Materialenpaspoort	Met een materialenpaspoort worden de gebruikte materialen per bedrijfspannd geristreerd. Hiermee is inzichtelijk welk en hoeveel materiaal er nodig is bij reparatie of vervanging. Wanneer het bedrijfspannd in de toekomst gesloopt wordt, is dan duidelijk welk materiaal waar in het pand zit. Hierdoor kan het makkelijker hergebruikt worden.
		Database afvalstromen/grondstoffen	Om te komen tot een circulaire economie dient op efficiënte wijze om te worden om gegaan met rest- en afvalstromen. Er zit veel potentie in het omzetten van rest- en afvalstromen in hoogwaardige secundaire grondstoffen. Met een database afvalstromen/grondstoffen wordt in kaart gebracht welk bedrijf welke afvalstromen/grondstoffen gebruikt, zodat mogelijke uitwisseling kan plaatsvinden.
		Circulair bouwen	Er wordt circulaire gebouwd wanneer bij de bouw voorraaden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.
Mobiliteit		Laadpalenstructuur	Bedrijven kunnen laadpalen realiseren op hun parkeerplaatsen. Hiermee stimuleren ze de ontwikkeling en groei van elektrische vervoer en duurzame mobiliteit.
		Inzetten op fietsvoorzieningen	Door in te zetten op een goede fietsvoorzieningen (laadpunten voor e-bikes, fietsenstallingen, douchefaciliteiten, etc.) wordt fietsen gestimuleerd. Stimuleren van fietsgebruik draagt bij aan duurzame mobiliteit en beperkt de CO ₂ -uitstoot dan wanneer werknemers met de auto komen. Bovendien bevordert fietsen de gezondheid van medewerkers.
Lumineus idee	In overleg	PM	Duurzaamheidsmaatregel die niet in de keuzelijst voorkomt