

1. Inleiding

Ter versterking van de doelstellingen van het uitgiftebeleid wordt voorgesteld in de inleiding nadrukkelijker aandacht te besteden aan de volgende uitgangspunten:

Belangen van omwonenden

Het uitgiftebeleid dient te waarborgen dat de belangen van omwonenden op zorgvuldige wijze worden behartigd. Dit houdt in dat mogelijke effecten op de leefomgeving, zoals geluid, verkeer, geur en lichthinder, voorafgaand aan besluitvorming in beeld worden gebracht en dat overlast wordt voorkomen. Bij eventuele aanpassingen van het uitgiftebeleid worden de KNO adviesgroep en omwonenden tijdig en actief betrokken. Wijzigingen vinden uitsluitend plaats indien hiervoor voldoende draagvlak aanwezig is.

Voorkomen van overlast door te vestigen bedrijven

In de inleiding kan expliciet worden vastgelegd dat uitsluitend bedrijven in aanmerking komen die passen binnen de gestelde kaders en geen onevenredige belasting van de omgeving veroorzaken. De toetsingscriteria en randvoorwaarden dienen vooraf helder en transparant te zijn geformuleerd, zodat discussies en onderhandelingen bij de toewijzing zoveel mogelijk worden voorkomen. Tevens is het van belang dat toezicht en handhaving op een adequate wijze zijn belegd.

Borging van duurzaamheid en circulariteit

Het beleid dient expliciet te benadrukken dat het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit hoger ligt dan de geldende standaard. Hiervoor gelden eenduidige, toetsbare en traceerbare criteria. Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden worden zodanig belegd dat de beoordeling op dit punt transparant en consistent plaatsvindt. Bij de gefaseerde uitgifte van kavels – te beginnen met fase 1 (maximaal vijf kavels van minimaal 2 hectare), gevolgd door fase 2 (circa 10 hectare) – kan schaarste worden benut om het ambitieniveau verder te verhogen. Het gebruik van branchegerichte benchmarks kan hierbij ondersteunend zijn.

Toevoegen: “Bij de selectie van bedrijven worden naast de wettelijke en bovenwettelijke verplichtingen aanvullende beoordelingscriteria toegepast. Deze criteria zijn vastgelegd in het document Selectie- en beoordelingscriteria (versie juni 2025) en hebben betrekking op o.a. duurzaamheid, circulariteit, bedrijfsactiviteiten, sociale meerwaarde en regionale samenwerking.”

2. Informatie bedrijvenpark Klaverblad Noordoost

2.1 Ruimtelijke kaders Klaverblad Noordoost

2.1.1 Masterplan

2.1.2 Bestemmingsplan

In de tekst staat dat bij vergunningsaanvragen het bestemmingsplan als uitgangspunt fungeert. Dit zou strikter moeten worden geformuleerd. Bijvoorbeeld door te verduidelijken dat uitsluitend bedrijven, initiatieven en activiteiten die passen binnen het vigerende bestemmingsplan in aanmerking komen. Om rechtszekerheid en transparantie te waarborgen is het van belang dat het uitgiftebeleid strikt aansluit bij het geldende bestemmingsplan en geen ruimte biedt voor uitzonderingen buiten deze kaders.

Daarnaast wordt gesproken over een ‘reguliere’ procedure. Echter, waaruit bestaat een ‘reguliere’ procedure?

Ten slotte is het verstandig om hier te duiden dat omwonenden ook deel uitmaken van deze KNO-adviesgroep. Dit draagt bij aan transparantie, versterkt de belangenafweging en vormt een extra borgt dat de stem van de directe omgeving structureel wordt meegenomen in de besluitvorming.

2.1.3 Beeldkwaliteitsplan

2.1.4 Emissie-eisen voor geur en geluid

Deze alinea moet explicieter vastleggen dat de emissie-eisen voor geur en geluid zodanig worden vastgesteld dat geen onevenredige hinder voor omwonenden kan ontstaan. Naast het verwijzen naar wettelijke normen moeten meetbare aanvullende gebied specifieke normen of strengere uitgangspunten opgenomen worden, passend bij de ambitie van het KNO-terrein en rekening houdend met de omwonenden

(Bijvoorbeeld: Bedrijven moeten een geluidsonderzoek indienen bij inschrijving, inclusief maatregelen (geluidswerende wanden, stillere installaties, groene buffers).

Bij geur en stof producerende processen is een beheersplan verplicht (filters, afzuiging, gesloten installaties).

Bedrijven moeten een verlichtingsplan indienen met nul-uitstraling naar omgeving en ‘dark-sky’-principes toepassen.)

Aanvullend is het gewenst te beschrijven dat bij afwijkingen of overschrijdingen zal worden gehandhaafd en dat corrigerende maatregelen zullen worden verlangd.

Om goed te kunnen functioneren als KNO-adviesgroep is het van belang dat deze groep periodiek wordt geïnformeerd over de naleving van deze emissie-eisen.

Hiermee wordt tevens reeds in het beoordeling- en selectieproces geborgd dat nieuwe bedrijven geen overlast veroorzaken en dat de belangen van de omgeving aantoonbaar worden meegewogen.

2.2 BREEAM-certificering

Voor de duidelijkheid is het noodzakelijk om in de omschrijving van BREEAM toe te voegen dat het gaat om het beoordelen van bedrijfsprocessen binnen de context van gebouwen en vastgoed op de genoemde criteria. Daarnaast is het om duurzaamheid en circulariteit toekomstbestendig te laten zijn, zaak om na afloop van de geldigheidsduur van het BREEAM-certificaat, her-certificering verplicht te stellen. Tegen de dan vigerende versie van de richtlijn. Betreffende bedrijven rapporteren periodiek over de status van hun certificaat.

Bovenstaande kan ook deels worden opgenomen in de bovenwettelijke overeenkomst, als onderdeel van de koopovereenkomst.

2.3 Nutsvoorzieningen

2.4 Overige kaders en uitgangspunten

In deze paragraaf zou vastgelegd moeten worden dat bedrijven die zich vestigen op het KNO-terrein akkoord gaan om naast de koopovereenkomst, de 'bovenwettelijke afspraken' vast te leggen in een aanvullende overeenkomst (als onderdeel van de koopovereenkomst) zodat er grond is om elkaar na verkoop aan te spreken. Dit ter borging van de uitgesproken ambities in het kader van Circular Valley en 'n Gouden plak.

In deze aanvullende overeenkomst kunnen o.a. de volgende onderwerpen worden opgenomen:

1. Omgevingsimpactplan (Omwonenden en omgeving)

- Structureel overleg met omwonenden over bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingen.
- Verplichte bijdrage aan een sociaal beurtfonds voor de directe omgeving:
 - o versterking van de leefbaarheid in de directe omgeving,
 - o ondersteuning van sociale en culturele activiteiten,
 - o het financieren van initiatieven die bijdragen aan de verbinding tussen bedrijven en de lokale gemeenschap.
- Extra maatregelen voor beperking van verkeer, geluid en licht, bovenop wettelijke normen.

2. Duurzaamheid en circulariteit

- Minimale eisen aan materiaalgebruik (x% gerecycled, biobased of herbruikbaar).
- Verplicht opstellen en naleven van een circulair bedrijfsplan, met jaarlijkse monitoring en rapportage.
- Afspraken over het terugnemen, hergebruiken of recyclen van bedrijfsafvalstromen.
- Stimuleren van ketensamenwerking met andere bedrijven op het KNO-terrein om reststromen uit te wisselen.

3. Energie en klimaat

- Gebruik van 100% hernieuwbare energiebronnen voor bedrijfsvoering en productie.
- Verplichte energie-audit en jaarlijkse rapportage van energiereductie.
- Realisatie van een minimaal percentage eigen duurzame opwek (bijv. zonnepanelen of warmtepompen).

4. Water en klimaatadaptatie

- Installatie van systemen voor opvang, vasthouden en hergebruik van regenwater.
- Vermindering drinkwatergebruik met een vooraf vastgelegd minimumpercentage.

- Toepassen van klimaatadaptieve inrichting van het terrein (groene daken, wadi's, waterbuffers).

5. Transparantie en monitoring

- Jaarlijkse openbare rapportage aan de gemeente en KNO-adviesgroep over prestaties op duurzaamheid, circulariteit en maatschappelijke bijdrage, beheersmaatregelen, etc.
- Onafhankelijke audit of toetsing op naleving van de bovenwettelijke afspraken.
- Mogelijkheid voor de gemeente om sancties of terugvorderingsmechanismen toe te passen bij niet-naleving.

Door deze afspraken contractueel vast te leggen, wordt de ambitie Circular Valley concreet gemaakt en meetbaar geborgd. Het zorgt ervoor dat bedrijven niet alleen voldoen aan wet- en regelgeving, maar ook aantoonbaar bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van duurzaamheid, circulariteit en leefbaarheid van de gemeente Heerenveen.

Het sluiten van deze aanvullende overeenkomst dient als vast onderdeel van de uitgiftevoorwaarden te worden opgenomen, zodat deze verplichting bij kaveltoewijzing en verkoop ondubbelzinnig geldt voor alle bedrijven. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het KNO-terrein niet alleen economische meerwaarde oplevert, maar tevens een directe en blijvende maatschappelijke bijdrage aan de omgeving. Deze overeenkomst moet tevens van kracht blijven, ook na wederverkoop door het initieel gevestigde bedrijf. De meest voor de hand liggende weg om vestiging van niet gewenst bedrijf te voorkomen, is een kettingbeding. Op basis van door de gemeente extern ingewonnen advies is een kettingbeding een sterk instrument, mits gehandhaafd wordt.

De voorwaarden van het uitgiftebeleid worden onlosmakelijk verbonden aan de koop/levering van het eerste bedrijf. De opvolgende bedrijven moeten daar aan blijven voldoen.

3. Selectieprocedure

3.1 Doelstellingen

- Toekomstbestendigheid (duurzaam en circulariteit)

Naast het opvangen van clusterbuien wordt voorgesteld ook het vasthouden en hergebruiken van water te benoemen, met als doel het beperken van drinkwatergebruik en het vergroten van de robuustheid van het terrein. Hiermee wordt toekomstbestendigheid breder ingevuld dan uitsluitend waterafvoer.

Tevens zou het ambitieniveau van de gemeente hier expliciet uiteengezet moeten worden.

- Bedrijfsactiviteiten

Om aan het ambitieniveau van Circular Valley te beantwoorden moet het bedrijf een minimaal aantal punten op basis van de beoordeling- en selectiecriteria behalen. Duurzaamheid en circulariteit als ambitie dienen juist ook in de bedrijfsactiviteiten terug te komen.

- Omgeving

Als subdoel toevoegen 'Het voorkomen van overlast (geluid, geur, licht, emissies en verkeer) voor omwonenden / bewoners van Heerenveen'

- Optimale verkaveling

De huidige wijze van selectie van bedrijven op basis van optimale verkaveling is niet transparant en toetsbaar. Het lijkt nu mogelijk te zijn dat een lager scorende partij een kavel kan worden toegewezen ten koste van een hoger scorende partij. Als dit daadwerkelijk het geval is zal dat duidelijk moeten worden vermeld en tevens hoe die toewijzing dan tot stand komt. Toewijzing aan bedrijven met een hogere puntenbeoordeling zou leidend moeten zijn.

- Energie

Deze doelstelling zou moeten worden opgenomen in het document.
Is namelijk ook onderdeel van de selectie- en beoordelingscriteria.

Randvoorwaarde: nutsvoorziening

3.2 Inschrijfvoorwaarden

Aanvullend op de reeds geformuleerde inschrijfvoorwaarden moeten de volgende bepalingen worden opgenomen:

- Inschrijvingen dienen te worden voorzien van gedetailleerde, verifieerbare en specifieke informatie ten aanzien van de gestelde selectiecriteria, zodat de beoordeling transparant en onderling vergelijkbaar kan plaatsvinden.
- Inschrijvingen waarvoor bij voorbaat een afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, worden niet in behandeling genomen.
- Inschrijvers verklaren zich te conformeren aan het vastleggen van ‘bovenwettelijke afspraken’ in een aanvullende overeenkomst, als onderdeel van de koopovereenkomst.
- Inschrijvers verklaren zich te conformeren aan het opstellen en leveren van een aanvullend *Omgevingsimpactplan* met daarin o.a.:
 - plan voor meetbare geluidsbeheersing,
 - verlichtingsplan met meetbare normen,
 - afspraken over communicatie en participatie met omwonenden.
bv. verplicht overleg met omwonenden of structurele bijdrage aan leefbaarheid
 - (sociale) bijdrage voor omwonenden (bijvoorbeeld buurtfonds, sponsoring van lokale initiatieven, samenwerking met scholen).
 - verkeersprognose en maatregelen ter beperking verkeersdruk en bevordering verkeersveiligheid
 - Monitoring en verantwoording: bedrijven moeten aantonen hoe zij omwonenden betrekken en hoe zij klachten of signalen gaan afhandelen.

3.3 Selectie en verkoop

Selectie

1- Inschrijving

Verduidelijkt moet worden hoe lang de inschrijfperiode duurt en hoe dit wordt gecommuniceerd richting belangstellenden.

2- Beoordeling inschrijvingen

Voor het toekennen van punten is het vereist dat de inschrijver duidelijk aantoont in welke mate wordt voldaan aan de beoordelingscriteria. Dit vereist concretere criteria dan nu zijn opgenomen in het document. Enkel duidelijk aantoonbare en toetsbare informatie wordt in de beoordeling meegenomen; algemene of niet-concrete beschrijvingen blijven buiten beschouwing.

Optioneel op te nemen: Bij gelijkwaardige inschrijvingen krijgt de partij die de meeste aantoonbare sociale meerwaarde voor omwonenden (omgeving) biedt de voorkeur.

Het verdient aanbeveling om in deze paragraaf expliciet vast te leggen dat het beoordelingsproces transparant en navolgbaar wordt ingericht. Dit kan worden geborgd door:

- Samenstelling beoordelingscommissie
De beoordelingscommissie dient te beschikken over de benodigde deskundigheid om de inschrijvingen objectief en zorgvuldig te beoordelen. Hierbij gaat het zowel om kennis van de selectiecriteria als om inzicht in de belangen van de omgeving.
De toetsingscommissie bestaat verder uit onafhankelijke experts op gebied van circulair bouwen, duurzaamheid en omgevingskwaliteit.
- Proces en verantwoording
Het proces van beoordeling en puntentoekenning wordt zodanig beschreven en vastgelegd dat dit inzichtelijk en controleerbaar is voor derden. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de besluitvorming versterkt en wordt de kans op discussie of interpretatieverschillen verkleind.

3- Toelichtend gesprek met hoogst scorende inschrijvingen

Vanuit duurzaamheid en circulariteit kan worden overwogen om naast een toelichting en evt. aanpassingen van de punten ook nadere afspraken te maken over de ingediende voorstellen. In de fase voorafgaand aan de definitieve selectie kunnen daarover mogelijk betere afspraken worden gemaakt dan achteraf.

4- Verkaveling

Zie 3.1 inzake optimale verkaveling.

5- Toekenning

Spellingsvoorstel: (...) waarop dit gebeurt (...) i.p.v. met een 'd'.

Bij toekenning dient een bedrijf aan alle vereiste criteria te voldoen waaronder een minimale vereiste puntentoekenning conform de selectie- en beoordelingscriteria.

Reservering

6- Reserveringsovereenkomst

Verkoop

7- Koopovereenkomst

Hoewel de juridische overdracht en de voorwaarden voor verkoop worden genoemd, ontbreekt een expliciete koppeling met de bovenwettelijke afspraken die de doelstellingen (geen overlast, belangen van omwonenden, duurzaamheid/circulariteit) en de ambitie Circular Valley moeten borgen. Daarmee bestaat het risico dat afspraken die nu als beleidsintentie zijn benoemd, onvoldoende juridisch afdwingbaar zijn na de kavelverkoop.

In de koopovereenkomst expliciet laten opnemen dat naast de standaard verkoopvoorwaarden ook de aanvullende overeenkomst onderdeel uitmaakt van de transactie.

Concreet betekent dit dat:

- de bovenwettelijke afspraken (o.a. bijdrage aan sociaal beurtfonds, circulaire bedrijfsvoering, duurzaam energie- en watergebruik, transparantie en monitoring) contractueel worden vastgelegd;
- naleving van deze afspraken wordt geborgd door middel van juridisch afdwingbare bepalingen in de koopakte;
- bij niet-naleving sancties of terugvorderingsmechanismen kunnen worden toegepast.

Door de aanvullende overeenkomst in de koopovereenkomst te integreren, wordt voorkomen dat de afspraken vrijblijvend zijn. Dit zorgt voor rechtszekerheid, draagt bij aan de betrouwbaarheid van het uitgiftebeleid en borgt dat de ambities van het KNO-terrein en Circular Valley daadwerkelijk worden gerealiseerd.

8- Eigendomsoverdracht

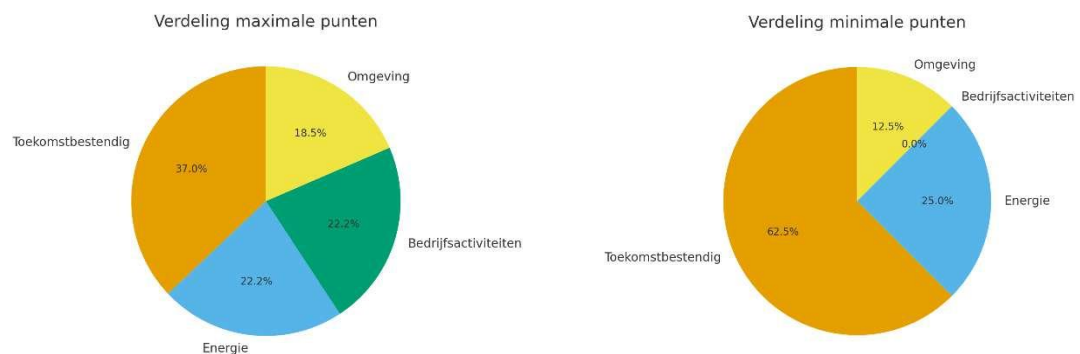
Realisatie

9- Realisatie

Concept selectie- en beoordelingscriteria (versie juni 2025)

In z'n algemeenheid doen wij de volgende aanbevelingen:

- Maak de op de doelstellingen gebaseerde selectie- en beoordelingscriteria kwantificeerbaar, meetbaar, toetsbaar en afdwingbaar. En in aanvulling daarop ook transparant als het gaat om het toekennen van een score. In de tekst is opgenomen dat er per criterium ook een deel van de beschikbare punten kan worden toegekend. Omwille van de transparantie is het noodzakelijk te duiden hoe dit in z'n werk gaat.
- Leg de lat niet te laag door te gemakkelijk punten toe te kennen. Het is ook voor de gemeente van belang dat kandidaten bijdragen aan het behalen van haar ambities t.a.v. circulariteit en duurzaamheid. Uitgaande van schaarste op de 'kavelmarkt' zou verwacht mogen worden dat bedrijven genegen zijn om zwaarder in te zetten op deze thema's.
- Benoem expliciet dat bij toewijzing ook wordt gekeken naar de integraal maatschappelijke meerwaarde, niet alleen het gebouw en de bedrijfsvoering.
- Stel toetsbare minimeisen op in plaats van alleen een puntenverdeling. Bijvoorbeeld: kandidaten zonder bepaalde minimale scores op criteria als duurzaamheid en omgeving worden uitgesloten van verdere deelname.
- Herzie de toe te wijzen scores want de systematiek in het *Concept selectie- en beoordelingscriteria* (versie juni 2025) biedt te veel ruimte voor eenzijdige invulling en mist de waarborgen die nodig zijn om duurzame en maatschappelijk waardevolle vestiging structureel te garanderen. Tevens sluit het onvoldoende aan bij de ambities omdat er geen ondergrenzen per thema zijn. Daardoor kan een bedrijf hoog scoren door zich volledig te richten op één onderdeel, terwijl het op andere essentiële thema's nauwelijks iets bijdraagt.



Bovenstaande diagrammen laten zien dat de verdeling van de maximaal te behalen punten sterk afwijkt van de verdeling van de minimaal te behalen punten. Opvallende is dat 'Bedrijfsactiviteiten' volledig wegvallen in minimale vereiste punten.

Een bedrijf dat relatief goed scoort op het thema 'Toekomstbestendigheid' en minder goed op het thema 'Bedrijfsactiviteiten' kan toch een relatief hoge eindscore behalen. Zolang er maar niet naar minimaal te behalen scores wordt gekeken. En dus zonder enige ambitie te tonen op het gebied van 'Bedrijfsactiviteiten'. Terwijl juist dit thema kan bijdragen aan het waarmaken van de ambities van de gemeente als het gaat om circulariteit en duurzaamheid!

Dit maakte de selectie onevenrichtig en kwetsbaar: bedrijven die niet of nauwelijks investeren in leefomgeving, maatschappelijke meerwaarde of brede duurzaamheid kunnen toch geselecteerd worden.

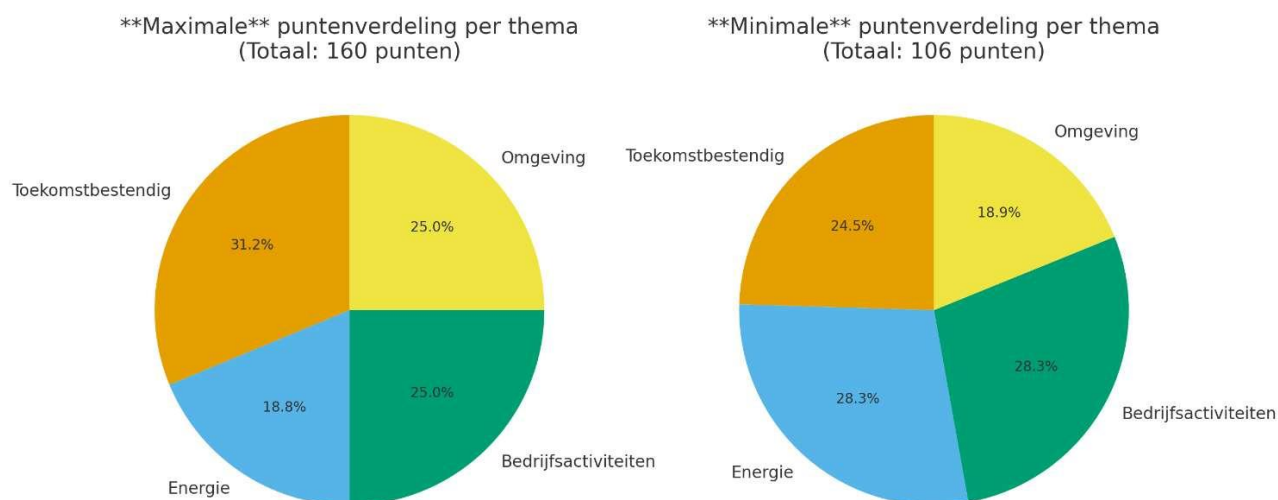
Beoordeling Concept uitgiftebeleid (versie juli 2025)

In onderstaande tabel zijn de verschillende criteria voorzien van een nieuwe puntenverdeling waardoor er meer balans ontstaat in de vergelijking tussen de verdelingen van de maximaal toe te kennen punten en de minimaal toe te kennen punten. Door deze minimaal toe te kennen punten voorwaardelijk te laten meetellen in de eindscore, zal borging van de uiteindelijke doelstellingen kunnen worden gerealiseerd.

Thema	Subonderdeel	Maximaal aantal punten	Minimaal vereist aantal punten	Doel
Toekomstbestendig (duurzaamheid/circulariteit)		50	26	
	Circulair bouwen	15	10	<i>Alleen circulaire bouw en materialen</i>
	Klimaatadaptatie	10	5	
	Biodiversiteit/natuurinclusiviteit	10	6	
	Verlichting ('s avonds, 's nachts)	5	5	
	BREEAM certificering	10	0	
Energie		30	30	
	Energieplan, besparing, zelfvoorzienend	10	10	<i>Fossielvrij en duurzaam energiegebruik</i>
	Samenwerking en collectieve voorzieningen	10	10	
	Gebruik van duurzame energiemethoden	10	10	
Bedrijfsactiviteiten		40	30	
	Duurzaam/circulair in bedrijfsproces	10	10	<i>Bedrijf draagt structureel bij aan circulaire economie</i>
	Duurzaamheid in strategie/visie	10	10	
	Openbare communicatie/verantwoording	5	0	
	Gebruik certificeringen / programma's	10	10	
	Ontwikkeling duurzame producten/diensten	5	0	
Omgeving		40	20	
	Toegevoegde waarde voor omwonenden	10	10	<i>Aantoonbare bijdrage aan leefomgeving en sociale cohesie</i>
	Samenwerking met onderwijs/bedrijfsleven	5	0	
	Bijdrage aan arbeidsmarkt	5	0	
	Meerwaarde voor bedrijfsennetwerk/vestigingsklimaat	10	10	
	Bedrijf uit 3 noordelijke provincies	10	0	

Oftewel, de gekozen puntverdeling met zowel maximale als minimale eisen per thema zorgt ervoor dat bedrijven niet slechts op één onderdeel excelleren, maar op alle thema's een basisniveau behalen. Hierdoor wordt geborgd dat alleen bedrijven die breed voldoen aan alle (de minimale) eisen in aanmerking komen voor vestiging.

De bij de in de tabel opgenomen punten leiden tot onderstaande verdelingen. De puntverdeling borgt dat de uiteindelijke selectie van bedrijven hierop aansluit en zo de gezamenlijke doelstellingen versterkt.



Selectie- en beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in het document opgenomen beoordelingscriteria stellen wij (per onderdeel) onderstaande aanpassingen voor:

Thema - Toekomstbestendigheid

Circulair bouwen:

CB1: De ambitie wordt niet concreet gemaakt, niet duidelijk hoeveel, percentage etc. Er zal aan de hand van een meetbare ondergrens of norm moeten worden beoordeeld.

CB2: Er worden twee voorwaarden genoemd:

1. *Flexibel aanpasbaar.* Dit vraagt om een betere toelichting, want in feite kan ieder gebouw aangepast worden. Definieren, kwantificeren van flexibiliteit.
2. *Demonteerbaar aan het einde van de levensduur.* Dit punt is sterk uitgewerkt: het moet uit elkaar gehaald kunnen worden. Wel roept dit vragen op: geldt dit voor alle onderdelen (zoals elektrische installaties en leidingen), of alleen voor de constructieve elementen? En bij wie ligt de verantwoordelijkheid om dit aan te tonen – het bedrijf of de aanvrager van de vergunning? Dit moet duidelijk worden gedefinieerd en gekwantificeerd.

CB3: Duidelijk en goed omschreven.

Klimaatadaptatie:

Algemeen: Klimaataspect *Droogte* wordt wel genoemd in het concept uitgiftebeleid, maar komt niet in criteria terug. Wateropvang tbv minder drinkwatergebruik zou interessant criterium zijn.

KA1: Maak concreet tot welke omvang een clusterbui als uitgangspunt geldt voor de berekening op het perceel. Zonder zo'n definitie blijft het lastig te toetsen.

KA2: Voor het thema hittestress is het nodig maatregelen aantoonbaar te maken en een minimale effectgrootte te benoemen. Een paar bomen plaatsen kan weliswaar meetbaar zijn, maar levert waarschijnlijk onvoldoende resultaat op. Er bestaan modellen die de impact van hitte kunnen voorspellen en onderbouwen. Bovendien moet dit vraagstuk breder bekeken worden dan alleen op perceel niveau; juist op gebiedsniveau kan de inrichting bijdragen aan het tegengaan van hitte-eilanden.

Daarnaast kan het waardevol zijn te onderzoeken wat IBF momenteel al doet op dit vlak, zodat duidelijk wordt welke extra maatregelen hier kunnen worden toegevoegd.

Biodiversiteit/ natuurinclusiviteit:

Algemeen: Hier zou het beeldkwaliteitsplan kunnen worden ingezet. Biodiversiteit is ook vooral met goede natuurlijke buffers etc. te regelen, maar een natuurlijke en groene aankleding van de percelen zelf kan enorm helpen. Hier zou een inspiratie of voorbeeldenboek enorm kunnen helpen. Bijv. door aan te geven wat gewenst is en daar punten aan te koppelen per maatregel. Goed onderbouwde keuzes op basis van lokale ecologie kunnen het verschil maken maar zitten vaak niet in de competentie van de ondernemer zelf of zijn architect.

Let ook op uitvoering en beheer: Hoe voorkom je dat het ontwerp er mooi uit ziet, maar de praktijk anders blijkt? Bijv. bomen doen alleen iets bij voldoende omvang.

BD1: Hoe toon je dit aan? Wat is de meetlat?

BD2: Welke dieren? Hoe bepaal je effectiviteit? Hier is aanvullende kennis voor nodig.

BD3: Wat is passend in de omgeving en welke omvang is gewenst? Ook hier is aanvullende kennis voor benodigd.

BD4: Zeer algemeen gesteld en waarschijnlijk en lijkt op een dubbeling van bovenstaande.

BD5: Goed dat beheer wordt meegenomen, maar hoe voorkom je een mooi verhaal waar je later niet op terug kunt komen?

- Eisen concreet maken, bv. *“minimaal 10% van perceel wordt ingericht met inheemse beplanting”*.
- Voorzieningen voor fauna verplicht, minimaal 2 soorten (nestkasten, insectenhôtels).

Verlichting:

De algemene tekst straalt ambitie uit: Alleen noodzakelijke verlichting, met nul uitstraling naar de omgeving. Dit zou ook als voorwaarde opgenomen kunnen worden. Daarmee zijn de pluspunten hieronder bijna overbodig.

VL1: ‘kleur passend bij duurzaamheidsthema’ wat wordt bedoeld? Is alles onder de 6 meter wel onderscheidend en zou je dat niet op andere manier kunnen afdwingen dan bij selectie?

VL2: aantoonbare maatregelen: wanneer is dit goed genoeg voor punten? Zeer minimaal gesteld.

- Toevoegen grenswaarde: *“max. ?? lux op perceelgrens na 22:00 uur”*.
- Bewegingssensoren verplicht.

BREEAM certificering:

BREEAM geldt als een objectieve, meetbare benchmark. Let wel: BREEAM is vooral gericht op het gebouw zelf. Niet op bovengenoemde zaken als klimaat, licht, biodiversiteit. Terwijl deze zaken vooral voor de omgeving belangrijk zijn.

NL Greenlabel – is een goede aanvulling op perceel/gebiedsschaal.

Thema - Energie:

Tekst laat veel ruimte voor discussie aangaande definities, ambities en meetbaarheid.

E1: Mogelijke dubbeltelling met E2 en E3 qua punten. Wat is gedetailleerd?

E2: aandragen oplossingen, risico dat volstaan wordt met kansen ipv het verzilveren daarvan. Let op afhankelijkheden en afdwingbaarheid.

E3: definitie duurzame energie (methoden) concreet formuleren

Aanbevelingen:

- Toevoegen: “Minimaal 50% van elektriciteitsverbruik moet worden gedekt uit hernieuwbare bronnen (lokaal of gecertificeerd groen).”
- Eis een concreet energieplan met meetbare KPI's, niet alleen een beschrijving.
- Voeg als verplicht element toe: bedrijven moeten jaarlijks rapporteren over hun energieverbruik en besparingen.

- Neem als randvoorwaarde op dat er sprake is van energiebenchmarking met andere bedrijven in het gebied.

Thema - Bedrijfsactiviteiten:

Circular Valley is een mooie ambitie en tevens een belangrijke sleutel voor vestiging. Dan is ook actief bewerkstellingen van combinaties van restromen nodig en dient voorkomen te worden dat de schaarse ruimte in een Circular Valley wordt gebruikt door niet-circulaire bedrijven. Wel zal dit thema steviger mogen/moeten worden gesteld.

Duurzame producten of diensten zullen hier heel lastig zijn te definiëren. Wat is duurzaam genoeg? Benchmark voor een branche? Of sluit je minder duurzame dienstverlening uit?

BA 1-5: Voor ieder modern bedrijf zijn zullen aspecten te vinden zijn die ergens duurzaam of circulair genoemd kunnen worden. Let op voor greenwashing of te laaghangend fruit. Hoe zorg je voor objectieve punten?

Aanbevelingen:

- Extra toets: bewijs dat bedrijfsactiviteiten niet leiden tot onevenredige hinder (geluid, geur).
- Maak criterium 1 ("bedrijf houdt rekening met duurzaamheid") een vereiste voor deelname, niet alleen voor extra punten.
- Voeg een selectiecriterium toe waarin bedrijven een onafhankelijk duurzaamheidscertificaat of -audit moeten aanleveren.
- Laat bedrijven onderbouwen hoe hun activiteiten passen binnen de doelstellingen van Circular Valley, met toetsbare indicatoren.

Thema - Omgeving:

Titel zou wellicht beter *Samenwerking met omgeving* kunnen heten.

Het gaat hier vooral om economische aspecten van toegevoegde waarde voor omgeving. Wat logisch lijkt op bedrijfsschaal.

O1: Antwoord is te verwachten: sponsortoezeggingen en open dagen. Hoe bepaal je score? Bundeling van alle toezeggingen tot een gebiedsfonds kan ook een weg zijn, minder vrijblijvend en zorgt alvast voor een organisatiegraad.

O2: Is een meetbare lat mogelijk? Hoe voorkom je 'loze beloftes'?

O3: Hier is al stimulerend beleid voor. Wat maakt dit punt onderscheidend qua vestigingsbeleid? Wanneer concreet genoeg?

O4: Juist in het kader van circulair is samenwerking met lokale partners onderscheidend. Hier een goed plan voor laten maken is zeker interessant. Hoe te concretiseren?

O5: innovatieve bedrijfsactiviteiten of imago is een separaat punt.

Voorstellen voor concretisering:

- Bedrijf levert aantoonbare bijdrage aan buurt, bv. jaarlijkse financiële bijdrage aan buurtfonds van minimaal €X per hectare kavel.
- Minimaal 1 initiatief per jaar gericht op omwonenden (open dag, participatieavond, sponsoring).
- Samenwerking met onderwijs: minimaal X stageplekken of leerwerktrajecten.