Uitgiftebeleid bedrijventerrein Klaverpark, fase 1

16 december 2025

In dit document vindt u informatie over de verkoop van de eerste fase van bedrijventerrein Klaverpark in Heerenveen. De informatie wordt na vaststelling van het concept uitgiftebeleid verder uitgewerkt in verkoopdocumenten die op de website komen te staan.

1. Inleiding

Bedrijventerrein Klaverpark (verder hierna: Klaverpark) fase 1 is een bovenregionaal bedrijventerrein voor het grootschalige segment. Het terrein is ingepast in het landschap, heeft een representatieve uitstraling richting de A7.

Duurzaamheid en circulariteit zijn belangrijke thema's voor het nieuwe bedrijventerrein. Klaverpark is een toekomstbestendig bedrijventerrein. De gemeente Heerenveen daagt geïnteresseerde bedrijven graag uit om een plan te realiseren waarmee de ambitie van regio Heerenveen' 'n Gouden Plak nog meer glans krijgt.

In dit concept uitgiftebeleid worden de beoordelings- en selectiecriteria en de verkoopprocedure beschreven. Door het volgen van een duidelijke lijn bij verkoop geeft de gemeente Heerenveen – in overeenstemming met de eisen van het Didam-arrest - alle partijen een gelijke kans bij inschrijving voor een kavel. Bij deze uitgifte is geen sprake van een aanbesteding. Het college van burgemeester en wethouders neemt het uiteindelijke besluit om tot toewijzing en vervolgens tot verkoop over te gaan. Gemotiveerd kan zij ook besluiten om niet tot toewijzing over te gaan.

Bij de selectie van bedrijven worden naast de wettelijke en bovenwettelijke verplichtingen, aanvullende beoordelingscriteria toegepast. Deze criteria zijn vastgelegd in de bijlage 'Beoordelings- en selectiecriteria Klaverpark' en hebben betrekking op onder andere duurzaamheid, circulariteit, bedrijfsactiviteiten, sociale meerwaarde en regionale samenwerking.

Uitsluitend inschrijvingen die passen binnen de gestelde kaders die zijn genoemd in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en uitgiftebeleid komen in aanmerking voor een plek op Klaverpark.

2. Informatie bedrijventerrein Klaverpark

Het plangebied van Klaverpark ligt ten noorden langs de A7 en ten oosten van de A32 en is 120 hectare groot. Hiervan wordt een deel gebruikt voor natuur inclusieve landbouw, een deel voor een energiepark en er kan - in fasen - een bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het bedrijventerrein heeft een directe aansluiting op de A7, is daardoor goed bereikbaar en is een zichtlocatie voor de A7. Fase 1 van het bedrijventerrein is tien hectare groot, waarbij de minimale grootte van een uit te geven kavel 2 hectare is.

2.1 Ruimtelijke kaders Klaverpark

De werknaam van het bedrijventerrein is altijd Klaverblad Noordoost geweest. Deze naam is ook opgenomen in het masterplan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voor de fase van verkoop is ervoor gekozen om uit te gaan van de naam bedrijventerrein Klaverpark.

Masterplan
In het masterplan Klaverblad Noordoost (vastgesteld door de gemeenteraad in 2021) zijn kaders en doelstellingen voor de ontwikkeling van het gebied, waaronder het bedrijventerrein, opgenomen. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt veel aandacht besteed aan biodiversiteit, water, klimaat en groen. Daarvoor zijn vier pijlers vastgesteld: energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie. In het masterplan wordt aandacht besteed aan het ruimtelijk ontwerp en verschillende thema's. Het masterplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Klaverblad Noordoost (hierna: bestemmingsplan) is op 13 oktober 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf 1 januari 2024 is het bestemmingsplan onderdeel van het Omgevingsplan van de gemeente Heerenveen.

Bij het bestemmingsplan hoort een bedrijvenlijst waar de bedrijven zijn benoemd die een plek kunnen krijgen in Klaverpark.

Bij vergunningsaanvragen is het bestemmingsplan uitgangspunt.

Beeldkwaliteitsplan
In het beeldkwaliteitsplan Klaverblad Noordoost staat beschreven hoe de gebouwen er straks uit moeten komen te zien. Bouwplannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Het bedrijventerrein is ingedeeld in twee zones waarvoor verschillende regels gelden, namelijk de representatieve zone aan de snelwegzijde en de landschappelijke zone aan de zijde van Tjalleberd. In het beeldkwaliteitsplan staat meer informatie over de verschillen tussen de zones, inclusief referentiebeelden.

Ook gaat het beeldkwaliteitsplan in op kleurgebruik voor de bebouwing. De kleuren moeten passen bij het landschap. Daarnaast staan er handreikingen in voor het thema duurzaamheid.

Emissie-eisen voor geur en geluid
Het bedrijf moet voldoen aan relevante wet- en regelgeving voor wat betreft geur en geluid.

2.2 BREEAM-certificering

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor Klaverpark. Daarom is besloten dat bedrijfspanden moeten voldoen aan het BREAAM-NL Nieuwbouw certificaat met een minimale beoordeling Very Good. BREEAM is een certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Daarbij wordt het volledige gebouw getoetst. Via de BREEAM-methodiek wordt duurzaamheid in negen categorieën geborgd: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Een hogere BREEAM-beoordeling (Excellent of Outstanding) wordt beloond met punten bij de beoordeling van de inschrijvingen.

2.3 Nutsvoorzieningen

Energievoorziening
De bedrijfspanden op Klaverpark worden volledig all-electric gerealiseerd. Er ligt geen aardgasleiding en er komt geen aansluiting op aardgas. Loodsen, hallen en bedrijfsruimten worden door middel van duurzame warmteoplossingen verwarmd. De bedrijfsprocessen draaien zoveel mogelijk op duurzame energie.

Zoals in grote delen van Nederland is er ook op bedrijventerrein Klaverpark sprake van netcongestie op grootverbruik aansluitingen (>3x80A). De gemeente is zich bewust van de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet en ziet de noodzaak van een toekomstbestendige energievoorziening.

Om in aanmerking te komen voor een kavel moet de inschrijver zich committeren aan deelname aan een energiesamenwerking. In deze samenwerking kunnen opwek, afname en bezettingsgraden van het energienet op elkaar worden afgestemd om zo de energiebalans te optimaliseren. Bij de beoordeling van de inschrijvingen worden extra punten toegekend aan bedrijven die aantoonbaar bijdragen aan het verminderen van netbelasting. Er geldt tevens een minimum score voor dit onderdeel.

Er zijn daarnaast aanvullende kansen voor het bedrijventerrein. Voor fase 1 en 2 is een aansluiting van 1,7 MW (teruglevercapaciteit 2 MW) beschikbaar. De gemeente is voornemens deze aansluiting (deels) in te brengen in de energiesamenwerking. En ook ligt naast het bedrijventerrein een energiepark, waar de mogelijkheden voor samenwerking verder onderzocht kunnen worden. Zo liggen er kansen voor lokale opwek, opslag en gezamenlijke benutting van de infrastructuur.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de levering van stroom aan individuele bedrijven, maar vervult wel een faciliterende en verbindende rol bij het tot stand brengen van een (collectieve) oplossing.

De verdeling van de beschikbare capaciteit en de inrichting van de energie-infrastructuur worden verder uitgewerkt in overleg met de geselecteerde bedrijven. De ambitie is om Klaverpark te ontwikkelen tot een toekomstbestendig bedrijventerrein, waar innovatie en samenwerking de basis vormen voor groei binnen de huidige grenzen van het energienet.

Water
Vitens levert water en kent een beperking voor wat betreft de te leveren hoeveelheid water. Bedrijven die 25.000 m3/jr of minder nodig hebben na afweging via het toetsingskader voor zakelijke aansluitingen, kunnen worden aangesloten. Bedrijven die meer dan 25.000 m3/jr nodig hebben zullen voor de extra vraag op zoek moeten naar alternatieve bronnen zoals oppervlaktewater of hergebruik van proceswater. Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een aansluiting op water.

2.4 Wet Bibob

Wet Bibob
De gemeente Heerenveen behoudt zich het recht voor om partijen met wie een reserveringsovereenkomst wordt gesloten te screenen op integriteit.

3. Selectieprocedure

3.1 Doelstellingen

De volgende doelen zijn van toepassing bij de verkoop van het bedrijventerrein. Op basis hiervan vindt de uiteindelijke beoordeling en selectie plaats. De doelen zijn verder uitgewerkt in het document met beoordelings- en selectiecriteria. Het gaat om:

- **Toekomstbestendigheid (duurzaamheid en circulariteit)**
  Aan de slag met een fossielvrije samenleving. De gemeente Heerenveen is aanjager van Circulair Valley in Noord-Nederland. Onder dit thema vallen ook bijvoorbeeld maatregelen die toezien op het omgaan met hitte en het beperken of voorkomen van verdroging en wateroverlast.

- **Bedrijfsactiviteiten en -processen**
  Bedrijven die passen binnen de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan met bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op en bijdragen aan circulariteit en/of duurzaamheid krijgen extra punten in de beoordeling.

- **Omgeving**
  Hieronder vallen diverse doelen die zich richten op de omgeving, namelijk:
  - Toegevoegde waarde voor omwonenden/ bewoners van Heerenveen en/of communicatie met omwonenden. Communicatie met de omwonenden wordt gewaardeerd.
  - Actieve samenwerking met onderwijs en (regionaal) bedrijfsleven
  - Bijdrage leveren aan problematiek op de arbeidsmarkt
  - Meerwaarde voor bedrijvennetwerk en/of vestigingsklimaat

- **Optimale verkaveling**
  Bij selectie wordt ook gekeken naar het optimaal verkavelen van het te verkopen gebied (bijlage 2). Uitgangspunt is dat een zo groot mogelijk deel van de 10 hectare verkocht wordt. Doel is om geen reststroken over te houden. Van inschrijvers vragen we aan te geven wat de voorkeurslocatie en belangrijke locatiecriteria zijn en hoeveel vierkante meters (of binnen welke marge) de

inschrijver wil kopen. Op basis van de selectie zal de gemeente kavels aanbieden aan de inschrijvers die in aanmerking komen voor een kavel.

Randvoorwaarde: Nutsvoorzieningen

Naast bovengenoemde doelstellingen is de situatie op dit moment dat er schaarste is op de energiemarkt. Dat vraagt om het zo optimaal mogelijk gebruiken van de beschikbare energie en waar mogelijk de samenwerking op te zoeken of gebruik te maken van innovatieve oplossingen. Ook voor drinkwater gelden voorwaarden voor het aanvragen van een aansluiting.

3.2 Inschrijfvoorwaarden

Naast de standaard voorwaarden gelden er een paar bijzondere inschrijfvoorwaarden:

- Inschrijver conformeert zich onder meer aan de regels uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.
- Inschrijver onderbouwt het ingediende plan met gedetailleerde informatie, zodat de verschillende onderdelen die zijn genoemd in de bijlage 'beoordelings- en selectiecriteria' getoetst kan worden. Als de informatie niet voldoende onderbouwd is naar oordeel van de gemeente, kan het gevolg zijn dat er geen punten toegekend worden.
- Inschrijver dient het minimaal aantal benodigde punten te behalen, zoals is beschreven in bijlage 1: de beoordelings- en selectiecriteria.
- Een verkregen recht op een bedrijfskavel is alleen geldig voor het bedrijf die het inschrijfformulier heeft ingediend en kan niet overgedragen of geruild worden.
- De inschrijver is voor minimaal 70% van het te realiseren netto vloeroppervlak eindgebruiker van het te bouwen bedrijfspand.
- Als de inschrijver wel de eindgebruiker is, maar niet de uiteindelijke eigenaar, dient de inschrijver de gemeente uiterlijk 3 maanden na het sluiten van de reserveringsovereenkomst hierover te informeren waarna de gemeente toestemming daarvoor moet verlenen. Om toestemming te kunnen krijgen moet de uiteindelijke eigenaar voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in het uitgiftebeleid en verkoopinformatie en de afspraken die zijn gemaakt tussen de inschrijver en de gemeente overnemen, waaronder ook wordt begrepen het nakomen en handhaven van de ingediende inschrijving. Indien van toepassing, kan het verlenen van toestemming geschieden onder voorbehoud dat er geen bijzonderheden uit een uit te voeren Bibob toets naar de uiteindelijke eigenaar komen.
  De inschrijver bouwt een pand met minimaal een BREAAM very good certificering.
- Voor de verlichting geldt: donker waar het kan, licht waar het moet. Wanneer verlichting noodzakelijk is, dan is de uitstraling naar de omgeving nu of bijna nul. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van sensoren waarmee de verlichting uitgaat wanneer er geen bewegingen gedetecteerd worden. 'S Avonds wordt de verlichting gedimd. In ieder geval zal de inschrijver gebruik maken van lichtmasten van maximaal 6 meter hoog in een kleur passend bij het beeldkwaliteitsplan. En het bedrijf neemt aantoonbare maatregelen om lichtoverlast naar de omgeving en natuur te minimaliseren.

- De inschrijver committeert zich aan deelname aan een energiesamenwerking. En inschrijver voegt bij de inschrijving een plan bij op welke manier invulling wordt gegeven aan de eigen duurzame en geoptimaliseerde energiehuishouding. Indien mogelijk wordt hier ook een energieprofiel bijgevoegd. Investeringen in de samenwerking komen in beginsel voor rekening van de inschrijver.
- Inschrijver besteedt onder meer aandacht aan het zo optimaal mogelijk plaatsen van zonnepanelen. Aandachtspunt is dat opwek gericht is op eigen gebruik en/of in de samenwerking. Ten tijde van het schrijven van dit document is er netcongestie op teruglevering. Waar mogelijk worden de zonnepanelen gecombineerd met een groen dak.
- Elke inschrijving wordt getoetst aan het bestemmingsplan (omgevingsplan). Als de bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de Bedrijvenlijst Klaverblad Noordoost van 5 juli 2022 en/of de bedrijfsactiviteiten behoren tot een zwaardere milieucategorie dan 4.2, dan wordt de inschrijving niet in behandeling genomen. Daarnaast moet een aanvraag voor een vergunning voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Deze staan opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Welstandsnota.
- De inschrijver wordt gevraagd om een voorkeurslocatie aan te geven binnen het uit te geven gebied.
- Gevraagd wordt een schetsontwerp of beschrijving van de inrichting en referentiebeelden van de beoogde bebouwing van de kavel aan te leveren, waar in ieder geval op te zien is hoe het gebouw op de kavel komt te staan en hoe hoog het wordt, gebruik van het dak voor het plaatsen van zonnepanelen of sedum, de inrichting van de buitenruimte (groen, verharding (incl. parkeerplaatsen) enz.
- Na selectie wordt eerst een reserveringsovereenkomst gesloten. Tijdens die periode kunnen partijen hun plannen uitwerken en financiering regelen. In de koopovereenkomst wordt geen voorbehoud voor financiering opgenomen.

3.3 Selectie en verkoop

De belangrijkste stappen in het selectie- en verkoopproces zijn:

Selectie

1. Inschrijving

Tijdens deze periode kunnen geïnteresseerde bedrijven zich inschrijven en informatie over de plannen aanleveren. De eerste twee weken van de inschrijvingsperiode kunnen geïnteresseerde bedrijven vragen stellen. Die worden vervolgens beantwoord in een document met veel gestelde vragen en de bijbehorende antwoorden.

Na ontvangst van de inschrijvingen wordt getoetst of de inschrijving voldoet aan de inschrijfvoorwaarden. Een inschrijving die niet voldoet aan alle inschrijfvoorwaarden, doet niet mee in de verdere procedure. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.

2. Beoordeling inschrijvingen

Als een inschrijving voldoet aan de inschrijfvoorwaarden wordt deze inhoudelijk beoordeeld door het toekennen van punten per beoordelingscriterium, conform de beoordeling- en selectiecriteria (bijlage 1), door een beoordelingscommissie. Voor het toekennen van de punten is het van belang dat de inschrijver kan aantonen in welke mate zij voldoet aan de beoordelingscriteria.

3. Toelichtend gesprek met hoogst scorende inschrijvingen

Op basis van beoordeling en selectie wordt een aantal inschrijvers uitgenodigd om hun plan in een gesprek nader toe te lichten door middel van een presentatie en het beantwoorden van eventuele vragen. De partijen die worden uitgenodigd, worden bepaald op basis van de hoogste scores en een doorkijk richting stap 4. In ieder geval worden de 4 hoogst scorende partijen uitgenodigd voor een gesprek.

Van het gesprek wordt door de gemeente een verslag gemaakt. De presentatie en een verslag van het gesprek worden bijgevoegd bij de reserverings- en koopovereenkomst. Dit geldt ook voor de inschrijvingsdocumenten. Na het gesprek wordt beoordeeld of de inhoud van het gesprek nog aanleiding geeft om de toegekende punten aan te passen.

4. Verkaveling

Met de hoogst scorende bedrijven wordt gekeken naar een optimale verkaveling, waarbij voor zover mogelijk rekening gehouden wordt met de voorkeurslocatie. Gestart wordt met de inschrijver met de hoogste score, daarna de inschrijver op de tweede plek enz. totdat het uit te geven gebied gevuld is. Als de situatie zich voordoet dat er twee gelijkwaardige inschrijvingen met hetzelfde aantal punten zijn, dan wordt er eerst gekeken naar de beschikbare ruimte en daarna wordt geloot.

Voorbeeld 1: de inschrijver met de hoogste score heeft 5 hectare nodig. Er blijft dan 5 hectare uit te geven grond over. Daarna volgen twee inschrijvingen met een gelijk aantal punten. De ene inschrijver heeft 8 hectare nodig en de ander 3 hectare. Dan krijgt de inschrijver die 3 hectare nodig heeft de kavel. Voor de inschrijver die 8 hectare nodig heeft is geen plek meer binnen fase 1.

Voorbeeld 2: Er doet zich dezelfde situatie voor als in voorbeeld 1. De hoogst scorende inschrijving heeft 5 hectare nodig. Ook nu volgen twee inschrijvingen met een gelijk aantal punten. Beiden hebben ze 3 hectare nodig. In die situatie vindt er een loting plaats welk bedrijf als eerst een kavel krijgt toegewezen.

Voorbeeld 3: Er doet zich dezelfde situatie voor als in voorbeeld 1 en 2. Ook in dit voorbeeld zijn er twee inschrijvingen op de 2de plek. De ene inschrijver heeft 3 hectare nodig en de ander 4 hectare. In die situatie krijgt de inschrijver met 3 hectare de kavel toegewezen. Want de minimale grootte van een kavel is 2 hectare. Er is al 5 hectare toegewezen en nog 5 hectare te vergeven. Bij verkoop van 4 hectare blijft er nog maar 1 hectare over, waardoor de partij met 3 hectare de voorkeur krijgt.

Voorbeeld 4: In de situatie dat de hoogst scorende inschrijving 5 hectare nodig heeft, de inschrijver die daarna het hoogste scoort 4 hectare nodig heeft en de derde inschrijver 3 hectare. Dan gaat de voorkeur uit naar een combinatie van nummer 1 en nummer 3,

zodat er nog een koper gezocht kan worden voor de restkavel van 2 hectare en er geen onverkoopbare kavel overblijft van 1 hectare.

Uitgangspunt hierbij is dus een optimale verdeling van de kavels, zodat er geen onverkoopbare reststroken overblijven. Een onverkoopbare kavel is een restkavel die kleiner is dan 2 hectare. De bedrijven die een kavel toegewezen krijgen ontvangen een voorstel voor een kavel van de gemeente en kunnen aangeven of ze met die kavel door willen naar stap 5.

5. **Toekenning**

Op basis van de uitkomsten neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over toekenning. Het college kan gemotiveerd ook besluiten om niet tot toekenning over te gaan. Bij toekenning dient een bedrijf aan de inschrijfvoorwaarden te voldoen en aan de minimale vereiste puntentelling, die genoemd is in de bijlage 'Beoordelings- en selectiecriteria Klaverpark'. De partijen die niet direct geselecteerd worden en voldoen aan de inschrijfvoorwaarden, komen op een reservelijst. Er kan zich de situatie voordoen dat met een van de geselecteerde partijen uit stap 4 geen overeenstemming wordt bereikt of dat de inschrijver zich terugtrekt. In die situatie wordt eerst gekeken of een bedrijf van de reservelijst past.

En anders wordt de kavel weer te koop gezet. De gemeente neemt in die situatie een besluit over de wijze waarop dit gebeurt en de mogelijke aanvullende criteria voor toewijzing als dat nodig blijkt.

Reservering

6. **Reserveringsovereenkomst**

De partij(en) die geselecteerd worden krijgen de gelegenheid om een kavel te reserveren. De afspraken worden vastgelegd in de reserveringsovereenkomst.

Tijdens de reserveringsperiode moeten de plannen verder worden uitgewerkt, wordt de collectieve energievoorziening verder vormgegeven, de omgevingsvergunning en financiering aangevraagd en (indien van toepassing) een Bibob onderzoek uitgevoerd.

Verkoop

7. **Koopovereenkomst**

Als de kandidaat-koper heeft laten weten tot aankoop van de kavel over te gaan, wordt de koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd. De inschrijvingsdocumenten en het verslag van het toelichtende gesprek op basis waarvan de inschrijving is beoordeeld en toegekend maken onderdeel uit van de koopovereenkomst. De bebouwing en gebruik van de bedrijfskavel dient conform de inschrijving te geschieden. Ook wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat de eindgebruiker het bedrijfspand de eerste 5 jaar na realisatie van het bedrijfspand blijft gebruiken en dat de eigenaar het pand de eerste 5 jaar niet mag vervreemden. De koopovereenkomst komt pas tot stand op het moment dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente een besluit daarover heeft genomen.

8. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats uiterlijk acht weken na volledige ondertekening van de koopovereenkomst. In de overeenkomst worden afspraken vastgelegd die aanvullend zijn op het bestemmingsplan. De overdracht vindt plaats bij een notaris naar keuze van en komt voor rekening van de koper.

Realisatie

9. Realisatie

De bebouwing en het gebruik van de kavel dient in overeenstemming met de inschrijving, de presentatie en verslag van het toelichtend gesprek (zoals bedoeld in stap 3) te geschieden.

4. Bijlagen

Als bijlagen bij dit uitgiftbeleid zijn opgenomen:

Bijlage 1: Beoordelings- en selectiecriteria