Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	118-2024
Datum	:	22 juli 2024
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	E.E. Koenders
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Toetreding gemeente Montferland tot RPW Achterhoek

---

Aanleiding:
Op 30 januari 2024 heeft uw raad het Regionale Programma Werklocaties 2024-2028 (RPW) Achterhoek vastgesteld. Ten tijde van het opstellen daarvan was gemeente Monferland nog onderdeel van de Groene Metropool Regio (GMR) en daarmee ook van het RPW van de GMR. Over de toetreding van Montferland tot het RPW Achterhoek zijn afspraken gemaakt die in bijgevoegde memo vervat zijn. Cf. uitgangspunt zijn de afspraken vanuit het RPW-GMR één op één meegenomen naar de Achterhoek. Wij hebben hiermee in het bestuurlijk overleg RPW Achterhoek, evenals de overige gemeenten, ingestemd. GS van Gelderland hebben laten weten dat ook zij hebben ingestemd met de gemaakte afspraken.

Inhoud mededeling:
Bij bieden u de brief van GS en memo inzake toetreding Montferland in het RPW Achterhoek ter kennisname aan.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Datum
2 juli 2024

Zaaknummer
2024-002326

Onderwerp
Addendum RPW-afspraken Montferland-GMR-Achterhoek

Inlichtingen bij
Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad
1 van 2

Gemeente Oude IJsselstreek
Regio Achterhoek
T.a.v. het regiobestuur
Postbus 42
7080 AA GENDRINGEN

Best regiobestuur, beste meneer Hiddinga,

Via deze weg informeren wij u dat wij op 2 juli 2024 het "Addendum RPW-afspraken Montferland-GMR-Achterhoek" hebben vastgesteld.

Op 5 juni 2024 hebben de Achterhoekse bestuurders in het bestuurlijk overleg RPW het "Addendum RPW-afspraken Montferland-GMR-Achterhoek" akkoord bevonden en vastgesteld. De Achterhoekse bestuurders hebben eenmalig mandaat gekregen van de colleges van Burgemeester en Wethouders voor het akkoord bevinden en vaststellen van desbetreffend addendum. In het bestuurlijk overleg RPW Achterhoek op 5 juni is tevens afgesproken dat de gemeenteraden, na vaststelling door ons college, achteraf worden geïnformeerd.

De overstap van gemeente Montferland van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) naar de Achterhoek per 1 januari 2025 heeft gevolgen voor het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van beide regio's. Beide regio's, de provincie en gemeente hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop de gemeente Montferland het RPW van de GMR verlaat en toetreedt tot het RPW Achterhoek. Tot en met 31 december 2024 maakt de gemeente Montferland deel uit van het RPW van de GMR. Dat betekent dat de afspraken in het RPW van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 van kracht zijn op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gemeente Montferland. Voor verdere inhoud van het addendum verwijzen wij u graag naar de bijlage.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

provincie Gelderland

Wij zien uit naar onze verdere samenwerking.

Er wordt een afschrift van deze brief verzonden naar de Groene Metropool Regio.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Gelderland





Henri Lenferink
Commissaris van de Koning

Frederik van Ardenne
Secretaris

Bijlage:

- Addendum RPW-afspraken Montferland-GMR-Achterhoek

Afspraken aangaande de programmering van bedrijventerreinen in verband met de overstap van de gemeente Montferland van het RPW Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen naar het RPW Achterhoek

Datum:19 april 2024

De voorgenomen overstap van gemeente Montferland van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) naar de Achterhoek per 1 januari 2025 vraagt om afstemming tussen het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van beide regio's. De afstemming is nodig om tot een akkoord te komen over de wijze waarop gemeente Montferland het RPW van de GMR verlaat en toetreedt tot het RPW Achterhoek. Tot en met 31 december 2024 maakt de gemeente Montferland deel uit van het RPW van de GMR. Dat betekent dat de afspraken in het RPW Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 van kracht zijn op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gemeente Montferland.

Verder is van belang dat de behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland een aanhoudende vraag naar XXL-logistiek verwacht. Het provinciaal beleid is dat deze vraag geaccommodeerd wordt in een van de drie daarvoor aangewezen clusters. Montferland valt samen met Zevenaar en Emmerich in een van die clusters: Knooppunt EMZ. De andere twee zijn Knooppunt Nijmegen en Tiel-Medel.

Gemeente Montferland, de GMR, de gemeenten die deelnemen aan het RPW Achterhoek (de Achterhoek) en de provincie Gelderland komen in dit kader het volgende overeen:

1. Met de toedeling van de ontwikkelruimte in de 1e en 2e tranche van het RPW 2021-2024 is er in de GMR voldoende planaanbod (hard + zacht) om in de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen tot en met 2030 te voorzien. Dit geldt voor reguliere regionale bedrijventerreinen en voor XXL-logistiek.

    a. Specifiek voor Montferland betekent dit dat er 20 hectare netto is toegewezen. Die ontwikkelruimte is in zijn geheel bij de ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerreinen 's Heerenberg (voorheen DocksNLD2) belegd. Deze ontwikkelruimte voor Montferland is in zijn geheel afkomstig van XXL-logistiek en daarmee wordt voorzien in de uitbreidingsvraag voor XXL-logistiek t/m 2030. Verdere nieuwe ontwikkelingen dienen dus de behoefte vanaf 2031 t/m 2040 of, indien van toepassing, vervangingsvraag als gevolg van transformatie.

    b. De gemeente Montferland conformeert zich aan de ontwikkeling van 20 hectare ten behoeve van XXL-logistiek en hanteert daarbij de randvoorwaarden voor XXL-logistiek dd. 28 mei 2021, die als bijlage van het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is vastgesteld zie Bijlage II – Randvoorwaarden XXL-logistiek). Deze randvoorwaarden blijven ook na toetreding tot het RPW Achterhoek van toepassing, omdat Montferland tot het EMZ-cluster behoort.

2. In het RPW GMR 2021-2024 is daarnaast opgenomen dat alle gemeenten de mogelijkheid hebben om lokale bedrijventerreinen te ontwikkelen met kavels van maximaal 0,5 hectare (5.000 m²), mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie Bijlage I – Afspraken over de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen). Voor dergelijke lokale ontwikkelingen volstaat een melding in het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties van de GMR (IOW).

a. In dat kader doet Montferland naar verwachting in 2024 melding van de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein met een totale omvang van circa 5 hectare netto. Zowel de GMR als de Achterhoek ondersteunen de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein door gemeente Montferland, mits voldaan aan de voorwaarden die hieraan gesteld zijn in het RPW 2021-2024 van de GMR en de planuitwerking middels een melding wordt voorgelegd aan het IOW.

b. Op het moment dat gemeente Montferland meer wil ontwikkelen dan is aangegeven in de betreffende melding, dan wordt dit nader besproken in het RPW-overleg van de Achterhoek.

3. Voor nieuwe ontwikkelingen in Montferland ten behoeve van de ruimtebehoefte in de periode 2031 t/m 2040 worden, conform het RPW Achterhoek 2024-2028, bij de eerstvolgende actualisatie van het RPW Achterhoek afspraken gemaakt. De Achterhoek heeft aangegeven dat zij daarbij kijkt naar de economische dynamiek in en positie van Montferland als onderdeel van het EMZ-cluster.

   a. Indien blijkt dat er in Knooppunt EMZ sneller dan verwacht extra ruimte nodig is voor XXL-logistiek, dan biedt de tussentijdse monitoring van het RPW Achterhoek de mogelijkheid hier eerder mee te starten.

   b. Parallel hieraan speelt de behoefte om provinciebreed een verkenning uit te voeren over de doorontwikkeling van de drie XXL-clusters. Dit is een gezamenlijk traject van de provincie en de betreffende regio's en gemeenten, waarin in corridor-verband verkend wordt wat de toekomst is van de XXL-clusters in Gelderland in relatie tot de brede welvaart. De focus van dit onderzoek ligt dus niet zozeer op de besluitvorming of het besluitvormingsmoment, maar vooral op de verkenning van de doorontwikkeling van de XXL-clusters in het kader van de brede welvaart.

Bijlage I – Afspraken over de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen

RPW Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
Paragraaf 4.8 Lokale bedrijventerreinen (p.41-42)

Voor lokale bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat alle gemeenten de mogelijkheid hebben nieuwe ontwikkelingen te starten voor lokale ondernemers, mits de kavels een oppervlakte hebben van maximaal 0,5 hectare en de ladder van duurzame verstedelijking succesvol doorlopen wordt. Het is immers belangrijk dat lokaal gebonden bedrijvigheid een plek kan hebben en houden binnen de gemeente. Voor ontwikkelingen met een kaveloppervlakte > 0,5 ha en/of regionale bedrijventerreinen is regionale afstemming vereist.

Indien een ontwikkeling voldoet aan bovenstaande omschrijving van een lokaal initiatief, incl. het succesvol doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking, volstaat een melding in het IOW.

Afspraken ten aanzien van lokale bedrijventerreinen
Voor lokale bedrijventerreinen geldt dat deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking moet kunnen doorstaan. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
• Bij ontwikkelingen van een nieuw bedrijventerrein met kavels met een oppervlakte < 0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;
• Bij uitbreiding van een bestaand lokaal bedrijventerrein met kavels <0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;
• Bij uitbreiding van een bestaand bedrijf met een kaveloppervlakte <0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;

Bij uitbreiding van een bestaand bedrijf zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
• Uitbreiding moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
• Uitbreiding moet een lokaal probleem oplossen
• Bij uitbreiding gaat het om bedrijventerrein ten behoeve van een eindgebruiker en niet om kavels die als uitgeefbaar aanbod op de markt komen.

• Bij uitbreiding en ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen met kavels > 0,5 hectare of uitbreiding van (lokale en regionale) bedrijven met een kaveloppervlakte > 0,5 hectare is regionale afstemming vereist.

Bijlage II – Randvoorwaarden XXL-logistiek

Zie de volgende pagina.

Randvoorwaarden XXL-logistiek

Inleiding

De regio Arnhem-Nijmegen wil regie houden op de ontwikkeling van XXL-logistiek. Onder XXL-logistiek wordt verstaan: logistiek vastgoed op een kavel met een omvang van 4 hectare of meer. Om nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van XXL-logistiek mogelijk te maken moeten gemeenten, ontwikkelaars en eindgebruikers voldoen aan een aantal randvoorwaarden.

De randvoorwaarden die de regio Arnhem-Nijmegen wil stellen aan nieuwe ontwikkelingen voor XXL-logistiek zijn op te delen in vijf thema's: clustering, landschappelijke inpassing duurzaamheid, toegevoegde waarde voor de regio en organisatiegraad.

Een overkoepelende randvoorwaarde luidt dat er een evenwicht moet zijn tussen vraag en aanbod. Hiervoor moet aangetoond worden dat er voldoende marktvraag is voor de ontwikkeling. Dit geschiedt op basis van de prognoses uit het RPW (tenzij het ruimtevraag betreft die buiten de prognoses in het RPW valt, d.w.z. ''witte raven'' en EDC's zonder regionale binding) én door aan te tonen dat de ontwikkelaar concreet eindgebruikers in beeld heeft. Het RPW en daarmee de Ladder van Duurzame Verstedelijking zijn hierin leidend.

Naar aanleiding van het opstellen van randvoorwaarden voor XXL-logistiek is het IOW op zoek gegaan naar een manier van objectiveren om de verschillende onderdelen de kunnen beoordelen. De BREEAM-certificering - of een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau - wordt in de randvoorwaarden voorgesteld als instrument om dit te bewerkstelligen.

BREEAM is hier als voorbeeld genomen vanwege het feit dat het een bewezen certificaat is, dat een internationale standaard biedt voor het meten van de duurzaamheid van panden en gebiedsontwikkelingen in de volle breedte. Door middel van de BREEAM-certificering is een onafhankelijk meetinstrument en gemeenschappelijke taal ontwikkeld waarmee de duurzaamheid panden en gebiedsontwikkelingen (inter)nationaal vergeleken kan worden. Bovendien wordt BREEAM door veel ontwikkelaars in de XXL-logistiek reeds toegepast en zijn de kosten voor certificering beperkt. De BREEAM-certificering wordt in de bijlage bij deze notitie nader toegelicht. Een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau voldoet eveneens.

1.1 Clustering

Clustering van XXL-logistiek is het eerste thema. Het belang hiervan werd onlangs nog eens benadrukt in het advies van het College van Rijksadviseurs[1]. Onder clustering verstaan we:

- Clustering van (logistieke) bedrijven en toeleveranciers (incl. stadsdistributie[2]). Herstructureren bestaande linten en eenlingen en voorkomen van het ontstaan van nieuwe linten en/of eenlingen (College van Rijksadviseurs).
- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiten op bestaande locaties, zodat versnippering wordt voorkomen.

[1] College van Rijksadviseurs (2019) (X)XL-verdozing – minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler.

[2] Staddistributie is geen XXL-logistiek en kan daarmee ook op reguliere bedrijventerreinen terecht. XXL-terreinen nabij stedelijk gebied bieden evenwel een mogelijkheid tot clustering en overslag naar vervoersmiddelen voor stadsdistributie.

- Er is behoefte de clusters binnen de regio nader te definiëren. Zowel Knoop 38 als Knooppunt EMZ heeft geen vastgelegde geografische afbakening. Vooral bij die tweede kan een groot gebied binnen het cluster vallen. Voor de toekomst is een meer gedetailleerde afbakening wenselijk. Dit krijgt een plek in de herziening van het RPW welke eind 2020 wordt voorgelegd aan het PFO en gemeentebesturen in de regio.
- Reserveren van ruimte voor realiseren van benodigde voorzieningen, bijv. voor truckparking + clean energy hubs/duurzame laadstations. Het IOW adviseert tevens dit thema bespreekbaar te maken in het PFO Mobiliteit.

Vereisten Clustering

- Aansluiten op bestaande locaties binnen de nauwer afgebakende knooppunten.
- Binnen het cluster ruimte reserveren voor benodigde voorzieningen, zoals een clean energy hub (truckparking, laadpunt voor duurzame brandstof, eet- en slaapgelegenheid, etc.)

1.2 Landschappelijke inpassing

Het tweede thema richt zich op de fysiek-ruimtelijke inpassing van XXL panden en bedrijventerreinen in het landschap. Hierbij valt te denken aan:

- Inpassing van het plan op kavelniveau in de groenstructuur, zodat kwaliteit van het landschap zo min mogelijk wordt aangetast. Ontwikkelaars/ ondernemers worden verplicht een landschapsplan in te dienen als onderdeel van de vergunningaanvraag. Hierin geven zij aan op welke manier het pand in het omliggende landschap ingepast wordt. Hiermee wordt aangesloten op de doelstellingen in het kader van klimaatadaptatie en energie.
- Het benutten van bestaande infrastructuur. Dit houdt in dat ontwikkelingen alleen plaats kunnen vinden op locaties die reeds goed ontsloten zijn of waarvoor concrete plannen zijn voor de aanleg van ondersteunende infrastructuur.
- Flexibiliteit ruimtegebruik: als een pand maar voor een functie gebruikt kan worden kan dit op de lange termijn niet duurzaam blijken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
  - Meervoudig ruimtegebruik, zoals zonnepanelen of parkeerplaatsen (of beide) op het dak, of
  - Modulair bouwen/ prefab, zodat gebruikte onderdelen/ materialen eenvoudig op een andere manier ingezet kunnen worden. Een voorbeeld hiervan zijn verplaatsbare wanden, waardoor de ruimte binnen een loods flexibel kan worden ingedeeld.

Vereisten Landschappelijke inpassing

- Ontwikkelaars moeten een landschapsplan overleggen, waarin inpassing, benutten van bestaande infrastructuur en flexibiliteit van het ruimtegebruik worden beschreven en kan worden getoetst, als onderdeel van de vergunningaanvraag.
- Een BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling[3] Excellent certificering (zie bijlagen) - of een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau - geldt als minimumeis. Dit wordt afgedwongen middels het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

1.3 Duurzaamheid

Voor het derde thema sluiten we ook aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de Provincie. Deze doelstellingen zijn nog niet concreet uitgewerkt, dus de input van de regio is hierin van groot belang. Binnen het thema duurzaamheid zijn verschillende subthema's te onderscheiden:

Klimaatadaptatie (de brochure "Vergroenen van bedrijventerreinen" van de Provincie Gelderland geeft hiervoor goede voorbeeld). Denk hierbij aan:

[3] Voorbeelden: Ecomunitypark, Oosterwolde; Airport Garden City, Lelystad.

- Bredere opzet bedrijventerreinen
- Meer ruimte voor groen (ter voorkoming hittestress)
- Wateropvang (waterretentie)
- Aandacht voor de gezondheid van werknemers. De aanleg van openbaar groen en meer ruimte voor niet gemotoriseerd vervoer zijn hier een voorbeeld van.

Energie

- Energiebesparing
- Energieopwekking
- Vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen, zowel in het pand als in vervoer
- Regionale afspraak om in de uitgifteregels van gemeenten op te nemen dat nieuwe bedrijfsgebouwen aardgasvrij gebouwd worden (tenzij noodzakelijk voor het productieproces) (naar voorbeeld van RES Brabant).
- In de planvorming voor nieuwe bedrijventerreinen nadrukkelijk invulling geven aan de energietransitie-opgave (naar voorbeeld van RES Brabant).

Circulariteit

- Circulaire energievoorziening op pand niveau
- Gebruik van circulaire grondstoffen. Er kunnen bijvoorbeeld eisen/ voorwaarden gesteld worden aan de materialen die gebruikt worden bij de bouw van bedrijfspanden.
- Circulaire businessmodellen, dus een bedrijventerrein dat zich richt op het faciliteren van bedrijven met circulariteit als uitgangspunt/ verdienmodel.

Vereisten Duurzaamheid

- Opnemen concrete regels in bestemmingsplan en een afsprakenkader opstellen waarin privaatrechtelijk afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar en/of eindgebruiker worden vastgelegd. Een voorbeeld hiervan voor een lokaal (d.w.z. een connectie met de gemeente Nunspeet, ongeacht de omvang van het bedrijf) bedrijventerrein is de Kolk in Nunspeet. Dit kan ook toegepast worden op XXL-logistiek;
- Voor de opstalontwikkeling geldt de Duurzaamheidscertificering. BREEAM Nieuwbouw en Renovatie Excellent certificering (zie bijlagen) - of een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau - geldt hiervoor als minimumeis. Voor nieuwe gebiedsontwikkeling wordt dit afgedwongen middels het bestemmingsplan. Bij opstalontwikkeling (bouwplannen) wordt dit afgedwongen bij de levering van de grond middels een koopovereenkomst en/of erfpachtcontract.

1.4 Toegevoegde waarde voor de regio

Werkgelegenheid en toegevoegde waarde voor de regio is een belangrijke randvoorwaarde. Enkele aandachtspunten zijn:

- Onderscheid tussen werkgelegenheid in EDC's enerzijds en NDC's en RDC's anderzijds, waarbij met name in de laatste twee, regionale arbeidskrachten gewenst zijn.
- De logistiek brengt naast directe werkgelegenheid in de distributiecentra ook indirecte werkgelegenheid. Daarbij valt te denken aan smart industry, toeleveranciers, monteurs, cateraars, uitzendbureaus, etc. Deze indirecte toegevoegde waarde is groot (Stec, 2019) en moet eveneens in ogenschouw genomen worden bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.
- Een minimumaantal regionale werknemers is in de praktijk niet af te dwingen. Wel moeten eindgebruikers voldoen aan een inspanningsverplichting. Die inspanningsverplichting houdt in dat eerst in de regionale pool van potentiele arbeidskrachten gezocht moet worden alvorens arbeidsmigranten ingeschakeld kunnen worden. Bewijs hiervan wordt geleverd in samenspraak met werknemersorganisaties, zoals het UWV.

Als arbeidsmigranten worden ingezet, moet de eindgebruiker/werkgever zorg dragen voor huisvesting van goede kwaliteit. Als arbeidsmigranten via een uitzendbureau ingehuurd worden, moet de eindgebruiker afdwingen dat het uitzendbureau dit regelt of door de eindgebruiker laat regelen.

Zowel ambtelijk als bestuurlijk zal dit thema op de agenda moeten worden gezet bij het PFO Wonen ter bespreking.

- Nieuwe XXL-dc's moeten bijdragen aan de samenwerking binnen de triple helix, bijvoorbeeld door het bieden van stageplekken. Ook hiervoor geldt een inspanningsverplichting.

Vereisten Toegevoegde waarde

In het contract wordt het volgende vastgelegd:

- Een inspanningsverplichting ten aanzien van regionale arbeidskrachten (Nader uit te werken: Hoe kunnen we dit kwantificeren? Bijvoorbeeld naar het voorstel van de Liemers: minimaal 30 arbeidsplaatsen per 10.000m^2 bvo);
- Een inspanningsverplichting voor het verzorgen van huisvesting van goede kwaliteit; binnen de regio gaan we op zoek naar een keurmerk waarmee dit concreet ingevuld kan worden.
- De (potentiële) spin-off aantonen (Bijvoorbeeld o.b.v. de uitspraak van de Liemers: minimaal 0,5 FTE spin off per FTE logistiek)
- Een inspanningsverplichting ten aanzien van samenwerking binnen de triple helix.

1.5 Organisatiegraad

Een laatste randvoorwaarde eis is de aanwezigheid van een bepaalde organisatiegraad op het bedrijventerrein. Bij voorkeur is dit parkmanagement, maar een grote trekker met verder (kleinere) volgers kan evengoed bijdragen aan een gezamenlijk aanpak van vraagstukken die spelen op bedrijventerreinen.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen kan een bepaalde organisatiegraad als harde eis worden opgenomen.

Op bestaande terreinen is echter niet altijd sprake van een vooropgezette organisatiestructuur. Het blijkt in de praktijk vaak ook lastig om dit alsnog op te zetten. Dit vanwege het risico op freeriders (wel profiteren, niet investeren) of te weinig interesse in de kwaliteit van de bedrijfsomgeving. Het invoeren van een verplichte bijdrage aan parkmanagement is niet mogelijk. De aanwezigheid van een vorm van een ondernemersfonds of een ondernemersvereniging is een pré.

Vereisten organisatiegraad

- Op nieuw te ontwikkelen XXL-locaties is er een verplichting om te komen tot een bepaalde organisatiestructuur. De invulling daarvan is nader te bepalen door de gemeente en/of ontwikkelaar(s).
- Op bestaande bedrijventerreinen is een vorm van organisatiegraad niet af te dwingen. Wel geldt er een inspanningsverplichting om een bepaalde organisatiegraad te realiseren.

Bijlage I - BREEAM-certificering

Het IOW adviseert het PFO Economie de BREEAM-certificering - of een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau - op te nemen als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen voor XXL-logistiek. Het voorstel is om het BREEAM Excellent of vergelijkbaar certificaat voor zowel het pand als de gebiedsontwikkeling als minimumeis te stellen. In deze bijlage wordt de BREEAM-certificering als voorbeeld toegelicht.

Het keurmerk BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een meetinstrument voor de beoordeling van de duurzaamheid van projecten. De Dutch Green Building Council (DGBC) is een stichting die het BREEAM-NL duurzaamheidskeurmerk heeft ontwikkeld voor Nederlandse gebouwen (renovatie en nieuwbouw), gebieden en infrastructuur. Voor de randvoorwaarden voor XXL-logistiek maken we gebruik van de beoordelingscriteria voor BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie en BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling. Hiermee dekken we zowel het thema duurzaamheid als het thema landschappelijke inpassing af.

De volgende twee paragrafen geven een overzicht van de beoordelingscriteria van beide BREEAM-NL varianten. Voor inzicht in de indicatoren die onder deze criteria hangen, verwijzen we naar de beoordelingsrichtlijnen[1, 2] die als bijlage zijn toegevoegd.

Hoe komt de score tot stand?

1. Sterrenverdeling

Met de BREEAM NL methodiek wordt een score berekend. Op basis van deze score zijn maximaal vijf sterren te behalen, zoals hieronder aangegeven:

- Outstanding ≥ 85% ***** Certificaat
- Excellent ≥ 70% **** Certificaat
- Very Good ≥ 55% *** Certificaat
- Good ≥ 45% ** Certificaat
- Pass ≥ 30% * Certificaat
- Unclassified < 30% Geen certificaat

De BREEAM-NL Gebied kwalificatie maakt het mogelijk voor de opdrachtgever of andere belanghebbenden om de prestatie van het gebied te vergelijken met andere gebieden.

De kwalificatie ‘Unclassified’ geeft aan dat de prestatie niet aan de eisen van BREEAM-NL Gebied voldoet.

2. Weging

Door middel van weging wordt het onderlinge belang van de verschillende duurzaamheidsaspecten meegenomen. Aan de basis van de weging staat de balans tussen sociale, economische en milieuaspecten. Tegelijkertijd is meegenomen welke aspecten in de huidige praktijk nog onderbelicht zijn bij het bereiken van integrale duurzaamheid en dus extra stimulans kunnen gebruiken.

De weging voor BREEAM NL Nieuwbouw en Renovatie en BREEAM NL Gebied is weergeven in onderstaande tabellen.

---

1 BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie 2014 - Keurmerk voor duurzame vastgoedobjecten. Beoordelingsrichtlijn 2014 versie 2

2 BREEAM-NL Gebied 2018 - Keurmerk voor duurzame gebiedsontwikkeling en herontwikkeling. Beoordelingsrichtlijn gebied 2018 versie 1.0

Tabel 1 Weging categorieën BREEAM NL Nieuwbouw en Renovatie.

Wegingscategorieën	Weging
Management	12%
Gezondheid en comfort	15%
Energie	19%
Transport	8%
Water	6%
Materialen	12,5%
Afval	7,5%
Landgebruik en ecologie	10%
Vervuiling	10%

Tabel 2 Weging categorieën BREEAM NL Gebied.

Wegingscategorieën	Weging
Management	15%
Synergie	16%
Bronnen	20%
Ruimtelijke ordening	18%
Welzijn & Welvaart	17%
Gebiedsklimaat	14%

In de volgende hoofdstukken wordt voor beide BREEAM-certificaten uiteengezet welke criteria tot de verschillende categorieën behoren.

3. Hoe komt een BREEAM NL kwalificatie tot stand

De hierboven benoemde categorieën bestaand elk uit verschillende criteria. Deze criteria worden gescoord op een aantal indicatoren.

Het criterium *Aanbod van openbaar vervoer (kantoor, onderwijs en industrie)*, dat valt onder de categorie transport (Tra 1a), wordt als volgt gescoord:

Tra 1a Aanbod van openbaar vervoer (kantoor, onderwijs en industrie)

Er kunnen maximaal 2 punten toegekend worden.
Er moet onderbouwd worden aangetoond dat:

1. **1 punt** goede toegang tot het openbaar vervoer is gewaarborgd.
2. **2 punten** zeer goede toegang tot het openbaar vervoer is gewaarborgd

Het volgende toont aan dat aan de criteria wordt voldaan (1 punt):

- De afstand vanaf het gebouw naar de ov-halte is ≤ 500 meter, en
- Een ov-frequentie van ≤ 15 minuten tijdens spitsuur (7.30-9.30 uur en 17.00-19.00 uur) naar een stadscentrum of een ov-knooppunt, waarbij de reisduur ≤ 15 minuten bedraagt, of
- De afstand vanaf het gebouw naar een ov-knooppunt is ≤ 1000 meter.

Het volgende toont aan dat aan de criteria wordt voldaan (2 punten):

1.1 Aan het eerste punt is voldaan.
1.2 Aan minimaal twee van de drie onderstaande eigenschappen is voldaan:

- De afstand vanaf het gebouw naar de ov-halte is ≤ 250 meter.
- Ov gaat met een frequentie van ≤ 10 minuten.

- De gehele dag tijdens kantooruren/openingstijden gaat er ov naar een stadscentrum of een ov-knooppunt met een frequentie ≤ 15 minuten.

Een aantal van die criteria zijn verplicht (verplichte credits) of kunnen extra punten opleveren (innovatiecredits).

De definitieve BREEAM-NL-kwalificatie (van 'pass' tot 'outstanding') wordt door de DGBC-assessmenttool uitgerekend op basis van de door de assessor ingevoerde en gecontroleerde gegevens. Daarvoor geldt het volgende stappenplan:

1. Stel het aantal behaalde punten per categorie vast.
2. Stel het percentage per categorie vast op basis van het maximumaantal te behalen punten in elke categorie.
3. Vermenigvuldig de categoriepercentages met de wegingsfactoren; dit levert de categoriescore op.
4. Tel de categoriescores bij elkaar op, inclusief de innovatiecredits indien van toepassing; dit levert een concepteindscore op.
5. Check of de verplichte credits voor de voorlopige kwalificatie zijn behaald. Zo ja, dan is de conceptkwalificatie gelijk aan de definitieve kwalificatie.

4. BREEAM Excellent is de minimumeis, maar wat is er nodig voor een BREEAM Outstanding score?

In het geval van nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van XXL-logistiek, telt het IOW voor om het BREEAM Excellent certificaat als minimumeis te stellen op zowel pand- als gebiedsniveau. Dit wordt gezien als een niveau dat enerzijds voldoet aan de randvoorwaarden voor duurzaamheid en landschappelijke inpassing en anderzijds een redelijke investering vraagt van de ontwikkelaar. BREEAM Excellent beschouwen we daarmee als een ambitieus, maar realistisch, haalbaar en betaalbaar vereiste met de gewenste uitkomst als het gaat om duurzaamheid en landschappelijk inpassing.

Het staat ontwikkelaars uiteraard vrij een stap verder te gaan en te opteren voor een BREEAM Excellent certificering. Om voor een gebouw (+ kavel) een BREEAM-NL-kwalificatie 'outstanding' te kunnen verkrijgen moet aan de volgende eisen worden voldaan:

1. De BREEAM-NL-score moet ≥ 85% zijn;
2. De verplichte credits moeten zijn behaald; en
3. Er moet een casestudy worden opgeleverd volgens onderstaande richtlijnen.

Casestudy

Een van de belangrijkste aspecten van een BREEAM-NL-kwalificatie 'outstanding' is de voorbeeldfunctie van deze projecten voor de rest van de markt. Het is daarom van groot belang dat ontwerpteams in de bouw de beschikking kunnen hebben over een goede casestudy.

Het ontwerpteam/de opdrachtgever van het gebouw dat de BREEAM-NL-kwalificatie 'outstanding' heeft bereikt dient daarom een kant-en-klare casestudy aan te leveren. Deze informatie moet worden ingediend tezamen met het definitieve rapport van de assessor voor de opleveringsfase.

Na goedkeuring zal DGBC de casestudy vrijelijk mogen gebruiken op haar websites en eventueel voor diverse publicaties. Indien geen casestudy wordt aangeleverd, dan zal het gebouw de BREEAM-NL-kwalificatie 'excellent' krijgen.

BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie

Thema	Criterium	Thema	Criterium
Management		**Gezondheid**	
MAN 1	Prestatieborging	HEA 1	Daglichttoetreding
MAN 2	Bouwplaats en omgeving	HEA 2	Uitzicht
MAN 3	Milieu-impact bouwplaats	HEA 3	Tegengaan lichthinder
MAN 4	Gebruikershandleiding	HEA 4	Hoogfrequente verlichting
MAN 6	Consultatie	HEA 5	Kunstverlichting binnen en buiten
MAN 8	Veiligheid	HEA 6	Lichtregeling
MAN 9	Kennisoverdracht	HEA 7	Spuiventilatie
MAN 11	Onderhoudsgemak	HEA 8	Interne luchtkwaliteit
MAN 12	Levenscycluskostenanalyse	HEA 9	Vluchtige organische verbindingen
		HEA 10	Thermisch comfort
		HEA 11	Temperatuurregeling
		HEA 13	Akoestiek
		HEA 14	Privébuitenruimte
		HEA 15	Toegankelijkheid
Energie		**Transport**	
ENE 1	Energie-efficiëntie	TRA 1a	Aanbod van openbaar vervoer (kantoor, onderwijs en industrie)
ENE 2a	Subbemetering energiegebruiken (overige functies)	TRA 1b	Aanbod van openbaar vervoer (winkel, logies en bijeenkomst)
ENE 2b	Subbemetering energiegebruiken (woningen)	TRA 1c	Aanbod van openbaar vervoer (woningen)
ENE 4	Energiezuinige buitenverlichting	TRA 2	Afstand tot basisvoorzieningen
ENE 5	Toepassing hernieuwbare energie	TRA 3a	Alternatief vervoer (overige functies)
ENE 6	Minimale luchtinfiltratie laad-/losplatforms	TRA 3b	Alternatief vervoer (woningen)
ENE 7a	Energiezuinige koel- en vriesopslag (overige functies)	TRA 4	Voetgangers- en fietsersveiligheid
ENE 7b	Energiezuinige koel- en vriesopslag (winkel en logies)	TRA 5	Vervoersplan en parkeerbeleid
ENE 8	Energiezuinige liften	TRA 7	Vervoersinformatiepunt
ENE 9	Energiezuinige roltrappen en -paden	TRA 8	Toelevering en manoeuvreren
ENE 26	Waarborging thermische kwaliteit		
Water		**Materialen**	
WAT 1a	Waterverbruik (overige functies)	MAT 1	Bouwmaterialen
WAT 1b	Waterverbruik (woningen)	MAT 5	Onderbouwde herkomst van materialen
WAT 2	Watermeter	MAT 7	Robuust ontwerpen
WAT 3	Lekdetectie hoofdwateraansluiting	MAT 8	Gebouwflexibiliteit
WAT 4	Zelfsluitende watertoevoer sanitair		
WAT 5	Recycling van water		
WAT 6	Irrigatiesystemen		
WAT 7	Voertuigwasservice		
Afval		**Landgebruik en ecologie**	
WST 1	Afvalmanagement op de bouwplaats	LE 1	Hergebruik van land
WST 2	Gebruik van gerecycled materiaal	LE 2	Verontreinigde bodem

Thema	Criterium	Thema	Criterium
WST 3a	Opslagruimte voor herbruikbaar afval (overige functies)	LE 3	Aanwezige planten en dieren op de bouwlocatie
WST 3b	Opslagruimte voor herbruikbaar afval (woningen)	LE 4	Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied
WST 5	Compost	LE 6	Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn
WST 6	Inrichting	LE 9	Efficiënt grondgebruik
Vervuiling			
POL 1	GWP van koudemiddelen voor klimatisering	POL 6	Afstromend regenwater
POL 2	Voorkomen van lekkages van koudemiddelen	POL 7	Minimalisering lichtvervuiling
POL 3	GWP van koudemiddelen voor koel- en vriesopslag	POL 8	Geluidsoverlast
POL 4	Ruimteverwarminggerelateerde NOx-emissies		

De score

Een BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie certificaat kan worden behaald voor twee fases:

- **Ontwerpfase**: certificaat voor het ontwerp dat vervalt na oplevering van het gebouw.
- **Opleverfase**: definitief certificaat zonder einddatum voor het opgeleverde gebouw.

De score is opgebouwd uit deelscores voor de verschillende duurzaamheidscategorieën. Deze categorieën hebben ieder een eigen weging: management (12%), gezondheid (15%), energie (19%), transport (8%), water (6%), materialen (12,5%), afval (7,5%), landgebruik & ecologie (10%), vervuiling (10%). Dit leidt tot een totaalscore, met de volgende gradaties:

- Pass ≥ 30%
- Good ≥ 45%
- Very Good ≥ 55%
- Excellent ≥ 70%
- Outstanding ≥ 85%

Kosten voor certificering

Oppervlakte	Partner	Niet-partner
> 40.000 BVO m^2	€ 7.008,75,-	€ 9.345,-
tot 40.000 BVO m^2	€ 4.668,75,-	€ 6.225,-
tot 20.000 BVO m^2	€ 3.510,-	€ 4.680,-
tot 10.000 BVO m^2	€ 2.512,50,-	€ 3.350,-
tot 5.000 BVO m^2	€ 1.586,25,-	€ 2.115,-
< 1.000 BVO m^2	€ 648,75,-	€ 865,-

Let op: het gaat hier om de kosten voor certificering, inclusief registratietarief, niet om de kosten voor het inschakelen van een BREEAM-NL Expert of Assessor (ca. €350 per assessor per licentie per jaar). Ook de kosten voor verduurzamingsmaatregelen vallen hier buiten.

Voorbeelden

Ter illustratie BREEAM Excellent: DC Albert Heijn, Zaandam

Albert Heijn heeft dit certificaat verdiend, omdat het gebouw in Zaandam van 44.000 m2 op diverse duurzaamheidsonderwerpen een hoge score heeft behaald. Het meest zichtbaar zijn de 6.380 zonnepanelen op het dak. Een ander voorbeeld is dat het restmateriaal van de sloop van het oude gebouw is gebruikt voor het nieuwe gebouw[3].

Ter illustratie: BREEAM voor distributiecentra: 'Excellent' en 'Outstanding' zijn de norm
De BREEAM-NL beoordelingsmethode niet meer weg te denken bij de bouw van nieuwe distributiecentra. Het uiteindelijke BREEAM-duurzaamheidscertificaat wordt verleend op basis van een onafhankelijke beoordelingsmethode variërend van één ster (pass) tot vijf sterren (Outstanding). In de logistiek is BREEAM ongekend populair waarbij -uitgaand van de energie neutrale en het streven naar 'gasloze' panden, 'Outstanding' de norm is[4].

Ter illustratie BREEAM Outstanding: Rhenus Logistics, Tilburg
Het distributiecentrum NewLogic III in Tilburg, waarin logistiek dienstverlener Rhenus Contract Logistics is gevestigd, is het 'op een na duurzaamste pand van de wereld'. Het pand, dat logistiek vastgoed ontwikkelaar Dokvast realiseerde, dankt deze titel aan het BREEAM Outstanding-oplevercertificaat met een eindscore van 99,48 procent, de hoogste duurzaamheidsscore ooit voor een distributiecentrum in Nederland[5].

[3] https://www.breeam.nl/content/vier-sterren-breeam-nl-certificaat-voor-distributiecentrum-albert-heijn
[4] https://www.logistiek.nl/warehousing/artikel/2018/03/breeam-voor-distributiecentra-excellent-en-outstanding-zijn-de-norm-101162136
[5] https://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2019/05/rhenus-dc-in-tilburg-op-eenna-duurzaamste-pand-ter-wereld-101168244

BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling

Thema	Criterium	Thema	Criterium
Management		**Synergie**	
MAN 1	Management	SYN 1	Gebiedsaard
MAN 2	Participatie	SYN 2	Gebiedsvisie
MAN 3	Beheer- en gebruikershandleiding	SYN 3	Adaptief vermogen
MAN 4	Duurzame projectorganisatie	SYN 4	Stedenbouwkundig programma
		SYN 5	Eigenaarschap
		SYN 6	Duurzaam rendement
Bronnen		**Ruimtelijke ordening**	
BRO 1	Primair gebouwgebonden energieverbruik	RO 1	Bodemgesteldheid
BRO 2	Energieprestatie openbare ruimte	RO 2	Landgebruik
BRO 3	Opwekken hernieuwbare energie	RO 3	Verontreinigde bodem
BRO 4	Watergebruik	RO 4	Hergebruik bestaande werken
BRO 5	Circulair materiaalgebruik	RO 5	Cultureel erfgoed
BRO 6	Milieubelasting materialen	RO 6	Aardkundige werken
BRO 7	Verantwoorde herkomst materialen	RO 7	Ecologische waarden
BRO 8	Robuust ontwerpen	RO 8	Intensief ruimtegebruik
BRO 9	Lokale voedselproductie	RO 9	Ondergrondse infrastructuur
BRO 10	Preventie en beheer van afvalstoffen	RO 10	Duurzaamheidsprestatie gebouwen
		RO 11	Overstromingsrisico
		RO 12	Extreme neerslag
		RO 13	Mobiliteit
Welzijn & welvaart		**Gebiedsklimaat**	
WEL 1	Leefbaarheid en veiligheidsbeleving	KLI 1	Thermisch buitenklimaat
WEL 2	Sociale cohesie	KLI 2	Windklimaat
WEL 3	Omgevingsbeleving	KLI 3	Luchtkwaliteit
WEL 4	Regionale vitaliteit	KLI 4	Waterkwaliteit
WEL 5	Maatschappelijke verantwoord ondernemen en wonen	KLI 5	bodemkwaliteit
		KLI 6	Geluidshinder
		KLI 7	Lichttoetreding
		KLI 8	Lichthinder
		KLI 9	Stralingsrisico

De score

Voor BREEAM-NL Gebied 2018 is de score opgebouwd uit deelscores voor de verschillende duurzaamheidscategorieën. Deze categorieën hebben ieder een eigen weging: Management (15%), Synergie (16%), Bronnen (20%), Ruimtelijke Ontwikkeling (18%), Welzijn & Welvaart (17%) en Gebiedsklimaat (14%). Dit leidt tot een totaalscore, met de volgende gradaties:

- Pass ≥ 30%
- Good ≥ 45%
- Very Good ≥ 55%
- Excellent ≥ 70%
- Outstanding ≥ 85%

Kosten voor certificering

Partner	Niet-partner
€ 5.850,-	€ 7.800,-

Ter illustratie: Ecomunitypark

Ecomunitypark[6] is een duurzaam bedrijvenpark in Oosterwolde, grenzend aan de N381. Het telt 17 hectare. Het is geen standaard bedrijventerrein; het is een hoogwaardig ecologisch werklandschap waar innovatie, ondernemerschap en het delen van kennis en faciliteiten centraal staan. De ambitie is om het duurzaamste bedrijvenpark van Nederland te worden.

In het gebied blijft 55% groen en water. 45% komt voor bebouwing in aanmerking. Die ruimtelijke kwaliteit biedt bedrijven de kans om:

- zich te onderscheiden,
- inhoud te geven aan duurzaamheid en
- te werken in een hoogwaardige werkomgeving die bijdraagt aan het welzijn en de inzetbaarheid van mensen.
- Het gebied heeft een BREEAM outstanding ontwerpcertificaat.

[6] https://www.ooststellingwerf.nl/ecomunitypark