

## Advies t.b.v. Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Provincie Overijssel

Thema's: Circulariteit, klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit

In deze programmeringsafspraken staan processtappen om te komen tot integraal duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Als duiding worden de belangrijkste ontwikkelingen en uitgangspunten benoemd, waarna concreet wordt ingegaan op de toepassing van benodigde kwaliteitscriteria.

Grond is schaars in Nederland, zeker met de grote opgaven waar we voor staan. Het maakt dat vraag en aanbod, beleid, wet- en regelgeving en belangen soms recht tegenover elkaar staan, met alle spanningen die dat meebrengt. Nieuw aangewende gronden door gemeenten komen niet veel meer voor en het is maar de vraag of dat ook de juiste manier is; moeten we nog *greenfields* blijven inzetten is het beter te werken met vrijgekomen *brownfields*? Als onderlegger voor deze actuele vraagstukken heeft de provincie Overijssel programmeringsafspraken geformuleerd.

### Overijssel werkt aan gezonde economie en bedrijventerreinen

Overijssel staat bekend als gezonde provincie voor bedrijven en bedrijventerreinen. Dat houden we graag zo, mede in het belang van bedrijven. Daarom zetten we in op circulariteit. Met het vormgeven van een circulaire economie creëren we nieuwe kansen op gebied van werkgelegenheid, samenwerking en gezondheid. Tegelijk dragen we bij aan de eerdergenoemde transitie van energie, klimaat, biodiversiteit en natuurversterking.

Het Oosten van Nederland – en zeker Overijssel – is de afgelopen jaren in trek bij ondernemers, onder andere door de inzet op toekomstgerichte economische pijlers. Om de voordelen van goede bereikbaarheid en toekomstbestendigheid vast te houden, is het nodig dat bedrijventerreinen een sterke rol hebben in de transitie naar een circulaire economie. Want het overgrote deel van de verschillende soorten stromen (grondstoffen, energie, mobiliteit) komt daar samen.

### Circulaire economie Overijssel

Naast de verschillende stromen, zijn bedrijventerreinen in een circulaire economie plekken van samenwerking. Hier zijn overheden, beheerders en bedrijven partners die samenwerken aan de transitieopgaven. Een bedrijventerrein is toekomstbestendig en creëert waarde wanneer er integraal aandacht is voor alle opgaven; (sociale) economie, duurzame energie, circulariteit, klimaat, gezondheid en ecologie. De provincie heeft een rol in het afstemmen van planning, realisatie, beheer en herstructurering. Hoe ze dat wil doen is vastgelegd in de Omgevingsvisie, beleid en programma's. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de openbare ruimte op de terreinen, maar hebben vaak ook eigen doelen de verschillende opgaven. Wederzijdse afstemming is dus van wezenlijk belang.

Op bedrijventerreinen vindt veel invoer en uitvoer van grondstoffen, goederen en producten plaats. Het goed in kaart hebben en benutten van deze stromen is cruciaal voor het slagen van een circulaire economie. Naast afstemming tussen de verschillende overheden, vraagt het om verandering van bedrijfsvoering bij ondernemers, wat consequenties kan hebben voor hun bedrijfspanden en dus ook op de inrichting van bedrijventerreinen. Kortom; in een circulaire economie zijn samenwerking en collectiviteit onmisbare pijlers.

## Wet- en regelgeving als versneller van de transitie

De provincie Overijssel volgt de nationale doelstellingen om in 2050 volledig circulair en klimaatneutraal te zijn. Dat houdt in dat producten en grondstoffen hergebruikt worden in een productieketen die gevoed wordt door hernieuwbare energie. Dat vraagt om concrete acties in het hier en nu en staat – zoals inleidend benoemd – op gespannen voet met bestaande doelstellingen voor woningbouw, vergroening of natuurbehoud.

Een tweede element is dat midden- en kleinbedrijf vanuit de Europese Green Deal in toenemende mate verplicht is tot verduurzaming én het rapporteren daarover. Dat lijkt nog ver weg, maar heeft ook nu al concrete invloed op de groep ondernemers die veelal op de Overijsselse bedrijventerreinen is gevestigd. De snelheid waarmee deze Green Deal zich ontwikkeld is groot en ook hier geldt dat goed voorbereid zijn een must is.

### **Wat komt er op ons af?**

Nieuwe wet- en regelgeving ontwikkelt zich steeds meer als sturend naar een circulaire economie, zowel vanuit Europa als in Nederland. Veel is al bij de markt bekend en wordt reeds uitgevoerd. Maar er zijn ook een aantal nieuwe reguleringen die maken dat we verder moeten nadenken over de afspraken die we met elkaar vaststellen. Hieronder volgen de belangrijkste voorbeelden.

#### *EU-Taxonomie (EU)*

Een deel van het midden- en kleinbedrijf – vanaf een bepaalde omvang – moet al voldoen aan de EU-taxonomie. De nieuwe EU-taxonomie geldt als leidraad voor investeringen in duurzaamheid. Veelal bedrijven met betrekking tot energie, bosbouw, maakindustrie, transport en gebouwen moeten hieraan voldoen. Wordt er niet aan de vraag voldaan, dan bestaat de mogelijkheid dat een financiering wordt afgewezen.

#### *Construction Product Regulation (EU)*

Fabrikanten en leveranciers van bouwproducten die binnen het toepassingsgebied vallen, zijn verplicht om te voldoen aan de Construction Product Regulation (CPR; aangenomen in maart 2022). De CPR vervangt de Bouwproductierichtlijn (BPR) en vraagt naast het CE-keurmerk ook aantoonbaar te maken hoe producten blijvend verwerkt kunnen worden in andere gebouwen of een deel daarvan.

Daarnaast moeten de producten voorzien zijn van een goedgekeurd EN-15804. Dit wil zeggen dat alle bouwproducten een Environmental Product Declaration (EPD) moeten hebben. In Nederland worden de EPD's verzameld in de Nationale Milieudatabase (NMD) en dienen als input voor de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) dat in het bouwbesluit onder artikel 3.1 is opgenomen. Dat artikel is verplicht voor kantoren en woningbouw om uit te voeren in de omgevingsvergunning.

#### *MilieuPrestatieGebouwen (NL)*

De MPG Met gebruik van de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) zet de overheid in op reductie van grondstoffen in gebouwen en duurzame producten stimuleren. De MPG is daarmee een belangrijke maatstaaf voor een duurzaam gebouw; het wordt uitgedrukt in schaduwkosten per vierkante meter/bruto vloeroppervlak. In juli 2021 is de MPG voor woningen en kantoren aangescherpt van 1,0 naar 0,8 en een nieuwe aanscherping 0,8 naar 0,4 volgt. (Zie bouwbesluit)

#### *Nationale Milieu Database*

Zowel vanuit Europa als in Nederland groeit de behoefte om grondstoffen inzichtelijk te hebben. Hiervoor wordt het instrument NMD ingezet. Het gevolg is dat we steeds nauwkeuriger in de MPG kunnen berekenen wat de milieuschade van een gebouw is. Vanuit de overheid worden

voorbereidingen getroffen om de MPG niet alleen voor kantoren en woningen te verplichten, maar voor alle bouwwerken. Daarnaast maakt de overheid al gebruik van de MPG voor bedrijven als het gaat om stimulering van duurzame gebouwen onder de MIA/Vamil regeling vanuit het RVO. Met de MPG kan aangetoond worden hoe groot de milieulast is van een gebouw. Om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel mag de MPG maximaal 0,3 € per m<sup>2</sup>/ bvo bedragen.

### Focus is belangrijk, balans is beter

De verschillende transities grijpen dus in elkaar, met soms conflicterende doelen. Dat kan verlamdend werken, waar begin je en wat is goed? Daarom is het goed om focus aan te brengen op hoofdlijnen, om te beginnen door bijvoorbeeld drie transities te benoemen:

- Klimaat opgave (energietransitie);
- Duurzaamheidsopgave (economietransitie);
- Circulaire opgave (materialentransitie).

Daarmee zijn de bestaande tegenstrijdigheden niet zomaar opgelost, maar is het wel makkelijker de verschillende transities met elkaar in samenhang te brengen. Voor ondernemers is het daarbij nog relevant om duidelijkheid te hebben; een eenduidige aanpak met heldere processtappen zodat zij weten waar ze aan toe zijn. Met een dergelijke integrale aanpak komt de aandacht vanzelf te liggen op meervoudige waarde creatie. Samenwerkingspartner Stichting Building for Good heeft hiervoor methode ontwikkeld die de transities in zes stappen overzichtelijk en realiseerbaar maakt voor alle betrokken partijen.

1. Reductie
2. Synergie
3. Energie
4. Landschappelijk
5. Grondbeleid
6. Management

Op de laatste pagina van deze bijlage vindt u bovenstaande stappen terug in een tabel, waarbij elke stap is voorzien van een puntsgewijze uitwerking in concreet toepasbare en meetbare acties. Deze zijn inhoudelijk zo opgezet dat ze voldoen aan actuele wet- en regelgeving. Bij volledige uitvoering betekent dat er de mogelijkheid bestaat tot subsidie of fiscaal voordeel.

### Gezamenlijke benefits voor zowel gemeenten als ondernemer

Het actief gebruiken van het zes stappen model, maakt dat bedrijventerreinen flexibeler worden ingericht en beter bestand zijn tegen veranderingen. Door dit samen op te pakken als overheden en ondernemers zal het wederzijds vertrouwen én inzicht in elkaars belangen toenemen – wat weer leidt tot een beter proces. Ook hier is de circulaire gedachte dus een pluspunt.

Naast goede samenwerking zorgen de programmeringsafspraken er ook voor dat er aantrekkelijke schone en gezonde werklocaties ontstaan. Uit ervaring is bekend dat daardoor het ziekteverzuim ook daalt. Tot slot kun je door slim samenwerken en delen ook het huidige probleem van netcongestie voorkomen (d.w.z. dat er te weinig capaciteit is op het stroomnet om iedereen van energie te

voorzien). Het onderscheidend vermogen dat dit met zich meebrengt, is weer aantrekkelijk voor nieuwe (innovatieve) bedrijven en die brengen ook weer frisse ideeën of verdienmodellen mee.

### Wat vraagt dit van de gemeenten

Om de voordelen van goede bereikbaarheid en toekomstbestendigheid vast te houden op bedrijventerreinen, is het nodig dat de gemeenten regie nemen in aansturing bij (her)ontwikkeling. In die rol zijn drie thema's belangrijk om goed voor ogen te houden:

- Zorg voor diverse mix van bedrijven uit verschillende sectoren (deze mix zorgt ervoor dat bedrijven elkaar kunnen versterken op het gebied van uitwisseling grondstoffen of te wel circulaire ketens en het zorgt voor een evenwichtige balans op het terrein)
- Maak het mogelijk dat alles goed kan 'stromen' (zowel energie, mobiliteit als grondstoffen)
- Draag bij aan integrale gebiedsontwikkeling via goede samenwerking (de eerdergenoemde privaat-publieke partnerschappen)

### Van verdienmodel naar waarde creatie

Tot slot is het van belang om een overstap te maken in het denken vanuit een verdienmodel naar (meervoudige) waarde creatie, met name in de sturing op grond. Door aan circulaire gebiedsontwikkeling te doen zijn enerzijds de milieuklasse wijzigingen of wijziging van functie geborgd en anderzijds geeft het een stimulans aan gebruikers om grond te leasen/ pachten in plaats van kopen. In een grondexploitatie lopen deze kosten gefaseerd mee in het lineaire model. De voordelen van op deze manier actief sturen op grondbeleid is dat een circulaire economie makkelijker vorm krijgt; regie en zeggenschap liggen immers in de gezamenlijkheid.

Als voorbeeld staat hieronder een vergelijking tussen een traditionele aanpak en een nieuw duurzaam, geïllustreerd met een overzicht op basis van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen. Het maakt duidelijk hoe met een duurzame integrale aanpak te komen is tot toekomstbestendige bedrijventerreinen.

#### **Traditionele bedrijventerreinen**

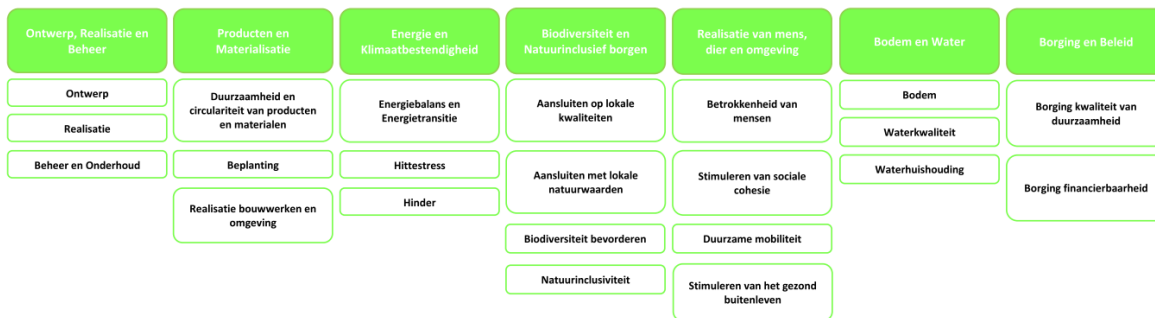
Vastgoed is vaak zo kostenefficiënt mogelijk ontwikkeld - vaak door een ontwikkelaar – en de openbare ruimte is voor de gemeente en kenmerkt zich vooral door een inrichting op gemotoriseerd transport. Bij grotere bedrijventerreinen is vastgoed vaak in handen van beleggers, bij terreinen met kleinere ontwikkelingen (gebouwtypes < 8.000m<sup>2</sup>) is juist veel direct eigenaarschap. In beide gevallen gaat het ten koste van gezamenlijkheid. De grote terreinen ontberen zeggenschap, bij kleine terreinen is die versnipperd.

#### **Duurzame bedrijventerreinen**

Hier staat een integrale aanpak voorop, met een focus meervoudige waarde creatie voor het gehele terrein. In samenwerking en eigen regie wordt gewerkt aan de verschillende duurzame thema's in samenhang. Gezamenlijkheid en gedeeld belang zijn hier groot.

Door de financiële aandacht nog te verschuiven van de korte(re) termijn naar de totale levensduur van vastgoed (Total Cost of Ownership, TCO), is beter en sneller in te zetten op revitalisatie van bestaande bedrijventerreinen.

**Ontwerptool ontwikkelingen, Stichting Building for Good**



**Duurzameontwikkelingsdoelstellingen die worden behaald**



Figuur 1: Ontwerptool ontwikkelingen, Stichting Building for Good

Hieronder wordt de tabel getoond die hoort bij de zes stappen uit, ‘Focus is belangrijk, balans is beter’. Alle 6 stappen komen terug als thema, waarbij elke stap is voorzien van een puntsgewijze uitwerking in concreet toepasbare en meetbare acties. De onderstaande thema’s en kwaliteitseisen kunnen door gemeenten verder worden uitgewerkt in een afwegingskader op gebieds- en/of gebouwniveau, rekening houdend met de lokale situatie. Dat vraagt om goede afstemming voor elke casus.

Programmeringsafspraken	
Thema	Vereiste
<b>Reductie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Om milieupact meetbaar te maken en daarop te kunnen sturen, wordt er gebruik gemaakt van de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken versie 1.1 (maart2022)</li> <li>Er wordt op gestuurd om de MPG niet hoger dan max. 0,4 € per m<sup>2</sup>/bvo te laten komen in ontwerp- en bouwfase.</li> <li>Sturing op de MPG-methode, met onderlegger levenscyclusbenadering wordt tevens gebruikt om circulaire ontwerp- en bouwmethodieken te waarderen.</li> </ul>
<b>Synergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opgenomen wordt dat voor het gebouw minimaal de hoofd draagconstructie, buitengevel, dak en energie- en warmte-installatie demontabel en remontabel aangebracht worden.</li> <li>Door elementen en onderdelen op te delen in percentages ontstaat er een verdeling van, de mate van circulariteit.</li> <li>Op basis van ambities kan gestuurd worden op de mate van circulair bouwen. Dit wordt weergegeven in percentage per niveau. Zo wordt het proces inzichtelijk en meetbaar voor alle stakeholders. Om het overzichtelijk en meetbaar te houden kan het gebouw het beste ingedeeld worden in onderdelen.</li> <li>Er is een verplichting om een Programma van Eisen (PVE) in te dienen waarin aantoonbaar inzage wordt gegeven in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen.</li> </ul>

<p><b>Energie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdens de omgevingsvergunning dient aantoonbaar te worden gemaakt dat het dakoppervlak geschikt is, voor het dragen van PV-panelen/windmolens/groendak of een combinatie hiervan</li> <li>• De extra opgenomen maatregelen dienen door de constructeur te zijn gevalideerd.</li> <li>• Wanneer er geen energieopwekking kan plaatsvinden op of aan het gebouw, dient er een inventarisatie gemaakt te worden van andere mogelijkheden van energieopwekking op eigen perceel of energie-uitwisseling.</li> <li>• Er wordt gestuurd op initiatieven rondom smart-grid oplossingen en/of energie-hubs. Hier is in de planontwikkeling al rekening mee gehouden. Dit voorkomt congestieproblemen (netcapaciteitsproblematiek)</li> </ul>
<p><b>Landschappelijk</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een duidelijke visie te worden geschreven waarin aantoonbaar nagedacht is over hoe een aantrekkelijke toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier wordt gecreëerd.</li> <li>• In deze visie moet aantoonbaar opgevoerd worden hoe biodiversiteit en natuurinclusief binnen het plan wordt verankerd, hittestress wordt voorkomen en op welke manier in water irrigatie en infiltratie is voorzien.</li> <li>• De maatregelen voor landschappelijke inpassingen worden beschreven voor het perceel van de gebruiker. Gemeenten kunnen vervolgens in overleg met de gebruiker onderzoeken of ze aansluiting kunnen maken op de landschappelijke inpassingen of andersom.</li> <li>• Er wordt gestuurd op een integrale aanpak (samenwerking publiek-privaat), om zo gezamenlijk invulling te geven aan landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.</li> </ul>
<p><b>Grondbeleid</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lineaire ontwikkelingsplannen herkennen en ombuigen naar circulaire ontwikkelingen</li> <li>• Geen ontwikkelingen voor de leegstand</li> <li>• Er wordt in gesprek gegaan met de ontwikkelende partij, om te onderzoeken wat hun ambitie is. Lokale overheden stimuleren en bieden handvatten om ambities te upgraden</li> <li>• Lokale overheden gaan in gesprek met ontwikkelaars om de mogelijkheden te onderzoeken betreffende erfpacht, terugkoopgaranties, recht op eerste koop gezamenlijke planontwikkeling.</li> <li>• Op nieuw te realiseren bedrijventerreinen worden meer functies gecombineerd om zo een gezondere mix op terreinen te realiseren en het aantrekkelijk te maken en gezonde werklocatie te bewerkstelligen.</li> <li>• Lokale overheden starten met co-creatie, het stimuleren van pilotprojecten en zetten in op gezamenlijke ontwikkeling van bedrijventerreinen.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>(Zie Balans tussen ambitie en uitvoering)</b></p>
<p><b>Management</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient de mate van duurzaamheid en circulariteit aantoonbaar geborgd te worden middels een visiedocument.</li> <li>• Naast de borging in het visiedocument dient er een Plan van Eisen ingediend te worden. Hieruit moet naar voren komen dat er is nagedacht over reductie van grondstoffen, de demontage en remontage van het gebouw, dit met het idee dat het gebouw in de toekomst ergens anders weer kan worden opgebouwd.</li> <li>• Er is aantoonbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen opnieuw hoogwaardig terug in de grondstofketen gebracht kunnen worden.</li> <li>• In het PVE kan ook de mogelijkheid aangehaald worden om te kiezen voor een duurzaamheidscertificaat. Dit certificaat moet een bedrijfsmiddelencode bevatten, die bekend is bij RVO in de brochure MIA/Vamil 2023.</li> <li>• Daarnaast dient expliciet aangegeven te worden in het duurzaamheidscertificaat dat circulariteit geborgd is, of er is specifiek gekozen voor de bedrijfsmiddelencode 'Circulair Bouwen utiliteit'.</li> <li>• In het PVE wordt duidelijk omschreven hoe biodiversiteit en natuurinclusief wordt verankerd.</li> <li>• Er komt een verplichting tot het opzetten en lidmaatschap van parkmanagement</li> </ul>

Tabel 1. Uitwerking programmeringsafspraken Provincie Overijssel

---

<sup>1</sup> Bron: Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie

<sup>2</sup> Bron: Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 en het Klimaatakkoord

Voor het tot stand komen van deze bijlage 'Programmeringsafspraken Provincie Overijssel', is gebruik gemaakt van meerdere bronnen.

- Nationaal Deltaprogramma 2022
- Kennisportaal klimaatadaptatie/ Werkregio's/ Nationale klimaatadaptatiestrategie 2016
- EU-biodiversiteitsstrategie voor 2023
- Taxonomieverordening en gedelegeerde handelingen 22 juni 2020
- Bouwproductenverordening (CPR)
- Nationale Milieudatabase (de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken)
- Environmental Performance Assessment Method for Construction Works
- Prestatieverklaring en CE-markering