



Duurzaamheid bij bedrijventerreinen in het Land van Heusden & Altena - Basispakket en Pluspakket

6 juli 2011

Inleiding

Voor duurzaamheid bij het nieuwe regionale bedrijventerrein en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen in het Land van Heusden & Altena is een verkennend traject uitgevoerd dat heeft geleid tot een voorstel voor een Basis- en een Pluspakket, dat ter vaststelling voorligt.

Achtergrond

In het Land van Heusden en Altena wordt gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen: een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein (RBT) en uitbreidingen van bedrijventerreinen in Aalburg, Werkendam en Woudrichem.

Bij deze ontwikkeling is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt. Om hier de goede start mee te maken, zijn de mogelijkheden voor verduurzaming vanuit een breed perspectief verkend. Dit betreft zowel de inhoud als het proces: van de drie gemeentes zijn inhoudelijk specialisten op de diverse duurzaamheidsthema's vroegtijdig gevraagd hun inbreng te geven, gebaseerd op eigen kennis en ervaringen en waarbij G3 Advies haar ervaringen heeft ingebracht vanuit vergelijkbare projecten elders in het land. De belangrijkste bevindingen en keuzes zijn vervolgens aan de portefeuillehouders van de gemeentes voorgelegd.

A. Basispakket

Het Basispakket Duurzaamheid bevat zo'n 50 maatregelen waar de gemeenten ervaring mee hebben, die ze redelijk goed kunnen regelen en waarvan de kostenconsequenties te overzien zijn. Het Basispakket sluit goed aan op de gangbare praktijk bij het ontwikkelen van nieuwe terreinen, en verstevigt dit op onderdelen. In bijlage 2 is het Basispakket weergegeven.

Belangrijk elementen van het Basispakket zijn:

- het opzetten van een parkmanagementorganisatie voor onder meer gezamenlijke energie-inkoop, afvalinzameling, terreinonderhoud, politiekeur bedrijfsniveau, waar ook enkele onderdelen van het Pluspakket in onder worden gebracht
- het opstellen van beeldkwaliteitsplannen voor bedrijventerreinen, waarin de toepassing van (nog) niet gangbare maatregelen *mogelijk wordt gemaakt* op het gebied van zonne-energie, materiaalgebruik (ook vegetatiedaken), uitstraling van gebouwen (via de duurzaamheidsscan uit het pluspakket worden maatregelen verder *gestimuleerd*).

B. Pluspakket

Het Pluspakket is gericht op vergroting van de duurzaamheid, via maatregelen die nog wat minder gangbaar zijn. Sommige worden daarom eerst nader onderzocht voordat tot definitieve keuze wordt overgegaan.

De extra maatregelen zijn:

1. Terreinafsluiting avond/weekend – via parkmanagement
2. Keurmerk veilig ondernemen terreinniveau – via parkmanagement
3. Duurzaamheidsscan aanbieden aan ieder bedrijf dat zich gaat vestigen, met daarin voorlichting en financiële stimulering (subsidies, grondprijskorting) voor:
 - toepassen duurzame energie op bedrijfsniveau
 - flexibel, aanpasbaar en multifunctioneel bouwen
 - waterbesparing op bedrijfsniveau



- beperking verhard oppervlak / vergroten groene oppervlaktes bedrijfskavels
- beperken afvalstromen
- stagemogelijkheden / werkgelegenheid schoolverlaters / wsw-ers

Vorbereiding Duurzaamheidsscan (door externe adviseur; € 2-4.000):

- opstellen van vragenlijsten per onderwerp
- opstellen standaardbrief en begeleidende notitie met toelichting op duurzaamheid en ambities gemeentes

Uitvoering scans (initieel door adviseur, later eventueel door gemeente/parkmanagement; ca. € 1.500-2.000 per scan, *te vergoeden door bedrijf / uit exploitatie RBT*):

- intakegesprek in ontwerpfasen op basis van bedrijfsontwerp en vragenlijsten
- analyse duurzaamheidskansen door adviseur
- terugkoppeling resultaten naar bedrijf
- opstellen bedrijfsspecifiek plan van aanpak en afstemming met gemeente/parkmanagement

Verder worden de volgende maatregelen op haalbaarheid onderzocht:

4. Collectieve duurzame energievoorziening op terreinniveau (voor in beginsel alle bedrijven), inclusief warmte-uitwisseling en asfaltwarmte.
Dit betreft *niet* grootschalige windturbines, een grootschalig PV-veld (zonnepanelen) of regionale biomassa. Ook zullen energiematregelen niet op bedrijfsniveau verplicht worden (wel gestimuleerd, via duurzaamheidsscan).
Traject:
 - energievisie op laten stellen
 - bij positieve uitkomsten gevolgd door een aanbesteding (of andere realisatievorm; eventueel eerst een marktconsultatie toepassen) en contract met beste aanbiederDoorlooptijd:
 - energievisie: 2-3 maanden
 - aanbesteding: 6-9 maandenKosten:
 - energievisie: € 6-10.000
 - aanbesteding: € 40-60.000
5. Tankstation op biobrandstof en laadpunten elektrisch vervoer (in samenwerking met elektriciteitsnetbeheerder)
 - laadpunten meenemen in regulier overleg met netbeheerder over (vooraanleg) elektriciteitsnet
 - tankstation: marktconsultatie, 3 maanden, € 10.000
6. Collectieve bluswatervoorziening
Dit betreft een ringnet op het terrein waarop de sprinklerinstallaties van de bedrijven aangesloten worden, zodat ze geen eigen waterbuffers etc. hoeven te realiseren.
Traject:
 - haalbaarheidsstudie op laten stellen: 2-3 maanden, € 35.000
 - aanbesteding uitvoeren: vergelijkbaar met energievoorziening.
7. Waterbergende bestrating
Dit is een uitbreiding op het (basis)pakket voor bergen, vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.
Traject: per terrein een scan uitvoeren naar de grondslag van de bodem (waarvan al bekend is dat die niet overal even goed is).
Bij positieve uitkomsten: waterbergende bestrating meenemen in het bestek.



Bijlage 1 - Niet gekozen 'plus-mogelijkheden'

Energie:

- Grootschalige duurzame energieproductie: windturbines, zonnepanelenveld
- Zonne-energie, energiebesparing, materiaalgebruik op bedrijfsniveau *verplichten*

Water:

- Decentrale waterzuivering

Mobiliteit:

- Buiten kavels parkeren
- Fietsfonds

Ecologie:

- Verplicht deel groen op bedrijfskavel

Afval:

- Afval als brandstof inzetten
- Inzet lokale en herbruikbare bouwmaterialen bedrijfsniveau stimuleren

Veiligheid:

- Strengere geluids- en veiligheidscontouren dan wettelijk

Overig:

- Enkel duurzaam gecertificeerde bedrijven toelaten
- Extra faciliteiten (kinderopvang, fitness etc.) op terrein zelf regelen



Bijlage 2 – Basispakket

Duurzaamheid bij bedrijventerreinen Land van Heusden & Altena - Basis- en Pluspakket

1. Energie	
Basispakket	
In beeldkwaliteitsplan zonne-energie toelaten	in beeldkwaliteitsplan opnemen
Energiezuinige straatverlichting (bv. Pilot LED)	in bestek opnemen
Efficiënt ruimtegebruik (gestapeld en geschakeld)	bestemmingsplan, gronduitgiftevoorwaarden
Communicatie: voorlichting en informatieverstrekking e-besparing	via duurzaamheidsscan
Collectieve energie-inkoop	via parkmanagement
Pluspakket	
Collectieve duurzame energievoorziening (terreinniveau) - onderzoeken mogelijke onderdelen: - geothermie (aardwarmte) - restwarmte vanuit nieuwe bedrijven - uitwisseling warmte met nabijgelegen projecten/locaties - warmte uit asfalt: verlenging levensduur asfalt + energiebron niet: op basis van regionale biomassa (wordt al bestemming voor gezocht)	
2. Water	
Basispakket	
Flexibel peilbeheer, overloopgebieden, kreken	in waterhuishoudingsplan en stdbk. ontwerp
Vegetatiedaken (ook ecologie en groen) toestaan	in beeldkwaliteitsplan
Afkoppelen van bedrijven, gescheiden riool (regen-, dak-, vuilwater)	in rioleringsplan en bestek
Voorlichting over waterbesparing en waterberging op bedrijfsniveau	via duurzaamheidsscan
Pluspakket	
Waterbergende bestrating (infiltratie, langer vasthouden water; wadi's)	
3. mobiliteit	
Basispakket	
Bereikbaarheid d.m.v. Openbaar vervoer (OV)	in overleg met OV-bedrijven meenemen
Bereikbaarheid d.m.v. fietspaden	in stdbk. plan, bestemmingsplan
Pluspakket	
Tankstation biobrandstoffen en laadpunten elektrisch vervoer (ook Energie) - onderzoeken parkeren voor vrachtwagens centraal regelen (bij tankstation)	
4. Ecologie en groen	
Basispakket	
Natuurvriendelijke oevers (i.c.m. riet als landschap- en zuiveringselement)	in stdbk. plan; overleg met waterschap
Stimuleren groen bij bedrijven	via duurzaamheidsscan
Bomenstroken	stdbk. ontwerp, verkavelingsplan
Locatie geen blokkade om gebieden in omgeving prettig te bereiken - groen i.r.t. recreatie en toerisme - overgangszones i.r.t. Natura 2000 - landschappelijke inpassing bedrijventerrein	[apart thema: Relatie met omgeving]
5. Veiligheid (leefniveau)	
Basispakket	
Invulling openbare ruimte (overzicht; sociale veiligheid)	stdbk. ontwerp, verkavelingsplan
Functiemenging en/of scheiding	bestemmingsplan
Politiekeur (basisniveau) op bedrijfsniveau	parkmanagement
Pluspakket	
Afsluiting bedrijventerrein avond/weekend Politiekeur op locatieniveau (keur veilig ondernemen) Gezamenlijk (collectieve) bluswatervoorziening (alternatieve sprinkler) - onderzoeken	



Duurzaamheid bij bedrijventerreinen in het Land van Heusden & Altena
- Basispakket en Pluspakket
6 juli 2011

5

6. Kwaliteit gebouwen	
Basispakket	
Materialen beschrijven in beeldkwaliteitsplan	beeldkwaliteitsplan
Voorwaarden uitstraling gebouwen opnemen in beeldkwaliteitsplan	beeldkwaliteitsplan
Intensief ruimtegebruik (gestapeld en geschakeld)	verkavelingsplan, gronduitgifte
Verhoging stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit zichtlocaties	stdbk. ontwerp
Communicatie: voorlichting en informatieverstrekking materiaalgebruik	via duurzaamheidsscan

7. Afval & reststromen uit omgeving	
Basispakket	
Streven naar gesloten grondbalans (incl. beperking grondafvoer en zandaanvoer, gebruik lokaal grind/puin voor wegen)	stdbk. ontwerp
Collectief inzamelen afval	via parkmanagement

8. Relatie met omgeving (inpassing)	
Basispakket	
Fiets- en wandelroutes integreren in ruimtelijk plan	stdbk. ontwerp, bestemmingsplan
Gescheiden verkeersstromen (Mobiliteit)	stdbk. ontwerp, bestemmingsplan
Optimaliseren bewegwijzering van en naar achterliggende gebieden	stdbk. ontwerp
Locatie geen blokkade om gebieden in omgeving prettig te bereiken. Hieronder valt: - groen i.r.t. recreatie en toerisme - overgangszones i.r.t. Natura 2000 - landschappelijke inpassing bedrijventerrein	stdbk. ontwerp, bestemmingsplan

9. Parkmanagement	
Basispakket	
Formeren van een werkgroep 'Parkmanagement' (verplichte deelname)	parkmanagementorganisatie opzetten
Opzetten parkmanagementorganisatie, met daarin: - collectief beheren en onderhouden bedrijventerrein - fondsvorming voor exploitatie extra duurzaamheidsmaatregelen - collectieve inkoop diensten of producten: - duurzame elektriciteit / gas [uit thema 1. Energie] - afvalinzameling [uit thema 7. Afval] - keurmerk veilig ondernemen [uit thema 5. Veiligheid] - glasvezelnet	parkmanagementorganisatie opzetten

10. Overige	
Basispakket	
Extra faciliteiten (kinderopvang, fitness, horeca, congres) mogelijk maken	bestemmingsplan
Stagemogelijkheden, werkgelegenheid voor schoolverlaters / sociale werkvoorziening	duurzaamheidsscan
Beeldkwaliteitsplan opstellen voor bedrijventerreinen	zelf opstellen
Pluspakket	
Duurzaamheidsscan voor alle bedrijven, met daarin:	
- communicatie: voorlichting en informatieverstrekking e-besparing	
- duurzame energie / energiebesparing op bedrijfsniveau stimuleren (evt. ook financieel)	
- stimuleren 'slimme energiemeters' (bewustzijn); via netbeheerder	
- voorlichting over waterbesparing en waterberging op bedrijfsniveau	
- geen zink in daken bedrijven toestaan (verhoging waterkwaliteit)	
- stimuleren groen bij bedrijven	
- beperken verharding of voorschrijven alternatief nabij bedrijven	
- toepassen GPR-gebouw t.b.v. beperken milieubelasting	
- communicatie: voorlichting en informatieverstrekking materiaalgebruik	
- beperken afvalstromen intern bedrijfsproces	
- stagemogelijkheden, werkgelegenheid voor schoolverlaters / sociale werkvoorziening	