

Memo

Aan Gemeente Lelystad

Van Manuela Lambie

Betreft Advies BREEAM score LPM

Datum 30 november 2022

INLEIDING

Conform uw opdracht d.d. 2 november jongstleden is op 23 november 2022 in overleg met Lydia Putter-Buur, Frans Bloemers, Oscar van Limburg en Teije Klein een QuickScan uitgevoerd om de mogelijkheden te onderzoeken voor het behalen van een zo hoog mogelijke BREEAM-score voor het nieuwe bedrijventerrein Flevokust Haven in de gemeente Lelystad. In deze memo wordt inzicht gegeven in:

- de methode BREEAM gebiedsontwikkeling;
- de resultaten van de QuickScan en de score die mogelijk haalbaar is;
- de voor Flevokust Haven te behalen credits;
- de beslissingen die door de gemeente genomen moeten worden;
- nog uit te voeren onderzoeken en op te stellen rapportages;
- credits waar mogelijk meer punten voor te behalen zijn;
- hoe nu verder.

1 De methode BREEAM gebiedsontwikkeling

Binnen de BREEAM methodiek voor Gebiedsontwikkeling worden zes categorieën gehanteerd waar bewijslast voor aangedragen dient te worden, te weten Management, Synergie, Bronnen, Ruimtelijke Ordening, Welzijn & Welvaart en Gebiedsklimaat. Hierbij wordt de duurzaamheid van een gebied getoetst met betrekking tot

- De geformuleerde duurzaamheidsdoelstellingen en de borging hiervan
- De besluitvormingsprocessen en participatie van stakeholders
- Duurzaam materiaalgebruik en toegepaste technieken
- Respect voor de omgeving
- Welbevinden van de gebruikers van het gebied
- Gezond leefklimaat

Verdeeld over de zes categorieën kent de methode 47 credits (onderwerpen) waar één of meerdere punten voor te krijgen zijn. Iedere categorie heeft een eigen weegfactor omdat de ene categorie zwaarder wordt meegewogen dan de andere.

BREEAM-NL Gebied	Weging
Management	15%
Synergie	16%
Bronnen	20%
Ruimtelijke Ordening	18%
Welzijn & Welvaart	17%
Gebiedsklimaat	14%

Tabel 1 Wegingsfactor per categorie

Niet alle 47 credits zijn bij een gebiedsontwikkeling haalbaar. Daarom is het belangrijk vooraf te bepalen welke credits haalbaar geacht worden en welke niet. De bewijslast hiervoor dient, onderbouwd met bewijsdocumenten, vastgelegd te worden in zes bewijslastnotities. Deze worden eerst beoordeeld door de assessor. De assessor is een door de gemeente Lelystad ingehuurd beoordelaar die door de DGBC hiertoe is gecertificeerd. Zodra hij zijn akkoord geeft, neemt de Dutch Green Building Council (DGBC), na het nemen van een steekproef, de beslissing al of niet een certificaat toe te kennen. In onderstaande tabel is weergegeven welke kwalificaties te behalen zijn.

Kwalificatie	% Score	Certificaat	Sterren classificatie
Outstanding*	≥ 85%*	Ja	★★★★★
Excellent	≥ 70%	Ja	★★★★
Very good	≥ 55%	Ja	★★★
Good	≥ 45%	Ja	★★
Pass	≥ 30%	Ja	★
Unclassified	< 30%	Nee	-

Tabel 2 Kwalificaties

Voor meer informatie over de certificeringsmethode voor BREEAM-NL Gebied verwijzen wij u naar de website <https://richtlijn.breeam.nl/14-breeam-nl-gebied-284>.

2 De resultaten van de QuickScan en de score die mogelijk haalbaar is

Conform de QuickScan, die uitgevoerd is met behulp van de QuickScan tool van de DGBC, is voor Flevokust Haven een score haalbaar van 58,60%. Voor het behalen van de kwalificatie Good is 45% nodig en voor de kwalificatie Very Good 55%. Echter adviseert de DGBC bij het indienen van de bewijslast uit te gaan van 10% extra marge, om er zeker van te zijn dat deze score tijdens de assessment overeind blijft als een deel van de bewijslast als onvoldoende wordt beschouwd. Dat zou betekenen dat we bij het indienen van de bewijslastnotities uit zouden moeten gaan van 49,50% voor de kwalificatie Good en 61,50% voor de kwalificatie Very Good. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Score		58,60	
	Good	45	49,50
	Very good	55	61,50

↑

Norm

↑

Nodig

Tabel 3 Score Flevokust Haven op basis van Quickscan

Op basis van de huidige inschattingen zijn twee sterren (Good) gemakkelijk te halen. Hiervoor hanteert BREEAM een score van 49,50% bij indiening. Het behalen van drie sterren (Very Good) vergt een grotere inspanning. Hiervoor wordt geadviseerd 61,50% te scoren bij indiening van de bewijslast, zodat het uiteindelijk behalen van 55% verzekerd is. De huidige score van 58,60% geeft weer dat sprake is van een onzekerheidsfactor.

3 De voor Flevokust Haven te behalen credits

De QuickScan tool van de DGBC is gebaseerd op algemene vragen. De vereisten, conform de Beoordelingsrichtlijn gebied 2018, zijn echter heel specifiek. Om die reden geeft de QuickScan een grove indicatie. Met deze QuickScan als uitgangspunt werken we toe naar de bewijslastnotities. Gaandeweg zullen de antwoorden op meer specifieke vragen inzicht geven in de haalbaarheid van een bepaalde credit. Onderstaande credits achten we op dit moment haalbaar. Voor alle credits geldt dat ze uitsluitend haalbaar zijn als de bewijslast toereikend is. Dat kunnen we nu nog niet beoordelen.

Naast het benoemen van de credits en de doelstelling ervan zijn drie kolommen toegevoegd.

- Haalbaar (H): de credit is te bewijzen op basis van bestaande documenten of een interne inspanning.
- Besluit gemeente (BG): voor deze credit dient de gemeente een besluit te nemen of een keuze te maken.
- Onderzoek of rapportage (OR): voor deze credit dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden of een rapportage te worden opgesteld.

			H	BG	OR
1	MAN 1	Het borgen van de verantwoordelijkheid voor het realiseren en behouden van de duurzaamheidsambitie en prestatiedoelstellingen.		X	
2	MAN 2	Het verkrijgen van inzicht in de personen en instanties die invloed hebben op of worden beïnvloed door de (her)ontwikkeling van het gebied en deze zo doelgericht mogelijk bij de (her)ontwikkeling betrekken.			X
3	MAN 3	Het beschikbaar stellen van informatie voor zowel de beheerders als de gebruikers van het gebied om deze in staat te stellen het gebied te begrijpen en er efficiënt mee om te gaan.	X		
4	SYN 1	Het vaststellen en benutten van de eigenschappen van het gebied en haar context.			X
5	SYN 2	Herkennen van de duurzame waarde van het gebied en de mogelijkheden die te vergroten.			X
6	SYN 3	Het gebied in staat stellen om zich aan te passen aan veranderende omstandigheden in gebruik.			X
7	SYN 4	Opstellen en behouden van een evenwichtig Stedenbouwkundig programma.	X		

8	SYN 5	Het stimuleren van bestuurlijke en/of financiële participatie van de gebruikers in het gebied om bij deze gebruikers de betrokkenheid met en de verantwoordelijkheid voor het gebied te vergroten.		X	
9	SYN 6	Het stimuleren van samenwerkings- en financieringsconstructies tussen stakeholders onderling om de haalbaarheid van de duurzaamheidsambitie in het gebied te vergroten.		X	
10	BRO 1	Het beperken van het primair gebouwbonden energiegebruik.			X
11	BRO 2	Het beperken van het primair energiegebruik in de openbare ruimte.			X
12	BRO 3	Het stimuleren van het lokaal opwekken van hernieuwbare energie.	X		
13	BRO 4	Het verminderen van het gebruik van drinkwater in het gebied.			X
14	BRO 5	Het stimuleren van het hergebruik en de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen in de openbare ruimte.	X		
15	BRO 6	Het stimuleren van het gebruik van materialen in de openbare ruimte met een lage milieu-impact.			X
16	BRO 7	Het stimuleren van de toepassing van materialen met een verantwoorde herkomst in de openbare ruimte.		X	
17	BRO 8	Het beschermen van kwetsbare terreininrichting.	X		
18	BRO 10	Stimuleren van afvalbeheer met als doel afval en de afvoer hiervan te verminderen en negatieve milieueffecten te minimaliseren.	X		
19	RO 2	Optimaal benutten van braakliggende en ongebruikte/leegstaande bebouwde terreinen.	X		
20	RO 4	Het efficiënt en optimaal hergebruiken van gebouwen, wegen en civieltechnische kunstwerken.	X		
21	RO 5	Het behouden van cultuurhistorische waarden en de toegang tot deze cultuurhistorische waarden vergroten.			X
22	RO 7	Behouden en vergroten van de biodiversiteit en de ecologische waarde en functie op lokaal en regionaal niveau en duurzaam behoud hiervan.			X
23	RO 9	Het stimuleren van een optimale ondergrondse infrastructuur in openbaar toegankelijk gebied door het flexibel en adaptief te maken voor toekomstige ingrepen.	X		
24	RO 10	Het stimuleren van de aanwezigheid van duurzame gebouwen in het gebied.	X		
25	RO 12	Het voorkomen van schade aan de gebouwde omgeving en vitale en kwetsbare functies ten gevolge van extreme neerslag.			X
26	RO 13	Het stimuleren van een optimaal systeem voor de vervoers- (mensen) en transportbehoefte (producten) van een gebied en haar omgeving met een zo laag mogelijke milieubelasting.			X
27	WEL 1	Het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheidsbeleving om meerwaarde voor de gebruikers te creëren.			X
28	WEL 2	Het bevorderen van de sociale cohesie in het gebied.			X
29	WEL 3	Het verbeteren van de kwaliteit van de omgevingsbeleving.			X
30	WEL 4	Het stimuleren van regionale vitaliteit in het gebied, de gemeente en de regio.			X
31	WEL 5	Het stimuleren dat gebruikers op een duurzaam en verantwoorde wijze in het gebied verblijven.		X	
32	KLI 1	Het stimuleren van een goed thermisch buitenklimaat voor gebruikers en het voorkomen van hittestress.	X		

33	KLI 4	Het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied.			X
34	KLI 5	Het stimuleren van een zo hoog mogelijke bodemkwaliteit.	X		
35	KLI 7	Het stimuleren van een optimale lichttoetreding bij gebouwen ten behoeve van de gebouwgebruikers.			X
36	KLI 8	Het voorkomen van lichthinder door alle verlichtingsinstallaties in het gebied.	X		

Tabel 4 Te behalen credits en te leveren inspanning

4 De beslissingen die door de gemeente genomen moeten worden

Tijdens het gesprek rondom de vragen uit de QuickScan bleken sommige credits gemakkelijk bewezen te kunnen worden. Voor andere credits geldt dat de gemeente keuzes moet maken of beslissingen moet nemen om te kunnen voldoen aan de criteria. In deze paragraaf geven wij een eerste inschatting van aspecten waar de gemeente zich over moet buigen.

1	MAN 1	Aanstellen verantwoordelijke met beslissingsbevoegdheid voor duurzaamheidsdoelstellingen tijdens realisatie en beheer.
8	SYN 5	Bedrijven die zich vestigen zijn verplicht deel te nemen aan parkmanagement
9	SYN 6	Er wordt een (financiële) constructie opgericht in het gebied waar stakeholders en gevestigde bedrijven samenwerken om de duurzaamheidsambitie te vergroten.
16	BRO 7	Er wordt uitsluitend 100% verantwoord houdt ingekocht. In het inkoopproces, aanbestedingsproces wordt vastgelegd dat materialen uitsluitend ingekocht worden van partijen die een ISO 14001, EMS of Chain of Custody certificaat hebben.
31	WEL 5	Sociale cohesie: Een plek inrichten binnen het gebied waar activiteiten georganiseerd kunnen worden, waar bijeenkomsten georganiseerd kunnen worden, waar informatie over het gebied gegeven kan worden, waar ontmoetingsmomenten georganiseerd kunnen worden met gemeentelijke politie inzake omgevingsveiligheid.

Tabel 5 Te nemen besluiten en te maken keuzes

Van bovenstaande opsomming is het derde punt rood gearceerd omdat dit een risico is. We zijn in de QuickScan er van uitgegaan dat hier drie punten voor te behalen zijn als we dit aantonen via parkmanagement. In de BREEAM handleiding wordt echter nadrukkelijk gesteld dat er een inventarisatie is gedaan van de relevante stakeholders die bereid zijn om in duurzaamheid te investeren en de stakeholders met de mogelijkheid om verduurzamingsmaatregelen te realiseren. Hier dienen potentiële samenwerkings- en financieringsconstructies uit voort te vloeien. Dit staat los van de algemene financieringsconstructie van de gebiedsorganisatie. Het gaat nadrukkelijk om het vergroten van de duurzaamheidsambitie middels nieuwe samenwerkings- en financieringsconstructies. De vraag is of de gemeente hierop wil aansturen.

Bovenstaande besluiten zijn nodig om voldoende punten te scoren voor het behalen van kwalificatieniveau Very Good. Mocht de gemeente een negatief besluit nemen over één van bovenstaande onderwerpen dan dienen de punten die hierdoor verloren gaan op een andere wijze gecompenseerd te worden. In paragraaf zes zijn credits opgenomen waar mogelijk compensatiepunten te vinden zijn.

5 Nog uit te voeren onderzoeken en op te stellen rapportages

Naast de te nemen besluiten en te maken keuzes dienen onderstaande onderzoeken te worden uitgevoerd en rapporten te worden opgesteld.

2	MAN 2	Stakeholderanalyse die voldoet aan de eisen die BREEAM stelt
4	SYN 1	Gebiedsinventarisatie die voldoet aan de eisen die BREEAM stelt SWOT analyse die voldoet aan de eisen die BREEAM stelt
5	SYN 2	Gebiedsvisie die voldoet aan de eisen die BREEAM stelt
6	SYN 3	Indien niet aanwezig: onderzoeksrapport met minimaal 3 groei- en krimpscenario's
10	BRO 1	EPC berekeningen gebouwen door gekwalificeerd energiespecialist
11	BRO 2	Rapport energiespecialist inzake grote energiegebruikers en alternatieve oplossingen
13	BRO 4	Rapportage inzake drinkwateranalyse en terugbrengen drinkwatergebruik
15	BRO 6	MKI berekeningen
21	RO 5	Indien niet aanwezig: cultuurhistorische verkenning die voldoet aan de eisen die BREEAM stelt
22	RO 7	Ontbrekende ecologische documenten
25	RO 12	Indien niet aanwezig: klimaatstresstest die voldoet aan de eisen die BREEAM stelt
26	RO 13	Integraal mobiliteitsplan dat voldoet aan de eisen die BREEAM stelt en diverse onderbouwingen op de verschillende aspecten waar punten voor te behalen zijn.
27	WEL 1	Rapportage en/of plannen leefbaarheid en veiligheidsbeleving
28	WEL 2	Analyse sociale cohesie
29	WEL 3	Analyse omgevingsbeleving door onafhankelijke organisatie
30	WEL 4	Analyse impact gebiedsontwikkeling op bestaande economische activiteit in het gebied
33	KLI 4	Indien niet aanwezig: watertoets
35	KLI 7	Bezonningsonderzoek

Tabel 6 Nog uit te voeren onderzoeken en op te stellen rapportages

Uit deze onderzoeken en rapportages moet blijken dat aan normen en criteria die de BREEAM methodiek stelt wordt voldaan zodat punten kunnen worden toegekend.

6 Credits waar mogelijk meer punten voor te behalen zijn

Om de speelruimte te bepalen, hebben wij ook gekeken naar credits waar wij (eventueel) nog mogelijkheden zien voor het behalen van extra punten die niet zijn opgenomen in de QuickScan. Onderstaand een toelichting hierop.

		Extra Punten
BRO 1	Voor de credit zijn punten te behalen op basis van de gemiddelde energieprestatie van de gebouwen. Deze punten kunnen oplopen van één tot en met zeven. We zijn uitgegaan van twee punten. Uit berekeningen moet blijken of meer punten mogelijk zijn.	1 à 2
RO 4	In de QuickScan konden we kiezen uit 20% van de bestaande civieltechnische werken worden hergebruikt of 60%. In de daadwerkelijke bewijslast is ook een extra punt te behalen voor 40%. Indien minstens 40% van de bestaande gebouwen, wegen en civieltechnische kunstwerken worden hergebruikt, kunnen we één extra punt toevoegen.	1

WEL 5	We zijn in onze telling uitgegaan van één punt als 25% van de gevestigde bedrijven MVO beleid heeft. Uit ons gesprek bleek dat er een grote kans is op meer bedrijven die MVO beleid hanteren. Indien 50% van de bedrijven MVO beleid heeft, kunnen we één extra punt toevoegen.	1
KLI 3	Uit eigen onderzoek blijkt dat de huidige luchtkwaliteit voldoet aan GES score 3. Hier zijn dan ook met zekerheid twee punten extra door te behalen.	2
KLI 3	Door aan te tonen dat er voorzieningen getroffen worden voor zero-emission vervoer van en naar het gebied, een fietsstructuur wordt aangelegd en wellicht groenstructuren worden aangelegd kunnen we aantonen dat de luchtkwaliteit verbeterd wordt.	2
KLI 7	Voor deze credit zijn 1, 2, 3 of 4 punten te behalen. Uit het bezonningsonderzoek moet blijken of hier meer punten voor te behalen zijn. Op basis van ons gesprek en de handleiding schat ik in dat hier meer punten voor te behalen zijn.	2

Tabel 7 Credits waar mogelijk extra punten te behalen zijn

Daarnaast zijn er nog mogelijkheden om nader in te gaan op bepaalde credits om te onderzoeken of het gewenst is een onderwerp op een andere wijze te benaderen. Een voorbeeld hiervan is het ruilen van afval tussen partijen binnen 10 kilometer van het plangebied. Deze opties zouden verkend kunnen worden in overleg met de gemeente.

7 Hoe nu verder?

Uit bovenstaande rapportage blijkt dat kwalificatieniveau Good gemakkelijk haalbaar is en voor kwalificatieniveau Very Good een extra inspanning geleverd moet worden. Indien u meer zekerheid wil over de mogelijkheid om kwalificatieniveau Very Good te halen, zou u ervoor kunnen kiezen bepaalde onderzoeken eerst te laten doen om meer inzicht te krijgen in het aantal te behalen punten.

Indien gewenst kunnen wij de tekst nog eens samen doornemen om bovenstaande te verhelderen, waarna u onze bevindingen binnen de gemeente bespreekt. Wij stellen voor half december een Teamoverleg in te plannen om de reactie van de gemeente te bespreken en een koers te bepalen. Op basis van de afspraken uit ons overleg maken wij dan een plan van aanpak.