



Vlaanderen
is ondernemen

Duurzaamheidsmeter

economische sites & bedrijventerreinen

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

www.vlaio.be

© 2017, Agentschap Innoveren & Ondernemen, Koning Albert II-laan, 35, bus 12, 1030 Brussel. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën of enig andere manier, zonder de schriftelijke toestemming van het Agentschap Innoveren & Ondernemen.

"Duurzaamheidsmeter economische sites en bedrijventerreinen" is een uitgave van:

Agentschap Innoveren & Ondernemen,

Koning Albert II-laan, 35, bus 12,

1030 Brussel.

T 0800 20 555

info@vlaio.be

www.vlaio.be

D/2017/3241/

Juli 2017

Disclaimer:

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen streeft de grootst mogelijke zorg na bij het inwinnen en verspreiden van informatie. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks zou voortvloeien uit de acties die op basis van de gegevens uit deze uitgave worden ondernomen.

Fotografie: Michael De Lausnay in opdracht van Agentschap Innoveren & Ondernemen

1 inleiding

Zo, dit is 'm: de Duurzaamheidsmeter Economische Sites en Bedrijventerreinen (vanaf nu: DZM). Een tool, ontwikkeld om duurzaamheid meetbaar te maken voor industriële en economische sites en bedrijventerreinen in Vlaanderen. Een maatstaf om een score te plakken op duurzaamheid en om te ontdekken hoe u het doet in vergelijking met andere bedrijventerreinen. Zie het als een aanzet tot een duurzaamheidslabel. Scoort u goed? Dan maakt u uw project aantrekkelijker voor (internationale) investeerders en haalt u er dus commercieel voordeel uit.

Ruimte om te ondernemen in Vlaanderen is schaars en duur. Dat bewijst een recente studie van Ruimte Vlaanderen over het ruimtebeslag: dagelijks verdwijnt er zes hectare open ruimte in Vlaanderen. Vooral om plaats te maken voor private woningbouw. Gevolg? De overblijvende oppervlaktes – onder meer bedoeld voor economische bestemmingen – komen nog zwaarder onder druk te staan.

De beschikbare ruimte (green- en brownfield) wordt maar beter optimaal gebruikt. Dat betekent onder andere: terreinen duurzaam uitbaten of herontwikkelen. Daarbij is het belangrijk om veroudering en verwaarlozing van installaties en terreinen te vermijden. Doet u dat bij de ontwikkeling en de planning van een terrein? Dan stijgt het in waarde én vermijdt u niet-noodzakelijke meerkosten. DZM is daarbij een mooi hulpmiddel, een eerste aanzet. Zet u liever nog een stap verder? Zeker doen.

DZM is geen officieel label. En dus geen criterium om subsidies te krijgen. Wat dan wel? Een instrument om u te laten nadenken over duurzaamheid, om te kijken hoe u duurzame inspanningen kunt leveren voor uw specifieke projecten.

Wat maakt DZM uniek? Zijn dubbele rol. Enerzijds is het geschikt om uniform projecten en bedrijventerreinen te vergelijken. Anderzijds is het flexibel genoeg om specifiek een economische site of een economisch bedrijventerrein te beoordelen.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van DZM: het internationale schema van BREEAM Communities, ontwikkeld door de BRE¹.

De meter draagt bij tot de volgende ambities van de Vlaamse overheid:

- innoveren (DZM is een innovatief instrument);
- inzetten op het versnellen van de verduurzaming van bedrijventerreinen (De EU werkt momenteel aan een richtlijn waarin ze er mogelijk naar streeft om tegen 2050 geen greenfields meer aan te snijden);
- concretiseren van het begrip 'CO₂-neutraliteit' in een economische context en het integraal – in plaats van sectoraal – benaderen van 'duurzaamheid' op bedrijventerreinen.

1.1 doelgroep

Primaire aanvragers van deze aanzet tot een keurmerk? Dat zijn gemeenten, provincies, de Vlaamse overheid, ontwikkelaars en beleggers. Primaire belanghebbenden – die het certificaat niet aanvragen maar wel verlangen? De gebruikers van het gebied: bewoners, ondernemers, werknemers, voorbijgangers en bezoekers.

Andere belanghebbenden: corporaties, bedrijven, zorg- en onderwijsinstellingen, Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen, natuurorganisaties, buurtverenigingen, toeristische organisaties, ondernemersverenigingen, grondeigenaren en nationale overheidsinstanties.

1.2 totstandkoming

DZM is ontwikkeld door Witteveen+Bos Belgium, in opdracht van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Voor de ontwikkeling ervan is een proces doorlopen waarbij twee factoren afgewogen en geïntegreerd zijn: enerzijds de kennis en ervaring van de projectontwikkelaars, anderzijds de kennis en wensen van stakeholders. Onderstaande spelers droegen een steentje bij via een stuurgroep die meermaals geraadpleegd werd:

- [Agentschap Innoveren en Ondernemen](#);
- [Witteveen+Bos Belgium](#);
- [OVAM](#);
- [IOK Afvalbeheer](#);
- [Stad Gent](#);
- [Departement Leefmilieu, Natuur en Energie](#);
- [Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed](#).

¹ Zie: <http://www.breeam.org>

Inhoud

1 inleiding	3
2 opbouw van het instrument	6
3 quotering	8
4 begrippenlijst	10
MAN: MANAGEMENT	11
MAN1: markt	12
MAN2: proces	16
MAN3: draagvlak en stakeholdersmanagement	20
MAN4: parkmanagement	22
SEW: SOCIAAL EN ECONOMISCH WELZIJN	29
SEW1: gezondheid en fysisch milieu	30
SEW2: lokale economie	35
SEW3: sociale veiligheid	37
SEW4: voorzieningen	39
IOR: INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	41
IOR1: beleving	42
IOR2: infrastructuur en gebouwen	44
IOR3: openbare ruimte	48
BRE: BRONNEN EN ENERGIE	51
BRE1: energie	52
BRE2: afval- en materiaalbeheer	56
BRE3: water	57

EDL: ECOLOGIE EN DUURZAAM LANDGEBRUIK	59
EDL1: karakter van het landschap	60
EDL2: landgebruik	61
EDL3: ecologie en biodiversiteit	66
EDL4: water	68
TRA: TRANSPORT	71
TRA1: niet-gemotoriseerd verkeer	72
TRA2: openbaar en collectief vervoer	74
TRA3: autoverkeer	75
TRA4: vrachtverkeer	79
TRA5: integratie van transport	82
BIJLAGE 1 - Criteria (standaard) Status Tabel	86

2 opbouw van het instrument

2.1 types economische sites en bedrijventerreinen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen² erkent de volgende categorieën van bedrijventerreinen (net als de West-Vlaamse Intercommunale en de Duurzaamheidsmeter voor Economische Sites van Stad Gent):

- IA = gemengd bedrijventerrein (traditioneel);
- IB = gemengd bedrijventerrein (modern);
- II = bedrijventerrein voor transport en distributie;
- III = watergerelateerd bedrijventerrein;
- IV = luchthavengerelateerd bedrijventerrein;
- V = wetenschapspark;
- VIA = kantoor- en dienstzone;
- VIB = kantoorzone (publieksgericht);
- VIIA = kleinhandelszone (retail en leisure);
- VIIB = zone voor leisure en events (sportstadions, beurzen, films, ...);
- VIII = bedrijventerrein voor agro-industrie;
- IX = zone voor afvalverwerking en recyclage.

Uitgebreidere definities vindt u in hoofdstuk 4 'Begrippenlijst'.

Voor de ontwikkeling van DZM zijn bovenstaande twaalf categorieën herleid naar vier. De reden? De twaalf categorieën bleken te weinig van elkaar te verschillen om ze apart op te nemen in de meter. Deze vier categorieën blijven over in DZM:

- bedrijventerrein voor productie;
- bedrijventerrein voor kantoren;
- bedrijventerrein voor vrije tijd;
- bedrijventerrein voor logistiek.

Voor de verschillende types bedrijventerreinen kunnen verschillende criteria van toepassing zijn (zie hoofdstuk 3).

2.2 nieuwbouw en herontwikkeling

Zoals in de inleiding al is vermeld, wordt de ruimte in Vlaanderen steeds schaarser. Hoewel nog altijd economische sites en bedrijventerreinen worden ontwik-

keld op greenfields, wordt de vraag naar duurzame herontwikkeling van sites steeds belangrijker. DZM kan gebruikt worden zowel voor nieuwbouwprojecten als voor de herontwikkeling van sites. Voor beide gevallen is de basis-set aan criteria gelijk. Toch kijken we telkens welke specifiek van toepassing zijn. Geeft u in het keuzemenu het type van herontwikkeling aan? Dan krijgt u automatisch de criteria die gelden voor úw situatie.

2.3 fasering en thema's

DZM is opgesplitst in twee fases:

1. voorbereidingsfase;
2. ontwerpfase.

Die fasering is er alleen om u – de gebruiker – wat structuur aan te reiken. Maar u bent niet verplicht om de fases in die volgorde te behandelen. Kijkt u dus eerst naar de criteria van de ontwerpfase en dan pas naar die van de voorbereidingsfase? Dat mag. Als u op het einde van de rit aan alle criteria voldoet, komt u in aanmerking voor het voorlopige certificaat.

Wat zijn de hoofdthema's van DZM?

- Management (MAN);
- Sociaal en Economisch Welzijn (SEW);
- Infrastructuur en Openbare Ruimte (IOR);
- Bronnen en Energie (BRE);
- Ecologie en Duurzaam Landgebruik (EDL);
- Transport (TRA).

2.4 flexibiliteit

Veel certificeringmethoden, waaronder BREEAM, beoordelen het project van de gebruiker op basis van een standaardset van criteria. Het voordeel daarvan? Dat je projecten uniform met elkaar vergelijkt. Het nadeel: deze methode houdt geen rekening met de specifieke context van een project. Stel, een projectgebied bevat vervuilde grond. De belangrijkste component van duurzaamheid lijkt hier bodemsanering. Volgens de traditionele meetmethode krijgt dat een standaardbeloning

² Zie: <http://rsv.vlaanderen.be>

– bijvoorbeeld 2 procent. Maar zou het niet logischer zijn dat bodemsanering in dit geval doorweegt voor 80 procent? De bodem is vervuild, de gebruiker saneert: dáárvoor moet hij beloond worden.

Een meetinstrument moet dus enerzijds kijken naar de context van het project. Maar anderzijds wél universeel toepasbaar zijn, zodat je projecten kunt vergelijken. DZM beantwoordt daaraan. U kunt focussen op de context door criteria te verzwaren of verlichten. En tegelijk blijven de percentages per thema gelijk (zie ook paragraaf 4.2).



3 quotering

DZM is dus uniek. Het is zó ontworpen dat het uniform projecten vergelijkt en specifiek projecten beoordeelt.

3.1 scoresysteem

De score is opgebouwd uit deelscores voor de verschillende duurzaamheidscategorieën. Die hebben elk een eigen weging:

- Management (MAN) = 20 procent;
- Sociaal en Economisch Welzijn (SEW) = 15 procent;
- Infrastructuur en Openbare Ruimte (IOR) = 15 procent;
- Bronnen en Energie (BRE) = 15 procent;
- Ecologie en Duurzaam Landgebruik (EDL) = 20 procent;
- Transport (TRA) = 15 procent.

Dat leidt tot een totaalscore uitgedrukt in een percentage op een schaal van 100. Dat percentage zetten we om in sterren, zo is het conform BREEAM.

UITMUNTEND	≥ 85%	★★★★★
UITSTEKEND	≥ 70%	★★★★
ZEER GOED	≥ 55%	★★★
GOED	≥ 45%	★★
GESLAAGD	≥ 30%	★
GEEN CERTIFICAAT	< 30%	

3.2 scoreblad en rapport

DZM bestaat uit 3 documenten:

1. scoreblad (Excel) + rapport;
2. quickscan (lightversie) + rapport;
3. handleiding.

Het scoreblad + rapport is uitgewerkt in Excel-bestand DZM Economische Sites en Bedrijventerreinen. Dat telt drie tabbladen: Invulscherm 1, Invulscherm 2 en Rapport. Ter onderbouwing is er nog een extra tabblad toegevoegd: Criteria-Status-Tabel.

Invulscherm 1a: weging

Eerst vult u Invulscherm 1 in. Hier wordt de weging van de duurzaamheidsmeter bepaald. De totale score bestaat uit 100 procent. De hoofdthema's hebben de volgende verdeling: Management (MAN): 20 procent, Sociaal en Economisch Welzijn (SEW): 15 procent, Infrastructuur en Openbare Ruimte (IOR): 15 procent, Bronnen en Energie (BRE): 15 procent, Ecologie en Duurzaam Landgebruik (EDL): 20 procent en Transport (TRA): 15 procent.

Linksboven kiest u wat u wilt certificeren: een nieuw of bestaand bedrijventerrein. U geeft ook aan om wat voor type bedrijventerrein het gaat (zie paragraaf 2.2). De te behalen scorepercentages worden dan automatisch aangepast aan uw keuze.

Vervolgens kunt u het scoreschema nog specifiek op de context van uw project afstemmen. Dat kan door criteria te verzwaren (beweeg de knop naar rechts) of te verlichten (beweeg de knop naar links). De volgende standaardstatus wordt voor criteria gehanteerd:

- relevant: dit criterium kan worden verzwared naar 'extra belangrijk' (blauwe arcering) door de knop naar rechts te schuiven. U kunt het ook verlichten naar 'minder belangrijk' (groene arcering) door de knop naar links te schuiven.
- verplicht: dit criterium kan uitsluitend worden verzwared naar 'extra belangrijk' (blauwe arcering) door de knop naar rechts te schuiven.
- minder belangrijk: dit criterium kan worden verzwared naar zowel 'relevant' als 'extra belangrijk' door de knop één of twee stappen naar rechts te schuiven. Het verzwaren van 'n.v.t.' naar 'extra belangrijk' zal door de certificerende instelling beschouwd worden als één aanpassing binnen het hoofdthema.

Per hoofdthema mag u maximaal drie criteria aanpassen (verzwaren of verlichten). De totaal te behalen weging per thema blijft altijd gelijk. U bent niet verplicht om de standaardcriteria aan te passen. De waarden van de standaardcriteria en hun status vindt u in bijlage 1.

Mag u daar wijzigingen in aanbrengen? Alleen als u daarvoor een aannemelijke reden hebt én het in het voordeel speelt van de verduurzaming van het terrein.

Invulschermb 1b: toelichting

Bracht u geen wijzigingen aan in Invulschermb 1a? Dan hoeft u Invulschermb 1b niet in te vullen.

Deed u wél aanpassingen in Invulschermb 1a (maximaal drie per hoofdthema)? Onderbouw die beslissing dan in Invulschermb 1b. Is een wijziging niet onderbouwd? Of zorgt ze niet voor een verduurzaming van het terrein? Dan kan uw aanpassing in de weging worden afgekeurd bij de eindbeoordeling.

Invulschermb 2: scores

Is de weging bepaald? Start dan met het invullen van de criteria en met het verzamelen van bewijsmateriaal. Zodra dat is gebeurd, mag u de kolom 'Bewijsvoering behaald' aanvinken. Met de oranje kolom 'Controle' hoeft u niets te doen, die is er voor de certificerende instelling. Rechtsonder ziet u uw totaalscore.

Rapport

Het tabblad Rapport wordt automatisch ingevuld nadat u zelf Invulschermb 1 en Invulschermb 2 hebt ingevuld. U kunt het tabblad gemakkelijk afdrukken, zo hebt u de papieren versie als bewijs. Een certificerende instelling controleert het rapport en zet er een stempel op. Vanaf dan doet het daadwerkelijk dienst als certificaat. De instelling geeft duidelijk aan of het om een voorlopig of een bevestigingscertificaat gaat.

3.3 quick-scan (lightversie)

Het Excel-bestand DZM Quickscan Economische Sites en Bedrijventerreinen is een vereenvoudigde versie van de tool. U kunt het gebruiken als checklist of als discussie-instrument bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

3.4 handleiding

Deze handleiding dient als onderbouwing van de Excel-sheet met scoretabel, inclusief rapport. In deze handleiding worden de criteria en de benodigde bewijsvoering nader toegelicht.



4 begrippenlijst

DZM - Duurzaamheidsmeter Economische Sites en Bedrijventerreinen

bestaand bedrijventerrein/bestaande economische site - DZM maakt een onderscheid tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Een bestaand bedrijventerrein is een site die wordt herontwikkeld: meerdere oorspronkelijke functies blijven overeind.

nieuw bedrijventerrein/nieuwe economische site - DZM maakt een onderscheid tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Een nieuw bedrijventerrein is een site waarbij open ruimte wordt ontwikkeld (greenfield).

bedrijventerrein voor productie - Een terrein of economische site waarop minimaal één bedrijf producten vervaardigt waardoor er significant meer transport nodig is.

bedrijventerrein voor kantoren - Een terrein of economische site waarop overwegend kantoren aanwezig zijn en waarop niet wordt geproduceerd.

bedrijventerrein voor vrije tijd - Een terrein of economische site waarop overwegend diensten voor de vrije tijd worden aangeboden.

bedrijventerrein voor logistiek - Een terrein of economische site waarop overwegend logistieke bedrijven aanwezig zijn en waarop veel transport plaatsvindt.

plangrens - De grens van het plan of van het project. Meestal zal dat de plangrens van het bedrijventerrein of van de (her)ontwikkeling zijn.

stroomgrens - De grens van het betreffende systeem. Systemen hebben vaak een groter invloedsgebied dan de plangrens. Dat is bijvoorbeeld het geval voor windmolens: die kunnen binnen de plangrens zijn opgesteld maar ver daarbuiten nog een effect veroorzaken (zoals trillingen of geluid). Of andersom: windmolens staan buiten het plangebied maar binnen de stroomgrens. Toch hebben ze een invloed in dat plangebied, want het is daar dat ze stroom leveren.

status (van criteria) - DZM hanteert vier statusvormen voor criteria: relevant, verplicht, extra belangrijk en minder belangrijk. In de meeste gevallen kan de status worden aangepast.

verplicht (status criterium) - Dit criterium kan alleen worden verzaamd naar 'extra belangrijk' (blauwe arcering) door de knop naar rechts te schuiven. Het verplichte criterium heeft een standaardgewicht.

relevant (status criterium) - Dit criterium kan worden verzaamd naar 'extra belangrijk' (blauwe arcering) door de knop naar rechts te schuiven. Ook kan het worden verlicht naar 'minder belangrijk' (groene arcering) door de knop naar links te schuiven. Een criterium dat op 'relevant' staat heeft een gewicht van '2' op een schaal van 1 tot 3.

minder belangrijk (status criterium) - Dit criterium kan worden verzaamd naar zowel 'relevant' als 'extra belangrijk' door de knop één of twee stappen naar rechts te schuiven. Het verzwaren van 'minder belangrijk' naar 'extra belangrijk' beschouwt de certificerende instelling als één aanpassing binnen het hoofdthema. Een criterium dat op 'minder belangrijk' staat, heeft een gewicht van '1' op een schaal van 1 tot 3.

extra belangrijk (status criterium) - Dit criterium kan worden verlicht naar zowel 'relevant' als 'minder belangrijk' door de knop één of twee stappen naar links te schuiven. Het verlichten van 'extra belangrijk' naar 'minder belangrijk' beschouwt de certificerende instelling als één aanpassing binnen het hoofdthema. Een criterium dat op 'extra belangrijk' staat, heeft een gewicht van '3' op een schaal van 1 tot 3.

individuele toepassing - Toepassing van een systeem of maatregel door één bedrijf gevestigd op het bedrijventerrein.

collectieve toepassing - Toepassing van een systeem of maatregel door meerdere bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein.

thema's

MAN = Management

SEW = Sociaal en Economisch Welzijn

IOR = Infrastructuur en Openbare Ruimte

BRE = Bronnen en Energie

EDL = Ecologie en Duurzaam Landgebruik

TRA = Transport



MAN: MANAGEMENT

Gemeenten zoeken steeds vaker contact met ondernemers voor de uitvoering van hun economische, ruimtelijke en sociale beleid. De verklaring is niet ver te zoeken. In veel gemeenten wordt de leegstand een probleem, hapert de lokale innovatie, moeten capabele bestuursleden voor de ondernemersfondsen worden benoemd, is de werkloosheid te hoog en zijn arbeidsplekken voor mensen met weinig opleiding of werkervaring moeilijk te vinden. Ondernemers zijn dus welkom. Aan de andere kant tonen ook zij zich geïnteresseerd in gemeenten. Het is voor ondernemers belangrijk om samen sterk uit te pakken op een bedrijventerrein. Want een krachtig bestuur vormt een gedegen gesprekspartner voor een gemeente. Zo heb je twee sterke partijen die elkaar respecteren en in evenwicht houden. Beiden met het vertrouwen dat een gezamenlijk economisch programma goed wordt opgesteld én uitgevoerd. Een sterke lokale economie vraagt dus om goede besturen, aan de kant van zowel de gemeenten als de ondernemers. Daarnaast worden aspecten als maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo) steeds belangrijker, zowel voor de uitstraling van het bedrijventerrein als voor de daadwerkelijke toekomstzekerheid. De markt eist nu eenmaal een duidelijke visie van bedrijven.

MAN1: markt

Willen we kunnen inspelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen? Dan is het nodig om inzicht te krijgen in de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsvraag naar werklocaties. Bedrijventerreinen moeten voldoende en toekomstbestendige werklocaties bieden die voldoen aan de wensen van de hedendaagse en toekomstige ondernemers. Zo leveren ze een bijdrage aan de economische ontwikkeling van de regio. Willen die bedrijven ook in de toekomst aantrekkelijk blijven? Dan moeten we nu al op een andere manier naar deze gebieden kijken. De kunst is dus om goed in te spelen op de dynamiek van de maatschappij; dat kan alleen door een duidelijke marktanalyse met strategie op te stellen.



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-MAN1.1	Marktanalyse en strategie	Vorbereiding	Extra belangrijk	Relevant
1-MAN1.2	Effect op het ontwerp	Vorbereiding	Extra belangrijk	Relevant
1-MAN1.3	Maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA)	Vorbereiding	Extra belangrijk	Relevant
2-MAN1.4	Maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo) en corporate social responsibility (CSR)	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

MAN1.1: marktanalyse en strategie

Code	Criterium	Tip
1-MAN1.1	1. U voerde een branche- en marktanalyse uit. Daarbij hield u uitdrukkelijk rekening met de lange termijn.	Misschien hebt u de nodige documenten al voorhanden. Check of ze nog up-to-date zijn.
	2. U vertaalde de marktanalyse naar een marktstrategie en/of businessplan. Daarbij maakte u de financiële, economische, organisatorische en juridische aspecten concreet.	Misschien hebt u al een businessplan. Is het nog up-to-date?
	3. Uw type bedrijventerrein sluit aantoonbaar aan bij de marktvrage.	Maak op 1 A4-pagina een samenvatting die dat duidelijk aantoont.

Doel

Het is de bedoeling om economische bedrijvigheid optimaal te laten aansluiten op de marktvrage. En om zo de negatieve ruimtelijke en economische effecten te voorkomen.

Introductie

Wilt u de regionale markt optimaal benutten? Dan is het noodzakelijk om eerst een marktanalyse te doen die u later vertaalt naar een marktstrategie. Dat waarborgt een gezonde economische verdeling. De strategie kan worden bepaald in samenspraak met nabijgelegen gemeenten. Dat maakt het mogelijk om rekening te houden met het aanbod: zo komt u uiteindelijk tot een te ontwikkelen locatie die optimaal bij de marktvrage aansluit.



Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de drie volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u kunt aantonen dat u de fase van de marktanalyse al voorbij bent. Het marktsegment, de branche en de uitvoeringsstrategie staan op papier en worden nu verwerkt in de ontwerpfase.
3. U kunt aantonen dat u al een grondige marktanalyse hebt uitgevoerd. De financiële, economische, organisatorische en juridische aspecten staan concreet beschreven in uw businessplan.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

MAN1.2: effect op het ontwerp

Code	Criterium	Tip
1-MAN1.2	1. U hebt een impactstudie van de uitgevoerde marktstrategie met betrekking tot het ontwerpproces.	Misschien is er eerder al een impactstudie gemaakt. Controleer of die nog up-to-date is.
	2. U hebt een impactstudie van de uitgevoerde marktstrategie met betrekking tot de projectlocatie.	Misschien is er eerder al een impactstudie gemaakt. Controleer of die nog up-to-date is.

Doel

Het is de bedoeling om de marktstrategie te vertalen naar de impact die de uitvoering ervan heeft op de projectlocatie. Zowel fysiek (hoe beïnvloedt dit het ontwerp?) als procesmatig (hoe zit het met de samenwerking en wetgeving?).

Introductie

Het is belangrijk dat u tijdig een zicht hebt op de impact van de marktstrategie. Welk effect heeft het op de locatie en op de lokale omgeving?

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u kunt aantonen dat de marktanalyse al is geïmplementeerd in het ruimtelijke ontwerp. De ontwerpfase is al gestart waardoor de implementatie van de marktanalyse in het ruimtelijk ontwerp niet van toepassing is.

MAN1.3: maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA)

Code	Criterium	Tip
1-MAN1.3	1. U hebt een kosten-batenanalyse.	U hoeft geen uitgebreid MKBA-rapport voor te leggen. Volg de richtlijnen van het Departement Omgeving en kwantificeer de kosten en baten. Zie: https://www.lne.be/milieueconomie .
	2. U kunt aantonen dat u de kosten-batenanalyse vertaalde naar de voorbereidingsfase.	Toon in maximaal 1 A4-pagina aan dat de kosten-batenanalyse ook daadwerkelijk is verwerkt in de voorbereidingsfase.

Doel

Het is de bedoeling om de maatschappelijke baten te betrekken bij de (financiële) haalbaarheidsafweging, door de langetermijnbaten naast de kortetermijnkosten te zetten.

Introductie

Ontwerpt of herstructureert u een bedrijventerrein? Dan spelen veel verschillende factoren een rol. Denk aan ruimte, vestigingsklimaat, milieukwaliteit en de landschappelijke omgeving. De kosten van duurzame maatregelen zijn vaak snel duidelijk, terwijl de baten op langere termijn meestal minder goed zijn vast te stellen. De maatschappelijke kosten-batenanalyse³ (MKBA) is een instrument om al de huidige en toekomstige voor- en nadelen van een herstructureringsproject voor de samenleving zo objectief mogelijk in kaart te brengen (in euro's). Deze analyse maakt duidelijk of en in welke mate een herstructureringsproject bijdraagt aan de maatschappelijke welvaart.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u kunt aantonen dat het in kaart brengen van de maatschappelijke termijnbaten minder belangrijk of niet wenselijk is. Bijvoorbeeld omdat de relatie tot de maatschappelijke omgeving relatief klein is.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

MAN1.4: maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo)

Code	Criterium	Tip
1-MAN1.4	1. U geeft de voorkeur aan bedrijven met een transparant mvo-programma (Voor meer informatie: http://www.mvovlaanderen.be). Het liefst communiceren zij daarover conform de richtlijnen van de Global Reporting Initiative (GRI).	Stel een mvo-profiel op waaraan bedrijven moeten voldoen om zich te vestigen op uw terrein. Gebruik daarbij als basis de richtlijnen van MVO Vlaanderen. Of check de volgende internationale richtlijnen: <ul style="list-style-type: none">- OESO-richtlijnen voor multinationals;- ISO 26000-richtlijnen over mvo;- UN Global Compact (UNGC);- UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGP). Meer info op: https://www.mvovlaanderen.be/inspiratie/comparison-4-international-guidelines-csr .

³ Voor meer informatie: <https://www.lne.be/milieueconomie>

Doel

Het is de bedoeling om maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo) te stimuleren, bij zowel huidige als toekomstige bedrijven die zich vestigen op de economische site.

Introductie

Goed ondernemerschap draagt bij aan de kwaliteit van de samenleving. Mens (people) en milieu (planet) leveren een bijdrage aan het maken van winst (profit). Maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo) is een continu verbeteringsproces waarbij ondernemingen vrijwillig en systematisch economische, sociale en milieu-overwegingen integreren in de bedrijfsvoering. Overleg met stakeholders van de onderneming (belanghebbenden) maakt deel uit van dat proces (Referentiekader MVO in België, Interdepartementale Commissie voor Duurzame Ontwikkeling (ICDO) - 29 maart 2006).

Bij de selectie van bedrijven kan worden rekening gehouden of zij over hun duurzame bedrijfsvoering rapporteren conform het Global Reporting Initiative (GRI). Dat is sinds zijn ontstaan in 1997 uitgegroeid tot de internationale referentie op het vlak van duurzaamheidsverslaggeving.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: u kunt aantonen dat de gevestigde stakeholders – o.a. bedrijven op het terrein – minder eisen willen stellen aan nieuw te vestigen partijen.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



MAN2: proces

De (her)inrichting van een economische site is van in het begin een multidisciplinaire activiteit. Problemen en vragen die zich voordoen in de verschillende fasen van het project? Die moet u van meet af aan incalculeren én zo snel mogelijk oplossen.

Een 'geïntegreerd projectproces' wordt in goede banen geleid door een multidisciplinair team dat met een duidelijke ambitie dezelfde visie nastreeft. Het projectproces kent dan geen strikte lineaire vorm. Neen, het is een cluster van verschillende deeldisciplines die elkaar versterken. Voordeel van deze geïntegreerde aanpak? Mogelijke problemen en vragen in de verschillende projectfasen komen snel aan het licht. Alleen zó is duurzaamheid van bij de start het uitgangspunt. Dat is veel beter dan achteraf duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Want vaak zijn die minder efficiënt: zowel op vlak van investering als op vlak van resultaat. In de praktijk is het ook belangrijk om de algemene principes gebiedsgericht en typologisch uit te werken. Want niet elk principe is even eenvoudig toepasbaar op elk type bedrijventerrein. De ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen vergt daarom een procesmatige aanpak, met voldoende ruimte voor de nodige procestijd en met aandacht voor een duidelijke roldefinitie van de betrokken partijen.⁴



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-MAN2.1	Procesaanpak	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-MAN2.1	Procesaanpak	Ontwerpfase	Relevant	Relevant
1-MAN2.2	Uitgifteproces	Vorbereiding	Relevant	Minder belangrijk
1-MAN2.3	Duurzaamheidsambitie	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-MAN2.3	Duurzaamheidsambitie	Ontwerpfase	Verplicht	Verplicht

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

⁴ Bron: Duurzaamheidsmeter Economische Sites - Stad Gent

MAN2.1: procesaanpak

Code	Criterium	Tip
1-MAN2.1	1. U betreft het projectteam, inclusief de belangrijkste stakeholders (zie MAN3.1), aantoonbaar bij: projectdefinitie en -doel, duurzaamheidsambitie, opmaak van het klantwensenproces (zie MAN3.2), projectbeheersingsinstrumenten en afspraken.	Organiseer een sessie met stakeholders waarbij die betrokkenheid op de agenda staat. Combineer dat met een van de geplande overlegmomenten. Bewaar bewijsvoering zoals notulen waaruit blijkt dat de stakeholders daadwerkelijk betrokken zijn. Leg de inbreng van stakeholders vast en koppel terug naar hen. Zo creëert u extra draagvlak.
	2. Verantwoordelijkheden zijn aantoonbaar afgestemd en gecommuniceerd.	
	3. Niet alleen het definiëren van een participatiemodel (zie MAN3.1 en MAN4.1) is belangrijk. Ook het daadwerkelijk overleggen met overheden, nutsmaatschappijen en andere belanghebbenden is dat. U betreft alle diensten tijdig bij het ontwerp. Zo kunnen de uitvoering en het beheer beter en efficiënter verlopen. Het projectteam kijkt na welke diensten bij het project betrokken zijn. En legt hun rol en verantwoordelijkheden in het project vast.	
2-MAN2.1	4. Bij de faseovergang van 'realisatie' naar 'beheer en gebruik' gaat vaak veel informatie verloren. Daarom hebt u een beheersvorm bedacht die de relevante kennisoverdracht waarborgt.	Schrijf een beheerplan.

Doel

Het is de bedoeling om stakeholders proactief te betrekken tijdens de gehele ontwerp- en realisatiefase. En om de blijvende duurzaamheidsprestaties van het gebied te stimuleren door een beheervorm in te richten voor de beheer- en gebruiksfase.

Introductie

Wilt u duurzaamheid efficiënt en effectief integreren in bebouwde omgeving? Dan is er een andere procesaanpak nodig dan bij een doorsnee project. Duurzaamheid bij bedrijventerreinen voegt u niet zomaar even toe aan uw project. U integreert het – al van bij de allereerste projectkiem. Daarom gaat u voor een integrale aanpak die sociaal-maatschappelijke (people), fysiek-technische (planet) en financieel-economische (profit/prosperity) aspecten combineert, gericht op de lange termijn.

Status

Het criterium 2-MAN2.1 kunt u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: u kunt aantonen dat u maar weinig invloed kunt uitoefenen op de beheerfase.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

MAN2.2: uitgifteproces

Code	Criterium	Tip
1-MAN2.2	1. U hebt een uitgifteplan.	Vermeld in het plan: <ul style="list-style-type: none">- bezwarende maatregelen voor de kavels over rationeel en zuinig ruimtegebruik (naargelang de activiteiten van de bedrijven en met aandacht voor de plaatsing van de gebouwen);- ambitieuze duurzaamheidsevaluatiecriteria voor kandidaat-investeerders;- ambitieuze duurzaamheidsevaluatiecriteria rond de toelating van sevesobedrijven en andere problematische ruimtevragers;- bouwverplichting binnen een termijn van maximaal vier jaar vanaf het verlijden van de akte van terbeschikkingstelling;- exploitatieverplichting binnen een termijn van maximaal vijf jaar vanaf het verlijden van de akte van terbeschikkingstelling;- voorwaarden die het toezicht en het beheer verzekeren;- stedenbouwkundige verplichtingen;- aspecten van het (her)inrichtingsplan met weerslag op de duurzame uitgifte van de kavels.

Doel

Het is de bedoeling om een duidelijke strategie te ontwikkelen over de uitgifte van delen van de site. Dat is essentieel in een dynamische omgeving zoals een economische site.

Introductie

Zonering, tijdsperspectief en randvoorwaarden moeten vooraf goed worden besproken en er moet duidelijk over worden gecommuniceerd. Zo kunnen de ambities van de site op vlak van energie, materialen, water, mobiliteit en socio-economische aspecten worden aangepast wanneer eigendoms- en andere rechten in verband met het terrein veranderen.

Het uitgiftebeleid of grondbeleid is samen met de bestemmingsplannen en het vergunningsbeleid belangrijk om de ambities, doelstellingen en visies juridisch te verankeren. Het uitgifteplan laat expliciet zien hoe de geformuleerde ambities uit het inrichtingsplan concreet worden gemaakt, zowel ruimtelijk als procedureel.⁵

Status

Het criterium 1-MAN2.2 staat op 'relevant'. U kunt het uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze twee situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u kunt aantonen dat de kavels al zijn uitgegeven en dat u daardoor dus minder invloed kunt uitoefenen op het uitgifteproces.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

⁵ Bron: Duurzaamheidsmeter Economische Sites - Stad Gent.

MAN2.3: duurzaamheidsambitie

Code	Criterium	Tip
1-MAN2.3	1. U hebt een integrale gebiedsvisie opgesteld, samen met projectmedewerkers en de belangrijkste stakeholders. Die richt zich op een gebiedsontwikkeling waarin opportuniteiten, bedreigingen, sterktes en zwaktes aan bod komen.	Organiseer een integrale sessie met stakeholders waarbij dit op de agenda staat. Combineer dat met een van de geplande overlegmomenten.
	2. U hebt een integrale duurzaamheidsambitie opgesteld, samen met projectmedewerkers en de belangrijkste stakeholders. Daarin communiceert u duidelijk over de belangrijkste thema's.	
	3. U hebt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de duurzaamheidsambitie gewaarborgd (in het projectteam).	Zet dat op papier.
2-MAN2.3	4. U controleert regelmatig of de vooropgestelde duurzaamheidsambitie voldoende is gewaarborgd in het ontwerp.	Zet dat op de projectagenda. En koppel het aan milestones zodat het niet verwatert.

Doel

Het is de bedoeling om een integrale gebiedsvisie op te stellen.

Introductie

Een duurzaam project? Dat kan alleen duurzaam zijn én blijven als u uw coherente visie aanhoudt gedurende het volledig ontwerpproces. Het is heel belangrijk dat u binnen een eengemaakte structuur de coördinatie tussen de verschillende initiatiefnemende partijen stroomlijnt, zodat u een gezamenlijke visie en gezamenlijke doelstellingen kunt formuleren. Want een duurzame economische site staat of valt met de bereidheid tot samenwerken van de rechtstreeks betrokken partijen.

Status

Alle criteria zijn verplicht: u kunt ze niet op 'minder belangrijk' zetten.



MAN3: draagvlak en stakeholdersmanagement

Gaat u voor een duurzame benadering van terreinontwikkeling? Focus dan van bij de start op de participatie van en coördinatie tussen alle betrokken actoren. De bedoeling is om een breed draagvlak te creëren voor de ontwikkeling en het duurzame gebruik van het bedrijventerrein.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-MAN3.1	Stakeholdersanalyse	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-MAN3.1	Stakeholdersanalyse (herziening van het ontwerp op basis van stakeholdersanalyse)	Ontwerpfase	Relevant	Minder belangrijk
1-MAN3.2	Klantwensen en garanderen van betrokkenheid	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-MAN3.2	Klantwensen en garanderen van betrokkenheid	Ontwerpfase	Verplicht	Verplicht

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

MAN3.1: stakeholdersanalyse

Code	Criterium	Tip
1-MAN3.1	1. U voerde een stakeholdersanalyse uit, in samenspraak met het projectteam.	Kijk eens op: http://www.12manage.com/methods_stakeholder_mapping_nl.html .
	2. Per relevante stakeholder bracht u de aan de gebiedsontwikkeling gerelateerde behoeften in kaart. Én gaf u aan hoe die gekoppeld zijn aan andere stakeholders met wie ze een relatie hebben.	
	3. De stakeholdersanalyse wordt regelmatig geëvalueerd en geüpdatet.	Maak van de analyse een terugkerend agendapunt tijdens periodieke vergaderingen.
2-MAN3.1	4. Hebt u de stakeholdersanalyse geüpdatet (zie MAN3.1)? Dan toont u wat de effecten daarvan zijn op het ontwerp.	

Doel

Het is de bedoeling om tijdig in kaart te brengen welke partijen en personen moeten worden betrokken bij de uitwerking van de projectplannen. Bijvoorbeeld omdat die spelers een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van het project. Of omdat ze juist kunnen dwarsliggen als u geen rekening houdt met hen bij de opstelling van het plan.

Het is noodzakelijk dat u de stakeholdersanalyse regelmatig updatet. Zo hebt u tijdens het hele project een actueel inzicht in de belanghebbenden, hun wensen en hun mate van inspraak.

Introductie

In een stakeholdersanalyse beschrijft u het speelveld van belanghebbenden in en rond het project. Dat is nodig om de initiatiefnemers ervan inzicht te verschaffen in kansen en bedreigingen voor het project. Resultaat van de stakeholdersanalyse? U krijgt een beeld van: mogelijke samenwerkingspartners, stakeholders die een rol spelen in de besluitvorming en stakeholders die geen directe rol spelen maar wel invloed kunnen uitoefenen op de voortgang (zowel positieve als negatieve).

Aanpassingen in uw stakeholdersanalyse zijn essentieel om uw projectdoelstellingen succesvol te realiseren. Kijk welke effecten die aanpassingen hebben op uw ontwerp en integreer de effecten erin.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u kunt aantonen dat de stakeholdersanalyse uit de voorbereidende fase niet hoeft worden herzien voor de ontwerpfase.

MAN3.2: klantwensen en garanderen van betrokkenheid

Code	Criterium	Tip
1-MAN3.2	1. In een vroeg stadium verzamelt u de klantwensen van alle stakeholders: u zet ze samen in een klantwensendocument.	Kijk eens op: http://www.relatics.com/ . Stel één aanspreekpunt aan per ontwikkelaar en gemeente. Organiseer voldoende (informele) momenten met de stakeholders.
2-MAN3.2	2. Start de ontwerpfase? Dan wordt het klantwensendocument herzien en aangepast waar nodig (zie 1-MAN3.2). U communiceert duidelijk over eventuele wijzigingen.	Leg de herziening vast in een verslag. Onderbouw ontwerpkeuzes en leg ze vast in een verslag. Koppel daarbij terug naar de klantwensen.

Doel

Het is de bedoeling om input en informatie over klantwensen en -eisen volledig en gestructureerd in beeld te brengen.

Introductie

De levenscyclus van een project telt verschillende overdrachtsmomenten van informatie. Daarom is het belangrijk om de verzameling van behoeften, randvoorwaarden en eisen van de stakeholders expliciet te maken en te beheren. Het klantwensendocument is geen statische informatiebron, maar een document dat meegroeit met de ontwikkeling van het project.

Dit document wordt hét basisoverzicht van alle klanteisen en -wensen. Er wordt parallel afgestemd met de omgeving.

Status

Deze criteria zijn verplicht: u kunt ze niet op 'minder belangrijk' zetten.

MAN4: parkmanagement

Het doel van parkmanagement? Toegevoegde waarde creëren voor de belangrijkste stakeholders op de economische site door lokaal gevestigde bedrijven te laten samenwerken. Parkmanagement kan bijdragen tot de ontwikkeling, het beheer en de heropleving van het bedrijventerrein. De essentie van parkmanagement: ondernemers op een bedrijventerrein organiseren zich collectief en spannen zich gezamenlijk in voor de duurzame kwaliteit van dat terrein. Dat gebeurt meestal in nauwe samenwerking met de lokale overheid en leidt doorgaans tot een verbetering van (bedrijfs)economische resultaten, de vermindering van milieubelasting en een zorgvuldiger ruimtegebruik. Door in te zetten op een duurzaam beheer via parkmanagement kan een grootscheepse herstructurering worden voorkomen. Parkmanagement zorgt ook voor een verbeterde en blijvend hoge beeldkwaliteit.

Verschillende criteria van dit thema vragen om een onderzoek dat dient als bewijsvoering. Als u dat wilt, mag u de verslaglegging van die studies combineren.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-MAN4.1	Collectieve financiering	Vorbereiding	Relevant	Relevant
2-MAN4.2	Collectieve energie-inkoop	Ontwerpfase	Relevant	Relevant
1-MAN4.3	Collectief afvalmanagement	Vorbereiding	Verplicht	Relevant
2-MAN4.4	Collectief groenbeheer	Ontwerpfase	Extra belangrijk	Relevant
2-MAN4.5	Collectieve mobiliteit	Ontwerpfase	Extra belangrijk	Relevant
2-MAN4.6	Beveiliging	Ontwerpfase	Relevant	Relevant
2-MAN4.7	Delen, lenen en ruilen	Ontwerpfase	Relevant	Relevant
2-MAN4.8	Lokale voeding	Ontwerpfase	Relevant	Relevant
2-MAN4.9	Overgang van ontwikkelaar naar beheerder	Ontwerpfase	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

MAN4.1: collectieve financiering

Code	Criterium	Tip
1-MAN4.1	1. U stelde een bestendige samenwerkings- en financieringsconstructie op – ter ondersteuning van de duurzame realisatie van de gebiedsontwikkeling. Daarbij hebt u innovatieve constructies (zie introductie) met gedeeld eigenaarschap minstens overwogen.	Kijk eens op: http://www.vlaio.be/artikel/crowdfunding-initiatieven .

Doel

Het is de bedoeling om financierings- en samenwerkingsconstructies op te stellen om zo de haalbaarheid van de duurzaamheidsambitie te vergroten.

Introductie

Voor de financiering van een bedrijventerrein bieden zich steeds weer nieuwe mogelijkheden aan. Het zoeken naar nieuwe innovatieve financieringsmogelijkheden draagt niet alleen bij aan een toekomstbestendig terrein, maar ook aan draagvlak en cohesie.

Enkele tips van duurzame financiering:

1. Richt een garantiefonds op voor de financiering van projecten met een lange doorlooptijd.
2. Financier het parkmanagement met verdiensten, lidmaatschapsgeld en bijdragen van de gemeente.
3. Zorg voor een publiek-private samenwerking.
4. Ga voor gedeeld eigenaarschap via crowdfunding.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: u kunt aantonen dat u een duurzame financieringsconstructie met gedeeld eigenaarschap overwoog maar dat na analyse bleek dat die onvoldoende ging bijdragen aan de duurzaamheid van het terrein.

MAN4.2: collectieve energie-inkoop

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.2	1. U onderzoekt de mogelijkheden en voordelen van een collectieve energie-inkoop. Daarnaast bekijkt u hoe de financiering en organisatie van een eventuele collectieve energie-inkoop eruit kan zien.	
	2. U koopt daadwerkelijk gezamenlijk energie.	

Doel

Het is de bedoeling om energiekosten te verminderen en om de inkoop van groene energie, restwarmte en -koude of warmte uit hernieuwbare energiebronnen te bevorderen.

Introductie

Koopt een grote groep samen energie? Dan zijn energieleveranciers bereid om lagere tarieven aan te bieden. Hoe meer deelnemers, hoe lager de prijs. Bovendien wordt de inkoop van groene stroom almaar goedkoper, zo wordt de drempel voor individuele bedrijven om groene stroom te kopen kleiner.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: een studie toont aan dat de voordelen van een gezamenlijke inkoop niet opwegen tegen de voordelen van een individuele inkoop.

MAN4.3: collectief afvalmanagement

Code	Criterium	Tip
1-MAN4.3	1. U bestudeert de mogelijkheden en voordelen van collectief afvalmanagement.	Pakt u het ambitieus aan? Doe dan ook een grondige grondstoffenanalyse van het terrein. Want afvalstoffen en halfproducten kunnen voor naburige bedrijven net grondstoffen zijn.
	2. U bekijkt of het nodig is om een onafhankelijke tussenpersoon aan te stellen. Bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat bedrijven met gevoelige afvalinformatie toch kunnen deelnemen aan het gezamenlijke initiatief.	
	3. Stelde u vast dat een onafhankelijke tussenpersoon wenselijk is? Dan hebt u die ondertussen ook daadwerkelijk aangesteld.	
	4. Er is een systeem ontworpen waarmee u daadwerkelijk collectief afval inzamelt.	Het systeemontwerp bevat minimaal: <ul style="list-style-type: none">- systeemanalyse;- afspraken;- verzamelplekken of sorteerstraatsjes;- contract(en).

Doel

Het is de bedoeling om meer geld te besparen en minder milieuvuiling te veroorzaken. Dankzij de schaalvergroting wordt het ook mogelijk om meer fracties gezamenlijk selectief in te zamelen.

Introductie

Collectief afvalmanagement draagt bij tot een structurele vermindering van de afvalkosten: een kwaliteitsvolle dienstverlening en transparante samenwerking staan daarbij centraal. Dankzij de schaalvergroting wordt het mogelijk om meer fracties gezamenlijk selectief in te zamelen dan verplicht is. Staar u niet blind op de laagste tarieven per kilogram, want belangrijke factoren van de afvalkosten zijn verborgen. Denk aan interne logistiek, onnodige overhead, dure verpakkingen, ... Het is belangrijk dat u de afvalstromen op het bedrijventerrein inventariseert en onderzoekt welke collectief en selectief kunnen worden beheerd.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Een studie toont aan dat de voordelen van een collectief afvalmanagementsysteem (1-MAN4.3) niet opwegen tegen de voordelen van een individueel systeem.

MAN4.4: collectief groenbeheer

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.4	1. U bekijkt de mogelijkheden van een collectief groenbeheer (bijvoorbeeld voor zijbermen).	
	2. U treft maatregelen die het collectieve groenbeheer stimuleren.	

Doel

Het is de bedoeling om meer geld te besparen, de impact op het milieu te verminderen en innovatieve samenwerkingsvormen te bevorderen.

Introductie

Gemeenten beheren hun groen doorgaans op een 'normaal' basisniveau, om de gemeentelijke budgetten niet meer dan nodig te belasten. Maar bedrijven willen het vaak over een andere boeg gooien: zij willen een kwalitatief hoogwaardiger groenbeheer. Wat is goed genoeg en wat is beter? De antwoorden daarop zijn subjectief en deze materie kan leiden tot lastige discussies. In sommige gevallen (vaak bij nieuwe terreinen) wordt het groenbeheer uitgevoerd door of onder regie van de parkmanager van dat nieuwe terrein. Zo heeft de parkmanager een directe invloed op de kwaliteit van het beheer en op de manier waarop het wordt uitgevoerd. Voor bestaande terreinen is er weleens de wens – vanuit onvrede met de huidige situatie – om het groenbeheer over te nemen.⁶

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: een studie toont aan dat de voordelen van een collectief groenbeheer niet opwegen tegen de voordelen van een individueel groenbeheer.

MAN4.5: collectieve mobiliteit

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.5	1. U bestudeert de mogelijkheden van collectieve mobiliteit. Daarbij overweegt u minstens deze vormen: <ul style="list-style-type: none">- openbaar vervoer;- zelf georganiseerd vervoer;- digitale platformen. Meer uitleg over bovengenoemde types? Lees de onderstaande introductie.	
	2. U treft maatregelen die de collectieve mobiliteit stimuleren.	Overweeg slimme internettoepassingen. Of wat denkt u van automatische agenda-afstemming? Daarbij krijgt een medewerker een bericht als een collega voor dezelfde afspraak dezelfde reis moet afleggen.

Doel

Het is de bedoeling om meer geld te besparen en minder milieuvervuiling te veroorzaken. We zoomen hier vooral in op personenvervoer. Vrachtvervoer komt aanbod in het hoofdstuk Transport (TRA).

Introductie

Niet alleen de overheid kijkt naar innovatie mobiliteitsoplossingen, ook commerciële partijen en particulieren zullen dat steeds vaker doen. Internet heeft nieuwe organisatievormen van mobiliteit mogelijk gemaakt: de laatste jaren groeien deelplatforms exponentieel. Het autodelen en online carpoolen groeit dus dankzij technologische ontwikkelingen én dankzij nieuwe sociale opvattingen. Online-liftplatforms zoals BlaBlaCar vormen een degelijk alternatief voor het openbaar vervoer op lange afstand, vooral al in Zuid-Europese landen. Maar blijft de vraag naar collectieve mobiliteit toenemen in de toekomst? Dat is nog niet duidelijk.

Voor uw studie bekijkt u de volgende vormen van collectief vervoer op het terrein: openbaar vervoer, zelf georganiseerd vervoer (zoals 'meerijconstructies' van het personeel), commercieel vervoer (collectief initiatief waarvoor een lidmaatschap is vereist) en digitale platformen (vraag en aanbod worden geregeld via een platform op internet).

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: een studie toont aan dat de voordelen van collectieve mobiliteitsmaatregelen niet opwegen tegen de voordelen van individuele mobiliteitsmaatregelen.

⁶ Bron: Draaiboek Parkmanagement - Groenbeheer, Provincie Gelderland en Overijssel.

MAN4.6: beveiliging

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.6	1. U bestudeert de mogelijkheden van collectieve beveiliging. Daarbij overweegt u minstens: <ul style="list-style-type: none">- plannen van collectieve mobiele surveillances;- plannen van collectieve surveillances tijdens donkere dagen;- verkorten van de aanrijtijd bij alarm;- plaatsen van gezamenlijke logo's en borden om medewerkers te sensibiliseren en criminelen af te schrikken.	
	2. U treft collectieve beveiligingsmaatregelen.	

Doel

Het is de bedoeling om de veiligheid van een gedefinieerd gebied te verbeteren met een samenwerking tussen verschillende partijen. Let wel: collectieve beveiliging is altijd een aanvulling op individuele beveiligingsmaatregelen.

Introductie

Brandweer, politie, lokale overheden en ondernemersverenigingen spelen een belangrijke rol in collectieve beveiliging. Maar de ondernemers zelf óók: zij hebben de meeste kennis, omdat ze redeneren vanuit de dagelijkse praktijk. Dat is ook goed, want als geen ander weet een ondernemer wat er speelt. Door de krachten te bundelen ontstaan – onder meer – de volgende voordelen:

- minder schade dankzij preventieve werking van bewaking, camera's en borden;
- snelle reactietijd, dus een grotere pakkans van vandalen;
- optimalisatie van individuele inbraakpreventie en veiligheidsmaatregelen;
- verbetering van het algemene veiligheidsgevoel;
- verhoogde prioriteit bij politie en brandweer;
- uitbreiding van het zakelijke netwerk;
- voordeligere verzekeringspremie.

Het is niet de bedoeling om een verstevigde burcht te bouwen, dat is geen duurzame oplossing in relatie tot de omgeving. U moet in uw bewijsvoering aantonen dat u wel degelijk rekening hield met een optimale verweving met de omgeving.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: een studie toont aan dat de voordelen van collectieve mobiliteitsmaatregelen niet opwegen tegen de voordelen van individuele mobiliteitsmaatregelen.

MAN4.7: delen, lenen en ruilen

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.7	1. U bestudeert de mogelijkheden voor het delen, lenen en ruilen van individuele bezittingen. U kijkt daarbij minstens naar: <ul style="list-style-type: none">- personeel en menskracht (bijv. een gezamenlijk secretariaat);- machines;- auto's en vervoer (zie ook MAN 4.5);- parkeerplaatsen;- voorzieningen (bijv. een gezamenlijk restaurant);- groen (bijv. een gezamenlijke tuin als ontspanningsruimte).	Kijk eens op: http://www.d-tool.nl/nl-be/themas/mvo-sociaal/delen-lenen-ruilen . Bedrijfsleiders die regelmatig samenzitten, komen misschien tot dezelfde resultaten van delen, lenen en ruilen. Maar deze informele aanpak wordt in DZM niet gevalideerd.
	2. U kunt aantonen dat u daadwerkelijk iets deelt, leent of uitwisselt.	

Doel

Het is de bedoeling om efficiëntie te verhogen, kosten te verminderen en synergiën te creëren.

Introductie

In Vlaanderen zijn particulieren al op grotere schaal aan het delen. Tips, maar ook: auto's, slaapplekken, gereedschap, ... Denk ook aan optimaal benutten van restafval om bijvoorbeeld warmte op te wekken en materialen te vervaardigen. Deze transparante manier van uitwisselen is ook interessant voor een bedrijventerrein: het kan geld besparen en synergieën opwekken.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: een studie toont aan dat de voordelen van uitwisseling niet opwegen tegen de voordelen van individueel gebruik van assets.

MAN4.8: lokale voeding

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.8	1. U bestudeert de mogelijkheden voor de collectieve productie van lokaal voedsel op het terrein (stadslandbouw).	
	2. Er wordt biologisch geproduceerd.	
	3. U probeert om het lokaal geproduceerde voedsel ook lokaal te leveren, bijvoorbeeld in bedrijfskantines op het terrein (zo sluit u de lokale voedselkringloop).	

Doel

Het is de bedoeling om de productie en consumptie van lokale voeding te stimuleren. Ook al is een bedrijventerrein daar vandaag nog niet echt mee bezig, het kan via de voedselketen wel degelijk zijn steentje bijdragen tot de vermindering van de afvalberg en de CO₂-uitstoot.

Introductie

Wat is lokale voeding? Voedsel dat wordt geproduceerd in een straal van maximaal één kilometer rond het plangebied en wordt verwerkt binnen een straal van maximaal tien kilometer. Daar ligt een mooie kans voor bedrijventerreinen: zij kunnen voor hun kantines bijvoorbeeld samenwerken met lokale producenten en verwerkingsbedrijven. Door de reductie van het voedseltransport verlaagt u de CO₂-uitstoot. Tip: kijk ook eens of er op uw bedrijventerrein geen een grote braakliggende ruimte beschikbaar is om voedsel te produceren.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: een studie toont aan dat de voordelen van collectieve lokale voedselproductie minder duurzaam zijn dan afzonderlijke externe inkoop. Bijvoorbeeld omdat het ruimtegebruik, de terreinomvang of de types van aanwezige bedrijven dat niet toelaten.

MAN4.9: overgang van ontwikkelaar naar beheerder

Code	Criterium	Tip
2-MAN4.9	1. U hebt een plan dat beschrijft hoe het parkmanagement wordt overgedragen van ontwikkelaar naar beheerder.	Contacteer tijdig de beheerders.
	2. U hebt een professionele partij opgericht of aangesteld om het parkmanagement te beheren.	

Doel

Het is de bedoeling om te voorkomen dat de initiële essentie van het parkmanagement verloren gaat.

Introductie

De eerste stappen van het parkmanagement kunnen doorgaans worden gezet door de industriële kring of ondernemersvereniging. Komen er later meer risico's bij? Dan kan het zinvol zijn om daarvoor een aparte organisatiestructuur op te zetten. Het doel bepaalt de inrichting en de juridische vorm. Belangrijk is dat de geformuleerde doelstelling breed genoeg is, zo kunt u nieuwe initiatieven ontplooiën zonder dat de doelstelling moet worden aangepast. Vaak wordt de structuur uitgetekend door de ontwikkelaar maar uitgevoerd door de organisatiestructuur zelf.

Er zijn verschillende organisatiestructuren om parkmanagementactiviteiten te ontplooiën. De vorm hangt af van de keuzes van de initiatiefnemers. Om dat te bepalen, houden ze maar beter rekening met:

- draagvlak;
- verantwoordelijkheden;
- bevoegdheden en zeggenschap;
- aansprakelijkheid;
- flexibiliteit van de structuur;
- financiële opzet.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. U kunt aantonen dat er geen overgang van ontwikkelaar naar beheerder plaatsvindt.
2. U kunt aantonen dat de overgang van ontwikkelaar naar beheerder geen risico's voor het behoud van het initiële parkmanagement met zich meebrengt.



SEW: SOCIAAL EN ECONOMISCH WELZIJN

Een bedrijventerrein levert een meerwaarde op voor de directe omgeving, de nabijgelegen dorpen en/of steden, de ruime regio, ... Want een bedrijventerrein moet de omgeving werkgelegenheid en een economische impuls geven. Het kan ook meerwaarde bieden door faciliteiten te creëren waaraan voorheen een gebrek was. Meerwaarde? Ja! Maar overlast? Liever niet, natuurlijk. Al het voorgaande heeft te maken met het sociale en economische welzijn dat een bedrijventerrein biedt. U leest er meer over op de onderstaande pagina's.

SEW1: gezondheid en fysisch milieu

Een duurzaam bedrijventerrein is een leefbaar bedrijventerrein voor gebruikers en omwonenden. De kwaliteit van het fysieke milieu beïnvloedt de gezondheid van de gebruikers en omwonenden. Het fysieke milieu omvat geluidsoverlast, lichthinder, luchtkwaliteit en geuroverlast. Houdt u daarmee rekening in de ontwerpfase? Dan beperkt u de overlast in de gebruiksfase.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
2-SEW1.1	Geluidsoverlast	Ontwerp	Extra belangrijk	Extra belangrijk
2-SEW1.2	Lichthinder	Ontwerp	Relevant	Minder belangrijk
2-SEW1.3	Luchtkwaliteit	Ontwerp	Relevant	Relevant
2-SEW1.4	Geuroverlast	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.



SEW1.1: geluidsoverlast

Code	Criterium	Tip
2-SEW1.1	1. U stelt een geluidsbeheerplan op voor het omgevingslawaai.	Maak een geluidsbeheerplan conform: - de Europese richtlijn 2002/49/EG; - de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4.5 van VLAREM-II. Hou daarbij – conform de norm – rekening met zowel industrielawaai als omgevingslawaai.
	2. U stelt de referentietoestand op voor het verkeerslawaai.	Maak een rapport over de referentietoestand.
	3. Het aantal ernstig gehinderden door verkeerslawaai in uw invloedzone blijft gelijk of daalt ten opzichte van de referentietoestand.	Gebruik een mobiliteitseffectenrapport of screeningsnota om een berekening te maken die aantoont dat het aantal ernstig gehinderden niet toeneemt.
	4. In gevoelige gebieden (gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden) is Lden lager dan 55 dB(A).	Maak een rapportering of berekening die aantoont dat de Lden lager is dan 55 dB(A).

Doel

Het is de bedoeling om gezondheidsrisico's voor de mens en schade voor fauna te beperken. Door het vermijden en verminderen van de schadelijke gevolgen van blootstelling aan verkeerslawaai (van weg-, spoor- en vliegtuigverkeer), aan industrielawaai en aan ander omgevingslawaai.

Introductie

Hard, aanhoudend of ongewenst geluid kan hinderlijk zijn en gezondheidsproblemen veroorzaken. Zowel gebruikers als omwonenden van het bedrijventerrein kunnen geluidsoverlast ervaren. Daarnaast kan geluidsoverlast schade aan fauna berokkenen. Geluidsoverlast is vastgelegd in de Europese richtlijn 2002/49/EG. In het rapport Good practice guide on noise exposure and potential health effects is een methodiek uitgewerkt om de richtlijn naar de praktijk te vertalen. Daarin wordt een link gelegd tussen Lden (een maat die geluidsbelasting door omgevingslawaai uitdrukt) en het percentage ernstig gehinderden. Het is belangrijk dat u een geluidshinderplan of geluidsbeheerplan opstelt waarin gemeenschappelijke doelstellingen voor omgevingslawaai op en rond de site worden geformuleerd. Daarin moet u grenswaarden en geluidsbelastingindicatoren zoals Lden en Lnight bepalen. Voor industriële immissies geldt in de eerste plaats het beoordelingskader van VLAREM en de geluidvoorwaarden voor 'ingedeelde' inrichtingen gepreciseerd in hoofdstuk 4.5 van Titel II van VLAREM II. Het specifieke geluid dat een bepaalde organisatie produceert, moet worden beperkt tot een maximaal geluidsniveau. Wilt u de effecten van het bedrijventerrein op de omgeving en de fauna kennen? Dan moet u eerst een referentietoestand bepalen waarin het aantal ernstig gehinderden wordt vastgesteld. De extra verkeersbewegingen kunnen worden afgeleid uit het mobiliteitseffectenrapport (MOBER) of het Milieueffectrapport (M.E.R.). De invloedzone wordt standaard ingesteld op een zone van 500 meter rond de site (systeemgrens), maar kan door de stedelijke overheid per project worden uitgebreid of ingekrompen. Die methodiek kan niet zinvol worden gebruikt in gebieden zonder menselijke bezetting. In gevoelige gebieden (gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden) in de invloedzone wordt daarom een absolute grenswaarde voor Lden gehanteerd. Om verstoring van gevoelige fauna te beperken moet men er in deze gebieden naar streven om de geluidsdrempel 55 dB(A) niet te overschrijden. De stedelijke overheid kan deze drempel per project bijsturen.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: er is eerder al een geluidsbeheerplan opgesteld en u kunt nu aantonen dat verdere analyse minder belangrijk is.

SEW1.2: lichthinder

Code	Criterium	Tip
2-SEW1.2	1. U stelt een lichtbeheerplan op.	Hou in uw lichtbeheerplan rekening met de aspecten die in dit hoofdstuk zijn verwerkt. Gebruik de VLAREM-voorschriften daarbij als richtlijn. Kijk ook eens op: https://emis.vito.be/nl/lichthinder-handel-diensten-normen-en-reglementering .
	2. U past maatregelen toe om de lichthinder te beperken.	

Doel

Het is de bedoeling om de lichtvervuiling te beperken: zo verminderen de storende effecten op flora en fauna 's nachts.

Introductie

Lichthinder is overlast voor de leefomgeving van mens en dier, veroorzaakt door een teveel aan licht. Omwonenden kunnen last ondervinden van een lichtinstallatie, zoals schijnwerpers tegen inbraak of gevel- en reclameverlichting. Lichthinder kan het leefgebied van dieren beïnvloeden en hun bioritme verstoren.

De VLAREM-voorschriften vormen het regelgevend en beleidsmatig kader voor lichthinder. Wilt u aan het criterium voldoen? Dan moet u een verlichtingsplan opstellen voor uw bedrijventerrein of economische site. Omschrijf daarin de:

- verschillende zones en hun functies;
- lichtarmaturen in functie van verlichtingssterkte, doelgebied en uniformiteit of gelijkmatigheid.

Om de lichthinder te verminderen, houdt u in uw verlichtingsplan rekening met:

- efficiënte lichtarmaturen die een goede richting geven aan de lichtbundel om onnodige verlichting van de hemelkoepel te vermijden;
- gelijkmatige verlichting om verblinding te vermijden;
- zones waarin u het licht dimt;
- beperking van doelgebied en lichtintensiteit zodat u alleen verlicht wat nodig is;
- aanpassing van de verlichtingsgolflengte aan de plaatselijke fauna, zodat bepaalde soorten niet worden agetrokken of verstoord;
- beheersysteem waarbij met licht- en bewegingssensoren wordt bepaald of het licht aan of uit moet – of moet worden gedimd.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. U kunt aantonen dat zowel omwonenden als gebruikers als fauna geen of nauwelijks lichthinder zullen ondervinden van het bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

SEW1.3: luchtkwaliteit

Code	Criterium	Tip
2-SEW1.3	1. U stelt de referentietoestand op voor de luchtkwaliteit.	Maak een rapport over de referentietoestand en hou daarbij rekening met de aspecten uit dit hoofdstuk.
	2. U treft ontwerpmaatregelen zodat de luchtverontreiniging gelijk is aan of kleiner is dan die van de referentietoestand.	

Doel

Het is de bedoeling om de verontreiniging van de buitenlucht te verminderen. Zodat de schadelijke gevolgen voor mens en milieu zo klein mogelijk zijn. Daarbij gaat bijzondere aandacht naar gevoelige bevolkingsgroepen zoals jonge kinderen, ouderen of personen met een aandoening aan de luchtwegen.

Introductie

Schadelijke stoffen in de lucht hebben een negatief effect op het klimaat en de gezondheid. Luchtverontreiniging veroorzaakt door bedrijven wordt geregeld via wetgeving. VLAREM en eventueel ook voorwaarden in de milieuvergunning regelen de inrichtingsgebonden emissies voor de lucht. DZM concentreert zich op de luchtverontreiniging veroorzaakt door het verkeer en door de bedrijvigheid zelf (gezamenlijk behandeld binnen VLAREM-normen). Dat gaat dan over emissies van stikstofoxiden en fijn stof (PM10 en PM2,5). Die moeten worden beperkt tot een minimum om de gezondheidsrisico's voor de mens en de schade aan vegetatie en ecosystemen te beperken.

Eerst moet u een referentietoestand bepalen. Daarbij brengt u de luchtkwaliteit van de huidige situatie in kaart – dus zónder bedrijvensite. Daarna probeert u de invloed op de luchtkwaliteit door de bouw of uitbreiding van de bedrijvensite te voorspellen. Extra verkeersbewegingen leidt u af uit het mobiliteitseffectenrapport. Voor de berekening van de lokale verkeersbijdrage zijn verschillende modellen beschikbaar. Verwacht u dat extra verkeer de luchtkwaliteitsnormen zal beïnvloeden? Bereken dan de impact. Voor de voorspelling van toekomstige situaties zijn alleen berekeningen of windtunnelsimulaties mogelijk. Laten de berekeningen of simulaties een toename van de luchtverontreiniging zien? Dan moet u ontwerpmaatregelen nemen om een luchtkwaliteit te behalen die gelijk is aan of beter is dan die van de referentietoestand. Denk aan gemotoriseerd verkeer beperken en de gebouwen doordacht schikken (bijv. doorstroomopeningen creëren).

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: u kunt aantonen dat zowel omwonenden als gebruikers van het bedrijventerrein als fauna geen of weinig hinder zullen ondervinden van een slechtere luchtkwaliteit.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



SEW1.4: geuroverlast

Code	Criterium	Bewijsvoering
2-SEW1.4	1. U stelt de referentietoestand op voor de geuroverlast.	Maak een rapport over de referentietoestand en beschrijf daarin hoe u die gaat evalueren.
	2. U treft ontwerpmaatregelen zodat de geuroverlast gelijk is aan of kleiner is dan die van de referentietoestand.	Stel een rapport op met daarin een: <ul style="list-style-type: none">- evaluatie van de geuroverlast voor de omgeving;- definitief ontwerp met maatregelen;- onderbouwing dat die maatregelen de negatieve effecten van de terreinontwikkeling daadwerkelijk elimineren.

Doel

Het is de bedoeling om geuroverlast te beperken – door sitegebonden doelstellingen te formuleren én te realiseren.

Introductie

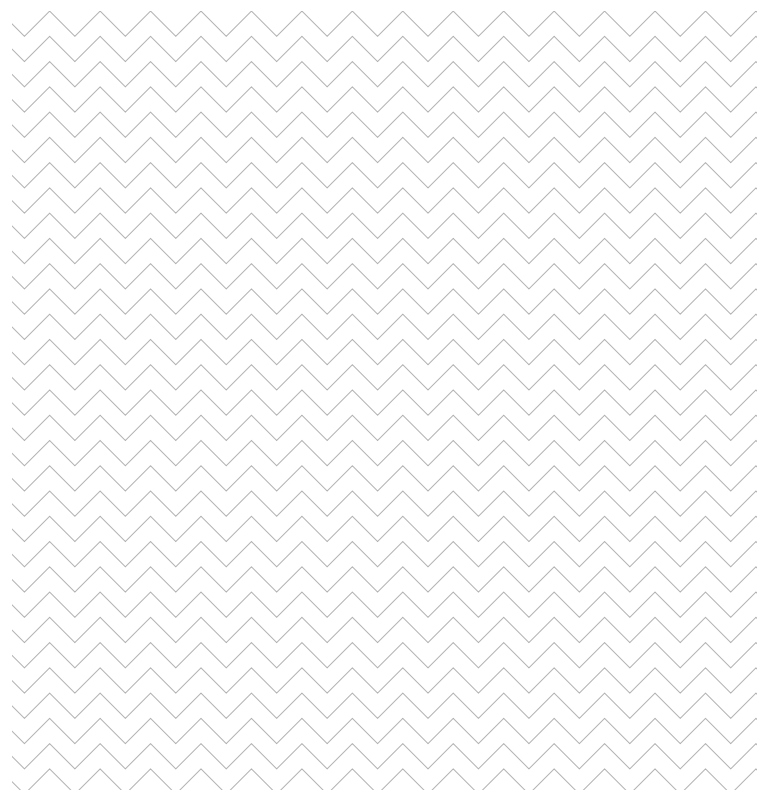
Geurhinder tast de kwaliteit van de woon- en leefomgeving aan voor omwonenden. In de eerste plaats beïnvloedt geurhinder het mentale welzijn: het veroorzaakt een gevoel van onbehagen en zorgt ervoor dat een omwonende zijn omgeving minder waardeert. Geurhinder brengt vaak een gevoel van onrust teweeg, omdat de onaangename geur wordt geassocieerd met vergiftigingsgevaar. Zo'n onrust over de eigen gezondheid vormt een ernstige mentale belasting. In de tweede plaats heeft geurhinder een impact op de fysieke handelingen van omwonenden: ze blijven weg uit de tuin, sluiten ramen en deuren, hangen de was niet op buiten – er kunnen ook psychosomatische klachten optreden. Tot slot kan geurhinder ook een economische impact hebben. Vragen bedrijven die potentiële 'stankverspreiders' zijn een vergunning aan? Dan kan het zijn dat die niet wordt toegekend door weerstand van omwonenden. Zowel nieuwe als bestaande bedrijven die klachten over geurhinder ontvangen, moeten inspanningen leveren om die geurhinder te voorkomen en te bestrijden. Geurhinder kan ook negatieve gevolgen hebben voor de waarde van onroerende goederen in de omgeving van de stankbron. In Vlaanderen bestaat geen algemeen juridisch kader voor geurhinderbeheersing. Maar voor uw industriële activiteiten kan VLAREM bijzondere sectorale voorwaarden opleggen. Voorbeeldmaatregelen? Ontvangstkelders en voorbezinkbassins afdekken bij rioolputten, stortfronten afdekken op stortplaatsen, damp-retoursystemen en drijvende daken installeren voor de opslag van oplosmiddelen.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. U kunt aantonen dat zowel omwonenden als gebruikers als fauna en flora geen of nauwelijks last ondervinden van de geurhinder.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



SEW2: lokale economie

Het is belangrijk dat u de lokale economie mee laat profiteren van de bedrijvigheid op het terrein. Al was het maar ter compensatie van eventuele negatieve effecten die lokale handelaars ondervinden. Hoe kan uw bedrijventerrein het economische welzijn stimuleren? Dat komt u te weten door een economische impactstudie uit te voeren bij de start van de terreinaanleg. U kunt ook de lokale werkgelegenheid bevorderen via social return: stimuleer de werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (bijvoorbeeld omdat ze geen diploma hebben).



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-SEW2.1	Economische impactstudie	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
1-SEW2.2	Lokale werkgelegenheid	Vorbereiding	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

SEW2.1: economische impactstudie

Code	Criterium	Tip
1-SEW2.1	1. U laat een economische impactstudie uitvoeren voor de regio – dat kan een gemeente, stad of provincie zijn. De insteek van de studie moet u onderbouwen.	
	2. Uw bedrijventerrein verhoogt het economische welzijn, omdat u investeerders aantrekt en netto-werkgelegenheid creëert.	Stel een rapport op over de economische impactstudie waarin u aantoont dat u daadwerkelijk werkgelegenheid creëert.

Doel

Het is de bedoeling om de economie en de werkgelegenheid in de regio van het bedrijventerrein een positieve impuls te geven.

Introductie

Een duurzaam bedrijventerrein bevordert de lokale economie en de werkgelegenheid.

Status

Deze criteria zijn verplicht: u kunt ze niet op 'minder belangrijk' zetten.

SEW2.2: lokale werkgelegenheid

Code	Criterium	Tip
1-SEW2.2	1. U besteedt minstens vijf procent van uw opdracht som (voor aanleg van het terrein en bouw van de bedrijven) aan social return.	

Doel

Het is de bedoeling om lokale werkgelegenheid te stimuleren en om de arbeidsparticipatie te vergroten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Introductie

Met een duurzaam bedrijventerrein zorgt u er mee voor dat de arbeidsparticipatie vergroot van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dat zijn personen die nu niet werken en een uitkering krijgen, bijvoorbeeld omdat ze weinig opleiding of werkervaring hebben. Hoe helpt u hen? Door hen een arbeidsplaats te geven (met vast contract). Maar óók door leerplekken, trainingen of opleidingen te bieden.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



SEW3: sociale veiligheid

Sociale veiligheid is de bescherming – in een openbare ruimte – voor gevaar dat is veroorzaakt door menselijk handelen. Voorbeelden zijn agressief gedrag, brandstichting, vandalisme en diefstal. De meest voor de hand liggende manier om op een bedrijventerrein sociale veiligheid te creëren? Voor hulpdiensten een goede toegang en voorzieningen garanderen. Ook collectieve bewaking bevordert de sociale veiligheid (zie 2-MAN4.5). Net als sociale controle: die verkleint de kans op incidenten omdat men minder geneigd is om de sociale normen te overschrijden.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-SEW3.1	Nood- en hulpdiensten	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-SEW3.1	Nood- en hulpdiensten	Ontwerp	Relevant	Relevant
2-SEW3.2	Sociale controle	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

SEW3.1: nood- en hulpdiensten

Code	Criterium	Tip
1-SEW3.1	1. U overlegt met politie, brandweer en medische hulpdiensten over de toegankelijkheid en voorzieningen op het bedrijventerrein.	
2-SEW3.1	2. Uw bedrijventerrein is voorzien van een blusbekken met hemelwater voor de brandweer. Dat bekken is opgenomen in het geïntegreerde watersysteem. De capaciteit van het blusbekken bepaalde u in overleg met de brandweer.	

Doel

Het is de bedoeling om nood- en hulpdiensten altijd de nodige toegang en voorzieningen te garanderen.

Introductie

De veiligheid van de mensen op het bedrijventerrein moet worden gewaarborgd. Daarom moeten nood- en hulpdiensten altijd toegang hebben tot het bedrijventerrein. Daarnaast moeten de nodige voorzieningen aanwezig zijn, zodat zij hun werk kunnen uitvoeren – denk aan bluswater voor de brandweer.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de drie volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Een blusbekken is niet nodig, dat blijkt uit overleg met de brandweer.
3. De aanleg van een blusbekken is – door de benodigde capaciteit – niet mogelijk. Dat blijkt uit uw definitieve ontwerp van het watersysteem.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

SEW3.2: sociale controle

Code	Criterium	Tip
2-SEW3.2	1. U onderzocht hoe u de sociale veiligheid op het terrein kunt optimaliseren.	Maak een rapport van dat onderzoek naar sociale veiligheid.
	2. U voldoet aan 3 van deze 5 eisen: 1) Het bedrijventerrein is voorzien van een conciërgewoning; 2) Het bedrijventerrein telt een aantal woningen; 3) Door het bedrijventerrein loopt een doorgaande weg; 4) De openbare ruimte van het bedrijventerrein is 's avonds permanent verlicht of er zijn sensoren die voor verlichting zorgen als dat nodig is; 5) U hield rekening met de zichtlijnen van de omgeving.	

Doel

Het is de bedoeling om de veiligheid op het bedrijventerrein te vergroten door sociale controle.

Introductie

Sociale controle verhoogt de veiligheid op het terrein. Dat kan bijvoorbeeld door het bedrijventerrein te voorzien van een conciërgewoning.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de drie volgende situaties:

1. Uw bedrijventerrein ligt buiten de bebouwde kom.
2. Uw bedrijventerrein wordt gezamenlijk beveiligd én 's avonds afgesloten.
3. Uw bedrijventerrein wordt de klok rond beveiligd.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

SEW4: voorzieningen

Een nieuw bedrijventerrein kan een meerwaarde zijn voor de directe omgeving als het voorzieningen aanbiedt waaraan voorheen gebrek was. Door bepaalde faciliteiten aan te bieden zou het kunnen dat u een groter draagvlak creëert bij de omwonenden.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-SEW4.1	Voorzieningen	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-SEW4.1	Voorzieningen	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

SEW4.1: voorzieningen

Code	Criterium	Tip
1-SEW4.1	1. U inventariseert de aanwezige en benodigde voorzieningen op en rond het bedrijventerrein.	Maak een rapport van de inventarisatie.
	2. U werkt de inventarisatie (bewijs 1) verder uit. Daarbij maakt u minstens een onderscheid tussen 'wenselijke voorzieningen' en 'noodzakelijke voorzieningen' – inclusief toelichting.	Maak een rapport van de inventarisatie.
2-SEW4.1	3. Op basis van de inventarisatie zijn in het ontwerp gezamenlijke voorzieningen opgenomen voor op én rond het bedrijventerrein.	

Doel

Het is de bedoeling om reisafstanden in te korten door op en rond het terrein voldoende voorzieningen op te richten.

Introductie

Werknemers en omwonenden van het bedrijventerrein hebben behoefte aan diverse voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan een supermarkt en een kinderdagverblijf. Zorgt u ervoor dat dergelijke faciliteiten aanwezig zijn op of rond het bedrijventerrein? Dan verlaagt u de reistijden en -afstanden én verhoogt u het comfort. De aanwezigheid van voorzieningen kan ervoor zorgen dat het bedrijventerrein meer draagvlak krijgt bij de omwonenden.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Uit de inventarisatie van de voorzieningen blijkt dat er geen nood is aan een gezamenlijke voorziening.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.





IOR: INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE

De infrastructuur, openbare ruimte en gebouwen vormen samen het bedrijventerrein. Ze bepalen de beleving van de gebruikers op het bedrijventerrein. Specifieke factoren als architectuur en materiaalkeuze drukken hun stempel op die beleving én op de duurzaamheid van het terrein.



IOR1: beleving

Beleving gaat over hoe de gebruikers en omwonenden het bedrijventerrein ervaren. Vaak worden bedrijventerreinen door de samenleving als lelijk ervaren. En als ergerlijk, omdat de grote gebouwen het zicht op het landschap belemmeren. Houdt u in de voorbereidings- en ontwerpfase nadrukkelijk rekening met dergelijke belevingsfactoren? Dan is de kans groter dat de omgeving positiever staat tegenover het terrein. De kunst is om het terrein niet te laten overkomen als een doorn in het oog, maar juist als een fijne afwisseling.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-IOR1.1	Verweving met de omgeving	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-IOR1.1	Verweving met de omgeving	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-IOR1.2	Beeldvorming	Vorbereiding	Relevant	Minder belangrijk
2-IOR1.2	Beeldvorming	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

IOR1.1: verweving met de omgeving

Code	Criterium	Tip
1-IOR1.1	1. U inventariseert en evalueert de relatie tussen de economische hoofdfunctie en andere functies op en rond de site.	Maak een rapport over die inventarisatie en evaluatie.
	2. U maakt een onderbouwde visievorming over welke afstemming tussen de verschillende functies wenselijk is.	Stel een rapport samen over die visievorming.
2-IOR1.1	3. Het ontwerp houdt daadwerkelijk rekening met de afstemming tussen verschillende functies op en rond de site – op basis van de visievorming.	

Doel

Het is de bedoeling om het gebruik van de economische site te optimaliseren. Door de hoofdfunctie (bedrijvigheid) af te stemmen op en te verweven met de andere functies waaraan behoefte is in de directe omgeving (woningen, recreatie, mobiliteit en nutsvoorzieningen).

Introductie

Verweving met de omgeving kan de levendigheid op de site stimuleren, bijvoorbeeld via doorwaadbaarheid (met fiets- en wandelpaden dwars door het terrein) en medegebruik (bijvoorbeeld een winkel voor werknemers én omwonenden). Het voorkomt dat de site een geïsoleerde plek wordt. En zorgt voor meer draagvlak bij de omwonenden en meer integratie met de omgeving. Dit criterium beïnvloedt dus de indeling en de functies op uw site.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Uit de inventarisatie en de visievorming blijkt dat verweving met de omgeving niet relevant is omdat het bedrijventerrein heel afgelegen ligt.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

IOR1.2: beeldvorming

Code	Criterium	Tip
1-IOR1.2	1. U stelt een beeldkwaliteitsplan op.	
2-IOR1.2	2. In het ontwerp besteedt u aandacht aan de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein.	Laat uw definitief ontwerp (DO) aftoetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

Doel

Het is de bedoeling om de uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimte te waarborgen.

Introductie

Beeldkwaliteit is bepalend voor de beleving van een bedrijventerrein. Daarom moet u de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte vastleggen in een beeldkwaliteitsplan. Daarin stemt u de bebouwing en de omgeving op elkaar af. U let daarbij op bouwstijl, uitstraling, materialen en kleuren.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de volgende situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



IOR2: infrastructuur en gebouwen

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein wordt een nieuwe infrastructuur aangelegd en worden nieuwe gebouwen gezet. Dat moet duurzaam gebeuren – hou rekening met aanpassingen aan die infrastructuur en gebouwen in de toekomst (bouw dus veranderingsgericht). Besteed ook aandacht aan duurzaam materiaalgebruik en vraag u af hoeveel onderhoud er nodig is. Zijn er op uw nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein al bebouwing en infrastructuur aanwezig? Bekijk dan of u die kunt hergebruiken, want dat komt de verduurzaming van uw bedrijventerrein ten goede.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-IOR2.1	Bestaande bebouwing	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-IOR2.1	Bestaande bebouwing	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-IOR2.2	Bestaande infrastructuur	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-IOR2.2	Bestaande infrastructuur	Ontwerp	Relevant	Relevant
2-IOR2.3	Nieuwbouw	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

IOR2.1: bestaande bebouwing

Code	Criterium	Tip
1-IOR2.1	1. U inventariseert de bestaande bebouwing.	Check het Grootschalig Referentiebestand (GRB) van Geopunt Vlaanderen of een opmetingsplan om inzicht te krijgen in de huidige toestand.
	2. U maakt een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) om te onderzoeken of het voordelig is om de bestaande bebouwing te vervangen voor een tijdshorizon van minstens 50 jaar.	Maak een MKBA die met de contante waarde (netto) aangeeft of de bestaande bebouwing in eigendom zou moeten worden vervangen. Daarbij definieert u de levensduur van de bebouwing. U hoeft geen uitgebreide MKBA op te stellen. Volg de richtlijnen van MAN1.3.
	3. U brengt de historische waarde van het industriële erfgoed in kaart en bekijkt hoe het kan bijdragen aan de culturele beleving van de site.	Maak een grafisch of tekstueel overzicht dat toont welk industrieel erfgoed aanwezig is. En doe een kwalitatieve analyse van hoe dat erfgoed bijdraagt aan de culturele beleving.
2-IOR2.1	4. In het ontwerp bepaalt u hoeveel bestaande bebouwing maximaal mag worden hergebruikt.	Streef naar een definitief ontwerp (DO) waaruit blijkt dat minstens 50 procent van de bestaande bebouwing met een houdbaarheid van 50 jaar of meer wordt hergebruikt.
	5. De bestaande bebouwing en de nieuwbouw zijn gelijkwaardig ten opzichte van de duurzaamheidsambitie. U zet ook maximaal in op veranderingsgericht bouwen, om zo de levensduur van het geheel (infrastructuur, gebouwen en park) te verlengen.	Beschrijf in uw duurzaamheidsambitie de bestaande bebouwing met dezelfde aspecten van de beoogde nieuwbouw. Daarvoor kunt u de 23 richtlijnen voor veranderingsgericht bouwen van OVAM gebruiken, zie: http://www.ovam.be/veranderingsgerichtbouwen .

Doel

Het is de bedoeling om het duurzame hergebruik van de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein te stimuleren.

Introductie

Bestaande bebouwing op een bedrijventerrein kan van waarde zijn. Die waarde moet worden bepaald ten opzichte van nieuwbouw. Maak daarbij een maatschappelijke afweging. En kijk naar mogelijke andere functies van de bestaande bebouwing. Onder voorwaarden kunt u die bestaande bebouwing dan hergebruiken. Zo bespaart u op materiaal en materieelgebruik.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Uit de inventarisatie blijkt dat de bestaande bebouwing niet aan de gebruikseisen voldoet.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

IOR2.2: bestaande infrastructuur

Code	Criterium	Tip
1-IOR2.2	1. U inventariseert de bestaande infrastructuur.	Ga te rade bij het Kabel- en Leidingportaal (KLIP) en/ of Kabel en Leiding Informatie Meldpunt (KLIM). Of maak een opmetingsplan over de bestaande toestand (inclusief de ondergrondse infrastructuur).
	2. U onderzoekt in welke mate de bestaande weginfrastructuur in staat is om een groeiende vervoersvraag op te vangen.	Maak een berekening die aantoont hoeveel additionele capaciteit de weginfrastructuur heeft.
	3. U onderzoekt in welke mate de ondergrondse infrastructuur ruimte biedt voor functionaliteitswijzigingen in de bovengrondse infrastructuur. (Bijvoorbeeld door extra ruimte vrij te houden voor kabels en leidingen.)	Maak een kort rapport waarin u nagaat of de aanwezige ondergrondse vrije ruimte en de aanwezige ongebruikte capaciteit van de ondergrondse infrastructuur voldoende zijn voor de beoogde ontwikkelingen.
	4. In een financiële analyse onderzoekt u of het voordelig is om de bestaande infrastructuur te vervangen voor een tijdshorizon van minstens 50 jaar. Daarbij schenkt u ook aandacht aan de lange levensduur van de nieuwe infrastructuur (bijv. het veranderingsgerichte karakter van de gebouwen).	Maak een rapport waarin u de levenscycluskosten berekent met de constante waarde (netto) voor minstens 10 jaar. En vergelijk dat dan met het alternatief om de bestaande infrastructuur te vervangen.
2-IOR2.2	5. U ontwerpt het bedrijventerrein zó dat alleen het gedeelte van de bestaande infrastructuur wordt vervangen dat niet gedurende 50 jaar na de realisatie functioneel in stand kan blijven.	Streef naar een definitief ontwerp (DO) waaruit blijkt dat minstens 50 procent van de bestaande infrastructuur met een houdbaarheid van 50 jaar of meer wordt hergebruikt.
	6. In het ontwerp zorgt u voor een integratie van de bestaande in de nieuwe infrastructuur.	Geef in het definitief ontwerp (DO) aan hoe de nieuwe infrastructuur fysiek en functioneel aansluit op de bestaande infrastructuur.

Doel

Het is de bedoeling om het hergebruik van de bestaande infrastructuur te stimuleren – zonder verlies van functionaliteit.

Introductie

Bestaande infrastructuur? Dat is alles wat u aantreft in de openbare ruimte. Voorbeelden: kabels en leidingen, wegen, openbare verlichting en straatmeubilair. Onder voorwaarden kunt u die bestaande infrastructuur hergebruiken en integreren in de nieuwe infrastructuur. Zo bespaart u op materiaal en materieelgebruik. Extra voordeel: de (graaf) werkzaamheden zijn minder ingrijpend. Het is belangrijk dat u eerst de mogelijkheden en beperkingen van de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur evalueert. En dat u onderzoekt hoe toekomstbestendig de bestaande infrastructuur is. Schenk ook aandacht aan de lange levensduur van de nieuwe infrastructuur (bijv. aan het veranderingsgerichte karakter van de gebouwen).

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de vier volgende situaties:

1. Het bedrijventerrein heeft geen bestaande infrastructuur.
2. Uit de inventarisatie blijkt dat de bestaande infrastructuur onvoldoende capaciteit biedt.
3. Uit de inventarisatie blijkt dat de bestaande infrastructuur geen mogelijkheid biedt om functionaliteiten te verschuiven.
4. Uit de inventarisatie blijkt dat de bestaande infrastructuur niet kwaliteitsvol genoeg is.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

IOR2.3: nieuwbouw

Voor de beoordeling van gebouwen verwijzen we u naar BREEAM New Construction. Beoordeelt u uw gebouwen niet met BREEAM? Dan reikt de onderstaande checklist u de nodige aandachtspunten aan.

Code	Criterium	Tip
2-IOR2.3	1. U ontwerpt gebouwen met een zo laag mogelijke CO ₂ -uitstoot (door allerlei types energieverbruik) in de gebruiksfase.	
	2. In het ontwerp beperkt u het materiaalgebruik aantoonbaar (maar zonder over te stappen naar niet-recycleerbare composietmaterialen).	Maak een berekening en rapportering die aantonen dat het materiaalgebruik voor de gebouwen niet verder kan worden verminderd zonder in te boeten op functionaliteit.
	3. U maakt een zorgvuldige afweging tussen het hergebruik van materialen, de duurzaamheid in de gebruiksfase, de kosten en het veranderingsgerichte karakter van de gebouwen.	Maak een overzicht waarin u verschillende hergebruikscenario's en hun kosten met elkaar vergelijkt.
	4. In het ontwerp van de gebouwen houdt u er rekening mee dat gebouwen meerdere functies tegelijk kunnen hebben én dat ze in de toekomst ook nog andere functies kunnen krijgen.	Geef in het definitief ontwerp (DO) concreet aan waar eenzelfde gebouw verschillende functies kan vervullen.

Doel

Het is de bedoeling om de duurzaamheid van nieuwe gebouwen in de gebruiksfase te stimuleren.

Introductie

Nieuwbouw biedt een opportuniteit om de impact op de omgeving te beperken. Dat geldt voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. U zet geen nieuwbouw.
2. U beoordeelt uw nieuwbouw volgens de BREEAM New Construction.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



IOR3: openbare ruimte

De openbare ruimte is van iedereen en voor iedereen. Het is de schakel tussen de bedrijven en de voorzieningen op het bedrijventerrein. Het is de overgang van werken naar recreëren en/of wonen. De kwaliteit van de openbare ruimte is daarom van groot belang voor een gezonde en leefbare werkomgeving.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
2-IOR3.1	Materiaalgebruik	Ontwerp	Extra belangrijk	Relevant
2-IOR3.2	Onderhoud	Ontwerp	Verplicht	Verplicht
2-IOR3.3	Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	Ontwerp	Extra belangrijk	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

IOR3.1: materiaalgebruik

Code	Criterium	Tip
2-IOR3.1	1. In het ontwerp van de openbare ruimte besteedt u aandacht aan het gebruik van milieuvriendelijk materiaal. Dat wil zeggen: u kiest voor materialen die de kleinste milieubelasting hebben én flexibel zijn voor veranderingen.	Maak een overzicht met de hoeveelheden van de gebruikte materialen. En toon aan dat u koos voor materialen die de kleinste milieubelasting hebben én flexibel zijn voor veranderingen.
	2. In het ontwerp van de openbare ruimte maximaliseert u het hergebruik van materialen.	Maak een berekening die aantoont dat het materiaalgebruik in de openbare ruimte niet kan worden vermindert zonder in te boeten op functionaliteit.

Doel

Het is de bedoeling om duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte te stimuleren.

Introductie

De materialen die u gebruikt voor de ontwikkeling van de openbare ruimte hebben een impact op de omgeving. Essentiële aspecten om te overwegen bij uw materiaalgebruik? Het type materiaal, het hergebruik van materiaal en de veranderingsgerichtheid van materiaal.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. De openbare ruimte is al aangelegd.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

IOR3.2: onderhoud

Code	Criterium	Tip
2-IOR3.2	1. U toont aan dat uw ontwerpkeuzes rekening houden met efficiënte onderhoudsinspanningen in de gebruiksfase.	Geef in uw ontwerpnota's aan of en welke consequenties de ontwerpkeuzes hebben op de nodige tijd en middelen voor de gebruiksfase.
	2. U beschrijft in het onderhoudsplan van de openbare ruimte hoe het gebruik van materiaal en materieel kan worden beperkt en hoe aanpassingen kunnen gebeuren.	Maak een onderhoudsplan waarin u minstens aangeeft hoe het onderhoud het meest optimaal verloopt en welk en hoeveel materiaal en materieel nodig is voor elke onderhoudsvorm.

Doel

Het is de bedoeling om een onderhoudsarme openbare ruimte te stimuleren.

Introductie

De onderhoudsinspanningen die nodig zijn in de gebruiksfase om het bedrijventerrein in stand te houden? Die vereisen bijna altijd het gebruik van materiaal en materieel. Als er minder onderhoud nodig is, komen er middelen vrij voor andere doeleinden.

Status

Deze criteria zijn verplicht: u kunt ze niet op 'minder belangrijk' zetten.



IOR3.3: kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Code	Criterium	Tip
2-IOR3.3	1. U beperkt het ondergrondse tracé en ruimtebeslag van kabels en leidingen tot het minimum.	Geef in het definitief ontwerp (DO) de kortst mogelijke tracés weer. Ligt een tracé (of een deel ervan) niet op de kortst mogelijke lijn? Licht dan toe waarom die keuze wordt gemaakt.
	2. In het ontwerp toont u aan dat u rekening houdt met: <ul style="list-style-type: none"> - de impact van de kabels en leidingen op de andere functionaliteiten van de ondergrondse ruimte; - de impact van de andere functionaliteiten (zoals boomwortelruimte of waterberging) op de kabels en leidingen. 	Geef in het definitief ontwerp (DO) aan dat het tracé van kabels en leidingen niet binnen een boomkruin valt en dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor nutsleidingen en waterberging.
	3. In het ontwerp zijn kabels en leidingen zó geplaatst dat graaf- en herbestratingswerkzaamheden (nodig voor beheer en onderhoud) beperkt zijn tot het minimum.	Geef in het definitief ontwerp (DO) aan dat het tracé van kabels en leidingen toegankelijk is en minimale herbestratingswerkzaamheden vergt.
	4. Bij de aanleg van kabels en leidingen houdt u tracés vrij voor toekomstige collectieve en duurzame energiesystemen die bij aanleg nog niet mogelijk zijn.	Geef in het definitief ontwerp (DO) tracé-reserveringen aan voor toekomstige energiesystemen.

Doel

Het is de bedoeling om de ondergrondse ruimte voor kabels en leidingen efficiënt te gebruiken.

Introductie

Kabels en leidingen kunnen de functionaliteit van de ondergrondse ruimte beperken. Ze kunnen ook een impact hebben op de bovengrondse omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld als graafwerkzaamheden nodig zijn.

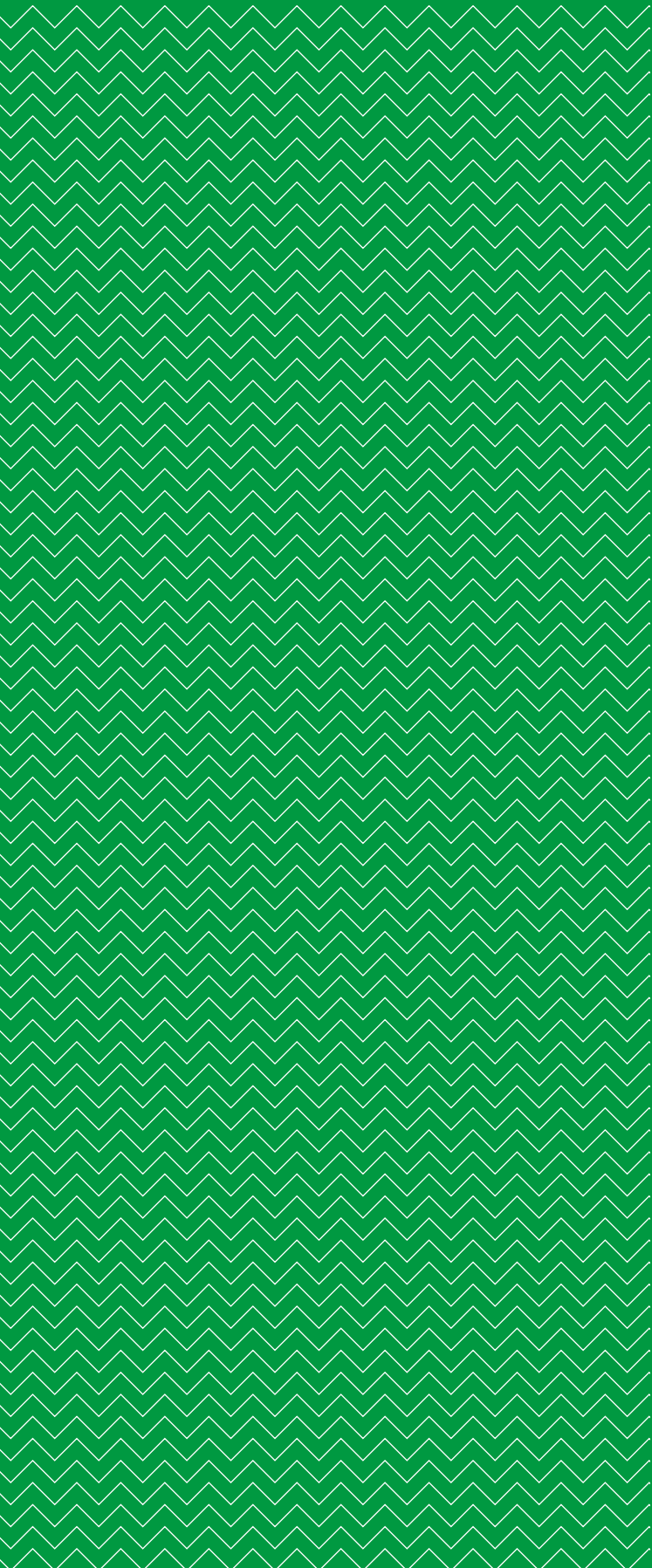
Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. De kabels en leidingen zijn al aangelegd.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.





BRE: BRONNEN EN ENERGIE

Bronnen en energie zijn onmisbaar voor een bedrijventerrein. Met deze elementen kunt u op vlak van duurzaamheid een grote voor sprong verkrijgen tegenover traditionele bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld door bronnen en energie te hergebruiken via circulaire systemen (in plaats van via lineaire systemen). In dit hoofdstuk onderscheiden we drie hoofdthema's:

- energie;
- afval en materiaal;
- water.

BRE1: energie

Bedrijventerreinen zijn grootverbruikers van energie. Wilt u uw bedrijventerrein duurzaam en energiezuinig ontwerpen? Volg dan de strategie Trias Energetica:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan;
2. Zet duurzame energiebronnen maximaal in;
3. Ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen voor uw resterende energiebehoefte.

We moedigen Rationeel Energiegebruik (REG) aan om uw energieverbruik te beperken. U kunt bijvoorbeeld duurzame energie halen uit natuurelementen zoals wind en zon. En voor een bedrijventerrein loont het ook de moeite om te kijken naar restwarmte en -koude. Met smart grids (slimme netten) vergemakkelijkt u de integratie van die hernieuwbare energie.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-BRE1.1	Rationeel Energiegebruik (REG)	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-BRE1.1	Rationeel Energiegebruik (REG)	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-BRE1.2	Restwarmte en -koude	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-BRE1.2	Restwarmte en -koude	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-BRE1.3	Duurzame energie	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-BRE1.3	Duurzame energie	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-BRE1.4	Smart grid	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-BRE1.4	Smart grid	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

BRE1.1: Rationeel Energiegebruik (REG)

Code	Criterium	Tip
1-BRE1.1	1. U inventariseert de mogelijkheden voor Rationeel Energiegebruik (REG).	Stel een document samen waaruit blijkt dat u een inventaris van REG-maatregelen maakte. Dat kan bijvoorbeeld met de energiescan van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Zie: http://www.vlaio/artikel/wat-rationeel-energiegebruik-hoe-kan-de-energiescan-u-helpen .
2-BRE1.1	2. U stelt een base case op – ook nulmeting genoemd – op basis van het traditionele energieverbruik. Dat is dan de waarde waarnaar u refereert om het verschil aan te tonen met waarden die voortvloeien uit de reductiemaatregelen.	Maak een rapport over de nulmeting.
	3. Op basis van de base case selecteert u REG-maatregelen om uw energieverbruik met 40 procent te verminderen.	Maak een rapport over de REG-maatregelen, inclusief een berekening van de energiereductie.
	4. U neemt de REG-maatregelen op in het ontwerp voor het bedrijventerrein.	Maak een definitief ontwerp (DO) met daarin de REG-maatregelen.

Doel

Het is de bedoeling om met Rationeel Energiegebruik (REG) uw energieverbruik terug te dringen.

Introductie

Rationeel Energiegebruik (REG) staat voor efficiënt omgaan met energie. Het energieverbruik moet dalen zonder een verlies van productiecapaciteit, veiligheid en comfort. REG geeft maatregelen om uw energieverbruik te verminderen. Voorbeelden? Gebruiken van spaarlampen en spaardouchekoppen, kiezen voor compacte bouwvormen, aanbrengen van voldoende en juiste isolatie en vermijden van koudebruggen. Denk ook aan inspanningen die niet rechtstreeks met het bouwproces te maken hebben, zoals persluchtlekken tijdig detecteren en temperatuur goed instellen.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: uit de inventarisatie blijkt dat er geen mogelijkheden zijn om REG-maatregelen te treffen (bijvoorbeeld omdat ze al getroffen zijn).

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

BRE1.2: restwarmte en -koude

Code	Criterium	Tip
1-BRE1.2	1. U inventariseert de mogelijkheden om restwarmte en -koude binnen en buiten het plangebied te gebruiken.	
2-BRE1.2	2. U gebruikt daadwerkelijk restwarmte en -koude op of rond de site (bijv. met koelwater).	Implementeer in uw tekening van kabels en leidingen het netwerk van restwarmte- en koude.

Doel

Het is de bedoeling om de energievraag te verlagen door het gebruik van restwarmte en -koude.

Introductie

Veel bedrijven produceren restwarmte en -koude. Een voorbeeld van restwarmte is koelwater. Meestal wordt dat lineair verbruikt: het komt uit een rivier of kraan en belandt – via het bedrijf – terug in de rivier of riolering. Waarom dat warme water niet hergebruiken, bijvoorbeeld bij andere bedrijven en omwonenden? Zij hebben vaak warm water nodig en wekken die warmte traditioneel op met energie. Door het koelwater te hergebruiken kan er dus energie bespaard worden.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Uit de inventarisatie blijkt dat er geen restwarmte en -koude is.
2. Uit de inventarisatie blijkt dat er geen mogelijkheden zijn om restwarmte en -koude te hergebruiken.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



BRE1.3: duurzame energie

Code	Criterium	Tip
1-BRE1.3	1. U inventariseert de mogelijkheden om duurzame energie binnen of buiten het plangebied op te wekken.	Stel een document samen waaruit blijkt dat u een inventaris van duurzame energie maakte. Dat kan bijvoorbeeld met een energiekansenkaart van een instantie zoals Provincie Vlaams-Brabant en Stad Antwerpen.
2-BRE1.3	2. Vul stap 1 in als u minimaal 20 procent van de energievraag invult met de opwekking van duurzame energie binnen of buiten het plangebied.	
	3. Vul stap 2 in als u minimaal 40 procent van de energievraag invult met de opwekking van duurzame energie binnen of buiten het plangebied.	
	4. Vul stap 3 in als u minimaal 60 procent van de energievraag invult met de opwekking van duurzame energie binnen of buiten het plangebied.	
	5. Vul stap 4 in als u minimaal 80 procent van de energievraag invult met de opwekking van duurzame energie binnen of buiten het plangebied.	
	6. Vul stap 5 in als u 100 procent van de energievraag invult met de opwekking van duurzame energie binnen of buiten het plangebied.	
	7. Vul stap 6 in als u méér dan 100 procent van de energievraag invult met de opwekking van duurzame energie binnen het plangebied en de extra energie gebruikt buiten het plangebied.	

Doel

Het is de bedoeling om het grootste deel van uw energievraag in te vullen met duurzame energie.

Introductie

Duurzame energie is onuitputtelijk: we beschikken er onbeperkt over. Duurzame energiebronnen zoals zon, wind en aardwarmte veroorzaken geen luchtvervuiling en stoten amper CO₂ uit. Dat is een groot verschil met kolen, olie en gas. De verbranding van die fossiele brandstoffen werkt de klimaatverandering mee in de hand. Terwijl duurzame energie er net voor zorgt dat het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld. Een bedrijventerrein zal natuurlijk nooit zonder energie kunnen. Maar u kunt wél kiezen voor energie die geen negatieve impact heeft op mens en milieu.

Op het bedrijventerrein kunt u duurzame energie collectief gebruiken. Onderzoek wat de energievraag is van bedrijven op het terrein (en eventueel in de directe omgeving). Daarna kunt u een systeem ontwerpen dat niet alleen duurzame energie levert, maar ook duurzaam functioneert. Want de hoeveelheid geleverde energie is afgestemd op de vraag en de investeringskosten per bedrijf kunnen lager uitvallen. Criterium MAN4.2 gaat gedetailleerder in op het collectief opwekken en inkopen van duurzame energie.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: uit de inventarisatie blijkt dat er geen mogelijkheden zijn om duurzame energie binnen of buiten het plangebied op te nemen.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

BRE1.4: smart grid

Code	Criterium	Tip
1-BRE1.4	1. U inventariseert de mogelijkheden om een smart grid toe te passen.	
2-BRE1.4	2. In uw ontwerp is een smart grid geïntegreerd.	Maak een definitief ontwerp (DO) met daarin een smart grid.

Doel

Het is de bedoeling om het energieverbruik van de verschillende bedrijven op elkaar af te stemmen met een smart grid.

Introductie

Een smart grid is een intelligent energienet. Het bevat een meet- en regelsysteem dat vraag en aanbod van diverse energiebronnen op elkaar afstemt. Heeft bedrijf A een energieoverschot? Dan kan dat naar de andere bedrijven op het terrein gaan.

De opwekking van duurzame energie zoals zonne-energie is onregelmatig en onvoorspelbaar waardoor de energielevering onzeker is. En de opslag van die stroom ligt vandaag nog moeilijk. Maar door vraag en aanbod op elkaar af te stemmen, wordt de beschikbare energie alsnog optimaal gebruikt.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: uit de inventarisatie blijkt dat er geen mogelijkheden zijn om een smart grid toe te passen.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

BRE2: afval- en materiaalbeheer

Afvalstromen verminderen, afval en materialen hergebruiken, materialen gezamenlijk in- en uitvoeren, overgebleven afval duurzaam verwerken, ... Het zijn allemaal inspanningen om afval- en materiaalbeheer meer duurzaam te maken. De collectieve inzameling en gezamenlijke verwerking of afvoer van afval hebben een positieve impact op de transport- en verwerkingskosten en op de CO₂-uitstoot. Hetzelfde geldt voor de afstemming van materiaalstromen en de gezamenlijke inkoop van materiaal.

Wilt u aan deze criteria werken? Bepaal dan eerst of er mogelijkheden zijn voor collectief afvalmanagement (zie criterium 1-MAN4.3).

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-BRE2.1	Afval- en materiaalbeheer	Vorbereiding	Relevant	Relevant
2-BRE2.1	Afval- en materiaalbeheer	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

BRE2.1: afval- en materiaalbeheer

Code	Criterium	Tip
1-BRE2.1	1. U inventariseert de inkomende en uitgaande materialen.	Maak een rapport met de inventarisatie van inkomende en uitgaande materialen.
	2. U inventariseert de mogelijkheden om materiaal- en afvalstromen samen te voegen of uit te wisselen tussen bedrijven (die samenwerking heet industriële symbiose).	Maak een rapport met de inventarisatie van de mogelijkheden om materiaal- en afvalstromen samen te voegen of uit te wisselen tussen bedrijven.
2-BRE2.1	3. U ontwerpt een materiaal- en afvalstelsel waarbij hergebruik en efficiëntie van materiaal- en afvalstromen centraal staan. U beperkt ook het gebruik van primaire materialen.	Maak een definitief ontwerp (DO) met daarin het materiaal- en afvalstelsel.

Doel

Het is de bedoeling om het aantal vrachtkilometers te verlagen, ruimte efficiënter te benutten en de uitstoot van CO₂ te reduceren. Dat kan door materiaal- en afvalstromen zoveel mogelijk te clusteren.

Introductie

Gaat u voor duurzaam afval- en materiaalbeheer op uw bedrijventerrein? Stem afval- en materiaalstromen dan op elkaar af, zodat afval gezamenlijk wordt verwerkt en materialen zo veel mogelijk worden hergebruikt. Er is minder afval, afval wordt op één plek verzameld én afval wordt gezamenlijk afgevoerd: dat resulteert in minder vrachtwagens die rondrijden. Door materiaal te hergebruiken hoeft u er minder te kopen. Probeer ook om materiaal zoveel mogelijk samen in te kopen, ook dat leidt weer tot minder transport.

Status

De bovengenoemde criteria moeten minimaal op 'relevant' staan. U mag ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

BRE3: water

Bedrijven zijn doorgaans grote waterverbruikers. Van het beheer van de waterhuishouding maken ze vaak geen prioriteit. Hier kunnen dus nog grote stappen voorwaarts worden gezet. Op naar een aanpak die duurzamer én voordeliger is.

Onderstaande criteria hebben het over water als 'bron'. Wat met waterkwaliteit, hoogwaterbescherming en klimaatadaptatie? Daarover leest u meer in ELD4.



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-BRE3.1	Water (water als bron)	Voorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-BRE3.1	Water (water als bron)	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

BRE3.1: water (water als bron)

Code	Criterium	Tip
1-BRE3.1	1. U voert een wateraudit uit bij alle bedrijven op het terrein en stemt de verschillende waterstromen op elkaar af.	
2-BRE3.1	2. Bedrijventerrein voor productie? U gebruikt voor minimaal 10 procent gebiedseigen water, waardoor de vraag naar water van buiten het systeem vermindert. Ander type bedrijventerrein? U gebruikt voor minimaal 30 procent gebiedseigen water, waardoor de vraag naar water van buiten het systeem vermindert.	Maak een berekening van het watersysteemontwerp waaruit blijkt dat u het minimumpercentage voor gebiedseigen water haalt.
	3. U houdt de natuurlijke waterbalans in stand en zorgt ervoor dat de waterkwaliteit niet verslechtert.	Maak een watersysteemontwerp met een berekening van de waterbalans en een analyse van de waterkwaliteit.

Doel

Het is de bedoeling om behoud en duurzaam gebruik van gebiedseigen water te realiseren.

Introductie

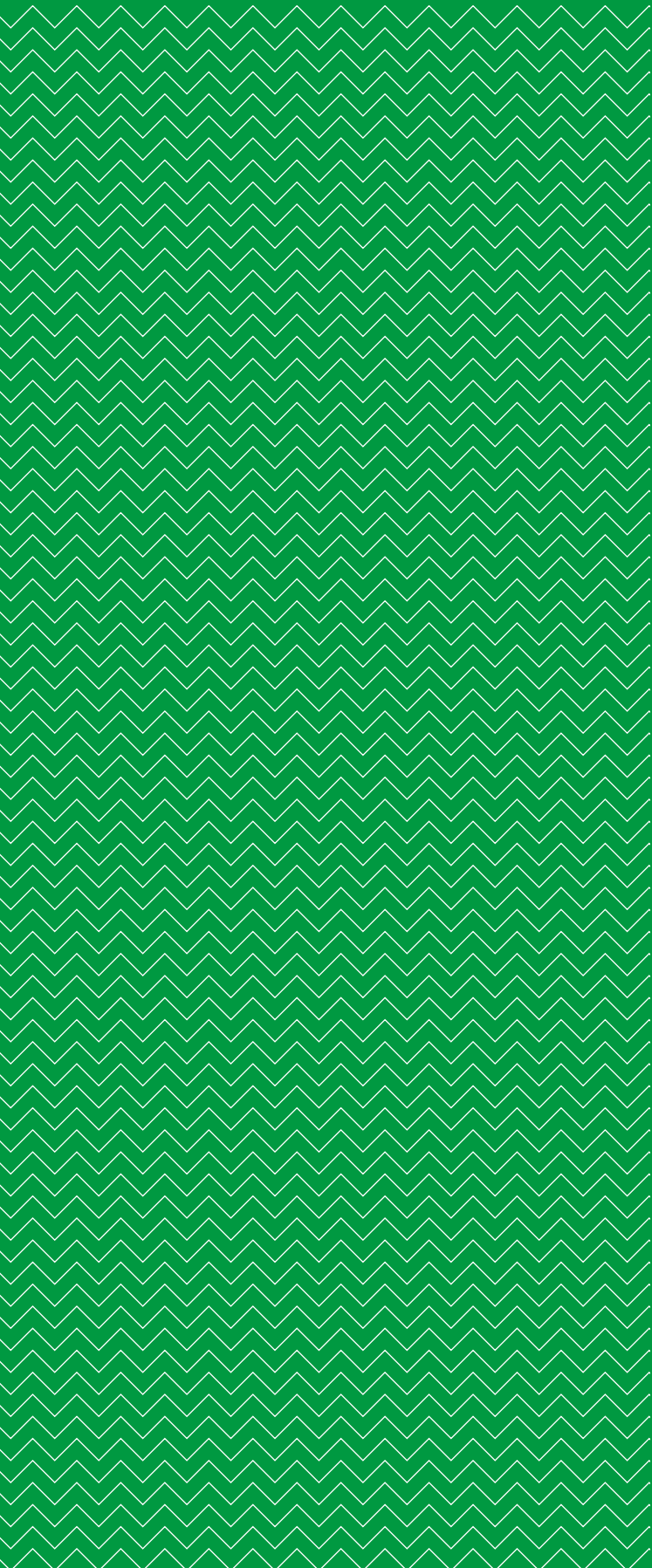
Gebiedseigen water is water dat de natuur zelf voortbrengt in het gebied. Dat kan gaan om regen-, grond- en rivierwater. Ook afvalwater zien we als gebiedseigen water. Op een bedrijventerrein is het mogelijk om interne waterstromen te optimaliseren en/of afvalwater te hergebruiken. Waterstromen kunnen worden afgestemd op elkaar, afhankelijk van de beschikbare bronnen en de gevraagde waterkwaliteit. Nu gebruiken bedrijven vaak kwaliteitsvol water (zoals drinkwater) voor processen waar water van een mindere kwaliteit voldoende is. Dat water wordt daarna in de riolering geloosd. Het is beter om in dergelijke gevallen ander water te gebruiken, zoals regenwater of afvalwater van een ander bedrijf.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.





EDL: ECOLOGIE EN DUURZAAM LANDGEBRUIK

Verstedelijking veroorzaakt een versnippering van de open ruimte en een grote belasting op de ecologie. Daardoor gaat de biodiversiteit in natuurlijke gebieden hard achteruit. Duurzaam landgebruik is essentieel geworden voor het behoud van ecologische waarden.

Duurzaam landgebruik gaat over aspecten zoals de bodem, het groen en het water. Die aspecten creëren een stabiel leefmilieu voor mensen, dieren en planten. Een duurzame ontwikkeling van een greenfield of brownfield houdt daarmee rekening. Zo behoudt, optimaliseert en versterkt u de situatie voor flora en fauna. Gebruik de ligging en ondergrond van het terrein optimaal en zorg ervoor dat het terrein in de toekomst ook andere functies kan vervullen.

EDL1: karakter van het landschap

Het bedrijventerrein moet worden ingepast in zijn landschappelijke omgeving. Integreer dus de al aanwezige landschapselementen in uw ontwerp. Want die landschapselementen doen voor allerlei dieren en planten dienst als schuilplaats, standplaats, verblijfplaats, broedplaats, ... De unieke eigenschappen van een landschap zeggen ook veel over de geschiedenis van een gebied en moeten worden in stand gehouden.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-EDL1.1	Karakter van het landschap	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-EDL1.1	Karakter van het landschap	Ontwerp	Relevant	Minder belangrijk

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

EDL1.1: karakter van het landschap

Code	Criterium	Tip
1-EDL1.1	1. U meet het terrein op en inventariseert de eigenschappen ervan om inzicht te krijgen in het karakter van het gebied en de relatie van het gebied tot de omgeving.	Maak een rapport (eventueel met tekeningen) over de opmeting en inventarisatie. U kunt daarvoor de Landschapsatlas gebruiken.
2-EDL1.1	2. De opmeting en inventarisatie van het gebiedskarakter vormen de basis van het terreinontwerp. Daarin integreert u waardevolle landschapselementen zonder dat u de functionaliteit van het bedrijventerrein hypothekeert.	

Doel

Het is de bedoeling om het unieke karakter van het landschap te behouden en gebruiken.

Introductie

Landschapselementen zijn de bouwstenen die samen de structuur van het landschap bepalen. Het gaat over lijn- en puntvormige elementen, inclusief de bijbehorende vegetatie. Hun voorkomen, structuur of aard is al dan niet het resultaat van menselijk handelen. Dergelijke elementen zijn van belang voor de natuur – denk aan bermen, bosjes, dijken, grachten, houtkanten, hagen, heggen, holle wegen, perceelrandbegroeiing, bronnen, sloten, struwelen, poelen en waterlopen. Behoud deze waardevolle landschapselementen door ze te integreren in het definitief ontwerp (DO) van het bedrijventerrein.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



EDL2: landgebruik

Land is schaars. Verschillende 'elementen' hebben grond nodig: de natuur, de landbouw, de industrie, woningen, ... Het is daarom belangrijk dat u het beschikbare land voor een economische site zo efficiënt mogelijk indeelt. Sta stil bij de locatie van de site. Verkiez bijvoorbeeld een brownfield met bodemverontreiniging boven een greenfield waar de natuur nog altijd floreert. Hou ook rekening met tijdelijke en toekomstige functies van het terrein om leegstand te vermijden. Landgebruik gaat ook over hoe u een bedrijventerrein inricht. Houdt u rekening met gezondheidsaspecten voor mens en dier? Denk daarbij aan hittestress en bodemverontreiniging. Tot slot gaat landgebruik ook over hoe u het gebied voorbereidt op de toekomstige bebouwing, over hoe u het bouwrijp maakt.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-EDL2.1	Positionering en landgebruik	Vorbereiding	Relevant	Minder belangrijk
2-EDL2.1	Positionering en landgebruik	Ontwerp	Relevant	Minder belangrijk
1-EDL2.2	Flexibiliteit in de tijdelijke en definitieve inrichting	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-EDL2.2	Flexibiliteit in de tijdelijke en definitieve inrichting	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-EDL2.3	Hittestress	Vorbereiding	Relevant	Relevant
2-EDL2.3	Hittestress	Ontwerp	Relevant	Relevant
2-EDL2.4				
Bouwrijp maken	Ontwerp	Relevant	Minder belangrijk	
1-EDL2.5	Bodemverontreiniging	Vorbereiding	Relevant	Relevant
2-EDL2.5	Bodemverontreiniging	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

EDL2.1: positionering en landgebruik

Code	Criterium	Tip
1-EDL2.1	1. U situeert het bedrijventerrein voor meer dan 50 procent op een braakliggend en/of bebouwd terrein.	Maak een kaart die dat overzichtelijk aantoont.
	2. U voert een zonnestudie uit. Daarbij is de optimale positionering van gebouwen ten opzichte van de zon-oriëntatie in kaart gebracht.	
2-EDL2.1	3. U berekent hoeveel ruimte u minimaal nodig hebt voor de bedrijfsvoering.	
	4. Uw ontwerp wijkt maximaal 20 procent af van de minimaal benodigde ruimte.	
	5. U gebruikt bestaande en eventueel nieuwe waterlopen als basis voor de ontwikkeling van uw groenblauwe netwerk. Dat netwerk stemt u optimaal af op het ontworpen wegenpatroon.	Toon in het inrichtingsplan of definitief ontwerp (DO) expliciet waar u bestaande waterlopen maximaal behoudt.

Doel

Het is de bedoeling om het efficiënte en duurzame gebruik van de beschikbare ruimte te stimuleren.

Introductie

De maatschappelijke roep om gebieden duurzaam in te richten wordt steeds groter. Hoe gebruikt u de beschikbare ruimte efficiënt? Hou in de ontwerpfase rekening met de minimaal benodigde ruimte en situeer die ruimte maximaal in een bebouwd of grotendeels braakliggend gebied. Zorg er ook voor dat het bedrijventerrein is geïntegreerd in een ruimer netwerk van natuur en water.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL2.2: flexibiliteit in de tijdelijke en definitieve inrichting

Code	Criterium	Tip
1-EDL2.2	1. U onderzoekt de mogelijkheden voor de tijdelijke inrichting en het tijdelijke gebruik van percelen en ruimtes die langer dan 6 maanden ongebruikt blijven.	
2-EDL2.2	2. Het ontwerp maakt toekomstige veranderingen in de functies van openbare ruimte in de gebruiksfase mogelijk.	Geef in het definitief ontwerp (DO) specifiek aan waar eenzelfde object in de openbare ruimte verschillende functies kan vervullen.
	3. U houdt in het ontwerp rekening met extra ruimte voor toekomstige bebouwing.	Geef in het definitief ontwerp (DO) specifiek aan welke ruimten initieel nog geen functie vervullen.
	4. Het inrichtingsplan is voldoende flexibel zodat u kunt inspelen op een veranderende context tijdens de realisatie van het bedrijventerrein.	

Doel

Het is de bedoeling om de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein te vergroten. Door de flexibiliteit van het terrein te vergroten moet het beter zijn voorbereid op verschillende economische omstandigheden.

Introductie

Een duurzaam bedrijventerrein houdt rekening met een toekomstige verandering in het gebruik van dat terrein. En maakt het mogelijk dat het terrein ook andere functies kan uitoefenen in de toekomst. Al in de gebruiksfase van het bedrijventerrein kunnen veranderingen optreden. Houdt u daar rekening mee in de ontwerpfase? Dan hoeft u achteraf minder grote aanpassingen door te voeren.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL2.3: hittestress

Code	Criterium	Tip
1-EDL2.3	1. U laat een studie uitvoeren die onderzoekt of het terrein (inclusief omliggend gebied) gevoelig is voor hittestress. Dus: hoe zit het met het Urban Island Heat-effect?	
2-EDL2.3	2. Blijkt uit de studie dat het gebied daadwerkelijk gevoelig is voor hittestress? Dan treft u maatregelen om het effect te reduceren.	Maak een ontwerp met maatregelen om hittestress tegen te gaan en onderbouw die maatregelen.

Doel

Het is de bedoeling om hittestress op het bedrijventerrein te voorkomen.

Introductie

Hittestress is een probleem dat vaak wordt onderschat. Het kan leiden tot lichamelijke ongemakken en gezondheidsproblemen. Hittestress komt vaker voor in een bebouwde omgeving door het Urban Heat Island-effect. Want door dat UHI-effect is de temperatuur in stedelijke gebieden gemiddeld hoger dan in landelijke gebieden. De belangrijkste oorzaken? In een stad ligt de windsnelheid lager en is er absorptie van zonlicht door donkere objecten zoals asfalt en gebouwen. Treft u bouwkundige maatregelen en zorgt u voor meer groen? Dan vermindert het UHI-effect en verkleint de kans op hittestress.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



EDL2.4: bouwrijp maken

Code	Criterium	Tip
1-EDL2.4	1. U kiest voor een gesloten grondbalans (bijvoorbeeld door ter plaatse gesaneerde grond te gebruiken).	
	Maak een rapport over de grondbalans.	
	2. U hebt een ontwerp dat er rekening mee houdt om de bodem zo weinig mogelijk onherstelbaar te verstoren bij het bouwrijp maken en bij ondergrondse interventies (voor funderingspalen, kelders, pijpen voor warmte-koudeopslag, ...).	Maak een rapport over de profielen van de ondergrond voor toekomstige situaties.
	3. U hebt een ontwerp dat er rekening mee houdt om de grondwaterstroming zo weinig mogelijk te verstoren.	Maak een rapport over de berekening van de effecten op de grondwaterstroming.
	4. U volgt de voorschriften van het gemeentelijke erosiebestrijdingsplan (als dat bestaat tenminste).	

Doel

Het is de bedoeling om transportkilometers te beperken en om het duurzaam behoud van de huidige situatie te stimuleren.

Introductie

Het bouwrijp maken van een terrein is het bewerken van het maaiveld voordat u kunt beginnen bouwen. Denk aan ingrepen zoals: ophogen, de grond verbeteren, begroeiing zoals bomen en struiken verwijderen, voorbelasten, kabels en leidingen verleggen of verwijderen, bouwwegen aanleggen, watergangen en -partijen aanleggen en het rioleringsstelsel aanleggen.

Tijdens het bouwrijp maken wordt een groot deel van de ontwerpuitgangspunten vastgesteld. Zoals de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied, de maaiveldhoogte van het bedrijventerrein en de bijbehorende drooglegging (verschil tussen waterpeil en vloerpeil).

Het bouwrijp maken kan gepaard gaan met veel grondverzet. Wilt u de aan- en afvoer van zand en grond beperken? Ga dan voor een gesloten grondbalans. Want in dat geval gebruikt u uitsluitend zand en grond die al op het terrein aanwezig zijn. U kunt ook grond gebruiken die ter plaatse werd gesaneerd.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL2.5: bodemverontreiniging

Code	Criterium	Tip
1-EDL2.5	1. U ontwikkelt het bedrijventerrein op een ernstig verontreinigde bodem.	
	2. In de voorbereidingsfase kiest u voor de duurzaamste combinatie van ontwikkelvariant en saneringsvariant. Daarvoor baseert u zich op de Duurzaamheidsmeter Herontwikkeling Verontreinigde Sites (DZM-HVS) van OVAM. (Zie: https://www.ovam.be/duurzaamheidsmeter-herontwikkeling-verontreinigde-sites)	Maak een rapport over uw gebruik van de tool DZM-HVS waarbij u minstens de voorbereidingsfase invult.
2-EDL2.5	3. In de ontwerpfase gebruikt u de duurzaamste combinatie van ontwikkelvariant en saneringsvariant. Daarvoor baseert u zich op de Duurzaamheidsmeter Herontwikkeling Verontreinigde Sites (DZM-HVS) van OVAM.	Maak een rapport over uw gebruik van de tool DZM-HVS waarbij u minstens de ontwerpfase invult. U onderbouwt daarin uw keuzes. Kiest u niet voor de duurzaamste combinatie (ranking 1)? Verklaar dan waarom.

Doel

Het is de bedoeling om het gebruik van onontwikkelde gronden te beperken en de sanering van ontwikkelde gronden te stimuleren. En dat door de herontwikkeling van bedrijventerreinen in de bebouwde omgeving te stimuleren.

Introductie

Willen we het bebouwen van open en groene ruimten vermijden? Dan moeten we streven naar een verdichting van de bestaande bebouwde omgeving. Het hergebruik van bestaande sites en brownfields moet worden gestimuleerd. Brownfields zijn verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat ze alleen kunnen worden gebruikt of hergebruikt nadat structurele maatregelen zijn getroffen. Sanering van sites met bodemvervuiling wordt aangemoedigd. Een milieukundig bodemonderzoek moet de ernstige bodemverontreiniging én de nood aan sanering vaststellen.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) ontwikkelde een tool om de saneringsvariant zo duurzaam mogelijk af te stemmen op de ontwikkelvariant. Die tool heet Duurzaamheidsmeter Herontwikkeling Verontreinigde Sites (DZM-HVS): u kunt hem gebruiken om verschillende scenario's af te wegen. Elk scenario – een combinatie van ontwikkeling en sanering – krijgt een duurzaamheidsranking. Kies de duurzaamste variant (die ranking 1 kreeg). Doet u dat niet? Verklaar dan waarom. De erkende bodemsaneringsdeskundige zal uw motivatie controleren voor hij punten toekent.

Status

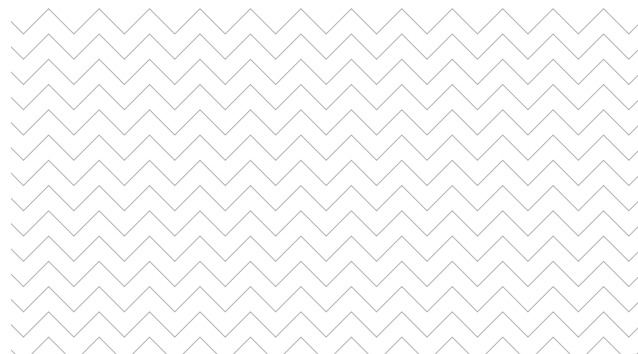
Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Uit het milieukundig onderzoek blijkt dat bodemsanering niet nodig is.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL3: ecologie en biodiversiteit

Natuur en landschappen met een grote biodiversiteit zijn van groot belang. Ze bieden een leefomgeving aan mens en dier, reguleren het klimaat en zorgen voor schoon water en een gezonde bodem. Ecologie en biodiversiteit zijn ook belangrijk voor de economische welvaart. Maar natuurrijke landschappen en biodiversiteit worden steeds schaarser. Het behoud ervan wordt dus almaar belangrijker.



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-EDL3.1	Ecologie en biodiversiteit	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-EDL3.1	Ecologie en biodiversiteit	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-EDL3.2	Abiotische structuren	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-EDL3.2	Abiotische structuren	Ontwerp	Relevant	Relevant
2-EDL3.3	Vergroening	Ontwerp	Verplicht	Verplicht

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

EDL3.1: ecologie en biodiversiteit

Code	Criterium	Tip
1-EDL3.1	1. U inventariseert en evalueert de ecologische waarden en functies. En u bepaalt wat de effecten erop zijn van de geplande ontwikkeling.	Doe een biodiversiteitscan. Bijvoorbeeld via: http://www.spk.be/projecten/economische-innovatie/biodiva . Maak een natuurrapport in samenwerking met een ecoloog.
2-EDL3.1	2. U behoudt zoveel mogelijk de ecologische waarden en functies in het gebied. En u voorkomt, beperkt of compenseert negatieve effecten.	Maak een natuurrapport (zie introductie) met een plan om de ecologische waarden te behouden.
	3. U optimaliseert binnen het bedrijventerrein de omstandigheden voor de ecologische waarden.	Toon in het definitief ecologische ontwerp aan dat u de ecologische omstandigheden optimaliseerde.
	4. U versterkt bijzondere of zeldzame ecologische waarden op regionale schaal.	Toon in het definitief ecologische ontwerp aan dat u bijzondere of zeldzame ecologische waarden versterkte.

Doel

Het is de bedoeling om de biodiversiteit in stand te houden door fauna en flora te beschermen.

Introductie

Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet u rekening houden met de aanwezige flora en fauna. Te beschermen gebieden zijn: biologisch waardevolle gebieden (zie Biologische Waarderingskaart (BWK)), belangrijke habitats volgens Natura 2000, Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) en provinciale of gemeentelijke natuurgebieden. Als dat nodig is, bouwt u een bufferzone in of beschermt u fauna en flora door het leefgebied ontoegankelijk te maken.

In het op te stellen natuurrapport geeft u aan welke flora en fauna aanwezig zijn en moeten worden behouden. Daarbij kijkt u naar het BWK, de Natura 2000, VEN en IVON en provinciale of gemeentelijke natuurgebieden.

Op basis van het natuurrapport maakt u een ontwerp voor het bedrijventerrein. In dat ontwerp streeft u zoveel mogelijk naar het behoud, de optimalisatie en de versterking van de aanwezige ecologie en biodiversiteit.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Uit de inventarisatie blijkt dat het terrein een zeer beperkte of zelfs geen ecologische waarde heeft.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL3.2: abiotische structuren

Code	Criterium	Tip
1-EDL3.2	1. U inventariseert en evalueert de abiotische structuren.	Maak een inventaris en evaluatie van abiotische structuren samen met een milieudeskundige.
2-EDL3.2	2. U behoudt de abiotische structuren. Of u onderbouwt uw keuze om de abiotische structuren niet te behouden en compenseert de veroorzaakte schade.	Maak een rapport met een plan om de abiotische structuren te behouden.
	3. U zet abiotische structuren in om de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te vergroten.	Beschrijf in het definitief ontwerp (DO) hoe u de aanwezige abiotische structuren inzet om de kwaliteit van het gebied te versterken.

Doel

Het is de bedoeling om de aanwezige abiotische structuren op het terrein te behouden en te versterken – net als de abiotische structuren in de directe omgeving van het plangebied.

Introductie

Abiotische structuren zijn de niet-levende structuren van de natuur. Daartoe behoren het klimaat, de bodem en het water. Die structuren zijn bepalend voor de ecologische waarden, maar worden zelf beïnvloed door de aanleg van een bedrijventerrein. Meer info over het klimaat leest u bij criterium EDL2.4 Hittestress.

De oorspronkelijke abiotische structuren bieden de beste garanties voor behoud en/of ontwikkeling van de oorspronkelijke ecologische identiteit van het gebied. Oorspronkelijke bodemkundige structuren die aangetast zijn herstellen? Dat is doorgaans moeilijk. U zorgt er dus maar beter voor dat u bij de ontwikkeling van het terrein niets beschadigt. Bij waterstructuren ligt de herstelling wat gemakkelijker. Daar kunt u de beken die werden gekanaliseerd opnieuw laten meanderen.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Uit de inventarisatie blijkt dat het terrein een zeer beperkte of zelfs geen ecologische waarde heeft die kan worden verbeterd door de abiotische structuren in stand te houden.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL3.3: vergroening

Code	Criterium	Tip
2-EDL3.3	1. Minstens 50 procent van de openbare ruimte van het terrein is deel van een overkoepelende blauw-groene zone.	Maak een overzichtstekening van het bedrijventerrein met daarop de blauw-groene zone.
	2. U koppelt het groen aan laagdynamische ontwikkelingen zoals fietspaden, voetpaden en lunchlocaties.	Maak een overzichtstekening van het bedrijventerrein met daarop de laagdynamische ontwikkelingen in de blauw-groene zone.
	3. U ontwerpt het groen volgens de principes van het Harmonisch Park- en Groenbeheer (HPG).	Kijk voor meer uitleg over HPG op: https://www.natuurenbos.be/beleid-wetgeving/natuurbeheer/beheerplan/harmonisch-park-en-groenbeheerplan/wat-een-hpg .

Doel

Het is de bedoeling om natuurlijk en stedelijk groen maximaal toegankelijk te maken voor gebruikers en omwonenden van het bedrijventerrein.

Introductie

Een bedrijventerrein maakt deel uit van een ruimer netwerk van natuur en water. Het knoopt – op verschillende schaalniveaus – aan bij de al aanwezige ecologische kwaliteiten. De natuurontwikkeling van de afzonderlijke kavels op het bedrijventerrein behoort dus tot een groter geheel, het vormt geen afgesloten entiteit. Het is belangrijk dat het blauw-groene netwerk een prominente plaats inneemt, zodat het een uitgangspunt wordt bij uw ontwerp. Naast de ecologische principes zijn de gebruiks- en belevingswaarde een belangrijke voorwaarde om te kunnen spreken van een ecologisch en duurzaam landgebruik.

Status

Deze criteria zijn verplicht: u kunt ze niet op ‘minder belangrijk’ zetten.

EDL4: water

Oppervlaktewater is onmisbaar op een bedrijventerrein. Niet alleen verhoogt het de kwaliteit van het bedrijventerrein, ook heeft het als functie om water te bergen en af te voeren. Omdat ons klimaat verandert, verandert ook de neerslagverdeling. Door klimaatadaptieve maatregelen te nemen en toekomstige klimaatscenario's in te calculeren wordt uw ontwerp klimaatrobuust.

Ander belangrijk aspect voor het oppervlaktewater op een bedrijventerrein? De waterkwaliteit. Lozingen op het terrein kunnen de waterkwaliteit verslechteren. Dat kan dan weer een impact hebben op de ecologie en de biodiversiteit.



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-EDL4.1	Hoogwaterbescherming en klimaatadaptatie	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-EDL4.1	Hoogwaterbescherming en klimaatadaptatie	Ontwerp	Relevant	Relevant
2-EDL4.2	Waterkwaliteit	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

EDL4.1: hoogwaterbescherming en klimaatadaptatie

Code	Criterium	Tip
1-EDL4.1	1. U stelde een hemelwatersysteemkaart op voor het gebied, berekend op een bui van T = 50.	
	2. U stelde een hemelwaterplan op voor het bedrijventerrein en u bracht overstromingsgevoelige gebieden op het terrein in kaart met een watertoets.	
2-EDL4.1	3. Met klimaatadaptatieve maatregelen compenseerde u alle verhardingen in de openbare ruimte en 50 procent van de maximaal realiseerbare oppervlakte van private daken en verhardingen in het bijkomende grondbeslag.	Geef in het definitief ontwerp (DO) aan hoe de waterberging is uitgewerkt.
	4. U creëerde voldoende waterbergend vermogen in het gebied zodat er geen hemelwateroverlast optreedt bij een bui van T = 50.	Maak een rapport waarin u een bui van T = 50 simuleert op het definitief ontwerp (DO).

Doel

Het is de bedoeling om de effecten van de klimaatverandering op het bedrijventerrein te beperken.

Introductie

Door de klimaatverandering zullen in de toekomst hevigere stortregens en zomeronweders plaatsvinden. Hou daar rekening mee als u het hemelwatersysteem van het bedrijventerrein ontwerpt. Studies tonen aan dat bij een hoogklimaatscenario in Vlaanderen een 10-jarige bui vandaag een 50-jarige bui wordt tegen 2100.⁷

Het is belangrijk dat u de zwakke plekken in het watersysteem van uw bedrijventerrein kent, zodat u daarop kunt anticiperen met maatregelen. In het hemelwaterplan berekent u de afvoer van verharde oppervlaktes. En onderzoekt u de mogelijkheden voor wateropvang voor hergebruik, infiltratie, bufferen met vertraagd lozen op het oppervlaktewater of lozing in de regenweerafvoer (RWA) (opgesomd in afnemende graad van prioriteit).

Om een bedrijventerrein klimaatrobuust te maken, moet u de extra aangebrachte verharding compenseren. Want verharding zorgt voor een versnelde afvoer, wat kan betekenen dat er meer water terechtkomt in de riolering in plaats van in het oppervlakte- of het grondwater. Voorbeelden van maatregelen om overbelasting van het rioleringsysteem en overstromingen te voorkomen? Doorlatende verharding plaatsen, voor meer oppervlaktewater zorgen en het hemelwater van het verharde oppervlak afkoppelen (zodat het naar het oppervlaktewater kan stromen).

⁷ België heeft geen kortetermijngegevens over de klimaatverandering. Daarom keken we naar die van Nederland. Nederland gaat voor de inschatting van de klimaatveranderingsgevolgen uit van de scenario's opgesteld door het Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI) in 2006 (van den Hurk et al., 2006). Tegen 2050 wordt een stijging van minstens 27 procent verwacht van het aantal dagen met neerslag met 10-jarige frequentie. Volgens de huidige berekeningen van het KNMI komt dat overeen met regenbuien met een terugkeerperiode van 50 jaar.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

EDL4.2: waterkwaliteit

Code	Criterium	Tip
2-EDL4.2	1. U houdt de natuurlijke waterbalans in stand zonder dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater verslechtert.	Maak een rapport over het onderzoek waaruit blijkt dat de waterkwaliteit niet verslechtert (afgetoetst aan de lozingsnormen bepaald in VLAREM II: https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=21204).

Doel

Het is de bedoeling om de waterkwaliteit te behouden en te verbeteren.

Introductie

De inrichting van een bedrijventerrein mag gaan negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Bedrijfsafvalwater kan zodanig zijn vervuild, dat het moet worden gezuiverd vóór de afvoer (zie VLAREM II). Daarom kan het voor economische sites (financieel) interessant zijn om een collectief afvalwaterzuiveringssysteem te installeren.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: er is eerder vastgesteld dat de waterkwaliteit niet verslechtert óf het gaat om een terrein waarvan de waterkwaliteit dankzij de geografische ligging niet kan verslechteren.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



TRA: TRANSPORT

Transport en mobiliteit zijn kritische factoren bij een duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein. (On)bereikbaarheid, energieverbruik en ruimtebeslag spelen daarin een hoofdrol. Mobiliteit is wereldwijd verantwoordelijk voor 13,1 procent van de uitstoot aan broeikasgassen. Het alomtegenwoordige autoverkeer wordt onaanvaardbaar op vlak van veiligheid, gezondheid en leefbaarheid.⁸

TRA1: niet-gemotoriseerd verkeer

Onder niet-gemotoriseerd verkeer verstaan we fiets- en voetgangersverkeer.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-TRA1.1	Inpassing voor fiets- en voetgangersverkeer	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-TRA1.1	Inpassing voor fiets- en voetgangersverkeer	Ontwerp	Relevant	Minder belangrijk
1-TRA1.2	Stimulering van fiets- en voetgangersverkeer	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-TRA1.2	Stimulering van fiets- en voetgangersverkeer	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

TRA1.1: inpassing voor fiets- en voetgangersverkeer

Code	Criterium	Tip
1-TRA1.1	1. U onderzoekt hoe u op het bedrijventerrein maximaal rekening kunt houden met de infrastructuur voor fietsers en voetgangers.	Maak een ruimtelijke analyse van de optimale inpassing voor mobiliteit en vermeld daarin de kansen voor fiets- en voetgangersverkeer.
2-TRA1.1	2. Het ontwerp biedt extra ruimte voor een bereikbare en integrale fiets- en voetgangersinfrastructuur.	Rapporteer over de extra ruimte die het ontwerp biedt voor fiets- en voetgangersverkeer.

Doel

Het is de bedoeling te investeren in een goede fiets- en voetgangersinfrastructuur op het bedrijventerrein.

Introductie

Op veel bedrijventerreinen is de fiets het belangrijkste vervoermiddel – op de auto na. De fiets wordt niet alleen gebruikt om tussen de werkplek en thuis te pendelen, maar ook om tussen de werkplek en het station te pendelen. Fietsverkeer en voetgangersverkeer zijn goedkoop, gezond en niet vervuilend. En bovendien de snelste manier voor verplaatsingen over korte afstanden (van minder dan zes kilometer). Investeert u in een goede fiets- en voetgangersinfrastructuur? Dan stimuleert u de gebruikers van het terrein om met de fiets of te voet te komen. Optimaliseer de aansluiting van die infrastructuur op het bedrijventerrein om negatieve ruimtelijke en economische effecten te voorkomen.

Bij het ontwerpen of herstructureren van de infrastructuur voor fiets- en voetgangersverkeer spelen veel variabelen een rol. Denk aan ruimte, veiligheid, bereikbaarheid en overig verkeer. Het is belangrijk dat u vooraf een doordachte infrastructuur in kaart brengt en analyseert. Om zo niet-gemotoriseerd verkeer te stimuleren en gemotoriseerd vervoer te verminderen.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de drie volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u aantoont dat u geen invloed meer kunt uitoefenen op het ontwerp van fiets- en voetpaden.
3. U kunt aantonen dat voet- en fietspaden geen rol van betekenis spelen op uw type van bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA1.2: stimulering van fiets- en voetgangersverkeer

Code	Criterium	Tip
1-TRA1.2	1. U onderzoekt hoe u het gebruik van de fiets- en voetgangersinfrastructuur zo aantrekkelijk mogelijk kunt maken.	Voeg aan de ruimtelijke analyse (TRA 1.1) een plan toe om het gebruik van de fiets- en voetgangersinfrastructuur zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Kijk daarvoor naar de in de introductie besproken voorbeeldmaatregelen.
2-TRA1.2	2. U integreert de fiets- en voetgangersroutes integraal in de omgeving en implementeert maatregelen om het traject zo aantrekkelijk mogelijk te maken.	Pas in het ontwerp de maatregelen toe zoals vermeld in het criterium 1-TRA1.2.

Doel

Het is de bedoeling om fiets- en voetgangersverkeer van en naar het bedrijventerrein te stimuleren, om zo gemotoriseerd vervoer te reduceren.

Introductie

Fietsverkeer en voetgangersverkeer zijn goedkoop, gezond en niet vervuilend. Richt u het bedrijventerrein goed in voor voetgangers en fietsers? Dan stimuleert u gebruikers van het terrein om met de fiets of te voet te komen en zal het gebruik van andere vervoersmiddelen afnemen. Gevolg: de uitstoot van schadelijke gassen door gemotoriseerd vervoer vermindert en een duurzamere manier van vervoer wordt gestimuleerd. Overweeg zeker deze voorbeeldmaatregelen:

1. stalplekken voor fietsers;
2. fietsenrekken, geschikt voor verschillende fietstypes (bakfiets, kratfiets, ...);
3. faciliteiten voor elektrische fietsen (zoals oplaadpunten);
4. douches;
5. bankjes voor voetgangers;
6. extraatjes om de routes aantrekkelijk te maken (bloemen, educatieve borden, overkapping, ...).

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de drie volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u aantoont dat u geen invloed meer kunt uitoefenen op het ontwerp van fiets- en voetpaden.
3. U kunt aantonen dat voet- en fietspaden geen rol van betekenis spelen op uw type van bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



TRA2: openbaar en collectief vervoer

Openbaar vervoer is al het vervoer dat voor iedereen toegankelijk is en volgens een dienstregeling rijdt. Slechts een minderheid van de woon-werkverplaatsingen vindt momenteel plaats met het openbaar vervoer. Dat is jammer, want openbaar vervoer heeft aanzienlijke voordelen ten opzichte van individueel vervoer: minder fileleed en minder CO₂-uitstoot. Een nóg kleiner gedeelte vindt plaats met collectief bedrijfsvervoer, dat is vervoer georganiseerd door het bedrijventerrein. Handig wanneer het terrein niet of moeilijk te bereiken is met het openbaar vervoer. Het loont dan de moeite om collectief vervoer op het bedrijventerrein te stimuleren: voor de volledige woon-werkverplaatsing of als aanvulling op het reguliere openbaar vervoer.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-TRA2.1	Stimuleren van openbaar en collectief vervoer	Vorbereiding	Relevant	Relevant
2-TRA2.1	Stimuleren van openbaar en collectief vervoer	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

TRA2.1: stimuleren van openbaar en collectief vervoer

Code	Criterium	Tip
1-TRA2.1	1. U brengt de mogelijkheden om het gebruik van openbaar en collectief vervoer te stimuleren in kaart in een SWOT-analyse.	Maak een SWOT-analyse waarbij u minstens rekening houdt met verschillende types openbaar en collectief vervoer: <ul style="list-style-type: none"> - collectief vervoer; - taxi's; - combinatie van openbaar vervoer en fiets; - voor- en natransport (van en naar het transportmiddel).
	2. U houdt rekening met de ontwerpkanen nu en in de toekomst (positionering van haltes en routes) en met overige middelen die het gebruik van openbaar en collectief vervoer stimuleren. U hebt daarvoor al in een vroege fase samengezeten met openbaarvervoermaatschappijen.	
2-TRA2.1	3. U stimuleert het gebruik van openbaar vervoer door de geïdentificeerde kansen maximaal te benutten in het ontwerp.	Geef aan welk vervoerstype het beste past voor elke vervoersstroom en welke maatregelen uit het vervoersplan zijn verwerkt in het ontwerp.
	4. Blijkt uit de SWOT-analyse dat er geen mogelijkheden zijn voor openbaar vervoer? Dan toont u aan dat u voor een duurzaam alternatief kiest zoals de taxi of een combinatie van openbaar vervoer en fiets.	

Doel

Het is de bedoeling om de uitstoot van schadelijke gassen te verminderen door het autoverkeer van en naar het bedrijventerrein te reduceren.

Introductie

Stimuleert u de mogelijkheden voor openbaar vervoer en plant u daarvoor de nodige infrastructuur? Dan zullen gebruikers van het terrein minder vaak voor de auto kiezen. Openbaar vervoer omvat: bus, tram, metro, trein en vervoer over water. Voor het busvervoer zijn weer onderverdelingen mogelijk in ontsluitende, spits-, snel- en pendeldiensten. Hoe kunt u het gebruik van het openbaar vervoer stimuleren? Met goede aansluitingsmogelijkheden, goede positionering van de haltes, gunstige vergoedingen en sensibilisering bij de gebruikers van het terrein.

Voor sommige bedrijventerreinen is het reguliere openbaar vervoer niet de ideale oplossing. Bijvoorbeeld omdat er geen garantie is op een voldoende kostendekkingsgraad. Het alternatief? Organiseer collectief bedrijfsvervoer. Met goed parkmanagement kunt u een sterke organisatiestructuur tussen de deelnemende bedrijven faciliteren (zie MAN4).

De slaagkans voor collectief vervoer op een bedrijventerrein is afhankelijk van een aantal criteria die vaak onderling zijn verbonden. Denk aan: de bereikbaarheid met de auto, de parkeersituatie, het mobiliteitsprofiel van het bedrijventerrein en de wijze van organisatie.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de drie volgende situaties:

1. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein.
2. Het gaat om een nieuw terrein waarbij u aantoont dat u geen invloed kunt uitoefenen op het ontwerp van infrastructurele werkzaamheden voor openbaar vervoer.
3. U kunt aantonen dat openbaar vervoer geen rol van betekenis speelt op uw type van bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA3: autoverkeer

Op Vlaamse bedrijventerreinen is de auto het belangrijkste vervoersmiddel. Maar uit ervaring blijkt dat die auto flink bijdraagt aan negatieve effecten zoals geluidsoverlast en de uitstoot van schadelijke gassen (zowel fijnstof als broeikasgassen). Ook al zijn die bevindingen welbekend, toch blijkt het in de praktijk lastig om een gedragsverandering in gang te zetten waarbij minder auto's van, naar en op het bedrijventerrein rijden.



Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-TRA3.1	Inpassing van autoverkeer	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-TRA3.1	Inpassing van autoverkeer	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-TRA3.2	Reduceren van autogebruik	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-TRA3.2	Reduceren van autogebruik	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-TRA3.3	Faciliteren van auto's op alternatieve energiebronnen	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-TRA3.3	Faciliteren van auto's op alternatieve energiebronnen	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

TRA3.1: inpassing van autoverkeer

Code	Criterium	Tip
1-TRA3.1	1. U onderzoekt hoe u op het bedrijventerrein maximaal rekening kunt houden met de infrastructuur voor het autoverkeer.	Maak een rapport over de ruimtelijke analyse van de optimale inpassing voor mobiliteit en vermeld daarin de kansen voor autoverkeer (zie ook TRA1.1).
2-TRA3.1	2. In het ontwerp toont u dat u rekening houdt met de autoverkeersaspecten die zijn vermeld in de introductie.	Toon expliciet hoe u rekening houdt met doorstroming, hoeveelheid asfalt en multifunctioneel ruimtegebruik.

Doel

Het is de bedoeling om uitstoot van schadelijke gassen als gevolg van wegeaanleg en brandstofgebruik te reduceren. En dat door het autoverkeer zodanig in te passen dat een optimale doorstroming wordt gecreëerd.

Introductie

De ontsluiting van een terrein is essentieel voor het goed functioneren van dat terrein. Daarom is het belangrijk dat u de verkeersstructuur goed doordenkt. Voor het ontwerp van de weginfrastructuur is natuurlijk de geldige wet- en regelgeving doorslaggevend. Maar u doet er goed aan om naast die normen nog te streven naar een optimale inpassing van het autoverkeer.

Stel u bij het ontwerp minstens de volgende vragen:

1. Is de doorstroming van het verkeer optimaal?
2. Is de hoeveelheid aan te leggen asfalt of verhard oppervlak minimaal?
3. Wordt de hoeveelheid aan te leggen asfalt of verhard oppervlak optimaal gebruikt?
4. Besteedt u extra aandacht aan multifunctioneel ruimtegebruik? Kunnen verschillende vervoerstypen het asfalt gebruiken? Kunt u over de weg heen bouwen (denk aan een fietsbrug)?

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA3.2: reduceren van autogebruik

Code	Criterium	Tip
1-TRA3.2	1. U stelt een rapport op met maatregelen die het autogebruik kunnen ontmoedigen. Daarbij houdt u minstens rekening met de voorbeelden die zijn beschreven in de introductie.	Integreer dat rapport eventueel in de SWOT-analyse en het vervoersplan van TRA2.1.
2-TRA3.2	2. U integreert de maatregelen om het autogebruik te ontmoedigen in het ontwerp.	Breng ontwerpmaatregelen in kaart (zowel push als pull) op basis van de kansen uit het rapport 1-TRA3.3.

Doel

Het is de bedoeling om de uitstoot van schadelijk gas, geur- en geluidsoverlast te verminderen.

Introductie

De maatregelen die u in uw rapportage vermeldt, bieden de mogelijkheid om autogebruik te verminderen. Dat kan gaan om pushmaatregelen die autogebruik ontmoedigen of pullmaatregelen die alternatieven aantrekkelijker maken. Voorbeelden: parkeergeld innen, parkeergelegenheid beperken en de afstand tussen bedrijf en parkeerplek vergroten. Dergelijke maatregelen zullen vooral het gebruik van de fiets ten goede komen.

Is het terrein – om welke reden ook – moeilijk te bereiken voor automobilisten? Dan zullen werkgevers en werknemers langzaam maar zeker zoeken naar alternatieve oplossingen. Vooral werkgevers zullen geneigd zijn om maatregelen te treffen, omdat een slechte bereikbaarheid de bedrijfsvoering benadeelt. Maar is een bedrijventerrein wel goed bereikbaar met de auto? Dan zullen werknemers vaak bij hun keuze voor de auto blijven. Hetzelfde geldt wanneer er veel parkeerruimte is. Sommige bedrijventerreinen bieden daarom met opzet niet veel parkeergelegenheid, zodat werknemers sneller geneigd zijn om de auto thuis te laten.

Enkele voorbeelden van push- en pullmaatregelen om autogebruik te ontmoedigen:

1. Laat automobilisten op een grote afstand van hun werk parkeren (push).
2. Bied weinig parkeerplekken aan (push).
3. Bied voldoende carpoolplekken aan (pull).
4. Geef voldoende vervoersalternatieven voor de wagen (pull - zie ook TRA2.1).

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de twee volgende situaties:

1. Het gaat om een terrein waarbij u aantoont dat u geen invloed kunt uitoefenen op het ontwerp van infrastructuurele werkzaamheden voor autoverkeer.
2. U kunt aantonen dat de reductie van het autoverkeer geen effect heeft op uw type van bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA3.3: faciliteren van auto's op alternatieve energiebronnen

Code	Criterium	Tip
1-TRA3.3	1. U onderzoekt in welke mate het bedrijventerrein zich leent tot het gebruik van emissieloze voertuigen voor de komende 15 jaar.	Hou daarbij rekening met de voorbeelden die zijn beschreven in de introductie.
2-TRA3.3	2. U rust het bedrijventerrein uit met voldoende voorzieningen voor emissieloze voertuigen. Die zijn flexibel genoeg om zich in de toekomst aan te passen aan nieuwe technologieën.	

Doel

Het is de bedoeling om de uitstoot van schadelijke gassen als gevolg van brandstofgebruik te reduceren. En dat door het elektrische autoverkeer te stimuleren en te implementeren.

Introductie

Elektrische auto's en waterstofauto's kunnen enorm bijdragen tot de verduurzaming van een bedrijventerrein. De implementatie ervan vraagt wel om een aantal ingrepen: denk aan laadstations, parkeerplaatsen, een krachtig stroomnetwerk en veiligheidsmaatregelen.

Emissieloze voertuigen rijden onder meer op:

1. elektriciteit;
2. waterstof;
3. mierenzuur.

Voorbeelden van noodzakelijke ingrepen?

1. Voorzie het terrein van specifieke parkeerplaatsen om de wagens op te laden.
2. Situeer de parkeerplaatsen dicht bij de bedrijfsgebouwen en zorg voor een goede ontsluiting van de laadinfrastructuur.
3. Maak de infrastructuur gebruiksvriendelijk, bijvoorbeeld door een dak te plaatsen boven het laadstation.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA4: vrachtverkeer

Vrachtverkeer kan een enorme impact hebben op de nabije omgeving. Dat kan een nadelige invloed hebben op het bedrijventerrein zelf, maar ook op de omliggende omgeving. Vrachtwagens hebben doorgaans een dieselmotor. Die stoot zowel roet (fijnstof) als CO₂ uit. Voorlopig biedt de markt nog niet veel duurzame vervangers voor de vrachtwagen. Daarom is het belangrijk dat u in uw ontwerp zo veel mogelijk maatregelen opneemt om de hinder van vrachtverkeer te beperken. De grootste overlast op bedrijventerreinen blijkt een gebrek aan doorstroming te zijn.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-TRA4.1	Inpassing en doorstroming van vrachtverkeer	Vorbereiding	Extra belangrijk	Extra belangrijk
2-TRA4.1	Inpassing en doorstroming van vrachtverkeer	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-TRA4.2	Maatregelen om de hinder van vrachtverkeer te verminderen	Vorbereiding	Extra belangrijk	Extra belangrijk
2-TRA4.2	Maatregelen om de hinder van vrachtverkeer te verminderen	Ontwerp	Relevant	Relevant
1-TRA4.3	Onderzoeken van alternatieven voor vrachtverkeer	Vorbereiding	Extra belangrijk	Extra belangrijk

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.



TRA4.1: inpassing en doorstroming van vrachtverkeer

Code	Criterium	Tip
1-TRA4.1	1. U onderzoekt hoe u op het bedrijventerrein maximaal rekening kunt houden met de infrastructuur voor vrachtverkeer.	Reduceer het aantal stops voor vrachtwagens (van en naar de bestemming).
	2. Op een plattegrond of overzichtskaart brengt u in kaart op welke plaatsen op het terrein vrachtwagens zeker vlot moeten kunnen passeren.	
2-TRA4.1	3. In het ontwerp toont u dat u rekening houdt met de ontwerpaspecten voor vrachtvervoer die zijn beschreven in de introductie.	Hou rekening met doorstroming, hoeveelheid asfalt en multifunctioneel ruimtegebruik.
	4. U laat vrachtwagens uitsluitend toe op wegen die zijn aangelegd voor de bevoorrading van bedrijven.	Maak in het ontwerp een onderscheid tussen wegen voor vrachtverkeer (bevoorrading) en wegen voor ander verkeer (zoals woon-werk verkeer).

Doel

Het is de bedoeling om uitstoot van schadelijke gassen als gevolg van wegeaanleg en brandstofgebruik te reduceren. En dat door het autoverkeer zodanig in te passen dat een optimale doorstroming wordt gecreëerd.

Introductie

De ontsluiting van een terrein is essentieel voor het goed functioneren van dat terrein. Een optimale doorstroming is noodzakelijk omdat elke stop van de vrachtwagen het milieu belast. Daarom is het belangrijk om het terrein goed bereikbaar te maken, met goed toegankelijke los- en laadpunten, en dat u de verkeersstructuur goed doordenkt. Voor het ontwerp van de weginfrastructuur is natuurlijk de geldige wet- en regelgeving doorslaggevend. Maar u doet er goed aan om naast die normen nog te streven naar een optimale inpassing van het vrachtverkeer.

Het maken van een overzichtelijke plattegrond kan de toegankelijkheid voor vrachtverkeer op het bedrijventerrein vergroten. Dat draagt bij aan een efficiëntere, eenvoudigere en veiligere stroom van vrachtverkeer.

De belangrijkste ontwerpfactor om overlast door vrachtverkeer te beperken? De doorstroming. Een vrachtwagen verbruikt bij elke stop (bijvoorbeeld aan een stoplicht of drempel) één liter diesel. Het is daarom belangrijk dat uw infrastructuurontwerp het aantal stops voor vrachtverkeer beperkt. Idealiter rijdt een vrachtwagen zelfs zónder stops van de snelwegafrit tot aan de bestemming op het terrein. Of maximaal met één stop bij de bestemming en één stop bij de uitgang van het bedrijventerrein.

Stel u bij het ontwerp minstens de volgende vragen:

1. Is de doorstroming van het vrachtverkeer optimaal?
2. Is de hoeveelheid aan te leggen asfalt of verhard oppervlak minimaal?
3. Wordt de hoeveelheid aan te leggen asfalt of verhard oppervlak optimaal gebruikt?
4. Besteedt u extra aandacht aan multifunctioneel ruimtegebruik? Kunnen verschillende vervoerstypen het asfalt gebruiken? Kunt u over de weg heen bouwen (denk aan een fietsbrug)?

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in de 2 volgende situaties:

1. Het gaat om een terrein waarbij u aantoont dat bestemmingen specifiek bedoeld voor vrachtwagens niet relevant zijn.
2. U kunt aantonen dat vrachtverkeer een ondergeschikte rol speelt op uw type van bedrijventerrein (bijvoorbeeld omdat het terrein niet bevoorrad wordt door vrachtwagens).

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA4.2: maatregelen om de hinder van vrachtverkeer te verminderen

Code	Criterium	Tip
1-TRA4.2	1. U stelt een plan op om de hinder van vrachtverkeer te beperken. Dat bevat minstens maatregelen voor geluidsoverlast, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid en trillingen.	
2-TRA4.2	2. Maatregelen die daadwerkelijk de hinder van vrachtverkeer beperken? Die implementeert u in het ontwerp.	

Doel

Het is de bedoeling om een veiligere en gebruiksvriendelijkere omgeving te creëren door de hinder van vrachtverkeer tot een minimum te beperken.

Introductie

Maakt u vooraf een overzicht van de toegankelijkheid voor vrachtverkeer? Dan kunt u tot een slim ontwerp komen dat kan bijdragen aan de reductie van overlast. Zorg ervoor dat toegangswegen en laad- en losplaatsen voldoende ruimte bieden aan het vrachtverkeer. Verlies daarbij ook de veiligheid van de andere weggebruikers niet uit het oog, denk daarbij aan fietsers en voetgangers.

Status

Criterium 1-TRA4.2 dat op 'relevant' staat? Dat mag u alleen op 'minder belangrijk' zetten in de volgende situatie: u kunt aantonen dat hinder van vrachtverkeer een ondergeschikte rol speelt op uw type van bedrijventerrein (bijvoorbeeld omdat het terrein niet bevoorrad wordt door vrachtwagens).

Criterium 2-TRA4.2 dat op 'relevant' staat? Dat mag u alleen op 'minder belangrijk' zetten in de volgende situatie: het gaat om een nieuw terrein waarbij u aantoont dat u geen invloed kunt uitoefenen op het ontwerp van infrastructuurele werkzaamheden voor vrachtverkeer.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.

TRA4.3: onderzoeken van alternatieven voor vrachtverkeer

Code	Criterium	Tip
1-TRA4.3	Vrachtwagenverkeer kan in sommige gevallen worden vervangen door duurzamere transportmogelijkheden zoals vaarverkeer en treinvervoer. Die verschuiving van vrachtwagens naar treinen en binnenvaartschepen wordt de modal shift genoemd. 1. U onderzoekt de mogelijkheden om vrachtvervoer (gedeeltelijk) te vervangen door vaarverkeer en/of treinvervoer.	Toon aan dat uw transportkeuzes weloverwogen zijn. Hou daarbij minstens rekening met de voorbeelden die zijn beschreven in de introductie.

Doel

Het is de bedoeling om de uitstoot en overlast van vrachtverkeer te verminderen door alternatieven voor dat vrachtverkeer in te zetten.

Introductie

Voorbeelden van alternatieven voor vrachtverkeer:

1. railtransport;
2. slooptransport;
3. luchtpost;
4. een extra busbaan.

Denk ook aan andere oplossingen zoals ondergrondse afvoerbuizen voor afval.

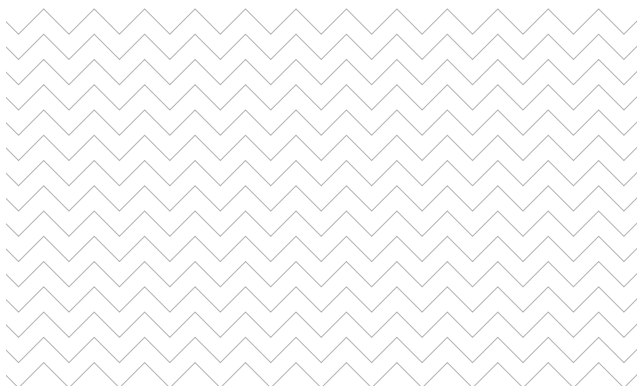
Voorbeelden van stimuleringsmaatregelen voor alternatief vervoer in het ontwerp:

1. Installeer elektrische oplaadpalen.
2. Maak het terrein toegankelijk voor elektrische koelwagens.
3. Leg een water- of railinfrastructuur voor goedertransport aan.

Status

Criterium 1-TRA4.3 dat op 'relevant' staat? Dat mag u alleen op 'minder belangrijk' zetten in de volgende situatie: u kunt aantonen dat hinder van vrachtverkeer een ondergeschikte rol speelt op uw type van bedrijventerrein (bijvoorbeeld omdat het terrein niet bevoorrad wordt door vrachtwagens).

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



TRA5: integratie van transport

In het ontwerp van oude bedrijventerreinen ontbreekt vaak een visie over de integratie van transport. Daardoor lopen vervoersstromen door elkaar en is er helemaal geen optimalisatie van verkeersstromen. Optimaal is wanneer er wél sprake is van integratie, waarbij verkeersstromen elkaar minimaal hinderen en elkaar maximaal aanvullen. Het kan bijvoorbeeld interessant zijn om verkeersstromen van woon-werkverkeer en bedrijfsvoering volledig te scheiden.

Code criteria	Steekwoord	Fase	Status voor nieuw terrein*	Status voor bestaand terrein*
1-TRA5.1	Integratie van verkeersstromen en modal shift	Vorbereiding	Verplicht	Verplicht
2-TRA5.2	Aansluiting van de infrastructuur op de omgeving	Ontwerp	Relevant	Relevant

*De bovenstaande tabel geldt voor een bedrijventerrein voor logistiek. Voor een overzicht van de status per type bedrijventerrein: zie bijlage 1.

TRA5.1: integratie van verkeerstromen en modal shift

Code	Criterium	Tip
1-TRA5.1	1. U stelt een verkeersmodel op dat toont wat de te verwachten modal split is op en naar het bedrijventerrein.	Onderzoeksvragen: <ul style="list-style-type: none"> - hoe gaat het transport plaatsvinden? - Is mobiliteit überhaupt nodig? (Bestaat er geen alternatief, bijvoorbeeld bediening op afstand?) - Zijn er geen lokale oplossingen mogelijk (in plaats van individuele oplossingen uit verre landen)? - Is het mogelijk om uitsluitend grondstoffen aan te voeren en de assemblage zelf op het terrein te doen? - Is samenwerking op het terrein mogelijk? Bijvoorbeeld: productie-afval van het ene bedrijf dient als grondstof voor een ander bedrijf.
	2. U onderzoekt ontwikkelingen die verkeerstromen (vervoerswijzen, verkeersintensiteiten en modal split) in de toekomst kunnen veranderen en brengt ze in verband met het bedrijventerrein en de omgeving.	
	3. U maakt een inventaris om aan te tonen hoe de weginfrastructuur rond het bedrijventerrein eruitziet.	
	4. U maakt een inventaris voor de benodigde bebording, bewegwijzering en bebakening om de navigatie van, naar en op het bedrijventerrein te vergemakkelijken.	
	5. De resultaten van het onderzoek implementeert u in een plan om de modal shift te realiseren.	

Doel

Het is de bedoeling om de veiligheid, leefbaarheid en efficiëntie van de verkeerstromen op het bedrijventerrein te verhogen.

Introductie

Ontwikkelt u een ontwerp dat rekening houdt met een doordachte integratie van de verschillende verkeerstromen? Dan krijgen de initiatiefnemers inzicht in de kansen en bedreigingen voor dit aspect van het project.

Status

Deze criteria zijn verplicht: u kunt ze niet op 'minder belangrijk' zetten.

TRA5.2: aansluiting van de infrastructuur op de omgeving

2-TRA5.2	1. U ontwerpt de weginfrastructuur zó dat ze naadloos aansluit op infrastructuur buiten de grenzen van het bedrijventerrein.	
	2. De weginfrastructuur is zo ontworpen dat ze gemotoriseerd verkeer scheidt van niet-gemotoriseerd verkeer. En dat ze bij voorkeur ook autoverkeer scheidt van vrachtverkeer.	
	3. Het ontwerp van de weginfrastructuur houdt rekening met veranderingen in het verkeersaanbod op lange termijn.	

Doel

Het is de bedoeling om een efficiënte, veilige en gebruiksvriendelijke infrastructuur van en naar het bedrijventerrein te realiseren voor de verschillende verkeerstromen.

Introductie

Een grondige inventarisatie van de wegstructuur en een gebruiksvriendelijke bewegwijzering op het terrein kunnen leiden tot een betere bereikbaarheid en beter inzicht in de mogelijke knelpunten. Die factoren zijn onderzocht in TRA5.1 en moet u in het ontwerp implementeren voor criterium TRA5.2.

Status

Criteria die op 'relevant' staan? Die mag u uitsluitend verlichten naar 'minder belangrijk' in deze situatie: het gaat om een bestaand bedrijventerrein.

In alle andere gevallen moeten de criteria minimaal op 'relevant' staan. Uiteraard mag u ze verzwaren naar 'extra belangrijk'.



BIJLAGE 1 - Criteria (standaard) Status Tabel

		Nieuw terrein		
		Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijtijd terrein
MAN	1. MANAGEMENT (20%)			
MAN1	Markt			
1-MAN1.1	Marktanalyse (marktvraag & welke eisen stelt markt aan de locatie)	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk
1-MAN1.2	Effect marktanalyse op ruimtelijk ontwerp	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk
1-MAN1.3	Maatschappelijk kosten baten (MKBA)	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk
2-MAN1.4	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)	relevant	relevant	relevant
MAN2	Proces			
1-MAN2.1	Procesaanpak	verplicht	verplicht	verplicht
2-MAN2.1		relevant	relevant	relevant
1-MAN2.2	Uitgifteproces	relevant	relevant	relevant
1-MAN2.3	Gebiedsvisie & duurzaamheidsambitie	verplicht	verplicht	verplicht
2-MAN2.3		verplicht	verplicht	verplicht
MAN3	Draagvlak / Stakeholder management			
1-MAN3.1	Stakeholder analyse + herziening ontwerp	verplicht	verplicht	verplicht
2-MAN3.1		relevant	relevant	relevant
1-MAN3.2	Klantwensen en garanderen van betrokkenheid	verplicht	verplicht	verplicht
2-MAN3.2		verplicht	verplicht	verplicht
MAN4	Parkmanagement			
1-MAN4.1	Collectieve financiering	relevant	relevant	relevant
2-MAN4.2	Collectieve energie inkoop	extra belangrijk	relevant	relevant
1-MAN4.3	Collectief afvalmanagement	verplicht	verplicht	verplicht
2-MAN4.4	Collectief beheer van groen	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk
2-MAN4.5	Collectieve mobiliteit	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk
2-MAN4.6	Beveiliging	relevant	relevant	relevant
2-MAN4.7	Delen/Lenen/ Ruilen	relevant	relevant	relevant
2-MAN4.8	Lokaal voedsel	relevant	relevant	relevant
2-MAN4.9	Overgang van ontwikkelaar naar beheerder	relevant	relevant	relevant

Standaard Status					
		Bestaand terrein			
	Logistiek	Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijtijd terrein	Logistiek
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	verplicht	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant

		Nieuw terrein		
		Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein
SEW	2. SOCIAAL & ECONOMISCH WELZIJN (15%)			
SEW1	Fysisch Milieu & Gezondheid			
2-SEW1.1	Geluidsoverlast	extra belangrijk	relevant	relevant
2-SEW1.2	Lichthinder	relevant	relevant	relevant
2-SEW1.3	Luchtkwaliteit	extra belangrijk	relevant	relevant
2-SEW1.4	Geuroverlast	extra belangrijk	relevant	relevant
SEW2	Lokale economie			
1-SEW2.1	Economische impactstudie	verplicht	verplicht	verplicht
1-SEW2.2	Lokale werkgelegenheid	relevant	relevant	relevant
SEW3	Sociale veiligheid			
1-SEW3.1	Nood- en hulpdiensten	verplicht	verplicht	verplicht
2-SEW3.1		relevant	relevant	relevant
2-SEW3.2	Sociale controle	relevant	relevant	relevant
SEW4	Voorzieningen			
1-SEW4.1	Voorzieningen	verplicht	verplicht	verplicht
2-SEW4.1		relevant	relevant	extra belangrijk
IOR	3. INFRASTRUCTUUR & OPENBARE RUIMTE (15%)			
IOR1	Beleving			
1-IOR1.1	Verweving met omgeving	verplicht	verplicht	verplicht
2-IOR1.1		relevant	relevant	relevant
1-IOR1.2	Beeldvorming	relevant	relevant	relevant
2-IOR1.2		relevant	relevant	relevant
IOR2	Infrastructuur & Gebouwen			
1-IOR2.1	Bestaande bebouwing	verplicht	verplicht	verplicht
2-IOR2.1		relevant	relevant	relevant
1-IOR2.2	Bestaande infrastructuur	verplicht	verplicht	verplicht
2-IOR2.2		relevant	relevant	relevant
2-IOR2.3	Nieuwbouw	relevant	relevant	relevant
IOR3	Openbare ruimte			
2-IOR3.1	Materiaalgebruik	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk
2-IOR3.2	Onderhoud	verplicht	verplicht	verplicht
2-IOR3.3	Kabels & Leidingen / Nutsvoorzieningen	extra belangrijk	extra belangrijk	extra belangrijk

Standaard Status					
	Bestaand terrein				
	Logistiek	Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijtijd terrein	Logistiek
	extra belangrijk	extra belangrijk	relevant	relevant	extra belangrijk
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	relevant	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	extra belangrijk	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant	relevant

		Nieuw terrein		
		Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein
BRE	4. BRONNEN & ENERGIE (15%)			
BRE1	Energie			
1-BRE1.1	Rationeel Energie Gebruik (REG)	extra belangrijk	verplicht	verplicht
2-BRE1.1		extra belangrijk	relevant	relevant
1-BRE1.2	Restwarmte en -koude	extra belangrijk	verplicht	verplicht
2-BRE1.2		relevant	relevant	relevant
1-BRE1.3	Duurzame energie	verplicht	verplicht	verplicht
2-BRE1.3		relevant	relevant	relevant
1-BRE1.4	SMART-Grid	verplicht	verplicht	verplicht
2-BRE1.4		relevant	relevant	relevant
BRE2	Afval & Materiaalbeheer			
1-BRE2.1	Afval & Materiaalbeheer	extra belangrijk	relevant	relevant
2-BRE2.1		relevant	relevant	relevant
BRE3	Water			
1-BRE3.1	Water (water als bron)	verplicht	verplicht	verplicht
2-BRE3.1		relevant	relevant	relevant
EDL	5. ECOLOGIE & DUURZAAM LANDGEBRUIK (20%)			
EDL1	Karakter			
1-EDL1.1	Karakter van het landschap	verplicht	verplicht	verplicht
2-EDL1.1		relevant	relevant	relevant
EDL2	Landgebruik			
1-EDL2.1	Positionering & landgebruik	relevant	relevant	relevant
2-EDL2.1		relevant	relevant	relevant
1-EDL2.2	Flexibiliteit in tijdelijke en definitieve inrichting	verplicht	verplicht	verplicht
2-EDL2.2		relevant	relevant	relevant
1-EDL2.3	Hittestress	relevant	relevant	relevant
2-EDL2.3		relevant	relevant	relevant
2-EDL2.4	Bouwrijp maken (grondbalans / peilhoogten)	relevant	relevant	relevant
1-EDL2.5	Bodemverontreiniging	relevant	relevant	relevant
2-EDL2.5		relevant	relevant	relevant
EDL3	Ecologie & biodiversiteit			

Standaard Status					
	Bestaand terrein				
	Logistiek	Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein	Logistiek
	verplicht	extra belangrijk	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant
	verplicht	extra belangrijk	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	extra belangrijk	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant

		Nieuw terrein		
		Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein
1-EDL3.1	Ecologie & biodiversiteit	verplicht	verplicht	verplicht
2-EDL3.1		relevant	relevant	relevant
1-EDL3.2	Abiotische structuren	verplicht	verplicht	verplicht
2-EDL3.2		relevant	relevant	relevant
2-EDL3.3	Vergroening	verplicht	verplicht	verplicht
EDL4	Water			
1-EDL4.1	Hoogwaterbescherming & klimaatadaptatie	verplicht	verplicht	verplicht
2-EDL4.1		relevant	relevant	relevant
2-EDL4.2	Waterkwaliteit	relevant	relevant	relevant
TRA	6. TRANSPORT (15%)			
TRA1	Non-gemotoriseerd verkeer			
1-TRA1.1	Inpassing voor fiets- en voetgangersverkeer	verplicht	verplicht	verplicht
2-TRA1.1		relevant	relevant	relevant
1-TRA1.2	Stimuleren fiets- en voetgangersverkeer	verplicht	verplicht	verplicht
2-TRA1.2	relevant	relevant	relevant	relevant
TRA2	Openbaar vervoer			
1-TRA2.1	Stimuleren van openbaar & collectief vervoer	relevant	extra belangrijk	extra belangrijk
2-TRA2.1		relevant	extra belangrijk	extra belangrijk
TRA3	Autoverkeer			
1-TRA3.1	Inpassing autoverkeer	verplicht	verplicht	verplicht
2-TRA3.1		relevant	relevant	relevant
1-TRA3.2	Het reduceren van autogebruik	verplicht	verplicht	verplicht
2-TRA3.2		relevant	relevant	relevant
1-TRA3.3	Het faciliteren van auto's op alternatieve energiebronnen	verplicht	verplicht	verplicht
2-TRA3.3		relevant	relevant	relevant
TRA4	Vrachtverkeer			
1-TRA4.1	Inpassing en doorstroming van vrachtverkeer	extra belangrijk	relevant	relevant
2-TRA4.1		relevant	relevant	relevant
1-TRA4.2	Maatregelen voor het minimaliseren van hinder door vrachtverkeer	extra belangrijk	relevant	relevant
2-TRA4.2		relevant	relevant	relevant
1-TRA4.3	Onderzoeken van alternatieven voor vrachtverkeer	extra belangrijk	relevant	relevant

Standaard Status					
	Bestaand terrein				
	Logistiek	Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein	Logistiek
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk	minder belangrijk
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	relevant	relevant	relevant	relevant	
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	extra belangrijk	relevant	relevant	extra belangrijk
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	extra belangrijk	relevant	relevant	extra belangrijk
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant
	extra belangrijk	extra belangrijk	relevant	relevant	extra belangrijk

		Nieuw terrein		
		Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein
TRA5	Integratie van transport			
1-TRA5.1	Integratie van verkeerstromen / Modal Shift	verplicht	verplicht	verplicht
2-TRA5.2	Aansluiting infrastructuur op de omgeving	relevant	relevant	relevant

1 Voor meer informatie: <http://www.mvovlaanderen.be>

2 <http://www.ovam.be>

Standaard Status					
		Bestaand terrein			
	Logistiek	Productiegericht / gemengd	Kantoor terrein	Vrijetijd terrein	Logistiek
	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht	verplicht
	relevant	relevant	relevant	relevant	relevant

Agentschap Innoveren & Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
info@vlaio.be
Bel gratis 0800 20 555