



## **BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3 DUURZAAMHEIDSVISIE (AMBITIEDOCUMENT)**

Eindrapport, geactualiseerde versie

**G3 Advies bv**  
Godfried Bomansstraat 2  
4103 WR Culemborg  
T. 0345 510414  
F. 0345 524102  
E. [info@g3advies.nl](mailto:info@g3advies.nl)  
I. [www.g3advies.nl](http://www.g3advies.nl)

In opdracht van: Gemeente Hellevoetsluis

Uitgevoerd door: G3 Advies

Auteurs: Jörg Blass  
Hijmen van Twillert  
Actualisatie: Wim Soedira  
Sander Willemsen

Projectgroep: Hanna Borren (Water)  
Baukje Bruinsma (Milieu- en klimaatbeleid)  
Stef van der Gaag (KOW)  
Jan van den Handel (Economische zaken)  
Arjen van Hoorn (WABO)  
Arthur Hulskamp (DCMR)  
Cock Konijnendijk (Ontwikkeling)  
Claudia Lemmert (Ruimtelijke ordening)  
Marlies van Santen (Groen en ecologie)

Projectnummer: 11.020

Culemborg, 9 januari 2012 (aangepast op 28 februari 2014)



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

## **INHOUD**

<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>1 RUIMTE</b>	<b>5</b>
1.1 Intensief ruimtegebruik	5
1.2 Uitstraling	6
<b>2 WATER</b>	<b>8</b>
2.1 Waterkwantiteit	8
2.2 Waterkwaliteit	10
<b>3 GROENE RUIMTE</b>	<b>12</b>
3.1 Kwantiteit	12
3.2 Kwaliteit	14
<b>4 ENERGIE</b>	<b>15</b>
4.1 CO2 reductie	15
<b>5 MATERIAAL</b>	<b>17</b>
5.1 Grond	17
5.2 Bouwmateriaal	17
<b>6 AFVAL</b>	<b>18</b>
6.1 Vermijding	18
6.2 Inzameling	19
<b>7 VERKEER EN VERVOER</b>	<b>20</b>
7.1 Bereikbaarheid	20
7.2 Alternatief vervoer	21
<b>8 VEILIGHEID</b>	<b>23</b>
<b>9 PARKMANAGEMENT</b>	<b>25</b>



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012



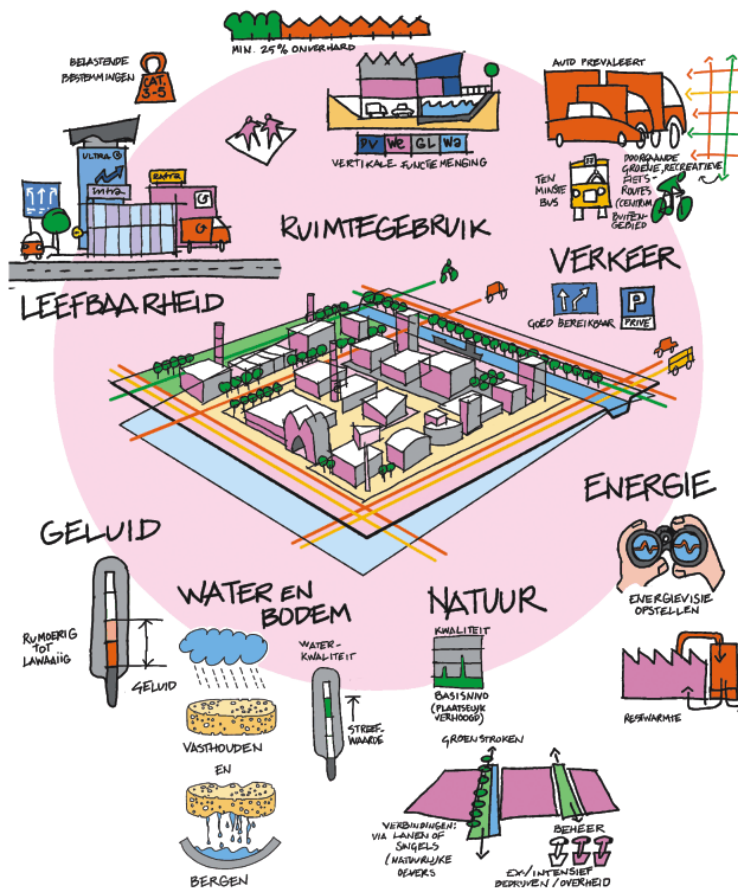
## INLEIDING

De gemeente Hellevoetsluis is voornemens aan de noordoostzijde van Hellevoetsluis het duurzame bedrijventerrein Kickersbloem 3 te ontwikkelen. Inclusief de ruimte die nodig is voor infrastructuur, water en groen gaat het om een gebied van ongeveer 93 hectare bruto waarvan maximaal 65 hectare uitgeefbaar is. Op het terrein zullen voornamelijk bedrijven worden gevestigd tot milieucategorie 3 en bij uitzondering 4. Het bedrijventerrein wordt verder gefaseerd ontwikkeld (zie verder stedenbouwkunigplan).

Gemeente Hellevoetsluis wil kansen voor duurzaamheid op locatie en kavelniveau zorgvuldig afwegen in het licht van de planvorming, het vestigingsklimaat en het uiteindelijke ondernemingsklimaat. Voor nieuwe bedrijventerreinen liggen voor duurzaamheid kansen wanneer onderwerpen als energie en duurzaamheid tijdig een plaats krijgt in de planontwikkeling.

Gezien de fase in het planproces, die nu nog mogelijkheden biedt om duurzaamheid als integrale kwaliteit toe te voegen, wil de opdrachtgever aan de hand van een studie en op basis van elders opgedane ervaringen thema's en ambities bespreekbaar maken.

In deze duurzaamheidsvisie worden de volgende duurzaamheidsthema's behandeld: Ruimte, Water, Groen, Energie, Materiaal, Afval, Verkeer/ Vervoer, Veiligheid en Samenwerking. Daarbij zijn de verschillende thema's op locatie- en op kavelniveau uitgewerkt.





BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

## 1 RUIMTE



### 1.1 Intensief ruimtegebruik

#### ***Locatieniveau***

##### Netto/bruto verhoudingen op bedrijventerreinen

De netto/bruto verhouding heeft betrekking op het ruimteverbruik. Een netto/bruto verhouding van 0,67 betekent dat 2/3 van het totale terrein uitgegeven wordt. Daarmee kan aan de ene kant het ruimtebeslag van een bedrijventerrein beperkt worden. Aan de andere kant moet deze ambitie afgewogen worden tegen een mogelijke verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein door een stevige groen- en waterstructuur aan te leggen. Hier wordt duidelijk dat duurzaamheid vaak een afweging is tussen verschillende kwaliteitsverhogende aspecten.

#### ***Kickersbloem 3***

De netto/bruto verhouding van circa 0,67 geborgd door middel van de vastgestelde structuurschets is inmiddels gewijzigd in 0,70. Dit betekent dat circa 30% van de locatie niet-uitgeefbaar is. Daarvan dient circa 9% ter beschikking te worden gesteld aan wegen ('grijs'). De doelstelling '30% groen/blauw op locatieniveau' (afkomstig uit het milieustrukturplan) zal derhalve deels op kavelniveau gerealiseerd moeten worden. De realisatie van groen en blauw op kavel niveau zal opgenomen worden in een wensenpakket gekoppeld aan een stimuleringsinstrument (zie hfdst. 2 en 3).

#### **Clusteren van bedrijfsfuncties**

Met het clusteren van bedrijfsfuncties wordt doorgaans bedoeld dat bedrijven van hetzelfde type of activiteit zich op een bepaald deel van het bedrijventerrein vestigen. Dat is wenselijk vanuit het perspectief van onder andere afnemers, de bedrijven zelf, maar ook vanuit het kanaliseren van de vervoersbewegingen en de uitstraling van de deelgebieden. Bij het clusteren van functies kan, zeker vanuit een duurzaamheidskader worden gedacht aan bijvoorbeeld:

- > het bij elkaar plaatsen van bedrijven die elkaar 'nodig' hebben, teneinde enkele stappen van het productieproces op elkaar te kunnen laten aansluiten, zoals halffabricage, logistiek, eindfabricage, eindmontage etc.;
- > het clusteren van bedrijven die reststoffen kunnen uitwisselen als bijvoorbeeld afvalstoffen, grondstoffen, restwarmte of restkoude, stoom, etc.;
- > het clusteren van bedrijven die een bepaald energieprofiel hebben, vanuit de gedachte dat bedrijven met een bepaalde energievraag - zoals gas voor productiedoeleinden of hoog vermogen elektriciteitsaansluitingen - bij elkaar gezet worden om alleen op specifieke gebieden bepaalde maatoplossingen te hoeven aanbieden en aldus hierin in beperktere mate te investeren.



## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

### *Kickersbloem 3*

Clustering van bedrijfsfuncties zal in eerste instantie worden gebaseerd op milieucategorieën. Dit zal verankerd worden in het bestemmingsplan en uitgiftebeleid. Bij de uitgifte en in het verkavelingsplan zal verder aandacht besteed worden aan de andere mogelijkheden voor clustering als energieprofiel, productieproces en stofstromen.

#### Flexibele verkaveling

Door flexibele verkaveling toe te passen kan de gemeente aan bedrijven op maat gesneden kavels aanbieden. Uitgangspunt bij het ontwerpen van een verkavelingsstructuur moet zijn dat splitsing van grote en samenvoeging van kleine kavels mogelijk is zonder het plan te herzien. Hierdoor wordt de kans op een inefficiënte verkaveling verkleind. Vaak wordt wel een minimale kavelgrootte vastgesteld om versnippering te voorkomen.

### *Kickersbloem 3*

Flexibele verkaveling zal worden meegenomen bij de uitgifte en het verkavelingsplan.

### ***Kavelniveau***

#### Dubbel ruimtegebruik

Dubbel ruimtegebruik is het efficiënt gebruik maken van loze ruimtes in een gebouw of het stapelen van functies. Op deze wijze kan compacter gebouwd worden. Voorbeelden van compacter bouwen hebben meestal betrekking op meerlaags bouwen, zoals het plaatsen van het kantoorgedeelte van een bedrijf op de etage. In een distributiebedrijf bijvoorbeeld is in het magazijn boven de stellingen vaak loze ruimte over die niet efficiënt benut wordt. Daarnaast kan worden gedacht aan parkeren op of onder het bedrijfsgebouw of het realiseren van een daktuin. Compact bouwen heeft ook vanuit energie- en materiaalgebruik voordelen. Bij compact bouwen wordt ervoor gezorgd dat er minder buitenoppervlakte (vloer, glas, wand en dak) is, waardoor warmte kan verdwijnen. In de gebruiksfase zal het energieverbruik per eenheid gebouwinhoud daarom lager zijn.

### *Kickersbloem 3*

Aan bedrijven zal tijdens een intake gesprek gevraagd worden aan te geven welke functies noodzakelijk op de begane grond gerealiseerd dienen te worden en welke functies gezien de bedrijfsvoering gestapeld kunnen worden.

## **1.2 Uitstraling**

### ***Locatieniveau***

#### Ruimtelijke en functionele inpassing in omgeving

De impact van een negatieve uitstraling van een bedrijventerrein kan zo klein mogelijk gehouden worden door bedrijven met een hoogwaardige uitstraling langs de randen van het terrein te plaatsen (op de zichtlocaties) en bedrijven met een kwalitatief mindere uitstraling dieper in het bedrijventerrein te plaatsen. Dit is een typisch voorbeeld van zonering van een bedrijventerrein. Datzelfde kan overigens ook gebeuren met bepaalde ondersteunende functies ten behoeve van de bedrijvigheid, zoals gemeenschappelijke parkeerruimtes of andere voorzieningen. Daarnaast kan worden gedacht aan functionele inpassing van bedrijfsgebouwen in landschappelijke elementen, waardoor de zichtbaarheid van het bedrijventerrein afneemt, ofwel, de inpassing van het bedrijventerrein in het landschap verbetert. Denk daarbij aan het integreren van bedrijfsgebouwen of het bedrijventerrein als geheel in wallen of dijkstructuren (dijktafud, -wallen) of gelijktijdig met het bedrijventerrein een hoogwaardig natuurlijk grensgebied rond het terrein in te richten.



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

*Kickersbloem 3*

Voor Kickersbloem 3 is een robuuste groenstructuur als kader gehanteerd. De overgangen naar het open landschap zijn zo vorm gegeven dat deze geleidelijk verlopen. Met name bij de oostzijde en aan de kanaalzijde. Het plan voorziet in een parkstructuur voor de opzet van Kickersbloem 3. De kavels en wegen worden omzoomd met bomen of hagen, groenpartijen en waterlopen. Door deze groenzones langs de randen wordt het bedrijventerrein op een goede manier landelijk ingepast. De robuuste groenstructuur wordt vastgelegd in het stedenbouwkundigplan.

***Kavelniveau***

Eisen aan bedrijfsgebouwen

In het kader van een homogene en groene uitstraling van het bedrijventerrein kan in het beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd hoe, waarmee en waar op de kavel gebouwd wordt. Zo kunnen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot de bouwmassa, situering op de kavel, gevelfronten, mate van bebouwing van de rooilijn, materiaalkeuze, kleurstelling etc.

*Kickersbloem 3*

In het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen dat minimaal één zijde van de kavel wordt voorzien van een rij bomen of hagen 2 meter uit de erfgrens. In het bestemmingsplan Kickersbloem 3 is conform de vastgestelde standaard planregels- opgenomen, dat parkeren en laden/lossen op eigen terrein moet plaatsvinden. Ook de opslag van goederen dient zoveel mogelijk inpandig plaats te vinden. Eventuele extra groeneisen zullen worden opgenomen in een wensenpakket gekoppeld aan een stimuleringsinstrument, bijvoorbeeld door een korting te geven op de grondprijs afhankelijk van in welke mate hieraan invulling wordt gegeven.

Duurzaamheid zichtbaar maken

Duurzame inspanning zichtbaar en tastbaar maken verbetert de uitstraling en het imago van het bedrijventerrein. Bedrijven kunnen gestimuleerd worden om op kavelniveau in het oog springende duurzame maatregelen te realiseren, zoals zonnepanelen, kleine windturbines. Op die manier kunnen duurzame ambities ook daadwerkelijk zichtbaar worden gemaakt. Veel van de inspanningen die worden gedaan ten aanzien van de verduurzaming van een bedrijventerrein of individueel bedrijf zijn niet direct waarneembaar. Denk daarbij bijvoorbeeld aan duurzaam materiaalgebruik of een duurzame warmtevoorziening (meestal ondergronds leidingtracé).



Om de duurzaamheid van het bedrijf te benadrukken kan een informatiebord met een overzicht van de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen bij de entree geplaatst worden. Dit informatiebord zou in het kader van de beoogde zichtbaarheid van de maatregelen met behulp van elektra van een pv-paneel verlicht kunnen worden. Tevens kan gedacht worden aan een centraal informatiecentrum in de groene wig bij de entree van het terrein.

*Kickersbloem 3*

In Kickersbloem 3 zal bij de entree een informatiebord geplaatst worden met een overzicht van de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen. Ook zal er een flyer worden ontwikkeld met duurzame informatie over het bedrijventerrein.





## 2 WATER



### 2.1 Waterkwantiteit

#### **Locatieniveau**

##### Verbeterd gescheiden rioolstelsel

Bij een gescheiden rioolstelsel liggen er twee buizen in de straat: één voor afvalwater en één voor regenwater. Dus moeten er vanaf elk gebouw ook twee stromen water separaat worden afgevoerd. Het afvalwater bereikt uiteindelijk de zuiveringsinstallatie, waar het wordt gereinigd.

Het regenwater wordt via het andere stelsel afgevoerd en infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Een gescheiden rioolstelsel draagt tevens bij aan het voorkomen van verdroging van het gebied. De aanvullende filtering is mogelijk gewenst door vervuiling van het hemelwater op het terrein. Het gescheiden stelsel is zo te ontwerpen dat het eerste water van een bui (de zogeheten 'first flush'), dat het straatvuil meespoelt, wél naar de zuivering wordt afgevoerd en het schone water dat daarna komt wordt geborgen op de locatie. Een dergelijk rioolstelsel wordt een 'verbeterd' gescheiden stelsel genoemd en is met name van belang bij de afvoer van regenwater dat op het wegdek is gevallen. Het Hemelwater vanaf dakoppervlakten is in principe schoon genoeg om zonder deze afvoer van de first flush geloosd te kunnen worden op het oppervlaktewater mits er geen lood, koper en zink is toegepast.



#### *Kickersbloem 3*

De realisatie van een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden opgenomen in het waterhuishoudkundigplan. De verbeterd gescheiden systemen zijn ontwikkeld om de nadelen van een gescheiden systeem op te lossen. Bij de verbeterd gescheiden systemen gaat niet al het regenwater naar de zuivering (RWZI). Alleen het water van kleine buien en het begin van grotere buien gaat naar de RWZI. Vaak zit hierin zit namelijk het meeste vuil van daken en straten. Als het langer regent, is het meeste vuil van de straat gespoeld.

#### Ruimte voor piekberging en infiltratie

De bergingscapaciteit is het volume aan water dat binnen een bepaald gebied kan worden geborgen tussen het streefpeil en het hoogste peil. Het streven is om het gebiedseigen water vast te houden en de inlaat van (evt. minder schoon water) te beperken. Hiervoor dient overleg met het waterschap plaats te vinden.



## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

Op een locatie kunnen infiltratievoorzieningen voor regenwater in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Daarmee kan regenwater in de bodem infiltreren en het grondwater aanvullen. Hierbij kan gedacht worden aan technische mogelijkheden zoals:

- > toepassing van grasbetontegels als halfverharding;
- > toepassing van wadi's (droge laagte waarin het regenwater zich verzamelt en infiltreert);
- > toepassing van infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekoffers of waterbergende wegverhardingen.

### *Kickersbloem 3*

In het Milieustructuurplan 2008 – 2012 is een groen/blauw ambitie opgenomen van 30% voor nieuwe ontwikkelingen. Door het waterschap is opgelegd dat 10% van het bruto-oppervlakte ingenomen wordt door open water. De procentuele oppervlakteverdeling is als volgt:

- > niet uitgeefbaar: ca. 30%, waarvan:
  - water/ blauw: ca. 10% (streefwaarde)
  - rijwegen/ fietspaden/ grijs: ca. 9%
  - voor openbaar groen resteert dan op terreinniveau: ca. 11%
- > uitgeefbaar: ca. 70%
- > totaal: 100%

Op het niet-uitgeefbare deel van het terrein wordt circa 21% van de groen/blauw ambitie gerealiseerd (10% water en 11% groen). Het resterende deel (9%) van de totale groen/blauw ambitie (30% op Kickersbloem 3) zal op kavelniveau, door de bedrijven, moeten worden gerealiseerd. De wens is dat de bedrijven van hun kavel circa 12,8% reserveren voor groen/blauw voorzieningen (12,8% van alle uitgeefbare kavels komt neer op 9% van het totale terrein).

Bij de ruimtelijke inrichting van het niet-uitgeefbare gebied dienen de mogelijkheden van de technische opties nader bestudeerd te worden in relatie tot de bodemgesteldheid (infiltratiecapaciteit), grondwaterstanden en de beheerbaarheid van de voorzieningen.

### Benutten effluent RWZI

Het effluent van RioolWater ZuiveringsInstallaties (RWZI's) is een potentiële bron van 'grijs' water. Dat is afvalwater dat na een (relatief eenvoudige) behandeling voldoende schoon is voor toepassingen waarvoor geen drinkwater vereist is zoals: auto's wassen, beregening, etc.

### *Kickersbloem 3*

In de directe omgeving van het bedrijventerrein ligt de RWZI. Onderzocht dient te worden of het effluent gebruikt kan worden in de geplande centrale wasstraat. Ook zou het eventueel toegepast kunnen worden voor bepaalde specifieke bedrijfsprocessen (bijvoorbeeld schoonmaak), in welk geval een beperkt leidingnet tussen RWZI en de betreffende bedrijven wordt aangelegd.

### Hergebruik regenwater

Ook water dat opgevangen en opgeslagen wordt kan op locatieniveau worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen drinkwaterkwaliteit noodzakelijk is. Zo zou ook dit kunnen worden toegepast in een wasstraat voor vrachtwagens, of het besproeien van het groen.



## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

### ***Kavelniveau***

#### Schone verharde oppervlakten niet aankoppelen

Met 'niet aankoppelen' wordt bedoeld: het vermijden van een situatie waarin regenwater dat op verhard oppervlak (daken, wegen, trottoirs) valt wordt afgevoerd naar de riolering. Bij de landelijke RWZI's (rioolwater zuiveringsinstallaties) zijn grote hoeveelheden regenwater steeds minder gewenst. Om waterhuishoudkundige redenen is het ook niet gewenst dat regenwater via de riolering snel uit het gebied verdwijnt. De voorkeur gaat uit naar infiltratie van regenwater in de bodem of afvoer naar oppervlaktewater of opslag in ondergrondse tanks (bergen van water). Om dat te bereiken moeten schone verharde oppervlakten niet aangekoppeld of gescheiden van het afvalwater afgevoerd worden. Het verkregen water kan dan dus hergebruikt worden.

### *Kickersbloem 3*

Het relatief schone dakwater stroomt op het bedrijventerrein rechtstreeks naar het oppervlaktewater en wordt daar geborgd of wordt afgevoerd naar een ondergrondse opslag. Ook het water dat valt op een inrit of parkeerplaats kan afgekoppeld worden mits de activiteiten op het terrein geen verontreiniging van de bestrating veroorzaken en er calamiteitenvoorzieningen worden getroffen. Met dit laatste wordt bedoeld: het aanbrengen van een voorziening die het mogelijk maakt om de hemelwaterafvoer van een terrein tijdelijk te sluiten, bijvoorbeeld bij brand of in het geval er verontreinigende stoffen zijn gelekt. De bedrijven worden geïnformeerd over de technische consequenties. Het uitvoeren van een duurzaam-ondernemen-scan, waarbij ook aspecten van drinkwaterbesparing aan de orde komen, vervult een informerende functie en zal in de uitgifte voorwaarden worden opgenomen.

### Hergebruik regenwater

Water dat opgevangen en opgeslagen wordt kan worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen drinkwaterkwaliteit noodzakelijk is. Zo zou het onder andere kunnen worden toegepast als spoelwater voor wc's of als reinigingswater in het bedrijfsproces, of het besproeien van het groen.

### *Kickersbloem 3*

Het regenwater wordt in een ondergrondse tank opgeslagen en een drinkwater suppletieleiding borgt de constante beschikbaarheid van water. De centraal gelegen vrachtwagenstop zou door middel van deze ondergrondse tank kunnen worden voorzien van een wasstraat. Het gebruikte water kan gedeeltelijk worden afgevoerd naar de RWZI en gedeeltelijk worden bijgemengd met schoon regenwater.

## **2.2 Waterkwaliteit**

### ***Locatieniveau***

#### Zuivering in plangebied

Het zelfreinigend vermogen van water zonder technische zuiveringstechnieken kan worden versterkt door het realiseren van open water waar waterplanten, helofytenfilters en dergelijke zorgdragen voor een natuurlijke zuivering. Hemelwater kan worden afgevoerd naar oppervlaktewater waar vervolgens een natuurlijk zuiveringsproces plaats vindt. Voorwaarde hiervoor is dat het water in het systeem circuleert en het watersysteem op die manier doorgespoeld wordt.

### *Kickersbloem 3*

De oostelijk gelegen groenzone, de ecologische verbindingszone, en de 'groene wig' in het entree gebied, worden gebruikt voor het plaatsen van een natuurlijk waterzuiveringssysteem in de vorm



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

van helofytenfilters. Hieraan worden ook educatieve componenten toegevoegd zoals een infobord met uitleg over de werking van het zuiveringssysteem.

In de uitgiftevoorwaarden zal worden opgenomen dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper en zink). Zo wordt voorkomen dat schadelijke stoffen na de bouwfase in het grondwater of de helofytenfilters terechtkomen.

### ***Kavelniveau***

#### Drinkwaterverbruik beperken (alleen daar waar nodig is toepassen)

Er wordt relatief veel water gebruikt ten behoeve van besproeiing van groen op het bedrijfsterrein en voor het afspuiten en wassen van (bedrijfs)wagens en voor schoonmaakwerkzaamheden. Standaard wordt hiervoor drinkwater gebruikt, terwijl voor deze toepassingen zeker geen drinkwaterkwaliteit noodzakelijk is. Met het toepassen van een grijswatersysteem kunnen activiteiten waarvoor het gebruik van water van drinkwaterkwaliteit niet noodzakelijk is met water van lagere kwaliteit worden uitgevoerd. Een grijswatersysteem slaat doorgaans regenwater op.

### ***Kickersbloem 3***

Bedrijven worden gestimuleerd om een systeem aan te leggen waarmee hemelwater op kavelniveau opgevangen, geborgen, gezuiverd en hergebruikt kan worden, het zogenaamde B-water<sup>1</sup>. In verband met de relatief hoge investering voor aanleg van een B-water circuit is deze ambitie naar verwachting alleen voor bedrijven interessant die bewust een imago als maatschappelijk verantwoorde ondernemer willen etaleren. Door middel van een in de uitgiftevoorwaarden verplicht gesteld duurzaam ondernemen scan worden bedrijven gewezen op deze mogelijkheid.

#### Geen uitlogende materialen gebruiken

Uit bouwmaterialen kunnen in de loop der tijd kleine hoeveelheden milieubelastende stoffen vrijkomen die met het regenwater worden meegevoerd. Als op de locatie het regenwater wordt hergebruikt, wordt toegepast als irrigatiemiddel of wordt geïnfiltrerd in de bodem kunnen deze stoffen in het milieu terechtkomen en daar schade aanrichten aan flora en of fauna. Op kavelniveau is het voorkomen van vervuiling mogelijk door eisen te stellen aan de te gebruiken bouwmaterialen.

#### Geen grondwaterbelastende materialen gebruiken

Uit materialen die bij de inrichting van de kavels worden toegepast, kunnen in de loop der tijd kleine hoeveelheden milieubelastende stoffen vrijkomen die met het regenwater worden meegevoerd. Als op de locatie regenwater wordt hergebruikt en dit wordt toegepast als irrigatiemiddel of wordt geïnfiltrerd in de bodem kunnen deze stoffen in het grondwater terechtkomen en schade aanrichten aan flora en of fauna.

### ***Kickersbloem 3***

Voor Kickersbloem 3 betekent dit dat er, bijvoorbeeld, geen lood, koper of zinkhoudende bouwmaterialen gebruikt mogen worden in elementen die in contact kunnen komen met regenwater. Deze eis zal worden vastgelegd in de uitgifte voorwaarden.

---

<sup>1</sup> B-water: water dat geschikt is gemaakt voor hergebruik (oorspronkelijk: regenwater, grijs water of zwart water)



### 3 GROENE RUIMTE



#### 3.1 Kwantiteit

##### ***Locatieniveau***

##### Percentage groenoppervlak op bedrijventerrein

Planologisch kan in het bestemmingsplan vastgelegd worden welke delen van een bedrijventerrein een bestemming als groenvoorziening krijgen. Daarmee kan een kwantitatieve doelstelling worden geborgd. Het is met name van belang een herkenbaar groen/blauw netwerk te creëren waardoor de totale groenbeleving toeneemt (zie de volgende alinea's).

##### *Kickersbloem 3*

De realisatie van groen en blauw op kavel niveau zal opgenomen worden in een wenspakket gekoppeld aan een stimuleringsinstrument. Bijvoorbeeld door ook hiervoor een korting te geven op de grondprijs afhankelijk van de mate waaraan hier invulling wordt gegeven.

##### Blauw/ groen/ recreatief netwerk

Door in het gebied blauwe en groene ruimte te combineren met recreatieve mogelijkheden kan het gebied winnen aan aantrekkelijkheid. Dit geldt zowel voor de werknemers die in hun pauze een wandeling willen maken als voor recreanten die bewust of onbewust langs of door het bedrijventerrein wandelen of fietsen.

##### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 is met name aan de oostzijde het blauw en groen verweven met een (regionale) recreatieve functie. Het doorgaande fietspad is met nadruk langs deze representatieve oostrand gepland vanwege de landschappelijke verbindingsfunctie die de oostrand vervult. Het blauw en het groen vervullen ook óp Kickersbloem een belangrijke functie voor het invullen van de hoge landschappelijke doelstelling. De wegen en de kavels worden omzoomd met bomen(rijen) en zichtgroen. Ook worden de collectieve parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken door aarden wallen met groen.

##### Samenhangende groenelementen

Het is voor de hand liggend om de groen/blauw gebieden als samenhangende structuur aan te leggen en te combineren met andere functies zoals recreëren, wandelen of fietsen. De totale som aan 'groenervaring' kan dan hoger liggen dan wanneer er afzonderlijke groene gebiedjes met restgroen worden gerealiseerd.





## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

### *Kickersbloem 3*

In de planvorming is uitgegaan van een ruime opzet van de wegenprofielen waardoor er veel ruimte is voor aaneengesloten stukken groen en blauw. De wegen worden omzoomd met bomen. Met name de oostzijde, de kanaalzijde en de wigvormige entree van het gebied kenmerken zich door een parkachtige uitstraling waarbinnen bedrijven als vrijstaande villa's 'opduiken'. Door deze opzet blijft de recreatieve waarde voor fietsers (aan de oostzijde) en varende toeristen (aan de kanaalzijde) behouden. Verder wordt door het bedrijventerrein een ecologische verbindingzone aangelegd die vanaf de brug over het Kanaal naar de Molendijkse kreek loopt. (zie tekening in de bijlage). De groenstructuur zal worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.



### ***Kavelniveau***

#### Minimaal percentage (zicht)groen

Onder zichtgroen wordt het groen verstaan dat bijdraagt aan de beleving van een "groen" bedrijventerrein. Dit kan een groene zone op maaiveldniveau zijn, maar ook een groen- of sedumdak of gevelgroen. Op kavelniveau kan een minimale percentage groen afgesproken worden. Het individuele bedrijf kan dan bepalen of deze ambitie op maaiveldniveau gerealiseerd wordt of middels een groen dak, een groene gevel of door combinaties. Daarmee wordt de inrichting van de kavel niet beperkt (bijvoorbeeld i.v.m. benodigde parkeerplaatsen) en kan toch een groene uitstraling en een bepaalde CO<sub>2</sub> bindende werking gerealiseerd worden.

### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 zal een gedeelte van de groen/blauw doelstelling op kavelniveau moeten worden gerealiseerd. Van de totale doelstelling van 30% wordt circa 24% reeds op locatieniveau (op het niet uitgeefbare oppervlak) gerealiseerd. Om de resterende 6% te realiseren, dient circa 9% van iedere uitgeefbare kavel groen/blauw ingevuld te worden. De realisatie van groen en blauw op kavelniveau zal opgenomen worden in een wensenpakket gekoppeld aan een stimuleringsinstrument, bijvoorbeeld via de eerder genoemde grondprijskorting.

#### Groene daken

Groene daken zijn daken die worden voorzien van beplanting. Meestal wordt gekozen voor grassen, kruiden of vetplantjes (sedum). De groene daken hebben een vertragende werking op de afvoer van regenwater. Daarnaast hebben de daken een extra isolerende werking en beïnvloeden ze het microklimaat op positieve wijze.

### *Kickersbloem 3*

De realisatie van groen en blauw op kavelniveau, waaronder groene daken, zal opgenomen worden in een wensenpakket gekoppeld aan een stimuleringsinstrument.



## 3.2 Kwaliteit

### ***Locatieniveau***

#### Ecologische kwaliteit handhaven of verbeteren

De ecologische waarde van een bedrijventerrein wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van specifieke en locatiegebonden dier- en plantensoorten. Om een bepaalde biodiversiteit te bereiken dient een gevarieerde en aaneengesloten groenstructuur aangelegd te worden. Ook bij het onderhoud (beheerplan) dienen maatregelen genomen te worden om de ecologische kwaliteit te borgen. Om een bedrijventerrein nog aantrekkelijker te maken voor bepaalde soorten planten en dieren, kunnen ook specifieke inrichtingsmaatregelen genomen worden. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van een oeverwaluwand, houtwallen, natuurvriendelijke oevers en groene daken of grinddaken.

#### *Kickersbloem 3*

De aaneengesloten groenverbindingen vormen een landschappelijke overgangszone aan de oostzijde, een basis voor het handhaven en versterken van biodiversiteit en ecologische waarde. De brede groenstroken bieden ruimte voor verschillende boomsoorten, struiken en bloemen. De landschappelijke oostzijde en de kanaalzijde worden als ecologische dragers uitgewerkt met bijvoorbeeld brede rietzones en een oeverwaluwand. Ook de ecologische verbindingzone door het bedrijventerrein dient ingericht te worden met natuurvriendelijke oevers. Om ook op lange termijn de ecologische kwaliteit te borgen, moet een ecologisch inrichtings- en beheersplan opgesteld worden waaraan door, bijvoorbeeld, een parkmanagement organisatie invulling wordt gegeven. In dit beheerplan kan bijvoorbeeld staan dat de bermen als bloemrijke bermen beheerd moeten worden.

#### Natuurvriendelijke oevers

Natuurvriendelijke oevers zijn oevers waarbij naast de waterkerende functie vooral rekening gehouden wordt met natuur en landschap. Een oever wordt natuurvriendelijker naarmate groepen planten en dieren die er van nature thuis horen er voordeel van ondervinden. Een belangrijk kenmerk is de natuurlijke overgang van nat naar droog. Meestal hebben natuurvriendelijke oevers flauwe taluds waarbij een duidelijke begroeiing waarneembaar is.

#### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 worden op de 'groene wig' en de oostrand, ecologische verbindingzone, natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Ook de ecologische verbindingzone dient ingericht te worden met natuurvriendelijke oevers. In deze gebieden kunnen op een integrale manier meerdere duurzaamheidsdoelstellingen op het gebied van water, groen, ecologie, biodiversiteit, uitstraling en beleving gecombineerd worden. In het ecologisch inrichtings- en beheerplan voor het groen en water worden deze aspecten verder uitgewerkt.

### ***Kavelniveau***

#### Gezamenlijk onderhoud openbaar en particulier groen

Gezamenlijk onderhoud beoogt het maken van afspraken met een groen-onderhoudsbedrijf voor het gezamenlijk onderhoud van particulier en openbaar groen. Gezamenlijke afspraken zorgen voor een uniform beeld, hoogwaardige kwaliteit van groene ruimtes en helpen verpaupering te voorkomen.

#### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 wordt het collectieve en particuliere groenonderhoud ondergebracht in het basisdienstenpakket van de parkmanagementorg.





## 4 ENERGIE



### 4.1 CO<sub>2</sub> reductie

#### *Locatieniveau*

Door een doelstelling voor het gehele terrein vast te leggen op het gebied van energiebesparing en uit te drukken in een concrete CO<sub>2</sub>-reductie, wordt geborgd dat aandacht wordt besteed aan:

- > een beperking van het energieverbruik verbonden aan de bedrijfsactiviteiten;
- > de realisatie van energiebesparende opties tijdens de bouwfase, waaronder installatietechnische en bouwtechnische maatregelen;
- > het opwekken van duurzame energie.

Daarmee kan invulling worden gegeven aan de eerste twee stappen van de zogenaamde Trias Energetica: "Beperk het energieverbruik" en "Gebruik duurzame energie".

#### *Kickersbloem 3*

Samen met de andere gemeenten van de Stadsregio streeft Hellevoetsluis naar een CO<sub>2</sub> reductie van 40% in 2025 ten opzichte van het niveau van 1990. Voor bedrijventerreinen is de ambitie opgenomen "structurele samenwerking met bedrijven op bedrijventerrein, gericht op minimaal 3% energiebesparing en/ of opwekking van duurzame energie". Voor energie is een aantal jaren geleden reeds een energievisie uitgevoerd. Hieruit bleek deze reductie haalbaar, waarbij op dat moment een warmtepompvoorziening of windenergie de meest kansrijke maatregelen waren om hieraan invulling te geven.

Inmiddels zijn er 'nieuwe' energieconcepten beschikbaar, danwel is de haalbaarheid ervan verbeterd, waardoor het wenselijk is ook de kansrijkheid van opties binnen de doelstelling opnieuw tegen het licht te houden. Daarnaast is ook de omvang van de locatie verdubbeld. Hierdoor zal in ieder geval het energieverbruik op de locatie gaan toenemen. Bovendien is intussen gebleken dat windenergie op de locatie niet langer mogelijk is. Echter door de technische ontwikkelingen in de afgelopen jaren en door de vergroting van de locatie, biedt Kickersbloem 3, naast warmtepomptoepassingen, nu mogelijk ook goede kansen voor andere duurzame energieconcepten zoals concepten met biobrandstoffen. Door de energievisie te updaten, wordt tevens dit inzicht geactualiseerd.

#### Aanleggen collectieve duurzame energievoorziening

Door de bedrijven aan te sluiten op een WKO systeem (of een andere collectieve duurzame energievoorziening, afhankelijk van de resultaten van de update van de energievisie), wordt door middel van collectief systeem aan de warmte- en koudevraag voldaan. Bedrijven hoeven bij een collectief systeem niet te investeren in hun eigen energieopwekking of deze te onderhouden. Een energiebedrijf zorgt voor aanleg onderhoud en brengt hiervoor kosten bij het bedrijf in rekening. Omdat het energiebedrijf een voorinvestering doet en hiervoor een exploitatieberekening op basis





## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

van de te verwachten afname van warmte en koude opstelt, word veelal geëist dat een aansluitverplichting voor de afnemende bedrijven contractueel wordt vastgelegd.

Voor een windenergievoorziening waren destijds nog goede kansen om in een deel van de elektriciteitsvraag van de locatie te voorzien. Middels een aansluiting op het standaard elektriciteitsnet zou vervolgens de opgewekte groene elektriciteit aan de locatie kunnen worden toegekend. Eventueel zou een Parkmanagement organisatie de windmolen in beheer gaan nemen en de inkomsten van de verkoop van groene stroom in kunnen zetten voor collectieve voorzieningen. Echter in het huidige bestemmingsplan is er geen ruimte meer voor windenergie. Daarmee is windenergie niet langer een optie. In de update van de energievisie kan gezocht worden naar alternatieven.

### ***Kavelniveau***

#### CO<sub>2</sub> reductie van 3% op basis van procesenergieverbruik

Als de te vestigen bedrijven bekend zijn kan middels verplichting aan de bedrijven een 'energie intake gesprek' aangeboden worden waarin de te verwachten procesenergievraag én de besparingsmogelijkheden inzichtelijk gemaakt kunnen worden.

### ***Kickersbloem 3***

De bedrijven die zich op Kickersbloem 3 willen vestigen worden verplicht een duurzaam ondernemen scan uit te voeren, bijvoorbeeld de Milieuwijzer Kansen bij Verkassen. Dit zal worden opgenomen in de uitgifte voorwaarden. Het uitvoeren van maatregelen met een terugverdientijd van minder dan vijf jaar kan in het kader van de verruimde reikwijdte van de Wet milieubeheer verplicht worden gesteld.

#### Extra gebouwgebonden EPC maatregelen

Deze maatregelen omvatten, extra isolatie, zongericht bouwen, toepassen van zonnecollectoren, etc. Het toepassen van deze maatregelen kan leiden tot een verlaging van de EPC.

### ***Kickersbloem 3***

In de Beleidsvisie duurzaamheid en milieu (maart 2014) is vastgesteld dat bij planvorming de GPR stedenbouw en gebouw wordt toegepast. De GPR stedenbouw en GPR gebouw geven inzicht in de duurzaamheidsprestatie van respectievelijk een stedenbouwkundig plan of een gebouw. Op stedenbouwkundig niveau wordt gestreefd naar een totaalscore van 7,5. Op gebouwniveau wordt gestreefd naar een score van 7,1 op het thema energie een totaal score van 7,5. Gekeken zal worden of dit opgenomen kan worden in de uitgifte voorwaarden.



## 5 MATERIAAL

### 5.1 Grond

#### ***Locatieniveau***

##### Gesloten grondbalans

Een gesloten grondbalans wil zeggen dat alle grond binnen het projectgebied zelf gebruikt wordt. Door geen grond aan of af te voeren is er alleen grondtransport binnen het terrein. De milieubelasting blijft daardoor, vanwege de gereduceerde transportbewegingen en de gereduceerde kans op verspreiding van vervuiling, tot een minimum beperkt. Verder zorgt een gesloten grondbalans ervoor dat andere gebieden niet belast worden met (eventueel vervuilde) grond uit de te ontwikkelen locatie.

##### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem wordt de vrijkomende grond, onder andere, gebruikt in oeverwaluwanden of in de aarden wallen rondom de parkeerruimtes.

### 5.2 Bouwmateriaal

#### ***Locatieniveau***

##### Duurzame materiaalkeuze in BKP voor inrichting openbare ruimte aanbevelen

Door afspraken te maken over materiaalgebruik op het bedrijventerrein kunnen ambities op het gebied van duurzaamheid gerealiseerd worden. Zo kunnen uniformiteit in straatmeubilair, openbare verlichting, bewegwijzering en dergelijke, zorgen voor een verzorgde uitstraling van het terrein. Aan de andere kant zorgt een bepaalde materiaalkeuze voor een zuinige omgang met grondstoffen. Denk bijvoorbeeld aan betontegels met puingranulaat (i.p.v. grind) of PVC buizen uit gerecycled PVC.

##### *Kickersbloem 3*

Behalve voor het zuinig omgaan met grondstoffen is de materiaalkeuze ook van belang voor de grondwaterkwaliteit. Zie hiervoor hoofdstuk 2 ten aanzien van water. De gemeente zal het gebruik van duurzaam hout verplichten en het gebruik van materialen die lood, koper of zink bevatten, verbieden.

#### ***Kavelniveau***

##### Duurzame bouwmaterialen

Op kavelniveau speelt dit onderwerp bij de materiaalkeuze voor de gebouwen (bijv. isolatiemateriaal, betonpuingranulaat, EPDM-folië, fsc-hout) en voor de terreininrichting (halfverharding, gebakken klinkers). De basis voor duurzaam materiaalgebruik wordt echter in het ontwerp gelegd door duurzame principes aan te houden (bijv. kitarm detailleren, demontabel bouwen).

##### *Kickersbloem 3*

Voor Kickersbloem 3 zal in de uitgifte voorwaarden de verplichting voor het gebruik van duurzaam geproduceerd hout worden vastgelegd en het verbod op lood, koper en zink.



## 6 AFVAL

### 6.1 Vermijding

#### **Locatieniveau**

##### Ketenbeheer en clustering bedrijven

Bij optimaal ketenbeheer worden kringlopen zoveel mogelijk gesloten. Door hergebruik van reststoffen uit die kringloop wordt het inzamelen, transporteren en bewerken van deze stoffen voorkomen. Op deze wijze kan theoretisch op een duurzame wijze worden geproduceerd en geconsumeerd. Ketenbeheer sluit aan bij de Cradle tot Cradle gedachte, waarbij alle materialen na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Het verschil met conventioneel hergebruik is dat er geen kwaliteitsverlies is en geen restproducten die alsnog gestort worden. Dit zijn veel bediscussieerde en zeer vergaande ideeën, maar het achterliggende principe van ketenbeheer en afvalvermijding is op het niveau van een bedrijventerrein om te zetten.

##### *Kickersbloem 3*

Om ketenbeheer vorm te geven wordt een actief locatietoewijzingsbeleid gevoerd. Door bedrijven te clusteren wordt het mogelijk dat het ene bedrijf afvalproducten van een naastgelegen bedrijf als grondstof gebruikt (vorming van een grondstofketen). De mogelijkheden hiervoor dienen per individueel geval bekeken te worden. Een duurzaam-ondernemen-scan op bedrijfsniveau (welke in de uitgiftevoorwaarden verplicht is gesteld) voorziet in de noodzakelijke gegevens voor een dergelijke clustering.

#### **Kavelniveau**

##### Afvalmanagement op bedrijfsniveau

Net zoals bij het thema energie stelt de Wet Milieubeheer eisen aan een bedrijf voor een zorgvuldig gebruik van materialen en grondstoffen bij het uitvoeren van de activiteiten. Ook in dit kader kan een bevoegd gezag voorschrijven dat een bedrijf een onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor afvalmanagement. Het gaat dan enerzijds over preventie of vermijding (minder afval dat vrij zou kunnen komen bij het realiseren van hetzelfde product), en anderzijds over verbetering van de afvalscheiding, ten behoeve van hergebruik. Bij een dergelijke onderzoeksverplichting moet sprake zijn van een significante hoeveelheid afval die vrijkomt bij het bedrijf. Het bedrijf stelt in dit geval een afvalmanagementplan op.

Door goed afvalmanagement wordt de afvalstroom per bedrijfsactiviteit zo klein mogelijk gehouden: het resterende afval wordt op de juiste en meest efficiënte wijze ingezameld ten behoeve van hergebruik en verwerking. Naast het doen van investeringen in machines en apparaten (zowel op kantoor als in productieomgeving) kan gedacht worden aan:

- > de juiste inzamelingsmiddelen (containers, persen, kratten etc.);
- > duidelijke instructie van bedrijven en personeel;
- > samenwerking tussen bedrijven:
  - uitwisseling van stofstromen;
  - gezamenlijk inzamelen, zodat wel voldoende volume voor scheiding van een bepaalde afvalstroom bereikt wordt;
  - afvalcontracten aanbesteden ten behoeve van verbeterde dienstverlening en kostenbesparing.



## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

### *Kickersbloem 3*

Potentiële vestigers dienen geïnformeerd te worden over de mogelijkheden om met behulp van een afvalmanagementplan afval te vermijden, her te gebruiken, te scheiden en efficiënt af te voeren. Hierbij gaat het zowel om een bedrijfsinterne bewustwording (gedragscampagne) als ook om de mogelijkheid om de scheiding en inzameling collectief te regelen. Voor bedrijven is het meestal interessant om aan te sluiten bij een collectief contract. Bijkomend voordeel is een reductie van vervoersbewegingen van vuilniswagens op het terrein. De gemeente zal in de gronduitgifte voorwaarden een duurzaam-ondernemen-scan opnemen waarin afvalmanagement een aandachtspunt is.

## **6.2 Inzameling**

### ***Locatieniveau***

#### Collectieve afvalinzamelstructuur

Een efficiënte afvalinzamelstructuur omvat afspraken met betrekking tot de scheiding, het ophalen en verwerken van de afvalstromen. Door dit collectief op te pakken en aan te besteden kan een kostenvoordeel voor de bedrijven gerealiseerd worden. Tevens worden extra transportbewegingen als gevolg van een individuele afvalinzameling vermeden.

In het kader van een collectief afvalcontract worden de verschillende afvalstromen op de meest efficiënte en kostengunstige wijze opgehaald en verwerkt. Zo kunnen met de inzamelaar afspraken worden gemaakt over tarieven, inzamelstructuren, afvalscheiding en wijze van inzameling.

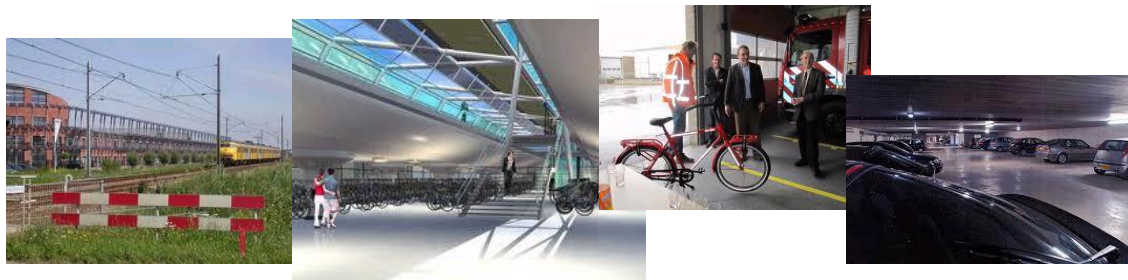
### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 zorgt een parkmanagementorganisatie voor de collectieve inzameling van afval.



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

## 7 VERKEER EN VERVOER



### 7.1 Bereikbaarheid

#### ***Locatieniveau***

##### Clustering op het bedrijventerrein

In het kader van het kanaliseren van de vervoersbewegingen kunnen de bedrijven met bijvoorbeeld een distributiefunctie geclusterd worden dicht bij de uitvalswegen van het bedrijventerrein. Hiermee worden niet alleen vervoersbewegingen op het terrein beperkt, maar ook een positieve bijdrage geleverd aan de verkeersveiligheid en wordt de milieudruk verlaagd (geluid, emissie, luchtkwaliteit). Een mogelijk voordeel ligt ook in de kans om gebruik te maken van een gezamenlijke wasstraat voor vrachtwagens binnen het transportcluster.

#### *Kickersbloem 3*

Clustering van bedrijfsfuncties zal in de eerste plaats worden gebaseerd op milieucategorie. Bij de uitgifte zullen ook andere aspecten als energiebehoefte, afvalstromen, verkeer en vervoer worden meegenomen.

##### Collectieve bewegwijzering

De bewegwijzering wijst de weggebruikers een route naar de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door de auto's op een bedrijventerrein een snelle en duidelijke route naar een bedrijf of parkeerplaats te wijzen. Hiervoor dient een duidelijk, overzichtelijk en uniform systeem op het hele bedrijventerrein aangelegd te worden. Een mogelijkheid is het 1000-tal systeem, waarbij bedrijven genummerd worden. Door een duidelijke nummering van de panden wordt tevens de vindbaarheid (ook voor nooddiensten) verhoogd en worden onnodige vervoersbewegingen vermeden.

Duidelijke bewegwijzering kan ook voor fietsers aantrekkelijke fietsroutes aangeven (gescheiden verkeersstromen) waardoor fietsen naar of op het bedrijventerrein veiliger en aantrekkelijker wordt gemaakt.

#### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 komt een collectief bewegwijzeringsysteem met een homogene uitstraling.

#### ***Kavelniveau***

##### Vervoersmanagementplan opstellen voor goederen- en personenvervoer

Een vervoersmanagementplan dient om de stromen aan goederen (klanten, leveranciers) en personen (medewerkers en bezoekers) op een bedrijventerrein efficiënter te maken. Het doel is



## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

het aantal transport- en autokilometers van en naar het bedrijventerrein te verminderen. Een vervoersmanagementplan kan aansluiten op zowel de vervoersbewegingen van het personeel als op de goederenlogistiek. Er zijn diverse en sterk verschillende concepten denkbaar die onderdeel uit kunnen maken van een vervoersmanagementplan. Ook hier bieden de wet milieubeheer aanknopingsmogelijkheden om op bedrijfsniveau tot afspraken te komen.

Ten aanzien van personenvervoer kan worden gedacht aan bijvoorbeeld:

- > multi-vervoersabonnement (treinkaart en auto gecombineerd);
- > centrale parkeergelegenheid op bedrijventerrein met collectief vervoer naar de bedrijven;
- > carpooling;
- > thuiswerkoplossingen;
- > pendeldiensten.

Ten aanzien van het reduceren van het aantal transportbewegingen bestaan concepten als:

- > collectieve distributiepunten op een bedrijventerrein;
- > samenwerking tussen bedrijven (verhuren van lege transportruimte);
- > zoeken naar andere vervoersmodaliteiten.

### *Kickersbloem 3*

Bedrijven dienen geïnformeerd te worden over creatieve manieren om de goederen- en transportstromen te optimaliseren zonder hun bedrijfsprocessen te verstoren of de bereikbaarheid te belemmeren. Hiervoor dienen individuele concepten ontwikkeld te worden. De Wet milieubeheer biedt houvast om onderzoek te verplichten, een plan op te laten stellen en maatregelen op te leggen. De gemeente zal in de gronduitgifte voorwaarden een duurzaam-ondernemen-scan opnemen waarin vervoersmanagement een aandachtspunt is.

### Gebruik OV en fiets stimuleren

Om het percentage autogebruikers en daarmee de autokilometers te reduceren dienen voor de bedrijven aantrekkelijke alternatieven aanwezig te zijn. Bedrijven dienen in dit kader op hun eigen mogelijkheden gewezen te worden om hieraan invulling te geven. Mogelijkheden zijn onder andere:

- > het opzetten van een bedrijfsfietsregeling;
- > een persoonlijk mobiliteitsbudget voor de medewerkers;
- > een goed toegankelijke en veilige fietsenstalling op de kavel;
- > gunstige OV-regeling.

### *Kickersbloem 3*

Naar verwachting zal het merendeel van de werknemers in de regio wonen. Bedrijven worden geïnformeerd over de verschillende stimuleringsmogelijkheden om het autogebruik te reduceren en daarmee ook de parkeerdruk op het eigen kavel te verminderen. Mogelijke maatregelen worden door middel van een wensenpakket, in het kader van een stimuleringsinstrument, onder de aandacht van de bedrijven gebracht.

## **7.2 Alternatief vervoer**

### Alternatieve openbaarvervoersmiddelen aantrekkelijk maken

Aantrekkelijke openbaar vervoer verbindingen stimuleren het gebruik van openbaar vervoer en daarmee de reductie van autogebruik op en naar het bedrijventerrein. De verkeersveiligheid wordt door minder vervoersbewegingen verhoogd, bovendien is er minder CO<sub>2</sub> uitstoot en neemt



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

de parkeerdruk op het bedrijventerrein af. In dit kader hoort een goede openbaar vervoersverbinding bij de duurzame uitstraling van een bedrijventerrein.

Door in overleg met de openbaar vervoermaatschappijen vanuit het treinstation naar het bedrijventerrein een directe verbinding mogelijk te maken wordt het gebruik van het openbaar vervoer voor werknemers aantrekkelijker. Een goede bereikbaarheid kan ook de aantrekkingskracht van de bedrijven als werkgever positief beïnvloeden. Aan de andere kant dient rekening te worden gehouden met de kostenoverwegingen van de OV-aanbieder.

*Kickersbloem 3*

In Kickersbloem 3 wordt een transferium gerealiseerd en wordt een busroute centraal door het gebied gelegd zodat de vervoerswaarde wordt geoptimaliseerd.

Aantrekkelijke wandel en fietspaden

Het aanleggen van veilige en prettige wandel en fietspaden verhoogt de aantrekkelijkheid en het imago van het terrein als geheel en kan het gebruik van langzaam vervoer stimuleren.

*Kickersbloem 3*

De wegprofielen op Kickersbloem 3 zijn reeds zeer ruim opgezet met veel aandacht voor groen en blauw. Langs de wegen en de bedrijfspanden worden veel bomen geplant en de fietspaden worden gescheiden van de hoofdrijbaan aangelegd. Ook voor een aansluiting op reeds bestaande (regionale) fietspaden is zorg gedragen.





## 8 VEILIGHEID

### ***Locatieniveau***

#### Collectief beveiligingssysteem

Een collectief beveiligingssysteem wordt gekenmerkt door gezamenlijk genomen maatregelen ter preventie van criminaliteit. Voorbeelden hierbij zijn: surveillancediensten, portiers en toegangscontrole, kentekenregistratie of het plaatsen van camera's. Door beveiliging collectief aan te pakken zijn voor de individuele bedrijven kosten te besparen. Naast de feitelijke gecreëerde veilige situatie, wordt bezoekers, werknemers en andere gebruikers ook een veilig gevoel gegeven op het terrein.

#### *Kickersbloem 3*

In het kader van de op te richten parkmanagement organisatie wordt beveiliging als basisdienst verder uitgewerkt en aanbesteed.

#### Clustering van bedrijven met hoge milieucategorie

Door bedrijven met een hoge milieucategorie te clusteren kunnen externe veiligheidsmaatregelen kostenefficiënter worden gerealiseerd. Ook wordt voorkomen dat eventuele gevaarlijke stoffen over het hele terrein zijn verspreid en worden vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen eveneens gebundeld. Daarnaast kan het totaaloppervlak dat wordt blootgesteld aan eventuele geluidshinder en geuroverlast worden beperkt door clustering omdat de hindercirkels elkaar overlappen.

#### *Kickersbloem 3*

Op Kickersbloem 3 worden de bedrijven met een hoge milieucategorie geclusterd in het noordelijke deel van het bedrijventerrein.

### ***Kavelniveau***

#### Aansluiten bij collectief beveiligingscontract

Voor veel bedrijven heeft het voordeel van collectieve beveiliging zich de afgelopen jaren bewezen. Doordat de kosten met andere aangesloten bedrijven kunnen worden gedeeld, is een bedrijf voordeliger uit dan wanneer de maatregelen individueel zou worden geregeld. Over het algemeen verbetert het beveiligingsniveau ten opzichte van individuele beveiliging. Collectieve beveiliging en surveillance hebben een preventieve werking. In geval van collectieve beveiliging profiteren bedrijven dikwijls van een lagere premie voor de inbraakverzekering.

Ook voor Collectieve Beveiliging geldt dat dit een relatief eenvoudig te realiseren maatregel is op een (duurzaam) bedrijventerrein. De collectiviteit combineert een kostenvoordeel voor de bedrijven met een beter serviceniveau en een beter imago van het terrein (minder criminaliteit). De parkmanagement organisaties kan voor haar leden een collectief beveiligingscontract sluiten. Veiligheid is vaak een breed gedragen thema. Vanuit positieve ervaring met de samenwerking kan het draagvlak vergroot worden voor samenwerking op andere gebieden.

#### *Kickersbloem 3*

In het kader van het dienstenpakket voor parkmanagement wordt beveiliging als collectieve dienst en dus verplichtend opgenomen. Daarnaast kunnen bedrijven die een bijzondere beveiliging wensen, geadviseerd worden over aanvullende diensten en maatregelen.





## BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3

– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

### Veiligheidszones

In het BEVI (besluit externe veiligheid inrichtingen) is vastgelegd dat het risico dat omwonenden, of nabijgelegen bedrijven, worden getroffen door een calamiteit in een bedrijf onder een bepaald maximum moet blijven. Afhankelijk van het type proces en het type gebruikte stoffen betekent dit dat er in een bepaalde straal rondom een bedrijf geen, of slechts beperkt en voorzien van extra veiligheidsmaatregelen, gewoond, gewerkt of gerecreëerd mag worden.

### *Kickersbloem 3*

De gemeente brengt op voorhand de risicosituatie in kaart en houdt hiermee rekening bij het inrichten van het bedrijventerrein. De uitdaging op duurzaamheidsgebied ligt daarin dat de zone, waarin andere functies niet toegestaan zijn, de uitstraling en belevingswaarde van het terrein zo min mogelijk belemmerd.





## 9 PARKMANAGEMENT

### *Locatieniveau*

#### Parkmanagement entiteit oprichten

Een Parkmanagement Organisatie (PMO) houdt zich bezig met zaken die voor het gehele bedrijventerrein relevant zijn. Het betreft publieke en private domeinen op de langere termijn. Hierbij kan gedacht worden aan beveiliging, groenvoorziening en onderhoud.

Een PMO kan juridisch in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE) gegoten worden. Vestigende bedrijven hebben dan de plicht lid te worden en zich aldus te houden aan de door de PMO opgestelde regels.

Een alternatief is de bedrijfsvorm van de coöperatie (CV). Het nadeel van deze methode is dat een CV vrije toe- en uittreding kent. Als bedrijven zich niet willen conformeren aan regels die zijn opgesteld om het gezamenlijk belang te waarborgen, kunnen ze uittreden.

Een recente aanvullende mogelijkheid zijn de pilots met de BID's waarmee een verplichte heffing van alle ondernemers binnen het gebied kan worden gevraagd.

### *Kickersbloem 3*

Een juridische entiteit is een belangrijke voorwaarde om parkmanagement op Kickersbloem 3 te implementeren. In een verdere analyse worden de consequenties van de verschillende juridische alternatieven in relatie tot parkmanagement en duurzaamheid onderzocht.

#### Opstellen basispakket

Een parkmanagement organisatie kan diverse beheeractiviteiten verzorgen, variërend van het beheer van de openbare ruimte, een energievoorziening, collectieve beveiliging, gezamenlijke afvalinzameling en collectieve voorzieningen zoals vergaderfaciliteiten. Het concept biedt belangrijke voordelen zoals de waardevastheid van het onroerend goed en een positief imago. Het resultaat is duurzame kwaliteit en kostenvoordelen.

De activiteiten kunnen onderverdeeld worden in de volgende categorieën:

- > terreinbeheer (bijv. parkeren, groenvoorziening);
- > facilitymanagement (bijv. collectieve beveiligingscontracten);
- > utilitymanagement (bijv. collectieve afvalcontracten);
- > ontwikkelingsmanagement (bijv. kennisuitwisseling en clusterprojecten);
- > vestigingsmanagement (bijv. PR en promotie).

### *Kickersbloem 3*

In een apart traject wordt besproken of en hoe breed parkmanagement op Kickersbloem 3 als kwaliteitsinstrument ingezet wordt. Aan de hand van een uiteenzetting van de consequenties van verschillende gezamenlijke diensten en na het uitvoeren van een eventuele behoeftepeiling onder de bedrijven, kan een voor Kickersbloem 3 toegesneden PMO dienstenpakket ontwikkeld worden. Voor Kickersbloem 3, zouden de volgende diensten in een basispakket opgenomen kunnen worden:

- > collectieve beveiliging;
- > collectieve afvalinzameling;
- > collectieve bewegwijzering;



BEDRIJVENTERREIN KICKERSBLOEM 3  
– Duurzaamheidsvisie –  
Eindrapport, 9 januari 2012

- > collectief groenonderhoud;
- > collectieve facility point;
- > collectieve energie inkoop;
- > collectief glasvezelnet.

### ***Kavelniveau***

#### Verplichte deelname aan organisatie

Om de betrokkenheid te borgen en free-riders te voorkomen dienen bedrijven verplichten lid te worden van een parkmanagement organisatie.

### ***Kickersbloem 3***

In de uitgiftevoorwaarden wordt het lidmaatschap aan een bedrijvenvereniging en daarmee deelname aan een parkmanagement organisatie verplicht gesteld.

#### Verplichte afname basispakket

Een verplichting om bepaalde diensten af te nemen zal tot weerstand leiden indien deze diensten niet gewenst of op individueel niveau goedkoper verkregen kunnen worden. Daarom moet bij het opstellen van het basispakket uit worden gegaan van gezamenlijke belangen waarover geen discussie zal ontstaan. Vanuit een dergelijke 'veilige basis' van het dienstenpakket in de loop der tijd verder uitgebreid worden of kunnen aanvullende diensten op vrijwillige basis als pluspakket worden toegevoegd.

### ***Kickersbloem 3***

Door eisen te stellen in het kader van de grondoverdracht wordt de afname van het basispakket geborgd.

