

Handreiking

Sturen op circulaire bedrijventerreinen

Sturen op circulaire bedrijventerreinen

Auteur:
CircuLaw

In opdracht van:
**Provincie Zuid-Holland en
Provincie Noord-Holland**

Plaats, datum:
Amsterdam, 2 juli 2026

Managementsamenvatting

De transitie naar een circulaire economie vraagt om gerichte keuzes in de inrichting en het gebruik van bedrijventerreinen. Juist op deze locaties komen productie, logistiek, verwerking en hergebruik van grondstoffen samen, waardoor zij een sleutelrol vervullen in het verminderen van grondstofgebruik en afhankelijkheden. Gemeenten staan daarmee voor de opgave om deze transitie ruimtelijk en juridisch mogelijk te maken. Hoewel zij beschikken over een breed scala aan instrumenten om te sturen op bedrijventerreinen, blijkt in de praktijk dat dit instrumentarium nog onvoldoende in samenhang en doelgericht wordt ingezet. Het ontbreekt vaak aan overzicht, toepassing en een duidelijke koppeling tussen ambities en concrete juridische maatregelen.

Effectieve sturing op circulaire bedrijventerreinen vraagt om een integrale benadering die recht doet aan de verschillende manieren waarop circulariteit zich manifesteert. Deze speelt zich niet alleen af op het niveau van het bedrijventerrein als geheel, maar ook op het niveau van individuele bedrijfsperven, de bedrijfsprocessen en de aard van de activiteiten die worden uitgevoerd. Elk van deze schaalniveaus biedt andere aanknopingspunten voor sturing en vraagt om een andere inzet van instrumenten. Door deze niveaus in samenhang te benaderen, ontstaat voor gemeenten een realistischer en breder handelingsperspectief dan wanneer uitsluitend op één niveau wordt gestuurd.

Daarbij is het niet noodzakelijk om te werken met één strikte definitie van een circulair bedrijventerrein. De praktijk is divers en lokaal verschillend, en vraagt om flexibiliteit. Deze handreiking kiest daarom voor een raamwerkbenadering waarin gemeenten zelf invulling kunnen geven aan circulariteit, passend bij hun ambities en context. Dit biedt ruimte om verschillende strategieën en accenten te combineren, zonder dat dit ten koste gaat van de juridische toepasbaarheid van instrumenten.

Een belangrijke factor voor succesvolle sturing is het moment waarop gemeenten ingrijpen. De mogelijkheden om te sturen verschillen wezenlijk tussen nieuwe ontwikkelingen en bestaande bedrijventerreinen. Bij nieuwe terreinen en herontwikkelingen is de sturingsruimte groot en kunnen ambities vanaf het begin juridisch worden verankerd in de inrichting en programmering van het gebied. Op bestaande terreinen is deze ruimte beperkter en ligt de nadruk op geleidelijke verandering via faciliterende, stimulerende en waar mogelijk beperkende maatregelen. Dit vraagt om een andere strategie en inzet van instrumenten, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande rechten en structuren.

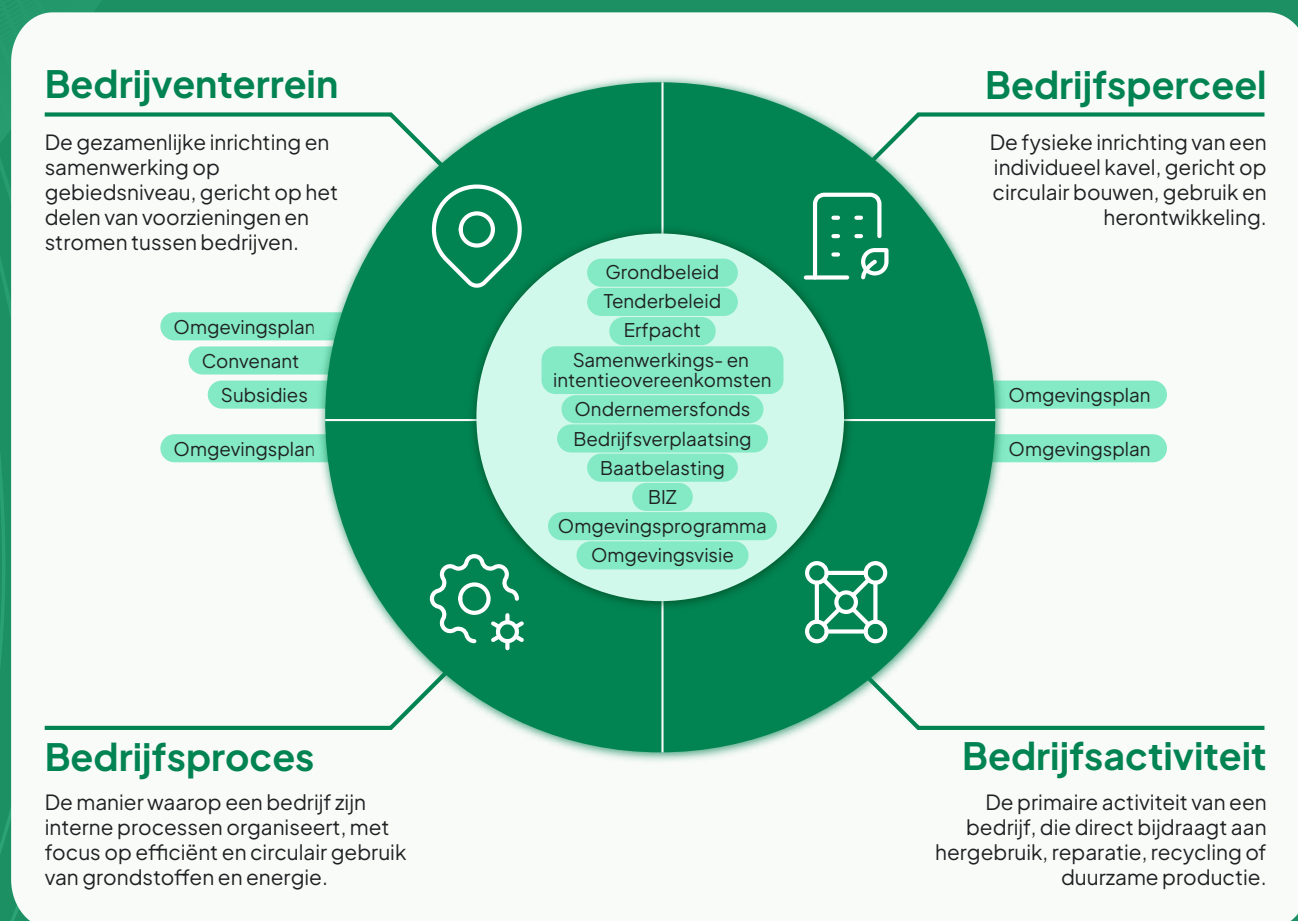
Daarnaast blijkt dat er geen enkel instrument is dat op zichzelf voldoende is om circulariteit te realiseren. Effectieve sturing vraagt om een samenhangende inzet van verschillende instrumenten, zoals strategisch beleid, programma's, juridisch bindende regels en financiële of organisatorische maatregelen. Cruciaal daarbij is de doorvertaling tussen deze instrumenten: ambities moeten niet alleen worden vastgelegd, maar ook worden uitgewerkt in concrete maatregelen en juridisch worden geborgd.

Een van de belangrijkste randvoorwaarden voor het realiseren van circulaire bedrijventerreinen is de beschikbaarheid van fysieke ruimte. Zonder het reserveren en beschermen van ruimte voor circulaire activiteiten kunnen deze zich niet ontwikkelen. Het borgen van deze ruimte, met name via het omgevingsplan, is daarom een cruciale en momenteel nog onderbenutte sturingsmogelijkheid voor gemeenten.

Deze handreiking maakt inzichtelijk hoe gemeenten hun instrumentarium doelgericht en in samenhang kunnen inzetten om te sturen op circulaire bedrijventerreinen. Door het combineren van een helder inhoudelijk kader met praktische toepassingsmogelijkheden en voorbeeldteksten biedt zij gemeenten concrete handvatten om de stap te maken van ambitie naar uitvoering.



Dit is een overzichtsafbeelding van de instrumenten die per schaalniveau kunnen worden toegepast:



Schaalniveaus Instrumenten

Inhoudsopgave

1. Introductie	06
2. Definitie circulair bedrijventerrein	08
3. Sturing op circulaire bedrijventerreinen	14
3.1 Terreinniveau	15
3.2 Perceelsniveau	33
3.3 Procesniveau	36
3.4 Activiteitsniveau	39
4. Gemeentebrede instrumenten	42
Bijlage 1: Onderdelen van Tenderuitgifte	64



1. Introductie

1.1 Aanleiding

De rijksoverheid, de provincies (waaronder Zuid-Holland en Noord-Holland) en gemeenten in beide provincies hebben de ambitie om in 2050 een onafhankelijke regionale economie te realiseren waarin voldoende beschikking is over grondstoffen. Deze ambitie raakt in het bijzonder de bedrijventerreinen. In Nederland bevindt zich circa 62.000 hectare aan regulier bedrijventerrein, verspreid over ongeveer 3.800 locaties.¹ Hoewel bedrijventerreinen slechts een beperkt deel van het Nederlandse grondoppervlak beslaan, concentreren zij een groot deel van de industriële bedrijvigheid en daarmee het grondstoffenverbruik en de milieudruk.

Bedrijventerreinen vormen een cruciale schakel in deze transitie. Hier vinden immers de activiteiten plaats waar grondstoffen worden verwerkt, hergebruikt en verhandeld. Tegelijkertijd is de beschikbare ruimte voor economische activiteiten in Nederland – en specifiek in Zuid-Holland en Noord-Holland – schaars en staat deze onder toenemende druk. Naast bestaande tekorten aan ruimte voor bedrijvigheid, concurreren bedrijventerreinen steeds vaker met andere opgaven, zoals woningbouw en functiemenging.

Voor circulaire bedrijvigheid is deze ruimtedruk extra problematisch. Activiteiten zoals recycling, reparatie, opslag en logistieke clustering stellen specifieke eisen aan ruimte, milieucategorieën, infrastructuur en voorzieningen. Deze condities zijn niet overal aanwezig en verdwijnen in de praktijk soms door herontwikkeling of functiewijziging. Zonder gerichte sturing bestaat het risico dat juist de locaties die nodig zijn voor de circulaire economie verloren gaan.

Tegen deze achtergrond willen provincies en gemeenten beter sturen op het behoud, de ontwikkeling en het gebruik van bedrijventerreinen voor circulaire bedrijvigheid. Gemeenten spelen hierin een sleutelrol. Vanuit hun verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving en de lokale economie beschikken zij over diverse instrumenten om te sturen op de inrichting en het gebruik van bedrijventerreinen, zowel bij nieuwe ontwikkelingen als binnen bestaande situaties.

In de praktijk blijkt echter dat gemeenten niet altijd een goed overzicht hebben van de juridische mogelijkheden om deze sturing vorm te geven, en hoe verschillende instrumenten zich tot elkaar verhouden. Daarom hebben de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland aan CircuLaw gevraagd om deze handreiking te ontwikkelen.

Deze handreiking biedt inzicht in de publiekrechtelijke instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om te sturen op circulaire bedrijventerreinen, en laat zien hoe deze instrumenten in verschillende ontwikkelingsfasen kunnen worden toegepast.

HOOFDVRAAG

“Welke publiekrechtelijke instrumenten kunnen gemeenten inzetten om concreet en juridisch houdbaar te sturen op toekomstbestendige bedrijvigheid, activiteiten, processen en bedrijventerreinen, en hoe kunnen deze instrumenten in de praktijk worden toegepast bij bestaande en nieuwe bedrijventerreinen?”

¹ Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland, stec groep: Rapport Stec-groep: [Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland](#).



1. Introductie

Deze handreiking bestaat uit twee delen: allereerst wordt verduidelijkt wat onder een toekomstbestendig bedrijventerrein wordt verstaan en welke kenmerken daarbij horen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het bedrijventerrein als geheel en de bedrijvigheid die zich daarop bevindt. Dit onderscheid is van belang, omdat ook op niet-toekomstbestendige terreinen sprake kan zijn van (deels) circulaire activiteiten, bijvoorbeeld bij individuele bedrijven of deelontwikkelingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de wijze waarop gemeenten met publiekrechtelijke instrumenten kunnen sturen op circulaire bedrijvigheid en bedrijventerreinen. Daarbij wordt inzicht gegeven in de inzet van instrumenten in verschillende situaties: zowel bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, waar relatief veel sturingsruimte bestaat, als bij bestaande terreinen, waar rekening moet worden gehouden met bestaande rechten en randvoorwaarden.

De handreiking biedt een overzicht van de belangrijkste juridische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten, inclusief toelichting op de toepassing en – waar relevant – voorbeeld- en modelteksten.

1.2 Aanpak

Deze handreiking is tot stand gekomen op basis van een combinatie van literatuuronderzoek, praktijkanalyse en toetsing met betrokken partijen. Doel was om te komen tot juridisch houdbare én praktisch toepasbare sturingsmogelijkheden voor gemeenten.

Allereerst is een literatuurstudie uitgevoerd naar relevante beleidskaders, juridische instrumenten en bestaande handreikingen op het gebied van circulaire economie en bedrijventerreinen. Daarbij is specifiek gekeken naar nationale en provinciale kaders en de mogelijkheden onder de Omgevingswet.

Vervolgens zijn praktijkervaringen geanalyseerd aan de hand van verschillende casussen van circulaire bedrijventerreinen, zowel bij nieuwe ontwikkelingen als bij bestaande en getransformeerde terreinen. Hierbij is gekeken naar de inzet van instrumenten en de voorwaarden voor succesvolle toepassing.

Deze inzichten zijn verdiept door interviews met gemeenten, ondernemers, parkmanagers en andere betrokken partijen. Daarmee is inzicht verkregen in de werking van instrumenten in de praktijk en de knelpunten die daarbij worden ervaren.

De ontwikkelde instrumenten en modelteksten zijn vervolgens getoetst in werksessies met gemeenten en omgevingsdiensten in beide provincies. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de verdere uitwerking van de handreiking, zodat deze beter aansluit bij de gemeentelijke praktijk.

Voor de definiëring van circulaire bedrijventerreinen is daarnaast afgestemd met andere lopende trajecten, waaronder dat van de provincie Utrecht, om aansluiting te waarborgen bij bestaande beleidsontwikkelingen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het inhoudelijke kader van de handreiking. Hierin wordt toegelicht wat onder een circulair of toekomstbestendig bedrijventerrein wordt verstaan en op welk schaalniveau gemeenten daarop kunnen sturen.

Hoofdstuk 3 bevat de kern van de handreiking en beschrijft de publiekrechtelijke instrumenten die gemeenten kunnen inzetten. Deze instrumenten zijn geordend naar schaalniveau: het bedrijventerrein, het bedrijfsperceel, de bedrijfsvoering en de bedrijfsactiviteit.

Per instrument wordt ingegaan op de werking, toepassingsmogelijkheden en aandachtspunten voor de praktijk. Waar mogelijk worden voorbeeldteksten en praktijkvoorbeelden opgenomen.



2. Definitie circulair bedrijventerrein

2.1 Afbakening en opzet van hoofdstuk

Er bestaat geen eenduidige, juridisch vastgelegde definitie van een circulair bedrijventerrein. Tegelijkertijd is een werkbare afbakening noodzakelijk om gericht te kunnen sturen met juridische instrumenten.

Deze handreiking kiest daarom niet voor één normatieve definitie, maar voor een raamwerkbenadering. Gemeenten kunnen binnen dit raamwerk, afhankelijk van hun ambities en lokale context, zelf invulling geven aan wat zij onder een circulair bedrijventerrein verstaan.

Dit hoofdstuk bevat:

- een korte toelichting op de circulaire economie ([paragraaf 2.2](#));
- een indeling in schaalniveaus waarop gestuurd kan worden ([paragraaf 2.3](#));
- een uitwerking van definities per schaalniveau ([paragraaf 2.4](#)).

Deze opzet maakt het mogelijk om gericht te sturen met verschillende instrumenten, zonder dat één strikte definitie nodig is.

Let op: gebruik van de term ‘circulair’

In deze handreiking wordt consequent gesproken over ‘circulaire bedrijventerreinen’. In de praktijk blijkt echter dat deze term niet in alle gemeenten of bij alle ondernemers goed aanslaat.

Gemeenten kunnen daarom in hun eigen beleid en communicatie kiezen voor andere termen die beter aansluiten bij lokale context of politieke prioriteiten. Wat er precies werkt zal per gemeente verschillen. Op basis van de documenten van de Verschilmakers² zijn hier een aantal suggesties:

- › toekomstbestendige bedrijventerreinen
- › sterke / lokale economie
- › grondstoffenafhankelijk
- › meervoudige waardecreatie

Deze termen kunnen inhoudelijk dezelfde richting dekken als ‘circulair’, maar hebben soms meer draagvlak.

Belangrijk: de juridische werking van instrumenten verandert hierdoor niet. Het gaat om verschillen in framing, niet in inhoud.

De voorbeeldteksten in deze handreiking kunnen hierop worden aangepast.

² Zie in dit kader onder andere ook: De Verschilmakers, ‘Framing. Met een goed verhaal jouw circulaire ambities bereiken’, deverschilmakers.nl & De Verschilmakers, ‘Woorden die werken. Lunchwebinar’, deverschilmakers.nl, 5 maart 2026.



2.2 Circulaire economie

In 2050 wil Nederland volledig onafhankelijk zijn en voldoende beschikking hebben over grondstoffen.³ De recente geopolitieke ontwikkelingen in combinatie met grondstoffen die steeds schaarser worden, maken de noodzaak hiervan nog duidelijker. Nederland is sterk afhankelijk van de import van primaire (kritieke) grondstoffen en kent een hoge grondstofvoetafdruk. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving nemen de leveringsrisico's van veel kritieke materialen toe en lukt het tot op heden niet om het totale grondstoffengebruik structureel te verminderen.⁴

Dit wordt bereikt via vier hoofdstrategieën:

1. **Efficiënter grondstoffengebruik** (minder gebruiken)
2. **Substitutie** (vervangen door duurzamere alternatieven)
3. **Levensduurverlenging** (hergebruik, reparatie)
4. **Hoogwaardige verwerking** (recycling)

Hieronder wordt per strategie kort beschreven wat het inhoudt. In de afbeelding is een verbeelding van de strategieën in industriële context weergegeven. De strategieën worden hieronder hiërarchisch weergegeven, waarbij de meest circulaire strategie als eerst is opgenomen.

Efficiënter grondstoffengebruik (narrow the loop)

Het gebruik van grondstoffen verminderen door producten niet te maken of te kopen, producten te delen of door producten efficiënter te maken. Efficiënter grondstoffengebruik richt zich op het voorkomen van materiaalgebruik aan de voorkant van de keten. Deze strategie wordt als essentieel beschouwd om de absolute vraag naar grondstoffen te beperken, bijvoorbeeld door productontwerp, deelconcepten en logistieke optimalisatie.

Substitutie van grondstoffen (substitute)

Het vervangen van primaire grondstoffen (grondstoffen die uit de natuur worden gewonnen) door secundaire grondstoffen (grondstoffen die via hergebruik opnieuw in het productieproces worden ingezet), duurzame biograndstoffen die zo hoogwaardig mogelijk worden toegepast of door andere, meer algemeen beschikbare grondstoffen met een lagere milieudruk. Substitutie draagt bij aan het verminderen van afhankelijkheid van schaarse en geopolitiek gevoelige materialen. Substitutie is nadrukkelijk gekoppeld aan industriële innovatie en ketensamenwerking, bijvoorbeeld door het gebruik van recyclaten, biobased materialen of alternatieve grondstoffen met een lagere milieu-impact.

Levensduurverlenging (slow the loop)

Het verlengen van de levensduur van producten door producten zelf of onderdelen daarvan langer en intensiever te gebruiken door hergebruiken en reparatie. Deze strategie staat hoog op de R-ladder en levert relatief grote grondstoffenbesparing op. Volgens zowel het NPCE als de ICER is levensduurverlenging cruciaal om het primaire grondstoffengebruik substantieel terug te brengen, maar vraagt zij om andere verdienmodellen, aangepaste logistiek en fysieke ruimte voor reparatie, refurbishment en hergebruik.

³ Nationaal programma Circulaire Economie 2025, p. 10.

⁴ Integrale Circulaire Economie Rapportage 2025: [Integrale Circulaire Economie Rapportage 2025 | Planbureau voor de Leefomgeving](#), p. 26.



2. Definitie circulair bedrijventerrein

Hoogwaardige verwerking (close the loop)

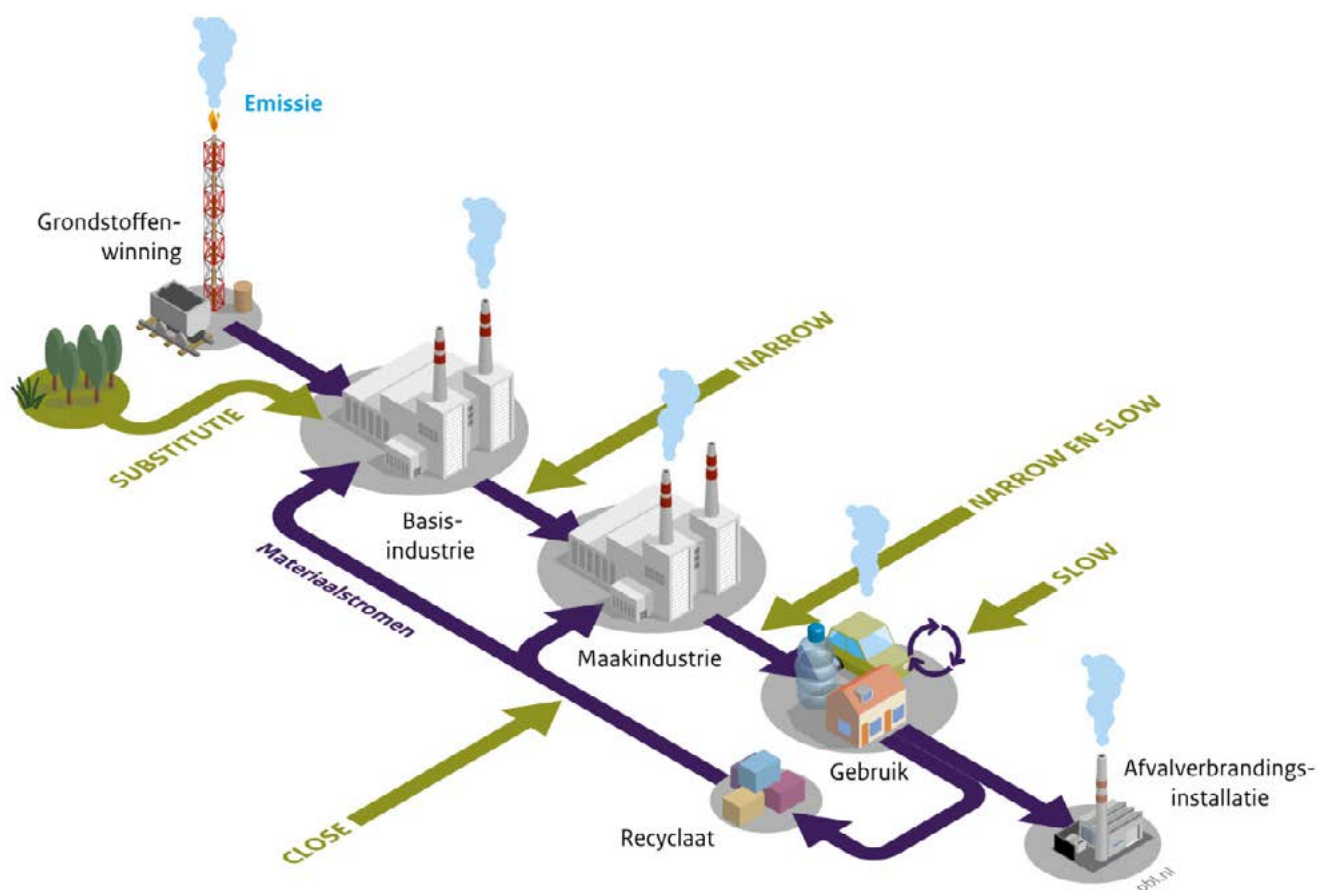
Het sluiten van de kringloop door materialen en grondstoffen te recyclen, waardoor er minder afval wordt verbrand of gestort én er meer secundaire grondstoffen worden gemaakt. Deze strategie richt zich op het zo hoogwaardig mogelijk terugwinnen van materialen uit afvalstromen, zodat zij opnieuw kunnen worden ingezet in productieprocessen. Daarnaast richt deze strategisch zich op circulair ontwerp, waarbij ook wordt gekeken naar de functie van een product, de oorsprong van de grondstoffen en het businessmodel waarbinnen dit plaatsvindt. Hoewel recycling vaak het meest zichtbare onderdeel van de onafhankelijke (regionale) economie is, wordt

benadrukt dat deze strategie lager op de R-ladder staat dan preventie, levensduurverlenging en substitutie, omdat materiaal- en kwaliteitsverlies niet volledig kan worden voorkomen.

Bedrijventerreinen spelen hierin een sleutelrol, omdat hier:

- productie plaatsvindt
- materiaalstromen samenkomen
- infrastructuur en samenwerking mogelijk zijn

Voor gemeenten betekent dit dat ruimtelijke en juridische keuzes direct invloed hebben op de mogelijkheden voor circulaire economie.



Afbeelding 1: verbeelding van de circulaire strategieën in industriële context. Bron: PBL, Monitoring van circulariteitsstrategieën, 2024, p. 10.

2.3 Schaalniveaus van circulariteit op bedrijventerreinen

Circulariteit op bedrijventerreinen manifesteert zich niet op één vast schaalniveau. Zij kan betrekking hebben op de aard van de bedrijvigheid, op de wijze waarop bedrijven hun processen organiseren, op de inrichting van afzonderlijke kavels én op de gezamenlijke inrichting en het functioneren van het bedrijventerrein als geheel.

Voor gemeenten is dit onderscheid van belang, omdat zij op elk van deze schaalniveaus over andere publiekrechtelijke sturingsmogelijkheden beschikken, en omdat sturing zich op verschillende momenten in de tijd voordoet. Zo is de aard van de bedrijvigheid vooral relevant bij (her)vestiging en

uitbreiding, terwijl de inrichting van het terrein en de openbare ruimte vaak wordt bepaald bij (her)ontwikkeling of herstructurering.

Om deze verschillen expliciet te maken, werkt deze handreiking met vier samenhangende schaalniveaus: het bedrijventerrein, het bedrijfsperceel, de bedrijfsvoering en de bedrijfsactiviteit. Deze schaalniveaus zijn geen alternatieven, maar bestaan naast elkaar en kunnen elkaar versterken. Door dit op meerdere schaalniveaus te adresseren, ontstaat voor gemeenten een breder en realistischer handelingsperspectief.

2.4 De vier schaalniveaus toegelicht

De schaalniveaus vormen de basis voor een raamwerkbenadering van een circulair bedrijventerrein. Deze definities zijn richtinggevend en bieden houvast voor sturing, maar laten ruimte voor lokale invulling door gemeenten. Niet elk bedrijventerrein hoeft aan alle onderdelen te voldoen om als circulair te worden aangemerkt.

Een bedrijventerrein hoeft binnen deze benadering niet aan alle circulariteitsstrategieën tegelijk bij te dragen om als circulair te worden aangemerkt. Het bijdragen aan één strategie kan voldoende zijn. Welke mate van circulariteit wordt nagestreefd, en of wordt ingezet op één of meerdere strategieën, kan door gemeenten worden afgestemd op de specifieke mogelijkheden en ambities van het industrieterrein.



2. Definitie circulair bedrijventerrein

De onderstaande beschrijving is bedoeld als toelichting op de verschillende schaalniveaus:



Circulair bedrijventerrein

Een bedrijventerrein dat door de wijze van inrichting, het materiaalgebruik en de samenwerking van de bedrijven die op dat terrein gevestigd zijn bijdraagt aan één of meerdere strategieën van circulariteit – hoogwaardige verwerking, substitutie van grondstoffen, levensduurverlenging en efficiënter grondstoffengebruik – en daarmee ruimte en mogelijkheden biedt aan economische activiteiten die leiden tot het verminderen en efficiënter gebruiken van niet-hernieuwbare grondstoffen en het tegengaan van (overmatig) afval.

Deze definitie ziet uitsluitend op het **gebiedsniveau** van het bedrijventerrein. Het gaat daarbij om collectieve en ruimtelijke aspecten, zoals de inrichting van de openbare ruimte, gedeelde voorzieningen en gezamenlijke systemen. Voorbeelden hiervan zijn het uitwisselen van restwarmte, het organiseren van deelmobiliteit, het bundelen van logistieke stromen en het collectief beheren van afval- en grondstoffenstromen. Bedrijven die op dat terrein gevestigd zijn moeten daarnaast ook van die collectieve en ruimtelijke aspecten gebruik maken.



Circulair bedrijfsperceel

Een bedrijfsperceel dat door de wijze van inrichting van onder andere de opstal en het materiaalgebruik bijdraagt aan één of meerdere strategieën van circulariteit en daarmee zorgt voor het verminderen en efficiënter gebruiken van niet-hernieuwbare grondstoffen en het tegengaan van (overmatig) afval.

Deze definitie richt zich op het **kavelniveau** van één individueel bedrijf. Het gaat daarbij niet om de aard van de bedrijfsactiviteit, maar om de fysieke inrichting van het perceel en de opstellen daarop. Denk aan circulair ontwerp en materiaalgebruik, demontabel bouwen, adaptief gebruik van gebouwen en het toepassen van circulaire principes bij beheer, onderhoud en renovatie.



Circulaire bedrijfsproces

Een bedrijfsvoering, uitgezonderd het primaire proces, dat gericht is op een van de vier strategieën van circulariteit (hoogwaardige verwerking, substitutie van grondstoffen, levensduurverlenging en efficiënter grondstoffengebruik) en zo zorgt voor minder en efficiënter gebruiken van niet-hernieuwbare grondstoffen en tegengaan van (overmatig) afval.

Dit procesniveau omvat meer logistiek en transport van goederen, het gebruik van verpakkingen, zakelijke mobiliteit van werknemers, energiegebruik, afval- en reststromenbeheer en andere facetten van de interne organisatie.



2. Definitie circulair bedrijventerrein

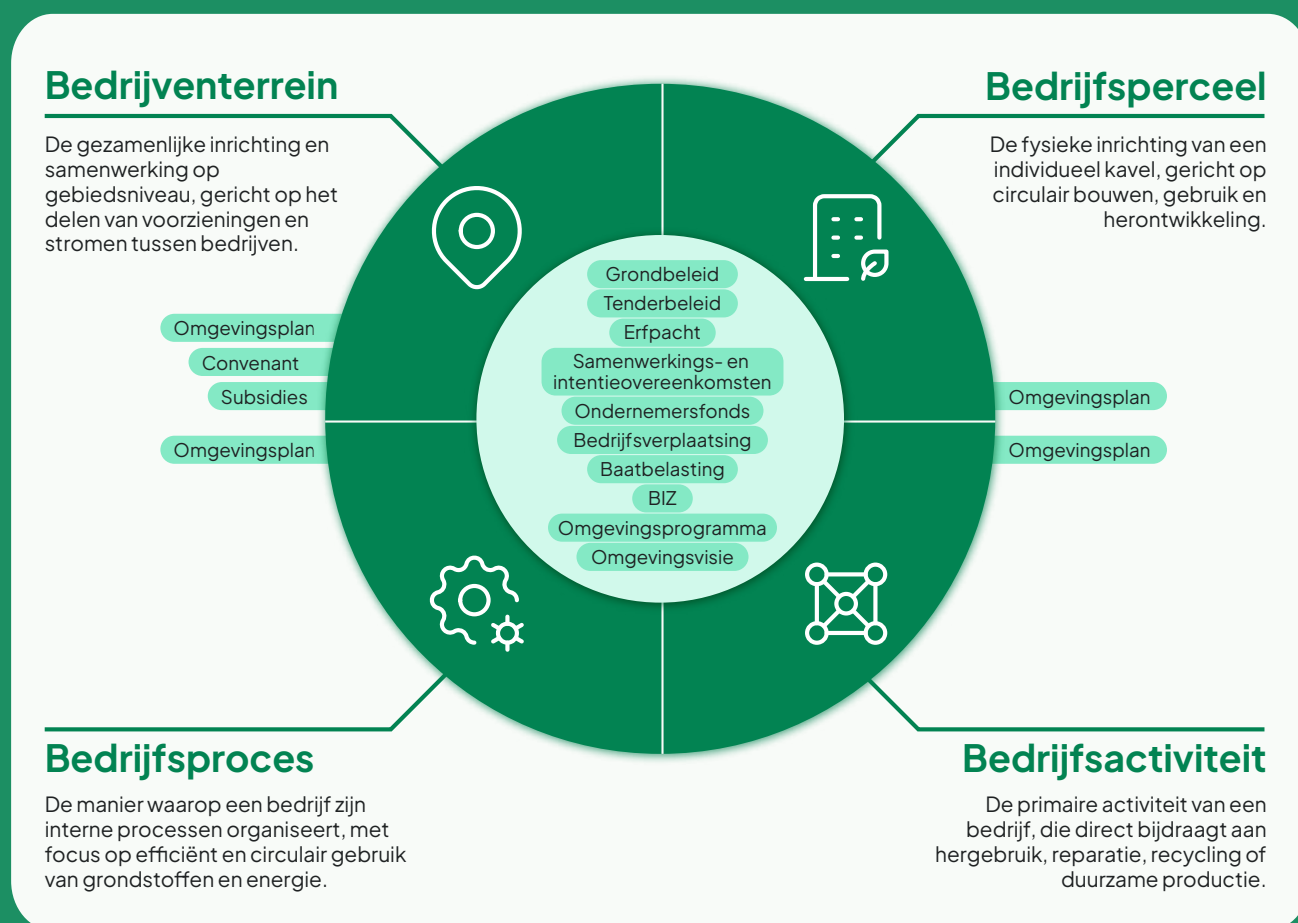


Circulaire bedrijfsactiviteit

Een activiteit, zijnde de primaire bedrijfsactiviteit, die is gericht op één of meerdere strategieën van circulariteit en daardoor bijdraagt aan het verminderen en efficiënter gebruiken van niet-hernieuwbare grondstoffen en het tegengaan van (overmatig) afval.

Een bedrijfsactiviteit op **functieniveau** wordt als circulair beschouwd wanneer de kern van de bedrijfsvoering direct bijdraagt aan de onafhankelijke (regionale) economie, bijvoorbeeld door het hoogwaardig verwerken van afvalstromen, het repareren of refurbishen van producten, of het produceren met secundaire of biobased grondstoffen.

Dit is een overzichtsaafbeelding van de instrumenten die per schaalniveau kunnen worden toegepast:



Schaalniveaus Instrumenten

3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

Gemeenten beschikken over een breed scala aan instrumenten om te sturen op de ontwikkeling van circulaire bedrijventerreinen. Deze instrumenten spelen een rol bij zowel bestaande bedrijventerreinen als bij nieuwe terreinen en herontwikkeling, maar verschillen in effect, reikwijdte en mate van dwingendheid afhankelijk van de context waarin zij worden ingezet.

In de praktijk richt de gemeentelijke inzet zich veelal op bestaande bedrijventerreinen, waar binnen bestaande rechten, structuren en belangen moet worden gewerkt. Tegelijkertijd ontstaan bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen momenten waarop gemeenten meer sturingsruimte hebben en circulariteit explicieter kunnen verankeren. De meeste juridische instrumenten zijn echter in beide situaties inzetbaar, zij het op een andere wijze en met een ander juridisch karakter.

Daarom worden in dit hoofdstuk de juridische instrumenten niet afzonderlijk behandeld voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. In plaats daarvan worden zij geordend naar sturingsniveau, in lijn met het raamwerk uit hoofdstuk 2.

Om dit overzichtelijk te maken, sluit dit hoofdstuk aan bij de vier schaalniveaus uit hoofdstuk 2. Per schaalniveau wordt ingegaan op de instrumenten die gemeenten kunnen inzetten en hoe deze in de praktijk kunnen worden toegepast.

Daarbij wordt per instrument steeds ingegaan op:

- wat het instrument is;
- hoe de sturing eruit ziet;
- wanneer het instrument kan worden toegepast (bestaand / nieuw);
- welke stappen nodig zijn;
- welke actoren relevant zijn;
- en voorbeeldtoepassingen.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.1 Terreinniveau



3.1.1 Neem circulaire gebiedsontwikkeling op in de omgevingsvisie

Wat is dit instrument?

De omgevingsvisie is het strategische beleidsdocument van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Door hierin ambities voor bedrijventerreinen op te nemen, kan de gemeente richting geven aan de gewenste ontwikkeling en de rol van toekomstbestendige bedrijventerreinen daarin.

De omgevingsvisie is juridisch niet bindend voor derden, maar legt de koers vast voor de gemeente en vormt de basis voor verdere uitwerking in programma's, het omgevingsplan en vergunningverlening.

Hoe ziet de sturing eruit?

De sturing is strategisch en richtinggevend. Door ambities voor bedrijventerreinen vast te leggen, kan de gemeente:

- richting geven aan gewenste typen bedrijventerreinen;
- prioriteiten stellen per locatie;
- een kader bieden voor verdere uitwerking in beleid en regels.

De omgevingsvisie bindt de gemeente zelf en biedt richting en voorspelbaarheid voor andere partijen. Het vastleggen van doelen vormt bovendien een belangrijke basis voor vervolgstappen, zoals programma's en planregels. Tegelijkertijd heeft de visie een belangrijke externe werking, doordat zij richting en voorspelbaarheid biedt aan bedrijven, terreinorganisaties en andere overheden.⁵

Een visie maakt het daarom makkelijker om te motiveren waarom er bepaalde keuzes worden genomen. Daarnaast vormt het expliciet vastleggen van deze strategische doelen in de omgevingsvisie

in de praktijk vaak een noodzakelijke basis voor vervolgstappen, zoals het uitwerken van een ruimtelijke strategie, het vaststellen van programma's of het opnemen van regels in het omgevingsplan.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Voor bestaande terreinen wordt de omgevingsvisie gebruikt om:

- terreinen te behouden voor bedrijvigheid;
- prioriteiten en ambitiesniveaus te bepalen;
- richting te geven aan herstructurering en verduurzaming;
- duidelijkheid te bieden aan ondernemers.

De sturing is hier voornamelijk informierend en kaderstellend: de gemeente legt vast welke ontwikkeling zij nastreeft, zonder direct juridische verplichtingen voor derden te creëren. Wel bindt de visie de gemeente zelf bij vervolgkeuzes.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen kan de omgevingsvisie:

- ambities vanaf het begin structureren;
- richting geven aan gewenste bedrijvigheid en randvoorwaarden;
- dienen als afwegingskader voor locatie en inrichting;
- de basis vormen voor doorwerking in programma's en planregels.

Hier vervult de omgevingsvisie een richtinggevende en legitimerende rol voor verdergaande publiekrechtelijke sturing.

⁵ Uit het interview met 3D Makers Zone is onder andere naar voren gekomen dat doortastend, consistent (meerjarig) beleid, dat aansluit op het profiel van de gemeente, de transformatie echt soepeler kan maken. Voor meer informatie over wat er bij 3D Makers Zone gebeurt, zie: 3dmz.nl.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

1. Breng bestaande (activiteiten op) bedrijventerreinen in kaart

Zorg dat er zicht is op welke bedrijventerrein er in de gemeente zijn, welke bedrijven daar gevestigd zijn, welke activiteiten die bedrijven verrichten, waar behoefte aan is op dat terreinen welke mogelijkheden er zijn. Dit kan worden gedaan door onderzoek uit te voeren naar de geschiktheid van bedrijventerreinen voor specifieke, circulaire doeleinden.

2. Formuleer expliciete ambities voor bedrijventerreinen

Maak concreet welke rol bedrijventerreinen spelen in de circulaire economie (bijvoorbeeld behoud, intensivering, transformatie of specialisatie).

3. Differentieer naar gebied en type terrein

Niet elk bedrijventerrein hoeft dezelfde rol te vervullen. Benoem per gebied waar circulariteit wordt versterkt, waar een ingroeipad geldt en waar andere opgaven domineren.

4. Verbind circulariteit aan ruimtelijke keuzes

Leg expliciet de relatie tussen circulaire ambities en ruimtelijke aspecten zoals milieuruimte, bereikbaarheid, clustering van functies en ruimte voor collectieve voorzieningen.

5. Werk met concrete en toetsbare beleidsuitspraken

Vermijd louter abstracte ambities. Formuleer waar mogelijk doelen en richtingen, zoals een verplichte organisatiegraad, die later kunnen worden vertaald naar programma's en regels.

6. Kondig vervolg uitwerking aan

Maak duidelijk dat en hoe de circulaire ambities worden uitgewerkt in omgevingsprogramma's en – waar relevant – in het omgevingsplan.

Welke actoren zijn belangrijk om te betrekken?

- ondernemers en vastgoedeigenaren op bedrijventerreinen;
- terreinorganisaties, parkmanagement en ondernemersverenigingen;
- interne gemeentelijke afdelingen, waaronder economie, ruimte, duurzaamheid en mobiliteit;⁶
- waar relevant: provincie en omgevingsdienst.

Vroege betrokkenheid draagt bij aan realistische ambities en vergroot het draagvlak voor latere uitwerking en uitvoering.

Welke voorbeelden zijn er al?



Provincie Noord-Holland Ruimte voor een toekomstbestendig Noord-Holland (concept ontwerp omgevingsvisie)

De provincie Noord-Holland is bezig met het vernieuwen van haar omgevingsvisie. In de visie worden eerst de uitgangspunten en afwegingsprincipes voor de hele provincie besproken, daarna de integrale visie voor de gehele provincie, om vervolgens die visie op inhoud en gebied verder toe te lichten.

Op het gebied van circulaire bedrijventerreinen maakt de provincie een aantal keuzes. Zo geeft de provincie aan 'voldoende ruimte voor activiteiten in de circulaire economie' te borgen en in te zetten op intensiever en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen, 'voordat uitbreiding of nieuwe terreinen aan de orde zijn. Ook heeft de provincie verschillende voorkeursgebieden aangewezen (bijvoorbeeld Boekelermeeren Westpoort) en het behouden en verbeteren van bedrijventerreinen als provinciaal belang aangewezen.



⁶ Wat ook uit het interview met 3D Makers Zone naar voren kwam is dat het belangrijk is dat er een paar mensen het cement zijn: iemand aan de kant van de markt, iemand aan de kant van de overheid en iemand die de verbindingsschakel is. Die basis heeft geholpen om daar de transitie voor elkaar te krijgen.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Circulaire ruimte	Trede	Circulaire strategie
 Creatief	R0 RE-fuse	Weigeren - Geen overbodige producten kopen of gebruiken
	R1 RE-think	Heroverwegen - Producten slimmer ontwerpen of gebruiken
	R2 RE-duce	Verminderen - Minder grondstoffen gebruiken
 Service	R3 RE-use	Hergebruiken - Producten opnieuw gebruiken zonder aanpassing
	R4 RE-pair	Repareren - Kapotte producten herstellen
 Reproductie	R5 RE-furbisch	Opknappen - Producten opknappen of onderdelen vernieuwen
	R6 RE-manufacture	Hervervaardigen - Producten volledig opnieuw in elkaar zetten
	R7 RE-purpose	Herbestemmen - Producten voor een ander doel gebruiken
 Materiaal + energie	R8 RE-cycle	Recycle - Materialen herwinnen uit producten
	R9 RE-cover	Terugwinnen - Energie terugwinnen uit afval



Gemeente Utrecht: Omgevingsvisie Lage Weide 2040

Een omgevingsvisie waar circulaire bedrijventerreinen een rol in spelen is de [Omgevingsvisie Lage Weide 2040](#) van de gemeente Utrecht. Eén van de interessante onderdelen van deze visie is de koppeling van soorten circulaire bedrijvigheid en de ruimte die dat vraagt, aan de plek waar de gemeente dat soort bedrijvigheid vanwege die ruimtevraag wil hebben.

Provincie Zuid-Holland: Omgevingsvisie

In februari 2025 is de omgevingsvisie van de [provincie Zuid-Holland](#) vastgesteld. In die visie heeft de provincie haar ambities en beleidsdoelen opgenomen, waaronder een 'toekomstbestendig economisch vestigingsklimaat'. Als onderdeel hiervan wil de provincie onder andere het Havenindustriële Complex transformeren en toekomstbesten-

dige ruimte voor ondernemen realiseren. Volgens de provincie is er bij deze onderwerpen sprake van provinciaal belang, waardoor het aan de provincie is om op die onderdelen maatregelen te nemen.

Gemeente Lansingerland: Omgevingsvisie 2.0

In november 2025 heeft de [gemeente Lansingerland](#) haar nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. De visie richt zich op zes thema's, waarvan circulaire economie (samen met energietransitie) er een is. Al deze thema's worden verder uitgewerkt in de visie; de daadwerkelijke uitvoering van de thema's en bijbehorende opgaven zal gebeuren in verschillende omgevingsprogramma's.

Ten aanzien van circulariteit bevat de visie ambities op verschillende onderdelen. Zo is er een ambitie geformuleerd voor grondstoffengebruik, voor materiaalgebruik en voor productie. In het kader van circulaire productie is de ambitie opgenomen dat er voldoende ruimte moet zijn voor circulaire bedrijvigheid en dat samenwerking in de productieketens, vanwege het essentiële belang daarvan, wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.

Naast een themagerichte behandeling, bevat de visie ook een gebiedsgerichte uitwerking. In dat deel van de visie geeft de gemeente aan hoe ze de toekomst van de verschillende deelgebieden binnen de gemeente voor zich ziet. Zo heeft de gemeente de ambitie om een gebied waar nu glastuinbouw plaatsvindt te transformeren naar een gebied voor circulaire bedrijvigheid.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- geeft richting en samenhang
- flexibel en gebiedsgericht
- basis voor verdere juridische borging

Nadelen

- niet bindend voor derden
- effect afhankelijk van doorvertaling
- te globale formuleringen beperken sturing

Concrete tekstvoorstellen



“De gemeente zet in op het behoud en de versterking van bedrijventerreinen als dragers van een toekomstbestendige en sterke lokale economie. Voor geselecteerde bedrijventerreinen wordt ingezet op gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan het efficiënter omgaan met grondstoffen, het versterken van lokale ketens en het verminderen van afhankelijkheden.

Daarbij wordt ruimte geboden aan activiteitengericht op hergebruik, reparatie, hoogwaardige verwerking en het efficiënt inzetten van materialen en energie. De gemeente stimuleert samenwerking tussen bedrijven en faciliteert waar nodig collectieve voorzieningen die bijdragen aan een toekomstbestendig en robuust bedrijventerrein.

De ambities voor deze bedrijventerreinen worden nader uitgewerkt in omgevingsprogramma's.”



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.1.2 Werk circulaire ambities voor bedrijventerreinen uit in een omgevingsprogramma

Wat is dit instrument?

Een omgevingsprogramma is het instrument waarmee een gemeente beleidsdoelen uit de omgevingsvisie concreet uitwerkt naar acties, maatregelen en uitvoering. In een omgevingsprogramma kan een gemeente vastleggen wat zij gaat doen, hoe, met welke partijen, in welk tempo en met welke middelen om circulaire gebiedsontwikkeling op bedrijventerreinen te realiseren.

In tegenstelling tot de omgevingsvisie is een omgevingsprogramma uitvoerend en operationeel van aard. Het programma bindt het bestuursorgaan dat het vaststelt en vormt daarmee een belangrijk schakel tussen strategisch beleid en juridisch bindende instrumenten, zoals planregels, vergunningverlening en subsidies.

Gebiedsgericht programma

In een gebiedsgericht programma worden de ambities en beleidsdoelen uit de visie uitgewerkt voor een specifiek gebied (bijvoorbeeld circulaire bedrijventerreinen) binnen de gemeente.

Themagericht programma

In een themagericht programma worden de ambities en beleidsdoelen uit de visie uitgewerkt voor een specifiek thema (bijvoorbeeld circulaire economie) binnen de gehele gemeente.

Hoe ziet sturing eruit?

De sturing via een omgevingsprogramma is concreet en procesgericht. Het programma maakt inzichtelijk:

- welke ambities gelden per bedrijventerrein;
- welke maatregelen nodig zijn om die te realiseren;
- in welk tempo en via welke fasering wordt gewerkt;
- hoe samenwerking en uitvoering worden georganiseerd.

Het programma kan daarnaast dienen als beleidskader waar bij vergunningverlening of planregels naar wordt verwezen.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bij bestaande bedrijventerreinen is het omgevingsprogramma een belangrijk instrument om:

- te werken binnen bestaande rechten en ruimtelijke structuren;
- circulaire ambities stapsgewijs te realiseren;
- concrete projecten en pilots te starten.

In deze context vervult het omgevingsprogramma vooral een:

- organiserende functie (wie doet wat, wanneer);
- verbindende functie (samenwerking tussen gemeente, ondernemers en terreinorganisaties);
- faciliterende functie (ondersteunen met kennis, subsidies, procesbegeleiding).

Het programma kan bijvoorbeeld voorzien in:

- terreinbrede analyses van grondstoffen- en reststromen;
- het starten van samenwerkingsprojecten of pilots;
- het reserveren van middelen of het openstellen van subsidieregelingen;
- het voorbereiden van mogelijke aanpassingen in het omgevingsplan.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen of grootschalige herontwikkeling kan het omgevingsprogramma:

- fungeren als uitvoeringsagenda voor de circulaire ambities uit de omgevingsvisie;
- de samenhang waarborgen tussen ontwerp, programmering, infrastructuur en beheer;
- richting geven aan latere juridische borging via het omgevingsplan.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

In deze situaties kan het programma:

- concretere en ambitieuzere doelen bevatten;
- expliciet sturen op inrichting, fasering en collectieve voorzieningen;
- als beleidsmatig kader dienen waar actief naar wordt verwezen bij vergunningverlening en planregels.

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

1. Selecteer terreinen en bepaal de ambitie per terrein

Maak een bewuste keuze voor welke bedrijventerreinen een circulair programma wordt opgesteld en welk ambitieniveau daarbij past (bijvoorbeeld pilot, ingroei-pad of koploper). Hier bouw je voort op de omgevingsvisie.

2. Werk ambities uit in concrete doelen en tussendoelen

Vertaal beleidsambities naar concrete doelen, bijvoorbeeld ten aanzien van reststromen, energie-uitwisseling, hergebruik van gebouwen of collectieve voorzieningen.

3. Ontwikkel een maatregelenpakket

Beschrijf per doel welke maatregelen worden ingezet, zoals ketenanalyses, pilots, faciliteren van samenwerking, subsidies of ruimtelijke reserveringen.

4. Leg organisatie, capaciteit en middelen vast

Benoem wie verantwoordelijk is voor uitvoering, welke capaciteit beschikbaar is en welke financiële middelen worden ingezet of gezocht.

5. Richt monitoring en herijking in

Neem op hoe voortgang wordt gemeten, wanneer het programma wordt geëvalueerd en op welke momenten bijsturing mogelijk is.

6. Verbind het programma aan vervolginstrumenten

Maak expliciet hoe het programma doorwerkt naar andere instrumenten, zoals planregels, vergunningverlening of samenwerkingsovereenkomsten.

6. Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken

- ondernemers en vastgoedeigenaren
- terreinorganisaties / parkmanagement / BIZ
- interne afdelingen (ruimte, economie, duurzaamheid)
- omgevingsdienst (uitvoerbaarheid en toezicht)
- provincie, waterschap en – indien relevant – omwonenden

Vroege betrokkenheid vergroot de uitvoerbaarheid en het draagvlak.

Welke voorbeelden zijn er al?



Gemeente Hengelo: Omgevingsprogramma

Toekomstbestendige Bedrijventerreinen

De gemeente Hengelo heeft een Omgevingsprogramma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen opgesteld waarin ze aangeeft hoe ze samen met partners ervoor gaat zorgen dat de bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig worden gemaakt en welke acties daarvoor uitgevoerd worden in de komende jaren. In dit programma is onder andere het volgende beschreven welke thema's relevant zijn en welke uitgangspunten worden gewaarborgd.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Maakt ambities concreet en uitvoerbaar.
- Biedt ruimte voor maatwerk en fasering per bedrijventerrein.
- Versterkt samenhang tussen beleid, uitvoering en juridische borging.
- Geschikt om samenwerking en organisatiegraad op bedrijventerreinen te versterken.

Nadelen

- Juridisch niet bindend voor derden.
- Vereist voldoende capaciteit en bestuurlijke commitment.
- Effectiviteit hangt sterk af van doorvertaling naar andere instrumenten.

Concrete tekstvoorstellen



“De gemeente stelt een omgevingsprogramma vast voor bedrijventerreinen waarin de ambities voor een toekomstbestendige en sterke lokale economie worden uitgewerkt. Per bedrijventerrein worden doelen en maatregelen benoemd, gericht op efficiënter gebruik van grondstoffen, versterking van lokale ketens en samenwerking tussen bedrijven.

Het programma bevat een uitvoeringsagenda met concrete acties, een tijdpad en afspraken over samenwerking met ondernemers en andere partijen. De voortgang wordt periodiek gemonitord en waar nodig bijgestuurd. De uitwerking vormt de basis voor verdere verankering in het omgevingsplan en andere instrumenten.”



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.1.3 Reserveer ruimte voor circulaire voorzieningen in het omgevingsplan

Wat is dit instrument?

Het omgevingsplan bevat juridisch bindende regels voor de fysieke leefomgeving. Door hierin ruimte te reserveren, kan de gemeente borgen dat bedrijventerreinen ruimte behouden voor voorzieningen die nodig zijn voor een toekomstbestendig gebruik van het terrein.

Het gaat daarbij om zogenoemde **collectieve voorzieningen**, zoals:

- opslag, sortering en verwerking van materialen en reststromen;
- energievoorzieningen (bijv. collectieve batterijen, warmtenetten);
- logistieke voorzieningen (bijv. hubs of bundeling van transport);
- infrastructuur (bijv. leidingen, experimenteer-ruimte of gedeelde installaties).

Deze voorzieningen vragen fysieke ruimte en concurreren vaak met andere functies. Het omgevingsplan kan worden gebruikt om deze ruimte veilig te stellen.

Hoe ziet de sturing eruit?

De sturing via het omgevingsplan is juridisch bindend en ruimtelijk van aard. De gemeente kan:

- specifieke locaties of zones aanwijzen voor circulaire voorzieningen;
- vastleggen welke functies daar wel en niet zijn toegestaan;
- voorkomen dat gereserveerde ruimte wordt gebruikt voor niet-circulaire functies.

Bij bedrijventerreinen heeft deze sturing vooral een preventieve werking: het veiligstellen van ruimte voor (toekomstige) circulaire functies. Bij herontwikkeling of grootschalige transformatie kan de sturing actiever zijn en onderdeel worden van een bredere herinrichting van het terrein.

Van belang is dat planregels altijd moeten zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De ruimtelijke impact van circulaire voorzieningen (zoals verkeer, milieuruimte, infrastructuur of inrichting van de openbare ruimte) vormt daarbij het juridische aangrijpingspunt.

Mobiliteit als haakje

Er zijn verschillende onderdelen die gebruikt kunnen worden om te onderbouwen dat de inrichting van een bedrijventerrein gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving. Een onderdeel is bijvoorbeeld de inrichting van de wegen en de gevolgen daarvan voor de parkeerdruk. Als het idee is om bijvoorbeeld in te zetten op deelmobiliteit, openbaar vervoer of de fiets, heeft dit gevolgen voor de inrichting van de wegen en parkeerplekken die nodig zijn op dat terrein en daarmee voor de fysieke leefomgeving.

Hoe de sturing op circulaire bedrijventerreinen via het omgevingsplan er in de praktijk uit ziet, hangt af van of het terrein al bestaat, of het nog wordt ontwikkeld of dat er herontwikkeling plaatsvindt. Bij terreinen zal het vooral gericht zijn op het reserveren van de ruimte, terwijl er bij nieuwe terreinen of herontwikkeling ook nog andere mogelijkheden zijn of die reservering op een andere manier kan plaatsvinden. Daartegenover staat dat nieuwe bedrijventerreinen steeds moeilijker van de grond komen vanwege netcongestie en de stikstofproblematiek en de focus vooralsnog op bestaande terreinen ligt.⁷

⁷ Stec Groep, 'Markupdate bedrijventerreinen 2026', p. 2.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bij bestaande bedrijventerreinen ligt de ruimtelijke structuur grotendeels vast. Het omgevingsplan wordt hier vooral ingezet met een reserverende en beschermende werking. De gemeente kan via het omgevingsplan:

- bestaande of potentiële locaties aanwijzen voor circulaire voorzieningen;
- voorkomen dat deze locaties worden ingevuld door niet-circulaire functies;
- anticiperen op ruimtebehoefte die nodig is voor toekomstbestendige functies, ook als deze nog niet direct wordt benut.

De sturing is in deze situatie vooral:

- preventief (voorkomen van verdringing);
- juridisch borgend, maar beperkt dwingend richting bestaande rechten;
- gericht op het creëren van randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkeling.

Bij volledig ingerichte terreinen is het doorgaans niet mogelijk om via planregels vergaand in te grijpen in bestaande situaties. Het omgevingsplan biedt hier vooral zekerheid voor de langere termijn en kan alleen voorzien in de wijziging naar circulaire bedrijfsactiviteiten als iemand het gebied wil verlaten. Als bestaande niet-circulaire bedrijven wel actief uit het gebied worden gehaald, zal er sprake zijn van nadeelcompensatie.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen en grootschalige herontwikkeling is de sturingsruimte aanzienlijk groter. In deze situaties kan de gemeente in het omgevingsplan:

- de ruimtelijke structuur van het terrein actief vastleggen;
- functies, infrastructuur en zones integraal ontwerpen;
- circulaire voorzieningen vanaf het begin onderdeel laten zijn van de gebiedsopzet.

De sturing is hier:

- actief en richtinggevend;
- sterker verbonden met ontwerp en programmering;
- beter juridisch afdwingbaar.

In deze context kan het omgevingsplan niet alleen reserveren, maar ook richting geven aan de inrichting van het terrein als geheel, inclusief clustering van functies en collectieve voorzieningen.

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

1. Breng de ruimtevraag in beeld

Analyseer welke typen circulaire voorzieningen nodig zijn (nu en in de toekomst) en welke ruimtelijke randvoorwaarden daarbij horen.

2. Onderbouw de ruimtelijke relevantie Maak inzichtelijk welke gevolgen de circulaire

voorzieningen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals verkeersbewegingen, milieubelasting, infrastructuur of openbare ruimte.

3. Kies de juiste planologische techniek

Denk aan het toedelen van functies aan locaties, het opnemen van aanduidingen of het vastleggen van gebruiksregels die bepaalde functies uitsluiten.

4. Differentieer naar bestaand en herontwikkeling

Bij bestaande terreinen ligt de nadruk op reserveren en beschermen; bij herontwikkeling kan de circulaire inrichting explicieter worden vastgelegd.

5. Verbind het omgevingsplan aan beleid en programma's

Zorg dat de planregels aansluiten op de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma, zodat de ruimtelijke reservering onderdeel is van een bredere aanpak.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- Ondernemers en vastgoedeigenaren op het bedrijventerrein.
- Terreinorganisaties en parkmanagement.
- Interne gemeentelijke afdelingen (ruimte, economie, mobiliteit, duurzaamheid).
- De omgevingsdienst, met het oog op uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid.
- Vroege afstemming helpt om realistische keuzes te maken en juridische risico's te beperken.

Welke voorbeelden zijn er al?

Voor bedrijventerreinen zijn op dit moment nog geen expliciete voorbeelden bekend waarin ruimte voor circulaire voorzieningen via omgevingsplanregels is gereserveerd.

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Juridische borging van ruimte voor circulaire voorzieningen.
- Voorkomt verdringing door andere functies.
- Geeft duidelijkheid en voorspelbaarheid voor marktpartijen.
- Sterk instrument bij herontwikkeling en transformatie.

Nadelen

- Beperkte sturingsmogelijkheden bij volledig ingerichte terreinen.
- Vereist zorgvuldige juridische onderbouwing.
- Tijdrovend instrument; minder geschikt voor snelle interventies.

Concrete tekstvoorstellen

Onderstaande voorbeeldteksten kunnen worden gebruikt of aangepast voor opname in het omgevingsplan:



Bestaande bedrijventerreinen (reserverende werking)

Ter plaatse van de aanduiding 'collectieve voorzieningen' zijn uitsluitend voorzieningen toegestaan die ten dienste staan van het bedrijventerrein, waaronder begrepen voorzieningen voor energieopwekking en -opslag, verwerking en opslag van materialen en grondstoffen, logistieke bundeling en bijbehorende infrastructuur.



Herontwikkeling of transformatie van terreinen

"Binnen het bedrijventerrein wordt een aaneengesloten zone aangewezen voor collectieve toekomstbestendige voorzieningen, bestemd voor inzameling, opslag, sortering en logistiek van materialen en grondstoffen. Deze zone maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur van het terrein."



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.1.4 Creëer een circulaire bedrijventerrein met een convenant

Wat is dit instrument?

Een convenant is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en één of meerdere partijen, gericht op het realiseren van gezamenlijke doelen. Het instrument wordt gebruikt om samenwerking te organiseren en afspraken te maken over de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Een convenant kan bijdragen aan de ontwikkeling van circulaire bedrijventerreinen doordat het partijen verbindt, gezamenlijk richting geeft en draagvlak creëert in het bedrijfsleven.

Op een convenant zijn de algemene regels van het overeenkomstenrecht van toepassing. De gemeente moet daarbij handelen in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en mag geen afspraken maken die in strijd zijn met wet- en regelgeving.

Hoe ziet de sturing eruit

De sturing via een convenant vindt plaats door het vastleggen van afspraken tussen partijen. In het convenant wordt bepaald:

- welke doelen worden nagestreefd;
- welke acties en maatregelen worden uitgevoerd;
- welke rol en verantwoordelijkheid partijen hebben.

De mate van sturing hangt af van de manier waarop het convenant is vormgegeven. Convenanten zijn in de praktijk vaak niet-bindend en bevatten vooral intenties. In dat geval is de sturingskracht beperkt.

Een convenant kan op de volgende manier bindend worden gemaakt:

- Het convenant krijgt een bindend karakter door er meer en concreet te behalen (minimum) resultaten in optenemen. Zondertespreken van 'inspanning'. Denk daarbij ook aan tussendoelen, zodat hier sneller op te sturen is. Ook kunnen delen van een convenant onder wettelijke verplichtingen vallen. Dan houdt de overheid ook toezicht op de naleving van het convenant.

- Uit het convenant moet duidelijk blijken dat partijen juridisch verbonden zijn aan het door hen ondertekende convenant. Partijen nemen dus niet de uitzonderingen 'juridisch niet afdwingbaar' en 'onmiddellijk opzegbaar' op in het convenant.
- Optioneel kunnen partijen afspraken maken over de wijze waarop zij eventuele geschillen oplossen. Zoals met uitgebreide onderhandeling of mediation. Daarnaast wordt de manier van handhaving op de afspraken uit het convenant vastgelegd in het convenant. Op die manier is een convenant te ontwikkelen dat past bij alle partijen.

Convenanten kunnen op verschillende schaalniveaus:

- (inter)nationaal; denk aan landelijke convenanten
- lokaal/regionaal; denk aan convenanten op gemeentelijk niveau of in een regio
- sectoraal; denk aan convenanten voor specifieke sectoren, producten of materialen
- bedrijventerrein

De uitwerking van dit instrument ziet op het laatste niveau.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Gemeentes kunnen het voortouw nemen om in samenwerking met ondernemers op een bedrijventerrein een convenant op te stellen. De moeilijkheidsgraad bij een convenant circulaire bedrijventerreinen zit in het combineren van verschillende grote duurzaamheidsonderwerpen, zoals de energietransitie, circulaire materialen en klimaatadaptatie. De zeven pijlers van de circulaire economie afkomstig uit de [routekaart van Circulair Friesland](#) kunnen handvatten bieden om deze onderwerpen te vertalen in ambities en doelstellingen. Daarnaast biedt de routekaart inzicht in de samenwerking tussen marktpartijen en de overheid. De zeven pijlers zijn:



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

- Ambities en doelstellingen rond duurzame materialen: De bedrijven maken zo veel mogelijk gebruik van elkaars reststromen, personeel en faciliteiten. Door deze stromen te analyseren en monitoren wordt er inzicht verkregen in de gereduceerde materialen en gesubstitueerde betere alternatieven.
- Ambities en doelstellingen rond hernieuwbare energie: Het bedrijventerrein monitort het energieverbruik en zoekt naar manieren om het energieverbruik te verminderen met innovatieve oplossingen. Zo kan er gebruik worden gemaakt van duurzame energiebronnen en procesoptimalisatie. Daarnaast kan energiecoöperatie op worden gezet. Een smart energy hub energiecoöperatie is een samenwerking waarin groepen bedrijven of inwoners gezamenlijk duurzame energie opwekken, opslaan en verdelen met behulp van slimme technologieën voor efficiënt energiebeheer.
- Ambities en doelstellingen rond water: Het op orde maken van de waterhuishouding door middel van wateropvang met wadi's en infiltratiestroken in private en publieke ruimtes.
- Ambities en doelstellingen rond biodiversiteit: Het groener en biodiverse maken van het bedrijventerrein door het opzetten van groenstroken met inheemse planten, waterzuivering door oeverbeplanting en het vervangen van verhardingen.
- Ambities en doelstellingen rond maatschappij: Het professionaliseren van de samenwerking tussen bedrijvendoor middel van netwerk bijeenkomsten.
- Ambities en doelstellingen rond gezondheid door middel van verbeterde wandel- en fietsinfrastructuur en goede OV-bereikbaarheid.
- Ambities en doelstellingen rond waarde door niet-financiële KPI's op te stellen en hierop jaarlijks te monitoren.

Bij bestaande bedrijventerreinen is het daarbij belangrijk te onderzoeken welke initiatieven er al zijn, welke het beste passen bij de aanwezige bedrijven, activiteiten en terreinkenmerken en voor welke onderdelen draagvlak is.

Een convenant hoeft niet door alle aanwezige ondernemingen te worden ondertekend. Ook met een relatief kleine groep kunnen al resultaten worden behaald. En partijen kunnen zich later als nog aansluiten.

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan het convenant al in een vroeg stadium worden opgesteld.

De gemeente kan:

- het convenant onderdeel maken van de ontwikkelstrategie;
- deelname koppelen aan vestiging of gronduitgifte;
- afspraken vooraf vastleggen met toekomstige gebruikers van het terrein.

Het is daarbij van belang dat het convenant wordt ervaren als een gezamenlijke opgave en niet uitsluitend als een verplichting vanuit de gemeente.

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen

1. Breng de kenmerken en kansen in beeld

Analyseer de belangrijkste kenmerken en kansen van het bedrijventerrein, gelet op de inrichting, aard, activiteiten en verwachte en bestaande ondernemingen en hun wensen/voorkeuren.

2. Onderzoek draagvlak en enthousiasme

Onderzoek en bespreek met de ondernemers in welke mate zij bij willen dragen aan de doelstellingen en valideer de analyse van stap 1.

3. Stel een convenant op

Kom - waar mogelijk in co-creatie - tot een convenanttekst en toets deze met de potentiële deelnemers, inclusief de wijze van monitoring, evaluatie en sturing.

4. Uitvoering

Kom tot ondertekening van het convenant, waarna uitvoering, monitoring, evaluatie en (bij)sturing plaatsvindt.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Welke actoren zijn belangrijk om te betrekken

- Ondernemers en vastgoedeigenaren.
- Terreinorganisaties en parkmanagement.
- Interne gemeentelijke afdelingen (ruimte, economie, duurzaamheid, mobiliteit, energie).
- Relevante externe partijen (bijv. netbeheerder, waterschap, drinkwaterbedrijf).

Vroege betrokkenheid vergroot de uitvoerbaarheid en het draagvlak.

Welke voorbeelden zijn er

Een overkoepelend convenant voor een bedrijventerrein op duurzaamheidsthema's is ons niet bekend. Wel zijn er op deelonderwerpen diverse voorbeelden.



Energietransitie: convenant verduurzaming bedrijventerreinen

Een voorbeeld van een bestaand convenant op energietransitie is het [Convenant Verduurzaming Bedrijventerreinen](#). Dit (vrijwillige) convenant geldt op landelijk niveau en is door meer dan 30 partijen ondertekend. Het heeft als doel om de energietransitie te versnellen door samenwerkingen tussen de deelnemers aan een collectieve aanpak voor bedrijventerreinen. De deelnemers werken samen op het gebied van kennis, financiering, organiseren van het proces en het selecteren van de juiste partijen. Op deze manier kunnen overheden en marktpartijen van elkaar leren en hoeft het wiel niet opnieuw uitgevonden te worden.

Doorbouwakkoord Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft met een grote groep ontwikkelpartners in 2023 een convenant gesloten om gezamenlijk door te bouwen (gericht op de woningbouw). Interessant is dat daarbij expliciet aandacht is voor duurzaam bouwen en 'Paris Proof'.

Voor meer informatie: [Duurzaam doorbouwen Rotterdam](#).

Schiphol Area Development Company (SADC) – delen van voorzieningen

SADC ontwikkelt op diverse duurzaamheidsthema's concepten en samenwerkingen op haar bedrijventerreinen.

Twee voorbeelden:

- › Het eerste Nederlandse collectieve duurzaamheidssysteem, dat tevens oplossingsruimte biedt voor netcongestie, een energy hub, genoemd het [Virtual Net](#)
- › Het delen van mobiliteit tussen ondernemingen op Schiphol Trade Park: [mobiliteit delen](#).

Verduurzaming bedrijventerreinen Tilburg

Al in 2018 is een Green Deal getekend tussen ondernemers en overheden over de verduurzaming van de bedrijventerreinen Kraaiven en Vossenbergh in Tilburg met meer dan 50 deelnemers. De Green Deal biedt kansen op het gebied van de circulaire economie, collectieve energieopwekking, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

- › De factsheet van de Green Deal met verdere informatie: [Green Deal Kraaiven Vossenbergh](#)
- › In 2025 is een nieuwe Green Deal gesloten voor terreinen T58, Het Laar en Kastbogten op dezelfde gebieden. Meer informatie: [Green Deal T58 Het Laar Katsbogten](#)

Cleantech Park Arnhem – delen van voorzieningen

Cleantech ontwikkelt op diverse duurzaamheidsthema's concepten en samenwerkingen voor haar bedrijventerrein. Een voorbeeld van collectieve samenwerking:

- › Het delen van netcapaciteit voor het oplossen van netcongestie [capaciteit delen](#).



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Wat zijn de voor- en nadelen van dit instrument

Voordelen

- Bindende afspraken met marktpartijen.
- Draagvlak en bereidheid deelnemende marktpartijen.
- Flexibel in te richten en eenvoudig aanpasbaar.
- Bevordert organisatiegraad op bedrijventerrein
- Goed toepasbaar bij zowel nieuw als bestaand.

Nadelen

- Afhankelijk van bereidheid marktpartijen (minder sturend op te leggen)
- Kans op gedeeltelijke dekking bedrijventerrein (niet iedereen doet mee).

Concrete voorbeeldteksten

Een uitwerking van volledige convenant teksten is sterk afhankelijk van de context en de wensen/behoefte van verschillende partijen. En niet in algemene zin te geven. Uit de genoemde handvatten en praktijkvoorbeelden en ook uit de overige modelteksten, zijn wel veel elementen/onderdelen beschikbaar als startpunt.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.1.5 Stimuleer circulaire herontwikkeling van bedrijfspercelen met subsidies

Wat is dit instrument?

Een subsidie is een financiële bijdrage voor activiteiten die bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelen. Voor het verstrekken van subsidies is een wettelijke grondslag nodig, meestal in de vorm van een subsidieregeling.

Subsidies kunnen worden ingezet voor individuele percelen, maar ook voor collectieve maatregelen op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld via samenwerkingsverbanden of parkmanagement.

Bij subsidies aan bedrijven moet rekening worden gehouden met de Europese staatssteunregels. Dit betekent dat steun alleen mag worden verleend binnen geldende kaders, zoals de Algemene **Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) of de de-minimisregeling**.

Hoe ziet de sturing eruit?

De sturing via subsidies is financieel en juridisch van aard. De gemeente kan:

- activiteiten financieel aantrekkelijker maken;
- voorwaarden stellen aan subsidiabele maatregelen;
- via overeenkomsten aanvullende verplichtingen borgen.

Subsidies worden met name ingezet om de **onrendabele top** van investeringen te financieren, bijvoorbeeld wanneer toekomstbestendige maatregelen duurder zijn dan conventionele alternatieven.

Een subsidie verplicht een ontvanger niet automatisch tot uitvoering. Zonder aanvullende afspraken kan de subsidie worden teruggevorderd, maar uitvoering wordt niet afgedwongen. Een uitvoeringsovereenkomst kan dit ondervangen.

De staatssteunregels bepalen in hoge mate de vormgeving van de subsidie. In de praktijk worden subsidies vaak ingezet voor maatregelen die passen binnen de AGVV, bijvoorbeeld op het gebied van energie, milieu of innovatie, inclusief collectieve voorzieningen op bedrijventerreinen.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bij bestaande bedrijventerreinen worden subsidies gebruikt om:

- herontwikkeling en renovatie van percelen te versnellen;
- maatregelen financieel haalbaar te maken;
- ondernemers te stimuleren tot vrijwillige stappen;
- herstructurering en kwaliteitsverbetering van terreinen te ondersteunen.

Subsidies worden daarbij ingezet voor bijvoorbeeld:

- hergebruik en renovatie van gebouwen;
- toepassing van duurzame of biobased materialen;
- energie- en watermaatregelen;
- collectieve voorzieningen en terreinmaatregelen.

De sturing is vooral faciliterend en afhankelijk van bereidheid van partijen, maar kan ook strategisch worden ingezet om draagvlak te creëren voor latere regelgeving.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen en grootschalige herontwikkeling kan subsidie:

- worden ingezet om bovenwettelijke ambities te ondersteunen;
- helpen bij het realiseren van pilotprojecten of voorbeeldontwikkelingen;
- de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling verhogen zonder uitsluitend te normeren.

In deze situaties is de subsidie vaak:

- aanvullend op planologische of contractuele verplichtingen;
- gericht op innovatie of kwaliteitsverbetering;
- onderdeel van een bredere ontwikkelstrategie.

De sturing is hier minder nodig om beweging op gang te brengen, maar kan wel helpen om het ambitieniveau op te schalen.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

Om met subsidies circulaire herontwikkeling van bedrijfsperven te kunnen sturen, zijn de volgende stappen van belang:

1. Breng in kaart waar kosten een knelpunt zijn

Analyseer welke onderdelen van een herontwikkeling niet circulair worden uitgevoerd vanwege de kosten.

2. Stel een subsidieregeling op

In de regeling moet onder andere staan welke activiteiten in aanmerking komen voor een subsidie, wie de ontvanger van de subsidie kan zijn, wat de criteria zijn om in aanmerking te komen en wat de weigeringsgronden zijn. Zorg daarbij voor een transparante en objectieve verdeling van middelen, zodat wordt voldaan aan het gelijkheidsbeginsel en – waar relevant – de uitgangspunten uit het Didam-arrest.

3. Toets aan staatssteunregels

Beoordeel of de subsidie past binnen de staatssteunregels (bijv. AGVV of de-minimis). In de praktijk betekent dit vaak dat subsidies worden gericht op collectieve voorzieningen of samenwerkingsverbanden, of dat aanvullende voorwaarden noodzakelijk zijn.

4. Ga een uitvoeringsovereenkomst aan

In een uitvoeringsovereenkomst kunnen de verplichtingen en rechten van de gemeente en de ontvanger worden opgenomen (op grond van art. 4:36 Algemene wet bestuursrecht). Het is raadzaam om, met name bij grotere subsidiebedragen, een uitvoeringsovereenkomst te sluiten waarin verplichtingen, voorwaarden en eventuele terugvorderingsmechanismen worden vastgelegd.

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- ondernemers en vastgoedeigenaren
- terreinorganisaties / parkmanagement / BIZ
- interne gemeentelijke afdelingen (economie, financiën, juridisch)

Welke voorbeelden zijn er al?



Gemeente Amsterdam: Subsidieregeling circulaire bouw (principes)

De gemeente Amsterdam had een aantal jaar geleden een subsidieregeling in het leven geroepen voor het ontwikkelen van praktijkervaring en kennis op het gebied van circulaire bouw. De subsidie was speciaal bedoeld voor woningbouw en richtte zich specifiek op corporaties. De subsidie kon aangevraagd worden voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor het toepassen van circulaire bouwprincipes in een concreet project met een plan van aanpak als resultaat of voor het uitvoeren van dat plan van aanpak.

Gemeente Amsterdam: Subsidie duurzame initiatieven

Naast de subsidie voor circulaire bouw(principes), had de gemeente Amsterdam een aantal jaar geleden ook een subsidie voor duurzame initiatieven in het algemeen. Het doel van deze subsidie is het stimuleren van projecten die aansluiten bij de doelstellingen van de Agenda Duurzaam Amsterdam, waar circulaire economie een van is. De subsidie kon zowel voor de voorbereiding van een concreet project worden aangevraagd, als voor het opzetten, organiseren, onderzoeken of uitvoeren van een voor een bepaald gebied geldende doelstelling, wens of ambitie.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Provincie Zuid-Holland; Subsidieregeling toekomstbestendige bedrijventerreinen Zuid-Holland

Sinds juni 2025 heeft de [provincie Zuid-Holland](#) een subsidieregeling in werking die gericht is op het stimuleren van de verduurzaming van onder meer bedrijventerreinen, om zo de energietransitie, circulaire transitie, klimaatadaptatie, gezonde en aantrekkelijke werkomgevingen en natuurinclusiviteit in de provincie Zuid-Holland te bevorderen.

De subsidie kan worden verstrekt 'voor het bevorderen van circulariteit op een bedrijventerrein' door middel van het realiseren van een van de volgende activiteiten:

- › fysieke maatregelen op een perceel of op of aan een gebouw;
- › fysieke maatregelen voor collectieve uitwisseling of verwerking van afval- en grondstoffen; of
- › fysieke maatregelen voor het inrichten van de openbaar toegankelijke ruimte van een bedrijventerrein of campus.

Provincie Noord-Holland: Subsidie toekomstbestendige bedrijventerreinen Noord-Holland 2025

De [provincie Noord-Holland](#) heeft een subsidieregeling ontwikkeld voor fysieke maatregelen ten behoeve van de verduurzaming en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van, onder meer, bedrijventerreinen in de provincie. Gemeenten en havenbedrijven kunnen de subsidie aanvragen voor de volgende activiteiten:

- › Fysieke maatregelen ten behoeve van de toekomstbestendigheid van:
 - » bestaande bedrijventerreinen in Noord-Holland;
 - » bestaande haventerreinen in Noord-Holland.
- › Procesmaatregelen die verband houden met de maatregelen hiervoor.

Provincie Utrecht : Subsidieregeling Groene, gezonde en klimaatbestendige steden en dorpen 2025-2027

De [provincie Utrecht](#) heeft sinds 2025 een subsidieregeling ontworpen voor een aantal activiteiten, waaronder de proceswerkzaamheden voorafgaand aan de fysieke uitvoering van vergroening van een bedrijventerrein in de provincie.

Voor deze subsidie (ook wel 'Groenstartvoucher' genoemd) komen alleen twee of meer bedrijven, een vertegenwoordiger van ondernemers op een bedrijventerrein of een gemeente in samenwerking met twee of meerdere ondernemers in aanmerking. De subsidie wordt alleen verleend aan activiteiten die bijdragen aan ten minste twee van de drie hoofddoelen van de regeling, te weten:

- › het bevorderen of versterken van klimaatbestendigheid in stedelijk gebied;
- › het in stand houden of versterken van de biodiversiteit in stedelijk gebied;
- › het versterken van de gezonde leefomgeving in stedelijk gebied.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Activiteiten waarbij financiën een knelpunt zijn kunnen aantrekkelijker gemaakt worden.
- Een gemeente kan zelf kiezen welke activiteit ze wil stimuleren.

Nadelen

- Door een subsidieplafond in te stellen wordt de subsidie een schaars recht, wat extra verplichtingen met zich brengt (hoe wordt de subsidie verdeeld, eventueel beoordelingsregels, puntensysteem, etc.).
- Er moet rekening worden gehouden met staatssteunregels. Mogelijk valt de steun door de gemeente onder de AGVV.⁸



Over het algemeen zal steun in deze categorie voor circulaire bedrijvigheid binnen het oogmerk van de uitzondering van de AGVV passen. Immers biedt de AGVV mogelijkheden voor steun voor kleine en middelgrote ondernemingen, lokale infrastructuurvoorzieningen en steun voor bescherming van het milieu. Als de steun binnen het AGVV steunkader past, behoeft het voornemen van steun alleen genotificeerd te worden, niet te worden aangemeld bij de Europese Commissie.

Concrete tekstvoorstellen

Onderstaande voorbeeldtekst kan worden gebruikt voor een subsidieregeling om zo circulaire herontwikkeling van bedrijfsperven te stimuleren. Het gaat zowel om een voorbeeld voor definities als voor de activiteit waarvoor een subsidie aangevraagd kan worden.



Definities

Biobased materialen: materialen afkomstig uit hernieuwbare biologische bronnen.

Circulair bedrijfsperv: perceel dat bijdraagt aan efficiënter gebruik van grondstoffen en het beperken van afval.



Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verleend voor maatregelen die bijdragen aan de herontwikkeling van bedrijfsperven, waaronder:

- › het opwekken en opslaan van duurzame energie;
- › toepassing van biobased of hergebruikte materialen;
- › maatregelen voor lokaal waterbeheer;
- › collectieve voorzieningen gericht op energie, grondstoffen of logistiek.

⁸ Verordening (EU) 651/2014.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.2 Perceelsniveau



3.2.1 Stuur via vergunningverlening op circulaire inrichting van bedrijfsperven

Wat is dit instrument?

De omgevingsvergunning is het instrument waarmee een gemeente toestemming verleent voor activiteiten in de fysieke leefomgeving die niet rechtstreeks zijn toegestaan op grond van het omgevingsplan.

Het gaat daarbij met name om:

- **binnenplanse omgevingsplanactiviteiten** (waarvoor het plan zelf al voorwaarden stelt);
- **buitenplanse omgevingsplanactiviteiten** (BOPA), waarbij per geval wordt beoordeeld of een activiteit kan worden toegestaan.

Bij een BOPA moet de gemeente motiveren dat de activiteit voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarbij beleid een belangrijke rol speelt.

ETFAL

ETFAL staat voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is de vervanger van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening', dat onder het oude recht het criterium was om te beoordelen of een vergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan verleend kon worden.

Het is niet mogelijk om aan te geven wanneer er aan ETFAL voldaan wordt of wat het precies betekent; dit hangt af van de specifieke situatie. Wel is duidelijk dat beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente een rol spelen in de beoordeling en dat afwijken van beleid om een extra motivering vraagt. Het is dan aan de gemeente om aan te geven waarom er door het afwijken nog steeds wordt voldaan aan het ETFAL criterium. Op die manier werkt beleid door bij concrete activiteiten.

Vergunningverlening biedt daarmee een aangrijpingspunt om, bij concrete initiatieven, voorwaarden te stellen aan de inrichting en ontwikkeling van bedrijfsperven.

Hoe ziet de sturing eruit?

Sturing via vergunningverlening is juridisch bindend en vindt plaats per individueel initiatief. De gemeente kan:

- voorwaarden verbinden aan vergunningen;
- aanvragen weigeren die niet passen binnen beleidsdoelen;
- extra eisen stellen bij afwijking van het omgevingsplan (BOPA).

Om deze voorwaarden concreet en toetsbaar te maken, kan de gemeente gebruik maken van bestaande raamwerken, zoals [Het Nieuwe Normaal](#). Dergelijke raamwerken bieden handvatten om ambities voor onder andere materiaalgebruik, hergebruik en energie te vertalen naar concrete criteria die kunnen worden betrokken bij de beoordeling van vergunningaanvragen.

De sturing is:

- **selectief** (alleen bij vergunningaanvragen);
- **casuïstisch** (per geval verschillend);
- **juridisch gevoelig** (goede motivering vereist).

Beleid, zoals de omgevingsvisie of een programma, speelt een belangrijke rol bij de onderbouwing van besluiten.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bij bestaande bedrijventerreinen wordt vergunningverlening vooral ingezet bij:

- herontwikkeling van percelen;
- uitbreiding of functiewijziging;
- vervangende nieuwbouw.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

In deze situaties kan de gemeente:

- sturen op verbetering van de inrichting van percelen;
- aanvullende eisen stellen bij nieuwe ontwikkelingen;
- ongewenste ontwikkelingen weigeren.

De mogelijkheden worden begrensd door bestaande rechten en gebruikssituaties. Daarom is een goede motivering, gekoppeld aan ruimtelijke aspecten, essentieel.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen of grootschalige herontwikkeling is de rol van de omgevingsvergunning anders. In deze situaties:

- is het omgevingsplan vaak al ingericht op circulariteit en zal er dus minder vaak sprake zijn van een omgevingsvergunning (vooral binnenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn hier te verwachten);
- fungeert de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vooral als borgingsinstrument;
- kan scherper worden getoetst aan vooraf vastgestelde beleidsambities.

Hier kan de BOPA worden gebruikt om:

- te controleren of concrete plannen aansluiten bij beleidsmatige uitgangspunten;
- nadere eisen te stellen aan de uitwerking van circulaire ambities;
- maatwerk toe te passen binnen het kader van het omgevingsplan.

De sturing is hier minder compenserend en meer versterkend ten opzichte van het planologische kader.

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

Om via vergunningverlening te kunnen toetsen op circulaire inrichting van bedrijfsperven, is het volgende van belang:

1. Leg expliciete ambities voor bedrijfsperven vast in beleid

Neem in de omgevingsvisie en/of een programma op welke rol bedrijfsperven spelen in het bereiken van circulaire bedrijventerreinen (bijvoorbeeld dat er sprake is van een circulair bedrijventerrein als X% van de bedrijfsperven op dat terrein circulair zijn ingericht).

2. Definieer een circulair bedrijfsperv

Maak in beleid duidelijk wat er wel en niet wordt verstaan onder een circulair bedrijfsperv (bijvoorbeeld bepaald materiaalgebruik, hergebruik percel, levensduur gebouw verlengen, circulair bouwen, eigen energie opwekken, opvangen van hemelwater of ruimte voor afvalstoffen).

3. Maak een overzicht van relevante hogere wet- en regelgeving

Breng in beeld wat er op Europees, nationaal en provinciaal op een bepaald onderwerp (bijvoorbeeld gebruik van materialen bij bouw) is geregeld en welke ruimte gemeenten hebben om daar aanvullende eisen aan te stellen.

4. Motiveer waarom niet circulaire bedrijfsperven niet aan ETFAL voldoen

Maak duidelijk waarom een niet circulair bedrijfsperv niet voldoet aan ETFAL. Een BOPA wordt alleen verleend met het oog op ETFAL. Het afwijzen van een aanvraag betekent dus automatisch dat die activiteit niet aan ETFAL voldoet. Dit zal gemotiveerd moeten worden.

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken

- initiatiefnemer
- gemeente (ruimte, economie, duurzaamheid)
- omgevingsdienst
- indien relevant: provincie, waterschap, veiligheidsregio



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Welke voorbeelden zijn er al?

Hieronder is een voorbeeld te vinden van een bestemmingsplan waarin wordt verwezen naar de motivering voor het kunnen verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning.



Gemeente Tilburg: Bestemmingsplan Werklandschap Wijkvoort 2020

In dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor vergunningverlening, onder meer gericht op:

- › energiegebruik;
- › waterbeheer;
- › klimaatadaptatie;
- › circulair bouwen, via verwijzing naar een ontwikkeltraad.

Hiermee wordt vergunningverlening gekoppeld aan beleidsregels en kwaliteitseisen.

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Geschikt om concreet te sturen op circulaire bedrijfspercelen.
- Gemeenten kunnen hun eigen voorwaarden aan de vergunning verbinden.

Nadelen

- Zonder aanvraag is sturen niet mogelijk.
- Het stelt geen regels voor vergelijkbare (toekomstige) situaties.
- De motivering vraagt extra aandacht.

Concrete tekstvoorstellen

Onderstaande voorbeeldtekst kan worden gebruikt of aangepast voor de beoordeling van een aanvraag om een BOPA bij het onderdeel duurzaamheid.



“Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft de gemeente de beleidsdoelstellingen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen zoals vastgelegd in de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma.

Indien een activiteit afwijkt van het omgevingsplan, wordt beoordeeld of deze past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij kan de gemeente nadere voorwaarden stellen aan de inrichting van het bedrijfsperceel, bijvoorbeeld ten aanzien van materiaalgebruik, hergebruik van gebouwen, energiegebruik en ruimtegebruik.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.3 Procesniveau



3.3.1 Faciliteer circulaire bedrijfsprocessen via planregels met beleidsverwijzing

Wat is dit instrument?

In het omgevingsplan kunnen regels worden opgenomen die verwijzen naar beleidsregels of programma's. Hierdoor kan een gemeente indirect sturen op de bedrijfsvoering van bedrijven, bijvoorbeeld op het gebied van grondstoffen, energie of logistiek.

De planregel bevat dan een open norm (bijv. "voldoende rekening houden met...") die wordt ingevuld via beleid. Dit maakt het mogelijk om flexibel te sturen en beleid aan te passen zonder het omgevingsplan steeds te wijzigen.

Hoe ziet de sturing eruit?

De sturing via planregels met beleidsverwijzing is juridisch bindend en moet ruimtelijk van aard zijn. Een gemeente kan:

- een beoordelingsregel voor een omgevingsplan-activiteit opnemen waarin wordt verwezen naar een beleidsdocument;
- een algemene regel, een gebod/verbod en de bevoegdheid tot het stellen van een maatwerkvoorschrift in het omgevingsplan opnemen waarin wordt verwezen naar beleid.

Een open norm kan in een omgevingsplan worden opgenomen zolang de norm in de planregel voldoende concreet en objectief begrensd is.⁹ Als dat niet het geval is, is de regel onvoldoende rechtszeker. Een rechtszekere regel biedt volgens de Afdeling voldoende inzicht in:¹⁰

- de toegestane activiteiten en ontwikkelingen;
- de voorwaarden waaronder de activiteiten kunnen plaatsvinden;
- de inrichting van de terreinen waar de activiteiten plaatsvinden; en

- de gevolgen van de activiteiten voor belanghebbenden.

Daarnaast moeten bedrijfsprocessen effect hebben of kunnen hebben op de fysieke leefomgeving. De ruimtelijke impact van circulaire voorzieningen (zoals verkeer, milieuruimte, infrastructuur of inrichting van de openbare ruimte) vormt daarbij het juridische aangrijpingspunt.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bij bestaande bedrijventerreinen biedt dit instrument de mogelijkheid om:

- circulaire bedrijfsprocessen geleidelijk te bevorderen;
- ruimte te geven aan innovatieve initiatieven binnen bestaande structuren;
- maatwerk toe te passen zonder grootschalige planwijzigingen.

De sturing is hier vooral:

- faciliterend in plaats van afdwingend;
- gekoppeld aan vergunningplichtige activiteiten of maatwerkvoorschriften en dus alleen geldend bij nieuwe omgevingsvergunningen of voorschriften;
- afhankelijk van de kwaliteit en concretisering van het onderliggende beleid.

Omdat bestaande bedrijventerreinen vaak een gemengd en historisch gegroeid karakter hebben, is flexibiliteit hier essentieel. Open normen maken het mogelijk om verschillen tussen bedrijven te erkennen en toch richting te geven aan gewenste circulaire processen.

⁹ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 24 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2649, r.o. 18.2.

¹⁰ Zie: ABRvS 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2388.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan deze techniek:

- onderdeel zijn van een samenhangend pakket van planregels;
- worden ingezet naast meer concrete ruimtelijke normen;
- bijdragen aan een adaptief planologisch kader.

In deze context kan de beleidsverwijzing:

- duidelijk aansluiten op vooraf vastgestelde gebiedsambities;
- strakker worden begrensd doordat het beleid vaak gebiedsspecifiek is;
- helpen om toekomstige ontwikkelingen niet vast te zetten in statische normen.

De sturing is hier minder vrijblijvend en kan sterker doorwerken, doordat het beleidskader vanaf de start expliciet is verbonden aan de gebiedsontwikkeling.

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

1. Bepaal de processen waar op gestuurd moet worden

Alleen processen die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving kunnen gestuurd worden via het omgevingsplan. Bepaal welke processen dat zijn en onderbouw welk gevolg het heeft voor de fysieke leefomgeving.

2. Leg expliciete ambities voor bedrijfsprocessen vast in beleid

Neem in de omgevingsvisie en/of een programma op wat de doelstellingen zijn voor circulaire bedrijventerreinen, wat het gevolg hiervan is voor bedrijfsprocessen en hoe deze processen moeten veranderen om de doelstellingen voor circulaire bedrijventerreinen te bereiken.

3. Kies de juiste planologische techniek

Denk aan het opnemen van een algemene regel, een verbod, een gebod, de bevoegdheid om een maatwerkvoorschrift op te stellen of een beoordelingsregel.

Bij het faciliteren van circulaire bedrijfsprocessen via planregels met een beleidsverwijzing is betrokkenheid nodig van:

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- ondernemers en terreinorganisaties
- interne gemeentelijke afdelingen (ruimte, economie, duurzaamheid)
- omgevingsdienst

Welke voorbeelden zijn er al?

Concrete voorbeelden van expliciete planregels met beleidsverwijzing gericht op circulaire bedrijfsprocessen zijn nog beperkt beschikbaar. Wel wordt deze techniek onder de Omgevingswet steeds vaker verkend vanwege de behoefte aan flexibiliteit en adaptief beleid, met name bij verduurzamingsopgaven.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Minder regels in het omgevingsplan.
- Maatwerk is goed mogelijk.
- Meer flexibiliteit.

Nadelen

- Onduidelijke regels.
- Verlies van rechtszekerheid.
- Mogelijk rechtsongelijk.

Concrete tekstvoorstellen



“Onderstaande voorbeeldtekst kan worden gebruikt of aangepast voor het gebruik van een open norm als beoordelingsregel:

Bij de uitoefening van een activiteit wordt rekening gehouden met de gemeentelijke beleidsregels voor toekomstbestendige bedrijventerreinen, zoals vastgelegd in het omgevingsprogramma [naam].

Het college kan nadere voorwaarden stellen aan de activiteit, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met de fysieke leefomgeving, waaronder aspecten van energiegebruik, grondstoffen en logistiek.”



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

3.4 Activiteitsniveau



3.4.1 Faciliteer gewenste circulaire bedrijvigheid via functietoedeling en activiteitenregels in het omgevingsplan

Wat is dit instrument?

In het omgevingsplan bepaalt de gemeente welke functies en activiteiten op een locatie zijn toegestaan. Door hierop te sturen kan de gemeente beïnvloeden welke typen bedrijvigheid zich kunnen vestigen of ontwikkelen.

Dit instrument richt zich op de aard van de bedrijfsactiviteit (wat een bedrijf doet), bijvoorbeeld:

- productie, logistiek of verwerking;
- hergebruik, reparatie of recycling;
- al dan niet grondstof- of energie-intensieve activiteiten.

De functietoedeling en bijbehorende regels zijn juridisch bindend en vormen de basis voor vergunningverlening en handhaving.

Hoe ziet sturing eruit?

De sturing is planologisch en juridisch bindend. De gemeente kan:

- bepaalde activiteiten toestaan of juist uitsluiten;
- functies koppelen aan specifieke locaties;
- voorwaarden verbinden aan activiteiten.

Deze vorm van sturing vindt plaats op het activiteitsniveau en grijpt daarmee dieper in dan instrumenten die zich richten op het gebied als geheel of op de inrichting van afzonderlijke percelen. Juist vanwege dit ingrijpende karakter is de toepassing van dit instrument begrensd. Selectie en differentiatie zijn alleen toegestaan voor zover zij zijn gebaseerd op ruimtelijk relevante criteria. Daarbij gaat het onder meer om de milieubelasting en beschikbare milieuruimte, de effecten op verkeer en logistiek, het ruimtegebruik en de ruimtelijke inpassing van activiteiten, evenals de samenhang met bestaande

economische structuren en clusters in het gebied. Van belang is dat onmiskenbaar duidelijk is wat valt onder circulaire bedrijvigheid, d.w.z. dat het primaire proces van de activiteit van het bedrijf ziet op het bevorderen van de circulaire economie.

Om te bepalen welke functies precies toe moeten worden gelaten bij het bedrijventerrein, kan worden gewerkt met de Standaard Bedrijfsindeling (SBI-codes), beter bekend als de milieucategorieën. Deze categorie geeft in de basis aan hoe zwaar een bedrijf is. Dit hoeft circulaire bedrijvigheid niet uit te sluiten; juist niet. Zo zien we in de praktijk dat hoge milieucategorieën onder bepaalde voorwaarden juist hard nodig zijn in de circulaire economie.

Sturing op SBI-codes kan worden aangevuld met de beoordeling van circulaire bedrijvigheid. Dit is onder andere wanneer een bedrijf op een bedrijventerrein dat als geheel actief presteert op de vier nationale circulaire strategieën en zo ruimte en mogelijkheden geeft aan economische activiteiten die zorgen voor het minder en efficiënter gebruiken van niet-hernieuwbare grondstoffen en tegengaan van (overmatig) afval. Door SBI-codes met circulariteit te verbinden kan worden gestuurd op deze functies op locaties in het omgevingsplan.

Essentieel is dat de gemaakte keuzes zorgvuldig worden gemotiveerd. De selectie van toegelaten en uitgesloten activiteiten moet objectief, proportioneel en navolgbaar zijn onderbouwd. Dit is niet alleen van belang vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, maar ook in het licht van bredere juridische kaders, zoals de Dienstenrichtlijn, het rechtszekerheidsbeginsel en het beginsel van evenredigheid. Alleen wanneer deze randvoorwaarden expliciet worden meegenomen, is sturing op activiteitsniveau juridisch houdbaar en bestuurlijk verdedigbaar.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelsniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bij bestaande bedrijventerreinen kan functietoedeling worden gebruikt om:

- ongewenste activiteiten te beperken of uit te faseren;
- ruimte te behouden voor gewenste bedrijvigheid;
- bestaande structuren te beschermen.

De mogelijkheden worden begrensd door bestaande rechten. Daarom ligt de nadruk op:

- geleidelijke sturing;
- keuzes voor de lange termijn;
- combineren met andere instrumenten (bijv. subsidies of convenanten).

Door gebruik van planschade kunnen ook bestaande rechten van bestaande bedrijventerreinen worden ingeperkt en functiewijzigingen voor circulaire doeleinden worden toegewezen. Hier kan nadeelcompensatie een rol bij spelen.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling is functietoedeling een krachtig instrument om:

- gewenste typen bedrijvigheid te selecteren;
- clustering van activiteiten te organiseren;
- ruimte te reserveren voor specifieke functies (bijv. verwerking of logistiek).

De sturing is hier:

- richtinggevend en structurerend;
- goed te combineren met ontwerp en programmering;
- juridisch goed afdwingbaar.

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

1. Bepaal welke circulaire activiteit gewenst zijn

Werk vanuit functies en effecten, niet vanuit labels of sectoren.

2. Onderbouw de ruimtelijke relevantie

Koppel criteria aan milieuruimte, logistiek, ruimtegebruik en gebiedsambities.

3. Werk met gelaagde toelatingsregimes

Combineer rechtstreekse toelating, vergunningplicht en uitsluiting.

4. Zorg voor beleidsmatige verankering

Laat de planregels aansluiten op omgevingsvisie en omgevingsprogramma.

5. Waarborg rechtszekerheid en evenredigheid

Zorg voor duidelijke definities, consistente toepassing en goede motivering.

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- ondernemers en vastgoedeigenaren
- terreinorganisaties
- interne gemeentelijke afdelingen (ruimte, economie, milieu)
- omgevingsdienst

Welke voorbeelden zijn er al?

Er zijn momenteel geen voorbeelden van omgevingsplannen met planregels waarin circulaire functies worden toegewezen aan locaties.



3. Sturing op toekomstbestendige bedrijventerreinen

3.1 Terreinniveau

3.2 Perceelniveau

3.3 Procesniveau

3.4 Activiteitsniveau

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Juridisch bindend instrument waarmee daadwerkelijk kan worden gestuurd op het type bedrijvigheid.
- Maakt het mogelijk om ongewenste of laagwaardige activiteiten te weren en gewenste circulaire activiteiten expliciet toe te laten.
- Biedt meer precisie en differentiatie dan generieke milieuzonering of brede bestemmingen.
- Geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers over wat wel en niet past binnen het gewenste activiteitenprofiel.

Nadelen

- Juridisch gevoelig instrument met verhoogde eisen aan motivering en onderbouwing.
- Risico op spanning met rechtszekerheid, evenredigheid en de Dienstenrichtlijn.
- Beperkte toepasbaarheid op bestaande bedrijventerreinen vanwege bestaande rechten en na-deelcompensatie. Bestaande rechten die worden ingeperkt door functiewijziging(en) kunnen aanspraak doen op deze financiële compensatie.
- Vereist een concrete en consistente beleidsbasis om willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen.
- Minder geschikt voor gemengde of beleidsmatig onduidelijk gepositioneerde bedrijventerreinen.

Concrete tekstvoorstellen



Reparatie- en hergebruikhub (circulaire ketenfunctie)

“Op gronden met de aanduiding ‘circulaire bedrijvigheid’ zijn bedrijven toegestaan die activiteiten verrichten gericht op reparatie, revisie, demontage en hergebruik van producten, onderdelen of materialen, voor zover deze activiteiten:

- a. bijdragen aan levensduurverlenging en hergebruik in bestaande productie- en gebruiksketens;*
- b. functioneel zijn verbonden met industriële, ambachtelijke of logistieke bedrijvigheid op het bedrijventerrein; en*
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder verkeer, geluid en ruimtegebruik.*



Milieustraat (circulaire ondersteuningsfunctie)

“Op gronden met de aanduiding ‘circulaire ondersteunende voorzieningen’ is een milieustraat toegestaan, voor zover deze:

- a. primair is gericht op de inzameling, scheiding en tijdelijke opslag van herbruikbare materialen en afvalstromen afkomstig van bedrijven op het bedrijventerrein;*
- b. aantoonbaar bijdraagt aan hoogwaardige recycling, hergebruik of doorgeleiding naar circulaire verwerkingsketens; en*
- c. qua milieubelasting, verkeersafwikkeling en vervoersbewegingen past binnen de toegestane milieucategorie en de beschikbare milieuruimte.”*



Industriële recycling en secundaire materialen (circulaire ketenfunctie)

“Op gronden met de aanduiding ‘circulaire bedrijvigheid’ zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die activiteiten verrichten gericht op hoogwaardige bewerking, hergebruik of levering van materialen of onderdelen ten behoeve van industriële productie- en onderhoudsprocessen, voor zover deze activiteiten passen binnen de toegestane milieucategorie en geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.”



4. Gemeentebrede instrumenten

Enkele instrumenten zijn niet direct te koppelen aan de specifieke niveaus van circulaire bedrijventerrein, maar zijn wel relevant om toe te passen. Dit zijn gemeentebrede instrumenten die je dus voor alle vier de schaalniveaus kunt inzetten.

4.1 Faciliteer gewenste circulaire bedrijvigheid via het grondbeleid

Wat is dit instrument?

Het grondbeleid (soms ook kadernota, nota grond(beleid), of grond- en vastgoedbeleid) ziet op de wijze waarop een gemeente strategie en beleid voert op grond- en gebiedsontwikkeling. Door het wijzigen van grondbeleid kan meer ruimte worden gecreëerd voor circulaire bedrijventerreinen.

Hoe ziet sturing eruit?

Het betreft hier zelfbindend beleid van de gemeente. Het bevat geen bindende regels voor derden. Vooral voor gemeentebrede en meer fundamentele keuzes is dit instrument van belang, omdat het de kaders geeft waarbinnen grondontwikkelingen plaatsvinden binnen de gemeente, waaronder op bedrijventerreinen.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Het grondbeleid ziet vooral op ontwikkelingen, dat wil zeggen uitbreiding, transformatie of nieuw te ontwikkelen terreinen. Voor bestaande terreinen is dit instrument beperkt van belang, mogelijk bij bedrijfsverplaatsingen bijvoorbeeld.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kunnen de volgende onderwerpen worden opgenomen:

- Gronden uitgeven in erfpacht, zie het instrument [circulaire erfpachtvoorwaarden](#) en de [Kadernota Grond Schiedam](#).
- Gronduitgifte, aspecten van circulair/duurzaamheid meewegen, zie het instrument [Pas Selectiecriteria bij gronduitgifte](#) toe en [Ontwikkel circulair tenderbeleid](#).
- Kavelruil, zie het instrument [Stedelijke kavelruil](#).
- Anterieure overeenkomst, afspraken op gebied van circulair/duurzaamheid opnemen, zie het instrument: [Toekomstbestendig Bouwen - Anterieure overeenkomst](#).
- Voorkeursrecht gemeenten, zie het instrument [voorkeursrecht](#).
- Onteigening, zie het instrument [onteigening](#).
- Negatieve grondexploitatie (waar wel dekking voormoet zijn) bij maatschappelijke opgaven zoals duurzaamheid/energietransitie, zie het voorbeeld van Zaanstad (p. 3): [Grond en Vastgoedbeleid Zaanstad](#).
- Afwegingskader voor ontwikkelingen met maatschappelijk rendement, zie het voorbeeld van Castricum (p. 15): [Grondbeleid Castricum](#).
- Werken met circulaire grondexploitatie, zie bijvoorbeeld het rapport en rekenmodel ontwikkeld voor de Citydeal Conceptueel en Biobased Bouwen: [Rapport](#).
- kortingen op maatschappelijk gewenste functies mogelijk maken, bijvoorbeeld voor circulaire bedrijvigheid, of reeds in de nota, of ander beleid, nader uitwerken. Bijvoorbeeld via kortingen op de grond of op leges. Zie voor dat laatste ten aanzien van woningbouw: [groene leges bij vergunningaanvragen](#).



4. Gemeentebrede instrumenten

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

1. Bespreek intern het herzieningsmoment van het grondbeleid

Beoordeel of er op - relatief - korte termijn een aanpassing van het grondbeleid wordt gestart, of dat deze al lopende is.

2. Koppel beleidsdoelstellingen en wensen aan grondbeleid

Het grondbeleid is deels een weergave van bestaand beleid. Het is dus van belang te beoordelen of er al beleid is op circulaire bedrijventerreinen dat eenvoudig vertaald kan worden in het grondbeleid. Voor beleidswensen of meer fundamentele vraagstukken (zoals erfpacht) zal politiek-bestuurlijk en ambtelijk draagvlak moeten worden gezocht voor aanpassingen, of eventueel aanvullend beleid om aanpassing mogelijk te maken.

3. Marktconsultatie

Bespreek met de bedrijventerreinen en marktpartijen welke overige kansen en mogelijkheden er zijn en welke mogelijke belemmeringen/zorgen zij zien bij wijziging van het grondbeleid.

4. Zorg voor goed beleid

Zorg voor duidelijke definities, consistente toepassing, goede motivering, monitoring, evaluatie en doorontwikkeling.

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- ondernemers en vastgoedeigenaren;
- interne gemeentelijke afdelingen (grond- en ontwikkeling, vastgoed, duurzaamheid, ruimte, economie);
- waar relevant: terreinorganisaties of clusterorganisaties.

Welke voorbeelden zijn er al?

De voorbeelden zijn genoemd bij de toepassing op de verschillende onderwerpen.

Zie ook nadervoor algemene informatie: [Handreiking Grondbeleid VNG](#). Meer informatie over vormen van grondbeleid en publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkeling is te vinden in de in mei 2026 vernieuwde [Reiswijzer Gebiedsontwikkeling](#).

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Geeft op gemeentelijk niveau (of aan de uitvoerende organisatie bij een publiek-private samenwerking) meerdere sturingsmogelijkheden met daardoor potentieel grote impact.
- Geeft duidelijkheid aan marktpartijen over wat wel en niet past binnen de gemeentelijke ontwikkelingen.
- Marktpartijen kunnen worden uitgedaagd (en beloond) als zij hogere prestaties en ambities neerleggen, dan door de gemeente voorzien en dus mogelijk meer (positieve) impact.

Nadelen

- Zelfbindend voor gemeente, bindt niet derden.
- Tenderbeleid is algemeen en daarmee is de maatregel minder toegespitst op specifieke omstandigheden van de bedrijventerreinen zelf, hier is apart aandacht voor nodig
- Minder relevant voor bestaande bedrijventerreinen.

Concrete tekstvoorstellen

Een uitwerking van volledige convenant teksten is sterk afhankelijk van de context en de wensen/behoefte van de gemeente op de deelonderwerpen. En niet in algemene zin te geven. Uit de genoemde praktijkvoorbeelden en ook uit de overige modelteksten, zijn wel veel elementen/onderdelen beschikbaar als startpunt.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.2 Faciliteer gewenste circulaire bedrijvigheid via tenderbeleid

Wat is dit instrument?

In het tenderbeleid kan de gemeente vastleggen welke voorwaarden en criteria toegepast moeten worden in tenderprocedures (gronduitgifte of uitgifte in erfpacht). Ook kan een gemeente in het beleid vastleggen dat bij een tender het meeste gewicht zal worden toegekend aan duurzaamheidseisen, bijvoorbeeld de transitie naar circulaire bedrijventerreinen. De gemeente is bij het uitschrijven van tenders dan gebonden aan deze criteria en voorwaarden.

Hoe ziet sturing eruit?

Het betreft hier zelfbindend beleid van de gemeente. Het bevat geen bindende regels voor derden. Het formuleren van tenderbeleid borgt wel dat circulair standaard in tenders wordt meegenomen.

De gemeente hoeft deze rol niet altijd zelf rechtstreeks te vervullen. In de praktijk kan er ook voor worden gekozen om de gebiedsontwikkeling onder te brengen in een andere juridische entiteit, zoals een gemeenschappelijke regeling of een grondexploitatiemaatschappij waarin de gemeente participeert. In dat geval vindt de uitgifte van kavels via deze entiteit plaats, maarkande gemeente via haar rol en afspraken binnen die constructie nog steeds sturen op de gestelde voorwaarden en ambities.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Tenderbeleid ziet op situaties waarbij de gemeente grondpositie heeft. Dit is bij bestaande bedrijventerreinen beperkt het geval. Mogelijk dat gemeentes strategische aankopen doen bij bestaande terreinen, of bij bedrijfsverplaatsing. In dat geval kan aangesloten worden bij toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen. Voor het overige is dit instrument beperkt van belang.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan het volgende worden opgenomen:

- De transitie naar een duurzaam bedrijventerrein bestaat uit vijf grote duurzaamheidsopgaven: de warmtetransitie, energietransitie, afval/materialen (circulaire economie), klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze opgaven moeten prominent worden opgenomen in het tenderbeleid.
- Vervolgens moet elke opgave verder worden uitgewerkt in het tenderbeleid. Dit kan door per opgave een aantal voorwaarden en criteria te formuleren. Voorbeelden van deze voorwaarden zijn MPG (WLC) gebruik van secundaire/biobased materialen, hoogwaardig verwaarden van reststromen, ZEB (Zero Emissions Buildings), BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), SMP (soortenmanagementplan of natuurstandaard), puntensysteem natuurinclusief bouwen, enz.
- Het uitwerken van toe te passen procedures, waarbij meer mogelijkheid is tot innovatie, het uitdagen van de markt en dialoog. Zie verder (met voorbeelden): [Tenderbeleid](#).
- Bij een specifiek project voor gronduitgifte of uitgifte in erfpacht kunnen de volgende onderdelen worden gevolgd. Deze onderdelen kunnen tevens dienen als bouwstenen voor het hiervoor omschreven tenderbeleid. De onderdelen zijn:
 - › Strategie (procedurele keuzes en benadering)
 - › Selectie (voorselectie)
 - › Gunning (kiezen winnende aanbieder)
 - › Contract en uitvoering (monitoring en controle)

Deze onderdelen worden in [Bijlage 1](#) toegelicht.



4. Gemeentebrede instrumenten

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

1. Bespreek intern de wens en draagvlak voor tenderbeleid

Het intern verkennen of tenderbeleid mogelijk en logisch is, lijkt de logische eerste stap, eventueel als onderdeel van het grondbeleid. Hier kunnen meerdere redenen voor gelden, naast circulariteit.

2. Koppel beleidsdoelstellingen en wensen aan tenderbeleid

Het is van belang te beoordelen of er al beleid is op circulair in het algemeen en circulaire bedrijventerreinen in het bijzonder, dat eenvoudig vertaald kan worden in het tenderbeleid. Daarbij is het belangrijk ook oog te hebben voor de klimaatverplichtingen die gemeentes hebben (ook wel de privaatrechtelijke zorgplicht genoemd). Voor beleidswensen of meer fundamentele vraagstukken (zoals standaard uitgifte in erfpacht) zal politiek-bestuurlijk en ambtelijk draagvlak moeten worden gezocht voor aanpassingen, of eventueel aanvullend beleid om aanpassing mogelijk te maken.

3. Aanbesteding of Didam-doctrine

Een belangrijke afweging is of tenders meer op grond van de Aanbestedingswet worden ingericht, of zelfs vrijwillig als aanbestedingen worden gezien, dan wel dat invulling van het tenderbeleid plaatsvindt aan de hand van de Didam-doctrine. Hier zijn verschillende voor- en nadelen tegen elkaar af te wegen.

4. Zorgvuldige inrichting procedures en criteria

Zorg voor duidelijke definities, consistente toepassing, goede motivering, monitoring, evaluatie en doorontwikkeling. Bij tenders speelt dit in het bijzonder, aangezien er een spanningsveld is of kan ontstaan met de uitputtende regels vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- ondernemers en vastgoedeigenaren;
- interne gemeentelijke afdelingen (grond- en ontwikkeling, vastgoed, duurzaamheid, inkoop, ruimte, economie);

Welke voorbeelden zijn er al?

Nog weinig gemeentes hebben tenderbeleid. Voorbeelden waarbij circulariteit expliciet onderdeel is van dat beleid, zijn niet bekend, laat staan op het gebied van bedrijventerreinen. Zie het instrument: '[Pas bij gronduitgifte een procedure met selectiecriteria toe](#)'. Hierna enkele voorbeelden ter inspiratie, met gedeeltelijke relevantie.



Gemeente Amsterdam (woningbouw)

Eenvoorbeeld van tenderbeleid is de [Roadmap Circulaire Gronduitgifte](#) van de gemeente Amsterdam. In dit document is een stappenplan opgenomen, hoe te komen tot een circulaire tender bij gronduitgifte. Daarnaast worden verschillende woningbouwopgaves benoemd, evenals de ambitie per opgave en indicatoren die omgezet zijn in criteria en eisen in de tender. Let op: deze roadmap is vastgesteld in 2017. Door veranderde wetgeving zitten er mogelijk eisen in het beleid die niet meer overeenstemmen met het recht.

De gemeente Amsterdam heeft in 2023 tenderbeleid bij gronduitgifte opgenomen in lokale wet- en regelgeving genaamd '[Beleidsregels selectieprocessen bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling Amsterdam](#)'.

.....

Industriële recycling en secundaire materialen (circulaire ketenfunctie)

De [gemeente Utrecht](#) heeft in 2021 tenderbeleid voor gronduitgifte rondom vastgoed en gebiedsontwikkeling opgesteld. Zij noemen het 'selectiebeleid' en hebben een stappenplan ontwikkeld die voornamelijk gericht is op de tendertype (partner-, plan- of prijsselectie) en procedurevorm.



4. Gemeentebrede instrumenten

Notitie Circulaire Gronduitgifte

SKBN, Akro Consult en Metabolic hebben in de [notitie Circulaire Gronduitgifte](#) verschillende KPI's en maatregelen opgesteld voor een gebouw, plot en park.

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Geeft op gemeentelijke niveau meerdere sturingsmogelijkheden met daardoor potentieel grote impact
- Geeft duidelijkheid aan marktpartijen over wat wel en niet past binnen de gemeentelijke ontwikkelingen.

Nadelen

- Zelfbindend voor gemeente, bindt niet derden.
- Minder toegespitst op specifieke bedrijventerreinen
- Minder relevant voor bestaande bedrijventerreinen.

Concrete tekstvoorstellen

Een uitwerking van volledige teksten voor tenderbeleid is sterk afhankelijk van de context en de wensen/behoefte van de gemeente op de deelonderwerpen. En niet in algemene zin te geven. Uit de genoemde praktijkvoorbeelden en ook uit de overige modelteksten, zijn wel veel elementen/onderdelen beschikbaar als startpunt.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.3 Faciliteer gewenste circulaire bedrijvigheid via erfpacht

Wat is dit instrument?

Erfpacht is de juridische constructie de gemeente haar gronden niet verkoopt, maar het eigendom behoudt en aan ondernemer een recht van erfpacht geeft, waarmee zij op die grond bouwwerken kunnen realiseren (opstallen) en activiteiten kunnen uitvoeren tegen een vergoeding (canon). Door grond in erfpacht uit te geven in plaats van te verkopen, houdt de overheid inspraak over het gebruik van die grond. In de erfpachtovereenkomst kun je circulaire eisen opnemen, bijvoorbeeld voor een circulair bedrijventerrein.

Voor een meer uitgebreide toelichting en uitleg – ook over de redenen voor gemeentes – zie [Erfpacht Amsterdam](#), [erfpacht Rotterdam](#) en [erfpacht Schiedam](#).

Hoe ziet sturing eruit?

Het betreft hier zelfbindend beleid van de gemeente. Het bevat geen bindende regels voor derden. Het hanteren van uitgifte in erfpacht borgt wel dat circulair standaard in uitgifteovereenkomsten wordt meegenomen. Bovendien zorgt erfpacht voor blijvende grip op de grond, en daarmee met de activiteiten en opstallen die daarop plaatsvinden.

De wettelijke regels over erfpacht staan in artikel 5:85 BW e.v. Een notaris legt de erfpachtovereenkomst vast in een notariële akte. In de akte kunnen partijen onder meer de duur van de erfpacht regelen (artikel 5:86 BW). Uit artikel 5:89 BW volgt dat de erfpachter niet zonder toestemming van de eigenaar een andere bestemming aan de zaak geven en dat hij geen handelingen mag verrichten in strijd met die bestemming.

Waar al erfpacht wordt toegepast binnen een gemeente, is het verstandig te beoordelen in hoeverre circulariteit daarbij al een rol speelt. Zo niet, dan kan het erfpachtbeleid hierop worden aangepast.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Erfpacht ziet op situaties waarbij de gemeente grondpositie heeft. Dit is bij bestaande bedrijventerreinen beperkt het geval. Mogelijk dat gemeentes strategische aankopen doen bij bestaande terreinen, of bij bedrijfsverplaatsing. In dat geval kan aangesloten worden bij toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen. Voor het overige is dit instrument beperkt van belang.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan het volgende worden opgenomen in beleid (bijvoorbeeld grondbeleid):

- Het uitgangspunt dat gronduitgifte van bedrijventerreinen in erfpacht plaatsvindt, omdat zo grip op gronden en functie kan worden behouden.
- Door grond uit te geven in erfpacht in plaats van de grond te verkopen, houdt de overheid inspraak over hoe de grond gebruikt wordt. In de erfpachtovereenkomst staan niet alleen afspraken over de hoogte van de vergoeding, maar ook over het toegestane gebruik van de grond. Voorbeelden van gebruik zijn kantoorruimte, woonruimte, garage, winkelruimte, tuin etc. Je kunt in de erfpachtovereenkomst ook afspreken dat de grond wordt gebruikt voor een circulair bedrijventerrein of een onderdeel daarvan.
- Vervolgens kun je in de erfpachtovereenkomst duidelijke en toetsbare criteria opnemen om de circulariteit van het (onderdeel van het) bedrijventerrein te borgen.
- Verder is het mogelijk om de looptijd van de erfpacht gelijk te stellen aan de levensduur of afschrijving van het bouwwerk dat daarop gerealiseerd wordt. Op die manier kun je voor iedere fase in de levenscyclus specifieke afspraken maken.



4. Gemeentebrede instrumenten

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

1. Bespreek intern de wens en draagvlak voor erfpacht

Het intern verkennen of erfpacht mogelijk is logisch, lijkt de logische eerste stap, eventueel als onderdeel van het grondbeleid. Hier kunnen meerdere redenen voor gelden, naast circulariteit. Het betrekken van ander grondbeleid, zoals woningbouw, kan voor circulariteit extra kansen bieden.

2. Koppel beleidsdoelstellingen en wensen aan erfpacht

Het is van belang te beoordelen of er al beleid is op circulair in het algemeen en circulaire bedrijventerreinen in het bijzonder, dat eenvoudig vertaald kan worden bij het toepassen van erfpacht. Daarbij is het belangrijk ook oog te hebben voor de klimaatverplichtingen die gemeentes hebben (ook wel de privaatrechtelijke zorgplicht genoemd). Voor beleidswensen of meer fundamentele vraagstukken (zoals standaard uitgifte in erfpacht) zal politiek-bestuurlijk en ambtelijk draagvlak moeten worden gezocht voor aanpassingen, of eventueel aanvullend beleid om aanpassing mogelijk te maken.

3. Beoordeel of onderscheid naar bedrijventerreinen gemaakt moet worden

Het kan zijn dat sommige (strategische) bedrijventerreinen zich meer lenen voor circulaire criteria, of bijvoorbeeld een hogere mate van circulariteit vereisen of rechtvaardigen. Denk bijvoorbeeld aan strategische terreinen of plaatsen die essentiële faciliteiten bieden (grondgebonden, meer milieugebruikersruimte, e.d.).

4. Zorgvuldige inrichting procedures en criteria

Zorg voor duidelijke definities, consistente toepassing, goede motivering, monitoring,

evaluatie en doorontwikkeling. Erfpacht vergt ook organisatorische inrichting en capaciteit. Bij het vormgeven van beleid en het opstellen van erfpachtvoorwaarden is het van belang kritisch te kijken naar de toepassing van erfpacht. De afgelopen decennia is het instrument steeds beperkter toegepast. Er werd steeds nauwer aangesloten bij eigendomsoverdracht. Gelet op de wens tot sturing en invloed vanuit de gemeente, zou dit goed (her) overwogen moeten worden.

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- gemeente (grondzaken, juridisch, ruimte, economie)
- erfpachters (bedrijven, ontwikkelaars)
- terreinorganisaties of parkmanagement

Welke voorbeelden zijn er al?

Nog weinig gemeentes hebben circulariteit in hun erfpachtbeleid, als er al sprake is van erfpacht. Voorbeelden waarbij circulariteit expliciet onderdeel is van dat beleid, zijn niet bekend, laat staan op het gebied van bedrijventerreinen. Zie het instrument: '[Pas bij gronduitgifte een procedure met selectiecriteria toe](#)'. Hierna volgt een voorbeeld ter inspiratie, met gedeeltelijke relevantie.



Gemeente Schiedam

Gemeente Schiedam heeft door middel van erfpacht grond uitgegeven voor het project: [SchieDistrict](#). Op deze grond wordt onder meer een bedrijventerrein gerealiseerd. Duurzaamheid vormt een centraal thema en afspraken hierover worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst. Daarnaast heeft gemeente Schiedam ook [toetsingskaders](#) opgesteld om de duurzaamheid te meten. Een van de toetsingskaders is: prestatie-eisen voor circulaire gebouwen.



4. Gemeentebrede instrumenten

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Geeft op gemeentelijke niveau meerdere sturingsmogelijkheden met daardoor potentieel grote impact
- Geeft duidelijkheid aan marktpartijen over wat wel en niet past binnen de gemeentelijke ontwikkelingen.
- Heeft meervoudige voordelen ook op andere terreinen

Nadelen

- Opzetten systeem voor erfpacht (indien nieuw).
- Minder relevant voor bestaande bedrijventerreinen.

Concrete tekstvoorstellen

Een uitwerking van volledige teksten voor erfpacht (beleid is sterk afhankelijk van de context en de wensen/behoefte van de gemeente op de deelonderwerpen. En niet in algemene zin te geven. Uit de genoemde praktijkvoorbeelden en ook uit de overige modelteksten, zijn wel veel elementen/onderdelen beschikbaar als startpunt.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.4 Maak samenwerkingsovereenkomsten en intentieovereenkomsten circulair

Wat is dit instrument?

Bij transformatie, herontwikkeling, uitbreiding of nieuwbouw van bedrijventerreinen gebeurt het regelmatig dat de gemeente weinig of geen grondpositie heeft. Aan de andere kant is een samenwerking tussen gemeente en ondernemers om gezamenlijk te komen tot de ontwikkeling.

In deze samenwerking worden gebruikelijk meerdere overeenkomsten gesloten. Dit instrument kijkt in het bijzonder naar drie soorten:

> Intentieovereenkomsten

Hier vinden vaak de ambities, doelstellingen en intenties plaats. Partijen hebben het voornemen gezamenlijk op te trekken en leggen op hoofdlijnen wensen, behoeftes vast, naast procesafspraken en eventueel nader te onderzoeken onderdelen.

> Samenwerkingsovereenkomsten

Bij meer omvangrijke of complexe ontwikkelingen, wordt de intentieovereenkomst opgevolgd door een samenwerkingsovereenkomst. Hier worden specifieke afspraken gemaakt en verplichtingen over en weer aangegaan.

> Anterieure overeenkomsten

Dit is een specifiek instrument uit de Omgevingswet en geldt als een manier om vrijwillige afspraken te maken over het kostenverhaal voor de ontwikkeling. Voor meer informatie, zie: [IPLO toelichting AOK](#)

Hoe ziet sturing eruit?

Het betreffen hier privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente en ondernemers. Dat betekent dat sturing en naleving wordt vormgegeven door onderhandeling en contractmanagement.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Toepassing bij bestaande terreinen is relevant op het moment dat wijzigingen, aanpassingen of anderszins wensen ontstaan die impact hebben op het bestaande bedrijventerrein. Toepassing kan dan relevant zijn en volgt dezelfde mogelijkheden als voor nieuwe terreinen, hierna.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor de intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst gelden specifieke aandachtspunten, die hier eerst behandeld worden. Er zijn ook meer generieke toepassingsvoorstellen die gelden voor alle soorten overeenkomsten die daarna aan de orde komen.

> Intentieovereenkomsten

In de verkennende fase zijn sommige intentieovereenkomsten op onderdelen nog weleens algemeen, of vaag geformuleerd. Het verdient aanbeveling in het algemeen - en voor circulair in het bijzonder - concreet en richtinggevend te zijn. Als het vertrekpunt is dat bepaalde doelstellingen richtinggevend zijn, dan kleurt dat direct de verdere samenwerking en verkenning. Het voorkomt dat deze ambities in een latere fase te gemakkelijk verwateren of terzijde worden geschoven.

Daarbij is het raadzaam om concrete afspraken te maken op inhoud, proces en meetmethodes. Waar nog nader onderzoek nodig is, om te komen tot concrete doelstellingen, dan kan alvast stil worden gestaan bij de gewenste tijdlijn voor besluitvorming, aard en type onderzoek en gewenste resultaten, alsmede de belangrijkste kansen en belemmeringen die uitgezocht moeten worden.

> Samenwerkingsovereenkomsten

Bij het concreet vastleggen van de gemaakte afspraken, gelden als bijzonder aandachtspunt: het vasthouden van circulaire doelstellingen in het geval van tegenvallers, crisis, economische ontwikkelingen, vertraging, onvoorziene omstandigheden, etc.

Voor de anterieure overeenkomsten gelden geen specifieke aandachtspunten.

> Algemene toepassing bij overeenkomsten

Onderwerpen om op te nemen in de verschillende soorten overeenkomsten (waarbij de uitwerking afhankelijk van de fasering kan verschillen), zijn:



4. Gemeentebrede instrumenten

- **Zorgplicht.** Dit ziet op de individuele deelverantwoordelijkheid voor klimaatverplichtingen en de ambities en doelstellingen van partijen op gebied van circulariteit.
- **Gebiedsniveau.** Op gemeentelijk niveau gelden doelstellingen. Belangrijk is hoe deze doorvertaald worden naar het gebied/bedrijventerrein en de kavels.
- **Ontwikkelingen.** Ontwikkelingen duren vaak jaren. Houd rekening met tussentijdse ontwikkelingen.
- **Eisen en methodes.** Hoe worden prestaties gemeten en gekwantificeerd.
- **Convenanten.** Zijn er andere afspraken waar de overeenkomst aan kan worden gekoppeld.
- **Actieve betrokkenheid gemeente.** De rol van de gemeente tijdens de voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling.
- **Duurzame derden.** Welke partijen zet de ondernemer in.
- **Documentatie.** Welke documenten levert de ondernemer op.
- **Berekeningen.** Welke berekeningen en onderbouwingen levert de ondernemer op.
- **Juridische borging.** Hoe verstevigen partijen de nakoming van de gemaakte afspraken.
- **Financiële koppeling.** Het duidelijk koppelen van prestaties en geldstromen.

Welke stappen er genomen moeten worden om te sturen?

1. Bespreek intern de wens en draagvlak voor aanpassen overeenkomsten

Vaak kent een gemeente al bepaalde standaarddocumenten. Deze zullen aangepast moeten worden. Daarbij is het goed te verkennen in welke mate er draagvlak is voor aanpassing en herijking van de strategie bij dit soort ontwikkelingen.

2. Bepaal gemeentebrede doelstellingen en gebiedsspecifieke strategie

Niet op alle onderdelen zal al (voldoende) beleid zijn. Deze zullen geformuleerd moeten worden en vastgelegd in beleidsdocumenten, zoals de visie, gebiedsgerichte of stedenbouwkundige documenten. Op basis van een analyse zal per gebied een strategie (met doelen en prestaties) geformuleerd kunnen worden, zodat duidelijk is binnen welk kader de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3. Zorgvuldige inrichting overeenkomsten en bepalingen

De artikelen zijn juridisch van aard en vergen maatwerk. Dit vraagt om nauwe samenwerking met de juridische afdeling bij het opstellen en inrichten van de overeenkomsten en bepalingen.

Welke actoren belangrijk zijn om te betrekken?

- ondernemers en vastgoedeigenaren;
- interne gemeentelijke afdelingen (juridische zaken, grond- en vastgoed, duurzaamheid, economie, ruimte).

Welke voorbeelden zijn er al?

Elementen van genoemde onderwerpen komen in diverse overeenkomsten terug. Deze overeenkomsten zijn echter grotendeels vertrouwelijk en dus beperkt beschikbaar.

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Door samenwerking ontstaat gezamenlijk draagvlak en commitment op de doelen en prestaties
- Flexibiliteit en ruimte voor maatwerk, zowel voor gebied, partij als ontwikkelingen in de tijd.

Nadelen

- Afhankelijk van onderhandelingen en tekeningsbereidheid derden
- Minder relevant voor bestaande bedrijventerreinen.



4. Gemeentebrede instrumenten

Concrete tekstvoorstellen



Zorgplicht. *Neem de zorgplicht op, geldend voorbeidepartijen. Tenaanzien van de marktpartij kan aansluiting worden gezocht bij de Shell-uitspraak.¹¹*

- › *Let op: dit kan voor ondernemers als verrassend worden ervaren. Het is belangrijk hen hier goed in mee te nemen.*
- › *Deze bepaling kan worden versterkt, door expliciet te verwijzen naar de noodzaak, de hoge prioriteit en de mogelijke impact daarvan op de ontwikkeling.*
- › *Dit kan verder worden versterkt door verplichtingen voor de gemeente in het openbaar gebied of bij andere werkzaamheden door of namens de gemeente uit te voeren. Denk hierbij ook aan maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, die wellicht kostenbesparend kunnen werken voor de wederpartij.*



Actieve betrokkenheid gemeente. *Neem eisen op voor een actieve rol van de gemeente bij de ontwikkelingen. Bijvoorbeeld een verplichte goedkeuring van de gemeente op de ontwerpdocumenten; SO, DO en de vergunningaanvraag.*



Duurzame derden. *Neem eisen op dat bij uitvoering van de opdracht voor elke in te schakelen derde (architect, ingenieur, aannemer, onderaannemers, beheerders, etc.) bewust een keuze wordt gemaakt voor een partij met aantoonbare duurzaamheidservaring en dat de personen met die ervaring ook daadwerkelijk worden ingezet.*

- › *Wel behoorlijk verstrekkend, maar dit kan versterkt worden met een toetsing van de gemeente, of afstemming/goedkeuring op voorhand vanuit de gemeente, of het gezamenlijk opstellen van selectiecriteria*



Gebiedsniveau. *Stel eisen op gebiedsniveau, uitgaande van de gemeentelijke ambities en doelstellingen op circulariteit, klimaat, energie, en dergelijke. Partijen kunnen dan gezamenlijk deze vertalen naar doelstellingen bij voorkeur op kavelniveau, niet op gebouwniveau.*

- › *Door eisen te stellen aan de kavel en niet aan het gebouw, heeft de marktpartij vrijheid dit zelf in te vullen. Er worden dan geen bouwtechnische voorschriften gesteld aan het bouwwerk, wat juridisch meer stevigheid biedt aan de gemaakte afspraken.*



Ontwikkelingen. *Neem op dat indien tussentijds nieuwe duurzaamheidseisen gelden, of zullen gaan gelden voordat de realisatie van het project is afgerond/gestart, deze zullen gelden als nieuwe eisen, tenzij de wederpartij aantoonbaar maakt dat dergelijke aanpassingen – ondanks de op haar rustende zorgplicht – niet in redelijkheid van haar kunnen worden gevegd. Eventueel kunnen specifieke omstandigheden wanneer dit wel/niet geldt, worden omschreven.*



Eisen en methodes. *Sluit voor het bepalen van de bovenwettelijke (prestatie-)eisen aan bij ondertekende convenanten of erkende raamwerken (zoals Het Nieuwe Normaal). In het bijzonder welke ondertekend zijn door de gemeente en de wederpartij(en).*



Actieve betrokkenheid gemeente. Documentatie. *Neem eisen op dat bij oplevering zowel een materialenpaspoort als een as-built dossier wordt aangeleverd.*

¹¹ Zie het Gerechtshof Den Haag dat vaststelt dat op ondernemingen klimaatverplichtingen kunnen rusten: [Shell hoger beroep](#). De zaak ligt bij de Hoge Raad, waarbij uitspraak in de loop van 2026 verwacht wordt.



4. Gemeentebrede instrumenten



Berekeningen. *Neem eisen op die een verplichte berekening conform vaststaande indicatoren/meetmethodes vaststellen (bijvoorbeeld die van Het Nieuwe Normaal, Convenant Toekomstbestendig Bouwen, Houtbouwpact MRA)*

- › Eventueel versterkt met een (gezamenlijk) plan om tot optimalisering/verbetering van die scores te komen, gekoppeld aan een uiterste of zware inspanningsverplichting.
- › Eventueel gekoppeld aan gezamenlijke inspanning hiervoor subsidies te zoeken en daargezamenlijk op in te schrijven, om deze optimalisaties uit te breiden of financieel eenvoudiger haalbaar te maken.



Juridische borging. *Om het risico op aanvechten van (delen) van de overeenkomst te voorkomen, kan aanvullend worden gedacht aan de deze maatregelen:*

- › uitdrukkelijk opnemen dat partijen ervan uit gaan dat zij op basis van 'gelijkwaardigheid' contracteren conform uitleg Minister en dat zij – ter voorkoming van onzekerheid en geschillen – dat deel van de overeenkomst zien als vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek.
- › eventuele bovenwettelijke eisen als onlosmakelijk samenhangen met de rest van de overeenkomst.



Convenanten. *Het ondertekenen van convenanten/green deals door de wederpartij kan als contractvoorwaarde worden gesteld.*



Documentatie. *Neem eisen op dat bij oplevering zowel een materialenpaspoort als een as-built dossier wordt aangeleverd.*



Financiële koppeling. *Een bepaald deel van de koopsom (of een te bepalen geldbedrag) direct gekoppeld is aan het behalen en voldoen aan die eisen. Bij vervallen – om wat voor reden dan ook – van die eisen, dient dat bedrag aan de gemeente te worden (terug)betaald.*

- › Enkele van deze tekstvoorstellen zijn nader uitgewerkt en toegelicht (voor woningbouw) bij het Convenant toekomstbestendig bouwen: Modelteksten AOK.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.5 Circulariteit bevorderen met bedrijfsverplaatsing

Wat is dit instrument?

In de praktijk komt het voor dat bedrijven verplaatst worden binnen een gemeente. Dat kan op initiatief van de ondernemer – bijvoorbeeld bij een groeiwens die op de huidige locatie niet meer kan, of de gemeente – bijvoorbeeld als door herontwikkeling of woningbouw een bedrijf op de locatie niet meer wenselijk is.

In dat geval zullen gemeente en de ondernemer afspraken maken over de voorwaarden van de verplaatsing. Op dat moment kan de gemeente op diverse onderdelen circulariteit borgen en meenemen in de afspraken.

Hoe ziet de sturing eruit?

Het betreft een vrijwillige, privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ondernemer(s). Dat betekent dat sturing en naleving wordt vormgegeven door onderhandeling en contractmanagement.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Bedrijfsverplaatsing vindt veelal plaats op een bestaand bedrijventerrein. Dit kan ook samenhangen met herontwikkeling of een nieuw bedrijventerrein, als het bedrijf daar naartoe verplaatst, of verplaatst moet worden vanwege die ontwikkeling.

Bij de toepassing kijken wij naar een aantal mogelijke aspecten die met bedrijfsverplaatsing samen kunnen hangen.

> Verhuizing van bestaande bedrijf

Hier is van belang wat gebeurt met het vrijkomende, achterblijvende perceel. Aandachtspunten vanuit circulariteit, zijn daarbij:

- eigendomssituatie; wordt de grond verkocht aan de gemeente of een derde? En welke eisen gelden dan voor die derde?
- opstallen en gesteldheid perceel. In welke toestand wordt de kavel opgeleverd, wat gebeurt er met de bestaande opstallen en wat is de bodemgesteldheid?

> Plaatsing op nieuwe locatie

- Eigendomssituatie: erfpacht, huur of grondpositie?
- In welke mate gelden de voorwaarden van circulaire bedrijvigheid voor de nieuwe locatie waar de ondernemer zich gaat vestigen?

In het geval van een vrijwillige bedrijfsverplaatsing, lijkt sprake van vrijwilligheid/gelijkwaardigheid van partijen. Hierdoor lijken er mogelijkheden tot het maken van bovenwettelijke afspraken 'in onderling overleg'. In dit geval komen deze afspraken op basis van gelijkwaardigheid tot stand. Deze afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst (bijvoorbeeld een intentie-, samenwerkingsovereenkomst of als vrijwillig en aanvullend onderdeel bij een anterieure overeenkomst). Bij voorkeur zo concreet mogelijk.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Indien van toepassing gelden dezelfde voorwaarden en aspecten als bij bestaande bedrijventerreinen.

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

Om dit instrument daadwerkelijk als sturingsinstrument voor circulaire bedrijventerreinen te laten functioneren, zijn de volgende stappen van belang:

1. Beschikbaar stellen nieuwe locatie

Uiteraard dient er een nieuwe locatie beschikbaar te zijn voor het te verplaatsen bedrijf, die zal door de gemeente moeten worden gevonden.

2. Strategiebepaling voor vrijkomende en nieuwe locatie

De gemeente zal voor circulariteit ambities, doelstellingen en randvoorwaarden moeten bepalen voor de locaties.

3. Onderhandelingen

Met de ondernemer zullen afspraken moeten worden gemaakt en worden vertaald naar overeenkomsten.



4. Gemeentebrede instrumenten

Welke actoren zijn belangrijk om te betrekken

- interne gemeentelijke afdelingen (ruimte, economie, mobiliteit, duurzaamheid, vergunning/toezicht/handhaving);
- de omgevingsdienst;
- de betrokken ondernemer(s).

Welke voorbeelden zijn er al?

Er zijn nog geen voorbeelden bekend waarbij circulariteit is toegepast als voorwaarde voor bedrijfsverplaatsing.



Spaanse Polder in Rotterdam

De *Handreiking Ruimte voor Circulaire Economie op Bedrijventerreinen In en Om de Stad* (Ministerie VRO, juni 2025) noemt op pagina 35 het voorbeeld van de *Spaanse Polder in Rotterdam*, waarbij bedrijven zijn verplaatst naar een nieuw terrein met meer milieugebruiksruimte.

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Vrijwillige afspraken die privaatrechtelijke afdwingbaar zijn

Nadelen

- Specifieke situatie, hierdoor beperkte impact op gemeentebrede doelstellingen
- Verplaatsingen brengen kosten met zich mee en er moet een nieuwe locatie beschikbaar zijn

Concrete tekstvoorstellen

Een uitwerking van volledige teksten voor bedrijfsverplaatsing is sterk afhankelijk van de context en de wensen/behoefte van de gemeente op de deelonderwerpen. En niet in algemene zin te geven. Veel bepalingen in het instrument circulaire intentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten, zijn wel veel elementen/onderdelen beschikbaar als startpunt.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.6 Start een ondernemersfonds voor het stimuleren van circulaire bedrijventerreinen

Wat is dit instrument?

Een ondernemersfonds is een door de gemeente georganiseerde gezamenlijke geldpot voor ondernemers. De gemeente vult het fonds via een verhoging van een gemeentelijke belasting en keert de opbrengst daarna, meestal als subsidie, uit aan een representatieve stichting of vereniging die activiteiten voor ondernemers uitvoert.

In de praktijk zijn er twee hoofdvormen. Een fonds via de OZB voor niet-woningen werkt gemeentebreed. Een fonds via de reclamebelasting kan gebiedsgericht worden ingezet, maar ziet alleen op openbare aankondigingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Voor een fonds op één specifiek bedrijventerrein ligt reclamebelasting daarom het meest voor de hand. Voor een meer uitgebreide toelichting zie de informatie van VNG over ondernemersfondsen.

Hoe ziet de sturing eruit?

Het betreft hier sturing via financiële prikkels en subsidierelaties. De gemeente kan het initiatief nemen, de belastingverordening vaststellen, voorwaarden verbinden aan de subsidie en ondernemers aanmoedigen om plannen in te dienen die bijdragen aan circulariteit.

De juridische basis ligt in de Gemeentewet. OZB wordt gemeentebreed geheven van eigenaren en gebruikers van niet-woningen. Reclamebelasting kan gebiedsspecifiek worden geheven ter zake van openbare aankondigingen zichtbaar vanaf de openbare weg. De gemeenteraad stelt de belastingverordening vast; de besteding loopt vervolgens via subsidie, trekkingsrechten of een vergelijkbare verdeelsystematiek.

Waar al een ondernemersfonds bestaat, is het verstandig te beoordelen of verduurzaming en circulariteit al als bestedingsdoel zijn opgenomen. Zo niet, dan kan de gemeente via subsidievoorwaarden, oproepen of gebiedsgerichte uitvragen sturen op projecten voor circulaire bedrijventerreinen.

De opbrengsten worden via een afzonderlijk fonds ingezet voor activiteiten die bijdragen aan het ondernemersklimaat op bedrijventerreinen.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Een ondernemersfonds kan op bestaande bedrijventerreinen helpen waar de organisatiegraad laag is. Anders dan bij een BIZ is geen wettelijke draagvlakmeting verplicht. Dat geeft de gemeente meer initiatiefruimte, maar vraagt ook actieve communicatie en begeleiding. Zonder organisatie of gebiedsmanager blijft de kans bestaan dat ondernemers weinig gebruik maken van het beschikbare fonds.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan het volgende worden opgenomen in beleid of financiële afspraken:

- Het uitgangspunt dat de gemeente onderzoekt of een ondernemersfonds kan bijdragen aan structurele financiering van collectieve circulaire activiteiten.
- Dat bij een gemeentebreed OZB-fonds duidelijk wordt geregeld hoe trekkingsrechten of budgetten per gebied of sector worden verdeeld.
- Dat bij een gebiedsgericht fonds vooraf wordt beoordeeld of reclamebelasting juridisch en praktisch past bij het bedrijventerrein.
- Dat subsidievoorwaarden stimuleren dat plannen ten goede komen aan alle betrokken ondernemers en niet alleen aan enkele individuele bedrijven.

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

1. Kies fondsvorm en schaalniveau Bepaal eerst of het gaat om een gemeentebreed

OZB-fonds of om een gebiedsgericht fonds via reclamebelasting. Voor een specifiek bedrijventerrein is reclamebelasting meestal gericht, terwijl een OZB-fonds meer geschikt is voor brede gemeentelijke organisatie.



4. Gemeentebrede instrumenten

2. Koppel beleidsdoelstellingen aan voorwaarden en governance

Leg vast welke activiteiten uit het fonds betaald mogen worden, hoe trekkingsrechten of subsidies worden verdeeld en hoe circulariteit als bestedingsdoel wordt opgenomen. Zorg dat de stichting of vereniging representatief is voor de ondernemers die meebetalen.

3. Bereid belastingverordening, communicatie en draagvlak zorgvuldig voor

De gemeenteraad stelt de belastingverordening vast. Een draagvlakmeting is niet verplicht, maar bij een nieuw fonds is het verstandig vooraf draagvlak te organiseren en weerstand van gebieden of sectoren serieus te bespreken.

4. Activeer ondernemers en monitor gebruik van het fonds

Gebruik een oproep, uitvraag of gebiedsmanager om ondernemers te helpen plannen in te dienen. Monitor of het fonds daadwerkelijk leidt tot collectieve projecten, zoals vergroening, afval- en grondstoffenstromen, energieprojecten of gedeelde voorzieningen.

Welke actoren zijn belangrijk om te betrekken

ondernemers, vastgoedeigenaren, gebruikers van niet-woningen en de stichting of vereniging die het fonds beheert;

interne gemeentelijke afdelingen, waaronder economie, duurzaamheid, belastingen, financiën, juridisch, gebiedsontwikkeling, communicatie en eventueel een gebiedsmanager.

Welke voorbeelden zijn er al?

Ondernemersfondsen worden in verschillende gemeentes gebruikt om collectieve activiteiten te financieren. De voorbeelden laten vooral zien hoe een fonds organisatie en budget kan geven en een bestuurlijk aanspreekpunt kan zijn.



Gemeente Leiden

Leiden richtte in 2005 het eerste gemeentebrede ondernemersfonds van Nederland op. Het fonds wordt gevuld via een opslag op de OZB voor niet-woningen en financiert activiteiten en projecten van ondernemers en winkeliers.

Utrecht en Dordrecht

Het Ondernemersfonds Utrecht financiert uiteenlopende projecten, van camerabeveiliging op industrieterreinen tot duurzaamheid. Dordrecht werkt met een fonds op basis van OZB en delen uit reclamebelasting, waarbij gebieden budget gebruiken voor onder meer vergroening, biodiversiteit, marketing en onderwijs.



4. Gemeentebrede instrumenten

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Geeft de gemeente meer initiatiefruimte dan een BIZ, omdat geen wettelijke draagvlakmeting verplicht is.
- Zorgt dat ondernemers die onder de heffing vallen meebetalen aan collectieve activiteiten.
- Stimuleert organisatievorming en kan een aanspreekpunt creëren voor circulaire projecten op bedrijventerreinen.

Nadelen

- Een OZB-fonds kan alleen gemeentebreed worden ingezet en sluit daardoor niet altijd aan bij de behoefte van één specifiek bedrijventerrein.
- Reclamebelasting is gebiedsgericht, maar heeft een beperkte grondslag; bovendien kunnen weerstand, lage organisatiegraad en administratieve lasten het gebruik van het fonds beperken.
- Er is geen volledige garantie dat de opbrengsten 100% en uitsluitend voor het ondernemersfonds worden ingezet; de besteding is afhankelijk van de inrichting van het fonds en de gemeentelijke keuzes, waardoor het risico bestaat dat middelen (deels) bijdragen aan bredere gemeentelijke doelen.

Concrete tekstvoorstellen

Een volledige regeling voor een ondernemersfonds vraagt maatwerk in belastingverordening, subsidievoorwaarden en governance. Als startpunt kan in beleid worden opgenomen dat de gemeente een ondernemersfonds inzet of benut wanneer dit leidt tot collectieve projecten die aantoonbaar bijdragen aan circulariteit, duurzame gebiedskwaliteit en betere organisatie van ondernemers op bedrijventerreinen.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.7. Zet baatbelasting in voor het bekostigen van duurzame gebiedsvoorzieningen op bedrijventerreinen

Wat is dit instrument?

Baatbelasting is een gemeentelijke belasting waarmee de gemeente kosten van een voorziening kan verhalen op eigenaren, bezitters of beperkt gerechtigden van onroerende zaken die door die voorziening zijn gebaat. Voor bedrijventerreinen kan dit interessant zijn bij gebiedsvoorzieningen zoals riolering, een warmtenet, vergroening, klimaatadaptieve maatregelen of een gemeenschappelijke grondstoffenhub.

De gemeente mag maximaal 100% van de lasten verhalen. De belasting wordt in beginsel ineens geheven, maar kan op verzoek van de belastingplichtige worden omgezet in een jaarlijkse belasting voor ten hoogste dertig jaar. Baatbelasting is daardoor vooral bruikbaar voor concrete voorzieningen met een duidelijke baat, en niet voor algemeen beleid of regulier onderhoud. Voor een meer uitgebreide toelichting zie de informatie van [VNG over baatbelasting](#).

Hoe ziet de sturing eruit?

Het betreft hier sturing via kostenverhaal. De gemeente dwingt daarmee niet rechtstreeks circulair gedrag af, maar kan wel gebiedsvoorzieningen mogelijk maken en de kosten daarvan eerlijker verdelen over de onroerende zaken die aantoonbaar voordeel hebben.

Dewettelijke regels staan in artikel 222 Gemeentewet. Voordat de werkzaamheden starten, moet de gemeenteraad een bekostigingsbesluit nemen. Daarin staat in welke mate de lasten via baatbelasting worden verhaald en binnen welk gebied de gebate onroerende zaken liggen. Daarna moet de gemeente de verordening, peildatum, kosten en verdeelsleutel zorgvuldig vastleggen.

Waar al concrete gebiedsvoorzieningen op een bestaand bedrijventerrein worden voorbereid, is het verstandig vroeg te beoordelen of baatbelasting een passende route is. Als de werkzaamheden al zijn gestart zonder bekostigingsbesluit, kan de gemeente baatbelasting niet alsnog gebruiken voor die voorziening.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Baatbelasting kan bij bestaande bedrijventerreinen worden ingezet als de gemeente een duidelijke voorziening realiseert of mede mogelijk maakt waarvan een afgebakende groep onroerende zaken voordeel heeft. Denk aan een warmtenet, drukriolering, vergroening met aantoonbaar effect of een grondstoffenhub. De gemeente moet per perceel of object kunnen uitleggen waarom sprake is van concrete baat.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan het volgende worden opgenomen in beleid of projectaanpak:

- Het uitgangspunt dat baatbelasting alleen wordt onderzocht bij concrete voorzieningen die door of met medewerking van de gemeente tot stand komen.
- Dat vooraf een kaart, objectafbakening, kostenraming en onderbouwing van de gebaatheid worden gemaakt.
- Dat wordt beoordeeld of kosten al via overeenkomst of kostenverhaal op grond van de Omgevingswet worden of behoren te worden verhaald.
- Dat het bekostigingsbesluit wordt genomen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen.

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

1. Bepaal voorziening, gebied en gebaatheid

Omschrijf de voorziening zo concreet mogelijk en bepaal welke onroerende zaken daar voordeel van hebben. Een algemene duurzaamheidswens is onvoldoende; de baat moet objectief en gebiedsgericht kunnen worden gemotiveerd.



4. Gemeentebrede instrumenten

2. Werk kostenraming, verdeelsleutel en alternatieven uit

Maak inzichtelijk welke kosten worden verhaald, tot welk maximum, en welke heffingsmaatstaf passend is. Dat kan een vast bedrag per onroerende zaak zijn of een verdeling naar mate van gebaatheid. Voorkom dubbel kostenverhaal via overeenkomsten of de Omgevingswet.

3. Neem het bekostigingsbesluit vóór de start van de werkzaamheden

De gemeenteraad moet vooraf besluiten in welke mate de lasten via baatbelasting worden verhaald en welk gebied als gebaat gebied wordt aangemerkt. Zonder tijdig bekostigingsbesluit is het instrument niet bruikbaar.

4. Stel verordening, peildatum en uitvoering zorgvuldig vast

Leg in de belastingverordening de peildatum vast waarop wordt beoordeeld of een onroerende zaak is gebaat. Die peildatum moet uiterlijk één jaar na voltooiing liggen. De belasting moet uiterlijk twee jaar na voltooiing worden ingevoerd en kan op verzoek jaarlijks worden geheven gedurende maximaal dertig jaar.

Welke actoren zijn belangrijk om te betrekken

- eigenaren, bezitters en beperkt gerechtigden van de gebate onroerende zaken, en waar relevant ook gebruikers van het bedrijventerrein;
- interne gemeentelijke afdelingen, waaronder belastingen, juridisch, financiën, gebiedsontwikkeling, openbare ruimte, duurzaamheid en eventueel externe adviseurs, netbeheerders of waterschappen.

Welke voorbeelden zijn er al?

Baatbelasting is in de praktijk vooral gebruikt voor fysieke gebiedsvoorzieningen. De voorbeelden laten zien dat de juridische houdbaarheid sterk afhangt van een tijdig bekostigingsbesluit, een duidelijke kaart en een goed onderbouwde gebaatheid.



Gemeentebelastingen Drechtsteden

Voor de fiscale bekostiging van een warmtenet in de Drechtsteden is onderzocht of kosten via baatbelasting kunnen worden verhaald op aan te sluiten onroerende zaken. De kern is dat dit juridisch denkbaar is, maar alleen bij een scherpe uitwerking van gebaatheid, gebiedsafbakening en kostenverhaal.

.....

Rijnwoude, Texel en Hunsel

In deze voorbeelden is baatbelasting gebruikt voor gebiedsgerichte infrastructuur, zoals gaslevering of riolering in het buitengebied. De verordeningen laten zien hoe belangrijk het is om gebate percelen, peildatum, kaart en voorafgaand bekostigingsbesluit goed vast te leggen.

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Maakt kostenverhaal mogelijk voor concrete gebiedsvoorzieningen op of rond bedrijventerreinen.
- Kan worden ingezet zonder unanimiteit van alle betrokken eigenaren, zolang gebaatheid juridisch goed wordt onderbouwd.
- Kan op verzoek over maximaal dertig jaar worden uitgesmeerd en is daardoor bruikbaar bij grotere investeringen.

Nadelen

- Vraagt een strikte procedure, inclusief bekostigingsbesluit vóór de start van de werkzaamheden en tijdige vaststelling van de verordening.
- Is kwetsbaar als de gebaatheid te algemeen is, de voorziening vooral onderhoud betreft of kosten al via overeenkomst of Omgevingswet worden verhaald.

Concrete tekstvoorstellen

Een volledige baatbelastingverordening vraagt maatwerkpervoorziening, gebiedskostenstructuur. Als startpunt kan in beleid worden opgenomen dat de gemeente baatbelasting alleen onderzoekt bij duurzame gebiedsvoorzieningen waarvan de gebate onroerende zaken, de mate van voordeel en de te verhalen kosten vooraf concreet en toetsbaar kunnen worden onderbouwd.



4. Gemeentebrede instrumenten

4.8 Start een Bedrijveninvesteringszone voor het stimuleren van circulaire bedrijventerreinen

Wat is dit instrument?

Een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) is een afgebakend gebied waarin ondernemers en vastgoedeigenaren samen betalen aan activiteiten die de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving verbeteren. Voor een bedrijventerrein kan dat gaan om veiligheid, schoon en heel, groen, verlichting, gezamenlijke afvalinzameling of activiteiten die de leefbaarheid en circulariteit versterken.

Ondernemers richten daarvoor een BIZ-stichting of BIZ-vereniging op en maken een activiteitenplan. De gemeente stelt vervolgens een BIZ-verordening vast, heft de BIZ-bijdrage bij alle bijdrageplichtigen in het gebied en keert de opbrengst als subsidie uit aan de BIZ-organisatie. Voor een meer uitgebreide toelichting en modelteksten zie de informatie van VNG over de BIZ-bijdrage en de modelverordening bedrijveninvesteringszones.

Hoe ziet de sturing eruit?

Het betreft hier geen instrument waarmee de gemeente een circulair bedrijventerrein eenzijdig kan afdwingen. De sturing zit vooral in het organiseren, faciliteren en verbinden: als gemeente kun je de oprichting ondersteunen, helpen bij gebiedsafbakening, een parkmanager bekostigen en sturen op circulariteit in het activiteitenplan.

De wettelijke regels staan in de Wet op de bedrijveninvesteringszones. De BIZ kan voor maximaal vijf jaar worden ingesteld. De verordening treedt pas in werking na voldoende draagvlak onder de bijdrageplichtigen. De bijdrage kan een vast bedrag zijn of worden gekoppeld aan de WOZ-waarde van de niet-woningen in de zone.

Waar al een BIZ bestaat, is het verstandig te beoordelen of circulariteit al onderdeel is van het activiteitenplan. Zo niet, dan kan de gemeente bij verlenging, een nieuw activiteitenplan of aanvullende subsidievoorwaarden sturen op maatregelen die bijdragen aan een circulair bedrijventerrein.

Toepassing bij bestaande bedrijventerreinen

Een BIZ is juist bij bestaande bedrijventerreinen relevant, omdat daar vaak behoefte is aan basisorganisatie. De gemeente krijgt met de BIZ-organisatie een duidelijk aanspreekpunt en ondernemers worden gestimuleerd gezamenlijk terugkerende activiteiten te financieren. De BIZ is minder geschikt voor grote eenmalige investeringen met een looptijd langer dan vijf jaar, maar kan wel de springplank zijn naar zwaardere samenwerking.

Toepassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

- Voornieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling kan het volgende worden opgenomen in beleid of gebiedsafspraken:
- Het uitgangspunt dat de gemeente bij bedrijventerreinen met veel eigenaren en gebruikers actief verkent of een BIZ passend is voor beheer, veiligheid en duurzaamheid.
- Dat in het activiteitenplan ruimte wordt gemaakt voor concrete circulaire activiteiten, zoals gezamenlijke afvalinzameling, hergebruikstromen, deelvoorzieningen, groenbeheer of energie- en materiaalprojecten.
- Dat de gemeente startsubsidie of procesondersteuning kan geven voor een parkmanager of gebiedsmanager die ondernemers helpt om de BIZ-organisatie op te bouwen.
- Dat bij verlenging van de BIZ tijdig wordt geëvalueerd of het activiteitenplan nog aansluit bij de circulaire ambities van het bedrijventerrein.



4. Gemeentebrede instrumenten

Welke stappen moeten worden genomen om te sturen?

1. Verken gebied, initiatief en draagvlak voor een BIZ

Begin met de vraag of het bedrijventerrein voldoende gezamenlijke belangen heeft en of ondernemers bereid zijn samen te betalen. Kijk daarbij naar clustering, eigendomsverhoudingen, bestaande parkmanagementstructuren en de circulaire opgaven in het gebied.

2. Help ondernemers bij organisatie en activiteitenplan

Ondersteun ondernemers bij het vormen van een representatieve BIZ-stichting of BIZ-vereniging. Laat het activiteitenplan scherp omschrijven welk gebied wordt aangewezen, welke activiteiten worden uitgevoerd, wat dit kost, hoe hoog de bijdrage is en welke circulaire resultaten worden nagestreefd.

3. Bereid verordening, overeenkomst en draagvlakmeting zorgvuldig voor

Maak als gemeente duidelijke afspraken over de subsidie, uitvoering en minimale gemeentelijke dienstverlening. Stel de BIZ-verordening vast, maar laat deze pas in werking treden als uit de draagvlakmeting blijkt dat voldoende bijdrageplichtigen instemmen.

4. Richt jaarlijkse uitvoering, monitoring en verlenging in

De BIZ-organisatie vraagt jaarlijks subsidie aan en verantwoordt de uitvoering van het activiteitenplan. Monitor of de activiteiten bijdragen aan de gemeentelijke doelen en begin tijdig met de voorbereiding van verlenging of aanpassing van de BIZ.

Welke actoren zijn belangrijk om te betrekken

- ondernemers, vastgoedeigenaren en gebruikers van niet-woningen op het bedrijventerrein;
- de BIZ-stichting of BIZ-vereniging, parkmanager of gebiedsmanager en interne gemeentelijke afdelingen zoals economie, duurzaamheid, belastingen, juridisch, gebiedsontwikkeling en communicatie.

Welke voorbeelden zijn er al?

Er zijn nog weinig BIZ-zen die uitsluitend zijn ingericht voor circulaire bedrijventerreinen. Wel laten bestaande voorbeelden zien dat de BIZ kan werken als organisatievorm, financieringsbasis en aanspreekpunt tussen gemeente en ondernemers.



Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft verduurzamingssubsidies gekoppeld aan de aanwezigheid van een BIZ. Daarmee wordt de BIZ gebruikt als prikkel om ondernemers op bedrijventerreinen te organiseren voordat publieke middelen worden ingezet voor verduurzaming.

Gemeente Amsterdam

Rond het Leidseplein zijn via de BIZ afspraken gemaakt waarbij ondernemers stewards bekostigen en de gemeente daar gemeentelijke ruimte tegenover stelt. Dit laat zien dat een BIZ kan worden gebruikt om gemeentelijke doelen en ondernemersbelangen in één uitvoerbaar gebiedsarrangement te verbinden.



4. Gemeentebrede instrumenten

Wat zijn de voordelen en nadelen van dit instrument?

Voordelen

- Geeft de gemeente een duidelijk aanspreekpunt en versterkt de basisorganisatie op bedrijventerreinen.
- Zorgt dat alle bijdrageplichtigen in de zone meebetalen aan gezamenlijke activiteiten.
- Is geschikt voor terugkerende maatregelen rond leefbaarheid, veiligheid, groen, afval en circulariteit.

Nadelen

- Kan niet eenzijdig worden opgelegd; zonder voldoende draagvlak treedt de BIZ-verordening niet in werking.
- Kent een looptijd van maximaal vijf jaar, een vast activiteitenplan en relatief veel administratieve lasten voor ondernemers en gemeente.

Concrete tekstvoorstellen

Een volledige BIZ-verordening en uitvoeringsovereenkomst vraagt maatwerk per bedrijventerrein. Als startpunt kan in beleid worden opgenomen dat de gemeente de oprichting of verlenging van een BIZ actief faciliteert wanneer ondernemers met een activiteitenplan komen dat aantoonbaar bijdraagt aan circulariteit, duurzame gebiedskwaliteit en collectieve organisatie op het bedrijventerrein.



Bijlage 1: onderdelen van tenderuitgifte

Bij tenderuitgifte kan een gemeente op verschillende momenten sturen op de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste onderdelen en keuzes in dat proces, met aandacht voor hoe circulaire of toekomstbestendige doelstellingen hierin kunnen worden meegenomen.

Strategie bij uitgifte

1. Welke type activiteit is het best passend op de kavel, kijkend naar de circulaire doelstellingen, positionering van de kavel en de samenhang met de andere, naastgelegen kavels (gebiedsstrategie)

2. Eisen aan de kavel (niet zijnde het bouwwerk) zijn mogelijk; welke eisen zijn nodig om circulair werken te faciliteren en deelname aan deelvoorzieningen en andere circulaire activiteiten (bijvoorbeeld ten aanzien van afval, water, voedsel, parkeren, transport, energie/warmte)

- formuleer eisen waar mogelijk en zinnig functioneel, zodat de ondernemer ruimte houdt voor eigen invulling
- toets of eisen noodzakelijk zijn en innovatie/ondernemersruimte niet in de weg staan

3. Wijze van marktbenadering

- De markt vroegtijdig benaderen en informeren over de beschikbaar komende kavel(s) kan meerwaarde bieden en wordt over het algemeen gewaardeerd door de markt. Bijvoorbeeld om te enthousiasmeren en te informeren. Maar ook het toetsen van uitgangspunten, eisen en criteria of het verkennen en verdiepen bij complexe en innovatieve opgaven.
- Marktbenadering kent vele vormen van informeel/licht, tot uitgebreid en meer intensief. De schaal en complexiteit van de kavel(s) bepalen de best passende vorm.
- Vooral waar mogelijk bezwaren of moeilijke vragen verwacht kunnen worden, is dit een effectief instrument dit vroegtijdig te signaleren en te kunnen bespreken.

4. Marktbenadering ziet ook op de verdere inrichting van de procedure

- Een belangrijke keuze is of een **‘voorselectie’** wordt toegepast. Dat betekent dat de procedure uit 2 stappen bestaat, eerst een voorselectie waar de 3–5 meest geschikte partijen worden geselecteerd. En een gunningsfase waar dan de winnaar wordt gekozen. Dit is vooral verstandig als van marktpartijen een wat grotere inspanning wordt gevraagd bij het indienen van hun aanbieding. Of als er een groot aantal geïnteresseerde partijen wordt verwacht. Partijen met een aantoonbaar circulair/duurzaam profiel en ervaring kunnen dan voorrang krijgen.
- **Dialoog.** Gesprekken of interviews tijdens de procedure helpen om plannen beter te begrijpen, onduidelijkheden te voorkomen en marktpartijen kunnen denkrichtingen toetsen. Dit vergroot de kans op haalbare en goed onderbouwde voorstellen.
- **Wijzigingen.** Door in de procedurebeschrijving expliciet op te nemen dat onderdelen van de aanvraag gewijzigd kunnen worden, ontstaat ruimte om op basis van feedback, voorwaarden te optimaliseren.
- **Borging na gunning.** Ook na gunning is het belangrijk keuzes te maken over betrokkenheid. Denk aan verificatie en concretisering bij de gunning van openstaande punten, controle/toetsing tijdens de ontwerp- en uitvoeringsfase en evaluatie en kennisdeling achteraf.

Selectie (voorselectie)

Dit betreft de voorselectie, waarbij een selectie wordt gemaakt van gebruikelijk 3 tot 5 partijen die een plan/aanbieding mogen indienen. Om te komen tot deze selectie wordt meestal geselecteerd op kennis, ervaring en visie. Hierbij is het belangrijk te komen tot een mix van criteria, die het beste passen bij de specifieke kavel(s), die zorgt dat:



Bijlage 1: Onderdelen van tenderuitgifte

- de activiteiten en de uitvoering ervan het beste aansluiten bij de circulaire/duurzaamheidsdoelstellingen
- oog is voor toegankelijkheid door lokale/regionale partijen (waar gewenst)
- innovatieve en nieuwe spelers een kans krijgen en niet onnodig worden uitgesloten

Een voorbeeldtekst voor de visie kan zijn:

Visie op circulaire bedrijvigheid

De visie geeft inzicht in hoe de partij duurzaam en circulair in haar bedrijfsvoering en in haar bedrijfsactiviteiten opneemt, aansluitend bij de circulaire doelstellingen van de gemeente. Daarbij komen in elk geval de volgende onderdelen aan bod: (1) toepassing van regionale grondstoffenketensamenwerking (2) beleid rondom CO₂-budgettering en aansluiting op het Parijs-akkoord (3) wijze waarop ingezet wordt op deelvoorzieningen, zoals energie/warmte-uitwisseling, afvalverwerking en logistiek met nabijgelegen terreinen.

Een goed uitgewerkte visie is concreet, toetsbaar (SMART) en toont samenhang tussen ambitie, strategie en uitvoering.

Gunning

Dit betreft de selectie van de winnende partij op basis van de ingediende aanbieding. Dit is vaak een combinatie van prijs-kwaliteit, met een bieding en waarbij kwaliteit wordt getoetst van een ingediend plan. Een afweging kan zijn de prijs al vast te zetten (op basis van vooraf bepaald erfpacht) en uitsluitend te **kieszen op basis van de kwaliteit** van het plan.

Vaak bestaan de gunningscriteria uit meerdere onderdelen, die gewaardeerd moeten worden. Deze kunnen apart worden gewogen, of het plan kan integraal worden beoordeeld. In dat laatste geval staat de totaalprestatie centraal.

Een andere vraag is of de beoordeling **relatief** of **absoluut** plaatsvindt. Relatief betekent een beoordeling ten opzichte van de andere aanbieders (wie is de beste). Een absolute beoordeling geeft iedere aanbieder een score op basis van vooraf vastgestelde niveaus (zoals een rapportcijfer).

Een relatieve beoordeling kan zorgen voor meer flexibiliteit bij nieuwe of onbekende prestatie-onderdelen, omdat de gemeente op voorhand deze minder goed kan inschatten en dus vooraf een niveau voor kan vaststellen.

De beoordelingswijze kan **kwalitatief** en **kwantitatief** of een mix. Het voordeel van kwantitatief is dat deze duidelijk is en meest eenvoudig toepasbaar. Niet alle onderdelen laten zich eenvoudig kwantitatief omschrijven, waardoor soms een mix wordt toegepast, wisselend per onderdeel. Het is voor marktpartijen vaak behulpzaam als er – waar mogelijk – wel een streefwaarde wordt toegepast, of met voorbeelden wordt toegelicht wat de voorkeur heeft.

Presentatie of interview kan onderdeel zijn van de gunningscriteria. Dit kan helpen te valideren dat de partij daadwerkelijk zelf het plan kent en doorgrondt (en niet alleen heeft laten opstellen). Bovendien kunnen dan verdiepende vragen worden gesteld of zaken worden verduidelijkt.

Contract en uitvoering

Het volgen en borgen van naleving van de eisen en de toezeggingen uit de aanbieding zijn in de praktijk niet altijd stevig geborgd. Dit vergt nader contractmanagement van de gemeente. Onder meer door het contractueel goed vastleggen van de volgende aspecten:

- De wijze waarop de aandachtspunten uit de beoordeling worden meegenomen en geadresseerd in het vervolgproces.
- De zorgplicht om klimaatverandering tegen te gaan vormt een structureel element in de contractuele afspraken. Beide partijen erkennen hun gezamenlijke verantwoordelijkheid om binnen planetaire grenzen te opereren. Deze bepaling maakt het mogelijk om samen te werken aan verdere optimalisatie, bijvoorbeeld door tijdens het project nieuwe inzichten of maatregelen in te passen.
- De gevolgen van niet-naleving, in het bijzonder ten aanzien van de circulaire/duurzaamheidsaspecten. Denk aan een financiële compensatie, of mogelijke herziening of ontbinding van de overeenkomst.
- Tussentijdse toetsing tijdens het ontwerp- en bouwproces.
- Deelname of bijdrage aan de organisatie op het bedrijventerrein (denk aan BIZ, parkmanagement, VvE, deelvoorzieningen, initiatieven tot uitwisselingen tussen bedrijven, etc).





www.circulaw.com