

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Huizing, Peter

Kenmerk

Z.21.341551 / D.25.2061657

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststellen Uitgiftebeleid Klaverblad Noordoost

Voorgesteld besluit

1. Het Uitgiftebeleid Klaverpark fase 1 (werknaam Klaverblad Noordoost), inclusief de bijbehorende bijlagen vast te stellen.
2. Het college de opdracht te geven te starten met het instellen van de adviesgroep Klaverpark.

Inleiding

De ontwikkeling van het gebied Klaverpark is een unieke, hoogwaardige en duurzame gebiedsontwikkeling met:

- Een bedrijventerrein (Klaverpark), waarmee we onze economische positie verbeteren;
- Een zonnepark, waarmee we een groot deel van onze inwoners van stroom voorzien;
- Natuurinclusieve landbouw, waarmee we de impact van landbouw beter in balans brengen met de natuur.

Drie onderdelen die we landschappelijk en integraal inpassen op een manier die we in Heerenveen nog niet eerder hebben toegepast. De verschillende elementen versterken elkaar en tillen het gehele plan op een hoger niveau. De volgende doelstellingen heeft u in het Masterplan op 9 september 2021 vastgesteld:

1. We ontwikkelen evenwichtig, duurzaam en in samenhang.
2. We stimuleren de economische activiteiten en bedrijvigheid, door toevoeging van netto 20 hectare bedrijventerrein.
3. We werken aan onze ambitie om energieneutraal te zijn, door een zonnepark te realiseren dat 28 MW duurzame energie levert.
4. We vergroten de biodiversiteit door ruim 60 hectare in te zetten voor natuur inclusieve landbouw.

U stelde deze doelstellingen vast in het Masterplan Klaverblad Noordoost op 30 juni 2021. Vervolgens heeft het college deze doelstellingen en uitgangspunten in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt, dat u op 13 oktober 2022 vaststelde. Op dat moment gaf u het college de opdracht om uitgiftebeleid op te stellen, in samenwerking met de werkgroep de Streek en dat aan de raad voor te leggen. Dat beleid ligt nu voor. Na een positief besluit van uw raad kan het college de verkoop starten en kunnen bedrijven zich vestigen.

Raadsbehandeling bestemmingsplan op 13 oktober 2022

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nam uw raad drie moties en drie amendementen aan. Deze zagen onder andere op samenwerking met de omgeving, hoogte van de

bebouwing en het voorleggen van het uitgiftebeleid aan de raad. Moties 6, 7 en 10 zijn eerder al door uw raad afgedaan. Er wordt met dit raadsvoorstel en (het proces van opstellen van) het uitgiftebeleid uitvoering gegeven aan amendementen 4, 5 en 7. Op uw verzoek legt het college in dit geval het uitgiftebeleid aan u voor.

In dit raadsvoorstel, de amendementen en moties worden verschillende termen toegepast als het gaat om de werkgroep waarmee samengewerkt wordt in de totstandkoming van het uitgiftebeleid. In dit voorstel spreken we van 'werkgroep de Streek'.

Procedure Raad van State

Na het vaststellen van het bestemmingsplan is vanuit de omgeving tegen het bestemmingsplan beroep ingesteld. De Raad van State heeft op 11 juni 2025 uitspraak gedaan. De Raad van State oordeelde dat de koppeling tussen het bestemmingsplan en het uitgiftebeleid niet mogelijk is. Daarom is de verwijzing naar het uitgiftebeleid in het bestemmingsplan verwijderd. Daarnaast is er naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State nog een aanpassing doorgevoerd. Dit betreft het moment waarop de groene buffer gerealiseerd moet worden. Oorspronkelijk zou dit na de laatste kaveluitgifte gebeuren, nu moet dat na de eerste kaveluitgifte gebeuren.

Na overleg met werkgroep de Streek is de groenbuffer inmiddels al aangeplant om de bomen zo snel mogelijk tot wasdom te laten komen. Het bestemmingsplan is, na aanpassing van bovenstaande twee punten, op 11 juni 2025 onherroepelijk en in werking getreden.

Overleg met werkgroep de Streek over het uitgiftebeleid

De afgelopen periode is gewerkt aan het nu voorliggende uitgiftebeleid. Het uitgiftebeleid heeft als doel om bedrijven te laten vestigen die passen in de ambitie zoals in het begin van dit voorstel geformuleerd. Bedrijven die het gebied en de gebiedsontwikkeling versterken en bijdragen aan het duurzame profiel.

Gedurende dit proces heeft de gemeente ingezet om in samenspraak met werkgroep de Streek tot een gedragen uitgiftebeleid te komen, om daarin aanvullende (kwalitatieve) eisen vast te leggen. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de werkgroep en dit heeft geleid tot het nu voorliggende uitgiftebeleid. Over delen van het beleid is overeenstemming. Echter zijn er drie zaken op hoofdlijnen waar verschillend over gedacht wordt tussen werkgroep de Streek en het college.

- *Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verplichtingen*

De gemeente kent twee rollen, namelijk de gemeentelijke rol (publiekrecht) en de rol van grondeigenaar c.q. grondverkoper (privaatrecht). Het grootste en meest relevante deel van de belangen worden geborgd via het publiekrecht. Denk hierbij aan wet- en regelgeving voor geur en geluid, maar ook het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en vergunningverlening. Om het belang hiervan te benadrukken is in het uitgiftebeleid expliciet opgenomen dat hieraan voldaan moet worden.

Werkgroep de Streek ziet graag aanvullende beperkende privaatrechtelijke voorwaarden (nadere eisen). En zij zien dit voor langere periode door middel van monitoring en evaluatie. Zie ook bij punt 'informatieverstrekking'.

Door middel van het uitgiftebeleid en beoordelings- en selectiecriteria selecteren we bedrijven die aansluiten bij de gemeenschappelijke doelstellingen, namelijk het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. De afspraken die met bedrijven gemaakt worden bij de inschrijving, worden privaatrechtelijk vastgelegd en gehandhaafd voor een afgebakende periode.

- *Informatieverstrekking*

Daarnaast pleit werkgroep de Streek voor vergaande informatieverstrekking na verkoop van de grond en ingebruikname van het bedrijf over onder meer duurzaamheid, circulariteit en energieverbruik. Denk hierbij aan monitoring of evaluatie op langere termijn.

- *Puntentoekenning in de beoordeling*

In de beoordeling- en selectiecriteria zijn punten per hoofdcategorie opgenomen, inclusief een minimum aantal te scoren punten. Werkgroep de Streek ziet graag een minimum aantal punten per subcategorie, een niveau meer gespecificeerd.

Uitgiftebeleid

U stelde de uitgangspunten en doelstellingen voor de ontwikkeling van Klaverpark vast in het Masterplan Klaverblad Noordoost op 30 juni 2021. Vervolgens heeft uw college deze doelstellingen en uitgangspunten in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt, dat u op 13 oktober 2022 vaststelde. Op dat moment gaf u het college de opdracht om uitgiftebeleid op te stellen, in samenwerking met de werkgroep de Streek en dat aan de raad voor te leggen. In het uitgiftebeleid zetten we nadrukkelijk in op duurzaamheid en circulariteit, zoals opgenomen in het Masterplan. Dit wordt versterkt door het opnemen van selectiecriteria op het vlak van bedrijfsactiviteiten en -processen. Ondertussen staat de tijd niet stil en is netcongestie een groot maatschappelijk vraagstuk geworden. Daarom heeft het college dit aanvullend opgenomen in het uitgiftebeleid. Ook is de relatie met de omgeving onderdeel geworden van het uitgiftebeleid.

In het uitgiftebeleid staat de belangrijkste informatie over het te verkopen gebied en er staat beschreven op welke manier de beoordeling en selectie van de uiteindelijke kopers plaatsvindt. In de bijlage met beoordelings- en selectiecriteria is beschreven op welke manier de punten verdeeld worden, zodat zo goed mogelijk aan de hiervoor genoemde strategische doelen kan worden voldaan. Vier belangrijke thema's uit het uitgiftebeleid waarop potentiële kopers moeten "scoren" zijn:

- **Duurzaamheid en circulariteit** zijn belangrijke thema's voor het nieuwe bedrijventerrein. Deze onderwerpen hebben een belangrijke plek gekregen in het uitgiftebeleid. Zowel bij het bouwen van het pand en de inrichting van het terrein, als bij de bedrijfsactiviteiten.
- Een ander belangrijk thema is de behoefte aan **elektriciteit**. Er is op dit moment schaarste op de energiemarkt. Dat vraagt om het zo optimaal mogelijk gebruiken van de beschikbare stroom, het opzoeken van samenwerking en gebruik maken van innovatieve oplossingen.
- **Bedrijfsactiviteiten en processen**. Naast een duurzaam pand en terrein wordt ook gekeken naar de bedrijfsactiviteiten en processen. Bedrijven kunnen punten behalen als duurzaamheid en circulariteit hierin worden meegenomen.
- Er zijn punten te behalen met betrekking tot **de omgeving**, zoals bijvoorbeeld het hebben van toegevoegde waarde voor omwonenden/bewoners van Heerenveen, samenwerking met onderwijs en (regionaal) bedrijfsleven of van meerwaarde zijn voor het bedrijvenetwerk en/of vestigingsklimaat.

Inhoudelijk komen we op bovenstaande vier onderwerpen in de argumentatie terug.

Op basis van de huidige planning verwachten we dat de start van de inschrijvings- en selectieprocedure de eerste helft van 2026 plaatsvindt. De naam Klaverblad Noordoost is ontstaan als naam voor de ontwikkeling van het gehele gebied (natuurinclusieve landbouw, zonnepark en bedrijventerrein). In de verkoopprocedure voor het bedrijventerrein wordt vanaf nu de naam Klaverpark gebruikt.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het uitgiftebeleid wordt een belangrijke stap gezet in het realiseren van een hoogwaardige en toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het uitgiftebeleid zorgt voor een transparant, consistent en zorgvuldig afwegingskader voor de toelating en positionering van bedrijven binnen het Klaverpark. Hiermee worden de ambities uit het vastgestelde masterplan en bestemmingsplan KNO geconcretiseerd en vertaald naar duidelijke criteria voor de praktijk. Daarmee kan na besluitvorming de verkoop van start gaan en kunnen bedrijven zich vestigen.

Door gericht te sturen op de aard, kwaliteit en ruimtelijke inpassing van nieuw te vestigen bedrijven, draagt het beleid bij aan een optimaal ruimtegebruik, een duurzame en toekomstgerichte inrichting en een versterking van de economische structuur. Zo wordt geborgd dat de te vestigen bedrijven maximaal bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, innovatie, en ruimtelijke kwaliteit.

Met het instellen van de adviesgroep wordt betrokkenheid van omwonenden en (toekomstig) ondernemers geborgd.

Argumenten

1.1. Gerichte selectie passend bij de ambities van Klaverpark

De kaders in het uitgiftebeleid zorgen ervoor dat de gemeente gericht bedrijven kan aantrekken en selecteren die daadwerkelijk bijdragen aan de ambities voor Klaverpark, zoals vastgelegd in het Masterplan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Klaverpark fase 1 is ontwikkeld als bedrijventerrein voor grootschalige kavels en vraagt om bedrijven die passen binnen dit profiel. In het masterplan en beeldkwaliteitsplan is duurzaamheid en circulariteit een centrale pijler, en daarom spelen deze thema's ook een belangrijke rol in de beoordelings- en selectiecriteria. Het uitgiftebeleid vertaalt deze ambities naar concrete eisen. Door daarnaast een minimumscore op verschillende onderdelen verplicht te stellen, wordt de lat bewust hoog gelegd en wordt gestuurd op kwaliteit en duurzame waarde voor het gebied.

1.2. Juridische zorgvuldigheid en transparantie

Het uitgiftebeleid is noodzakelijk om te voldoen aan de eisen van transparantie en gelijke kansen die voortvloeien uit het Didam-arrest. Door vooraf objectieve en kenbare criteria vast te leggen, wordt de gronduitgifte juridisch zorgvuldig en worden willekeur en rechtsonzekerheid voorkomen. Het beleid biedt een helder proces dat voor alle geïnteresseerde partijen gelijk is en versterkt daarmee de rechtspositie van zowel de gemeente als marktpartijen.

1.3. Sturing op kwaliteit en niet op prijs

In het uitgiftebeleid staat niet de hoogste bieding centraal, maar de kwaliteit die een bedrijf toevoegt aan het gebied. Door te beoordelen op genoemde criteria, worden bedrijven geselecteerd die aantoonbaar passen bij de ambities van Klaverpark en de regio.

1.4. Duurzaamheid en circulariteit als uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling

In het beleid is opgenomen dat bedrijven minimaal BREEAM Very Good realiseren, all-electric bouwen en maatregelen treffen op het gebied van licht, energie en klimaatadaptatie. Door deze eisen vast te leggen in de uitgifteprocedure wordt duurzaamheid niet vrijblijvend, maar een integraal onderdeel van de ontwikkeling. Een bedrijf kan punten behalen op de thema's circulariteit en duurzaamheid voor het gebouw, maar ook als het onderdeel is van de bedrijfsactiviteiten/ processen.

1.5. Benodigde regie op energie-infrastructuur

Door de bestaande netcongestie richt het uitgiftebeleid zich specifiek op de energieschaarste. Het beleid verplicht deelname aan een energiesamenwerking en bevordert gezamenlijke opwek, opslag en optimalisatie van netbelasting. Dit voorkomt overbelasting van het elektriciteitsnet en versnelt de realisatie van het bedrijventerrein.

1.6. Voorkomen van reststroken en optimale benutting van grond

Het uitgiftebeleid bevat een duidelijke verkavelingssysteem waardoor restkavels worden voorkomen en de beschikbare tien hectare optimaal wordt benut. Dit verhoogt het rendement van de grondexploitatie, waarborgt efficiënte inrichting en voorkomt kleine onbruikbare kavels.

1.7. Versterking van de regionale economie en samenwerking

Het beleid heeft in de puntentelling aandacht voor een actieve samenwerking tussen de bedrijven en onderwijsinstellingen, regionale partners en initiatieven op het gebied van innovatie en arbeidsmarkt. Daarmee draagt het uitgifteproces niet alleen bij aan de fysieke inrichting van het gebied, maar ook aan economische versterking, kennisontwikkeling en regionale verbinding.

1.8. Maatschappelijke meerwaarde en omgevingsrelaties

In de beoordeling is aandacht voor communicatie en samenwerking met omwonenden, landschappelijke inpassing en minimale verstoring van de omgeving. Hierdoor wordt de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit van het gebied geborgd en ontstaat een ontwikkeling die past binnen het landschap en rekening houdt met de omgeving.

1.9. Start verkoop door vaststelling van het uitgiftebeleid

Met de vaststelling van het uitgiftebeleid kan de verkoop van de kavels op Klaverpark daadwerkelijk van start gaan en kan het terrein verder bouwrijp worden gemaakt. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, maar een aantal bouwrijpwerkzaamheden, zoals de aanleg van wegen, riolering en elektriciteitsinfrastructuur, is bewust nog niet uitgevoerd in afwachting van de definitieve verkaveling en het type bedrijven dat zich zal vestigen. Zodra het uitgiftebeleid is vastgesteld, gaat het college de verkoopdocumenten afronden, waarna zowel de selectieprocedure als de resterende werkzaamheden bouwrijp maken kunnen worden opgestart. Hiermee wordt de volgende fase in de ontwikkeling van Klaverpark mogelijk gemaakt.

1.10. Voorleggen van het uitgiftebeleid

Het college realiseert zich dat het uitgiftebeleid niet op volledige instemming van werkgroep de Streek kan rekenen. Maar heeft voldaan aan haar opdracht en is van mening dat er een evenwichtig en doelmatig uitgiftebeleid aan u aangeboden wordt. Werkgroep de Streek heeft een inhoudelijke reactie op het concept-uitgiftebeleid gegeven. Deze is bijgevoegd als bijlage. Het college heeft de reacties van de werkgroep gewogen in het algemeen belang en op diverse punten overgenomen. Een volledig overzicht is opgenomen bij dit voorstel.

Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden in wat er (en in welke mate) privaatrechtelijk geregeld wordt in het uitgiftebeleid. De combinatie van het bestemmingsplan en wet- en regelgeving, onder andere op het gebied van geluid en geur, geven invulling aan uw eerder genomen besluiten.

De gemeente hecht waarde aan gelijke behandeling van bedrijven. Daarom achten wij het niet wenselijk om bedrijven op Klaverpark langdurig aanzienlijk meer informatie te laten aanleveren dan andere bedrijven. Bovendien is toezicht en handhaving (onder andere) ondergebracht bij de FUMO, waardoor aanvullende gemeentelijke controles niet alleen organisatorisch ingewikkeld zouden zijn, maar ook extra kosten met zich zouden meebrengen waarvoor nu geen middelen beschikbaar zijn.

In de voorgestelde puntensystematiek wordt uitgegaan van een minimale score op de vier hoofdthema's. Dit waarborgt dat op elk thema een minimaal aantal punten wordt behaald, terwijl bedrijven tegelijkertijd voldoende ruimte houden voor een eigen invulling binnen de subthema's. Zo blijft maatwerk mogelijk. Deze aanpak zorgt voor een evenwichtige beoordeling en voorkomt dat een onderneming wordt uitgesloten op basis van één enkel criterium. Hierdoor wordt een eerlijk, transparant en werkbaar selectieproces gewaarborgd.

2.1. Starten instellen adviesgroep Klaverpark

Met het uitgiftebeleid kan er nu ook gestart worden met het instellen van de adviesgroep Klaverblad samen met omwonenden en ondernemers op Klaverpark (amendement 5). Ontwikkelingen op het Klaverblad terrein en afwijkingen van het KNO bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan worden aan de adviesgroep Klaverblad voorgelegd en er wordt minimaal eens per jaar met de adviesgroep Klaverblad overlegd. De adviezen vanuit de adviesgroep Klaverblad worden samen met de door de het college voorgestelde zienswijze ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

Risico's of kanttekeningen

1.1. De belangstelling voor de kavels kan achterblijven op de verwachting, doordat bijvoorbeeld:

a. De gestelde ambitie voor het bedrijvenpark niet aansluit bij de vestigingswensen van bedrijven.

Het is mogelijk dat de belangstelling voor de kavels achterblijft bij de verwachting. Een eerste reden hiervoor kan zijn dat de hoge ambitie voor Klaverpark niet aansluit bij de vestigingswensen van geïnteresseerde bedrijven. Het uitgiftebeleid bevat stevige kaders om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het terrein te borgen. Dit kan ertoe leiden dat sommige bedrijven afzien van deelname. Tegelijkertijd is dit een bewuste keuze: door duidelijke eisen te stellen, richt Klaverpark zich op bedrijven die daadwerkelijk bijdragen aan de ruimtelijke en duurzame ambities. Gezien de schaarste aan beschikbare bedrijventerreinen in de regio, is een hoog kwaliteitsniveau bovendien noodzakelijk om verantwoord met de ruimte om te gaan.

b. Er is beperkte capaciteit voor elektra en water.

Daarnaast kunnen beperkingen in de beschikbaarheid van elektriciteit en water een drempel vormen voor geïnteresseerde bedrijven. Net als in veel delen van Nederland is op Klaverpark sprake van netcongestie bij grootverbruiksaansluitingen. Hoewel er voor fase 1 en 2 een gezamenlijke aansluiting van maximaal 1,7 MW beschikbaar is, blijft het aanbod beperkt. Om hiermee verantwoord om te gaan, wordt van bedrijven gevraagd dat zij deelnemen aan een energiesamenwerking en bereid zijn te investeren in slimme en innovatieve energieoplossingen. Het kan voorkomen dat bedrijven deze verplichting te zwaar vinden of dat onderling geen werkbare energiebalans wordt gevonden. De gemeente neemt in dit proces een faciliterende en verbindende rol op zich, maar afhankelijkheden in de netcapaciteit blijven bestaan.

Ook voor water gelden beperkingen bij het aanvragen van een aansluiting, zoals in het uitgiftebeleid beschreven. Deze randvoorwaarden kunnen voor sommige bedrijven aanleiding zijn om niet in te schrijven.

1.2. Onderstation in het gebied

De netbeheerders TenneT en Liander hebben in hun Investeringsplan 2026 het nieuwe onderstation Heerenveen KNO definitief opgenomen, met een voorziene ingebruikname tussen 2033 en 2036. Dit betekent dat in of nabij het gebied naar verwachting een onderstation gerealiseerd zal moeten worden, in aanvulling op de al beschikbare 1,7 MW. De gemeente wordt betrokken bij de lopende locatiestudie, maar de actuele planning van TenneT en Liander loopt achter ten opzichte van eerdere verwachtingen.

1.3. Het uitgiftebeleid geeft kaders voor beoordeling en selectie, ook al is de koppeling tussen het bestemmingsplan en uitgiftebeleid door de Raad van State verwijderd

De Raad van State heeft de koppeling tussen het bestemmingsplan en het uitgiftebeleid verwijderd. Deze ont koppeling heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het voorliggende uitgiftebeleid. Het uitgiftebeleid blijft het instrument voor een zorgvuldige selectie en toewijzing van kavels. Ook wanneer de koppeling in het bestemmingsplan in stand was gebleven, zou de inhoud van het uitgiftebeleid gelijk zijn geweest.

Communicatie en participatie

Participatie

In de afgelopen periode is, zoals hierboven beschreven, regelmatig overleg gevoerd met werkgroep de Streek. Uw raad heeft in 2022 besloten een adviesgroep in te stellen met vertegenwoordigers van omwonenden en ondernemers. Zoals voorgesteld in besluitpunt 2 zal het college na uw besluit starten met het instellen van een adviesgroep.

Communicatie

Tijdens het gehele vervolg blijven we communiceren met omwonenden, de nog in te stellen adviesgroep, de dorpen op de Streek en andere belanghebbenden. Gericht als het gaat om vervolgstappen binnen de ontwikkeling van Klaverpark en via de reguliere kanalen en contactmomenten.

Nadat uw raad het uitgiftebeleid heeft vastgesteld, zal de verkoopinformatie door het college worden vastgesteld. Vervolgens kan de inschrijving en selectie beginnen, en wordt de communicatie hierover opgepakt. Het is belangrijk dat hier voldoende aandacht aan wordt besteed in de markt, omdat we ambitieuze bedrijven willen aantrekken.

Het besluit van uw raad wordt gecommuniceerd via de projectsite en er wordt een digitale nieuwsbrief verstuurd aan diegenen die zich daarvoor hebben aangemeld.

Planning

De planning is als volgt:

Vaststelling uitgiftebeleid door de gemeenteraad januari 2026

Start verkoop kavels eerste kwartaal 2026

Afronden bouwrijp maken 2026-2027

Afronding verkoop 2027-2029

Start bouw 2027-2028

Financiën

Voor dit gebied is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld in het kader van de jaarrekening 2024. De hierin opgenomen grondprijs is de minimale prijs die zal worden gevraagd. Op basis van een nog uit te voeren taxatie zal de definitieve prijs worden vastgesteld. Hierover zal de gemeenteraad worden geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitgiftebeleid Klaverpark (fase 1)

- - - Bijlage 1.1: Selectie- en beoordelingscriteria

Participatiedocumenten:

- - - Bijlage 2.1: Reactie van werkgroep de Streek op concept uitgiftebeleid (september '25)
 - Bijlage 2.2: Reactie gemeente Heerenveen