

Gebied

Marktconsultatie ronde 2

Augustus 2024

Inhoud document: 'Algemene delen'

De hoofdstukken van de beoordelingsrichtlijnen zijn op elkaar afgestemd en volgen dezelfde opbouw en teksten wanneer deze voor alle schema's van toepassing zijn.

Hoofdstuk 1 - Introductie in BREEAM en BREEAM-NL

Paragraaf 1.4. Toegevoegd is een beschrijving wanneer met BREEAM-NL te starten, hierin zijn de certificeringsfasen uitgelegd aan de hand van de gangbare fasen van een (her)ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 - Reikwijdte

Paragraaf 2.4. Toegevoegd is een verduidelijking van de scope van beoordeling die van toepassing is voor BREEAM-NL Gebied.

Hoofdstuk 3 - Score en kwalificatie

Paragraaf 3.1. Exemplary performance is toegevoegd.

Hoofdstuk 4 - Bewijslast voor BREEAM-NL Gebied

Paragraaf 4.1. toegevoegd is 'Te hanteren principes voor bewijsmateriaal'.

Hoofdstuk 5 - Certificeren

BREEAM-NL Gebied kent nieuwe registratie en certificaat termijnen. Een certificaat is 3 jaar geldig. De nieuwe termijnen en begrippen zijn in hoofdstuk 5 beschreven.

Om projecten te ondersteunen in het (hercertificerings)proces worden nieuwe termen geïntroduceerd. Waaronder Hercertificeren met dynamische aanpak, broncredits, verbeteringsmodule en modulaire update beoordelingsrichtlijn.

Er wordt een link gelegd met de Omgevingswet en hoe BREEAM-NL Gebied hierop aansluit.

BREEAM-NL Gebied v6.1

Keurmerk voor duurzame
gebiedsontwikkeling en herontwikkeling

CONCEPT Beoordelingsrichtlijn gebied versie 6.1

September 2024

Uitgave:

Dutch Green Building Council
Benoordenhoutseweg 46
2596 BC Den Haag

Wijzigingen BREEAM-NL Gebied

Alle wijzigingen van versie tot versie worden gepubliceerd op www.breeam.nl.

Versie	Datum van uitgifte	Opmerkingen
2018 v1.0	September 2018	
6.1	Januari 2025	

Dutch Green Building Council

Bezoekadres:

Benoordenhoutseweg
46 2596 BC Den Haag

E-mail: info@dgbc.nl voor algemene informatie

E-mail: helpdesk@dgbc.nl voor inhoudelijke vragen / opmerkingen

Telefoon: +31(0)88 55 80 100

www.dgbc.nl

www.breeam.nl

Disclaimer

De Dutch Green Building Council (DGBC) heeft een exclusieve licentie van BRE Global Limited om de BRE Environmental Assessment Methodology (BREEAM) in Nederland toe te passen. De DGBC past BREEAM aan, oorspronkelijk ontwikkeld door BRE Global Limited, om de relevantie en toepasbaarheid ervan in Nederland te verbeteren (BREEAM-NL). Deze beoordelingsrichtlijn is in eigendom van DGBC en de richtlijn is openbaar toegankelijk voor informatiedoeleinden.

Alle test-, beoordelings-, certificerings- of goedkeuringsactiviteiten met betrekking tot deze beoordelingsrichtlijn (direct of indirect) moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de door DGBC goedgekeurde processen, en dergelijke activiteiten mogen alleen worden uitgevoerd door geautoriseerde werknemers en vertegenwoordigers van de DGBC, of zij die zijn goedgekeurd of aan wie een licentie is gegeven door DGBC.

Elke partij die deze beoordelingsrichtlijn wil gebruiken om tests, beoordelingen of certificeringen aan te bieden, moet bij de DGBC een aanvraag indienen voor training en beoordeling en de nodige licenties verkrijgen. Houd er rekening mee dat normaal gesproken een vergoeding in rekening zal worden gebracht.

De DGBC en haar licentiegevers aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor ongeoorloofd gebruik of verspreiding van dit schemadocument en kunnen juridische stappen ondernemen om te voorkomen dat dergelijk gebruik door onbevoegden plaatsvindt.

Copyright

De informatie en afbeeldingen in dit document zijn eigendom van de DGBC en haar licentiegevers, tenzij expliciet anders vermeld, en worden beschermd door auteursrechtwetten. De informatie en afbeeldingen in dit document kunnen worden gedownload en afgedrukt zonder dat daarvoor specifieke toestemming vereist is, maar blijven het intellectuele eigendom en auteursrechtelijk beschermd materiaal van de DGBC en haar licentiegevers. Dergelijk materiaal mag niet geringschattend of misleidend worden gebruikt, op een manier die de namen van BRE Global of de DGBC in diskrediet kan brengen en mag niet worden gebruikt voor commerciële doeleinden. We kunnen u vragen om uw gegevens te registreren voordat u bepaalde informatie of documenten downloadt. Bovendien mag dit document niet worden verspreid aan derden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van zowel DGBC als BRE Global.

Trade Marks

“BRE”, “Building Research Establishment”, “BRE Global”, “BREEAM”, “BREEAM-NL” en “Green Book Live” zijn allemaal handelsmerken die eigendom zijn van Building Research Establishment Limited (“BRE”) of BRE Global Limited en mogen niet worden gebruikt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BRE of BRE Global Limited.

Over DGBC en BREEAM

Stichting Dutch Green Building Council

De Dutch Green Building Council (DGBC) is een onafhankelijke stichting die het BREEAM-NL duurzaamheidskeurmerk heeft ontwikkeld voor de gebouwde omgeving in Nederland. Zij verstrekt certificaten aan projecten waarvan de mate van duurzaamheid is beoordeeld volgens vooraf gestelde criteria, vastgelegd in een Beoordelingsrichtlijn (BRL). De BREEAM-NL keurmerken zijn afgeleid van BREEAM international, ontwikkeld door de BRE in Groot-Brittannië (zie verder onder BREEAM).

DGBC wordt in haar activiteiten ondersteund door een groot aantal organisaties die allen een duurzaamheidsambitie hebben en de doelstelling van DGBC onderschrijven. Deze partners zijn actief betrokken bij de ontwikkeling en de voortdurende verbetering.

Meer informatie over DGBC vindt u op onze website www.dgbc.nl.

In de voorliggende beoordelingsrichtlijn, genaamd BREEAM-NL Gebied versie 6.1, vindt u alle informatie over de Nederlandse versie van het keurmerk voor ontwikkelen en herontwikkelen van gebieden.

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) was het eerste duurzaamheidskeurmerk voor de gebouwde omgeving in de wereld. Dit is nu de internationale standaard. Lokale aanpassingen en certificering vinden plaats door een netwerk van nationale schemabeheerders, Assessoren en professionals. BREEAM helpt projecten om hun milieu-impact te meten en te verkleinen, waardoor de gebouwen beter gewaardeerd worden.

Schemabeheer

BREEAM-NL wordt ontwikkeld en beheerd door DGBC onder licentie van BRE Global. Nederland is formeel door de BRE erkend als 'National Scheme Operator' (Schemabeheerder) en is als enige partij in Nederland gerechtigd dit keurmerk te beheren.

DGBC is als Schemabeheerder verantwoordelijk voor de inhoud en het goed functioneren van de BREEAM-NL Beoordelingsrichtlijnen. De interne organisatie is verdeeld in een projectbureau, een bestuur en een onafhankelijk College van Deskundigen (CvD). Het CvD heeft als primaire taak het bewaken van de kwaliteit en het functioneren van de BREEAM-NL schema's. Het CvD stelt zich onafhankelijk op ten opzichte van zowel projectbureau als bestuur. Zowel het CvD als het bestuur zijn (onbezoldigd) samengesteld op basis van het 'all parties concerned' principe en vertegenwoordigen de relevante belanghebbende partijen. Daarnaast worden partijen geraadpleegd via schema specifieke adviesgroepen en thema specifieke werkgroepen.

De gebruikershandleiding voor BREEAM-NL assessments is stapsgewijs beschreven hoe projecten worden gecertificeerd op basis van de BREEAM-NL keurmerken. Ook is beschreven hoe de onafhankelijkheid van de toetsing is geborgd. De meest recente versie van deze handleiding is te vinden op www.breeam.nl.

Zekerheid door BREEAM-NL en certificeren

Er worden steeds hogere eisen gesteld aan de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. De BREEAM-systematiek biedt een goed beoordelingskader, waarmee je de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden op een eenduidige wijze vast kunt stellen. BREEAM-NL is gebaseerd op het wereldwijd geteste en toegepaste keurmerk BREEAM International. BREEAM-NL sluit aan op de door BRE Global ontwikkelde internationale Code for a Sustainable Built Environment (CSBE). CSBE vormt ook de basis voor de andere nationale varianten voor BREEAM keurmerken, zoals bijvoorbeeld BREEAM-NOR, BREEAM-DE, BREEAM-ES, BREEAM-SE en natuurlijk BREEAM-NL.

De internationale Code for a Sustainable Built Environment (CSBE) biedt een kader voor de beoordeling van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. De strategische uitgangspunten en eisen in de CSBE definiëren een geïntegreerde aanpak voor het ontwerp, beheer en de evaluatie en certificatie van de ecologische, sociale en economische gevolgen van de gebouwde omgeving. Op het hoogste niveau van deze code wordt er een visie gevormd voor een duurzame gebouwde omgeving. CSBE wordt vervolgens geïnterpreteerd in een Core Technical Standard en een Core Process Standard, beiden ondersteund door de Core Science base.

De BREEAM Core Standard bestaat uit twee aparte, maar gerelateerde documenten: de technische eisen in de Core Technical Standard (CTS) en de proceseisen in de Core Process Standards (CPS). Deze documenten bevatten lijsten met eisen waaraan een Scheme Operator (zoals de DGBC dat is voor Nederland) moet voldoen om de naam BREEAM te mogen voeren. DGBC voert de BREEAM-NL uit onder licentie van BRE Global Ltd, BRE is geaccrediteerd door UKAS. In de gebruikershandleiding staat meer informatie over de licentie.

Om zekerheid te creëren is een onafhankelijke toetsing van de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden nodig. Het toetsen van de duurzaamheidsprestatie wordt in de BREEAM-NL methodiek uitgevoerd door Assessoren. DGBC leidt BREEAM-NL Assessoren op. Personen werkzaam bij DGBC kunnen nooit een Assessorrol vervullen. Tevens moeten Assessoren altijd onafhankelijk zijn van het project dat zij beoordelen, aantoonbaar gekwalificeerd en in bezit van een licentie van DGBC. Van elke beoordeling uitgevoerd door een Assessor wordt de kwaliteit door DGBC gecontroleerd. Deze processen zijn vastgelegd in de gebruikershandleiding. Alleen wanneer de kwaliteit van alle stappen gewaarborgd is, stelt DGBC het certificaat beschikbaar aan de Assessor. Het BREEAM-NL certificaat biedt formele verificatie dat de Assessor een beoordeling van een gebouw heeft voltooid, in overeenstemming met de vereisten van het schema en de kwaliteitsnormen en -procedures.

Een BREEAM-NL certificaat geeft ontwikkelaars, beleggers, opdrachtgevers, eigenaren en alle overige partijen verbonden aan de gebouwde omgeving de zekerheid dat het gebouw of gebied dat zij bezitten, verhuren of ontwikkelen aantoonbaar duurzaam is. En dat werkt! BREEAM is het meest toegepaste duurzaamheidskeurmerk in Europa en in Nederland wordt BREEAM-NL veelvuldig gebruikt voor het beoordelen van gebieden, bestaande bouw, nieuwbouw en grootschalige renovaties. Bezoek de website www.breeam.nl om gecertificeerde projecten te vinden, meer inzicht in het aantal behaalde BREEAM-NL certificaten per jaar of de gemiddelde certificaat scores per jaar in te zien.

Colofon

De DGBC is veel dank verschuldigd aan BRE Global voor hun voortdurende inzet voor internationale, relevante keurmerken. Maar ook aan onze participanten, die het verder ontwikkelen van BREEAM-NL mogelijk maken en aan alle personen die feedback en aanbevelingen leverden. Veel daarvan is in de creditteksten verwerkt. U kunt input (blijven) leveren via helpdesk@dgbc.nl aangezien deze beoordelingsrichtlijn grotendeels via een 'open source'-benadering tot stand komt, met behulp van kennis en expertise uit de markt. Ten tijde van de afronding van deze versie is een groot aantal deskundige en ervaren personen betrokken geweest. Niet in de laatste plaats het College van Deskundigen en de Adviesgroep Gebied, die continu de kwaliteit van het keurmerk door het jaar heen borgen en richting geven in het ontwikkelproces:

College van deskundigen

- ..

Adviesgroep Gebied

- ..

De inhoud van deze beoordelingsrichtlijn is gecontroleerd en goedgekeurd door de Adviesgroep Gebied, het College van Deskundigen en BRE Global.

Daarnaast zijn er meerdere partijen geweest die inhoudelijk hebben ondersteund bij de vertaling en de ontwikkeling, of die substantieel input hebben gegeven. Bij de ontwikkeling van deze versie van de beoordelingsrichtlijn zijn de volgende personen betrokken geweest:

- ..

Dutch Green Building Council

- ..

1 Introductie in BREEAM en BREEAM-NL

1.1 Wat is BREEAM?

BREEAM-NL is sinds 2009 de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. BREEAM-NL heeft vier keurmerken. Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten is er BREEAM-NL Nieuwbouw (en Renovatie). Bestaande gebouwen worden beoordeeld met In-Use en complete gebieden met BREEAM-NL Gebied. Om antwoord te krijgen op de vraag waarom BREEAM-NL, de BREEAM-NL factsheets te vinden en de link met bijvoorbeeld de Sustainable Development Goals of EU-taxonomie te ontdekken, zie de website www.breeam.nl.

Doelen van BREEAM

BREEAM beoordeelt, stimuleert en waardeert ecologische, sociale en economische duurzaamheid in de gebouwde omgeving. De BREEAM-keurmerken:

- Dagen de markt uit innovatieve oplossingen aan te dragen, die de duurzaamheidsprestaties van gebouwen optimaliseren.
- Vergroten het bewustzijn van gebouweigenaren, gebruikers, ontwikkelaars en beheerders over de voordelen van gebouwen met een beperkte milieu-impact.
- Ontwikkelen vertrouwen en waarde door het ter beschikking stellen van onafhankelijke certificering waarin de meerwaarde voor individuen, bedrijven, maatschappij en milieu wordt getoond.

Doelstellingen van BREEAM

- Het voorzien in markterkenning van gebouwen met lage milieu-impact.
- Ervoor zorgen dat duurzame best practices in gebouwen worden geïncorporeerd.
- Het uitdagen van de markt voor het beschikbaar stellen van innovatieve, kosteneffectieve oplossingen die de milieu-impact van gebouwen verlagen.
- Het mogelijk maken dat organisaties hun milieudoelen en verbeteringen op een eenduidige manier kunnen laten zien.

Kernprincipe/waardes BREEAM

- Vaststellen van de milieutechnische kwaliteit door een toegankelijke, holistische en gebalanceerde methode.
- BREEAM is gebaseerd op objectieve criteria die goede duurzame prestaties waarderen.
- Gebruikmakend van een flexibele aanpak waarbij gestuurd wordt op positieve output zonder maatregelen voor te schrijven.
- Prestaties zijn waar mogelijk gebaseerd op wetenschappelijk bewijs.
- Certificeren op een onafhankelijke manier waardoor de betrouwbaarheid wordt vergroot.
- Waar mogelijk bestaande tools en standaarden in de markt overnemen, om de ontwikkeling van beleid en technologie te bevorderen en kosten te verminderen.
- Opstellen van technische en operationele vraagstukken met relevante internationale en nationale normen, inclusief de normen van het CEN/TC 350 van de Europese commissie.
- Samenwerking met een representatieve range van stakeholders om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen die deze principes onderschrijven.

De duurzaamheidsdoelstellingen stijgen uit boven het wettelijk minimum zoals vastgelegd in het BBL of andere wet- en regelgeving. BREEAM-NL-certificering is daarmee 'bovenwettelijk'. BREEAM-NL is altijd een vrijwillige keus van de opdrachtgever. De BREEAM-NL doelstellingen zijn gebaseerd op actuele praktijkrichtlijnen (best practices). Er is bij de meeste onderwerpen (credits) keuzevrijheid. Zo kunnen ontwikkel- en bouwteams zelf kiezen voor welke credits zij de punten willen behalen, om de beoogde totaalscore op te bouwen. Voor een aantal criteria geldt een minimumstandaard die je moet behalen. Dat

betekent dat je verplicht aan bepaalde criteria moet voldoen om op een bepaalde totaalscore uitkomen. Deze criteria heten minimale vereisten en verplichte punten.

1.2 BREEAM-NL keurmerken

Stichting Dutch Green Building Council is de NSO (National Scheme Operator) voor BREEAM in Nederland. DGBC beheert verschillende BREEAM-NL keurmerken in Nederland, ontwikkeld om de duurzaamheidsprestaties van ontwikkelingen over de verschillende levensfasen te beoordelen.

De Nederlandse creditlijsten zijn toegespitst op Nederlandse wet- en regelgeving, praktijkrichtlijnen en bouwpraktijk. Daarbij wordt consistentie met de internationale BREEAM-versie bewaakt door BRE Global. Hierdoor kan de gebruiker, via de BREEAM-NL Assessor en het certificeringsproces, de prestaties van het project op een onafhankelijke en robuuste manier meten, evalueren en reflecteren op basis van actuele praktijkrichtlijnen (best practices).

De creditlijsten zijn samengebundeld in beoordelingsrichtlijnen. De operationele beoordelingsrichtlijnen zijn:

- BREEAM-NL Gebied voor (her)ontwikkelingen op gebiedsniveau
- BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie voor nieuwe en grootschalige gerenoveerde utiliteitsgebouwen
- BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie voor nieuwe en grootschalige gerenoveerde woningen en woongebouwen
- BREEAM-NL In-Use voor bestaande utiliteitsgebouwen in gebruik
- BREEAM-NL In-Use voor bestaande woningen

De duurzaamheidsprestatie kan je kwantificeren met een aantal individuele maatregelen en bijbehorende criteria, die zich uitstrekken over meerdere verschillende duurzaamheidscategorieën. Deze vind je uiteindelijk uitgedrukt als een enkele gecertificeerde BREEAM-NL kwalificatie terug op het certificaat. De toe te kennen punten kunnen per type gebouw of gebruiksfunctie verschillen. De aanvrager geeft in zijn dossier per onderdeel van het gebouw aan welk gebruiksfunctie van toepassing is. De actuele versie van deze beoordelingsrichtlijn is te raadplegen en te downloaden op www.breeam.nl. In de recent gepubliceerde beoordelingsrichtlijnen is er aan het begin van elke categorie de context en waarde van de betreffende categorie uitgelegd.

1.3 BREEAM-NL Gebied

BREEAM-NL Gebied is een prestatiegerichte beoordelingsmethode en een certificeringssysteem voor gebieden waar een ontwikkeling of herontwikkeling plaatsvindt.

Het BREEAM-NL Gebied schema beschouwt duurzaamheid in brede zin (holistische benadering). Dit betekent dat gebieden met BREEAM-NL Gebied worden beoordeeld op een breed scala aan onderwerpen, dat terugkomt in de 6 verschillende categorieën: management, synergie, bronnen, ruimtelijke kwaliteit, welzijn en welvaart en gebiedsklimaat.

De uitkomst van een BREEAM-NL Gebied beoordeling is een gecertificeerde BREEAM-NL Gebied score. Deze score toont de prestatie van het gebied op de verschillende categorieën, zoals in Tabel 1 weergegeven. Hiermee kunt u zowel op totaalscore als op categoriescore de prestatie vergelijken met andere gebieden. Bovendien krijgt u inzicht op basis waarvan u de duurzaamheidsprestatie kunt optimaliseren.

Tabel 1: BREEAM-NL Gebied categorieën

Categorie	Doel
Management	Het (her)ontwikkelingsproces wordt op een maatschappelijk verantwoorde manier ingericht. Zodanig dat samen met stakeholders kan worden gekomen tot de realisatie van zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen.
Synergie	Het bereiken van economische, ecologische en sociale meerwaarde op basis van een integrale samenhang van de gebiedseigen kwaliteiten.
Bronnen	Het verminderen van de CO ₂ -uitstoot en efficiënt gebruik van de natuurlijke hulpbronnen.
Ruimtelijke Ordening	Het maximaliseren van veiligheid, milieukwaliteit, ecologische kwaliteit en efficiënt landgebruik.
Welzijn en Welvaart	Het bereiken van een veilige, aantrekkelijke en sociaal samenhangende omgeving en een gezonde economie.
Gebiedsklimaat	Het bereiken van een gezonde en toekomstbestendige fysieke leefomgeving.

Binnen elke categorie wordt een gebied op verschillende aspecten ('credits') beoordeeld. In deze beoordelingsrichtlijn zijn deze credits in detail uitgewerkt.

1.4 Wanneer met BREEAM-NL Starten

Om de BREEAM-NL methodiek efficiënt en effectief te integreren in de uit te voeren ontwikkeling is het raadzaam om zo vroeg mogelijk in het proces een BREEAM-NL Expert of Assessor in te schakelen. Zij hebben ervaring met het integreren van de BREEAM-NL methodiek in ontwikkelingen. Het vroeg betrekken van een Expert en Assessor helpt in het bereiken van de gewenste kwalificatie en verkleint het risico op ongewenste gevolgen van ontwerpbesluiten en mogelijkheden.

Figuur 1 benadrukt het verband tussen de BREEAM-NL assessment- en beoordelingsfasen en de gangbare fasen in een gebiedsontwikkeling. Deze figuur maakt inzichtelijk in welke fase BREEAM-NL Gebied relevant is om toe te passen in lijn met de (her)ontwikkeling. Ook helpt het om te bepalen wanneer een BREEAM-NL Expert en Assessor moet worden aangesteld in het proces. Opdrachtgevers kunnen op de website van www.breeam.nl actuele lijsten bekijken van BREEAM-NL Assessoren en Experts.

Het is belangrijk om rekening te houden met het feit dat BREEAM-NL voornamelijk de algemene prestaties van het project weerspiegelt. De methodiek is niet specifiek bedoeld om de aanwezige kansen of beperkingen voor stakeholders, planning of ontwerp aan te duiden. Met name de opdrachtgever, het ontwerpteam, de ontwikkelaar, de BREEAM-NL Expert en eventuele andere specialistische disciplines spelen daarin een belangrijke rol om tot de gewenste BREEAM-NL kwalificatie te komen.

De ambitie en doelstelling om te gaan sturen op duurzaamheid moet in de eerste plaats van de opdrachtgever komen. Om dit mogelijk te maken, beveelt DGBC aan dat opdrachtgevers en hun projectteams uiterlijk in Stap 2 van de Haalbaarheid en Projectdefinitie samenwerking met een BREEAM-NL Assessor en/of Expert te starten. Idealiter gebeurt dit eerder. Zo stel je en bereik je realistische doelen, definieer je passende verantwoordelijkheden en pas je, waar mogelijk, goedkope of kosteloze oplossingen voor milieueffecten toe. Deze fase wordt in BREEAM-NL ook wel de Project Fase gedefinieerd waarin de toepassing van credits en criteria in het projectplan van het gebied geïntegreerd zullen worden.

De hierop volgende fase, de Assessmentfase wordt zo genoemd omdat hier de benodigde bewijslast wordt verzameld waarmee de criteria worden aangetoond. Dit komt overeen met Stap 3 Voorlopig Ontwerp, als de fase waarin de ontwerpplannen concreet worden gemaakt en de bewijslast voldoende aanwezig is om de BREEAM-NL eisen te kunnen onderbouwen.

De Controle Fase sluit de Assessment Fase af als de assessor al het bewijsmateriaal en het rapport controleert. Dit kan plaatsvinden na afronding van Stap 3 Voorlopig Ontwerp. Elke hercertificeringscyclus van drie jaar (H5.2) vindt gedurende het (her)ontwikkelproces plaats waarbij credits, criteria en bewijslast worden toegevoegd,

veranderen of worden geactualiseerd. Dit kan in elke latere fase van de ontwikkeling plaatsvinden, en kan dan ook opnieuw worden beoordeeld als toevoeging op de initiële certificering.

Figuur 1 BREEAM-NL assessment en certificeringsfasen

Gebiedsontwikkeling	BREEAM-NL Certificeringsfasen				
01. Initiatief					
02. Haalbaarheid en Projectdefinitie	Zelf Assessment				
03. Voorlopig Ontwerp		Project Fase	Assessment Fase	Controle Fase	Hercertificering
04. Definitief Ontwerp					
05. Uitvoering					
06. Beheer en gebruik					

1.5 Hoe de BREEAM-NL Gebied beoordelingsrichtlijn te gebruiken?

Met deze BREEAM-NL beoordelingsrichtlijn:

- Kunnen gekwalificeerde en licentiehoudende BREEAM-NL Assessoren een BREEAM-NL assessment afronden en een eindkwalificatie behalen.
- Kan DGBC een Quality Assurance (QA) beoordeling laten uitvoeren op de assessmentrapportage van een Assessor, in lijn met de procedures die zijn opgesteld.
- Krijgen BREEAM-NL Experts hulp bij ondersteuning van projectteams met het definiëren, monitoren en succesvol bereiken van de gewenste eindkwalificatie.
- Hebben opdrachtgevers en projectteams een referentie in handen, hoe het beoogde gebouw met BREEAM-NL wordt getoetst.

De beoordelingsrichtlijn is opgedeeld in zes delen:

- Introductie in BREEAM.
- Scope van BREEAM-NL beoordelingsrichting
- Score en kwalificatie.
- Assessment criteria.
- Bewijsmateriaal.
- Bijlagen.

Reikwijdte

Het onderdeel 'Reikwijdte van BREEAM-NL Gebied' beschrijft soorten gebouwen, gebruiksfuncties en stadia van beoordeling waarop je dit BREEAM-NL keurmerk kunt toepassen. Opdrachtgevers en BREEAM-NL Assessoren kunnen deze scope gebruiken, om te controleren of het juiste BREEAM-NL keurmerk is toegepast voor het specifieke project.

Score en kwalificatie

Het onderdeel 'Score en kwalificatie' illustreert hoe je de beoordeelde prestaties van een gebouw meet en beoordeelt. Het schetst de wegingspercentages per categorie, de minimale scores per eindkwalificatie, minimale vereisten en de verplichte credits. Het bevat ook een beschrijving van de credits per gebruiksfunctie, inclusief Innovatiecredits. Hierbij zie je hoe de prestaties hiertegen worden berekend en uitgedrukt in de BREEAM-NL kwalificatie.

Als alle credits binnen een categorie zijn beoordeeld, dan kan een categoriescore worden bepaald. Vervolgens past deze een categorieweging toe. De gewogen categoriescores worden opgeteld. Deze geven een totaalscore, waarbij eventueel nog aanvullende scores komen voor toegekende innovatiecredits en zogenoemde 'exemplary performances,' ofwel buitengewone prestaties. Deze totaalscore leidt uiteindelijk tot een kwalificatie: bijvoorbeeld Good, Excellent, Outstanding.

Certificeren

Het onderdeel 'Certificeren' geeft aan hoe de beoordelingsrichtlijn wordt toegepast binnen het certificeringsproces van BREEAM-NL. De hoofdlijnen hiervan staan beschreven in de gebruikershandleiding, maar kent per beoordelingsrichtlijn specifieke kenmerken. De kenmerken voor deze versie van de richtlijn worden hier beschreven.

Leeswijzer

Elke BREEAM-NL credit is hetzelfde opgebouwd. Deze beschrijft de criteria en doelen waaraan een project moet voldoen, om in aanmerking te komen voor de aan de credit gekoppelde punten. Voor een verdere beschrijving van de structuur van een credit: zie Hoofdstuk 5 Leeswijzer.

Assessment criteria

Vastgoedprojecten, het gerealiseerde gebouw en bouwkevel beoordeel je in de ontwikkel- en opleverfasen, op basis van onderwerpen in negen verschillende categorieën zoals eerder benoemd in de introductie van de beoordelingsrichtlijn.

Elke categorie en elk onderwerp (genaamd 'credit') is in deze beoordelingsrichtlijn uitgewerkt. Voor elke credit zijn duurzaamheidsdoelstellingen gedefinieerd en criteria waaraan moet worden voldaan. Wanneer aantoonbaar en herleidbaar aan de criteria is voldaan, kan een Assessor punten toekennen.

Bewijsmateriaal

Een belangrijk aspect van BREEAM-NL is dat de duurzaamheidsprestaties van een gebouw aantoonbaar zijn. De prestaties moeten herleidbaar en aantoonbaar zijn. Om dat te waarborgen is bewijsmateriaal nodig. In Hoofdstuk 4 "Bewijsmateriaal" staat alle informatie over de verschillende types bewijsmateriaal, de geschiktheid en robuustheid van bewijsmateriaal nodig voor een certificering.

Bijlagen

Afhankelijk van de gekozen beoordelingsrichtlijn zijn er meerdere verschillende bijlages. Deze bijlages heten Checklists. In deze checklists staan alternatieve eisen in het geval van gebruiksfunctie specifieke criteria of daadwerkelijke checklist ter ondersteuning van credits.

2. Reikwijdte van BREEAM-NL Gebied

De BREEAM-NL Gebied beoordelingsrichtlijn (BRL) kan worden gebruikt voor de beoordeling van de duurzaamheidsprestatie van gebieden waar een ontwikkeling of herontwikkeling plaatsvindt. Is het resultaat van de beoordeling positief en is dit onafhankelijk getoetst? Dan wordt een BREEAM-NL Gebied certificaat afgegeven met daarop de op het gebied van toepassing zijnde kwalificatie.

Alle BREEAM Gebied assessments in Nederland moeten met de BREEAM-NL Gebied beoordelingsrichtlijn worden uitgevoerd. Dit is overeengekomen tussen DGBC en BRE Global.

Het is mogelijk om een zelf assessment uit te voeren in de assessmenttool. Hiermee kunt u een niet-onafhankelijk getoetste score berekenen. De scores die uit deze zelfassessment komen, mogen niet worden gepubliceerd of worden gebruikt voor externe doeleinden, zolang er geen certificering heeft plaatsgevonden.

2.1 Gebieden die met BREEAM-NL Gebied kunnen worden beoordeeld

De BREEAM-NL Gebied beoordelingsrichtlijn kan worden gebruikt voor de beoordeling van gebieden die worden (her) ontwikkeld in Nederland. Een gebied is volgens deze Beoordelingsrichtlijn in ontwikkeling of herontwikkeling als er wordt voldaan aan het merendeel van de volgende kenmerken:

- Er is een masterplan of een gebiedsvisie (c.q. er wordt een plan of visie opgesteld / geactualiseerd);
- Er is sprake van te maken ruimtelijke keuzes, dit in tegenstelling tot een bestaande situatie die ongewijzigd blijft;
- Er is een centrale organisatie of een samenwerking van organisaties verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling: de projectorganisatie;
- Het gebied bevat bebouwing, publieke ruimte en infrastructuur;
- De (her)ontwikkeling heeft een significante impact op mobiliteit;
- De (her)ontwikkeling stimuleert aanvullende of nieuwe beschikbaarheid van zorgcentra, scholen, winkels, gebedshuizen, speelplaatsen of andere vergelijkbare faciliteiten of diensten;
- De (her)ontwikkeling heeft naar verwachting significante impact op bestaande gemeenschappen.

In deze beoordelingsrichtlijn wordt de geplande situatie na de (her)ontwikkeling beschouwd en het proces om daar te komen. De bestaande situatie wordt daarbij als vertrekpunt gehanteerd en de bestaande werken zijn integraal onderdeel van de certificering.

De richtlijn is geschikt voor de herontwikkeling van gebieden met bestaande werken, zoals gebouwen, wegen en civieltechnische kunstwerken. Onder "aanvullingen op de criteria-eisen" kunnen extra eisen zijn gesteld aan bestaande werken.

De BREEAM-NL Gebied beoordelingsrichtlijn is niet geschikt voor het certificeren van de 'Status Quo' van een gebied, als er geen sprake is van een ontwikkeling. Bijvoorbeeld als een gemeente zou willen weten hoe een bepaalde wijk op duurzaamheid presteert in de huidige situatie. Indien het gebied een actieve multidisciplinaire beheersorganisatie heeft en bezig is met het verbeteren van het gebied zou het schema wel toepasbaar kunnen zijn. Als het aan de eerder genoemde criteria voldoet. Hierover dient met DGBC contact te worden opgenomen.

2.2 Gebiedstypologieën

Gebieden in Nederland kunnen typologisch sterk verschillen in hun aard en geografische ligging, in de mate van verstedelijking en in het gebruik. We kennen woonwijken, kantorenparken, bedrijfsterreinen, multifunctionele binnensteden en natuurlijk nog vele andere soorten gebieden. De credits in deze beoordelingsrichtlijn zijn zo opgezet dat ze voor alle gebiedstypen van toepassing zijn, dus alle typen bebouwde omgeving kunnen met deze beoordelingsrichtlijn worden beoordeeld. Een zekere mate van bebouwing is wel een vereiste. Zo is de beoordelingsrichtlijn niet bedoeld om bijvoorbeeld natuurparken of natuurgebieden te toetsen.

2.3 Gebieds- en systeemgrenzen

Het is van belang de omvang en de grenzen van het te beoordelen gebied eenduidig vast te leggen samen met de beoogde eindsituatie van de te beoordelen ontwikkeling. Op voorhand wordt het gebied ruimtelijk afgebakend met gebiedsgrenzen op een kaart. Het assessment gaat over dat begrensde gebied. Het staat de opdrachtgever vrij de gebiedsgrens bij aanvang van het assessment zelf te bepalen. Als voorbeeld kan de grens van de grondexploitatie worden aangehouden.

Naast de gebiedsgrens is voor sommige credits het begrip systeemgrens geïntroduceerd. Met de systeemgrens wordt een groter gebied aangeduid dan het op voorhand gedefinieerde gebied. Dit is noodzakelijk omdat voor sommige aspecten een gebied niet los gezien kan worden van de aangrenzende gebieden. Als men dient te beoordelen op basis van een systeemgrens staat dit vermeld in de credit, zo niet dan geldt altijd de gebiedsgrens. De systeemgrens kan per credit verschillen, de gebiedsgrens staat vast voor het gehele assessment.

2.4 Scope

De criteria-eisen die in BREEAM-NL Gebied worden gesteld hebben invloed op het ontwikkelproces van een gebied op verschillende schaalniveaus. De niveaus kunnen worden onderscheiden in de planologische keuzes van de opdrachtgever, de ruimtelijke keuzes en structuren in het gebied, de inrichting en gebouwen in het gebied en de sociale structuren en processen van gebruikers, bewoners en bedrijven in het gebied.

Het belangrijkste aandeel wordt bepaald door de keuzes die de opdrachtgever in het gebied voor ogen heeft, de duurzaamheidseisen worden onderdeel van het planologische proces om tot een gebied te komen. Hier moet gedacht worden aan de manier waarop de projectorganisatie wordt georganiseerd, hoe participatie wordt uitgevoerd en hoe de ruimtelijke processen worden verankerd in de ontwikkelplannen. Deze beleidsaspecten hebben veel overlap met de gemeentelijke processen en de Omgevingswet, meer hierover in H 5.4.

De ontwikkelplannen hebben impact op de ruimtelijke structuren in het gebied, daarbij worden gebieden beoordeeld op de materiaalkeuzes die in gebied worden toegepast, hergebruik van materialen en structuren, ecologische waarden, hemelwateropvang en groenvoorzieningen.

Naast het proces en structuren wordt de beoordeling van het gebied ook voor een deel bepaald door de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen, denk aan de energieprestaties van de gebouwen, of waterhergebruik systemen zijn toegepast en of gebouwen ook aantoonbaar duurzaam zijn.

De belangrijkste impact van het gebied is van invloed op de gebruikers van het gebied, met welke ruimtelijke ingrepen en organisatorische processen kunnen de sociale en maatschappelijke structuren in het gebied worden versterkt. Op deze manier wordt een goede leefbaarheid en sociale connectie met het gebied gestimuleerd.

3. BREEAM-NL Score en kwalificatie

De prestatie van een gebied dat wordt beoordeeld conform BREEAM-NL Gebied komt tot stand op basis van een aantal elementen, namelijk:

1. BREEAM-NL Gebied kwalificatie
2. Weegfactor per categorie
3. Credits en punten

De wijze waarop een BREEAM-NL Gebied kwalificatie wordt uitgerekend, vatten we hieronder samen.

3.1 BREEAM-NL Gebied kwalificatie

Met BREEAM-NL Gebied wordt een score berekend. Op basis van de score de daaraan gekoppelde kwalificaties te behalen. De kwalificaties en bijbehorende scores staan aangegeven in Tabel 2.

Tabel 2: BREEAM-NL Gebied kwalificatie.

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

* Voor de kwalificatie 'outstanding' zijn aanvullende eisen verplicht; dit wordt in paragraaf 3.6 toegelicht.

De BREEAM-NL Gebied kwalificatie maakt het mogelijk voor de opdrachtgever of andere belanghebbenden om de prestatie van het gebied te vergelijken met andere gebieden.

De kwalificatie 'Unclassified' geeft aan dat de prestatie niet aan de eisen van BREEAM-NL Gebied voldoet. Dit kan zijn omdat niet aan de kenmerken van paragraaf 2.1 wordt voldaan, of dat de behaalde score niet boven de drempelwaarde van 30% uitkomt. Beide zijn noodzakelijk, wilt u een formeel BREEAM-NL Gebied certificaat behalen.

BREEAM Assessment - credits en punten

BREEAM-NL Gebied v6.1 bestaat uit 47 individuele credits ondergebracht in zes milieucategorieën, plus een categorie 'Innovatie'. In hoofdstuk 3.2 staat meer informatie over innovatie credits en exemplary performance. Elke credit beoordeelt een specifieke aan de ontwikkeling gerelateerd milieueffect of -kwestie. Denk daarbij aan onderwerpen zoals luchtkwaliteit of criteria over een het participeren van gebruikers in het ontwikkelen van het gebied. Voor elke credit is een bepaald aantal punten beschikbaar.

Een project krijgt BREEAM-NL punten als je aantoont dat het voldoet aan de 'best practices prestatieniveaus', behorend bij een specifieke credit. Hiermee wordt bedoeld dat een milieueffect is verminderd. Of, in het geval van de categorie gebiedsklimaat, dat er een specifiek omgeving gerelateerd probleem is aangepakt. Denk bijvoorbeeld aan goed thermisch comfort, voldoende daglicht toetreding in gebouwen of voorkomen van geluidsoverlast.

Het aantal beschikbare punten voor een individueel beoordelingscriterium varieert. In het algemeen geldt: hoe meer punten een project kan behalen voor een bepaalde credit, hoe belangrijker die credit is voor het verminderen van de impact van het gebied op het milieu. Kun je meerdere punten voor een credit behalen, dan is het toegekende aantal punten meestal gebaseerd op een olopende schaal of benchmark. Daarbij beloont BREEAM-NL methodiek een steeds grotere prestaties met een hoger aantal punten. Behalve de behaalde BREEAM-NL totaalscore en kwalificatie geeft de behaalde gebiedsprestatie ook inzicht in een reeks belangrijke duurzaamheidsindicatoren. Een voorbeeld zijn de milieueffecten tijdens de bouw en in de gebruiksfase. Het betekent dat je BREEAM-NL kunt gebruiken om algemene doelen te bepalen, maar dat het ook mogelijk is om de methode te gebruiken om prestatieniveaus van een gebied te definiëren. Die kunnen dan worden gebruikt als ondersteuning van specifieke organisatorische beleidsdoelstellingen voor individuele milieucriteria. Wees wel voorzichtig met het vaststellen van ontwerpdoelen op basis van individuele credits en puntenniveaus. Het kan de ontwerpflexibiliteit beperken. Dat kan impact hebben op de projectkosten.

3.2 Weegfactor per categorie

Om een flexibel systeem te handhaven hanteert BREEAM-NL een ‘balanced scorecard’-benadering voor de beoordeling en beoordeling van een project. Het betekent dat je, om een bepaald prestatieniveau te bereiken, de meeste BREEAM-NL punten kunt verhandelen. Dat wil zeggen dat je gebouwprestaties in het ene gebied kunt compenseren door prestaties in een ander gebied, om de beoogde BREEAM-NL score te bereiken.

BREEAM-NL stelt minimum prestatienormen vast op belangrijke gebieden als energie, water, afval enzovoorts. Zo waarborgt de beoordelingsrichtlijn dat de Assessor, die een bepaalde beoordeling nastreeft, prestaties tegen fundamentele milieukwesties niet over het hoofd ziet. Bedenk hierbij dat dit minimaal aanvaardbare prestatieniveaus zijn. Het zijn niet perse niveaus die representatief zijn voor een BREEAM-NL kwalificatie. Om een bepaalde BREEAM-NL kwalificatie te behalen, moet het project de minimale algemene percentagescore behalen, plus de minimale normen die van toepassing zijn (zie tabel 4). Er zijn twee soorten minimale normen, namelijk de ‘minimale vereisten’ en de ‘verplichte credits’.

Minimale vereisten

De minimale vereisten zijn van toepassing bij verschillende credits. Ze geven criteria weer die een project minimaal moet behalen. Worden deze niet behaald, dan is geen BREEAM-NL kwalificatie mogelijk. Met het voldoen aan deze vereisten zijn geen punten te behalen. In de credits vind je de minimale vereisten terug als apart onderdeel.

Verplichte credits

De verplichte credits geven per credit een minimum standaard, waarmee je een bepaalde BREEAM-NL kwalificatie kunt behalen. Dit houdt in dat per kwalificatieniveau voor een aantal credits een minimum aantal punten is behaald.

Tabel 1: Overzicht verplichte credits

Credit Gebiedsontwikkeling	‘Pass’ 1 Ster	‘Good’ 2 Sterren	‘Very Good’ 3 Sterren	‘Excellent’ 4 Sterren	‘Outstanding’ 5 Sterren
MAN 1 Management	-	2	3	3	3
MAN 2 Participatie	-	1	2	3	4
SYN 1 Gebiedsaard	-	-	2	2	2
SYN 2 Gebiedsvisie	-	-	4	4	4
Case study materiaal	-	-	-	-	√

Innovatiecredits en Exemplary Performance

Met innovatiecredits kun je innovaties die de duurzaamheidprestaties van een gebied vergroten aanvullend waarderen. Het gaan dan om vernieuwingen, bovenop de prestaties die momenteel in BREEAM-NL al worden gewaardeerd. Innovatiepunten stimuleren opdrachtgevers en bouw- en ontwerpteams hun gebied extra duurzaam te maken. Bovendien vergroten ze zo kennis, technieken en toepassingen in de markt. Je kunt een innovatiecredit behalen als een techniek, werkwijze of andere toepassing als innovatief is beoordeeld. Innovatiecredits kun je aanvragen met Instructie 101 (zie BREEAM-NL).

Voor elk toegekend innovatiepunt kan de Assessor 1% aan de totaalscore toevoegen, met een maximum van 10%. Innovatiepunten zijn onafhankelijk van het BREEAM-NL-kwalificatie. Een Assessor kan ze dus voor elke kwalificatie (vanaf PASS) toekennen.

Een gebied kan ook extra punten verdienen als er wordt voldaan aan Exemplary Performance. Het is een 'voorbeeldige prestatiecriteria' in een BREEAM-NL-credit. Deze Exemplary performances hebben ook een waarde van 1% bovenop de totaalscore. De BREEAM-NL kwalificatie wordt afgetopt op 100%. Innovatiepunten en Exemplary Performance worden alleen als hele procentpunten toegekend. Zie tabel 5 voor een overzicht van de mogelijke Exemplary Performances (EP).

Tabel x. nader aan te vullen

Credit	Aantal EP's
MAN 2	1%

3.3 Weging

Het aantal punten die door een Assessor zijn goedgekeurd bepaald de uiteindelijk totaalscore. Om tot een totaalscore te komen moet rekening worden gehouden met een aantal verrekensfactoren. De Assessor hoeft dat niet zelf te doen. De Assessmenttool maakt deze berekening automatisch.

Per categorie zijn er een maximaal aantal punten te behalen. Het aantal behaalde punten ten opzichte van het maximaal aantal te behalen punten levert een percentage op. Dat percentage wordt vermenigvuldigd met het wegingspercentage van elke categorie. Door de negen categoriescore bij elkaar op te tellen krijg je een totaalscore. Dat is de score op het certificaat.

De wegingsfactoren zijn gebaseerd op een consensus uit het onderzoek bij verschillende stakeholders en organisaties. Denk aan overheid, leveranciers, fabrikanten en kennisinstellingen. Dit 'peer reviewed' onderzoek is door BRE uitgevoerd om het relatieve belang (gewicht) van elke duurzaamheids categorie vast te stellen. In Nederland is voornamelijk geen eigen onderzoek of stakeholderanalyse uitgevoerd. Daarom houden we dezelfde weging aan als voor BREEAM International. Het betreft hier dus een consensus op basis van kwalitatief onderzoek en geen wetenschappelijke weging. De wegingspercentages kunnen in de loop van de tijd wijzigen, als maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Tabel 3: Weging van categorieën binnen BREEAM-NL Gebied.

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

3.4 Het berekenen van een BREEAM-NL Gebied score voor een gebied

Een bevoegde BREEAM-NL Gebied assessor moet de score van een gebied valideren. Daarbij kan hij of zij gebruikmaken van de assessmenttool en moet er voldaan worden aan de vigerende gebruikershandleiding voor BREEAM-NL assessments, te vinden op www.breeam.nl.

Het proces van het vaststellen van een BREEAM-NL Gebied score is hieronder beschreven. In tabel 4 is een voorbeeldberekening opgenomen.

1. Stel het aantal behaalde punten per categorie vast;
2. Stel het percentage per categorie vast op basis van het maximum aantal te behalen punten in elke categorie; bijvoorbeeld 25 punten behaald van 50 = 50%.
3. Vermenigvuldig de categoriepercentages met de wegingsfactoren; dit levert de categoriescore op.
4. Tel de categoriescores bij elkaar op, inclusief de innovatiecredits indien van toepassing; dit levert een concept eindscore op;
5. Controleer of de verplichte credits voor de voorlopige kwalificatie zijn behaald. Zo ja, dan is de concept kwalificatie gelijk aan de definitieve kwalificatie.

Tabel 4: Voorbeeld BREEAM-NL Gebied berekening. Nader aan te vullen

Categorieën	Behaalde punten	Maximaal aantal punten	% Behaalde punten	Weging categorie	Score categorie
Management	5	10	50%	15%	7,50%
Synergie	12	18	67%	16%	10,67%
Bronnen	26	52	50%	20%	10,00%
Ruimtelijke Ordening	16	50	32%	18%	5,76%
Welzijn & Welvaart	15	16	94%	17%	15,94%
Gebiedsklimaat	10	30	33%	14%	4,67%
BREEAM-NL Gebied score	54,53%				
BREEAM-NL Sterren	2 sterren				

• LET OP: het aantal hier genoemde beschikbare punten is slechts een voorbeeld

Verplichte credits voor kwalificatie 3 STERREN	Behaald?
MAN 1 - 3 punten	✓
MAN 2 - 2 punten	✓
SYN 1 - 2 punten	✓
SYN 2 - 4 punten	✓
Innovatiecredits	1%
Eindscore	55,53%
BREEAM-NL Sterren	3 sterren

In bovenstaand voorbeeld is de tijdelijke kwalificatie 'Good' niet gelijk aan de definitieve kwalificatie omdat de innovatiecredit heeft geleid tot een stap naar het volgende niveau ('Very Good' is vanaf 55%).

BREEAM-NL kwalificatie 'Outstanding'

Om voor een gebied een BREEAM-NL kwalificatie 'Outstanding' te kunnen verkrijgen moet aan de volgende eisen worden voldaan:

1. De definitieve score moet $\geq 85\%$ zijn;
2. De verplichte credits moeten zijn behaald;
3. Er moet een case study worden opgeleverd volgens onderstaande richtlijnen.

Case study

Eén van de belangrijkste aspecten van een BREEAM-NL kwalificatie 'Outstanding' is de voorbeeldfunctie van deze projecten voor de rest van de markt. Het is daarom van groot belang dat andere ontwikkelaars en opdrachtgevers de beschikking kunnen hebben over een goede case study. De case studies worden gedeeld via www.breeam.nl.

De opdrachtgever van het gebied dat de BREEAM-NL kwalificatie 'Outstanding' heeft bereikt moet daarom een kant en klare casestudy aanleveren. Deze informatie moet worden ingediend samen met het definitieve rapport van de assessor. Het 'Outstanding' project heeft een voorbeeldfunctie, zodat anderen ervan kunnen leren. Als richtlijn, waarbij de feitelijke invulling aan het projectteam wordt gelaten, kun je denken aan het volgende:

- Uitgebreide omschrijving van het project, inclusief bouwkavel en omgeving
- Ontwerpuitgangspunten en innovaties
- Duurzaamheidsaspecten (technieken, processen en maatregelen)
- Bijzonderheden in het BREEAM-NL certificeringstraject
- Scores
- Kosten en baten van de duurzaamheidsdoelstelling - Kengetallen (per m² BVO, fte etc.)
- Wat kunnen anderen van dit project leren?
- Aanbevelingen voor verdere verduurzaming in de toekomst

Na goedkeuring van de opdrachtgever zal DGBC de casestudy mogen gebruiken op haar websites en eventueel voor diverse publicaties. Indien geen casestudy wordt aangeleverd, zal het gebied de BREEAM-NL kwalificatie 'Excellent' krijgen.

4 Bewijslast voor BREEAM-NL Gebied

BREEAM-NL is een onafhankelijk getoetste beoordelings- en certificeringsmethodiek die werkt in overeenstemming met nationale en internationale richtlijnen. Werken conform internationale richtlijnen zorgt ervoor dat certificeringssystemen, zoals BREEAM-NL op een consistente en betrouwbare wijze functioneren. Het door de assessor opgestelde BREEAM-NL assessmentrapport, en de kwaliteitsborging door DGBC, is fundamenteel voor BREEAM-NL voor het borgen van de kwaliteit van de BREEAM-NL score en het vertrouwen daarin.

Om de consistentie en betrouwbaarheid zeker te stellen moeten alle beoordelingen binnen de certificering zijn gebaseerd op verifieerbare en betrouwbare informatie, die herleidbaar en relevant is en betrekking heeft op het project dat wordt beoordeeld. Dit is belangrijk omdat er zo wordt gezorgd voor overeenstemming met de internationale BREEAM standaard. Maar ook vanuit het oogpunt van risicomanagement richting de klanten en BREEAM-NL assessoren is dit belangrijk, bijvoorbeeld als de uitkomst van een certificering wordt betwist.

4.1 Niveau van bewijsmateriaal

Bewijs bij een gebiedsontwikkeling kent een grote verscheidenheid aan bewijsmateriaal. Daarom wordt binnen deze beoordelingsrichtlijn geen al te specifieke beschrijving van het benodigde bewijsmateriaal gegeven, hoewel bij sommige credits wel specifieke documenten benodigd zullen blijven

Het niveau van bewijsmateriaal is wel belangrijk, omdat dit iets zegt over de aannemelijkheid dat iets daadwerkelijk is of wordt gerealiseerd of geborgd. De volgende verschillende bewijslastniveaus zijn te identificeren, met per niveau een aantal voorbeelden van bewijsmateriaal:

Niveau 1 - Ambitie/belofte: "Wij willen/zullen aan deze eis gaan voldoen", bijvoorbeeld:

- Een verklaring van één partij
- Een ontwikkelingsvisie/visiedocument met daarbij een bestuurlijk besluit/overeenkomst
- Commitment van betrokkenen middels getekende brief
- Intentieverklaring, getekend door meerdere betrokkenen inclusief gemeente
- Rijksprogramma's en Green Deals hebben de status van beloftebrief.

Niveau 2 - Definitie/eisen: "Het is een vereiste / wij eisen dat aan deze eis wordt voldaan", bijvoorbeeld:

- Bestemmingsplan, Programma van eisen, structuurvisie.
- Masterplan, stedenbouwkundig programma met bestuurlijk besluit/overeenkomst
- Begroting
- Ontwikkelcontracten, projectplanning
- Beheersprogramma
- Handboek openbare ruimte
- Anterieure overeenkomst, koopcontract (grond), erfpacht akte

Niveau 3 - Analyse/voorlopig ontwerp: "Zo kunnen wij aan deze eis voldoen", bijvoorbeeld:

- Analyse: SWOT, Stakeholder
- Stedenbouwkundig plan
- Tekeningen: vastgesteld schetsplan
- Organisatieplan, strategie
- Verklaring van onafhankelijk expert
- Resultaten berekeningen/modellerings
- Onderzoeken door derden (ecologie, vervuiling, overstromingsrisico's)

Niveau 4 - Definitief/Vorbereiding: "Zo zullen wij aan deze eis voldoen", bijvoorbeeld:

- Bouw- en inrichtingsplannen, bestek
- Tekeningen en eisen voor aanbestedingen
- Bouwaanvraag (bouwkundige delen)
- Uitgewerkte plannen (beheer, onderhoud, etc.)
- Huur/koop contracten, Green Leasecontracten
- Formele verklaring huurder/koper/gebruiker (dat ze zich aan criteria committeren)
- Aanstellingsbrieven (bijvoorbeeld aanstelling verantwoordelijke)
- Gebiedsbeheerplan

Niveau 5 - Realisatie: "Zo realiseren wij dat wij aan deze eis voldoen", bijvoorbeeld:

- Werktekeningen (bouwkundig en/of civieltechnisch)
- Inspectierapport bouwen
- Foto's sluiten aan bij ontwerptekeningen
- Contracten onderaannemers, start bouw etc.

Niveau 6 - Oplevering en beheer: "Het door ons gerealiseerde project voldoet en blijft voldoen aan deze eis", bijvoorbeeld:

- Kwaliteitsborging
- Inspectierapport alle voorzieningen
- Verklaring van onafhankelijk expert
- Informatie van derden (tijdtabellen OV, details van de producent, google maps)
- Meetgegevens (actueel)
- Beheerorganisatie notulen
- Onderhoudsplan (actueel)
- Monitoring

Voorbeelden van eisen zijn bijvoorbeeld energieneutraliteit, sociale cohesie, hergebruik etc.

De niveaus 1 tot en met 6 betreffen het uitwerkingsniveau. De voorbeelden per niveau zijn indicatief, per situatie zou een voorbeeld ook onder een ander niveau kunnen vallen.

Naast het uitwerkingsniveau is daarnaast de ‘status’ van belang, of een document bijvoorbeeld wel of niet is vastgesteld en door welke partij. De status moet voldoende zekerheid bieden dat het genoemde daadwerkelijk opgevolgd of gerealiseerd gaat worden.

Het benodigde bewijsmateriaal in de credits is primair op niveau 3 en 4 geschreven: de ontwerpfasen. In enkele gevallen komt ook niveau 2 voor, de definitiefase. Bewijsmateriaal van niveau 1, respectievelijk ambitie en belofte, dient hooguit als aanvullende onderbouwing, maar is onvoldoende om aan de eisen te voldoen.

Aantonen dat men voldoet met bewijs uit een hoger (zwaardere) niveau mag altijd. Uiteraard dient men met het zwaardere bewijs nog steeds te voldoen aan alle vereisten. Het kan zijn dat het project wel ambitie heeft op een bepaalde credit, maar dat men dit nog niet kan aantonen met bewijsmateriaal, omdat de niveau 4 tekeningen er bijvoorbeeld nog niet zijn voor die credit. Dan kunnen die punten (nog) niet worden toegekend. Het is dan raadzaam het (her)ontwikkelproces opnieuw te certificeren in een later fase.

Toelichting bewijsmateriaal verwijzingen

Onder creditbeschrijvingen wordt onder het benodigd bewijsmateriaal verwezen naar de criteria-eisen met cijfers. Het bewijsmateriaal verwijst naar één of meerdere eisen, dat kunnen zijn:

- Losse eisen: 1.1, 3.1 Verwijst naar 1.1 en 3.1
- Logische reeks: 1.1 - 3.1 Verwijst naar 1.1, 2.1 en 3.1
- Volledige reeks: 1.1 t/m 3.1 Verwijst naar 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3 etc.... en 3.1

Het bewijsmateriaal zelf is aangeduid met een letter. Binnen het assessmentproces is het aan te raden deze letters over te nemen in de bestandsnamen van het bewijsmateriaal om onnodig zoekwerk te voorkomen.

Te hanteren principes voor bewijsmateriaal

Bij het vaststellen van de geschiktheid en robuustheid van het bewijsmateriaal voor elke credit, moet de Assessor de principes uit Tabel 9 hanteren. Voldoet het bewijsmateriaal aan deze principes, dan is het toelaatbaar voor de beoordeling. De onderstaande principes staan niet in een hiërarchische volgorde, ze zijn allemaal even belangrijk bij het goedkeuren van het bewijsmateriaal.

	Samenvatting	Principe	Doel	Te stellen vraag
1	Bewijs aangeleverd voor alle criteria voor alle te behalen punten	Bewijsmateriaal moet aantonen dat ALLE relevante criteria en subcriteria voor het behaalde punt worden behaald	Volledigheid	Worden alle criteria en subcriteria gedekt? Zijn alle relevante definities aan de orde gekomen?
2	Eenduidig assessment	Het assessment moet aantonen dat op eenduidige wijze wordt voldaan. Bewijs (en toelichtingen) moethelder maken aan de toetsende partij dat aan de vereisten wordt voldaan	Vergelijkbaarheid van onafhankelijke beoordeling	Als een derde partij mijn rapport beoordeelt met het bijgevoegde bewijsmateriaal, is deze dan in staat om te bevestigen dat voldaan wordt aan de vereisten, en dezelfde punten toekennen als ik?
3	Robuust	Altijd zeker stellen dat het bewijsmateriaal,	Het bewijs is aantoonbaar robuust	Is dit de meest robuuste vorm van bewijs dat

		robust en relevant is voor het assessment. Het bewijsmateriaal bevat alle relevante basisinformatie.	en van een betrouwbare bron	beschikbaar is om aan te tonen dat wordt voldaan aan de vereisten? Bevat het bewijs alle relevante basisinformatie? Is het volledig controleerbaar?
4	Maak gebruik van bestaand en beschikbaar bewijsmateriaal	Maak gebruik van beschikbare en bestaande informatie om aan te tonen dat wordt voldaan. In de meeste gevallen zal bewijsmateriaal niet 'gecreëerd' hoeven te worden	Door gebruik te maken van bestaand en beschikbaar bewijs, minimaliseer ik tijd en kosten	Is bewijsmateriaal dat aan de eerdere principes voldoet al aanwezig en bruikbaar? Als ik om meer bewijs moet vragen, zoekt het project dan naar punten waarvan ze onvoldoende kunnen aantonen dat ze voldoen?

Verplichte bewijsmateriaal projectgegevens

Bepaalde bewijsstukken zijn verplicht om een assessment te kunnen uitvoeren. Deze stukken horen bij de projectgegevens en bepalen de scope van het assessment. Ook geven ze het benodigde inzicht in de situatie, om zo tot een correcte beoordeling te kunnen komen op creditniveau. Het betreft (voor zover relevant):

- Afbakening van het gebied, de gebiedsgrens getekend op een overzichtskaart.
- Overzicht bestaande en nieuwe werken: behoud, sloop, renovatie en nieuwbouw.
- Omschrijf ontwikkelingen en de fasen in de tijd.
- Onderbouwd moment dat als start van ontwikkeling wordt aangehouden in relatie tot het assessment.
- Overzicht van plandocumenten en/of besluitvorming in de tijd.
- Benoemd: 1. Projectorganisatie 2. Key stakeholder(s) 3. (Overige) Stakeholders.

Het assessment gaat over het in deze stukken omschreven gebied. Al het bewijsmateriaal en onderbouwingen dienen van toepassing te zijn op die demarcatie. Het is niet mogelijk om een andere afbakening aan te houden voor een specifieke credit, tenzij dit in de credit wordt vereist (denk aan: systeemgrens). Ook als er werkzaamheden gefaseerd plaatsvinden, moet het helder zijn welk deel onderwerp van assessment is en op welk moment.

5 Certificeren

Het formele certificeringsproces staat uitgebreid beschreven in de Gebruikershandleiding. Daarin staat het certificeringsproces inclusief de verschillende certificeringsvoorwaarden per stap beschreven. Denk daarbij aan registratietermijnen, voorwaarden om een certificaat vrij te geven en de locatiebezoeken uitgevoerd door een Assessor. Per beoordelingsrichtlijn zijn schema specifieke voorwaarden die gelden op Beoordelingsrichtlijn en projectniveau. In dit hoofdstuk zijn de voorwaarden voor BREEAM-NL Gebied omschreven.

5.1 Registreren en certificeren

Registreren

Een nieuw BREEAM-NL Gebied project moet verplicht worden geregistreerd tegen de vigerende versie. Een registratie is twaalf maanden geldig. Als niet binnen de periode van registratie een certificaat wordt behaald, dient opnieuw te worden geregistreerd tegen de dan geldende versies.

Bij de release van een nieuwe versie van de beoordelingsrichtlijn mag een nieuw BREEAM-NL Gebied project tot drie maanden na de releasedatum tegen de vorige versie worden geregistreerd.

Voorbeeld: Als op 1 januari 2026 de versie V6.1 operationeel is en versie V7.0 wordt gelanceerd, dan mag tot 1 april 2027 worden geregistreerd tegen versie V6.1 of versie V7.0, daarna alleen nog tegen versie V7.0.

Certificeren

Het certificaat dat wordt behaald met BREEAM-NL Gebied V6.1 is standaard maximaal drie jaar geldig. Na drie jaar vervalt de status van het certificaat. Om de gecertificeerde status te kunnen behouden moet een project zijn hergecertificeerd.

Na het succesvol afronden van het assessmentproces wordt een BREEAM-NL Gebied certificaat afgegeven met daarop de van toepassing zijnde kwalificatie en procentuele score. De versie op basis waarvan het assessment heeft plaatsgevonden wordt weergegeven op het certificaat. Overige project specifieke informatie op het certificaat betreft de certificeringsdatum, de Assessor van het project en de opdrachtgever.

5.2 Hercertificeren met dynamische aanpak

De gemiddelde doorlooptijd van een gebieds(her)ontwikkeling is 7 tot 15 jaar. Duurzaamheidsbeleid is voortdurend in ontwikkeling en wordt doorlopend aangepast, uitgebreid en geconcretiseerd. Door de duurzame ambities doorlopend te monitoren en beoordelen wordt de meest actuele status van een gebied aan het eind van elke certificeringscyclus zichtbaar gemaakt.

Hercertificering vindt plaats binnen elke periode van 3 jaar dat het certificaat geldig is, het is aan te raden om tijdig te starten met het hercertificeringsproces voordat een certificaat vervalt. Om certificerende projecten te ondersteunen is de dynamische certificeringsmethodiek beschreven in deze beoordelingsrichtlijn. De dynamische certificering stimuleert projecten om gestapelde ambities over meerdere jaren te kunnen monitoren en actueel te houden. Ook stimuleert het om gefaseerde ontwikkelingen toe te voegen aan elke volgende fase van certificering, een uitbreiding van het gebied waar eerder nog geen uitwerking voor was, kan simpel worden toegevoegd.

Herbeoordeling credits

Om te zorgen dat een project in het certificeringsproces zo efficiënt mogelijk het proces van hercertificering kan doorlopen, is de dynamische aanpak van toepassing. Hiermee worden zogenaamde broncredits geïdentificeerd die in het proces ongewijzigd blijven. Het projectteam benoemt deze als ongewijzigd, bij hercertificering hoeven deze niet volledig te worden gecontroleerd door de Assessor. Andere credits kunnen worden geactualiseerd, aangevuld of aangepast en worden zodoende wel volledig gecontroleerd.

Door de toetsing elke drie jaar te laten plaatsvinden zijn kleine wijzigingen, aanvullingen of actualiseringen gemakkelijk te controleren, en hiermee eenvoudig te certificeren. De gecertificeerde ontwikkeling is doorlopend een actuele representatie van de duurzaamheidsprestaties. Let op, de QA-audit door DGBC is altijd een volledige controle, in de steekproef kunnen ook

broncredits zijn ogenomen.

Verbeteringsmodule

Om projecten in dit proces van hercertificering te ondersteunen is de Verbeteringsmodule beschikbaar. De verbeteringsmodule identificeert de broncredits, geeft aan of deze gewijzigd zijn of zullen wijzigen, en dus niet nogmaals gecontroleerd hoeven worden.

De verbeteringsmodule is een uitdraai van de in de beoordelingsrichtlijn ingevoerde credits. Het laat daar de actuele score zien van het geselecteerde assessment. Naast de actuele score kan het potentieel van nog te behalen credits worden geselecteerd waarmee het inzichtelijk wordt welke aanvullende credits in de volgende cyclus worden behaald en welk effect dit heeft op de score. Het overzicht van credits kan zodoende per hercertificeringscyclus worden ingevuld zodat duidelijk is waar in een volgende fase van certificering de aandacht op zal worden gelegd.

Modulaire update beoordelingsrichtlijn

De modulaire updates van BREEAM-NL zorgen ervoor dat een project ten tijde van het ontwikkelproces tegen een nieuwere versie van de richtlijn verder zal moeten certificeren, waarop aanvullende of nieuwe eisen van toepassing zijn. DGBC streeft ernaar om wijzigingen in de beoordelingsrichtlijn per nieuwe versie te centreren op thema's. Daarin zal het voorkomen dat alle credits die als klimaatadaptieve credits worden bestempeld, in de volgende versie van de richtlijn zullen worden geactualiseerd, verbeterd of toegevoegd.

Ook hier biedt de verbeteringsmodule inzicht in de credits die hierin ongewijzigd blijven, of welke wijzigingen zullen kennen waarop aanvullende aandacht vanuit het project voor benodigd is. De verbeteringsmodule helpt een projectorganisatie met het rapporteren over de voortgang, en biedt zo mogelijkheden om de status van certificering continu te monitoren.

Dynamisch certificeren kent meerdere uitgangspunten

- I. Certificering is geen eenmalige exercitie maar belooft de continue monitoring van het concreet maken van de duurzaamheidsambities
- II. BREEAM-NL Gebied wordt ingezet als monitoringstool, de verbetermodule biedt inzicht in de benodigde volgende stappen per certificeringscyclus
- III. De initiële certificering legt de basis voor het verdere verloop, deze onderdelen worden actueel gehouden en veranderen in een volgend assessment van hercertificering nauwelijks
- IV. Onderdelen die worden toegevoegd, wijzigen in het proces of concreet worden gemaakt (verandering in bewijslast) worden toegevoegd aan het assessment van hercertificering
- V. Veranderingen in de richtlijn vinden op thema plaats, en worden bij elke nieuwe versie van de richtlijn actueel gemaakt of toegevoegd aan het assessment van hercertificering
- VI. Jaarlijks monitoren en rapporteren aan investeerders, burgemeester en wethouders of andere stakeholders is onderdeel van het proces

5.3 Moment van certificeren

De beoordelingsrichtlijn richt zich in de basis op de ontwerpfase van een (her)ontwikkeling. Het gevraagde bewijsmateriaal is afgestemd op de Voorlopig ontwerpfase van een (her)ontwikkeling. In deze fase zal het projectteam het assessmentdossier compleet maken. Het is echter altijd mogelijk om met bewijsmateriaal uit een latere fase te voldoen.

Als voorbeeld: bewijs dat voorzieningen worden gerealiseerd (o.b.v. vastgestelde documentatie) voldoet, als echter kan worden aangetoond dat de voorzieningen al daadwerkelijk zijn gerealiseerd, voldoet een inspectierapport en/ of foto's vanzelfsprekend ook, tenzij anders aangegeven in de credit criteria. Hierdoor is certificeren mogelijk als de ontwikkelfasen sterk door elkaar heen lopen, of als men het gebied wil hercertificeren om een nog hogere ambitie te behalen of de ambitie goed te borgen.

Hercertificering vindt plaats in latere fasen van een ontwikkeling, gezien de lange gemiddelde looptijd van een gebieds(her)ontwikkeling is een gebied jaren verder voordat het helemaal af is. Ook in de gerealiseerde fase van beheer en gebruik zal een certificering geactualiseerd moeten blijven zodat het beheer en onderhoud van het gebied continu kan worden gemonitord door de beheerder. Op deze manier kan de kwaliteit van het gebied blijvend worden geborgd.

5.4 BREEAM-NL Gebied en BREEAM-NL gecertificeerde gebouwen

BREEAM-NL Gebied en de schema's van BREEAM-NL die zich richten op gebouwen, zoals BREEAM-NL In-Use en Nieuwbouw en Grootschalige renovatie, hebben een andere scope, maar vinden elkaar wel in de overlap van thema's. Daardoor zal een gebouw binnen een gecertificeerd gebied volgens BREEAM-NL Gebied naar verwachting eenvoudiger een BREEAM-NL certificaat op gebouwniveau kunnen behalen. Veel BREEAM-NL gecertificeerde gebouwen binnen een gebied helpen tegelijkertijd weer bij het behalen van een gebiedscertificaat.

5.5 BREEAM-NL Gebied en de Omgevingswet

Gebiedsontwikkeling, herontwikkeling en transformatiegebieden zijn onlosmakelijk verbonden met de Omgevingswet, gemeenten stellen de richting, visie en regels op waarmee er mag worden ontwikkeld. Veel thema's in de Omgevingswet komen overeen met de duurzaamheidsaspecten in BREEAM-NL Gebied. Waarbij BREEAM-NL als doel heeft om de lat hoger te leggen dan wetgeving. Daarnaast zijn regels en wetgeving uitgelijnd in BREEAM-NL Gebied, zodat hetgeen dat gevraagd wordt voor certificering niet botst met wat vanuit wetgeving moet worden gedaan.

BREEAM-NL Gebied biedt mogelijkheden om duurzaamheidsaspecten uitgebreid mee te nemen in en ontwikkeling. De keuze ligt bij de opdrachtgever.

Binnen de Omgevingswet is de gemeente verantwoordelijk voor het opstellen van een Omgevingsvisie, het beleidsdocument over de strategie voor de leefomgeving. Thema's hierin komen terug in de beoordelingsrichtlijn maar worden concreet gemaakt. Als het doel is om in te zetten op klimaatadaptatie, biedt de richtlijn credits hoe het gemeentelijk beleid meetbaar kan worden gemaakt. Door in te zetten op de credits voor wateroverlast, bodemgebruik, en hittestress.

Het Omgevingsplan is het instrument waar de regels staan beschreven voor het uitvoeren van activiteiten in de gemeente, oftewel het mogen bouwen. De regels vormen de basis, maar in BREEAM-NL Gebied kunnen deze regels nog strenger zijn opgenomen. Zo zal een ontwikkeling vanuit het Omgevingsplan altijd beoordeeld worden op het instant houden van de Natura2000 regels. Aanvullend kunnen eisen voor ecologie worden opgelegd, maar met BREEAM-NL Gebied weet je dat er altijd aanvullende eisen aan de ecologische waarden in het gebied zijn gehangen die verder gaan dan de basis.

Ook participatie is een belangrijk onderdeel in de aanvraagvereisten van een Omgevingsplan, maar het schrijft vanuit de basis niet voor hoe of op wel niveau het moet worden toegepast. BREEAM-NL Gebied stimuleert projecten door zo hoog mogelijke manier van participatie in te zetten en zo meerwaarde te creëren voor het hele gebied.

Daarnaast kan een gemeente in het Omgevingsplan door middel van een Omgevingswaarde een minimale vereiste stellen aan bijvoorbeeld de luchtkwaliteit, in BREEAM-NL kan deze Omgevingswaarde scherper worden neergezet. Op deze manier is BREEAM-NL ook een middel van een gemeente om scherpere eisen aan bepaalde ontwikkelingen te kunnen stellen. Kijk voor meer informatie op de website van BREEAM-NL

6 Begrippenlijst

Onderstaande definities hebben betrekking op de wijze waarop de begrippen zijn toegepast in voorliggende beoordelingsrichtlijn.

Gebied

Het gebied dat onderwerp van beoordeling is afgebakend door gebiedsgrenzen. Op kaart aangegeven, eenduidig afgebakend bebouwd of te bebouwen gebied (geen natuurpark of natuurgebied). Het gebied is het samenstel van alle bebouwing, publieke en private ruimten, onder- en bovengrondse infrastructuur binnen de gebiedsgrenzen. De feitelijke grenzen van het (te ontwikkelen) gebied dienen op voorhand helder op een kaart zijn aangeduid. Indien het gebied bestaande werken bevat, dient dat eveneens te zijn aangeduid.

Bestaande werken

Alle door menselijk toedoen ontstane of gemaakte constructies of inrichtingen, inclusief bouwwerken, infra, en restanten daarvan. Bestaande werken binnen de gebiedsgrenzen zijn altijd onderdeel van de beoordeling, tenzij anders vermeld in de credit.

Bevoegd gezag

In Nederland is het bevoegd gezag in een bepaalde zaak het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven. Vaak gaat het om het Rijk, de provincie, de gemeente of de waterschappen. In sommige credits wordt een verklaring of goedkeuring van bevoegd gezag gevraagd, zoals een besluit of voorstel waaruit blijkt dat de (ambtelijke) organisatie akkoord is of een intentieovereenkomst met bevoegd gezag die de hoofdlijnen van de gebieds(her)ontwikkeling onderschrijft.

Projectorganisatie

De organisatie die zich bezighoudt met de (her)ontwikkeling van het gebied. Meestal wordt bij een (her)ontwikkeling in de beginfase een stuurgroep en een projectgroep opgericht. Op het moment van ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst kan ook een aparte entiteit in het leven worden geroepen. Bij voorkeur wordt deze organisatie vertegenwoordigd door een gemeente, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en gebruikers van het gebied.

Stakeholder

Organisatie, groep of individu die wordt beïnvloed door of een relatie heeft met de (her)ontwikkeling, of die van betekenis kan zijn voor de (her)ontwikkeling. Dit kunnen zijn, maar is niet beperkt tot: (toekomstige) bewoners, bedrijven, gebruikers, beheerders, omwonenden, ontwikkelaars, huurders, lokale natuurorganisaties, (maatschappelijke) belangenvertegenwoordigers, ondernemersorganisaties, milieuorganisaties, investeerders, lokale, provinciale en nationale overheden, binnen en buiten het gebied. Op creditniveau wordt bepaald welke stakeholder relevant is. Relevante stakeholders van credit X hoeven per definitie niet als relevante stakeholder bij credit Y bepaald te worden.

Key Stakeholder

Een selecte groep stakeholders die uit de stakeholderanalyse naar voren is gekomen als partijen die het meeste belang hebben bij of invloed hebben op het gebied. Hieronder vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de partijen die risicodragend deelnemen aan het proces om te komen tot realisatie van de voorgestelde (her)ontwikkeling.

Gebiedsgrens

De ruimtelijke afbakening van het gebied welke t.b.v. het assessment op een kaart eenduidig zijn aangeduid.

Systeemgrens

Een systeemgrens is de begrenzing van een systeem. De (ruimtelijke) afbakening is niet op voorhand bepaald omdat deze variabel is per credit. Het gaat om de aansluiting van het systeem op de omgeving. Enkele voorbeelden zijn:

- Een OV-knooppunt dat net buiten het gebied ligt, maar relevant is voor het aspect mobiliteit valt binnen de systeemgrens en dient te worden benoemd.
- Indien het gebied in de geluidscontouren van een vliegveld ligt, is het vliegveld relevant voor het aspect “geluid”.
- De beleving van de sociale veiligheid van een buurt zal mede bepaald worden door de wijk, het dorp of de stad en is daarmee onderdeel van het systeem.

CONCEPT

7 Leeswijzer

Er wordt aangegeven binnen welk deel de credit valt en het maximaal te behalen punten.

Elke credit heeft een unieke code en naam.

Voor elke credit is een doel omschreven. Dit geeft het overkoepelende doel van de credit en het effect dat het meet of beperkt.

“Er kunnen maximaal ...”
Hier staat beschreven wat het maximaal aantal punten is dat behaald kan worden door te voldoen aan de criteria-eisen. Ook indien de som van de criteria-eisen meer punten is kan maximaal het aantal punten behaald worden zoals hier beschreven.

De beschrijving van het aantal punten dat voor de criteria beschikbaar is en een aanvulling van de criteria-eisen moet worden.

De criteria-eisen beschrijven de vereisten waaraan moet worden voldaan om de onder de Creditcriteria beschreven punten te kunnen toekennen.

Hier staan aanvullende eisen en interpretaties omschreven die in specifieke gevallen van toepassing zijn. Vaak worden er aanvullende eisen beschreven.

BRO 2 Energieprestatie openbare ruimte

Het beperken van het primair energiegebruik in de openbare ruimte

Categorie:
Bronnen
Maximaal:
3 punten
Verplicht:
Nee

Creditcriteria

Er kunnen maximaal 3 punten worden toegekend. Er moet onderbouwd worden aangetoond dat:

#	Criterium	Punten
1	Alle verlichting in de openbare ruimte is energiezuinig.	1
2	Van alle overige energiegebruikers in de openbare ruimte is het energiegebruik inzichtelijk gemaakt en is de meest energie-efficiënte oplossing gekozen.	1
3	Er vindt jaarlijkse energiemonitoring plaats.	1

Criteria-eisen

Het volgende toont aan dat aan de criteria wordt voldaan:

- 1.1 Inventarisatie van de verlichting in de openbare ruimte van het gebied, zowel bestaand als in ontwikkeling.
- 1.2 Alle verlichting in de openbare ruimte heeft of krijgt aantoonbaar een specifieke lichtstroom van minimaal 65 lumen/Watt.
- 2.1 Een energiespecialist heeft de overige grote energiegebruikers, zowel bestaand als in ontwikkeling, in het gebied onderzocht (niet zijnde gebouwen en openbare verlichting). Denk hierbij aan (riool)bemaling, bruggen, sluisen, verlichting van private (parkeer)terreinen, bushaltes, etc.
- 2.2 Van nieuwe overige grote energiegebruikers zijn alternatieven voor de energiegebruikers beoordeeld op basis van het energiegebruik en de meest energiezuinige oplossing is gekozen.
- 2.3 Voor bestaande overige grote energiegebruikers zijn alternatieven overwogen, maar hoeft niet de meest energiezuinige oplossing te zijn gekozen. Men dient te borgen op welke natuurlijke momenten de verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.
- 3.1 De volgende energiestromen worden minimaal gemonitord:
 - Het totale energiegebruik van het openbare gebied én het geheel (inclusief gebouwen).
 - De energieproductie van de grote of collectieve hernieuwbare energievoorzieningen binnen de systeemgrens van het gebied.
- 3.2 Er is op basis van minimaal jaarlijkse energie meetgegevens een analyse gemaakt van de trends/veranderingen die plaatsvinden, en deze is publiek beschikbaar.

Aanvullingen op de criteria-eisen

Bestaande gebouwen

Bestaande verlichting in de openbare ruimte voldoet zonder aanvullende informatie over de specifieke lichtstroom als het LED, Natrium of T5 betreft.

BRO 2

Energieprestatie openbare ruimte

Verlichting in de openbare ruimte

Hier gaat het om alle verlichting in de openbare ruimte, waaronder lantaarnpalen, verkeerslichten, overige straatverlichting (tegels, sfeer), reclame boarding etc.

Geen grote energiegebruikers in openbare ruimte

Het is aan de energiespecialist om te onderbouwen welke energiegebruikers zijn beschouwd als 'grote energiegebruikers' op dusdanige wijze dat door de assessor is te beoordelen is dat er geen energiegebruikers zijn gemist of onterecht zijn meegenomen.

Indien er geen grote energiegebruikers zijn, zoals (riool)bemaling, pompen, beweegbare bruggen of sluisen, kunnen er geen punten voor het tweede criterium worden toegekend.

Systeemgrens i. h. v. criteria-eis 3.1

De systeemgrens omvat alle hernieuwbare bronnen die conform BRO 3 leveren aan het gebied.

Behodigd Bewijsmateriaal

	Eis	Bewijs
A	1.1	Plantekeningen en overzichtslijst.
B	1.1 t/m 2.2	Specificaties.
C	2.1	Bevestiging van de kennis en ervaring van de energiespecialist
D	2.1 t/m 2.3	Onderzoek, inclusief alternatieven
E	3.1, 3.2	Rapportage en/of monitoringsgegevens en manier van publicatie

Definities

Primair energiegebruik

Gebruik van energiegroestoffen in hun natuurlijke vorm vóór enige technische omzetting. Dat zijn bijvoorbeeld steenkool, bruinkool, aardolie, aardgas, uranium, water, zonnestraling.

Energiespecialist

Een specialist met voldoende kennis en ervaring in energieverkenningen en energieberekeningen.

Aanvullende informatie

Geen

Referenties

- NEN7120 / NVN7125
- NEN-EN 12464: Deel 2: Licht en verlichting - Buitenverlichting
- www.EP-online.nl
- www.energielabelatlas.nl
- www.geophy.nl
- www.energieinbeeld.nl
- www.dutchgreenbuildingscan.nl

Om verwijzingen eenvoudiger te maken heeft elke omschrijving van bewijslast een eigen letter gekregen. Dit maakt het eenvoudiger voor experts, assessoren en DGBC om te verwijzen naar bewijslast in de beoordelingsrichtlijn.

Bij elke omschrijving van de bewijslast staat beschreven voor welke criteria-eisen de bewijslast is bedoeld om aan te tonen dat wordt voldaan aan de eisen.

Hier staat het type bewijs en informatie beschreven, dat moet worden aangeleverd, zodat de assessor kan valideren of aan de criteria wordt voldaan. Het bewijs rechtvaardigt de toekenning van het geselecteerde aantal punten binnen de BREEAM-NL Gebied credit.

Definities of termen die in bovenstaande onderdelen binnen de credit worden gebruikt

Naast bovenstaande elementen wordt er in sommige credits onder het kopje "Aanvullende informatie" meer achtergrondinformatie over de credit

Referenties of bronnen van informatie die