

De ambitie en kosten in beeld

Raamwerk circulaire gronduitgifte

AUTEURS Reinoud Fleurke en Yasha Schadee, SADC

Met het rijksbrede programma Circulaire Economie (2016) en het Grondstoffenakkoord (2017) heeft Nederland de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn. Dit betekent dat de economie dan volledig draait op herbruikbare of hernieuwbare grondstoffen. De urgentie is dus hoog. Ook bij bedrijventerreinen, waar het verbruik van energie, materialen en water groot is. Met de kennis dat alleen al in de Metropoolregio Amsterdam zo ongeveer 1500 gronduitgiftes plaatsvinden tot 2030, liggen op deze werklocaties enorme kansen om aan de klimaatdoelstelling te werken. Dat zie je ook terug in de ambities. Circulariteit op bedrijventerreinen staat namelijk als onderwerp hoog op de agenda. Maar hoe moet dit in de praktijk worden weergegeven? Een concrete uitvoering ontbreekt nog. Daarom gingen SADC en SKBN aan de slag met een realitycheck. Een onderzoek en toolkit met als doel circulair ontwikkelen concreet maken.

De korte levensduur van bedrijfsgebouwen en werklocaties, in tegenstelling tot woongebieden, maakt het nog belangrijker om na te denken over de adaptiviteit van locaties en herbruikbaarheid van materialen. In tegenstelling tot woningbouw is de termijn waarop materialen van gebouwen vrijkomen voor hergebruik, sneller in zicht. De kans dat transformatie van werklocatie naar andere functies op termijn plaats gaat vinden is groot. Denk aan de transformatie van een bedrijfsgebouw naar hotel. Bij werklocaties en bedrijfsgebouwen die nu ontwikkeld worden, moeten we er rekening mee houden dat zij voor 2050 herontwikkeld worden. De urgentie is daarom hoog om circulaire principes in te zetten en te sturen op multicyclische van werklocaties. Daar kan veel winst worden behaald.

Afwegingskader

Van de 1500 gronduitgiftes komt ruim 60 procent van de uit te geven grond in handen van particuliere eigenaren. Willen we in 2030 minimaal 50 procent van de grondstoffen die bij bouw- en exploitatie worden gebruikt, halen uit secundair en hergebruikt materiaal? Dan moeten we nu al samen met de private sector methodes en werkwijzen bedenken hoe dat te doen.

Daarom gingen gemeente Haarlemmermeer, Haven van Amsterdam, SADC, SKBN en gemeente Amsterdam aan de slag met het zogenoemde afwegingskader. Het resultaat, het rapport Circulaire werklocaties, is in de Week van de *Circulaire Economie* gelanceerd. Het rapport is uitgewerkt in samenwerking met HorYzoN, Metabolic, APTO architects, Akro Consult, SADC en Ecorys.

Kloof ambitie en realiteit

Gebiedsontwikkelaars hebben vaak hoge circulaire ambities die in de praktijk niet altijd ruimtelijk realiseerbaar of financieel haalbaar zijn. Doel met het afwegingskader was onderzoeken hoe de kloof tussen ambitie en realiteit, én de financiële haalbaarheid zoveel mogelijk overbrugd kunnen worden. Reinoud Fleurke, manager gebiedsontwikkeling SADC: 'Wij kunnen met de inzichten uit dit onderzoek én de tools die we daarin aanbieden, faciliteren in een optimale samenwerking tussen actoren. Als gebiedsontwikkelaar willen we helpen de soms

Circulaire gebiedsplan bestaat uit lagen

Ambitie in ontwerp en inrichting van de openbare ruimte:

1) Ruimte voor:

- a) het collectiviseren van maatregelen op gebiedsniveau;
- b) het uitwisselen van stromen (materialen, energie, water et cetera) tussen de werklocatie en nabijgelegen voorzieningen en locaties in de regio, maar ook tussen ondernemers op de werklocatie.

2) Flexibiliteit in gridstructuur en kavelindeling waardoor:

- a) de multicyclische van de werklocatie wordt geborgd;
- b) demontabel bouwen kan worden ingepast op de werklocatie;
- c) intensief ruimtegebruik wordt gefaciliteerd.

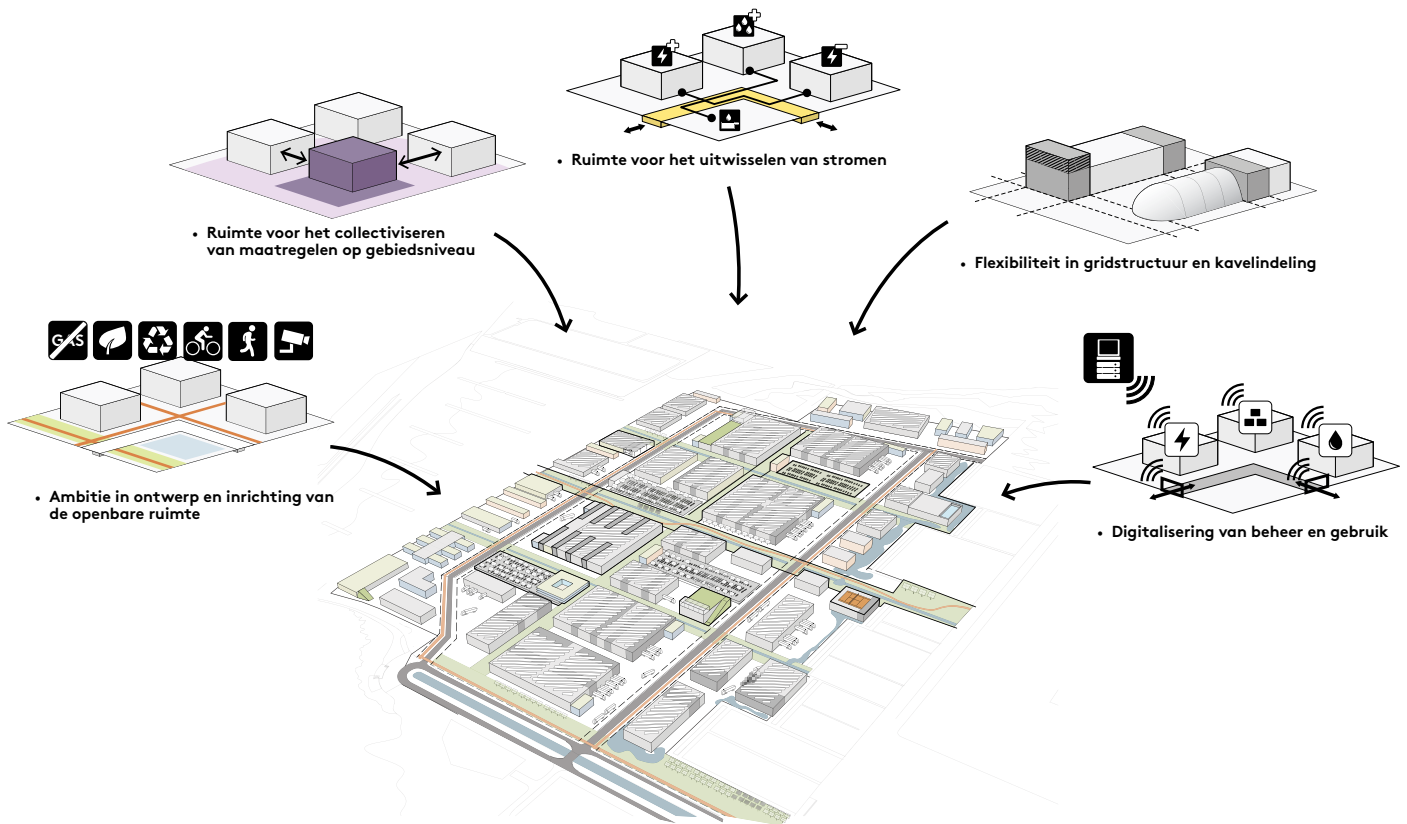
3) Digitalisering beheer en gebruik:

- a) beheren van materialen en stromen;
- b) optimaliseren van gebruik.

verschillende en tegenstrijdige belangen bij elkaar te brengen. Maar ook inzichtelijk krijgen welke investeringen en welke ruimte er nodig is om met die ambitie een werklocatie circulair te ontwikkelen.'

Speelveld inzichtelijk

'We doen dat door een analyse te maken van de stromen, zowel de ruimtelijke als financiële per werklocatie. Hiermee kunnen we realistische en ambitieuze doelstellingen opstellen en daar ook vervolgens concrete maatregelen aan koppelen. Zowel op gebieds-, kavel- en gebouwniveau. Het resultaat is een circulair gebiedsplan. Met het speelveld in kaart waarin de gebiedsontwik-



Weergave van het Circulair Gebiedsplan waarin schetsmatig een aantal maatregelen is aangegeven.

kelaar met eigenaren, ondernemers en andere stakeholders gaat samenwerken om circulaire doelstellingen te realiseren. Om een optimale uitkomst te krijgen van dat proces zijn spelregels nodig in de vorm van een dynamische gronduitgiftestrategie.’

Toolkit voor gebiedsontwikkelaars

Er is een toolkit voor gebiedsontwikkelaars ontwikkeld, waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat mogelijk is, zowel op de

SADC-terreinen als bij andere ontwikkelaars. In het circulaire gebiedsplan worden letterlijk en figuurlijk ruimte en flexibiliteit gecreëerd om afwegingen en keuzes te maken wat wel en wat niet haalbaar is. De vrijheid van de keuzemogelijkheden is ook van belang, omdat de gebiedsontwikkelaar slim moet kunnen inspelen op de customer buying journey van de ondernemer. Waar mogelijk wordt de ondernemer ontzorgd. Samen met de ondernemer wordt gezocht naar innovaties, op basis van

Reacties uit het werkveld

**John Celie, directeur Celieplant
Distributeur van planten met een prachtig
duurzaam pand op Green Park Aalsmeer**

‘Door aankomende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid alvast, deels, te incorporeren in de nieuwbouw van een bedrijfspand, voorkomt dit dat de ondernemer in een later stadium met onverwachte aanpassingen en bijbehorende kosten wordt geconfronteerd. Het is belangrijk om te weten met welke wettelijke eisen de ondernemer geconfronteerd gaat worden.’

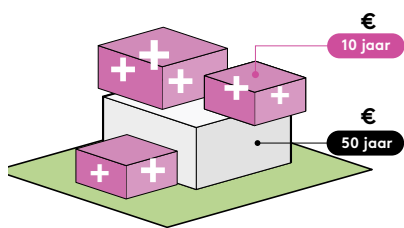
**Rob Verhoeff, directeur OMALA
Ontwikkeling Maatschappij Airport
Lelystad Almere**

‘Het rapport biedt op een inzichtelijke wijze handvatten welke stappen je als gebiedsontwikkelaar kunt gaan zetten om de verandering naar een circulair model in gang te gaan zetten. Dat is ook de aanpak waar ik in geloof: ergens concreet mee gaan starten, dus doen en blijven leren en doorontwikkelen. Samenwerking en kennisdeling tussen partijen, publiek en privaat, is van belang, voordat ieder voor zich het wiel gaat uitvinden. Alleen ga je sneller, samen kom je verder. Ook vanuit

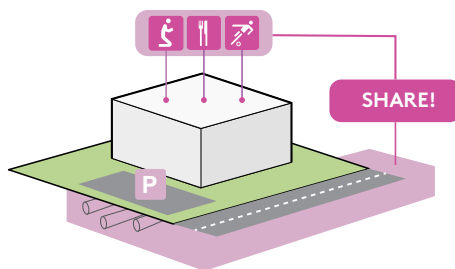
Lelystad Airport Businesspark gaan we ons graag aansluiten op het vervolg van dit initiatief. Wij hebben zelf al de nodige concrete stappen gezet op bijvoorbeeld het vlak van een duurzame waterketen en een publiek gelijkstroomnetwerk. Kennis en ervaringen die wij ook graag met andere gebiedsontwikkelaars willen delen.’

**Jan Brugman, bestuurslid SKBN
Bestuurslid Stichting Kennisalliantie
Bedrijventerreinen Nederland**

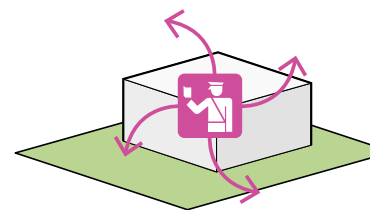
‘Het is de eerste keer voor SKBN dat wij participeren in een dergelijk onderzoek.



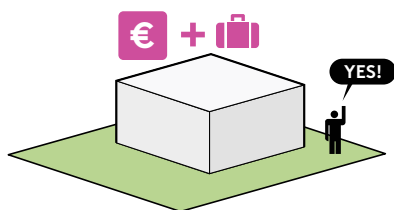
Waarde creëren door verdichten en langere investeringstermijnen



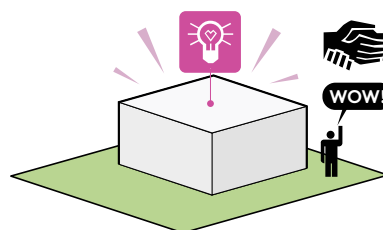
Collectiveren van gebruikersdiensten en infrastructuur



Katalyseren via wet- en regelgevi



Faciliteren door inzet financiële instrumenten



Innoveren door in te spelen op de customer buying journey

Onderdelen van de gronduitgiftestrategie.

bedrijfsspecifieke belemmeringen en kansen. Daarmee wordt voorkomen dat de ambities onterecht naar beneden worden bijgesteld.

Het vervolg

Om te voorkomen dat het rapport in de la komt te liggen, wordt momenteel al ingezet op het verder concretiseren van de aanpak aan de hand van meerdere pilotprojecten, verspreid over Nederland. SKBN is het platform waar betrokken partijen leerervaringen en resultaten delen. Belangrijk is om het proces te blijven herijken en tools te blijven ontwikkelen om het uitgifteproces te ondersteunen ten einde (meer) circulaire werklocaties te creëren. Het eerste pilotproject is Business Park Amsterdam Osdorp, in samenwerking met de gemeente Amsterdam. ■

Naar een Amsterdams circulair werkmilieu

Business Park Amsterdam Osdorp is het bedrijventerrein van de toekomst, mede door de unieke ligging: tussen de luchthaven Schiphol, de haven van Amsterdam en de westkant van Amsterdam, midden in de Tuinen van West. Dit bedrijventerrein heeft een hoge duurzaamheidsambitie, namelijk de realisatie van een circulair werkmilieu met als belangrijkste uitgangspunten: energieleverend, circulaire openbare ruimte, en natuurinclusief en bodemvriendelijk ontwikkelen.

Als netwerkorganisatie willen wij kennis delen met onze participanten. Dit was een leerzaam traject om te ondervinden wat de afwegingen zijn om circulair te ontwikkelen. De vraag is nog wel hoe je de voorgeschreven aanpak in de praktijk moet gaan toepassen. Circulaire gronduitgifte is namelijk een ingewikkeld vraagstuk. Hoe gaat dit vraagstuk aansluiting vinden op het bedrijfsleven? Hoe gaan we het vermarkten? Let wel, iedereen gaat hiermee te maken krijgen. Binnen het SKBN-netwerk is het daarom goed om de eerste ervaringen met deze methode te delen. Maar uiteindelijk zijn

de ondernemers die het gaan toepassen de beste ambassadeurs.'

Paul van Dijk, partner Akro Consult Betrokken als ontwikkelaar bij bedrijventerrein Heesch-West in Den Bosch

'Concreet inzicht is elementair om bij nieuwe ontwikkelingen in de vroege ontwerp- en ontwikkelfase optimaal en efficiënt circulaire waarden te ontwikkelen. Een uitnodigende en open customer buying journey, met concrete en binnen de investerings- en beleggings-scope van maximaal 10 tot 15 jaar te verantwoordende doelen of maatregelen, is belangrijk.

De markt kan aan de slag met een passende uitwerking voor hun plot. Partijen kunnen zich er ook zelf mee profileren. Resultaatgericht en nog leuk ook. Bij Heesch-West, een nieuw, duurzaam bedrijventerrein in Noord-oost-Brabant maken we werk van circulaire ontwikkeling. Marktoriëntatie wordt gevraagd van gebiedsontwikkelaars zodat passende terrein- en uitgiftekwaliteiten worden geboden. Dat zou geen nieuws moeten zijn, maar is voor slagvaardige circulaire gronduitgifte nog meer de standaard. Samen brengen we de standaard hoger.'