

Circulaire gebiedsontwikkeling, wat en hoe?

Wat is circulaire gebiedsontwikkeling, wat is de meerwaarde ervan en hoe kunnen we het breder toepassen? Het 21^e Circular Economy Lab beantwoordt deze vragen met praktijkvoorbeelden.

Circular Economy Lab 21: Circulaire gebiedsontwikkeling

Maandag 2 december 2019, Academiegebouw Utrecht

Dit Circular Economy Lab over gebiedsontwikkeling is georganiseerd door regionale kennis- en innovatiemakelaar Utrecht Sustainability Institute (USI) in samenspraak met de Provincie Utrecht en de Alliantie Cirkelregio Utrecht, een netwerk van organisaties om de circulaire economie in de regio Utrecht te versterken.

Lees meer over de Circular Economy Labs op de website van USI of bekijk de filmopname van deze bijeenkomst.



1. Introductie circulaire gebiedsontwikkeling

Typologie & best practices

Als introductie op de discussie noemt Joppe van Driel van USI dat gebiedsontwikkeling gaat om méér dan de optelsom van individuele initiatieven. Het gaat om samenwerking op gebiedsniveau. Vernieuwend aan het circulaire aspect is het streven van ontwikkelaars naar gesloten materiaalketens binnen een gebied. Ook draait het om het realiseren van adaptieve gebieden met flexibele en demontabele ontwerpprincipes in de gebiedsinrichting. In praktijkvoorbeelden van circulaire gebiedsontwikkeling wordt dit gecombineerd met andere duurzaamheidsdoelen zoals gezondheid, groen en hernieuwbare energie.

Leerpunten uit Werkspoorkwartier

Charlotte Ernst van Buurman Utrecht en Het Hof van Cartesius deelt lessen uit de praktijk in Werkspoorkwartier Utrecht. Speerpunten zijn: begin klein, vorm een kernteam, leg verbindingen, creëer partnerschap, gebruik energie die er al is, zorg voor verbinding in het gebied, monitor projecten, realiseer eigenaarschap, ga gewoon doen en blijf ontwikkelen.

2. Paneldiscussie I: De meerwaarde van circulaire gebiedsontwikkeling

Wat is het wel, wat is het niet en wat is het verschil met wat we al hebben?

Moderator:

- Jacqueline Cramer, Utrecht Sustainability Institute

Panelleden:

- Gabriëlle Muris, Werkspoorkwartier
- Kevin Rijke, Industriepark Kleefse Waard
- Peter Dortwegt, Circulair Buiksloterham

Drie praktijkvoorbeelden

Kevin Rijke is directeur van Industriepark Kleefse Waard in Arnhem, een bestaand bedrijventerrein dat herontwikkeld wordt en 80 bedrijven huist. Deze bedrijven focussen op duurzaamheid en energie. Rijke stelt dat het industriepark een voorbeeld is voor hoe je een gebied als micro-stad kunt benaderen. Oplossingen die op deze gebiedsschaal werken, zijn replicerbaar naar andere gebieden of steden. Aan de hand van vijf thema's; energie, afval, mobiliteit, herontwikkeling van gebouwen en mensen, realiseerden de bedrijven op het Industriepark Kleefse Waard samen allerlei projecten. Voorbeelden zijn een eigen warmtenet en een grondstoffenbank voor afvalhergebruik.

Het circulaire bedrijventerrein Werkspoorkwartier in Utrecht transformeert tot een aantrekkelijk vestigingsgebied met 400 bedrijven. Samenwerkingen in het creatief, circulair maakgebied leidden bijvoorbeeld tot de ontwikkeling van circulaire hub Buurman Utrecht. Gabriëlle Muris van Erfgoed Werkspoor Utrecht vertelt dat de initiatiefnemers door een bottom-upwerkwijze ver zijn gekomen. Momenteel zoekt het gebied naar goede business- en organisatiemodellen voor opschaling. Volgens Muris draait de circulaire economie om modellen waarbij je duurzame en sociale waarden een even belangrijke plek geeft als financiële waarden. De bedrijven in het gebied passen dit toe door te experimenteren met circulaire bouw, upcycling van materialen en onderlinge uitwisseling van circulaire ideeën en diensten. Daarmee weten ze niet alleen elkaar, maar ook beleidsmakers, bewoners, scholieren en vele anderen te inspireren. Dit is bijvoorbeeld te zien in de vele verzoeken voor werkbezoeken en rondleidingen die het gebied elke maand krijgt.

Circulair Buiksloterham, voormalig industrieterrein in Amsterdam-Noord, is in de afgelopen jaren getransformeerd tot een duurzaam woon-werkgebied. Het gebied bevat momenteel 400 bedrijven en 450 woningen en wordt verder herontwikkeld. Peter Dortwegt licht toe dat verschillende actieve partijen het Manifest Circulair Buiksloterham vormden, waarin zij gezamenlijk circulaire doelen formuleren. Volgens hem ontstaat de langdurige betrokkenheid die circulariteit nodig heeft door uit je rol te stappen en op nieuwe manieren samen te werken over langere tijd. Zorg daarnaast voor een breed gevoel van eigenaarschap door bewoners en bedrijven aan het stuur te zetten.

Wat is circulaire gebiedsontwikkeling?

Gemene deler in bovenstaande praktijkvoorbeelden van circulaire gebiedsontwikkeling is de samenwerking tussen partijen in het gebied om grondstofketens lokaal te sluiten en

materialen te hergebruiken. Hier zijn veel meekoppelkansen aan verbonden, zoals nieuwe werkgelegenheid. Jacqueline Cramer van USI somt de belangrijke elementen hierin op; integrale verbindingen leggen, mensen voorop stellen, eigenaarschap borgen, zo lokaal mogelijk te werk gaan en nieuwe businessmodellen creëren. Circulaire gebiedsontwikkeling, zo leren Werkspoorkwartier, Industriepark Kleefse Waard en Buiksloterham, maakt een gebied aantrekkelijker en geeft elke stad een mooi uithangbord.

Door het in kaart brengen van reststromen krijg je een beeld van hetgeen je gesloten wilt krijgen, aldus Cramer. Vervolgens ga je deze grondstof-, energie- en waterstromen zoveel mogelijk lokaal hergebruiken. Hierbij is het de opgave om te zorgen dat iedereen langdurig betrokken blijft. Circulariteit dwingt tot verbindingen leggen en samenwerken. Dit verschilt met bijvoorbeeld hernieuwbare energie, dat je op gebouwniveau kunt oplossen. Circulaire gebiedsontwikkeling gaat daarmee óók over omgang met mensen en voortdurende uitwisseling van kennis en diensten. Voorbeelden zijn het inrichten van onderwijs in het gebied en het ontwikkelen van een economie die wonen, werken en recreëren mengt.

Meerwaarde van circulaire gebiedsontwikkeling

Volgens Rijke is de meerwaarde van een circulaire bedrijfslocatie de economische vooruitgang die deze biedt. Circulaire gebieden zijn bijvoorbeeld aantrekkelijk voor jonge mensen en bedrijven, wat ook Muris beaamt. Muris voegt toe dat het organiseren van langdurige betrokkenheid een randvoorwaarde is voor succes. Belangrijk om te komen tot maatschappelijke en economische waarde is om allerlei betrokkenen aan de voorkant van het proces mee te krijgen. Muris benoemt ook de meekoppelkansen met sociale opgaves. Door het opleiden en trainen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en studenten zet je aan tot een nieuwe circulaire economie. Dortwegt voegt toe dat de meerwaarde ook zit in de ontwikkeling van nieuwe diensten en samenwerkingen op het gebied van circulariteit die anders niet tot stand zouden komen.

3. Paneldiscussie II: Naar een bredere toepassing van circulaire gebiedsontwikkeling

Hoe pakken we het aan?

Panelleden:

- Onno Dwars, Cartesiusdriehoek
- Marco Broekman, Merwedekanaalzone / Beurskwartier
- Martine de Vaan, Moreelse

Circulaire gebiedsontwikkeling als businesscase

Onno Dwars, directeur van Ballast Nedam, vertelt dat een integrale benadering van duurzaamheid en gezondheid centraal staat in de gebiedsontwikkeling van de **Cartesiusdriehoek** in Utrecht. Dwars stelt dat deze duurzame aanpak niet alleen maatschappelijke waarde oplevert, maar vooral een goede businesscase heeft. Als je mensen in een woon-werkgebied gezonder en gelukkiger kunt laten leven, is daar financiële waarde

aan verbonden. Denk aan het voorkomen van ziektekosten of het omhoog brengen van productiviteit.

Ballast Nedam maakte samen met haar partners het winnende plan voor de aanbesteding van de Cartesiusdriehoek. Hierin voert de hoofdaannemer meerdere indicatoren op om de prestaties in de realisatiefase te meten. Denk aan GPR Gebouw, EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) en – belangrijk voor circulariteit – MPG en de Building Circularity Index.

Merwedekanaalzone, Beurskwartier en Moreelsepark

Marco Broekman is als stedenbouwkundige betrokken bij de **Merwedekanaalzone** en de circulaire plannen voor het **Beurskwartier** in Utrecht. Broekman focust op ruimtelijk ontwerp om circulair gedrag te stimuleren. Hij wil circulaire ambities koppelen aan andere speerpunten, zoals sociale aspecten en mobiliteit, om mooie en leefbare steden te maken.

Martine de Vaan van Rijksvastgoedbedrijf is als innovatiemanager betrokken bij de ontwikkeling van **Moreelse** in Utrecht. Ze ziet een spel ontstaan tussen gebruikers en eigenaren om circulaire ambities steeds hoger te leggen. Rijksvastgoedbedrijf heeft voor een andere grote gebiedsontwikkeling, locatie Valkenburg, de keuze gemaakt om de gebiedsontwikkeling met *BREEAM-NL Gebied* te certificeren. Hiermee zijn de oorspronkelijke drijfveren toetsbaar vastgesteld, om in zo'n langjarig traject geen ambitieniveau te verliezen. Verder ziet De Vaan een uitdaging voor gebiedsontwikkelaars, publiek en privaat, om mensen meer te verbinden met hun omgeving. Als dat lukt, zullen zij beter voor hun omgeving zorgen en vergroot dat de kansen voor duurzaamheid. Zo hebben de partners in Moreelse samen met het buurgebied Hooch Boulandt een OutdoorOfficeDay georganiseerd. Hierin faciliteerden zij buiten werken met tijdelijke terrassen, vergadertafels in het park, gratis koffie en routes. Ook zijn er rondleidingen gegeven over biodiversiteit in het gebied. Het enthousiasme en de betrokkenheid van de 'bewoners' op zo'n dag is cruciaal voor de realisatie van de plannen.

Rol van opdrachtgevers

Wat is de rol van opdrachtgevers en aanbestedingen in het realiseren van circulaire gebiedsontwikkelingen? Dwars stelt dat scherpe gunningscriteria in aanbestedingen helpen, omdat circulaire principes (nog) niet geworteld zijn in de bouw- en vastgoedsector. Zo ontstaat ruimte voor mooie voorbeeldprojecten. Dat is nodig om vertrouwen te krijgen en te zien dat het kan. Bij ontwikkelprojecten is er druk nodig vanuit gunningscriteria en regelgeving, zoals de steeds scherpere MPG norm. Hiermee maken we volgens Dwars samen circulariteit de norm. De Vaan bevestigt dit beeld. Het is een wisselwerking. Toen Ballast Nedam bijvoorbeeld besloot om vooruitlopend op wetgeving gasloos te bouwen, droeg dit bij Rijksvastgoedbedrijf bij aan draagvlak om gasloos te eisen. Het argument 'het kan niet', of 'we overvragen de markt' geldt dan niet meer, waardoor de angst vermindert dat een aanbesteding of een verkoop mislukt.

Ook Broekman stelt dat prestatienormen een gewenste prikkel zijn, maar dat het niet de bedoeling is om een dwangbuis te creëren voor stedenbouwkundigen en aannemers. In de Merwedekanaalzone is geen sprake van een opdrachtgever die circulariteitseisen voorschrijft in een aanbesteding. Doorslaggevend in de gebiedsontwikkeling zijn de gezamenlijke duurzaamheidsambities van de aanwezige eigenaren. Zij moeten volgens hem speerpunten voorschrijven, maar ook ruimte inbouwen voor innovatieve oplossingen en tegelijkertijd de

businesscase niet uit het oog verliezen. Ook vanuit het publiek wordt toegevoegd dat mensen in een gebied zelf veel kunnen en dat ze daar in het systeem ruimte voor moeten krijgen.

De Vaan voegt toe dat prestatie-eisen opleggen door overheden nodig is voor het bereiken van doelen. Het bepalen van de lat hierin is maatwerk; bij nieuwbouwwoningen is energieneutraal mogelijk, maar bij renovaties worden andere prestaties gevraagd. Sowiezo wordt sturen op daadwerkelijke prestatie in het gebruik belangrijker. Rijksvastgoedbedrijf heeft onlangs bijvoorbeeld voor het eerst een kantoorrenovatie gegund op daadwerkelijke energieprestatie, in kWh per meter met 15 jaar betrokkenheid van de aannemer. Cramer vat samen dat soms klemzetten en soms inspireren de juiste werkwijze is voor opdrachtgevers.

Broekman voegt toe dat overheden daarnaast een faciliterende rol hebben in het opzetten van nieuwe samenwerkingen in een gebied. Hij adviseert het samenbrengen van partijen in een platform om vrije denkruimte te creëren. Zo vinden we dingen uit die we nog niet weten.

Opschalen

Cramer concludeert dat bij circulaire gebiedsontwikkeling op grote schaal andere problematiek speelt dan op de lokale schaal van Werkspoorkwartier, Kleefse Waard en Buiksloterham. Dit laten Cartesiusdriehoek, Merwedekanaalzone, Beurskwartier en Moreelse zien. Op grote schaal zijn aanbestedingsvormen, gunningscriteria en prestatie-eisen cruciaal. Maar ook hier is samenwerken en van elkaar leren van belang. Een gedeeld, al dan niet opgelegd, ambitieniveau helpt daarbij om opschaling te versnellen.

Oproep onderzoekshub

Hoe realiseren we circulaire steden?
Simone Pekelsma van de
Universiteit Utrecht onderzoekshub
'City Learning Lab: Transforming
Infrastructures for Circular Cities'
roept stakeholders uit de praktijk op
om mee te denken over de
infrastructurele focus in circulariteit.
Interesse? Neem contact op via
s.a.pekelsma@uu.nl.