NOTITIE CIRCULAIRE GRONDUITGIFTE

AKRO CONSULT

SKBN
kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties

METABOLIC

INDEX

1. INLEIDING **3**

1.1 AANLEIDING 3

1.2 RAPPORTAGE CIRCULAIRE WERKLOCATIES 4

1.3 CIRCLE OF INFLUENCE 4

1.4 CIRCULARITEIT DUIDEN MET PIJLERS 5

1.5 TRANSATIEAGENDA 5

2. FASEN BIJ (HER)ONTWIKKELING WERKLOCATIES **6**

2.1 INITIATIEFFASE 8

2.2 AMBITIEFASE 9

2.3 REALISATIEFASE 14

2.4 BEHEERFASE 16

2.5 LIJST MET MAATREGELEN CIRCULAIRE GRONDUITGIFTEVOORWAARDEN 19

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Binnen het Praktijkprogramma Circulaire Werklocaties is er een algemene behoefte om ervaringen en oplossingen met circulaire gronduitgifte van werklocaties te delen en hier een handreiking voor te ontwikkelen. Gebiedsontwikkelaars hebben bij de gronduitgifte de uitdaging om te zorgen voor een duurzame en circulaire ontwikkeling op de bedrijfskavels. Deze notitie helpt gebiedsontwikkelaars om een focus te bepalen voor hun gronduitgiftestrategie, geeft instrumenten voor het borgen van doelstellingen en beschrijft de cyclus van de ontwikkeling en herontwikkeling van werklocaties.

Deze notitie is geen blauwdruk waarmee dé gronduitgiftestrategie wordt bepaald. Per gebied en afhankelijk van de ambitie en levensfase van de werklocatie is maatwerk nodig. Aangrijpingspunten voor succesvolle gronduitgifte vinden de basis in een visie op circulaire ontwikkeling op gebiedsniveau (uitgangspunten voor planontwikkeling en aandacht voor de gebiedscontext) en een passende uitdaging van en samenwerking met de markt. Door als gebiedsontwikkelaar zelf inzet en focus te tonen wordt een geloofwaardige en inspirerende pay off gecreëerd.

Er worden voorbeelden aangedragen hoe een werklocatie zich kan positioneren, welke keuzes gemaakt kunnen worden bij de gronduitgifte en hoe marktpartijen begeleid worden in het verkoopproces. Voor een greenfield ontwikkeling zijn er andere mogelijkheden en prioriteiten dan voor het doorontwikkelen van een bestaande werklocatie. In het praktijkprogramma Circulaire Werklocaties zijn beide terreintypen vertegenwoordigd. Ook worden er verschillende sturingsfilosfiën toegelicht om – in het gesprek met het vestigende bedrijf - circulaire ambities in praktijk te brengen. Er worden handvaten geboden, waarmee werklocaties aan de slag kunnen om de circulaire gronduitgifte vorm te geven op basis van de eigen kenmerken van de locatie.

Circulaire gebiedsontwikkeling en gronduitgifte staan in de kinderschoenen. Wet- en regelgeving, visie en inzicht, draagvlak en marktmogelijkheden gaan zich naar de toekomst meer en meer ontwikkelen. Ambities zijn nog maar beperkt met wet- en regelgeving afdwingbaar. De uitdaging op dit moment is om met de huidige mogelijkheden optimaal resultaat te behalen en de ontwikkelingen in maatregelen en marktmogelijkheden te blijven zoeken om zo, in samenwerking met de bedrijven en investeerders, het niveau steeds hoger te leggen.

1.2 RAPPORTAGE CIRCULAIRE WERKLOCATIES

In 2019 is door SADC de rapportage 'Circulaire Werklocaties, een afwegingskader voor gronduitgifte' gepubliceerd. Hierin is een methode beschreven om voor werklocaties om doelstellingen op te stellen waaraan concrete maatregelen gekoppeld worden op gebieds- en kavel/gebouwniveau. Dit is het speelveld waarin de gebiedsontwikkelaar, ondernemers, eigenaren en andere stakeholders gaan samenwerken. Deze samenwerking is essentieel voor het komen tot innovaties. Tegelijkertijd is het belangrijk in te zien dat wettelijke afdwingbaarheid beperkt is. Voor verleiding van bedrijven, ontwikkelaars en beleggers is het belangrijk is dat de ontwikkeling onderdeel is van een visie/raamwerk voor het gebied. Het biedt de gebiedsontwikkelaar qua uitstraling en faciliteiten aangrijpingspunten voor de kavelontwikkeling.

1.3 CIRCLE OF INFLUENCE

Om inzicht te krijgen in de rol en de invloed van de gebiedsontwikkelaar hanteren we onderstaande weergave van de circle of influence. Zoals in onderstaande afbeelding wordt weergegeven heeft de gebiedsontwikkelaar veel controle op de eigen bedrijfsvoering. Ook op de schaal van het gebied is er veel controle, maar naarmate het om de kavels en gebouwen gaat en de bedrijven die zich op de werklocatie gaan vestigen, neemt de controle af en wordt beïnvloeding minder direct. Het is van belang om inzichtelijk te maken hoe gebiedsontwikkelaars hierop kunnen inspelen om een afweging te maken tussen de maatregelen die opgelegd kunnen worden, welke een minimale ondergrens van de werklocatie bepaald en hoe de gebiedsontwikkelaar bedrijven kan verleiden om circulaire maatregelen toe te passen.

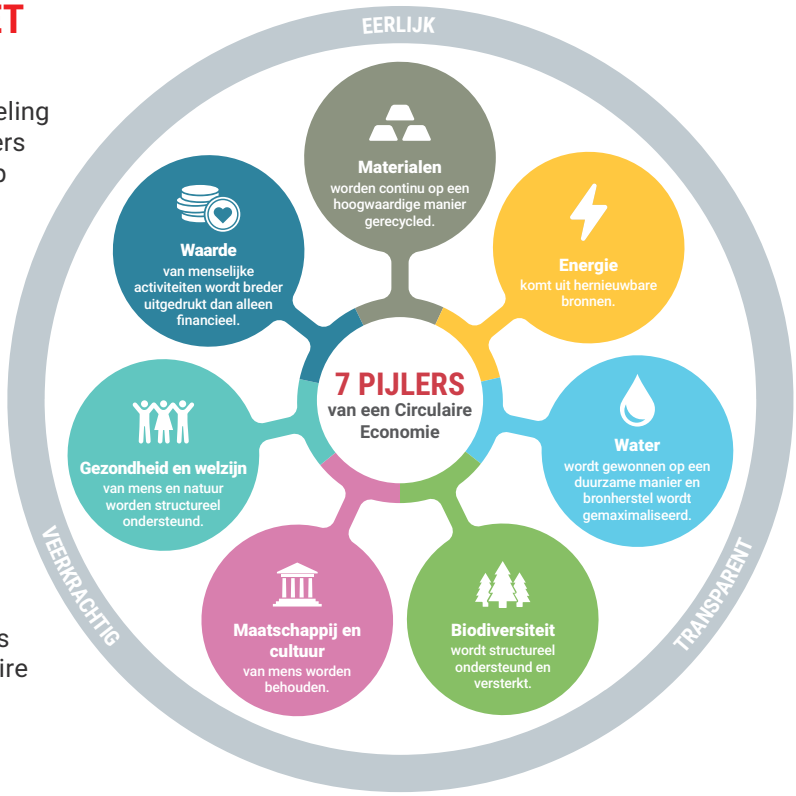
Allereerst is het belangrijk de doelgroep of doelgroepen voor de werklocatie te kennen en de circulaire ambities daarmee te matchen. Als de circulaire ambities van meerwaarde zijn voor de doelgroep, dan is een bedrijf ook sneller geneigd om maatregelen te implementeren. Voor het verleiden van marktpartijen is het belangrijk om in te leven in de sector en het bedrijf. Naast verleiden, kan de gebiedsontwikkelaar ook de bedrijven uit te dagen om te zoeken naar innovatieve oplossingen.

Veelal ligt de focus van bedrijven bij het aankopen en ontwikkelen in eerste instantie nog vooral op het vinden van een passende locatie en kavel qua omvang en gebruiksmogelijkheden. Meer en meer wordt, zeker in regio's waar bedrijvenlocaties of werkgelegenheid schaars zijn, ingezien dat duurzame ontwikkeling een niet meer dan redelijke voorwaarde is bij grondverkoop. Duurzame en steeds vaker circulaire ontwikkeling is voorwaarde voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak en/of het succesvol aan je binden van personeel. En klanten kijken (als verantwoording naar hun eigen klanten) steeds kritischer naar duurzame ketenpartners bij inkoop en productie. Waar we nog ver weg zijn van een circulaire economie zien meer en meer bedrijven en sectoren in dat om op lange termijn relevant te blijven het belangrijk is om toekomstbestendig te investeren. Het betrekken van nieuwe huisvesting is een belangrijk investeringsmoment en daarmee een kans om als bedrijf onderscheidende stappen te maken. Bij gronduitgifte ligt er zo een kans om bedrijven te verleiden en ambities te verleggen, verder dan de afdwingbare maatregelen die in de circle of control van de gebiedsontwikkelaar liggen. Proberen om de ondernemer te verleiden om te innoveren bij hun stap naar nieuwe bedrijfshuisvesting. Met een open en constructieve uitgifte- en bouwplanbegeleiding kunnen partijen elkaar verder helpen.

Figuur 1: Circle of influence (Bron: SADC)

1.4 CIRCULARITEIT DUIDEN MET PIJLERS

Partijen die een rol hebben in de ontwikkeling van bedrijvenlocaties, bedrijven, investeerders en overheden hebben geen eenduidig begrip van en inzicht in circulaire economie en circulaire gebiedsontwikkeling. 'Circulair' is een containerbegrip, dat vaak nog moeilijk te begrijpen is en waarover de beelden flink verschillen. Belangrijk hulpmiddel is om onderscheid te maken naar verschillende concrete aandachtsvelden. Metabolic heeft hiervoor zeven pijlers geïdentificeerd die een integraal beeld geven van de circulaire economie[1]. Aan de hand van deze pijlers kunnen gebiedsontwikkelaars focus aanbrengen voor hetgeen belangrijk en kansrijk is voor hun werklocatie en de sectoren die zich er gaan vestigen of al gevestigd zijn. De pijlers laten de kansen en urgentie van circulaire ontwikkeling van werklocaties zien.



Figuur 2: Zeven pijlers van een circulaire economie (Metabolic)

1.5 TRANSITIEAGENDA

Met circulaire ontwikkeling van werklocaties en gronduitgifte wordt per definitie vooruitgelopen op de bestaande wet- en regelgeving. Wet- en regelgeving wordt in de regel reactief opgesteld. Om toch handvatten aan te reiken aan de ontwikkeling van Circulaire Werklocaties en circulaire gronduitgifte van bedrijfskavel is het belangrijk inzicht te bieden in toekomstige ontwikkeling van wet – en regelgeving en doelstellingen van de Rijksoverheid.

Een volledige circulaire economie in 2050 is een ambitie die nog niet goed te vatten is en waarvoor technische mogelijkheden nu nog niet beschikbaar zijn of die nu economisch nog niet te verantwoorden zijn. Next best is dan om inzicht te bieden in de ontwikkeling van beleidsregels op de korte en middellange termijn, 2030 is een belangrijk jaar in diverse (inter)nationale akkoorden; een horizon die ook beter aansluit bij de scope van investeringen in gebouwen en bedrijfsmiddelen.

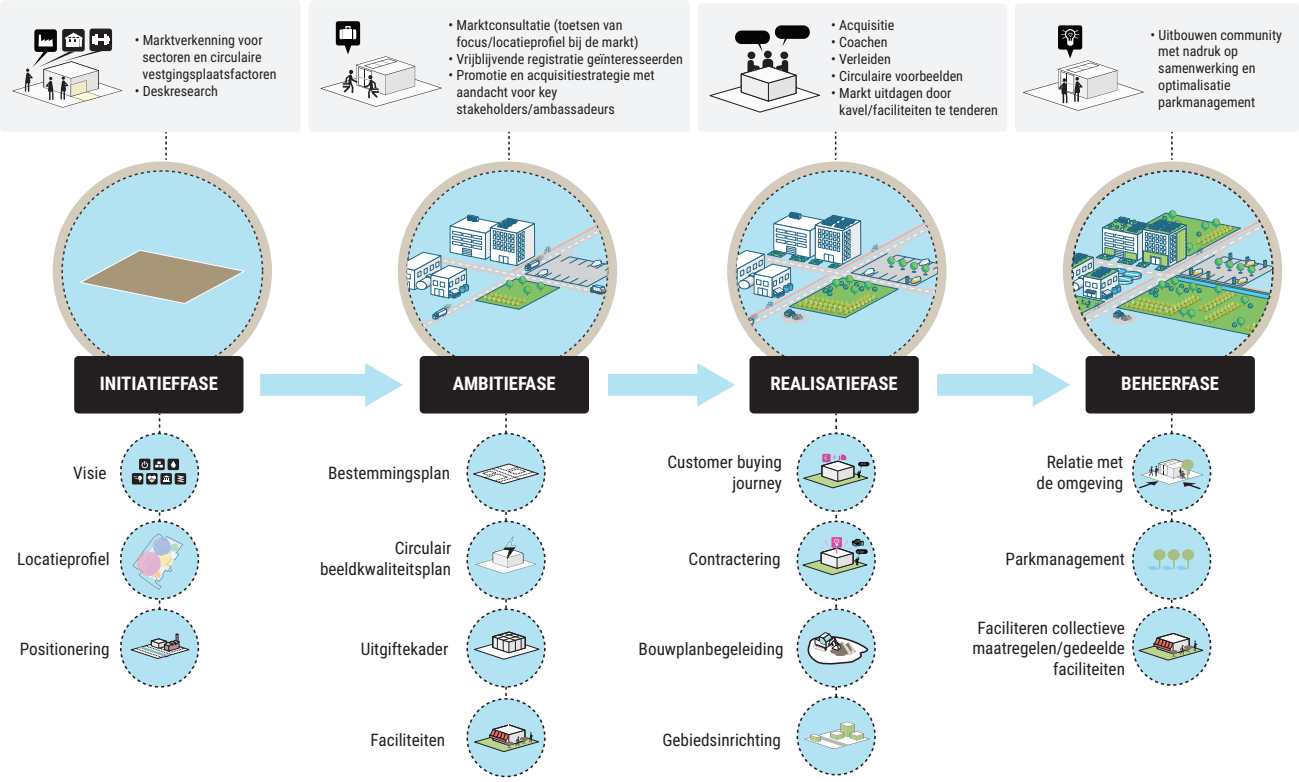
In het kader van het Praktijkprogramma Circulaire Werklocaties is de Circulaire Transitieagenda gevormd. Deze agenda biedt per pijler inzicht welke wet- en regelgeving, met concrete normstelling, er in de komende jaren aan zit te komen. Hiermee hebben gebiedsontwikkelaars en bedrijven inzicht op welke manier wet- en regelgeving verandert. Zo kunnen gebiedsontwikkelaars anticiperen en een focus bepalen hoe ambitieus de doelen voor de werklocatie worden bepaald. En bedrijven kunnen inspelen op toekomstige wet- en regelgeving en daar mede hun investeringen op baseren. Door hier op te anticiperen bij nieuwe huisvesting kunnen ondernemers zich transitieopgaven in de overzienbare toekomst voorblijven en wordt de relevantie van circulaire ambities en investeringen concreet gemaakt. Gebieden en bedrijven kunnen zich er mee profileren klaar te zijn voor de toekomst.

De transitieagenda, ontwikkeld in het kader van het praktijkprogramma Circulaire Werklocaties, biedt gebiedsontwikkelaars en bedrijven inzicht in de urgentie en het belang van het investeren in circulaire gebieds- en vastgoedontwikkeling en circulaire bedrijfsprocessen. Circulaire gronduitgifte en bedrijfsontwikkeling is niet slechts een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een schaarse bedrijfskavel, de transitieagenda helpt partijen in te zien hoe investeringen kunnen bijdragen aan de opgaven waarvoor bedrijven in de toekomst staan.

Koplopers van het programma Circulaire Werklocaties ervaren in de dagelijkse praktijk dat er niet zondermeer op alle wet- en regelgeving kan worden geanticipeerd. Zo is een van de mogelijke problemen het gebrek aan beschikbare elektriciteit of teruglevercapaciteit op het net, in relatie tot het gewenste elektrificeren van bijvoorbeeld het wagenpark, de bedrijfshal en dergelijke. De circulaire transitieagenda is uitnodigend en geeft inzicht in de urgentie van opgaven, maar de praktijk is soms complex en vraagt om nieuwe oplossingen.

[1] Rapport afwegingskader CE werklocaties (2019).

2. FASEN BIJ (HER-) ONTWIKKELING WERKLOCATIES



Bij een nieuw te ontwikkelen terrein zijn er vanzelfsprekend meer kansen om circulaire pijlers optimaal te ontwikkelen en ook hogere ambities te stellen bij de gronduitgifte. Daarentegen zal op een terrein dat nog overwegend traditioneel werd ontwikkeld het (over het algemeen) lastiger zijn om bedrijven te verleiden, laat staan te dwingen, om bij de gronduitgifte op kavelniveau een nieuwe standaard op te leggen aan de bedrijven/ontwikkelaars. Maar naar mate er op een bestaande werklocatie een goede organisatiegraad is en circulaire maatregelen goed aansluiten bij ambities van ondernemers kansen/urgenties van een locatie zijn er concrete mogelijkheden de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het terrein te bevorderen. Voor gebiedsontwikkelaars is het belangrijk in te zien dat circulaire gronduitgifte een belangrijke stap is in maar dat het succes, effectiviteit en draagvlak een belangrijke basis vindt in de voorafgaande ontwikkelfases.

Er worden vier fasen onderscheiden voor de ontwikkeling van werklocaties; de initiatieffase, ambitiefase, realisatiefase en beheerfase. Deze fasen worden onderstaand weergegeven met de output van die fase, welke weer als input dient voor de volgende fase. De scope bij de initiatieffase is heel breed, met het doorlopen van de fases wordt steeds meer focus aangebracht en wordt de uitgifte steeds concreter. Per fase beschrijven we de belangrijkste onderdelen van de fase en de kansen voor circulaire gronduitgifte. Ook wordt weergegeven hoe de gebiedsontwikkelaar de markt, bedrijven, ontwikkelaars en beleggers, kan betrekken in de verschillende fases. In de volgende paragrafen worden de fases met de bijbehorende output beschreven.

Casus Lorentz

Lorentz is een bestaande werklocatie. Lorentz III heeft nog ruim 50 hectare grond uit te geven. Lorentz I en II bevinden zich in de beheerfase, maar Lorentz III bevindt zich nog in de ambitiefase. Het kan bij grotere werklocaties met deelgebieden zo zijn dat er verschillende fases met verschillende snelheden en ambities zijn.

Casus Vinkenhoef

Vinkenhoef is een werklocatie dat zich nog in de initiatieffase bevindt. De gemeente Amersfoort heeft de ambitie om Vinkenhoef te kunnen ontwikkelen in een duurzame en circulaire werklocatie. Er is een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Dit plan maakt het mogelijk dat hier onder andere een milieu breng/overslagstation (ROVA) zich kan vestigen en er is ruimte voor andere (duurzame) bedrijven. De ROVA is de aanleiding voor een focus voor het stimuleren van hergebruik van materialen.

2.1 INITIATIEFFASE

De initiatieffase is de eerste fase waarin een visie voor de werklocatie nader wordt onderzocht en uitgewerkt. Doel van deze fase is om te onderzoeken wat de belangrijkste kenwaarden zijn van de werklocatie, de positionering van de werklocatie en op welke sectoren de werklocatie zich gaat richten (terrein- en kavelomvang, vestigingsplaatseisen) en oriëntatie voor zorgvuldige inpassing van werklocatie in de omgeving. Ook wordt in deze fase de globale haalbaarheid van het plan bepaald.

2.1.1 Visie en locatieprofiel

De strijd om de ruimte is groot in Nederland. Op het moment dat er ruimte beschikbaar wordt gemaakt voor een werklocatie, is het belangrijk om daar zo optimaal mogelijk in te zetten op duurzame en circulaire ambities. Sterker nog, juist in regio's waar de druk op de ruimte groot is, is er een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid om optimaal aandacht te hebben voor een toekombestendige en circulaire gebiedsontwikkeling. De economische doelen te koppelen met bijvoorbeeld doelstellingen voor energietransitie of klimaatadaptatie. De gebiedsvisie moet zorgen voor het aanbrengen van focus en de ambities voor het terrein weergeven. De beschreven circulaire pijlers voor circulaire gebiedsontwikkeling bieden hiervoor concrete aanknopingspunten.

Voor een bestaande werklocatie is de fysieke situatie anders. Maar ook voor deze locaties kan een concrete visie inspelen op de bestaande kwaliteiten van de werklocatie. Welke bedrijven zijn er gevestigd en wat zijn de kenmerken van het terrein? Mogelijk dat voor bestaande locaties, meer nog dan voor greenfield locaties, ook de transitieagenda kan helpen om de urgentie en prioriteiten te bepalen; op welke wijze is de toekomstbestendigheid van de werklocatie het beste te ontwikkelen.

2.1.2 Positionering

Met behulp van een marktverkenning kunnen ontwikkelaars, beleggers en ondernemers bevraagd worden welke kansen zij zien voor de doelgroepen die zich op de locatie kunnen vestigen. Door een keuze te maken in bepaalde sectoren kan ook de visie hier meer op gericht worden. Wat is voor de sectoren belangrijk en welke circulaire mogelijkheden zien zij? De 7 circulaire pijlers kunnen hierbij helpen. Ga na waar koppelkansen liggen tussen de pijlers en de sectoren om zo de positionering van de werklocatie te bepalen. Naast een marktverkenning kan desk research met het verkennen van websites en mogelijk ook de duurzaamheidsparagraaf van jaarverslagen van bedrijven van sectoren waar een terrein zich op richt inzichtelijk maken waar bedrijven zich voor inzetten en waar zij trots op zijn. Een aantal bedrijven gebruikt in hun profilering en verantwoording bijvoorbeeld de SDG's van Unesco. Door dit te onderzoeken bij een aantal bedrijven binnen sectoren, kan dit helpen om de verbinding te maken tussen de beoogde doelgroep/sector voor de werklocatie en de ambities voor de werklocatie.

R-ladder (PBL)

De R-ladder wordt gehanteerd door het Planbureau voor de Leefomgeving voor de mate van circulariteit (vanuit een focus op materiaalstromen). De hoogste trede van circulariteit vanuit deze focus is Refuse (voorkomen van het gebruik van nieuwe materialen en grondstoffen). Volgende treden zijn reuse, repair, recycling en recover. Verbranden vormt de onderste en minst wenselijke trede. Met behulp van een marktverkenning kunnen met beleggers, ontwikkelaars en bedrijven circulaire vestigingsplaatsfactoren verkend worden.

2.2 AMBITIEFASE

Nadat de eerste focus is aangebracht voor het locatieprofiel en de sectoren, moeten deze in de ambitiefase vertaald worden naar eisen en wensen in het bestemmingsplan, circulair (beeld)kwaliteitsplan en uitgiftekader. Het is belangrijk om een kader te ontwikkelen dat ambities goed borgt maar bij voorkeur ook zodanig flexibel is dat het ook in de toekomst, als beschikbare technieken en haalbaarheid zich verder ontwikkelen, ook bij gronduitgiftes in toekomst nog steeds ambitieus is.

2.2.1 Bestemmingsplan en vergunningenkader

Een bestemmingsplan heeft in het algemeen een looptijd van 10 jaar. De kansen voor meer circulaire ontwikkeling zullen snel ontwikkelen. Door niet te starre regels in het bestemmingsplan op te nemen, maar een verbinding te leggen met gemeentelijk beleid wordt een meer dynamisch toetsingskader geregeld. Denk in het bestemmingplan aan verwijzingen naar beleid over energie, klimaatadaptatie, openbare ruimte, mobiliteit en dergelijke.

Een aanvullende mogelijkheid is om voor de activiteit bouwen voor te schrijven dat de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast. Op deze wijze worden bedrijven aangespoord om naar actuele maatstaven de optimale maatregelen toe te passen. Op deze manier wordt niet voorgeschreven welke maatregelen exact uitgevoerd moeten worden, maar hoe een circulaire werklocatie gerealiseerd kan worden. Op die manier blijft een instrument als het bestemmingsplan meer toekomstbestendig, ongeacht de verwachte snelle technologische ontwikkelingen. BBT kent een wettelijke basis, maar deze wordt niet algemeen toegepast. Een hogere standaard als BBT+ of BBT++ zijn te overwegen al is hier niet een eenduidige afbakening bij beschikbaar.

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet stimuleert expliciet duurzame ontwikkelingen waaronder via de maatschappelijke doelen zoals bedoeld in artikel 1.3 van de wet (het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit).

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is beoogd eisen te stellen aan de scores voor energieprestatie en milieuprestatie gebouw. De milieueffecten worden hierdoor verminderd. Lokale overheden hebben de mogelijkheid om in omgevingsplannen voor een bepaald gebied maatwerkregels te stellen voor energiezuinig en duurzaam bouwen voor wat betreft de toe te passen materialen.

Het omgevingsplan biedt kansen om op lokaal niveau eisen te stellen op het gebied van duurzaamheid en circulair bouwen. Er moet worden getracht objectieve en meetbare doelen te stellen welke kunnen worden bereikt door het opnemen van omgevingswaarden in een omgevingsplan. Omgevingswaarden ten aanzien van bijvoorbeeld lucht, geur en oppervlaktewater.

2.2.2 Circulair (beeld)kwaliteitsplan

Een circulair (beeld)kwaliteitsplan beschrijft de richtlijnen om te komen tot circulaire gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Het is een gebiedsspecifiek ambitiedocument dat het ontwikkelkader beschrijft. Hiermee kan op een inspirerende uitnodigende manier gepresenteerd worden aan bedrijven welke ambities bij de ontwikkeling van de werklocatie als uitgangspunt gelden. Dit biedt dan tegelijkertijd een basis om bij de acquisitie en gronduitgifte de markt uit te dagen om daar bij de ontwikkeling van bedrijfskavel concreet invulling aan te geven. Een circulair kwaliteitsplan wordt bij voorkeur periodiek herzien, zodat de ontwikkeling van technieken, regels en markt worden meegenomen. Dit biedt een goede basis voor de circulaire gronduitgifte en (waar collectieve maatregelen en diensten mogelijk kunnen bijdragen aan het optimaliseren van ambities en haalbaarheid) mogelijk ook voor parkmanagement.

Casus circulair kwaliteitsplan, Heesch West

Heesch West heeft al bij het voorontwerp bestemmingsplan een Circulair Kwaliteits Plan (CKP) opgesteld voor haar werklocatie. Hierin worden de ambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit, bouwen en materiaaltoepassing beschreven. Beoogd wordt om zoveel als mogelijk pro actief te anticiperen op (inter)nationale taakstelling voor 2030. Het is zowel een inspirerend als toetsend document. Het document wordt in de verdere fases van planontwikkeling en realisatie geüpdatet. In het bestemmingsplan wordt voor de kaderstelling verwezen naar het CKP.

Ervaring leert dat het CKP ook in de vroege planfase als bruikbaar document is om al met de markt in gesprek te gaan en marktpartijen te activeren in hun duurzame ambities.

Zie www.heeschwest.nl
In deze vervolgaanpak wordt ondermeer ook ingezet om de thema's te voorzien van meer meetbare criteria.

Handboek circulariteit, bedrijvenpark Ambachtsezoom

De Ambachtsezoom heeft een handboek circulariteit opgesteld als inspiratiebron voor ondernemers die zich willen vestigen op het terrein. Naast verplichtende maatregelen, worden er ook inspirerende voorbeelden getoond.

https://www.ambachtsezoom.nl/wp-content/uploads/2019/03/170825-Handboek-Circulair-Rev2-Web.pdf

2.2.3 Uitgiftekader

Voor ieder van de 7 pijlers kan een ondergrens bepaald worden, waarna de markt uitgedaagd wordt om op een klein aantal pijlers in te zetten die passen bij haar ambities. Op veel werklocaties is behoefte aan houvast bij circulaire ambities. Er dient afgewogen te worden tot op welk niveau dit vastgelegd moet worden in de regels. Ook kan er mogelijk een prioritering plaatsvinden. Het is belangrijk om dit op een overtuigende manier te doen en dit goed te communiceren met de markt. Regels geven zekerheid, maar er is ook behoefte aan flexibiliteit. Door een ondergrens te bepalen met eisen, kan daarnaast ingezet worden op hogere ambities. Vervolgens kunnen bedrijven uitgedaagd worden op een klein aantal ambities die goed aansluiten op de eigen ambities. Partijen kunnen worden uitgenodigd aan te geven hoe zij qua vastgoedontwikkeling en in hun bedrijfsprocessen inspelen op de ambities zoals die gesteld worden (volgens het comply or explain-principe). Aan kandidaat bedrijven die niet of onvoldoende inspelen op de gebiedsambities kan de gronduitgifte worden onthouden. Hiermee wordt bereikt dat het duurzame profiel van de werklocatie en de bedrijven die zich vestigen zorgvuldig kan worden geborgd.

Belangrijk is om dit uitgiftekader consequent toe te passen. Als een bedrijf bijvoorbeeld locatie alternatief heeft waar een minder ambitieuze aanpak wordt gehanteerd kan de verleiding ontstaan om mee te buigen met de concurrerende locatie. Voor een overtuigende ontwikkeling van het circulaire profiel van de werklocatie op langere termijn is het belangrijk om niet mee te gaan in een zogenaamde race to the bottom. Daarmee is ook voor bedrijven die zich gevestigd hebben en andere bedrijven die zich willen vestigen duidelijk dat de werklocatie vasthoud aan de hoge standaard.

Bedrijven die zich interesseren voor vestiging en voor het eerst kennismaken met de hoge standaard stellen soms de vraag in hoeverre hier een korting op de grondprijs aan wordt verbonden. Het is als gebiedsontwikkelaar, die zelf ook investeert in ontwikkeling van een optimaal circulaire werklocatie meer dan valide daarbij te benoemen dat een meer toekomstbestendige werklocatie uiteraard minimaal een gelijke grondprijs kent als een traditioneel ontwikkelde werklocatie. Bovendien wordt partijen met een meer toekomstbestendige werklocatie ook een meer waardevaste locatie geboden. Overigens is het ook goed te bedenken dat huisvestingskosten voor de meeste bedrijven een relatief klein onderdeel van de totale bedrijfskosten betreft.

Naast bovengenoemde met een duidelijk marktprincipe kan ook uitgelegd worden dat er een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid komt met ontwikkelen van een nieuwe werklocatie in een land waar de druk op de ruimte in vrijwel alle regio's hoog is. Een 'race tot the bottom'

is daarbij niet te verantwoorden. Bedrijven verplaatsen zich, om veel zakelijke redenen, zelden over grote afstand. Een sterke migratie van bedrijven op basis van grondprijs is niet aan de orde. Als bedrijven zich, mede vanwege het realistisch beprijzen van grond, meer focussen op herontwikkeling binnen een bestaande vestigingslocatie of een compacter ruimtegebruik en kavel nastreven is daar niets mis mee. Als een grote ruimtevrager met weinig directe werkgelegenheid afziet van vestiging, dan kan je je afvragen of dat een verlies is.

Grondwaardebepaling en grondprijzen werklocaties

Voor de grondwaardebepaling van werklocaties wordt doorgaans een comparatieve methode gehanteerd. Dat wil zeggen; er wordt gekeken naar het prijsniveau van bedrijfskavels in eenzelfde markt en in de omgeving. Hierbij wordt verder onder andere rekening gehouden met bebouwingspercentages van de uit te geven kavel. Wat ook van invloed kan zijn, is de uitstraling en de kwaliteit van de kavel. Op die manier worden zowel marktomstandigheden als locatie specifieke omstandigheden meegewogen in de grondprijs. Deze vorm van grondwaardering houdt daarmee – anders dan andere vormen van grondwaardebepaling - geen rekening met het toekomstig gebruik.

De grondopbrengsten vormen (samen met subsidies) de inkomsten binnen de grondexploitatie. Vaak wordt er binnen de grondexploitatie gerekend met bandbreedtes aan grondprijzen. Courante kavels worden hoger gewaardeerd dan kavels die een minder courante vorm of locatie hebben.

Over de invloed van circulaire maatregelen op gebouwniveau de grondprijs en waardeontwikkeling van vastgoed kunnen verschillende dingen worden gezegd. Onderstaande overwegingen dienen bij het opstellen van de grondexploitatie, het voeren van gesprekken met het bedrijf en het onderhandelen over de grondprijs in overweging te worden genomen.

1. Investeren in kwaliteit (circulaire maatregelen) kan betekenen dat de kosten voor de aanleg van een gebied hoger worden en dat daarmee de grondprijs omhoog wordt gestuwd.

   Bij gespannen marktomstandigheden hoeft dit voor bedrijven geen obstakel te vormen en is het bedrijf bereid te betalen voor een plek en neemt de extra kwaliteit ‘op de koop toe’. Onder omstandigheden waarbij er voldoende of overaanbod is, kan de hoge grondprijs wel degelijk een obstakel vormen in de voortgang en ontwikkeling van het gebied. Bedrijven zoeken een werklocatie uit vanwege de ligging. Bij gelijke score op dat onderwerp, selecteren bedrijven op prijs en op factoren als vestigingsklimaat (voldoende personeel, bereikbaarheid, uitstraling van het terrein, etc). Afhankelijk van de prioriteit van een bedrijf behalen Circulaire Werklocaties daar een voorsprong of juist niet. Uiteraard zijn er ook bedrijven die minder locatieafhankelijk zijn en juist vanwege de ambities kiezen voor een specifieke werklocatie. Dit is nog niet vanzelfsprekend.

2. Voor woningen en kantoren wordt de grondprijs doorgaans residueel benaderd. VON-stichtingskosten = grondwaarde. Dat betekent dat hogere stichtingskosten ten opzichte van de verkoopwaarde, een lagere grondwaarde met zich meebrengt. Vanwege de vastgestelde grondprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed gaat deze regel niet op. Met andere woorden; investeren in de kwaliteit van het vastgoed is van invloed op de businesscase van het bedrijf. In beginsel niet die van de gebiedsontwikkelaar.

3. Iedere euro die wordt geïnvesteerd in vastgoed, kan niet worden geïnvesteerd in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Het voordeel van circulaire maatregelen voor de gebruiker moet daarom duidelijk worden gemaakt. Dat kan in financiële vorm, maar ook op basis van de overtuiging of profiel van een bedrijf.

4. Qua vastgoedfinanciering zijn er verschillende constructies die ook verschillend doorwerken in de totstandkoming van de beslissing om te investeren in circulariteit.

   - **Eigenaar/ gebruiker:** In dit geval is de eigenaar van het pand ook de gebruiker van het pand. Investeren in kwaliteit en gebruikscomfort is een beslissing die kan worden genomen om intrinsieke of financiële redenen.
   - **Ontwikkelaar/belegger en huurder:** wanneer er sprak is van een gebruiker die huurt van een belegger is er sprake van een split incentive; degene die investeert plukt niet de vruchten van die investering in lagere lasten voor bijvoorbeeld energie. Dit is een belangrijke notie bij het voeren van gesprekken over mogelijke maatregelen.

     Aantekening hierbij is dat het voor beleggers van essentieel belang dat vastgoed langdurig waardevast blijft. Voor een belegger levert een goed vestigingsklimaat daarom hetzelfde voordeel als bij de eigenaar/gebruiker variant.

5. Parkmanagement is een manier om het vestigingsklimaat en vastgoedwaarde voor langere termijn te borgen. Beleggers die de grond afnemen kunnen het lidmaatschap doorleggen aan de gebruiker. Over het algemeen ondervinden zowel beleggers als gebruikers het voordeel van parkmanagement.

6. Meerkosten (en onrendabele toppen grex/vex) kunnen worden gedekt uit subsidies en daarmee kortingen op de grondprijs. Andersom kan ook worden geredeneerd; geen circulaire maatregelen betekent een hogere grondprijs. Financiën (waarbij het resultaat van de grondexploitatie niet onder druk komt te staan

wanneer iedereen circulair bouwt), voorwaarden en risico op ongeoorloofde staatsteun moeten hierbij goed zijn onderbouwd en uitgezocht.

7. Gronduitgifte in erfpacht levert voor de grondexploitatie eenzelfde resultaat, en biedt een eigenaar/gebruiker meer mogelijkheden en financiële ruimte om te investeren in bedrijfsvoering en circulariteit.

8. Bij woningbouw wordt een trend gezien waarbij duurzame woningen meer waard worden ten opzichte van niet duurzame woningen, omdat de vraag naar niet-duurzame woningen afneemt. Deze trend is overigens het sterkst in regio's waar de markt ontspannen is. In een gespannen markt is deze trend minder zichtbaar. De toekomstige marktwaarde van het vastgoed kan een incentive zijn om te investeren in extra circulaire maatregelen.

2.2.3.1 Sturingsfilosofie

In bijlage 1 van deze notitie zijn per circulaire pijler mogelijke circulaire maatregelen inzichtelijk gemaakt. De inventarisatie is een verzameling van maatregelen zoals die soms bij deelnemers in het programma, soms bij andere inspirerende locaties, worden ingezet. De circulaire maatregelen kunnen op verschillende manieren toegepast worden. Om hier goed invulling aan te kunnen geven, worden verschillende sturingsfilosofieën beschreven.

- **Puntentelling.** Nadat de circulaire maatregelen voor de werklocatie zijn gekozen, kunnen per maatregel punten worden toegekend. Vervolgens kunnen bedrijven verplicht worden om minimaal X punten te behalen. Zo hebben bedrijven zelf de vrijheid welke maatregelen ze gaan toepassen. Is voor het bedrijf bijvoorbeeld de pijler water interessanter, dan zal zij met name op dat gebied maatregelen toepassen. Het nadeel hiervan is dat dit ertoe kan leiden dat bedrijven maatregelen kiezen die zoveel mogelijk punten opleveren, maar niet direct bijdragen aan het gebouw of gebied op die specifieke plek. Een goede begeleiding van bedrijven is hierin erg belangrijk.

- **3 pijlers van de 7.** Bedrijven worden uitgedaagd om op 3 van de 7 pijlers circulaire maatregelen te nemen. Er wordt aansluiting gezocht bij de ambities van het bedrijf en welke pijlers het beste hierbij passen. Hiermee wordt er niet aan alle pijlers een beetje bijgedragen, maar op een kleiner aantal meer innovatieve maatregelen genomen.

- **Comply or explain.** Voor de circulaire maatregelen kan onderscheid gemaakt worden tussen eisen, comply or explain en innovatie. De eisen zorgen voor een minimale grenswaarde die gerealiseerd worden en daarnaast worden maatregelen gekozen die inspanning vragen van het bedrijf en enkel niet toegepast worden als zij dat goed kunnen onderbouwen. Tenslotte kan een bedrijf ook ervoor kiezen om zelf innovatieve maatregelen toe te passen (zie voor meer informatie ook het rapport Circulaire Werklocaties, een afwegingskader voor gronduitgifte https://www.sadc.nl/wp-content/uploads/2019/02/SADC-Rapport-Afwegingskaders-CE-werklocaties-2019-I.pdf).

- **Normen / certificaten.** Met behulp van certificering kan een bepaalde standaard op de werklocatie ontwikkeld worden. Het voordeel van certificering is dat een bepaalde standaard zo wordt gewaarborgd. Het nadeel kan zijn dat vaak ook beleggers en bedrijven ook al certificering hanteren. Zo kan een grote stapeling van algemene eisen en regels ontstaan, waarbij specifieke ambities vanuit gebieds- of bedrijfsperspectief uit het oog worden verloren. Brancheverenigingen VHG heeft met behulp van een infographic weergegeven op welke verschillende onderwerpen de certificaten BREEAM en Well inspelen. Ook zijn de SDG's opgenomen. Zie hiervoor pagina 26 van de Handleiding Het levende gebouw (2019) https://www.vhg.org/kennisbank/het-levende-gebouw/digitaal-het-levende-gebouw-bladerbaar

- **Korting op de grondprijs.** Bij het implementeren van circulaire maatregelen ligt de mogelijkheid om een korting op de grondprijs in te zetten als stimulans, die geïnvesteerd moet worden in het verduurzamen van het bouwplan. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door punten toe te kennen aan de maatregelen en vanaf een bepaald aantal punten een percentage korting te geven op de grondprijs. Terughoudendheid hierbij is aan te bevelen.

- **Verplicht lidmaatschap Parkmanagement.** Hoewel lidmaatschap aan een vereniging, stichting of ander soort entiteit juridisch niet kan worden afgedwongen, kan de betaling van lidmaatschapsgelden wel worden opgelegd via de uitgiftevoorwaarden. Een verplichte betaling van lidmaatschapsgelden, brengt een incentive mee om daadwerkelijk lid te van een parkmanagementorganisatie. In de praktijk zien bedrijven het voordeel van parkmanagement en levert dit weinig discussie op. Als gebiedsontwikkelaar is het van belang om vanaf het eerste moment een duidelijk beeld te hebben van de werking en dienstverlening van parkmanagement en het in te zetten voordeel voor het bedrijf.

2.2.4 Faciliteiten

De gebiedsontwikkelaar en ondernemers kunnen ervoor kiezen om een aantal faciliteiten te delen, wat zorgt voor een efficiënter ruimtegebruik. Hiervoor zijn veel uiteenlopende mogelijkheden. Zo kan het gaan om faciliteiten die door de gebiedsontwikkelaar moeten worden georganiseerd, zoals een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Maar het kan ook gaan om faciliteiten die bedrijven kunnen organiseren, zoals bijvoorbeeld een wasstraat die door bedrijven wordt gedeeld. Onderstaand worden een aantal faciliteiten beschreven aan de hand van voorbeelden op werklocaties waar deze worden toegepast.

Casus Businesspark Amsterdam Osdorp, gezamenlijk park

Businesspark Amsterdam Osdorp gaat een gemeenschappelijk park realiseren op de werklocatie ten behoeve van de bedrijven die zich er gaan vestigen. Voor fase 2 moeten de bedrijven die zich gaan vestigen 10% van de grond afstaan voor een gemeenschappelijk park. Bedrijven krijgen hier een mooi park voor collectief gebruik terug. Het park wordt door de gemeente aangelegd en beheerd. Het park draagt bij aan de biodiversiteit, waterretentie en gaat hittestress tegen.

Casus Strijkviertel, Utrecht

Strijkviertel heeft een analyse gemaakt hoe besparing van grondgebruik mogelijk is als bedrijven aan de voorkant worden samengebracht. Er blijkt een ruimtebesparing van 30% mogelijk. Dit wordt gerealiseerd door de gronden in clusters uit te geven. Strijkviertel ziet verschillende mogelijkheden voor efficiënt ruimtegebruik:

- Waterberging op daken
- Extra waterberging in de openbare ruimte
- Circulaire materialen
- Collectieve erfafscheiding
- Bevoorraden in één gebouw
- Opdeelbare opslagplaatsen
- Collectief parkeren
- Energie opwekken op het dak
- Stapelen van functies

Casus HoogTij, sportvoorziening

Op HoogTij is een sportvoorziening gevestigd waar de werknemers van de gevestigde bedrijven gebruik kunnen maken. Dat is niet alleen goed voor de gezondheid van de werknemers, maar kan er ook voor zorgen dat de verkeersbewegingen worden gespreid.

Casus Zevenhuis, oplaadpunt

Op Zevenhuis is een grote ruimte ingericht voor het opladen van elektrische auto's.

Casus De Steiger, Almere

Bij de Steiger is een upcyclecentrum (milieustraat) gevestigd waar bewoners uit Almere hun afval kunnen brengen. Het afval wordt droog ingezameld op een recyclingsperron. Medewerkers van het centrum helpen bij het scheiden van de stromen. Ondernemers gaan weer aan de slag met het afval in speciale werkruimtes. Zij maken nieuwe producten van de oude materialen, die ooit een ander doel dienden. De wet- en regelgeving kan hinder veroorzaken bij het experimenteren met afvalstromen. Producten krijgen zodra ze de milieustraat binnenkomen de status 'afvalstof'. Hierdoor zijn zij voor ondernemers in de buurt niet zomaar beschikbaar om te gebruiken. Voor eenvoudige gevallen en een quick scan geeft de volgende website inzicht: www.ishetafval.nl. Een verdere verdieping voor complexere gevallen is mogelijk met experts.

De Steiger is genoemd als één van de voorbeelden in de Inspiratiegids Circulaire ambachtscentrum. Deze kan gedownload worden via: https://circulairambachtscentrum.nl/longread/inspiratiegids-circulaire-ambachtscentra/

2.3 REALISATIEFASE

2.3.1 Customer buying journey

Welke rol heeft de gebiedsontwikkelaar en waar heb je meer of minder invloed op? Het is van belang dat alle partijen in het speelveld zich bewust zijn van haar eigen belangen en rollen. Verwezen wordt naar de in hoofdstuk 1 beschreven circle of influence. Gronduitgifte gaat in belangrijke mate over vastgoedontwikkeling en kavel-/gebiedsfaciliteiten. Er is in mindere mate invloed uit te oefenen op de bedrijfsprocessen zelf. Als gebiedsontwikkelaar ligt de grootste uitdaging bij het verleiden en bevorderen van innovatie. Maar bijvoorbeeld ontwikkeling van een aardgasvrije werklocatie en/of gelimiteerde aansluitcapaciteit voor afvalwater kunnen wel aanzetten tot een energie- respectievelijk waterbewuste bedrijfsvoering. Voor sommige bedrijven zullen deze aspecten (nog) niet goed in te passen zijn, maar voor het overgrote deel van de bedrijven kan hier prima op worden aangepast.

De ambities en maatregelen op gebiedsniveau moeten vertaald worden naar eisen en wensen om zo toekomstige bedrijven uit te nodigen en uit te dagen. Het is van belang om je als gebiedsontwikkelaar te verdiepen in de klant. Wat vindt de klant belangrijk en wat zijn haar ambities en waar kan deze maximaal bijdragen aan de ambities? Een uitnodigende houding naar bedrijven toe betekent niet dat dit ook vrijblijvend is. Het hiervoor beschreven uitgiftekader biedt hiervoor een belangrijke instrument.
Het proces met de klant kan op hoofdlijnen als volgt worden ingericht:

1. De gebiedsontwikkelaar treedt actief met de voorgenomen plannen (inclusief circulaire ambities als onderdeel van afwegingskader voor toelating) voor de ontwikkeling van een werklocatie naar buiten. Bedrijven komen in contact komt met de werklocatie.
2. Bedrijf meldt zich aan bij de werklocatie voor een oriënterend gesprek. Hierin wordt uitgelegd wat de circulaire visie en ambitie is van de werklocatie. Ook wordt er uitleg gegeven over de procedure, de kosten en ruimtelijke randvoorwaarden. Het bedrijf wordt uitgenodigd zich in te leven op welke wijze het actief kan inspelen op de ambities en maatregelen die de gebiedsontwikkelaar aanreikt.
3. Bij het vervolggesprek vindt er een brainstorm- en inspiratiesessie plaats over de kansen die het bedrijf ziet ten aanzien van de ambitie van de werklocatie. Belangrijk is dat hierin aangesloten wordt op de ambities van het bedrijf en er een concrete vertaling wordt gemaakt van circulariteit naar een aantal thema's. De 7 circulaire pijlers kunnen hiervoor bijvoorbeeld als handvat dienen. Daarbij komen ook de wensen van het bedrijf aan bod zoals de locatie, grootte van de kavel, de indeling van de kavel, de organisatie en dergelijke. Het is mogelijk deze verantwoordelijkheid bij de onderneming en/of zijn ontwikkelaar/architect te laten en hier als gebiedsontwikkelaar overwegend een toetsende rol in te nemen. Overweging kan zijn om bedrijven hierin verder te helpen en uit te dagen door bijvoorbeeld coaching aan te bieden. Mogelijk is er ook de mogelijkheid om de klant attent te maken op eventuele subsidiemogelijkheden.
4. Als de visie van de werklocatie en het bedrijf op elkaar aansluiten worden de visie en maatregelen vastgelegd in het schetsontwerp en een (voorlopige) grondaanbieding.
5. Het schetsplan wordt verder uitgewerkt tot een ontwerp. Tegelijkertijd wordt ook de grondaanbieding uitgewerkt.
6. Definitief plan en procedure omgevingsvergunning. Directe of door dynamische verwijzing geborgde kaders/maatregelen worden getoetst bij de vergunningverlening.
7. Start bouw. Het is belangrijk succes te vieren en de ondernemer te verwelkomen. Door een podium te bieden aan de ondernemer en aandacht te vestigen op bijzondere kenmerken/oplossingen die worden toegepast. De nieuwe ontwikkeling draagt bij om de hoge standaard van het gebied verder uit te dragen en te ontwikkelen.

Casus Zevenhuis, duurzaamheidscoach

Bij Zevenhuis is een externe duurzaam-heidscoach aangetrokken om bedrijven te begeleiden en de adviseren over energie-besparing en mogelijkheden voor het duurzaam maken van het bedrijfsgebouw.

Casus President, Polanenpark, Businesspark Amsterdam Osdorp

SADC hanteert voor haar werklocaties een sustainability board dat bedrijven adviseert om duurzame en circulaire maatregelen te nemen. SADC maakt onderscheid tussen verplichte maatregelen, 'no regret' maatregelen, 'comply or explain' en 'innovatie'. Voor 'comply or explain' maatregelen moeten partijen met een goede onderbouwing komen, willen ze deze niet toepassen. De toetsing hiervan gebeurt ook door het sustainability board.

2.3.2 Contracteren

De gebiedsontwikkelaar en de ondernemers leggen de afspraken vast in een koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst. Welke maatregelen stelt de gebiedsontwikkelaar verplicht in de overeenkomst? Het is van belang dat het privaatrecht niet wordt gebruikt om publiekrechtelijke zaken te regelen. Door middel van erfpacht kunnen nadere afspraken gemaakt worden tussen de gebiedsontwikkelaar en de ondernemer. Belangrijk is dat regelende zaken die in een koop- of erfpachtovereenkomst geregeld zijn ook op langere termijn werkbaar zijn. Een maatregel van nu is mogelijk over 5 jaar alweer gedateerd.

Er zijn een aantal voordelen van een erfpachtovereenkomst ten opzichte van een koopovereenkomst. Erfpacht kan aantrekkelijk zijn voor bedrijven. Zo kan bij wijze van financiering aan de voorkant investeringsruimte worden georganiseerd in de stichtingskosten, erfpacht kan financiering verschaffen met een zeer lange looptijd. De gebiedsontwikkelaar (of daarvoor aangewezen erfpachtbedrijf) blijft een rol houden als erfverpachter. Gronduitgifte in erfpacht is ook voor het erfpachtbedrijf aantrekkelijk, omdat er een continue stroom aan inkomsten wordt gegenereerd. De erfverpachter blijft eigenaar van het bloot eigendom van de grond. Tenzij er wordt afgesproken dat na het verlopen van de erfpacht de grond alsnog gekocht kan worden van de gebiedsontwikkelaar.

Casus Zevenhuis, Hoorn

Bij Zevenhuis worden ondernemers verplicht om het dak meervoudig in te zetten middels de koopovereenkomst. Zo kan het dak bijvoorbeeld gebruikt worden als groen dak om hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit te versterken, maar ook voor zonnepanelen om energie op te wekken.

2.3.3 Gebiedsinrichting

Onderstaand worden een aantal voorbeelden toegelicht welke mogelijkheden er zijn om de gebiedsinrichting circulair te organiseren. Daarnaast biedt het product 'circulaire openbare ruimte' allerlei voorbeelden van circulaire toepassingen in de openbare ruimte.

Casus Lelystad Airport Businesspark, afvalwater

Lelystad Airport Businesspark legt geen traditioneel vuilwaterriool aan, maar gebruikt een vacuüm riolering met lokale zuivering. Omdat er niet wordt aangesloten op verder gelegen rioolwaterzuivering wordt veel leidingwerk bespaard en is er bovendien geen druk op de capaciteit van de bestaande RWZI. Voordeel is ook dat er zo min mogelijk water wordt gebruikt waardoor minder volume en efficiëntere zuivering mogelijk is. Aandachtspunt is de startfase en een passende oplossing voor de eerste bedrijven.

2.4. BEHEERFASE

2.4.1 Parkmanagement

Parkmanagement is een middel om het vestigingsklimaat op een nieuwe bedrijfslocatie voor langere tijd te borgen of op een bestaande locatie te verbeteren. Parkmanagement is een organisatievorm waarmee een werklocatie niet functioneert als een verzameling bedrijven, maar als een community. Door gemeenschappelijke belangen en doelen te combineren ontstaat een voedingsbodem en draagvlak voor verschillende vormen van dienstverlening en voorzieningen. In de parkmanagementorganisatie is (bij voorkeur) de overheid ook vertegenwoordigd, waarmee snel geschakeld kan worden tussen bedrijfsleven en overheid.

In een minimale vorm is een 'schone, heel en veilige' werklocatie een motief voor bedrijven om te participeren. Gezamenlijke inkoop van beheer, onderhouds- en beveiligingsdiensten komen de kwaliteit en de uitstraling van de werklocatie ten goede. Daarnaast is een goede parkmanagementorganisatie bij uitstek de manier om ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit voor de lange termijn te borgen. Het succes hiervan is afhankelijk van een aantal factoren, de belangrijkste is het afstemmen van de dienstverlening op de doelgroep. Hoewel er een verschil zit in de implementatie van parkmanagement bij een nieuw terrein en bij een bestaand terrein, zijn er een aantal overeenkomsten in de opzet.

2.4.2 Opzet parkmanagement

Dienstverlening

Dienstverlening die onder parkmanagement valt kan worden onderverdeeld in drie componenten:

1. **Vorm;** inrichting van private en openbare ruimte en kwaliteit van gebouwen. Hierbij valt te denken aan zorgvuldig ruimtegebruik en bijvoorbeeld stedenbouwkundige uitgangspunten.
2. **Voorzieningen;** diensten en regelingen. Hierbij valt te denken aan: gezamenlijke energievoorzieningen, mobiliteitsregelingen, beveiliging, kinderopvang, samenwerking tussen arbeidsmarkt en scholing, vergaderruimtes, etc.
3. **Beheer;** Afhankelijk van de situatie kunnen ook beheer- en onderhoudsdiensten van openbare ruimte, eigen kavels en zelfs vastgoed bij parkmanagement worden ondergebracht.

De manier waarom het totale dienstenpakket wordt samengesteld verschilt per locatie en is afhankelijk van de vraag van gebruikers.

Doelgroep- en marktanalyse

De inrichting van parkmanagement en de samenstelling van een dienstenpakket begint bij het uitvoeren van een doelgroep- en marktanalyse. Vragen die bij deze analyse centraal staan, zijn: aan welke dienstverlening heeft de doelgroep behoefte en bij welke dienstverlening is de doelgroep gebaat? Zonder draagvlak voor dienstverlening onder de toekomstige afnemers, is de lange termijn borging ervan onzeker.

Stakeholders

Partijen die een rol spelen bij de totstandkoming of de uitvoering van parkmanagement zijn o.a. ondernemers, ontwikkelaars, beleggers, gemeente, makelaars, dienstverleners. De gemene deler tussen partijen is dat zij een bepaalde kwaliteit van het terrein en het vastgoed willen garanderen en vasthouden. Daarnaast hebben alle partijen afzonderlijk hun eigen belangen zoals; waardevast vastgoed, uitstraling en imago van een terrein en bijvoorbeeld een goede relatie tussen gemeente en markt.

Stappenplan

Het RVO onderscheidt een aantal stappen in het komen tot de juiste dienstverlening en organisatievorm van parkmanagement. Deze stappen zijn zowel bij ontwikkeling van een greenfield als bij brownfield van toepassing[2]:

1. Bewustwording van de meerwaarde parkmanagement	Initiatieffase
2. Wensen en eisen inventariseren	Initiatieffase
3. Pakket maatregelen samenstellen	Ambitiefase
4. Organisatorische en financiële opzet maken	Ambitiefase
5. Vaststellen fysieke consequenties	Ambitiefase
6. De facilitaire organisatie opbouwen	Realisatiefase
7. Aanbieders en afnemers contracteren	Realisatiefase
8. Exploiteren en optimaliseren	Beheerfase

2.4.1.2 Implementatie nieuwe/bestaande werklocatie

De implementatie van parkmanagement verschilt in de praktijk tussen een nieuwe en bestaande werklocatie vanwege de uitgangssituatie. Bij brownfield ontstaat de implementatie van parkmanagement vaak vanuit de wens op een terrein te verbeteren. Bij greenfield wordt parkmanagement geïmplementeerd om een bepaalde kwaliteitsstandaard voor de lange termijn vast te houden.

Nieuwe werklocatie

De implementatie is bij greenfield relatief eenvoudig, omdat deelname aan parkmanagement (in minimale vorm de betaling van contributie) via uitgiftevoorwaarden verplicht kan worden gesteld. De uitdaging zit daarbij vooral in de aanloopfase. Zo is het bepalen van een dienstverlening die op langere termijn draagvlak behoud de grootste uitdaging. Daarnaast is bij een gefaseerde gebiedsontwikkeling het moment van implementatie en het opstarten van dienstverlening een aandachtspunt. Om dienstverlening goed op te starten en de begroting rond te krijgen vanaf de start is er een bijdrage vanuit de gebiedsontwikkelaar/gemeente benodigd. Ook moet er qua dienstverlening nagedacht worden over een ingroeimodel. Dit alles betekent dat de invoering van parkmanagement vanaf de start van de gebiedsontwikkeling aandacht behoeft. Zowel bij de planvorming (bestemmingsplan, stedenbouwkundige plan) als bij de gronduitgifte, als bij de grondexploitatie (budgetreservering).

Bestaande werklocatie

Bij een greenfield is er nog geen bedrijven community, bij brownfield werklocaties wel.

Bij implementatie van parkmanagement bij een bestaande werklocatie ligt de uitdaging in het meekrijgen van alle ondernemers. Er moet een gevoel van urgentie zijn voor bedrijven om mee te doen. Een grootschalige herstructurering van een werklocatie kan een goede aanleiding zijn om parkmanagement in te voeren. Aan de andere kant kunnen bedrijven ook worden verleid met de invoering van de juiste dienstverlening. Een vitale bedrijvenvereniging kan bijdragen aan initiëren, focus en implementatie van het parkmanagement. Met een BIZ-regeling (Bedrijven InvesteringZone) heeft de lokale overheid of een groep aan ondernemers een tool om parkmanagement voor het collectief in te voeren. Om betaling van een jaarlijkse bijdrage verplicht te stellen, is instemming van 70% van de ondernemers benodigd. Gelden kunnen via OZB-heffingen en op basis van de WOZ-waarde worden geïnd. Het opzetten van de juiste dienstverlening is op een bestaand terrein eenvoudiger vanwege het georganiseerde collectief, directe afzet en de mogelijkheid tot goede afstemming met de afnemer.

Succesfactoren

Voor succesvolle implementatie van parkmanagement kunnen een aantal factoren worden onderscheiden:

- Vroegtijdige betrokkenheid van de (potentiële) afnemer is van wezenlijk belang voor de ontwikkeling van de juiste dienstverlening en daarmee het succes op de lange termijn.
- Parkmanagement dient te worden beschouwd als onderdeel van de planvorming.
- De juiste organisatievorm waarbij samenwerking centraal staat, biedt een goede voedingsbodem voor de doorontwikkeling en implementatie van diensten.

[2] Ministerie van Economische Zaken (2018) 'Kwaliteit wint terrein. Parkmanagement'

Casus Waarderpolder, Haarlem

Parkmanagement Waarderpolder is een samenwerkingsverband van het bedrijfsleven in de Waarderpolder en de gemeente Haarlem. Een van de diensten die het parkmanagement levert is de collectieve beveiliging in het gebied Waarderpolder. Deze dienst is georganiseerd via een Bedrijveninvesteringszone (BIZ). Dat is een fonds van en voor ondernemers waar alle bedrijven aan deelnemen en van profiteren (Jaarverslag 20019 Stichting Parkmanagement Waarderpolder & Stichting BIZ Waarderpolder).

De Waarderpolder bestaat al heel lang als werklocatie. Mede onder aanvoering van parkmanagement is er een heel actieve community. Ook worden er steeds vernieuwende ondernemers aangetrokken om zich te vestigen op de werklocatie. Zo is er bijvoorbeeld MAAK gevestigd; een centrum voor innovatieve maaktechnieken waar een mix aan bedrijven is gevestigd. In dit centrum zijn ook faciliteiten voor bedrijven aanwezig zoals vergaderruimtes en horeca. Steeds wordt er gezocht naar kansen om de vitaliteit van de werklocatie te behouden en versterken.

2.4.2 Relatie met de omgeving

Er zijn verschillende kansen om vanuit de werklocatie een verbinding te maken met de omgeving. Met omgeving bedoelen we de mensen die rondom de werklocatie wonen, werken en verblijven. Onderstaand wordt beschreven hoe het landschapspark in Heesch West een kwaliteit is voor de omgeving en hoe restwarmte in Polanenpark kan ingezet worden om de huizen in de omgeving te verwarmen.

Casus Heesch West, landschapspark

Tegelijkertijd met de werklocatie wordt een park van ruim 65 hectare aangelegd dat een aantrekkelijk verblijfsgebied kan worden voor bedrijven en omgeving, met bijvoorbeeld doorgaande regionale fietsroutes en bereikbaarheid voor het personeel uit de regio. Ook zorgt het grote aandeel blauw en groen ervoor dat onder andere hittestress wordt verminderd en de aanleg bijdraagt de verdroging in het watersysteem te beheersen. Met het landschapspark wordt een kwaliteit toegevoegd voor de aangrenzende bewoners van de werklocatie. In samenwerking met de omgeving wordt het park vormgegeven, zodat ook de bewoners zich eigenaar voelen van deze omgeving.

Casus Polanenpark, warmtenet

Polanenpark is een van de weinige locaties waar een datacenter zich kan vestigen in de metropoolregio Amsterdam. Een datacenter legt een groot beslag op de netwerkcapaciteit, en ook levert het veel restwarmte op. Er wordt een warmtenet aangelegd naar de wijken Meerwijk en Schalkwijk in Haarlem waarmee de restwarmte van het datacentrum kan worden benut.

2.5 LIJST MET MAATREGELEN CIRCULAIRE GRONDUITGIFTEVOORWAARDEN

Pilaren	KPI	Maatregel	Gebouw	Plot	Park	Wijze waarop	Borging maatregelen	
	Bevorderen bestaand	Natuurvriendelijke oevers		✕	✕		Handboek openbare ruimte	Inrichtingsplan
	Bevorderen bestaand	Groen- en blauw structuren in openbare ruimte			✕		Stedenbouwkundig plan	
	Bevorderen bestaand	Optimalisatie (inheemse) flora en fauna in en rondom gebouw		✕			Circulair Beeldkwaliteitsplan	Bouwplanbege-leiding
	Bevorderen bestaand	Beperken lichthinder voor fauna door aanpassen buitenverlichtingsinstal-laties	✕	✕	✕		Circulair Beeldkwaliteitsplan	Parkmanage-ment
	Bevorderen bestaand	Plaatsen van bijenkast/ vogelhuis		✕	✕		Handboek openbare ruimte	Circulair Beeldk-waliteitsplan
	Gebruik	Bouwplaatsmanagement				✕	Uitgiftevoorwaarden	
	Toevoegen Habitatruimte	Meer groen en Water op kavel		✕			Circulair Beeldkwaliteitsplan	Uitgiftevoor-waarden
	Toevoegen Habitatruimte	Plaatsen van bomen & planten (onderhoudsarm)		✕	✕		Handboek openbare ruimte	
	Toevoegen Habitatruimte	Groen inrichten tegen hittestress in bebouwd gebied			✕		Stedenbouwkundig plan	Inrichtingsplan
	Toevoegen Habitatruimte	Aanleggen groen dak op bedrijfspand	✕				Uitgiftevoorwaarden	
	Toevoegen Habitatruimte	Groene gevels	✕				Circulair Beeldkwaliteitsplan	Uitgiftevoor-waarden
	Besparen	Reductie gemiddeld energieverbruik utiliteitsbouw	✕				Bouwplanbegeleiding	
	Besparen	Gebruik/levering restwarmte	✕				Bouwplanbegeleiding	
	Besparen	Innovatie gebouwbeheersysteem (GBS)	✕				Bouwplanbegeleiding	
	Besparen	Gebruik daglicht voor natuurlijke belichting om benodigde lumen in lichtplan te reduceren	✕				Circulair Beeldkwaliteitsplan	
	Besparen	Smart verlichting in bedrijfsgebouw en buitenterrein en openbare ruimte		✕	✕		Handboek openbare ruimte	Parkmanage-ment
	Community	Energiecoöperatie				✕	Uitgiftevoorwaarden	Parkmanage-ment
	Infrastructuur	Batterijsysteem voor opslag energie	✕	✕	✕		Bestemmingsplan	Parkmanage-ment
	Infrastructuur	DC-net / smart grid			✕		Bouwplanbegeleiding	Parkmanage-ment
	Infrastructuur	Mantelbuizen en/of kabelgoten naar iedere parkeerplaats		✕			Bouwplanbegeleiding	

Pilaren	KPI	Maatregel	Gebouw	Plot	Park	Wijze waarop	Borging maatregelen	
	Infrastructuur	Plug & play: situering van installatie- en utiliteitsruimte aan de wegzijde van het gebouw (elektriciteit/warmte)		✕			Uitgiftevoorwaarden	
	Mobiliteit	Elektrische laadpalen		✕			Uitgiftevoorwaarden	
	Opwekken	(Kleine) windturbines	✕	✕	✕		Bestemmingsplan	Parkmanage-ment
	Opwekken	Afhankelijk van locatie TEO/ TEA/Geothermie/duurzaam gas			✕		Bestemmingsplan	Parkmanage-ment
	Opwekken	Zonnepanelen / PV op daken/land/Water	✕				Uitgiftevoorwaarden	
	Opwekken	Zonnepanelen / PV op brugconstructie boven deel van parkeerplaatsen kavel		✕			Uitgiftevoorwaarden	
	Opwekken	Alleen hiernieuwbare bronnen (geen aardgas)	✕				Uitgiftevoorwaarden	
	Design for disassambly	Materialen van bedrijfsgebouwen zijn herbruikbaar en demontabel	✕				Bouwplanbegeleiding	
	Design for disassambly	Materialen in de buitenruimte zijn herbruikbaar en demontabel		✕	✕		Handboek openbare ruimte	Inrichtingsplan
	Gebruik	Gescheiden afvalsystemen				✕	Uitgiftevoorwaarden	Parkmanage-ment
	Matariaal-management (bouw)	Duurzaam inkopen materialen				✕	Inkoopbeleid	Parkmanage-ment
	Matariaal-management (bouw)	Registratie van gebruikte materialen via een materialenpaspoort per kavel	✕			✕	Uitgiftevoorwaarden	
	Matariaal-management (bouw)	Geen uitloogbare materialen als koper en zink in buitengevels	✕	✕	✕		Uitgiftevoorwaarden	
	Matariaal-management (bouw)	Kwaliteit aangevoerde grond			✕	✕	Uitgiftevoorwaarden	
	Secundair materiaalge-bruik	De nieuw in te brengen materialen van het gebouw zijn zo veel mogelijk non-virgin	✕				Bouwplanbegeleiding	
	Secundair materiaalge-bruik	Reduceren primaire grondstoffen en toepassen biobased alternatieven				✕	Handboek openbare ruimte	Inrichtingsplan
	Secundair materiaalge-bruik	Gesloten grondbalans			✕		Ontwikkelstrategie	

Pilaren	KPI	Maatregel	Gebouw	Plot	Park	Wijze waarop	Borging maatregelen	
	Community	Broedplaats / kruisbestuiving / campus (acquireren op complementaire bedrijven)				✕	Acquisitieplan	Parkmanage-ment
	Community	Afstemming arbeidsmarkt/ scholing/werkloosheid				✕	Parkmanagement	
	Community	Gezamenlijke afval inzameling en herbruik					Parkmanagement	
	Matariaal-management (gebruik)	Vermicompostering van GFT-afval	✕				Bestemmingsplan	
	Matariaal-management (gebruik)	Afval wordt bij de bron gescheiden	✕				Uitgiftevoorwaarden	Parkmanage-ment
	Meervoudig ruimtegebruik	Voedselproductie op kavel, dak en Water (hydroponics)	✕	✕	✕	✕	Bestemmingsplan	Bouwplanbege-leiding
	Mobiliteit	Duurzaam tankstation/ truckparking					Bestemmingsplan	Acquisitieplan
	Mobiliteit	(Smart) logistics				✕	Parkmanagement	
	Community	Beschikbaar stellen van data t.a.v. verbruik van energie, Water etc.				✕	Parkmanagement	Parkmanage-ment
	Design for disassambly	Modulair bouwen (design for disassembly, multi cyclisch ontwerpen)				✕	Bouwplanbegeleiding	
	Meervoudig ruimtegebruik	Intensivering (dubbel) ruimtegebruik	✕	✕	✕		Bestemmingsplan	Bouwplanbege-leiding
	Mobiliteit	Openbaar vervoer en deelmobiliteit				✕	Parkmanagement	
	Mobiliteit	Vervanging parkeren op maaiveld door gebouwd parkeren	✕	✕			Bouwplanbegeleiding	
	Klimaatadap-tatie	Waterwegen doortrekken			✕		Stedenbouwkundig plan	
	Besparen	Waterbesparende apparaten	✕				Bouwplanbegeleiding	
	Besparen	Waterbesparende kranen	✕				Bouwplanbegeleiding	
	HemelWater-afvoer	Winning grondstoffen uit afvalWater per kavel	✕				Acquisitieplan	Parkmanage-ment
	HemelWater-afvoer	HemelWater lozen op oppervlakteWater		✕	✕		Bouwplanbegeleiding	Inrichtingsplan
	HemelWater-afvoer	Bufferen en gebruik van regenWater voor toiletten en irrigatie (tweede Watercircuit)	✕				Bouwplanbegeleiding	
	HemelWater-afvoer	Decentrale sanitatie en hergebruik afvalWater	✕				Bouwplanbegeleiding	

Pilaren	KPI	Maatregel	Gebouw	Plot	Park	Wijze waarop	Borging maatregelen	
	Klimaatadap-tatie	Watercompensatie / ruimte voor Water / wadi's		✕	✕		Inrichtingsplan	
	Community	Delen van kennis en data over circulaire maatregelen en innovaties				✕	Parkmanagement	
	Community	Gebruik maken van Werkgever Servicepunt				✕	Parkmanagement	
	Gebruik	Well certificering					Bouwplanbegeleid-ing	
	Gebruik	Douchefaciliteiten	✕				Bouwplanbegeleid-ing	
	Gebruik	Sportfaciliteiten (ook wandelpaden)	✕		✕		Stedenbouwkundig plan	Inrichtingsplan
	Luchtkwaliteit	Fijnstof en CO_2-afvang	✕	✕	✕	✕	Handboek openbare ruimte	
	Mobiliteit	Speciale parkeerplaatsen voor deelauto's op eigen terrein		✕	✕		Bouwplanbegeleid-ing	
	Mobiliteit	Makkelijk toegankelijke fietsenstalling		✕			Bouwplanbegeleid-ing	
	Werkklimaat	Gezond binnenklimaat (geen toxische materialen (verf), luchtfiltersysteem)	✕				Bouwplanbegeleid-ing	
	Werkklimaat	Meer daglichttoetreding	✕				Bouwplanbegeleid-ing	

COLOFON

Opsteller product en tekst:
Akro Consult en Metabolic

Opmaak
Metabolic

Datum
3 mei 2021

Praktijkprogramma Circulaire Werklocaties 1.0

Op initiatief van SKBN en begeleid door Akro Consult en C-creators hebben 12 werklocaties, divers qua profiel en levensfase, gedurende 2 jaar verkend hoe werklocaties kunnen anticiperen op en transformeren naar een circulaire economie. Wat wordt daarbij gevraagd van de gebiedsontwikkelaar en de bedrijven. Delen van kennis en ervaringen stonden hierin centraal.

Andere in het kader van het praktijkprogramma opgestelde producten:

- Circulaire transitieagenda werklocaties
- Circulaire gronduitgifte werklocaties
- Circulaire openbare ruimte werklocaties
- Communicatieopgave circulaire werklocaties

Initiatief

SKBN
kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties

Projectmanagement

AKRO CONSULT
creators

Deelnemers Praktijkprogramma Circulaire Werklocaties 1.0

Business Park Amsterdam Osdorp
BEDRIJVENPARK DE PRESIDENT
Heesch West
HoogTij
Lab
BKH Harderwijk
Gemeente Utrecht
De Steiger praktijkonderwijs
Polanen Park
BEDRIJVENPARK DE WIEKEN VINKENHOEF
Waarderpolder HAARLEM BUSINESS PARK
gemeente harderwijk

AKRO CONSULT

SKBN
kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties

METABOLIC