



EHBB: EERSTE HULP BIJ BEDRIJVENTERREINEN

*een handreiking om te komen tot een duurzaam en leefbaar
bedrijventerrein*



Referentie: Peeze Koffiebranderij op bedrijventerrein IJsseloord 1, Arnhem



NL Greenlabel



Introductie

Building for Good en NL Greenlabel trekken samen op om hun visie op bedrijventerreinen te delen. Met deze greenpaper willen we onze kennis delen en bewustwording creëren. Uiteindelijk moet dit leiden tot levende bedrijventerreinen waar mens en natuur in balans zijn. We wensen u veel leesplezier!

NL Greenlabel & Building for Good

Wie zijn wij

NL Greenlabel staat voor een meetbaar duurzame leefomgeving. NL Greenlabel beheert een integraal model van duurzaamheid dat urgente opgaves zoals klimaatadaptatie, energietransitie, verlies van biodiversiteit en maatschappelijk draagvlak met elkaar verbindt. Op basis van dit model kunnen onafhankelijke experts en assessoren duurzaamheid inzichtelijk maken.

NL Greenlabel wil in 2030 samen met haar partners, de waarde van groen in de leefomgeving verdubbeld hebben!

Building for Good is een stichting met een nieuwe frisse blik op de gebouwde omgeving. De stichting beschikt over een zeer kundig groot netwerk dat volledig zijn doelen heeft gezet op een CO2-neutraal en circulaire economie, met daarin volop ruimte voor ondernemen, wonen en werken in een biodiverse duurzame omgeving. Building for Good is een publiek/private stichting die als doel heeft circulaire economie vooruit te helpen door alle beschikbare kennis te delen. Op deze wijze vergroot Building for Good de impact die zij maakt, door in- en output te creëren voor alle stakeholders.



Referentie: Bedrijventerrein Heteren



NL Greenlabel



Krap jasje

We staan in Nederland voor grote uitdagingen. Iedere dag lijkt er een nieuwe transitie bij te komen, denk aan de energie-, maatschappelijke-, zorg- en andere -transities. Deze vorm van verandering wordt vaak gevoed door vraag uit de samenleving. Frustratie, onbegrip en angst, maar ook nieuwsgierigheid maakt dat er een hang is naar verandering.

De verandering binnen Nederland is voelbaar en zichtbaar. Ver hoeft je hier de deur niet voor uit: Naast een schreeuwend tekort aan betaalbare woningbouw, de missende samenhang tussen wonen en werken en de zichtbare monocultuur, zien we ook steeds meer industrialisatie en logistieke bebouwing verrijzen in het landschap waar voorheen weidegronden of bebossing was

Nederland groeit uit haar jasje en heeft meer ruimte nodig. Steden worden dankzij verstedelijking vaak disfunctioneel en gevoelig voor allerlei problemen, zoals verhoogde uitstoot van fijnstof, hittestress, water- en geluidsoverlast. Bestaande industriegebieden worden verlaten, omdat deze een versnippering aan eigendommen kennen en moeilijk bereikbaar zijn door de verslechterde infrastructuur en door verdichting van de stad. Een passende oplossing voor dit probleem is om een nieuwe schil aan te wijzen, grenzend aan de buitenste rand van de stad, voor nieuwe woningbouw, utiliteitsbouw en industrie. Maagdelijke grond, vaak niet eens meer natuur, wordt omgezet naar bouwgronden, die een natuurinclusief karakter moeten krijgen.



Kern

Doordat Nederland zo hard groeit, zijn er nationaal steeds meer problemen in zowel de binnenstedelijke gebieden als in de buitengebieden. Een overschot aan stikstof, (ultra)fijnstof en CO₂-uitstoot (Milieucentraal, 2021) zijn directe gevolgen van onze groeiende welvaart. We weten nu al:

- dat er nog zeker ca. 1 miljoen woningen moeten worden gebouwd (CBS, 2020);
- dat energie duurzaam moet worden opgewekt;
- dat er een overgang moet komen naar de nieuwe circulaire economie;
- dat we te maken krijgen met een voedsel en/of grondstofcrisis;
- en dat we als klap op de vuurpijl ook nog eens moeten voldoen aan de klimaatopgaven.

Het landschap staat onder druk en daarmee heel Nederland. De roep om meer sturing en een integrale aanpak voor de transitie wordt steeds luider.

NL Greenlabel en Building for Good gaan de komende periode een reeks aan greenpapers delen, om de lezer inzicht te geven in de oplossingen die nodig zijn om Nederland leefbaar en functioneel te houden.



Het groen moet terug!

Nederland is de afgelopen jaren in behoorlijk hoog tempo aan het ‘verdozen’ geweest: Hoge grijze gebouwen, vaak tegen ecologische hoofdstructuren aangebouwd of kruisend door stepping stone (natuur)gebieden. Deze bedrijventerreinen liggen veelal buiten de stad en bestrijken kilometers asfalt met daar omheen bebouwing, met hier en daar een boom of een grasveld.

Bedrijventerreinen liggen vaak aan randen van steden en zijn daardoor toegankelijk voor stedelijke en landelijke dier- en plantensoorten. Dit zorgt voor een combinatie van habitats. Voldoende groen heeft een positieve invloed op de flora en fauna. Volgens het IPBES Global Assessment Report worden de komende decennia wereldwijd één miljoen dier- en plantensoorten bedreigd. Bedrijventerreinen kunnen een waardevolle habitat zijn voor sommige dier- en plantensoorten. Doordat bedrijventerreinen een gevarieerde leefruimte kunnen bieden, kunnen zij bijdragen aan het vergroten van populaties en soortenrijkdom. Een gevarieerde leefruimte kan ontstaan door variatie in hoogte, de aanwezigheid van water, het type beplanting en zon of schaduw.

Daarnaast kunnen groenstructuren uitwisseling van dier- en plantensoorten tussen stad en platteland bevorderen. De meeste bedrijventerreinen zijn grotendeels verhard, daardoor kan soortenverrijking van verscheidene flora en fauna niet plaatsvinden, laat staan worden gestimuleerd. Daarnaast zorgt deze verharding voor versnippering waardoor flora en fauna zich niet kan verplaatsen en haar leefgebied kan vergroten. Bedrijventerreinen zijn vaak verlaten gebieden voor bestemmingsverkeer, terwijl er veel kansen zijn om groen en grijs te combineren. Het contrast met het buitengebied kan niet groter.

Vanuit NL Greenlabel en Building for Good is een samenwerking ontstaan doordat we gelijke inzichten tonen voor de uitdagingen die er liggen en elkaar op kennisniveau versterken en aanvullen. Deze vorm van co-creatie draagt zorg voor een integrale aanpak van de problematiek. Dat is de enige manier om tot een oplossing van het probleem te komen.

Onderwerp	2000	2015	Groei
Verkeesterrein	1130	1156	2,2%
Woonterrein	2211	2358	6,2%
Bedrijventerreinen	820	1096	25,2%
Sociaal-culturele voorzieningen	152	161	5,6%
Recreatieterrein	889	1054	15,7%
Agrarisch terrein	23260	22363	-4,0%
Bos en open natuurlijk terrein	4835	4990	3,1%
Bron: CBS			

CBS, 2020.



Referentie: Bedrijventerrein Heteren

De groei van bedrijventerreinen

De verwachting is dat Nederland de komende 10 jaar met nieuwe bedrijventerreinen zal blijven groeien. Het verleden lijkt zich te herhalen. Rond 2005-2010 werden nieuwe bedrijventerreinen gezien als dé inkomstenbron voor gemeenten, wat leidde tot 25% extra uitgifte bedrijventerreinen. In de periode 2010-2015 werden er wegens de kredietcrisis vrijwel geen kavels verkocht. De hoge grondprijzen zakten ineen.

Vanaf ca. 2015-2018 kwam de verkoop van de kavels weer volop op gang. Ontwikkelaars en beleggers profiteerden van de ingestorte grondprijzen. De nieuwe economische boost leek helaas enkel lineair, zonder oog voor goede landschappelijke inpassingen.

De groei neemt heden nog steeds toe en Nederland is het middelpunt geworden voor de wereldhandel. De prognose is, dat Nederland de komende 10 jaar een behoorlijk tekort krijgt aan bedrijventerreinen om te kunnen voldoen aan de nationale en internationale vraag, die met name wordt aangejaagd door e-commerce. De druk op de beschikbare grondposities heeft direct effect op de natuur. Immers zijn er nog geen wettelijke kaders voor bedrijventerreinen waarin een norm is opgenomen voor de verhouding 'grijs' versus 'groen'. In 2020 stelde de Nederlandsche Bank (DNB) dat een biodiversiteitsverlies ook een risico vormt voor banken en bedrijven, omdat sommige bedrijfstakken en -processen afhankelijk zijn van ecosysteemdiensten. Dit kan resulteren in een risico voor instellingen die in deze bedrijven investeren. Daarnaast brengt ook klimaatverandering risico's met zich mee. Als klimaatverandering doorzet, heeft dat onder meer extra claims op schade door extreem weer tot gevolg. De directe gevolgen van deze grote vraag zijn nu al meetbaar:

- Er is schaarste aan Green field locaties;
- De Brown fields zijn vaak te complex en met een zeer hoge onrendabele top;
- De beleidsvorming rondom nieuwe bedrijventerreinen is zeer matig en wordt nog steeds vaak lineair ingevuld;
- Transitie en innovaties, zoals CO₂-neutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en de circulaire economie & energietransitie zijn vaak een vertragende actor en worden daarom niet standaard meegenomen.

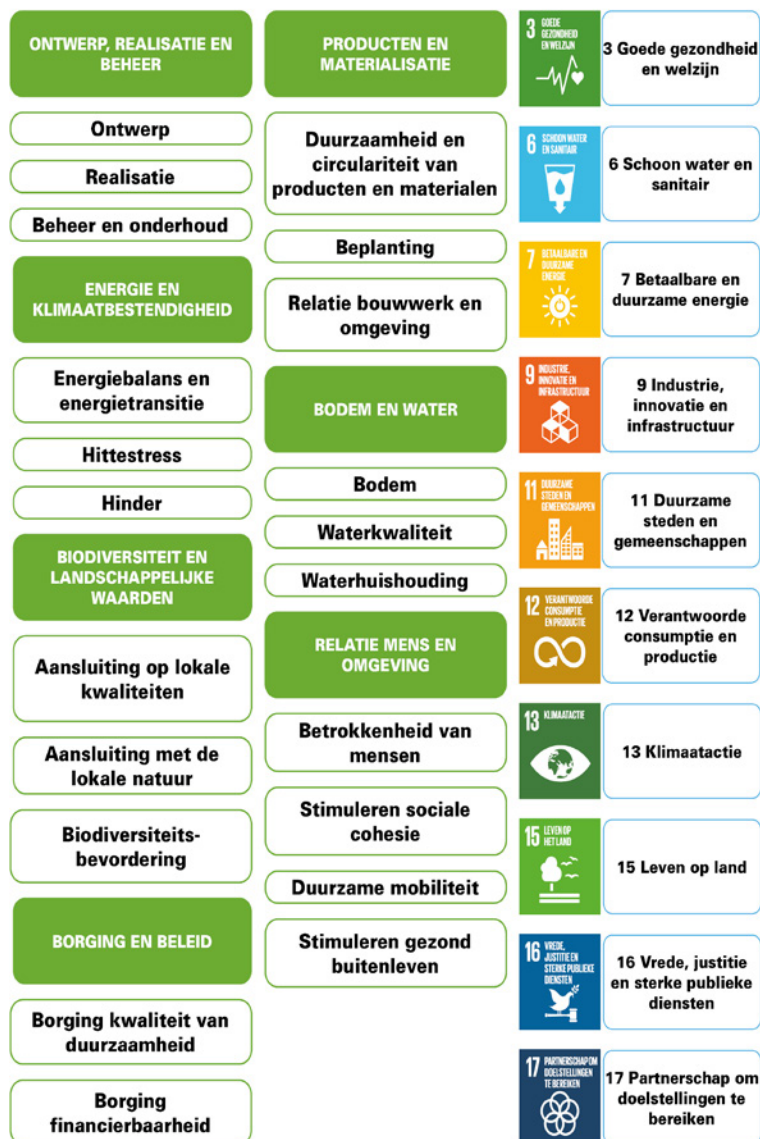
De integrale aanpak

Concluderend kan gesteld worden dat Nederland bouwt zoals we altijd al gebouwd hebben, met als gevolg dat Nederland verder op slot gaat en er volledig voorbijgegaan wordt aan innovaties, transities en benodigde zorg voor het klimaat. Gemeenten en provincies doen veel voorbereidend werk en iedereen heeft de ambitie om 'het beter te doen'. Doordat er zoveel verschillende specifieke transities zijn, dreigt een verkoking van projecten en ontbreekt de integraliteit van de aanpak. De wet van verlies van ambitie (van Liefland en te Riele, 2011) is op bijna alle projecten van toepassing waardoor het gerealiseerde terrein vaak traditioneler is dan de oorspronkelijk ambities voor ogen hadden. Dat is zonde, want juist die integrale aanpak is nodig om echt impact te kunnen maken.



Wet van verlies van ambitie (van Liefland et. al, 2011)

NL Greenlabel en Building for Good kiezen ervoor om via transparante wijze nieuwe plannen aan te vliegen, om overheden te ondersteunen en begeleiden in de integrale aanpak van deze opgaven: Specifieke plannen, waarmee de overheid ontzorgd kan worden.



Verdienmodel

Traditioneel

Verdienmodel industrieel vastgoed: Bouw een zo efficiënt mogelijk gebouw en zorg dat je daarbij voldoet aan alle eisen voor een (internationaal) label (zoals BREEAM). Zoek een huurder (lieft triple A) voor een deel van het gebouw en verkoop het gebouw met het verhuurcontract door aan een (vaak buitenlandse) belegger.

Het bedrijventerrein als duurzaam verdienmodel

Duurzame bedrijventerreinen onderscheiden zich door een integrale aanpak, waarbij de focus niet ligt op wat er verdiend wordt aan de grond of het gebouw, maar op meervoudige waardecreatie binnen het terrein. Dit is mogelijk door invulling te geven aan de thema's van samenhangende duurzaamheid, zie afbeelding hiernaast, en de Sustainable Development Goals in acht te nemen.

Door meer te kijken naar de totale Total Cost of Ownership ontstaat een ander verdienmodel voor alle partijen. Ook speelt de mogelijkheid om bestaande bedrijventerreinen aan te wenden voor een nieuwe bestemming. Dit kan wanneer er al in schetsfase over nagedacht is! Building for Good en NL Greenlabel sturen van ontwerp tot realisatie op bovenstaande punten.



Drie pijlers

Nederland heeft zich verbonden aan de klimaatdoelen en dat betekent dat Nederland inzet op de Circulaire economie 2050, de energietransitie en klimaatopgaven. Deze 3 pijlers moeten sturing geven aan het beleid. In de huidige markt omtrent nieuwe bedrijventerreinen is van deze doelen weinig terug te zien.

Probleem

Bedrijventerreinen worden vaak ingericht op basis van korte termijn economische belangen. Hierdoor wordt het maximaal bebouwd en verhard voor de primaire functies. Daarbij wordt onvoldoende rekening gehouden met het functioneren van het terrein wat effect heeft op het welbevinden van werknemers, opvangen van weersextremen versterken van de natuur, en de transitie naar een circulaire economie.

Oplossing

Door ruimte te geven aan de pijlers voor de klimaatdoelen, kunnen we ervoor zorgen dat mensen zich gelukkiger voelen, dat er minder kans is op wateroverlast en dat hittestress wordt gereduceerd. Er bestaan maatregelen die weinig ruimte vragen en alle functies combineren, zodat bedrijventerreinen aantrekkelijker worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld gemengde hagen langs hekken, bloeiende bermen langs wegen en watergangen, klimop aan gevels of groene daken. Het implementeren van groen is economisch rendabel, hoewel de kosten en de baten niet altijd bij dezelfde partijen liggen, daarom is samenwerking hiervoor belangrijk. Vanuit een gemeenschappelijk groenfonds of via een Payment for Ecosystem Services (PES) kan groen implementatie voor alle partijen aantrekkelijk worden. Het effect van de maatregelen dient meerdere actoren, dus ook daarin is samenwerken belangrijk. Een voorbeeld hiervan zijn de bomen op de kavelgrenzen, alleen met goede samenwerking is het mogelijk om dit soort kansen te verzilveren.

Onze doelstellingen sluiten aan bij en overstijgen zelfs de Nationale Omgevingsvisie (de NOVI). Door in gezamenlijkheid op te trekken wordt er gestreefd naar hoge, maar haalbare doelstellingen voor nieuwe bedrijventerreinen. Ons doel is uiteindelijk om alle bedrijventerreinen te ontwerpen of transformeren naar circulair, CO₂-neutraal en natuurinclusief en klimaatadaptief en Horizon 2050 met een integrale aanpak voor het succesvol bereiken van de klimaatdoelen. Meetbaar maken is belangrijk om onze belofte in te luiden. Het slechts afdoen met een duurzaamheidscertificaat is voor Building for Good en NL Greenlabel niet voldoende. Samen toetsen we de mogelijkheden om daadwerkelijk impact te creëren.

Building for Good en NL Greenlabel nemen de eindgebruiker mee in het werken naar een bedrijventerrein dat voldoet aan de pijlers voor de klimaatdoelen. Zo wordt het plan niet alleen toekomstbestendig, maar ook praktisch en van toegevoegde waarde voor de eindgebruiker. Zo zorgen we voor een gezonde mix, waarmee het bedrijventerrein een aantrekkelijke duurzame werklocatie wordt. Met ruimte voor mens en natuur. Hierbij wordt ook gekeken naar de Sustainable Development Goals. We vinden het zeer wenselijk dat niet alleen getoetst wordt op milieudoelen, maar dat er ook aandacht is voor vrede, veiligheid en vooral het uitroeien van armoede en honger. Per project zal getoetst worden welke SDG's passen binnen een project en worden dan meetbaar gemaakt.

Gemeenten en provincies zijn op de hoogte van en enthousiast over de plannen van Building for Good en NL Greenlabel. Ze staan achter de integrale en samenwerkende aanpak, waardoor het makkelijker wordt om tot vruchtbare samenwerkingen te komen. Daarnaast wordt er door deze coalitie meegeschreven aan bestemmings/omgevingsplannen en denken we mee over de uitvoering, het beheer en het meetbaar maken van deze plannen.

Samen staan we sterker: In de samenwerking tussen NL Greenlabel en Building for Good zorgen we ervoor dat we duidelijke meetbare doelen kunnen inbrengen die bijdragen aan de drie pijlers voor de klimaatdoelen.



Referentie: Hesselink Koffie op bedrijventerrein Sloterdijk, Amsterdam



NL Greenlabel



Juridische innovatie

De bouw innovaties gaan volledig gepaard met de juridische innovaties die daarbij horen. Immers kan je niet innovatief bouwen, zonder hierbij de juridische kant mee te nemen. Het gaat dan niet alleen om de omgevingsrechtelijke en bouwrechtelijke kant (wat kan wel en wat kan niet), maar ook om de privaatrechtelijke en fiscale kant op lange termijn. Dat betekent dat we goed uitzoeken hoe het bijvoorbeeld gaat met eigendom als er sprake is van een re- en demontabel gebouw. Hoe kunnen we een lange termijn businesscase maken voor alle partijen, die juridisch kloppend is op het moment van bouw, maar ook op het moment van demontage.

Bij ieder project wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde R-ladder. Strategiebepaling en uitwerking vinden hierin een vertaling. Verbruik van grondstoffen verminderen en bij gebruik zo efficiënt mogelijk toe passen. In het materialenpaspoort COR worden vervolgens de grondstoffen meetbaar en inzichtelijk gemaakt. Hierbij worden ook zaken geregeld als materialencirculariteitsindex, de losmaakbaarheid en terugname garanties. Zo wordt het mogelijk om vooraf al een restwaarde berekening te maken in euro's en weten we vooraf hoe de grondstoffen aan einde levensduur of gebruiksduur weer terug in de keten kunnen. Ook kan het zijn dat we starten op een Brown field, waar nog bebouwing aanwezig is, voor demontage of revitalisatie. Grondstoffen worden op deze plek geoogst en waar kan direct hergebruikt binnen het nieuwe project, hetzij direct of als element, granulaat of krijgen een nieuwe bestemming binnen andere projecten. Dit om de impact zo laag mogelijk te houden.

Samen met producten, leveranciers en applicateurs wordt impact gemaakt door gebruik te maken van innovatieve toepassingen. Denk hierbij aan cementloos of cementarm beton, circulair gevel-, dak-, wand-, installatie-, groen, infiltratie- en vloersystemen. Door het meetbaar te maken wordt het mogelijk een totale footprint weer te geven, vermeden CO2, losmaakbaarheid en wordt een circulariteitsindex opgemaakt.

“Nieuwe bedrijventerreinen bestaan over 25 jaar niet meer en hebben ruimte gemaakt voor een natuurinclusief landschap”



Building for Good en NL Greenlabel zetten samen in op:

Circulair en energieneutraal bouwen

- CO2-neutraal en circulair bouwen;
- CO2-neutraal en circulair bouwen inzichtelijk en meetbaar maken door gevalideerde gebouwspaspoorten;
- Aandacht voor duurzame mobiliteit. Met gevolg alternatief gebruik van de parkeerplaatsen (vergroenen) en anticiperen op de energietransitie in de mobiliteitssector;
- Aandacht voor circulariteit en inzet van duurzame producten en beplanting in de buitenruimte;
- Lokaal opwekken van duurzame energie.

Natuurinclusief en klimaatadaptief

- Rendabele investeringen met ruimte voor meer biodiversiteit;
- Wegnemen van harde, zichtbare bebouwingsranden door natuurlijke overgang met buitengebied;
- Landschappelijke inpassing van natuur en klimaat adaptief werken;
- Het creëren van een gezonde werkomgeving waarbij groen wordt ingezet t.b.v. de gezondheid van werknemers;
- Bijdrage van de gebouwen aan de omgeving door inzet van natuurinclusief bouwen door groene gevels, groene daken, waterdaken, natuurdaken en het creëren van stepping stones voor het verbinden van natuur uit de omgeving;
- Inzet van groen t.b.v. reductie hittestress en biodiversiteitsbevordering;
- Aandacht voor de bodem;
- Toepassen van gebiedseigen beplanting;
- Lokaal bufferen van hemelwater.



Referentie: NIOO KNAW, Wageningen



NL Greenlabel



Samenwerken met relevante partijen

- Het vormen van bouwteams met daarin de afgesproken ambities;
- Inzichtelijk maken van integrale duurzaamheid van de buitenruimte;
- Een samenhangende gebiedsgerichte aanpak;
- Participatie van belanghebbenden/omwonenden/gebruikers;
- Aandacht voor regionale samenwerkingsverbanden.

Beleidsvorming en innovatie

- Een gezond en prettig bedrijventerrein, door voorschrijven in verandering van beleid;
- Meeschrijven in bestemmingplannen;
- Begeleiding in circulaire gebiedsontwikkeling inclusief juridische kaders;
- Borgen van de juridische innovaties die gepaard gaan met de transitie;
- Borgen van duurzaam beheer op lange termijn.

Tot slot

We willen met de greenpaper aantonen dat het anders moet maar ook kan! Deze eerste greenpaper is voornamelijk gericht aan de overheid en we roepen hen op om te komen met projecten. Daarnaast komen we zelf ook in actie door samen de markt op te gaan. Wilt u meer weten of heeft u vragen?

Meer informatie via:

Stichting Building for Good

Cor van Dijken: cor@buildingforgood.nl

Karlijn Schuttelaar: karlijn@buildingforgood.nl

Maurice Beijk: maurice@buildingforgood.nl

NL Greenlabel

Jesse de Klerk: j.deklerk@nlgreenlabel.nl

Rosa van Werven: r.vanwerven@nlgreenlabel.nl



Bronnenlijst

CBS, 2020. Kader ruimtelijke ontwikkeling Nederland 2000 – 2015.

CBS, 2021. Ruim 69 duizend nieuwbouwwoningen in 2020. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/04/ruim-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2020>.

Groenemeijer et. al, 2020. Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt 2020-2035. Opgehaald van <https://www.abfresearch.nl/publicaties/vooruitzichten-bevolking-huishoudens-en-woningmarkt-2020-2035/>.

Milieucentraal, 2021. Milieuproblemen. Opgehaald van <https://www.milieucentraal.nl/klimaat-en-aarde/milieuproblemen/>.

Steenbreek en Provincie Zuid-Holland, 2021. Groene Gezonde bedrijventerreinen. Opgehaald van <https://intranet.steenbreek.nl/wp-content/uploads/2021/05/Groene-gezonde-bedrijventerreinen.pdf>.

Van Liefland en te Riele, 2011. Wet van verlies van Ambitie. Opgehaald van <http://stijnvanliefland.nl/wet-van-verlies-aan-ambitie/>.

Afbeeldingen

- p. 1: Bedrijventerrein Heteren, Sjon.nl: De beeldbank van de leefomgeving
- p. 2: Peeze Koffiebranderij Arnhem, NL Greenlabel
- p. 3: Bedrijventerrein Heteren, Sjon.nl: De beeldbank van de leefomgeving
- p. 4: Solarpark de Kwekerij Hengelo (GLD), NL Greenlabel
- p. 5: Hessenpoort Zwolle, visie Hessenpoort Natuurlijk!
- p. 6: Bedrijventerrein Heteren, Sjon.nl: De beeldbank van de leefomgeving
- p. 7: Hessenpoort Zwolle, visie Hessenpoort Natuurlijk!
- p. 8: Indicatoren NL Gebiedslabel i.c.m. SDG's, NL Greenlabel
- p. 10: Hesselink Koffie Amsterdam, NL Greenlabel
- p. 11: Waterschap Rijn en IJssel Doetinchem, NL Greenlabel
- p. 12: NIOO KNAW Wageningen, NIOO KNAW Wageningen
- p. 13: Biodiversiteit, NL Greenlabel
- p. 14: Bedrijventerrein Heteren, Sjon.nl: De beeldbank van de leefomgeving

