



Haarlem



Duurzame Gronduitgifte Waarderpolder

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Introductie Waarderpolder
3. Methode
4. Processtappen duurzame / circulaire waarden
5. Verantwoording en aanbevelingen

INLEIDING

Circulaire economie en de bouwsector

De globale samenleving wordt in toenemende mate geconfronteerd met vergaande demografische ontwikkelingen en daarbij behorende tekorten in schaarse grondstoffen, toenemende afvalstromen en klimaatverandering. In 2030 woont 60% van de groeiende wereldbevolking in stedelijk gebied en dit voltrekt zich niet geheel zonder impact. Steden zijn verantwoordelijk voor wel 70% van de CO2-uitstoot en 75% van het gebruik van de benodigde hulpbronnen. Het mondiale grondstoffengebruik groeit in een rap tempo door deze verstedelijking. Als we geen actie ondernemen verdubbelt het grondstoffenverbruik in 2050, terwijl de hoeveelheid grondstoffen waarin de planeet ons kan voorzien begrensd is.

Daarnaast blijkt dat de huidige economie slechts voor 9.1% circulair is. Dit betekent dat ruim 90% van de grondstoffen die we wereldwijd verbruiken niet worden hergebruikt.

In deze context is de bouwsector een belangrijke speler waar grote stappen kunnen worden gezet om het tij te keren. De bouw en het onderhoud van woningen, kantoren, wegen en andere infrastructuur hebben globaal namelijk de grootste materiële voetafdruk.

Het huidige lineaire systeem resulteert in afgeschreven gebouwen zonder restwaarde aan het einde van de gebruiksduur, verspilling van energie en grondstoffen voor aanpassingen tijdens de gebruiksduur en grote afvalstromen na de sloop. Met 18% van de wereldwijde CO2-uitstoot moet de bouwsector ook haar verantwoordelijkheid nemen in de energietransitie.

Het inzetten van circulaire strategieën biedt uitkomsten. Zo kan een ontwikkelingstraject voor efficiënt grondstoffengebruik het gebruik van grondstoffen al met 28% verminderen en de uitstoot van broeikasgassen met 72%.

AFVAL VAN DE BOUW

40%

.. van al het **afval** in Nederland
is afkomstig uit de **bouw**

INLEIDING

Circulaire economie en de bouwsector

De circulaire strategieën zijn holistisch. Zo is er niet alleen aandacht voor het sluiten van grondstof- en energiestromen, maar ook voor het versterken van biodiversiteit en het creëren van een gezonde leefomgeving. Het is een systeem waarbij er geen compromis nodig is tussen economische, sociale of ecologische welvaart.

Het is cruciaal om anders na te denken over het inrichten van wonen en werken. Bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol als economische motor van een gebied. De circulaire economie kan worden geïntegreerd op verschillende schaalniveaus. Denk aan productniveau, gebouwniveau en gebiedsniveau. Dit rapport zal verder ingaan op circulariteit op gebiedsniveau.

Een bepalend moment om circulaire economie te integreren met de ontwikkeling van een gebied, is tijdens de uitgifte van grond. Bij deze uitgifte kunnen circulaire waarden worden meegegeven aan de kopende partij. Bij een circulaire uitgifte wordt een bepaalde functie meegegeven, met het oog op de rest van het terrein. Meerdere bedrijventerreinen verkennen mogelijkheden om circulaire waarden toe te voegen aan hun uitgifte. Zo ook bedrijventerrein Waarderpolder.

Circulaire economie en beleid

In 2016 is het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 gelanceerd. De Rijksoverheid heeft vijf transitieagenda's opgesteld voor de vijf meest impactvolle sectoren. Hierbij kijkt men verkennend naar de kansen die de circulaire economie biedt voor het bedrijfsleven, de werkgelegenheid, het behoud van biodiversiteit en het tegengaan van de plastic soep.

Niet alleen de Nederlandse Rijksoverheid, maar ook steden en regio's verkennen de mogelijkheden van circulaire strategieën om de ruimte en kansen te benutten van de moderne economie. De uitdaging is om hierbij efficiënt gebruik te maken van aanwezig menselijk kapitaal, technologie en natuurlijke hulpbronnen. In het Coalitieprogramma van Haarlem (Duurzaam doen, 2018) worden grote circulaire ambities uitgesproken.

Om circulariteitsdoelstellingen te behalen, is het belangrijk aan te sluiten bij ontwikkelingen die spelen op regionaal niveau. Het is immers niet wenselijk alle grondstof- en energiestromen op lokaal niveau te sluiten. Door aan te sluiten bij initiatieven van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), kan er beter worden samengewerkt en initiatieven worden opgeschaald en versneld.

INLEIDING

Circulaire economie en beleid

De duurzame en circulaire ambities van de gemeente Haarlem zijn hoog. Er lopen op dit moment meerdere programma's rondom duurzaamheid en circulariteit, bijvoorbeeld Haarlem Klimaatneutraal. De gemeente Haarlem heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Deze programma's raken aan circulariteit en zijn geborgd in het Duurzaamheidsprogramma van de gemeente. De wensen (doeleinden) en eisen (randvoorwaarden) voor wat betreft de bouwopgave zijn verzameld in de 'Richtlijn Duurzaam Bouwen in Haarlem' (2020).

Haarlem Circulair 2040 heeft vastgesteld dat in 2040 zowel bedrijven als bewoners en de gemeente de principes van circulaire economie dienen toe te passen. Om dit te behalen, moet men duurzaam gaan wonen, werken en leven. De doelstellingen in de programma's zijn van belang voor de doelstellingen die op lokaal niveau (bijvoorbeeld kavelniveau) worden geëist. Zo draagt de kleinste schaal bij aan de grotere doelstellingen op gemeentelijk, regionaal en nationaal niveau.

Het bedrijventerrein Waarderpolder is een belangrijke economische motor voor Haarlem. Door hechte samenwerking tussen de gemeente en bedrijfsleven zijn via Parkmanagement Waarderpolder veel collectieve voorzieningen van de grond gekomen.

Naast de gevestigde bedrijven op de Waarderpolder, heeft de gemeente Haarlem een paar kavels in bezit. Om de hoge duurzaamheidsambities te behalen, heeft de gemeente Haarlem in samenspraak met Parkmanagement Waarderpolder de ambitie om duurzame/circulaire voorwaarden uit te vragen in de gronduitgifte. Deze ambitie richt zich op de uitgifte van de te verkopen kavels op de Waarderpolder en niet op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.

Het traject met C-creators heeft als einddoel duurzame/circulaire waarden en maatregelen te formuleren die passen bij het karakter van Waarderpolder en de ambities van de gemeente Haarlem.

INTRODUCTIE WAARDERPOLDER

Introductie Waarderpolder

De Waarderpolder is in de afgelopen honderd jaar getransformeerd van een industrieterrein naar prijswinnend bedrijventerrein (best geherstructureerd bedrijventerrein van Nederland, 2009). Deze prijs is gewonnen dankzij nauwe samenwerking in de vorm van Parkmanagement Waarderpolder. Met 1100 gevestigde bedrijven, is de Waarderpolder belangrijk voor de economie in de gemeente Haarlem.

Samenwerking is het uitgangspunt op het businesspark. De ondernemers werken samen met de gemeente, ondanks de verschillen in belangen. Resultaat is dat het bedrijventerrein klaar is voor groei in circulair ondernemen.

Bedrijven die recent kavels hebben gekocht bouwen hun bedrijfspan met hoge ambities op het gebied van de energietransitie. Daarnaast kijken de bedrijven kritisch naar hun bedrijfsvoering om meer circulaire principes toe te voegen. Een geleerde les is dat bedrijven verleid kunnen worden tot het nemen van circulaire maatregelen en maatregelen met betrekking tot de energietransitie. Huidige en toekomstige bedrijven op de Waarderpolder staan open voor circulaire ontwikkeling.

Om circulaire waarden en maatregelen specifiek voor de Waarderpolder te formuleren, zijn onderstaande punten van belang:

1. Bij de eerste workshop waren twee experts aanwezig:
 - Metabolic, als expert om Circulaire werklocaties gronduitgifte toe te lichten.
 - Gemeente Amsterdam om de geleerde lessen van circulaire gronduitgifte voor woningbouw te delen.
2. In nauwe samenwerking met Parkmanagement Waarderpolder (PW) is een aantal circulaire waarden en maatregelen is geformuleerd, om deze zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de Waarderpolder.
3. De waarden en maatregelen sluiten aan bij de doelstellingen op nationaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
4. Deze zijn in een werksessie aangescherpt, door de gemeente Haarlem en Parkmanagement Waarderpolder.



METHODE

Methoden voor circulaire maatregelen

De volgende methode is gehanteerd:

- Een workshop is georganiseerd op 20 maart 2019. Voor deze workshop werden Metabolic en de gemeente Amsterdam uitgenodigd. Metabolic gaf verdere uitleg van de methode 'circulaire werklocaties'. De gemeente Amsterdam deelde de eerste ervaringen met circulaire gronduitgifte bij de woningbouw.
- Op basis van de workshop en de rapporten 'Roadmap circulaire gronduitgifte' en 'Circulaire werklocaties', wordt een aantal waarden specifiek voor de Waarderpolder opgenomen in een Excel-sheet.

De volgende circulaire waarden voor de Waarderpolder zijn middels de volgende stappen gerangschikt en uitgewerkt:

- Waarden voor Circulaire gebiedsontwikkeling van Metabolic golden als de basis. Dit zijn de volgende thema's:
 - **Energie**
 - **Materiaal**
 - **Menselijke activiteit en cultuur**
 - **Biodiversiteit en ecosystemen**
 - **Gezondheid en welzijn**
 - Waarde van menselijke activiteit
 - Veerkrachtig en adaptief systeem

Voor de Waarderpolder zijn de vetgedrukte categorieën meegenomen.

- Een extra categorie voor de Waarderpolder is toegevoegd: het thema '**mobilititeit**'.
- De circulaire waarden voor de Waarderpolder zijn gekozen op basis van het ambitieniveau van de gemeente Haarlem en Parkmanagement Waarderpolder.
- Per thema noemen we een resultaat dat behaald kan worden. Denk aan resultaten als 'reductie impact' en 'intensivering'.
- Per thema en resultaat noemen we meerdere maatregelen die geïmplementeerd kunnen worden om het resultaat te behalen.
- Bronvermelding is opgenomen bij de maatregelen.



Figuur 1. thema's voor circulaire gronduitgifte

PROCESSTAPPEN CIRCULAIRE WAARDEN

Processtappen bij eisen en wensen

De resultaten zijn te vinden in de bijgevoegde Excel. Om deze circulaire waarden te implementeren, zijn een aantal processtappen nodig. Deze zijn hiernaast verbeeld. Hieronder gaan we in op de fase 'voorbereiding verkoop'. Op de volgende pagina behandelen we de realisatie en evaluatie.

De intentie is om de Excel met circulaire waarden mee te nemen bij de **verkoop van de kavels** op de Waarderpolder. De *circulaire* waarden dienen als toevoeging op reguliere verkoopdocumenten.

De potentiële koper kan de circulaire waarden in beschouwing nemen en de eisen opnemen in de overweging tot **de koop van de kavel**. De gemeente en PW leggen de circulaire eisen en wensen voor aan de potentiële koper van een bedrijfskavel in de WP. PW begeleidt de potentiële koper en biedt de mogelijkheid tot professionele begeleiding. De gemeente Haarlem en PW geven samen het proces tot aan de koopakte en de bouwvergunning vorm.

Circulaire waarden bij verkoop kavels

Beslissingsproces voor koper kavel

Vorbereiding verkoop

PROCESSTAPPEN CIRCULAIRE WAARDEN

Processtappen bij eisen en wensen

Vervolgens begint de **realisatie van het bedrijfspand** op de kavel. De koper is verantwoordelijk voor het realiseren van de eisen en zelfgekozen wensen van de circulaire waardenlijst. Ook hierbij heeft de koper de mogelijkheid hulp te vragen aan Parkmanagement Waarderpolder.

PW heeft een lijst met mogelijke partijen die kunnen ondersteunen bij het realiseren van de gekozen circulaire wensen en eisen. Tegen een bepaalde prijs kunnen externe partijen hierbij worden betrokken. Deze lijst van externe partijen is een levende lijst van bedrijven en organisaties uit de stad en regio.

Realisatie bedrijfspand op
gekochte kavel

Realisatie

PROCESSTAPPEN CIRCULAIRE WAARDEN

Processtappen bij eisen en wensen

Op een bepaald moment is het bedrijfspannd gerealiseerd. De suggestie is om een jaar na realisatie een **evaluatie van de geïmplementeerde maatregelen** te houden. Er zijn verschillende manieren om de evaluatie uit te voeren:

- Toetsing door de koper of organisatie zelf.
- Toetsing door de organisatie die vanuit gebruikersoptiek belang bij het product/gebouw heeft.
- Een onafhankelijke organisatie (wel of niet onder accreditatie).

Parkmanagement Waarderpolder kan een controlelijst opstellen (met de wensen/eisen als leidraad). Deze kan door de koper zelf ingevuld worden: zijn de gestelde eisen en wensen wel/niet geïmplementeerd. Bepaalde waarden kunnen gemeten worden met de meetinstrumenten die zijn toegevoegd in 'algemeen'. Het is aan de koper welk meetinstrument deze hanteert om zijn eigen ambitie te meten. Het niet behalen van de circulaire maatregelen leidt niet tot negatieve consequenties voor de koper. Wel kan de koper ondersteuning (in de zin van advies) ontvangen voor het alsnog implementeren van de circulaire eisen of wensen.

De leerpunten vanuit de evaluatie kunnen worden meegenomen voor toekomstige verkoop van kavels van de Waarderpolder én andere werklocaties. Zo kan voorkomen worden dat ook kopers steeds in hetzelfde leerproces meegaan.

Evaluatie

Evaluatie van circulaire
maatregelen

AANBEVELINGEN

Suggestie voor vervolg

Naar aanleiding van het opstellen van de circulaire waarden voor de verkoop van de kavels op de Waarderpolder, is een aantal suggesties geformuleerd voor het vervolg:

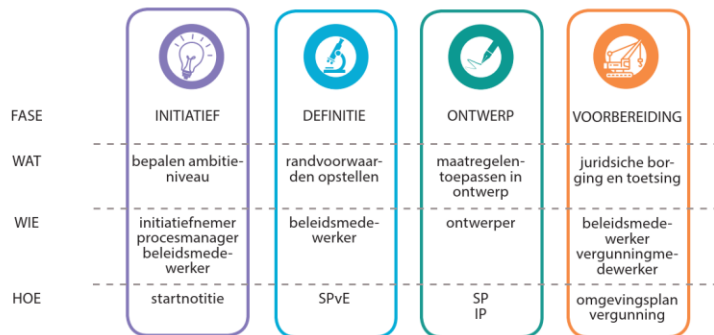
1. Parkmanagement Waarderpolder en de gemeente ontwikkelen een procesdocument met daarop de te volgen stappen voor het implementeren van de circulaire waarden en eisen. Op de navolgende pagina zijn de procesdocumenten uit de 'Richtlijn Duurzaam Bouwen in Haarlem' weergegeven.
2. Parkmanagement Waarderpolder kan starten met het opstellen van een lijst met partijen die kunnen helpen bij het implementeren van de eisen/wensen, als de koper de kennis niet zelf in huis heeft.
3. Parkmanagement Waarderpolder maakt een aantal inspirerende voorbeelden op het terrein toegankelijk, zodat de koper al ziet wat er op de Waarderpolder gebeurt met circulariteit.
4. Een uiteindelijk doel is om circulaire eisen en wensen op te nemen in het bestemmingsplan en de verkoopacte van de kavel. Zo worden de wensen en eisen juridisch geborgd bij de verkoop.
5. Het finale document bestaat uit 17 wensen en 9 eisen. Op de wensen kunnen maximaal 200 punten gescoord worden. Het minimale vereiste is 100 punten. Op deze manier kan het bedrijf maatwerk toepassen wat voor het bedrijf het beste past qua circulariteit.

6. De evaluatie is gepland een jaar na realisatie van het bedrijfspand. We verwachten een verslag na realisatie van de nieuwbouw over de gerealiseerde voorwaarden. Het initiatief ligt hiervoor bij het bedrijf. Wanneer blijkt tijdens de ontwikkeling dat bouwer bepaalde eisen of wensen niet kan realiseren is hij verplicht om zsm het initiatief te nemen om met gemeente/PM rond de tafel te zitten.

7. De circulaire wensen en eisen kunnen een uitdaging zijn voor bestaande eigenaren van bedrijfspanden op de Waarderpolder. Na vaststelling door het college willen we voorstellen ook met de eigenaren van private gronden in de WP rond de tafel te gaan zitten. Wat is hun ambitieniveau? Hoe kunnen we hen verleiden ook zo circulair en duurzaam mogelijk te ontwikkelen?

Voorstel procesdocument

Uit: Richtlijn Duurzaam Bouwen in Haarlem



Alleen evalueren bij oplevering is onvoldoende. Tekortkoming kunnen dan niet meer worden gecompenseerd. Bij BREEAM worden twee fasen gedefinieerd, zie:

<https://www.breeam.nl/keurmerken/nieuwbouw-en-renovatie>

Een BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie certificaat kan worden behaald voor twee fasen.

• *Ontwerpfase: certificaat voor het ontwerp dat vervalt na oplevering van het gebouw.*

• *Opleverfase: definitief certificaat zonder einddatum voor het opgeleverde gebouw.*



VERANTWOORDING

Verantwoording

Deze rapportage en lijst met circulaire waarden zijn opgesteld in opdracht van de gemeente Haarlem en in samenwerking met Parkmanagement Waarderpolder. Externe experts op het gebied van uitgifte circulaire werklocaties (Metabolic) en toegepaste circulaire gronduitgiften (gemeente Amsterdam) zijn betrokken bij dit project voor de geleerde lessen. Door de circulaire eisen en wensen lijst levend te houden, geef je de mogelijkheid nieuwe ontwikkelingen en innovaties toe te passen op de verkoopwensen en -eisen.

C-creators

Wouter van Twillert
Fien Peters
Imme Groet

Parkmanagement Waarderpolder

Stan Verstraete
Simon Lodder

Gemeente Haarlem

Martijn van Minderhout	Jon Groen
Ruud Meijer	Alex Jansen

Experts

Jeroen van der Waal (gem. Amsterdam)
Gerard Roemers (Metabolic)