

C2C-HERORIËNTATIE OP

Auteurs: Diana van Veldhuizen en Christanie Zwijgers

► Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) gaat bedrijventerreinen heroriënteren op C2C. Hiervoor voert ze eerst een pilot uit in de aaneengesloten bedrijventerreinen binnen Brainport Avenue, een 3.250 hectare groot gebied, strategisch gelegen aan de A2, A67, A58, A50, Eindhoven Airport en het spoor. De ontwikkelopgave bestaat uit 300 hectaren nieuwe campussen en een stedelijke knoop op de kruising met de stedelijke as vanuit station Eindhoven via Strijp S naar Eindhoven Airport. C2C is het uitgangspunt van deze majeure, integrale gebiedsontwikkeling. C2Clabxx ontwikkelde hiervoor de C2C-bedrijventerreinentool.

De leegstand van kantoren en bedrijfspanden op bedrijventerreinen is een urgent en groot probleem. Een bedrijventerrein is vaak stapsgewijs uitgebouwd tot grotere aaneengesloten werkgebieden. Vaak zijn deze gebieden niet berekend op deze verveelvoudiging. Nieuwe bedrijventerreinen worden gerealiseerd aan de stadsranden, terwijl de bestaande steeds verder in verval raken, en een blok aan het been zijn van gemeenten. In Brainport Avenue is het juist de ambitie om deze terreinen aan de snelweg toekomstbestendig te maken en door te ontwikkelen tot gebieden met meerwaarde voor het bedrijfsleven, de stad en het milieu.

C2C-visie

Revitalisatie en transformatie van een verouderd bedrijventerrein kan op verschillende manieren. Een

eenvoudige strategie is het vergroten van de toegankelijkheid door de infrastructuur te verbeteren, of omliggende groenvoorzieningen in te zetten. Ook de Piet Hein Eek optie is mogelijk. Een centraal gebouw in een gebied op retour reserveren voor kunst en creativiteit om daarmee bedrijventerreinen een vernieuwde uitstraling te geven. Vaak gaat het om op zichzelf staande maatregelen. Dat is niet de insteek van C2C. Het C2C-perspectief is om integraal naar het gehele gebied te kijken. Dus niet alleen het programma, of de infrastructuur maar ook de beschikbaarheid van grondstoffen, bestaande reststromen en kringlopen in je strategie betrekken, zowel op het terrein zelf als in de directe omgeving. De mogelijkheden die een terrein biedt, worden vervolgens integraal gekoppeld om synergie te bewerkstelligen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijvengebieden is zo'n integrale aanpak aan



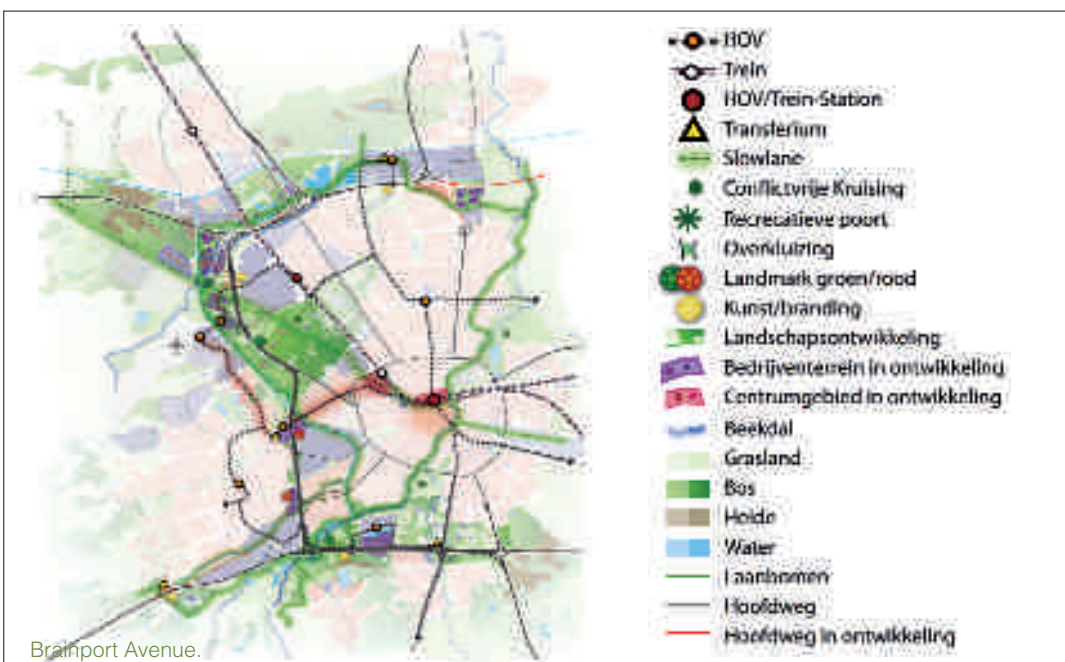
de orde, maar wat te doen met bestaande, verouderde bedrijventerreinen? Is de C2C-benadering hier toe te passen?

Eco-effectief ontwikkelen

Nog een vraag: hoe voorkomen we dat over twintig jaar bedrijventerreinen weer heringericht moeten worden omdat bijvoorbeeld de fossiele brandstoffen op zijn? Niet door op de traditionele weg verder te gaan. We zullen nu echt moeten proberen het in één keer goed te doen, door de basisgedachte van C2C de eco-effectieve benadering, te omarmen. Dat betekent onder meer: richt je niet op besparen en verminderen, maar (her)ontwerp de gebouwde omgeving 'meteen goed', en wel door eco-effectiviteit in het hart van je strategie te plaatsen. Dus maximaliseer de positieve effecten van een systeem. C2C wijst dan de weg naar een wereld van overvloed in plaats van een wereld van beperkingen.

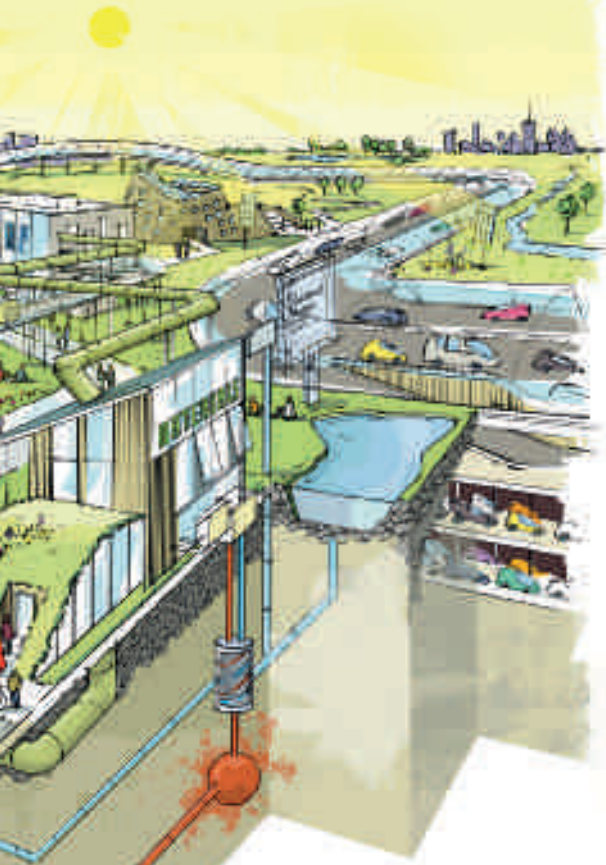
Beleid Europese Unie

Eco-effectiviteit toegespitst op het energievraagstuk past binnen de visie van de Europese Unie (EU); de bestaande gebouwde omgeving zal een verandering moeten ondergaan naar duurzame energie. De



Brainport Avenue.

BEDRIJVENTERREINEN



EU wil in 2020 twintig procent duurzaam opgewekte energie produceren, met name energie door wind, water en de zon en uit biomassa en aardwarmte. De bevolking groeide de afgelopen decennia. Maar de komende 50 jaar zullen we deze groei alleen nog maar buiten Europa zien, veel regio's zullen met een grootschalige krimp te maken krijgen. Dit resulteert in een nieuwe integrale ontwerpogave: eco-effectief ontwikkelen. Dit vraagt om nieuwe uitgangspunten, het stellen van ambities, om met partners tot synergie te komen.

Niet besparen

Het uitgangspunt is duidelijk. Niet uitgaan van besparen, maar het gebruik van fossiele brandstoffen vervangen door hernieuwbare (en dus onuitputtelijke) energiebronnen, bijvoorbeeld zonne-energie, windenergie of biomassa. Vanuit deze visie — eco-effectiviteit — ontwikkelt C2Clabxx de C2C-tools voor de gebouwde omgeving. Elke vraag wordt vanuit de eco-effectieve benadering geformuleerd. Centraal in de tool staat de inventarisatie: wat zijn de mogelijkheden die het gebied te bieden heeft?

Om de bestaande systemen binnen een gebied in kaart te brengen, delen wij het op in drie verschillende niveaus:

- Macroniveau.
- Mesoniveau.
- Microniveau.

Het macroniveau omvat het gebied rondom de locatie en de systeemgrenzen. Deze verschillende systeemgrenzen worden vastgelegd aan de hand van systemen die de omgeving biedt (decentralisatie, clusters van functies, groenstructuur).

Het mesoniveau richt zich tot de clusters binnen de locatie in relatie tot haar omgeving binnen het betreffende gebied. Clusters zijn gelijksoortige gebieden binnen een bedrijventerrein. Het microniveau richt zich tot de invulling van de clusters, dus de gebouwen en de kavels op zichzelf.

Op weg naar C2C

De C2C-bedrijventerreinentool geeft vervolgens aan in hoeverre het bedrijventerrein 'op weg is naar C2C'. In deze tool worden zowel de gemeente (macro), als het parkmanagement (meso) en de ondernemers (micro) op het betreffende bedrijventerrein aangespoord om ambities vast te stellen binnen de thema's: lucht, water, bodem, energie, openbare ruimte, flora&fauna, welzijn en materialen.

Aan de hand van vragenlijsten op macro-, meso- en microniveau wordt duidelijk op welke gebieden meer winst te behalen valt en op welke vlakken bedrijven zelf mee willen werken aan het verbeteren van hun bedrijventerrein. Deze tool voorziet niet alleen in een indicatie van het C2C-gehalte maar geeft ook voorbeelden, adviezen en zet bedrijven op het terrein aan tot nadenken over hun huidige en toekomstige invloed op de leefomgeving.

Pilotproject 't Zand

In het kader van de ontwikkeling van de tool is een pilot uitgevoerd in Brainport Avenue op bedrijventerrein 't Zand in de gemeente Best. Dit is een verouderd terrein met weinig structuur en een grote variatie aan bebouwingstypen. Samen met de gemeente is het macro- en gedeeltelijk het mesoniveau geanalyseerd. Voor het microniveau was informatie van bedrijven nodig. Dat viel niet mee, het plannen van een afspraak met directies was lastig, met moeite werd een half uurtje 'vrijgepland', voor een gesprek en het invullen van de enquête. Maar eenmaal in gesprek werd het half uurtje al gauw 1,5 tot 2 uur, dit gebeurde bij elk bedrijf dat we bezochten! De mogelijkheden die directies na ons bezoek onderkenden om bij te dragen aan het verbeteren van hun directe omgeving maakten hen enthousiast. Zo werd een helofytenfilter (biologische waterzuivering) bedacht op de plek van het nu ongebruikte stuk bos en kwamen de eerste ideeën voor de uitwisseling van reststromen met andere be-

drijven tot stand. Er ontstond tijdens het eerste gesprek grote bereidheid tot medewerking. Een goede zaak voor gemeenten. Als de gemeente op de hoogte is op welke vlakken de bedrijven mee willen werken, kan er met bedrijven gericht naar verbeteringen worden gezocht. Synergie tussen de verschillende partijen is met name in het C2C-traject de basis van elke herstructurering, renovatie of nieuwbouw.

Hoe verder?

De C2C-bedrijventerreinentool is beschikbaar voor alle gemeenten in de SRE-regio en voor enkele locaties als proef ingezet. Het is de bedoeling de tool in de toekomst meer te gaan gebruiken om zowel gemeenten als bedrijven enthousiast te maken over de mogelijkheden die C2C biedt. Veldhoven is in de regio één van de koplopers. Niet alleen in de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen maar ook in de woningbouw daagt deze gemeente ondernemers uit om te kijken naar een maximale maatschappelijke bijdrage op alle niveaus.

Voor het bedrijventerrein Runport is in 2010 een C2C gebiedsvisie opgesteld en is het C2C-bedrijventerreinentool gebruikt om na te gaan welke specifieke acties de gemeente zelf moet nemen om het dit bedrijventerrein meer C2C te maken. Nieuwe bedrijven die zich willen vestigen op bedrijventerrein Habraken krijgen een gratis duurzaamheidsadvies. ◀

Opschaling naar een bredere aanpak

In het kader van kennisdeling en maximalisatie door synergie is het samenwerkingsverband 2S&P! (to serve and project) opgericht. De 2S&P! partners zijn C2Clabxx, DHV, Grontmij, Tebodin en Evoke2. Binnen deze bundeling van expertise voert C2Clabxx opdrachten uit binnen en buiten de bouwkolom. De kracht van de samenwerking is dat we gezamenlijk de totale breedte van het C2C-speelveld kunnen bedienen. We kunnen daardoor onderdelen met elkaar in verband brengen, wat kan leiden tot een grotere waarde toevoeging dan wanneer ieder voor zich de afzonderlijke vragen oppakt. Ondernemers met C2C-ambities worden vanuit 2S&P! bijvoorbeeld geholpen met de 'Start-service'. Op basis van een korte enquête maakt 2S&P! een C2C-quickscan met advies over te nemen stappen op weg naar C2C.

www.2sandp.com