

INTEGRALE DUURZAAMHEIDSAANPAK gebiedsontwikkeling



**OVER
MORGEN**

INTEGRALE DUURZAAMHEIDSAANPAK gebiedsontwikkeling

Jij wilt bijdragen aan de verduurzaming van de fysieke leefomgeving

Een realistische integrale duurzaamheidsvisie die de opmaat vormt naar concrete maatregelen en een duurzaam concept voor jouw toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Je wilt een heldere én inspirerende duurzaamheidsaanpak.

Want

Huidige en toekomstige ontwikkelingen op het vlak van klimaatverandering, biodiversiteit, luchtkwaliteit en gezondheid vragen hier ook om. Overheden, omgeving en eindgebruikers stellen steeds hogere eisen. Dit is terug te zien in wetgeving, beleid, visies, selectieleidraden van tenders en programma's van eisen bij gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd zijn de middelen schaars en staat de betaalbaarheid onder druk. De stapeling van ambities dreigt ontwikkelingen lam te leggen.

Wij weten hoe je dat doet

De adviseurs van Over Morgen helpen jou bij het bepalen van de ambitie, het ontwerpen van de visie en het bedenken en het selecteren van maatregelen. Samen passen we dit in binnen de ruimtelijke context, de eindgebruikers, financiële haalbaarheid en organisatie van de gebiedsontwikkeling. Wij verbinden onze kennis van gebiedsontwikkeling en duurzaamheid. De integrale duurzaamheidsaanpak passen wij toe op gebieds- en locatieniveau in bestaande gebieden, herbestemmingen en uitbreidingslocaties.



Wij hanteren daarbij zeven uitgangspunten



Daar hebben wij ervaring mee

Kijk maar eens naar onze duurzaamheidsvisies voor Nieuw-Vennep West, het World Food Center in Ede en de Spoorzone in Gouda. Of naar onze duurzaamheidsaanpakken van bestaande wijken zoals 't Hart in Soest. Of naar onze duurzaamheidsconcepten bij de tenders van Cartesiusdriehoek in Utrecht, Zomerhofkwartier in Rotterdam en het Hembrugterrein in Zaandam. Wij geven bij gebiedsontwikkelingen in samenwerking met de betrokken partijen duurzaamheid vorm.

Samen kiezen we duurzame en realiseerbare ambities en maatregelen die passen bij het gebied en de eindgebruiker

WE KENNEN JOUW BEHOEFTE aan uitvoerbare duurzaamheidsambities

Integraal werken en keuzes maken

Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede blik en kennis van verschillende thema's en verbanden tussen onderwerpen. Wij zijn experts op het vlak van energie, mobiliteit, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De vernieuwing zit vaak op die raakvlakken. Zo kunnen groene daken op een bepaalde manier samen met zonne-energie, kunnen elektrische auto's een opslagpunt vormen voor opgewekte stroom/energie, enzovoort.

Tegelijkertijd gaat het om realisme in de mate waarin ambities gestapeld kunnen worden. Hoe meer koppelkansen, hoe groter de kostenefficiëntie. Maar er zijn grenzen aan betaalbaarheid en draagvlak bij stakeholders en eindgebruikers. Wij houden die scherp in de gaten door inzet van onze expertise op het vlak van gebiedseconomie.

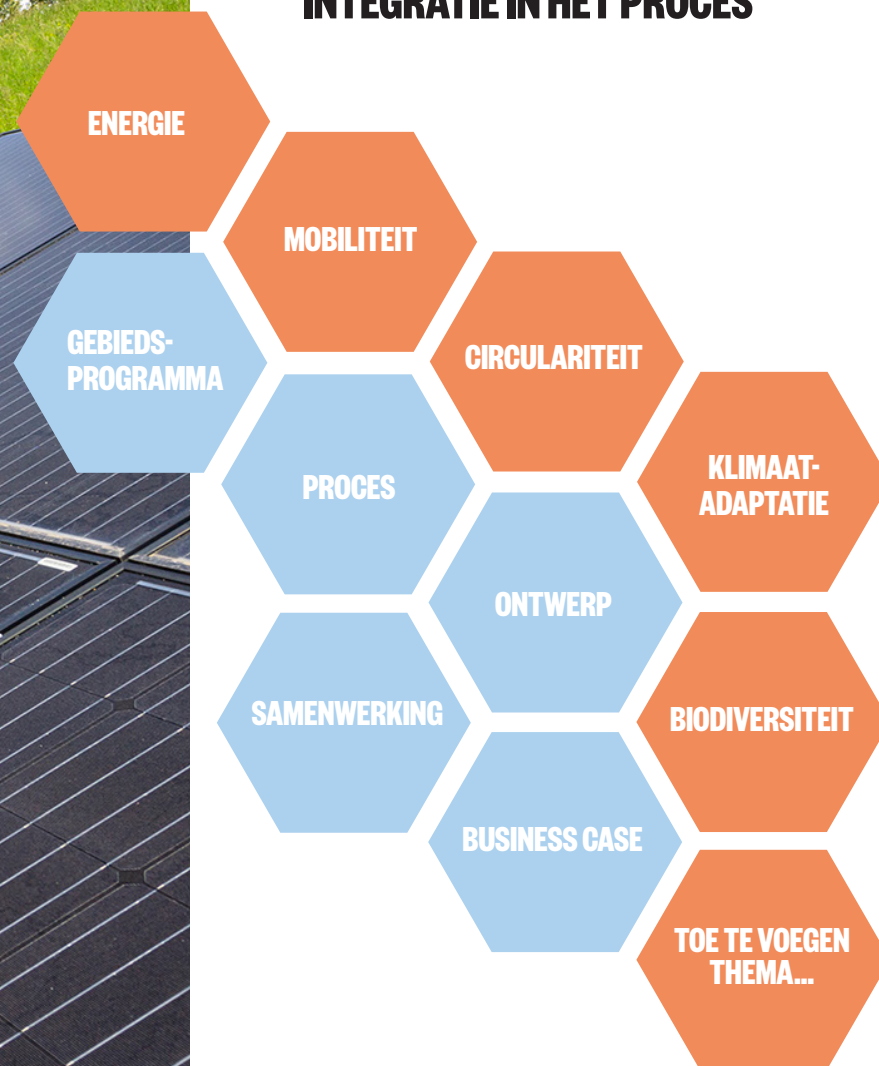
Integratie in het proces

De inhoudelijke uitwerking koppelen we nadrukkelijk aan de stappen binnen het proces van gebiedsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat we van grof naar fijn gaan. We leggen de koppeling met de ruimtelijke planproducten en we creëren draagvlak bij de betrokkenen. Wij vetrekken vanuit vier thema's, maar dit is uit te breiden met thema's naar keuze, zoals gezondheid & vitaliteit.

Praktijkervaring toegepast

Wij vinden het belangrijk te weten wat er in de praktijk nodig is om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren en te laten slagen. We weten wat er speelt bij marktpartijen en zijn ook zelf actief bij de realisatie van bijvoorbeeld warmtenetten, laadpalen voor elektrische auto's, zonneparken, mobility as a service en meer. We gebruiken de opgedane kennis bij ons advies, maar schakelen ook ons netwerk van exploitanten in om te toetsen of een advies tot een haalbare businesscase leidt.

INTEGRATIE IN HET PROCES



HOE HET PROCES eruit ziet



Het volwaardige proces binnen een duurzame gebiedsontwikkeling bestaat uit acht stappen. Het traject is echter ook op te knippen, afhankelijk van waar je staat in het proces. Van grof naar fijn. Het visietraject bestaat uit stappen 1 t/m 3. Deze markeren we in stap 4 door besluitvorming en/of de vertaling naar een programma van eisen die gebruikt kan worden voor een tender. Het traject van het selecteren van maatregelen en het komen tot een concept gebeurt in stappen 5 t/m 7. In stap 8 geef je vervolg aan de uitwerking op themaniveau, door de daadwerkelijke uitvoering voor te bereiden.

1. Thema's verkennen:

We laden het begrip duurzaamheid. Samen met partijen verdiepen we de onderwerpen die onder het begrip duurzaamheid vallen, zoals mobiliteit, klimaatadaptatie, circulariteit en energie. Zo komen alle partijen op dezelfde golflengte. We nemen de beleidsuitgangspunten, de unieke eigenschappen van de locatie, de stakeholders en het gebiedsprogramma door. Dit zijn bepalende ingrediënten voor het vervolg.

2. Ambities peilen:

Per thema valt er nu iets te kiezen. Wat wordt het 'unique selling point' voor het project en wat is minder relevant? Elke partij mag haar standpunt innemen en ambities voor alle thema's bepalen.

Daarbij geven ze ook aan welke rol ze voor zichzelf zien. De hoogte van de ambitie helpt om maatregelen te kiezen die hier op aansluiten.

3. Visie opstellen:

Op basis van de thema's en ambities ontstaat een beeld van het toekomstig project. Dit geeft richting voor de verdere uitwerking. Deze leggen we vast en stemmen we af met stakeholders.

4. Programma van eisen:

Het traject kan vervolgd worden met een programma van eisen in de vorm van bijvoorbeeld een selectieleidraad voor aanbesteding of als input voor kavelpaspoort of bouwenvelop.

We zetten de visie per thema om naar randvoorwaarden, selectie- en

beoordelingscriteria. Het PvE is cruciaal om in het overstapproces van overheid naar markt de duurzaamheidsambities te borgen.

5. Maatregelen bepalen:

Door maatregelen te selecteren op basis van je ambities wordt het concept opeens heel tastbaar. Wat doe je op woning- en op gebiedsniveau? Kies je voor een nul op de meter-concept en wat doe je aan deelmobiliteit? In deze stap check je ook waar koppelkansen zitten en waar maatregelen elkaar uitsluiten. Hier komt de visie echt tot leven.

6. Concept maken:

Ambities en maatregelen smelten we samen tot een concept dat past bij de locatie, de ambities en belangen van de partijen en de omgeving. Het concept is een op maat gesneden maatregelenmix. Duidelijk is ook wie wat doet. Dit draagt bij aan het gesprek met alle belanghebbenden en betrokken partijen als ontwerpers en ingenieurs.

7. Haalbaarheid toetsen:

Elke stap heeft oogst opgeleverd. Die oogst kent strategische, tactische en operationele aspecten. Dit vormt de basis waarmee een financiële doorrekening kan plaatsvinden, het aan een bestemmingsplan kan worden getoetst en waarmee een werkbaar en toekomstbestendig geheel klaar ligt om mee verder te werken. Maatregelen kunnen worden aangescherpt en we maken ze 'smart' voor uitwerking en uitvoering.

8. Vervolg:

Uitwerking van maatregelen kan per thema. We helpen bij het inzichtelijk maken van de vervolgstappen. Zo komen we van duurzaamheidsconcept tot concreet plan en leggen deze met betrokken partners vast in afspraken en contracten.

DE BOUWSTENEN

van een integrale duurzaamheidsaanpak

DUURZAME MOBILITEIT

- Zero-emissie
- Transit Oriënted Development
- Actieve mobiliteit
- Deelconcepten / MaaS
- Autogebruik
- Schone & slimme logistiek

CIRCULARITEIT

- Nieuwe verdienmodellen
- Grondstoffenbesparing
- Hernieuwbare materialen
- Direct hergebruik
- Recycling
- Remontabelheid

KLIMAATADAPTATIE & BIODIVERSITEIT

- Overstromingsbestendig
- Droogte bestendig
- Hitteproof
- Waterrobuust
- Rijk aan soorten
- Groenblauwe netwerken



ENERGIE

- Vraagbeperking
- Efficiëntie van opwekinstallaties
- Comfort
- Balancerend vraag en aanbod
- Vermogensvraag elektriciteit
- Lokale opwek van duurzame elektriciteit



DUURZAME REVITALISERING

voor bestaande woonwijk

In de bestaande woonwijk 't Hart in de gemeente Soest komen meerdere opgaven samen. Woningbouwcorporatie Portaal wil de woningen verduurzamen. Waterschap Vallei en Veluwe de waterhuishouding klimaatbestendig maken. En de gemeente wenst de sociaal maatschappelijke problematiek in de wijk aanpakken. Tijd om gezamenlijk zoek te gaan naar synergie tussen de verschillende thema's, ambities en oplossingen om de wijk toekomstbestendig te maken. Gemeente Soest vroeg ons een verkenning uit te voeren om de diversiteit aan opgaven in kaart te brengen, verbindingen te leggen en tot concrete stappen te komen om van 't Hart een toekomstbestendige, leefbare en vitale wijk te maken.

We kozen voor een integrale aanpak in de geest van de Omgevingswet. Via een ronde langs de velden hebben we de ambities van de belangrijkste betrokken partijen op deze thema's vastgesteld. Vervolgens zijn kansen, mogelijkheden, opgaven en uitdagingen geïnventariseerd.



VOORBEELD

Het fundament voor het wijkprogramma is gelegd in een ontwikkelatelier, waarin met interactieve inspiratiesessies en expertsessies is gekomen tot relevante thema's, doelen en de synergie hiertussen. Met de deelnemers is ook door de wijk gefietst. Door deze werkwijze ontstaat er een goed onderbouwd pakket aan benodigde maatregelen.

Het eindresultaat is een integrale routekaart voor 't Hart. De routekaart biedt inzicht in de gezamenlijke opgave en de benodigde middelen (uren en kapitaal) die door de verschillende partijen dienen te worden ingebracht. Ook brengt de routekaart prioritering. Zo wordt het stapelen van ambities voorkomen. De routekaart is vormgegeven in een online Story Map.

DUURZAAMHEIDSVISIE voor ontwikkeling nieuwe woonwijk

Nieuw-Vennep West is een van de versnellingslocaties voor de woningbouwproductie in gemeente Haarlemmermeer. De grond is in handen van vijf marktpartijen die met de gemeente werken aan de gebiedsontwikkeling. Er moet aandacht zijn voor de thema's CO²-neutraal, energietransitie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. De duurzaamheidsvisie moet een ambitieus en uitvoerbaar voorstel zijn om tot een gezamenlijk beeld en Programma van Eisen te komen. We hanteren een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Met behulp van een beleidsanalyse, de inzet van data tools, een veldbezoek en gesprekken met partijen is inzicht verkregen in de duurzaamheidspotentie van de locatie en de koppelkansen tussen de thema's. Op basis van deze gebiedsanalyse is een matrix met mogelijke maatregelen en een



afwegingskader opgesteld. Om de (impact van) de maatregelen goed te kunnen duiden zijn ze uitgewerkt op het schaalniveau van de omgeving, het gebied en het gebouw. In een werkatelier zijn de doelen en ambities uitgesproken. Dit legde de basis voor de visie. De aanpak resulteerde in een infographic, met een slidedeck als onderbouwing. Onderdeel hiervan is een maatregelenpakket dat is gespiegeld aan de duurzame gebiedsleidraad van de gemeente.



DUURZAAMHEIDSCONCEPT voor tender-uitwerking Zomerhof in Rotterdam

Het Zomerhofkwartier in Rotterdam is een binnenstedelijk, kleinschalig bedrijventerrein dat getransformeerd dient te worden tot een aantrekkelijk en duurzaam woon- en werkgebied. Gemeente Rotterdam heeft daarom een tender uitgeschreven voor de herontwikkeling van dit bedrijventerrein. Projectontwikkelaars Kondor Wessels en Waaijer Projecten namen gezamenlijk deel aan de aanbesteding. Zij hebben als consortium Over Morgen gevraagd om een duurzaamheidsaanpak voor de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier op te stellen.

Het duurzaamheidsconcept is alleen meer dan alleen een optelsom van ambities op het gebied van warmteontwikkeling, energieopwekking, klimaatbestendig bouwen en een duurzame mobiliteitsaanpak.

Ook de rol van de (toekomstige) gebruikers is daarin van belang. Niet alleen van de locatie zelf, maar ook van de omgeving. Over Morgen heeft om deze reden het integraal duurzaamheidsconcept opgesteld samen met een groep architecten die het ontwerp voor het Zomerkwartier hebben verzorgd, op basis van input van de ZOHO-citizens, een collectief van ondernemers, bewoners en betrokkenen in het Zomerhofkwartier. Hoewel uiteindelijk de aanbidding van Kondor Wessels Projecten en Waaijer niet is geselecteerd als winnende aanbidding, kreeg Over Morgen als feedback dat het proces dat is gevoerd met de ZOHO-citizens als uiterst waardevol werd beschouwd. Ze hadden door de samenwerking het gevoel dat wij het beste naar ze hadden geluisterd en hun wensen het beste hadden vormgegeven.



“

Een gebiedsontwikkeling kan niet zonder een serieuze duurzaamheidsaanpak.”

Neem voor meer informatie contact op met Dave Alberts.
dave.alberts@overmorgen.nl
06 47 66 69 91

Over Morgen
Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort
www.overmorgen.nl

**OVER
MORGEN**

