



# Greenspots Reloaded wacht op groen licht

## Koudwatervrees houdt nieuw dak- en gevelgroen voor Eindhovense binnenstad vooralsnog op de tekentafel

Een studie door een multidisciplinaire werkgroep laat zien wat groene daken en gevels kunnen doen in en voor Eindhoven. Maar één jaar na publicatie van de resultaten toont de studie tevens aan hoe lastig het is om dit te realiseren.

Auteur: Guy Oldenkotte

Het project 'Greenspots Reloaded' is een vervolg op een onderzoek dat BYTR Architecten deed in 2009. Dat onderzoek was in het kader van het Groen Jaar en was ingezet om private partijen te informeren over de mogelijkheden die er zijn om de binnenstad groener te maken. In dat onderzoek werd daarom gekeken naar oplossingen om de groenbeleving in het centrum van Eindhoven te verbeteren. Een direct resultaat van de studie was de introductie van Greenspotlight: straatverlichting met een 'groene' lampenkap. De focus op verlichting lag voor de hand. Eindhoven heet niet voor niets 'de lichtstad' van Brabant. Maar een onderzoek onder de bevolking toonde aan dat er nogal wat mankeerde aan de groen-

**“Het is duidelijk dat Nederland er nog niet klaar voor is. Er is nog veel koudwatervrees”**

beleving. Veel Eindhovenaren beschouwden de stad niet bepaald als 'groen'. En dat terwijl de stad wel degelijk beschikt over bijzondere en uitgestrekte groene longen, die vanuit het buitengebied de stad in prikken. Om die reden moest

groen nadrukkelijker in beeld komen, vooral in het centrum.

“Uit onze studie Greenspots bleek dat de stedenbouwkundige inpassing van het groen in de stad en de financiering ervan belangrijk zijn, wil je het vergroenen van een stad doen slagen,” legt Tjerk van de Wetering van BYTR uit. “Met 'Greenspots Reloaded' zijn de concrete mogelijkheden van groen in de Eindhovense binnenstad in kaart gebracht. Visualisaties laten zien wat er zoal mogelijk is.” Behalve een visualisering brachten de onderzoekers ook de baten in kaart die groene daken of gevels kunnen genereren. Door dit zichtbaar te maken, hoopten de onderzoekers dat partijen voor wie een groene gevel of groen

dak interessant kan zijn, een beter beeld krijgen van die baten. De verwachting was dat de beslissing sneller positief uit zou vallen.

Bij de presentatie van het rapport in maart 2011 sprak burgemeester Rob van Gijzel nog lovende woorden. "Het groen is in onze stad niet altijd even makkelijk in te passen. Maar Eindhoven zou Eindhoven niet zijn als daar geen innovatieve oplossingen voor bedacht worden. Het boekje 'Greenspots Reloaded' staat vol creatieve ideeën om meer groen op een slimme wijze in het straatbeeld te verwerken." Maar één jaar na publicatie is er slechts één project uit het boekje daadwerkelijk uitgevoerd.

### Nog altijd koudwatervrees

Vooropgesteld: het was niet de bedoeling dat alle projecten daadwerkelijk zouden worden gerealiseerd. Maar de onderzoekers hoopten dat het zou aanzetten tot een debat. Van de elf



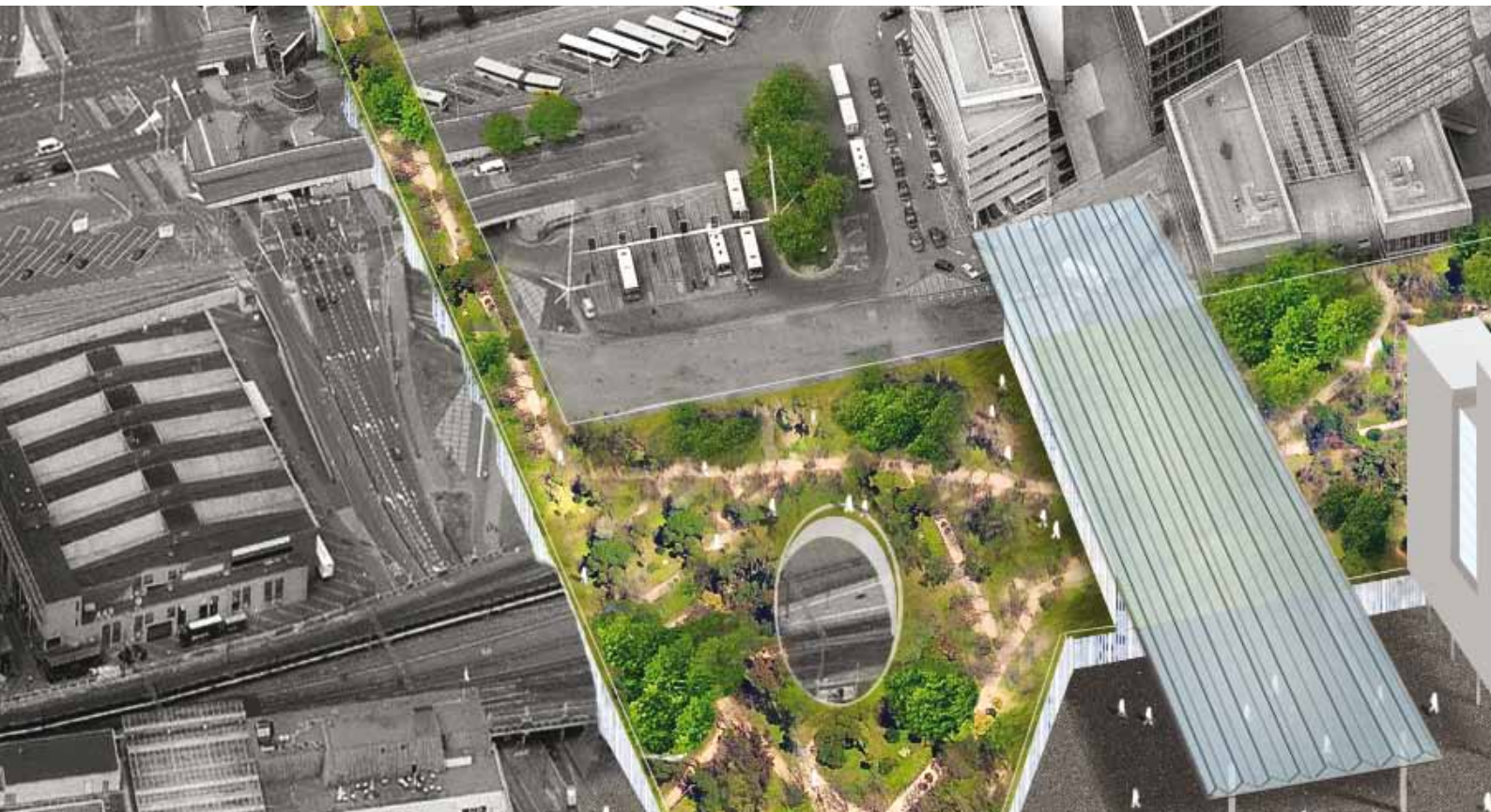
projecten die in de studie aan bod komen, is er tot op heden slechts één realiteit geworden. "Het is duidelijk dat Nederland er nog niet klaar voor is. Er is nog veel koudwatervrees," verklaart Van de Wetering. "Iedereen is ervan overtuigd dat 'groen' uiteindelijk geld oplevert. Maar men wil eerst het resultaat zien bij een ander, voordat men besluit om het ook zelf toe te passen." Het Catherinaplein, een van de besproken projecten, is omgetoverd tot een groene oase en wordt binnenkort opgeleverd. De overige voorgestelde projecten lijken, vooralsnog, niet verder te komen dan de tekentafel. Woordvoerders van de eigenaren van de overige panden die in de studie onder handen werden genomen, laten weten dat zij 'geen plannen hebben om een groene gevel of groen dak aan te brengen' en 'het idee is bij ons totaal niet aan de orde'. En dat ondanks het feit dat allen lovend zijn over de visuele voorstellen die in het rapport zijn meegenomen. Van de Wetering lijkt echter niet uit het veld geslagen. "Het hangt er sterk van af met wie je te maken hebt. Bij V&D hebben we lange tijd met de top van het bedrijf om tafel gezeten, terwijl we bij de Heuvel Galerie juist hebben geprobeerd om de winkeliers warm te krijgen voor het idee." Volgens Bram Veldhuis van Orange Olive, een

andere partner in het project, wil V&D wel, maar ontbreekt het aan voldoende kennis, referenties en een goede financieringsconstructie. "Praktijkvoorbeelden die aantoonbare baten hebben gegenereerd, zijn belangrijk." Veldhuis legt de vinger daarbij op de gevoelige plek: onbekend maakt onbemind. Desondanks denkt ook Veldhuis dat het onderzoek wel degelijk nut heeft gehad. "Sinds het uitbreken van de financiële crisis is het lastig om financiering te vinden, maar dit onderzoek maakt duidelijk dat groen veel baten kan genereren. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen, laat de terugverdientijd van een groendak of groene gevel zich echter minder makkelijk berekenen.

**De onderzoekers  
zijn het erover eens  
dat het nog lang zal duren  
voordat dak- en gevelgroen  
daadwerkelijk  
wordt geaccepteerd**



Om partijen toch over de streep te krijgen, moeten innovatieve financieringsconstructies toegepast worden, zodat de realisatie toch mogelijk wordt." Het inzichtelijk maken van de baten op lange termijn zou dit moeten stimuleren. Berend van Middendorp van Triple E werkte eveneens mee aan de studie. Volgens Van Middendorp ligt er een belangrijke rol voor gemeenten om die veranderende benadering mogelijk te maken. "Groene ruimte in de stad wordt vaak voornamelijk als kostenpost gezien. Het kost immers geld voor aanleg, beheer en



*Het 'vergroenen' van het dak van het Centraal Station is de ultieme droom!*



#### Andere manier van denken

Van Middendorp zegt dat juist het wegvallen van veel gemeentelijke subsidies nieuwe mogelijkheden biedt. Niet langer betaalt de gemeente voor de projecten, maar hooguit voor de kosten van financiering. Gebiedsfondsen werken in het landelijk gebied vaak al goed als financieringsmechanisme voor beheer en onderhoud van groen. Er is geen belemmering om eenzelfde vehikel in het leven te roepen voor stedelijk groen. “Veel gemeenten hebben problemen met de hoeveelheid fijnstof. Het kost ontzettend veel om die op pieklocaties terug te dringen. In sommige gemeenten loopt het op tot zo’n 400 euro per kg fijnstof. Gevelgroen wordt echter doorgaans

onderhoud, zonder dat de baten van het groen direct zichtbaar zijn.” Volgens Van Middendorp moeten gemeenten echter anders gaan denken. Ze moeten het bedrijfsleven juist faciliteren. Er is sowieso geen geld voor subsidies; daarom moeten gemeenten juist kijken wat ze organisatorisch kunnen doen om zaken te stimuleren. Je kunt daarbij denken aan het tijdelijk op zich nemen van de kosten, in afwachting van de eerste opbrengsten die het project uiteindelijk zal gaan opleveren. Dan doe je wat je als overheid eigenlijk behoort te doen.”

**“Er zijn doorgaans  
te veel partijen  
betrokken bij de beslissing om  
een groen dak  
of groene gevel  
aan te leggen”**

niet overwogen als oplossing voor het probleem. Dat is jammer, want in een stedelijke omgeving zou dit juist veel kunnen doen om het probleem terug te dringen.” Terugdringing van dat fijnstofprobleem is een zaak voor de gemeente. Maar wanneer deze vastgoedeigenaren zou kunnen bewegen tot het aanleggen van een groene gevel of groendak, ontstaat er een win-winsituatie. Volgens Van Middendorp zouden gemeenten daarom ondernemers die twijfelen over het voordeel, kunnen ondersteunen om zo ook de doelstellingen van de gemeente te bereiken. “Omdat de terugverdientijd zich lastig laat berekenen, zijn veel ondernemers terughoudend om de investering te doen. Maar als de gemeente de aanlegkosten op zich neemt, dan is dat probleem overwonnen. Die kosten kan de gemeente daarna weer terugkrijgen, wanneer vooraf wordt afgesproken met de deelnemende bedrijven dat zij tijdelijk een deel van de winst vanwege hogere omzet of lagere kosten, storten in een apart potje. Uiteindelijk zou uit dat potje zo een nieuw project kunnen worden gefinancierd.” In die constructie wint zowel de gemeente als de eigenaar van het pand als de bevolking.





Tjerk van de Wetering

## Marketing versus techniek

Volgens Bram Veldhuis van Orange Olive zijn het niet alleen de gemeenten die anders tegen 'groene' projecten moeten aankijken. "Ook andere betrokken partijen moeten hun standpunten gaan heroverwegen. In de wereld van groene ecospecialisten ligt de focus nu heel erg op de techniek en de milieutechnische baten die erdoor gerealiseerd kunnen worden, zoals het eerder genoemde afvangen van fijnstof, het verbeteren van de isolatiewaarde en het ontkoppelen van hemelwater van het riool en dergelijke. Deze baten zijn zeker de moeite waard, maar de niet-technische baten zijn nog veel interessanter. In een groene omgeving is de waarde van onroerend goed substantieel hoger, doet horeca het veel beter, ligt de productiviteit van medewerkers op een hoger niveau, is het ziekteverzuim lager en zijn consumenten bereid om voor hetzelfde product meer te betalen. Wij hebben juist gekoerst op de inzet van niet-technische baten, om te laten zien dat deze baten de puur technische baten overstijgen." Berend van Middendorp verwijst daarbij naar het voorstel voor een bushokje met een groen dak. "De kosten voor het bushokje dat wij voorstellen komen uit op zo'n 10.000 euro per hokje. Dat is veel voor een hokje

In het boekje 'Greenspots Reloaded' kijken de regisseurs van Orange Olive, ontwerp bureau BYTR, kenniscentrum Triple E en onderzoeker Yannick Joye naar manieren om de schaarse ruimte in de (Eindhovense) binnenstad 'groener' te maken. De onderzoekers bespreken elf verschillende projecten, variërend van bushaltes met groene daken tot een groene gevel voor de lokale vestiging van warenhuis V&D en zelfs een compleet park op het dak van het Eindhovense NS-station. Naast een visualisatie van het project bespreken de onderzoekers welke aanvullende voordelen het project biedt en wat de eenmalige en terugkerende kosten zijn. In de berekeningen wordt onder meer meegenomen wat de meerwaarde kan zijn voor de omgeving, welke kosten worden bespaard dankzij de aanleg van een groen dak of groene gevel en welke investeringen er moeten worden gedaan.



Berend van Middendorp

## 'Waar een wil is, is zeker een weg. Meer groen in de binnenstad willen we tenslotte allemaal'

dat als doel heeft om het comfort van de reizigers te verhogen. Dat mag doorgaans ook weer niet te veel kosten. Maar wanneer het uitgangspunt is dat het bushokje een ideaal platform kan zijn voor adverteerders, dan zijn die kosten snel terugverdiend. Zo'n 'groen' hokje is een ideale plek voor bedrijven met 'groene' producten om zich te promoten. Wij verwachten dat die zich graag zullen willen identificeren met een groen bushokje en daarom bereid zijn meer te betalen om op die plek te mogen adverteren. De aanschafkosten van het hokje worden zo versneld terugverdiend."

## Lange weg te gaan

De onderzoekers zijn het erover eens dat het nog

lang zal duren voordat dak- en gevelgroen daadwerkelijk wordt geaccepteerd. "Er zijn doorgaans te veel partijen betrokken bij de beslissing om een groen dak of groene gevel aan te leggen. Beleggers, huurders, gemeentes, vastgoedeigenaren en gebruikers hebben allemaal andere ideeën en behoeften," zegt Van de Wetering. "Als er geen commitment is vanaf de top, dan wordt het een politieke overweging. In alle gevallen is het daarom raadzaam om een breed team op te zetten met communicatie- en marketingspecialisten die de technici bijstaan en aanvullen," is daarom het advies van Van de Wetering en z'n collega-onderzoekers.

Moed kunnen de onderzoekers in ieder geval putten uit de woorden van burgemeester Rob van Gijzel in het voorwoord. 'Waar een wil is, is zeker een weg. Meer groen in de binnenstad willen we tenslotte allemaal', zo schrijft hij in de afsluitende alinea van zijn voorwoord. 'Het boekje 'Greenspots Reloaded' toont de wegen en bereikbaarheid daarvan. Zo wordt Eindhoven toegankelijker voor zijn inwoners. En mooier bovendien.' Een opmerking die meer steden ter harte zouden kunnen nemen.