



## KRINGLOPEN MAKEN IN HET ECOMMUNITYPARK

**Langs de N381 in Oosterwolde (Friesland) ontstaat een uniek ecologisch werklandschap. Meer dan de helft van het terrein van 17 ha. is gereserveerd voor natuur en water. De rest is voor het maken van nieuwe kringlopen tussen bedrijven, kennisinstellingen en de regionale arbeidsmarkt. Dit Ecommunitypark heeft als eerste in Nederland het label "outstanding" (vijf sterren) gekregen op het internationale duurzaamheidscertificaat BREEAM, dat de duurzaamheidsprestatie van gebiedsontwikkeling beoordeelt. Ik spreek met Anne Jan Zwart in het kantoor van het bedrijf ECOstyle, dat zich als eerste vestigde op dit park. Dat is geen toeval, want Anne Jan stond niet alleen aan het hoofd van ECOstyle maar is ook de geestelijke vader van het Ecommunitypark.**

'Eigenlijk', zegt Anne Jan Zwart, 'ga ik verder in de voetstappen van mijn vader, één van de oprichters van het bedrijf ECOstyle in 1967. Toen heette dat nog biologisch tuinieren. Herstel van kringlopen stond hoog in het vaandel. Men beseftte dat het mis gaat met ecosystemen wanneer kringlopen worden doorbroken.' ECOstyle ontwikkelt en vermarkt sindsdien 100% ecologisch werkzame producten voor bodem, plant en dier. Trots vertelt hij dat ECOstyle als één van de weinige familiebedrijven in deze sector overleeft in een wereldmarkt van meststoffen en bestrijdingsmiddelen die gedomineerd wordt door giganten als Bayer, Monsanto en BASF.

'Als bedrijf overleven wij', zegt Anne Jan, 'omdat wij steeds beter begrijpen hoe natuurlijke processen op het gebied van bodemvruchtbaarheid, plant en bodemleven samenwerken. We leren bijvoorbeeld van de beuk. Die boom werkt samen met een schimmel en een bacterie. Tezamen produceren ze een stofje waar andere planten niet tegen kunnen. Dat pakt positief uit voor de groei van de beuk.' De kracht van ECOstyle zit dan ook in het bedenken van nieuwe producten, niet in de productie zelf of het kweken van micro-organismen. Met producenten worden langjarige afspraken gemaakt. Dat biedt zekerheid voor investeringen in productontwikkeling. Ook heeft ECOstyle een goed gevoel voor de behoefte van particuliere en professionele afnemers. Die willen geen schadelijke traditionele bestrijdingsmiddelen gebruiken, die de bodemvruchtbaarheid aantasten. 'Die drijfveer om ecosystemen te willen doorgronden en herstellen, heb ik eigenlijk doorgetrokken in mijn droom om een geheel nieuw type bedrijventerrein te maken, dat in niets lijkt op de "old school"-terreinen', zegt Anne Jan.

## Wat is het Ecommunitypark?

In essentie is het park een ecosysteem in wording. Dat geldt niet alleen in ecologisch opzicht, maar ook sociaal en economisch. Het wordt een werklandschap waar de duurzaamheid van af straalt. Het concept van het Ecommunitypark past daarom naadloos bij de bedrijfsfilosofie van ECOstyle, dat duurzaam ondernemen hoog in het vaandel heeft staan. Zo bestaat bijvoorbeeld het nieuwe kantoor voor 70% uit biobased materialen. De volle 100% bleek nog niet haalbaar omdat de juiste producten daarvoor nog niet op de markt zijn. Het zoeken naar een nieuwe geschikte vestigingslocatie voor het bedrijf (dat eerst in Appelscha zat) viel min of meer samen met de overdracht van het bedrijf aan zijn kinderen. Daardoor kwam wat geld vrij dat Anne Jan in staat stelde om zijn plannen voor het park te gaan uitwerken. 'Met eigen geld heb ik het risico genomen om dit project te kunnen realiseren', zegt Anne Jan.

---

*"Met eigen geld heb ik het risico genomen om dit project te kunnen realiseren"*

---

Het concept van het Ecommunitypark berust op vier pijlers. Dat zijn natuurontwikkeling (biodiversiteit), regionale ontwikkeling (bedrijven, banen en leefbaarheid), kennisontwikkeling (onderwijs en innovatie) en kwaliteit van de ruimte (beleving, werkklimaat, HRM en gezondheid). Zo is Anne Jan overtuigd van de causale relatie tussen gezondheid en kwaliteit van werkomgeving. Daarom wil hij dat het park goed is voor de mensen die er werken. Hij verwacht dat dat een bepaald type bedrijven zal aantrekken, die zich in dit duurzame concept herkennen en zich hierop willen profileren. Zo wordt de tweede vestiger een biologische kaasproducent. Dat bedrijf kiest voor deze locatie kiest vanwege het bijzondere verhaal van het park. Dat kunnen zij verbinden met de beleving van hun product. Ook is de beschikbaarheid op het terrein van geothermische warmtebronnen voor dit bedrijf van belang.

Het concept (dat nergens anders bestaat in de wereld) dwingt ook tot selectieve toelating. 'We gaan vast ook nee zeggen in de toekomst', zegt Anne Jan, 'hoe graag we het terrein voor de helft ook gevuld willen hebben.' Hij denkt aan clustervorming van bij het park passende bedrijven. 'Dat genereert grotere kansen op innovatie, maakt kennisuitwisseling gemakkelijker, versterkt het profiel van de regio en draagt bij aan de leefbaarheid.'

## Kwaliteit van de ruimte als opbrengst in het businessmodel

Aanvankelijk was de m2-prijs op het park wel een discussie met de gemeente Ooststellingwerf, waar Oosterwolde deel van uitmaakt. Op het Ecommunitypark zou de grondcomponent bij nieuwbouw vrijwel gelijk moeten zijn aan die op een regulier bedrijventerrein. Op het naastliggende traditionele bedrijventerrein wordt de grond verkocht voor € 55,- /m<sup>2</sup>. Op het Ecommunitypark is de prijs € 90,-/m<sup>2</sup> (inclusief aanleg parkeerplaatsen). 'Met die te lage prijs bij de burens geef je eigenlijk aan dat ruimte geen waarde heeft. Je concurreert dan met andere gemeenten op de verkeerde vestigingsfactor, want ruimte is niet eindeloos en onbepaald beschikbaar. De relatieve schaarste en het belang van de kwaliteit van de ruimte heb ik dus toegevoegd aan het businessmodel van het park,' zegt Anne Jan.

'Het begint met de vraag wat winst is', zegt Anne Jan. 'Als je winst ziet als de resultante van opbrengsten op het vlak van geld, sociaal-maatschappelijke omstandigheden, ruimtelijke kwaliteit en het milieu, dan moet je die drie laatste sets van factoren meetellen.' Louter financieel bezien zit het park net iets boven het break-evenpoint. Het verkrijgen van de grond was duur, want hij moest een boer en diens zoon uitkopen. 'Gelukkig gaven zowel de provincie als de gemeente voldoende signalen aan mij over hun positieve houding ten aanzien van het park, dus durfde ik het risico te nemen. Maar het was wel een gekke tijd. Het was 2008, begin van de crisis en overal in ons land werden bedrijfsterreinen uit de markt gehaald, dus zal er dan of all places in Oosterwolde een nieuw terrein van 17 ha. ontwikkeld worden? Dan moet je wel een goed verhaal hebben!', zegt hij. Nou, iedereen was overtuigd dat dit de wenselijke ontwikkelingsrichting is. Bovendien past het goed bij het imago van Ooststellingwerf. Waar andere steden in Friesland zich profileren als sportstad, cultuurstad, hoofdstad of waterstad, gaat deze gemeente vooral voor kwaliteit van ruimte en duurzaamheid. Ook is er een mooi bedrijfsleven in de food en agro als fundament voor verdere duurzame ontwikkeling. Er komen steeds meer initiatieven in de sfeer van de biobased economie en de circulaire economie, zoals een recreatiecentrum dat een biobased vakantiewoning laat bouwen.

## Borging en navolging van het concept

Inmiddels is het park geborgd via een ruimtelijke visie, een masterplan en een bestemmingsplan. Het parkmanagement is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het gebied en organiseert ook op slimme wijze de parkeerruimte zodat die zo weinig mogelijk impact heeft op het gebied. 'Ik heb veel geld uitgegeven aan juristen om een format te bedenken voor een contract voor bedrijven die zich hier willen vestigen. De kern is dat een bedrijf grond koopt, maar formeel geen zeggenschap krijgt én dat ook als positief ervaart. Want het park blijft verantwoordelijk voor het gebied tot één meter van jouw gevel.'

Een belangrijk onderdeel van het parkmanagement is zuinig ruimtegebruik en klimaatadaptieve inrichting. Hij wijst mij bij wijze van voorbeeld op de wadi's en de beek, die zich over het terrein slingert. 'Die beek', zegt hij, 'is een open verbinding tussen de Opsterlandse Compagnonsvaart (een gegraven kanaal dat deel uitmaakt van de Turfroute) en het IJsselmeer.' Het is de enige plek in Nederland waar een kanaal in verbinding staat met het IJsselmeer. Dat is onder andere heel mooi voor de vismigratie. Het waterschap heeft deze aansluiting gemaakt en vindt de ontwikkeling heel spannend. 'Theoretisch zou de zalm (als de vismigratierivier in de Afsluitdijk open is) vanuit de Noordzee hier naartoe kunnen zwemmen.' Omdat dat mensen aanspreekt, vervangt de gemeente in samenwerking met onderwijsinstellingen nu een duiker door een biobased brug.

Door de natuur meer ruimte te bieden en de kwaliteit van de ruimte te versterken, trekt het park partijen aan, die zich om die reden hier willen vestigen. Meer in het algemeen vindt hij dan ook dat de immateriële en materiële waardering van de ruimte als 'asset' meer navolging verdient, zeker in Noord-Nederland waar het immers wat minder vol is dan in het Westen. 'Iedereen is heel concreet op zoek naar de kracht van het Noorden. Met circulair-economische initiatieven kan je hier het verschil maken.'

## Het Biosintrum als centraal focuspunt

'Het was aanvankelijk slecht gesteld met de kennisinfrastructuur in deze regio', zegt Anne Jan. Er is geen MBO, laat staan HBO of WO. Dat heeft niet alleen negatieve consequenties voor de economische vitaliteit, maar tast ook de leefbaarheid aan omdat jongeren voor baan of studie vertrekken naar elders. Ook de kloof tussen onderwijs en bedrijfsleven was te groot, terwijl de wisselwerking tussen beide sectoren juist om speciale aandacht vraagt.

*"Een mooi voorbeeld van hoe je kennisinnovatie rond duurzaam bouwen in de regio borgt, nieuwe banen creëert en een perspectief biedt voor de jeugd om hier te kunnen blijven."*

Dus bedacht hij als niet-projectontwikkelaar een plan voor een centraal gebouw van 1000 m<sup>2</sup> als uitwisselpunt en ontmoetingsplek voor kennisinstellingen en bedrijven. 'Je hebt hardware nodig om software te kunnen draaien, dan begint het pas.' Dat gebouw gaat Biosintrum in het Fries heten, oftewel Biocentrum. De investering in het gebouw is 3 miljoen, waarvan 2 miljoen uit de publieke sector (provincie en gemeente elk een derde) en 1 miljoen privaat. De betrokkenheid en gedeelde financiering maakt dat er straks allerlei activiteiten zullen plaatsvinden. Ook zullen kennismakelaars worden aangesteld, die gaan schakelen tussen de kennisbehoefte van bedrijven en het kennispotentieel van onderwijsinstellingen. Zo'n beetje alle kennisinstellingen in het Noorden doen mee en betalen een vast bedrag per jaar voor het gebruik door studenten en docenten. 'Ook vraag ik aan bedrijven die zich hier willen vestigen om geen eigen kantine of grote vergaderzalen te bouwen, maar om daarvoor de faciliteiten in het Biocentrum te gebruiken. Dat hebben we onderzocht op meerdere plekken in Europa en onze conclusie was dat overal waar dingen gezamenlijk gebeuren er een nieuwe dynamiek en infrastructuur ontstaat. Dat willen we hier ook, een ecosysteem maken waar innovatie als vanzelf begint en doorgaat.' Zo hoopt hij dat het park ook succesvol ondernemerschap bevordert door de mogelijkheden tot intensieve samenwerking tussen bedrijven en de aanwezige kennisinstellingen. De maatschappelijke spin off is dat succesvolle bedrijven een positieve impuls leveren aan de leefbaarheid van de regio.

Het Biocentrum wordt nu gebouwd. Drie bouwbedrijven uit de regio, die normaal gesproken elkaars grootste concurrenten zijn, zijn bij elkaar gaan zitten, hebben als consortium een aanbieding gedaan en hebben nu met zijn drieën een nieuw bedrijf opgericht onder de naam Natuurlijk Bouwen. Hun medewerkers worden op BREEAM-cursus gestuurd. 'Een mooi voorbeeld van hoe je kennisinnovatie rond duurzaam bouwen in de regio borgt, nieuwe banen creëert en een perspectief biedt voor de jeugd om hier te kunnen blijven', zegt Anne Jan.



## Ga vooral voor kwaliteit, niet primair voor snelheid

'Ik begon met het denken over Ecommunitypark in 2003', zegt Anne Jan. 'Ik zeg wel eens: het heeft veel tijd gekost, maar het is beter om te zeggen: het heeft veel tijd gevraagd.' Omdat hij die tijd genomen heeft, is het resultaat beter en zijn meer mensen bijgeschakeld, die anders niet waren aangehaakt. Dat heeft heel veel betekend voor de kwaliteit. Het vergde wel heel veel communiceren met partijen, hij heeft de blaren op zijn tong gepraat. En hij heeft geen cent subsidie gehad, hij heeft scherp op de wind gevaren en aangetoond dat het wel kan. Wat hem wel eens tegen zat, is dat de regelgeving met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling in ons land zo is afgestemd dat per definitie de overheid aan de lat staat. 'Er is eigenlijk geen structuurvisie in Nederland, die door een private partij gemaakt wordt. Ik proef daarin wel iets van wantrouwen jegens de ondernemer.'

Zijn businessmodel werkt hier, waarom ook niet elders? Henk Bleker was hier ooit in zijn functie als Staatsecretaris van Economische Zaken. 'Bleker vond het wel interessant', zegt Anne Jan, 'maar ik kreeg later bij het ministerie niet het gevoel dat men er echt iets mee kon. Leuk idee, maar geen intensieve betrokkenheid. Dat vind ik wel een gemiste kans.' Hij realiseert zich terdege dat hij het concept veel meer voor het voetlicht moet brengen. Koppelen aan nieuwe manieren van economisch denken, weg van het oude rendementsdenken van vastgoed, opnieuw herwaarderen van de kwaliteit van de ruimte, want alles wat je in de ruimte doet, doe je als het ware voor de eeuwigheid. 'Ik vind het wel heel mooi dat het Ecommunitypark in de expositie van Places of Hope van Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018 is opgenomen. Ook de officiële opening van het centrale gebouw Biosintrum staat op de agenda van LFCH2018. Én we hebben in oktober een groot congres hier met de titel Symphony of Soils. Dat gaat over de bodem en de urgente vraag hoe deze aarde straks 10 miljard mensen kan voeden.'

Zijn drijfveer is hoe hij ondernemer wil zijn. 'Ik wil niet alleen leven voor materiële winst, maar wil wel als bedrijf financieel gezond zijn. Ik heb een bootje in Friesland, maar hoef geen groot slagschip of een grotere woning. Het is allemaal wel prima zo,' zegt hij. 'Toen mijn eerste kleindochter 11 jaar geleden geboren werd, las ik dat de helft van het aantal meisjes van haar leeftijd tenminste 100 jaar of ouder wordt. Dat maakte mij scherp bewust van mijn verantwoordelijkheid over hoe we met de aarde omgaan. Dan kan je wel zeggen: wat kan ik er aan doen?, maar dan is mijn antwoord: nou, heel veel. Als consument stuur je de economie elke dag met elke koopbeslissing die je neemt en elke euro die je uitgeeft.'

**Tekst:** David van Zelm van Eldik (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)  
Peter Heerema (LOCUS)  
Philine Krosse (Dutchess Design)

