

De projectontwikkelaar heeft zichzelf opnieuw uitgevonden

PARK 20 | 20 – PIONIEREN MET CRADLE TO CRADLE

Weinig projectontwikkelaars zullen zichzelf de afgelopen jaren niet hebben afgevraagd waar het heen moet met hun vak. Projecten zijn geschrapt, gebouwen staan leeg, personeel is ontslagen. Het moet dus anders, maar hoe? Is duurzaamheid de oplossing? Delta Development Group denkt van wel. In het nieuwe kantorenpark in Hoofddorp, een gezamenlijke ontwikkeling met VolkerWessels en Reggeborgh, gaan zij voor maximale duurzaamheid: ontwikkelen volgens de principes van cradle to cradle. De projectontwikkelaar heeft zichzelf opnieuw uitgevonden.

Nienke Ris

De illusie dat cradle to cradle een sausje is over een normaal project, ben je in een gesprek met Wilko Andrik¹ en Stijn van Bergen² snel kwijt. Wat in Hoofddorp gebeurt is heel intensief en radicaal anders dan welke andere vastgoedontwikkeling ook.

Delta kende één van de grondleggers van de cradle to cradle filosofie, de Amerikaanse architect William McDonough, van een eerder project. Enthousiast geworden over diens gedachtegoed nam Delta vervolgens het initiatief

voor een cradle to cradle kantorenpark. Zij kregen de gemeente Haarlemmermeer enthousiast om dit principe toe te passen op Park 20|20. Het plan paste perfect in de duurzame integrale gebiedsvisie Werkstad A4.

Bij Delta kwam men er al snel achter dat er een wezenlijk verschil is met het 'traditionele' ontwikkelen: Jezelf terugtrekken direct na de oplevering is er niet meer bij. De projectontwikkelaar haalt zich behoorlijk wat op de hals door deze manier van ontwikkelen. De tijdsinvestering, en



Impressie van het eindresultaat.

daarmee de investeringskosten, zijn flink hoger dan normaal. Maar de gebruikskosten voor bijvoorbeeld energie, water, beveiliging en vuilafvoer zullen lager zijn.

Bouwen met cradle to cradle

Grondleggers van de cradle to cradle filosofie Michael Braungart en William McDonough zijn uitgegaan van het principe dat afval niet bestaat. Om uitputting van grondstoffenvoorraden tegen te gaan, moeten materialen na gebruik niet worden verbrand, maar hergebruikt. Hoe hoogwaardiger het hergebruik, hoe beter. Bermpaaltjes maken van afval is niet ingewikkeld, maar als bouw materiaal levert afval veel meer op. Sinds de filosofie bekendheid kreeg, hebben diverse bouwmaterialen het C2C-keurmerk gekregen. Zo is er goedgekeurd tapijt, glas en dakbedekking. Wanneer er van een bouw materiaal geen C2C-product beschikbaar is, gaat Delta op zoek naar een alternatief. Soms wordt een bestaand product getest, soms ook wordt iets nieuws ontwikkeld. Als er echt geen duurzame versie van een product te krijgen is, wordt gekozen voor het minst schadelijke alternatief. Deze zoektocht heeft inmiddels al een paar producenten geïnspireerd om ook aan de slag te gaan met C2C. Het ambitieniveau is torenhoog: Delta wil mooie gebouwen in een parkachtige omgeving, met voldoende ontmoetingsruimte. En dan ook nog eens met het cradle to cradle-keurmerk. Want wie werkt in een prettige omgeving, is gelukkiger en productiever, en daar profiteert het bedrijf weer van.

Verantwoord gebruiken

Duurzaamheid realiseren tijdens de ontwikkelfase zou maar de helft van het werk zijn, realiseerde men zich. Na oplevering wordt energie verbruikt, wordt afval geproduceerd en wordt het meubilair vervangen. Het C2C-predikaat kun je alleen verdienen, als er ook over de gebruiksfase wordt nagedacht.

Wat vraagt dat van toekomstige gebruikers? Duurzaamheid zit voor de helft in het bouwen, en voor de helft in het gebruik, zegt facilitair adviseur Stijn van Bergen. "Uiteraard zijn de gebouwen compact ontworpen en op de zon georiënteerd: veel glas aan de noordzijde, lamellen aan de zuidzijde. Verder beschikt het park over een Warmte-Koude-Opslag systeem in de bodem, en worden de daken voorzien van vele vierkante meters zonnecellen. Er is aanwezigheidsgestuurde verlichting, de

toiletten worden gespoeld met grijs water en zijn er duurzame materialen toegepast. Maar er kan nog veel meer milieuwinst gerealiseerd worden. Als de gebruikers van het park bijvoorbeeld allemaal gebruik maken van dezelfde vuilnisophaaldienst, hoeven er minder vuilniswagens te rijden. En als die vuilnisdienst het voor elkaar krijgt om het ophalen van oud papier te combineren met het brengen van nieuw papier, is er dubbel voordeel."

De facilitaire diensten zijn dus een essentiële schakel in het cradle to cradle-concept. Geen dagelijkse kost voor een projectontwikkelaar, vandaar dat Van Bergen Beheer ingehuurd werd om de beheerorganisatie vorm te geven.

AANDACHT IS HET GEHEIM VAN ELK GESLAAGD PROJECT



Impressie van het park.



“Duurzaamheid zit voor de helft in het bouwen,
en voor de helft in het gebruik.”

Stijn van Bergen

“Als het park ook gebruikt wordt door mensen van buiten,
hebben we een stuk stad met meerwaarde gemaakt.”

Wilko Andrik



Hij heeft heel wat tijd gestoken in het vormgeven van contracten en het aanbesteden van facilitaire diensten. Hoe meer gebruikers er straks zijn, hoe groter de milieuwinst. Maar ook kan door het grotere inkoopvolume een lagere prijs bedongen worden voor de ondernemers. De bemoeienis van Van Bergen ging verder dan gebruikelijk. In dit project gaat het immers niet alleen om kosten, maar ook om het verankeren van de duurzame gedachte binnen het facility management voor de komende jaren.

Hoe duurzaam is het als meerdere beveiligingsbedrijven nachts een beveiliging in een auto langs sturen om een ronde te lopen? Als alle bedrijven gebruik maken van het afgesloten beveiligingscontract, hoeft er maar één beveiliging de gebouwen te bezoeken. Nadat dit geregeld was, werd de volgende stap gezet: de beveiliging wordt gehuisvest in het gebouw van het parkmanagement. Zodat het zeker is dat de beveiliging duurzame energie gebruikt en in een goed geïsoleerd gebouw zit. Van daaruit kan de beveiliging alle gebouwen te voet of per fiets bereiken. Bijkomend voordeel is dat de opkomsttijd bij alarm niet 25, maar 5 minuten wordt. Tenslotte heeft Van Bergen met het beveiligingsbedrijf afgesproken dat zij met elektrische auto's gaan rijden. In de garage zijn een laadpaal en een parkeerplaats voor de beveiliging gereserveerd.

Met potentiële gebruikers worden alle aspecten van bouwen en beheren op het park doorgesproken. Dan worden de mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid verkend, en blijkt meestal dat er veel winst te boeken is. Het facilitair concept van Park 20|20 spreekt ze aan, en maakt ze enthousiast om mee te doen. Gelukkig maar, want ze zullen wel zelf hun afval in de juiste bak moeten gooien, en de verwarming uit moeten zetten als de ramen openstaan.

Het park

In voltooide toestand zal het park circa 89.000 vierkante meter kantoorruimte omvatten, 1.400 parkeerplaatsen en 3.700 vierkante meter facilitaire voorzieningen, zoals een supermarkt, sportfaciliteiten, een kinderdagverblijf, enkele restaurants en een eigen parkmanagementorganisatie. Het park ligt aan een in aanbouw zijnde afslag van de A4 en is ook per trein goed te bereiken. Met de busverbinding Zuidtangent ben je binnen enkele minuten op Schiphol Airport.

Op dit moment zijn er al drie gebouwen in aanbouw: De panden van FIFPro en van ANWB-dochter FOX Vakanties, en het net opgeleverde pand van BSH Huishoudapparaten. Binnenkort wordt gestart met de bouw van het biologische paviljoen. Daarin komt een horecagelegenheid die gebruik zal maken van kassen op het park. In deze kassen wordt geteeld voor de horeca, en zullen educatieve projecten voor scholieren plaatsvinden.

Daarnaast moet begin volgend jaar het technische paviljoen gereed zijn, dat door Delta en door de cradle to cradle-sponsors gebruikt zal worden als kantoor en ontmoetingsruimte.

De komende jaren zal het park langzaam groeien tot een compleet bedrijventerrein. De ruimte die nog leeg staat, zal nuttig gebruikt worden: Op 22 september zijn daar de eerste bomen geplant in de 'Bomenbank', de plek waar kleine boompjes worden opgekweekt tot ze groot zijn en hun definitieve plaats op het terrein krijgen.

De komende tijd worden de waterpartijen aangelegd, die ook een functie hebben in het ecosysteem van Park 20|20. Het grijze water uit de gebouwen wordt erin gezuiverd door middel van helofytenfilters, en daarna weer de gebouwen in gepompt voor toiletspoeling. Met het zwarte



Het biologisch paviljoen.

water wordt geëxperimenteerd: Dit wordt in het biologische paviljoen verwerkt tot biogas en meststoffen voor het park.

De omgeving

Ook mensen van buiten kunnen straks flaneren in Park 20|20. “We zetten geen hek om het park heen”, vertelt Andrik. “Als het park ook gebruikt wordt door mensen uit de naastgelegen bedrijventerreinen, of door de inwoners van Hoofddorp, hebben wij ons doel bereikt. Dan hebben we een stuk stad met meerwaarde gemaakt.”

De betrokkenheid van de gebruikers en omwonenden is nodig om van het park een levendig gebied te maken. Het park moet na kantoor tijd niet verlaten zijn, zoals op de meeste kantorenparken het geval is. Het moet volop gebruikt worden, door buurtbewoners, voor bedrijfsuitjes en door mensen die de sfeer willen proeven. Met de huidige vier huurders zit dat wel goed: BSH beschikt over een experience center in de vorm van een kookstudio, FOX Vakanties heeft een reistheaterzaal waarin de ervaring van oosterse vakanties beleefd kan worden, en FIFPro heeft een congresruimte die voor internationale congressen uitermate geschikt is. De exploitant van Parkcafé ‘Groen’ gaat biologische lunches serveren en catering verzorgen.



Nienke Ris is bouwprojectmanager en oprichter van Vastgoedmeesters.

Integraal ontwikkelen

Hoe is dit projectontwikkelen-nieuwe-stijl de mensen van Delta bevallen, gaan ze deze methode vaker toepassen? Het antwoord van Andrik op deze vraag is duidelijk: jazekeer! Hij is er vast van overtuigd dat deze manier van integraal ontwikkelen de toekomst heeft. “Van elk project leren we, en die opgedane kennis komt het volgende project weer ten goede.”

De belangrijkste les is misschien wel, dat het park het beste zal werken als er voldoende aandacht gegeven wordt. Aandacht aan het gebruik van de gebouwen, aan het facilitair management, en aan het vormgeven van evenementen op het terrein. Er rust een grote verantwoordelijkheid op de schouders van de parkmanager: hij of zij is de schatbewaarder van het duurzame kapitaal.

Tja, aandacht.... Dat is waarschijnlijk het geheim van elk geslaagd project.

Noten

1. Wilko Andrik is conceptontwikkelaar bij Delta, vastgoedontwikkelaar en investeerder in Nederland, Frankrijk, Duitsland en Italië. Delta is opgericht in 1988 en richt zich met name op commercieel vastgoed. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ruim 800 miljoen euro.

2. Stijn van Bergen is eigenaar van Van Bergen Beheer, adviesbureau op het gebied van facilitair management. Voor Park 20|20 heeft hij de facilitaire organisatie vormgegeven voor alle toekomstige gebruikers. Stijn is tevens lid van Vastgoedmeesters, netwerk van freelancers in de vastgoedbranche.