



BREEAM®NL

Code for a Sustainable Built Environment www.breeam.org www.breeam.nl



BREEAM-NL Instructie 105

BREEAM-NL Project Case Study bij Outstanding

Versie 1.0, april 2014

BREEAM-NL Project Case Study bij Outstanding

In dit document zijn vragen opgenomen die als leidraad dienen voor het opstellen van de case study. De case study dient ongeveer 5 A-4 pagina's te beslaan. Het doel is om de ervaringen met BREEAM-NL in dit specifieke project te delen met ontwerpteams en andere professionals die BREEAM-NL (willen) toepassen. Het is expliciet niet de bedoeling enkel een standaard maatregelen lijst te benoemen, maar vooral ook inzicht te geven in het proces; hoe heeft men de taken verdeeld, wat is goed gegaan, wat is misgegaan, waar kan men lering uit trekken, etc. Deze teksten kunnen gebruikt worden voor publicatie.

| Projectinformatie | |
|-------------------|---|
| Titel | Schiphol Trade Park |
| Opdrachtgever | Schiphol Area Development Company (SADC) |
| Afbeelding(en) | <i>Afbeeldingen hier invoegen of als bijlage meesturen</i> |
| Website | https://www.sadc.nl/beschikbare-kavels-bedrijven/schiphol-trade-park/ |
| Locatie | Rijnlanderweg 916, 2132 MN Hoofddorp |
| Oppervlakte | 350 hectare (waarvan 140 hectare uitgeefbaar) |
| Functie(s) | Bedrijventerrein |
| Bouwkosten | |
| BREEAM-NL score | Behaald: Excellent (2014), Verwacht: Outstanding (2023) |
| Versie van BRL | 2018 |

| Projectteam | |
|--------------|-----------------------|
| Expert | Jos Schild, RHDHV |
| Assessor | Wouter de Zeeuw, IFSA |
| Architect | N.v.t. |
| Aannemer | N.v.t. |
| Installateur | N.v.t. |
| Adviseurs | N.v.t. |

| Beschrijving | |
|--------------|---|
| Inleiding | <p><i>Hoe is de vraag ontstaan?</i></p> <p>Reeds in 2010 is het project gelanceerd als het meest innovatieve en duurzame bedrijfsterrein van Europa. Om hier meer handen en voeten aan te geven is in 2014 de behoefte ontstaan naar een BREEAM Gebiedscertificaat om de gebiedsontwikkeling te benchmarken tegenover andere duurzame gebiedsontwikkelingen en daarvan te leren. Behoefte om de vele initiatieven die reeds waren opgestart, zoals de ontwikkeling van het duurzaamheidsdashboard maar ook de het initiatief van circulaire aanbesteding te relateren aan wat er in de markt van de gebiedsontwikkeling gaande was.</p> <p>Vanwege het verlopen van de certificering en de onderkenning van de belangrijkheid van het proces en de leereffecten is in 2021 besloten het proces van hercertificering te doorlopen.</p> |

Hoe is het team gevormd?

In 2014 en 2022 is er bij SADC intern een team gevormd door een ervaren interne projectleider die op de hoogte was van alle uitgevoerde onderzoeken en beleidsdocumenten en een specialist duurzaamheid met ervaring op het gebied van het behalen van een BREEAM Gebiedscertificaat en die fungeerde als spil tussen de interne projectleider en projectteam, en de BREEAM Expert en BREEAM Assessor.

Wat is de planning?

In 2014 en 2022 is er eerst een periode van 9 maanden geweest waarin de informatie is verzameld, en door de expert is verwerkt in bewijslastnotities. Vervolgens is dit ter toetsing aangeboden aan de assessor. Daarna heeft er een periode van 6 maanden plaatsgevonden waarin iteratief de bewijslastnotities zijn aangevuld en getoetst. Ten slotte is de gehele bewijslast officieel ingediend bij de BREEAM assessor en beoordeeld, waarna er een steekproefsgewijze controle heeft plaatsgevonden door de DGBC.

Ambities

Hoe is de vraag naar duurzaam ontstaan?

Ten tijde van de planvorming van Schiphol Trade Park in 2010 is de ambitie geformuleerd om het meest duurzame bedrijventerrein van West Europa te ontwikkelen. Deze ambitie is ontstaan door de interne focus van SADC om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen, en de toegenomen focus van de aandeelhouders SADC op het thema duurzaamheid. Er is bewust gekozen reeds in 2010 dat er naast financieel rendement er ook een behoefte was om te rapporteren en te werken aan maatschappelijk rendement. De laatste ontwikkeling is dat ook een derde pijler ecologisch rendement wordt ontwikkeld.

Hoe heeft men de ambities vastgelegd?

De ambities zijn op verschillende niveaus/documenten vastgelegd:

1. Strategisch Meerjaren Perspectief
2. Operationeel in een integraal Ontwikkelingsplan (IOP) en bedrijfsplannen
3. Uitvoering in jaarplannen

Wat waren de speerpunten? (energie/water/transport/...?)

De speerpunten van de duurzaamheidsambitie zijn vastgelegd in een maatregelenlijst met 27 concrete maatregelen, daarin zaten speerpunten op het gebied van opwekking van hernieuwbare energie, schone en efficiënte logistiek, goede fietsstructuren, robuust watersysteem, duurzame materialen, flexibiliteit, landschap, strategische reserveringen voor toekomstige voorzieningen, zelfredzame groenstructuren, parkmanagement, vraag gestuurd ontwikkelen, aansluiting bij omliggende initiatieven, etc.

Naast BREEAM ook andere tools gebruikt?

Nee

Wat was de motivatie om voor BREEAM certificering te kiezen?

Op dat moment de enige certificering met naam en faam met een gebiedscertificaat. Voor de hercertificering in 2022 gold de continuering van de methodiek de belangrijkste overweging

Technisch

Voor welke technische oplossingen is gekozen?

Er is een scala aan technische oplossingen gekozen. Zo is er een watersysteem met flexibel peilbeheer ontwikkeld, er is een gescheiden hemelwatersysteem, er is een

duurzaamheidsstrook voor duurzame nutsvoorzieningen. Bij de aanleg van de infrastructuur is circulair asfalt gebruikt, zijn gelijkstroomlichtmasten toegepast

| | |
|--------|---|
| | <p><i>Waarom voor deze oplossingen?</i></p> <p>Dit zijn allemaal oplossingen die beter scoren op het gebied van duurzaamheid en innovatie, en bijdragen aan de doelstelling om het meest duurzame bedrijventerrein van West-Europa te worden.</p> <p><i>Functioneren deze oplossingen naar tevredenheid?</i></p> <p>Het is pionieren, waarin sommige initiatieven beter tot hun recht komen dan anderen. Continue bijstelling van de uitgangspunten naar nog duurzamer is onze leidraad.</p> <p><i>Benoem ook eventuele bijzonderheden m.b.t. duurzaamheid van het project.</i></p> <p>Er is in 2014 reeds een innovatiecredit toegekend. Dit betreft het agrarisch beheer. In zeer nauwe samenwerking met innovatieve agrariërs, WUR en DLG is een plan opgezet om olifantsgras te planten, als grondstof voor een biobased economy. Dit is landschappelijk ingepast door de toekomstige wegstructuur met ander plantmateriaal in te planten. Gedurende de ontwikkeling van het gebied zijn vlakken bebouwd, maar tot op heden zijn er nog steeds grote vlakken met olifantsgras die kenmerkend voor het gebied zijn geworden, en ook passen bij de maat en schaal van de bebouwing. Gebouwen en landschap vloeien in elkaar over.</p> <p>In 2022 zijn de innovatiecredits 'Virtueel net' en het 'Value Added Plan' toegekend. De realisatie van de Ecologische Visie in 2022 is een volgende stap gezet in het denken en visieontwikkeling bij de ontwikkeling van bedrijfsterrainen. We spreken niet meer over bedrijfsterrainen maar hanteren de term Werklandschappen. We zetten de volgende stap naar vergroening, minder verdozing en begrippen als biodiversiteit en natuurpositief ontwikkelen zijn de nieuwe standaards</p> |
| Proces | <p><i>Heeft men het proces anders dan traditioneel ingestoken?</i></p> <p>Er is zoveel als mogelijk getracht om het proces aan te laten sluiten bij het reguliere ontwikkelproces door duurzaamheid integraal onderdeel hiervan te laten zijn, en niet een special.</p> <p><i>Is de circle of blame doorbroken?</i></p> <p>Absoluut. Bij de uitgifte van terreinen heeft SADC als gebiedsontwikkelaar duurzaamheidsvoorwaarden opgesteld welke als verplichting zijn opgelegd aan klanten. Hieromheen is een proces ontwikkeld waarbij aan de voorkant, als voorwaarde voor gronduitgifte, door de ontwikkelaar een plan ingediend moest worden waaruit de extra toegevoegde waarde van de gebouwentwikkeling op het gebied van duurzaamheid blijkt. Deze wordt onafhankelijk getoetst en vastgesteld waarna gronduitgifte pas plaats kan vinden. Na realisatie wordt het gebouw ook getoetst waarbij de waarborgsom van 10% van de grondtransactie pas wordt vrijgegeven als blijkt dat de ontwikkelaar ook aan al haar beloofde verplichtingen heeft voldaan.</p> <p><i>Hoe heeft men ambitieverlies gedurende het proces (getracht te) voorkomen?</i></p> <p>Gedurende het certificeringsproces is altijd de eigen duurzaamheidsambitie leidend geweest. Omdat er gewerkt is vanuit de eigen duurzaamheidsambitie, die uitgestippeld is in de reeds beschreven documenten op zowel strategisch, tactisch en operationeel niveau onderdeel uitmakend van de actuele bedrijfsvoering is ambitieverlies niet aan de orde geweest. Wel geldt dat het verzamelen van bewijslast, het Breeam proces als dusdanig vertragend werkt en ervaren wordt als een administratieve last.</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| BREEAM-NL | <p><i>Welke credits waren makkelijk?</i></p> <p>De credits inzake parkmanagement waren redelijk makkelijk, in die zin dat dit reeds gerealiseerd was. Andere specifieke credits die aansloten op 1 van de 27 duurzaamheidsmaatregelen waren relatief makkelijk te realiseren en vast te leggen.</p> <p><i>Welke credits waren lastig of niet haalbaar?</i></p> <p>Credits die niet paste bij de gebiedsaard van de locatie waren niet te bereiken. Zo waren de credits voor geluidshinder, ontwikkeling binnen de bouwde kom niet te behalen. Credits die gingen over de toekomstige gebouwen waren lastig te behalen.</p> <p><i>Welke onderwerpen werden niet of onvoldoende gewaardeerd?</i></p> <p>Er zijn een aantal innovatiecredit ingediend die niet gehonoreerd werden. Het is bijvoorbeeld jammer dat het onderzoek naar het geluidsadaptief bouwen niet als innovatief werd gehonoreerd.</p> <p><i>In welke categorieën scoorde dit project het hoogst?</i></p> <p>In de categorieën Gebiedsmanagement, Synergie en Welzijn & Welvaart is het beste gescoord.</p> |
| Kosten | <p><i>Hoe heeft men de kosten weten te drukken?</i></p> <p>Bij een dergelijk omvangrijke gebiedsontwikkeling is het onmogelijk te zeggen welke kosten er gedrukt zijn. Er zijn wel constant afwegingen gemaakt om met meeste resultaat voor de geïnvesteerde euro te behalen. Daarnaast vindt er een afweging plaats op basis van TCO, waarbij aanleg en onderhoud samen gewogen worden. Hiermee ontstaat een goede basis om te investeren in duurzaamheid.</p> <p><i>Zijn de kosten nuttige investeringen?</i></p> <p>Alle gemaakte kosten zijn nuttige investeringen, anders zouden ze niet gedaan zijn.</p> <p><i>Welke baten heeft men meegenomen in de berekeningen? (energie, water, onderhoud, arbeidsproductiviteit, etc.)</i></p> <p>De ontwikkeling van vastgoed profiteert van het duurzame karakter van het gebied. BREEAM is daarin 'n hulpmiddel, maar de achterliggende duurzame ontwikkeling van het gebied is de echte meerwaarde. En daar profiteert de rest ook van.</p> |
| Tips voor een volgend project | <p><i>Waar heeft het team van geleerd?</i></p> <p>In 2014 en 2022 was een belangrijk leermoment dat voor het behalen van een BREEAM certificering een goede administratie van onderzoeken en beleidsdocumenten essentieel is, en het raadzaam is om bij het in opdracht geven van onderzoeken in de opdracht mee te geven dat het aan moet sluiten op bepaalde BREEAM credits en direct als bewijslast kan ingediend worden.</p> <p><i>Wat wil men een volgende keer anders doen?</i></p> <p>In 2014 werd wel het certificeringstraject als zeer lang en lastig ervaren. In 2022 was dat hetzelfde geval. Voor de volgende hercertificering zal er een duidelijkere planning gemaakt moeten worden en duidelijkere doelen, waar naartoe gewerkt kan worden. Ook zal SADC in de toekomst één projectmanager aansprakelijk stellen voor het certificeringsproces.</p> |
| Citaat | <p><i>Welke voordelen heeft BREEAM geleverd (b.v. lagere exploitatiekosten, aantrekkelijker voor gebruikers en huurders, etc.)?</i></p> <p>Het BREEAM certificaat in 2014 heeft het gebied qua duurzaamheid de nodige extra naamsbekendheid gegeven.</p> <p>Het BREEAM certificaat in 2022 heeft het gebied qua duurzaamheid de rol 'voorloper' gegeven. STP is het eerste bedrijventerrein die zich heeft laten hercertificeren, wat ertoe heeft geleid dat het gebied als voorloper beschouwd kan worden. STP acht het ook belangrijk dat bedrijventerreinen van elkaar kunnen leren, op innovatief niveau en op procesniveau.</p> |

