



## VIA 'GEBIEDSONTWIKKELING 2.0' REALISEERT SADC DE 'WERKLANDSCHAPPEN VAN DE TOEKOMST'

Dat Schiphol Trade Park zich sinds kort 'het meest duurzame logistieke business park ter wereld' mag noemen, is een nieuwe mijlpaal voor Schiphol Area Development Company (SADC) dat de ambitie heeft om te werken aan groene, gezonde, klimaatadaptieve en biodiverse bedrijventerreinen. Hoewel, bedrijventerreinen... Algemeen directeur Eva Klein Schiphorst spreekt liever van 'werklandschappen', waar je niet naar toe moet om te werken maar waar je naar toe wilt om in een groene en duurzame omgeving te werken en te recreëren.

Eva Klein Schiphorst



Meer biodiversiteit dan voor de ontwikkeling

## ‘MET BUSINESS PARK AMSTERDAM OSDORP ZETTEN WE WEER EEN GROTE STAP RICHTING DE WERKLANDSCHAPPEN VAN DE TOEKOMST’

De gemeente Amsterdam, de gemeente Haarlemmermeer, de provincie Noord-Holland en Royal Schiphol Group. Ruim 36 jaar na de oprichting zijn dat nog steeds de vier gelijkwaardige aandeelhouders van SADC, dat van meet af aan de missie had om ‘de economische potentie van stad en luchthaven optimaal te benutten, de krachten te bundelen en daarmee de concurrentiepositie van de regio in (inter)nationaal verband te versterken’.

Als algemeen directeur is daarbij sinds begin vorig jaar een sleutelrol weggelegd voor Eva Klein Schiphorst, die overkwam van advies- en ingenieursbureau Royal HaskoningDHV en daarvoor managementfuncties bekleedde bij onder andere de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat. ‘Wat SADC doet is een soort slow cooking,’ licht ze desgevraagd de reden voor haar overstap toe. ‘We bakken geen biefstukje dat morgen klaar is, maar bereiden een stoofpotje dat heel lang op het vuur moet pruttelen. Om die vergelijking door te trekken: om te voorkomen dat je iets maakt dat gaandeweg niet meer in de smaak valt, is het essentieel dat je voortdurend nieuwe ingrediënten toevoegt. Dat doet SADC en dat spreekt me heel erg aan in de organisatie: die economische component is nog steeds belangrijk, maar er is een maatschappelijke component bijgekomen. Bedrijvenparken als PolanenPark, Business Park Amsterdam Osdorp, De President en Schiphol Trade Park voorzien niet alleen in een grote behoefte als hoogwaardig, goed bereikbaar en (inter)nationaal concurrerend werkmilieu, maar hebben geheel in de lijn van ons Strategisch Meerjarenplan ook op het gebied van duurzaamheid en circulariteit steeds meer te bieden.’



Diersoorten nemen door maatregelen toe



***Ik trek de slow cooking-metafoor nog even door: juist die duurzame en circulaire aspecten leverden Schiphol Trade Park onlangs een tweede Michelinster op...***

‘Ja. Nadat SADC in 2014 al een BREEAM-NL Gebied Excellent Ontwerpcertificaat had ontvangen voor het Schiphol Trade Park, kende Dutch Green Building Council (DGBC) vorige maand de Outstanding BREEAM-NL-certificering toe aan het bedrijvenpark. Het is daardoor het eerste logistieke business park ter wereld met zo’n hoge score en bovendien het eerste bedrijventerrein in Nederland met een BREEAM-NL hercertificering voor duurzame gebiedsontwikkeling. Dat zeven nieuwe bedrijfsgebouwen op Schiphol Trade Park werden gecertificeerd met BREEAM-NL Nieuwbouw, geeft aan dat zo duurzaam en circulair mogelijk bouwen no-brainers zijn voor alle ondernemers die dit SADC-park kiezen.’

***Concreet: wat maakt van Schiphol Trade Park ‘het meest duurzame logistieke business park ter wereld’?***

‘Bij de gebiedsontwikkeling passen we circulaire principes toe, in de vorm van het gebruik van groene energie, hergebruik van grondstoffen, duurzame mobiliteit en een duurzame



Groene gevelbekleding is het nieuwe normaal

omgang met water. Zo is er sprake van een circulaire infrastructuur waarbij gebruik is gemaakt van 100 procent gerecycled asfalt en olifantsgras. Alle bedrijfsgebouwen hebben bovendien een groene uitstraling, omdat ze behalve aan de stringente duurzaamheidseisen ook voldoen aan de hoge beeldkwaliteitseisen op het gebied van onder andere natuurinclusiviteit, biodiversiteit, ecologie en leefomgeving. Dat we ook bij Schiphol Trade Park heel veel duurzame innovaties hebben toegepast, en dat blijven we trouwens doen want we willen voorop blijven lopen, is DGBC evenmin ontgaan. In dat verband wil ik het virtuele stroomnet noemen, dat in april 2022 is gelanceerd als oplossing voor de congestie op het elektriciteitsnet in de regio. In nauwe samenwerking met netbeheerder Liander besloten bedrijven met én zonder stroomcapaciteit te participeren in een slim en lokaal energiesysteem: de eerste Smart Energy Hub van Nederland. We zijn nu ruim een jaar verder en ik durf te stellen dat het virtuele net een zeer effectief instrument is om vraag en aanbod van stroomcapaciteit op elkaar af te stemmen en onnodige CO<sub>2</sub>-uitstoot te vermijden. ‘Om een gebiedsontwikkeling op deze manier integraal duurzaam te ontwikkelen, is veel doorzettingsvermogen nodig,’ zei DGBC-manager Rudy van der Helm. ‘Tijdens de uitvoering is de ontwikkeling steeds duurzamer geworden, terwijl de maatlat ook is aangescherpt. Dat is een heel knap resultaat.’ Dergelijke lof maakt ons natuurlijk trots, maar doet ons ook realiseren hoe goed en essentieel de samenwerking met alle bedrijven is, op Schiphol Trade Park en de andere bedrijvenparken. SADC is vertegenwoordigd in de besturen

**‘DE ECONOMISCHE COMPONENT IS VOOR SADC NOG STEEDS BELANGRIJK, MAAR ER IS EEN MAATSCHAPPELIJKE COMPONENT BIJGEKOMEN’**

van alle parkmanagementverenigingen, die als een soort VvE’s fungeren en heel belangrijk zijn voor de community building en toekomstbestendigheid die we stimuleren en faciliteren. Wij kunnen nog zoveel willen, het is heel belangrijk dat de bedrijven zich zelf ook verantwoordelijk voelen voor de vitaliteit, duurzaamheid en natuurinclusiviteit van de parken.’

***Ik neem aan dat Schiphol Trade Park een lichtend voorbeeld is voor de andere SADC-bedrijvenparken?***

‘Ja, zo’n virtueel stroomnet is een goed voorbeeld van een duurzame innovatie die ook interessante mogelijkheden biedt op de andere parken. En de uitgebreide en unieke ecologische visie die voor het gebied is opgesteld, zorgt ervoor dat de balans tussen mens en dier gewaarborgd blijft. Maar hoe duurzaam ook, ook aan Schiphol Trade Park valt nog genoeg te verbeteren, bijvoorbeeld op het gebied van natuurinclusiviteit. Niet voor niets is ‘verder verduurzamen: zichtbaar groener en gezonder’ in ons Strategisch Meerjarenplan een van de vier strategische opgaven richting 2030, naast ‘kwaliteit vasthouden en versterken’, ‘innovatieve samenwerking’ en



Vleermuizenkastjes in de gevel van VDG Schiphol I op Schiphol Trade Park



Groene gevelbekleding en nestkastjes geven vogels en insecten een nieuwe leefomgeving

## ‘OOK MET HET OOG OP HET MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK WILLEN WE NADRUKKELIJKER LATEN ZIEN HOE DUURZAAM EN GROEN ONZE BEDRIJVENPARKEN ZIJN’

‘gebiedsontwikkeling Enter[NL]’, die niet los kan worden gezien van de doortrekking van de Noord/Zuidlijn tot Hoofddorp. Het eerste bedrijfsgebouw dat destijds op Schiphol Trade Park werd opgeleverd, is nog steeds het meest duurzame pand op het park maar aan de buitenkant zag je daar helemaal niets van. Ook met het oog op het maatschappelijk draagvlak dat ook wij nodig hebben, denk aan de verdozingsdiscussie, willen we nadrukkelijker laten zien hoe duurzaam en groen onze bedrijvenparken zijn. Een mooi recent en geslaagd voorbeeld daarvan is de nieuwe vestiging van de ToekomstGroep op PolanenPark in Halfweg. Het gebouw is niet alleen gasloos, extreem geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en zo circulair en demontabel mogelijk, maar heeft dankzij een houten gevelbekleding met een natuurlijke begroeiing ook een heel groene uitstraling. Dat het als het ware opgaat in de omgeving is ook te danken aan het beplantingsplan dat is gericht op versterking van de biodiversiteit van de omgeving, in combinatie met verschillende nestkasten en insectenhôtels.’

### ***Er komt een moment dat de naam ‘bedrijventerrein’ de lading niet meer dekt...***

‘Klopt, we willen onze bedrijvenparken transformeren in ‘werklandschappen van de toekomst’. Het moeten gebieden zijn waar het niet alleen fijn is om te werken, maar ook om te recreëren. Op Business Park Amsterdam Osdorp is goed te zien dat deze duurzame, sociale en natuurinclusieve manier van ‘gebiedsontwikkeling 2.0’ een systeeminnovatie vraagt, want

je moet er al afspraken over maken voor de eerste schop de grond in gaat. Er wordt gewerkt met een zogenaamde ‘gesloten grondbalans’. Wat je niet weghaalt hoeft je immers ook niet weg te halen. In combinatie met de aanleg van een circulaire weg, waren er daardoor ongeveer 1.600 vrachtritten minder nodig van en naar het business park. Dat scheelt natuurlijk heel veel CO<sub>2</sub>-uitstoot.’

### ***Dus als ik de contouren wil zien van het ‘werklandschap van de toekomst’, moet ik straks naar Business Park Amsterdam Osdorp?***

‘Ja, net als bij Schiphol Trade Park worden er een circulaire weg aangelegd en bruggen hergebruikt. Onze ecologische visie is nadrukkelijk gebaseerd op het behoud van het bestaande polderlandschap en de flora en fauna die al in het gebied aanwezig waren. Maar we gaan zelfs een stap verder: door een waterpark aan te leggen, maken we het gebied zelfs nog aantrekkelijker voor flora en fauna. Op de dijk aan de westkant van Business Park Amsterdam Osdorp hebben we onlangs zelfs 25 volwassen iepen geplant, die in Amsterdam-Noord moesten wijken vanwege een gebiedsontwikkeling. De bomen markeren op een natuurlijke manier de overgang naar de rest van de Lutkemeerpolder, waar het bedrijvenpark integraal deel van uitmaakt. Naast 25.000 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater en 20.000 m<sup>2</sup> aan ‘Water Afvoer Drainage en Infiltratie’ (wadi’s), komen er ook speciaal uitgekozen struiken en circa 800 bomen die dankzij hun diversiteit niet alleen zorgen voor een wisselend landschap maar ook voor een grotere biodiversiteit. Het is namelijk nadrukkelijk de bedoeling dat er in het gebied straks meer plant- en diersoorten voorkomen dan voor de ontwikkeling. Ook wordt samenwerking gezocht met de initiatieven voor stadslandbouw die vlakbij het bedrijvenpark worden ontplooid. Bottom-line is dat SADC met Business Park Amsterdam Osdorp weer een grote stap zet richting de ‘werklandschappen van de toekomst’: duurzame en groene bedrijvenparken die niet detoneren in de omgeving waar ze deel van uitmaken, maar juist uitnodigen om doorheen te fietsen of te wandelen omdat ze niet alleen economische meerwaarde hebben maar ook meerwaarde op het gebied van landschap en natuur.’

EVA KLEIN  
SCHIPHORST  
Algemeen directeur

Na corona is het gebruik van kantoren veranderd, wat is de belangrijkste trend voor jou?

Bij ons op kantoor zie ik dat een mooie mix is ontstaan tussen thuiswerken en op kantoor. De dinsdag en donderdag zijn ontmoetingsdagen op kantoor, andere dagen worden heel flexibel ingevuld

Waar moet het kantoor aan voldoen om het moderne werken te kunnen faciliteren?

Belangrijk dat je elkaar letterlijk kunt zien. Het geeft verbinding als je ziet waar je collega’s mee bezig zijn. Wel belangrijk dat er voldoende ruimtes zijn die aansluiten op het werk. Zoals vergaderzalen, projectzaal, stilteplekken en openbare plekken. Ook belhokjes zijn een uitvinding

Het kantoor als ontmoetingsplek, of gewoon iedereen weer naar kantoor?

De mix die is ontstaan, is waardevol. Bij SADC is er een goede balans. Dat gaat overigens niet vanzelf, daar moet je wel met elkaar over spreken. Wat werkt wel en wat werkt niet. Wat betekent het voor de kantorenmarkt als bedrijven structureel minder vierkante meters nodig hebben? Eerste vraag is, zijn het minder m<sup>2</sup> of andere m<sup>2</sup>?

Duurzaamheid is een no brainer, maar hoe realiseer je werkelijke duurzaamheid, waarbij je ook rekening houdt met comfort en beleving?

Duurzaamheid als serieus uitgangspunt nemen vergt iets van de organisatie en van de medewerkers. Hoe beter je de dialoog aangaat en met elkaar de effecten van dit uitgangspunt bespreekt, hoe beter een duurzame implementatie mogelijk is

Zijn er nog kansen voor grootschalige herontwikkeling of gaat het nu vooral om nieuwbouw?

In verandering moet je zeker ook de grootschalige herontwikkelingen niet uitsluiten. Slimmer benutten van wat je hebt is vanuit duurzaamheidsoogpunt altijd het beste

Welke levensles heb je geleerd en van wie?

Veel mensen inspireren mij in mijn werk. Vakmanschap en bevologenheid, als ik dat in een mens tegenkom leer ik een hoop. Wat wil jij mensen mee geven? Durf vast te houden aan je ambitie en droom. Blijf proberen, ook als het tegen zit. Wat was voor jou een beslissend moment in je leven? Werk gerelateerd, het moment dat ik bij de Rijksgebouwendienst ging werken. Toen ben ik met de vastgoed-



en bouwsector in aanraking gekomen. Ik vond het zo’n boeiende sector, met heel veel impact dat ik er nooit meer ben weggegaan. Welke waarden wil je uitstralen? Professionaliteit, innovatief en samenwerking zijn de waarden van SADC, die vind ik TOP. Wat maakt jou nieuwsgierig? Nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen. Waar kom jij ‘s ochtends je bed voor uit?

Nederland mooier maken. Hoe ga jij om met uitdagingen? Voor mij is het belangrijk dat ik snap waarom het een uitdaging is. Dat helpt mij om plannen te maken en focus te houden. Wat motiveert jou? Resultaten. Wat is je diepste drijfveer? Goede resultaten bereiken. Wat wil jij bijdragen? Balans brengen tussen economie en ecologie.

Waar spreek je af met vrienden en waarom? Een hapje eten samen of wandelen. Zodat je alle tijd hebt om bij te praten. Waar kom je tot rust? Thuis. Wat is je favoriete uitwaai-plek? De polder. Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek? Ik houd van lezen, muziek, wandelen en naar theater gaan. Hoe blijf jij trouw aan jezelf? Ik reflecteer graag op

wat ik heb gedaan. Zoek daarop ook feedback. Dat houdt je scherp. Hoe ga je om met ergernissen? Af en toe mopperen. En hardlopen. Hoe krijg jij zaken in beweging? Snappen waar het over gaat en dan actie nemen. Durf jij groot te dromen? En waarover? Zeker, ik zie voor de toekomst bedrijven en natuur hand in hand