

## Distriport Bergen op Zoom Fase 1



Op industriegebied Noordland in Bergen op Zoom ontwikkelt ProDelta het nieuwe Europese distributiecentrum (EDC) van ruim 20.000 m<sup>2</sup> voor Forever 21. Het nieuwe EDC wordt in juli 2015 opgeleverd en is verhuurd op basis van een langdurige huurovereenkomst. Forever 21 heeft een optie genomen op een uitbreiding van nog eens 15.000 m<sup>2</sup>. Hiertoe heeft ProDelta een terrein van 3 hectare gekocht van de gemeente Bergen op Zoom. Binnen twee jaar zal ProDelta nog eens 2,5 hectare af voor de beoogde uitbreiding. Het EDC zal een hoogwaardig duurzaamheidsniveau krijgen, waarbij er een BREEAM-NL certificaat wordt geambieerd met tenminste een 'VERY GOOD' kwalificatie. Dit betreft een score van tenminste 55%.

Betrokken partijen:

Opdrachtgever:

ProDelta Real Estate is al ruim vijftig jaar actief als ontwikkelaar en belegger in logistiek en industrieel vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 500.000 m<sup>2</sup> bebouwing verdeeld over 120 hectare terrein. Het zwaartepunt van de vastgoed activiteiten ligt in de delta van de Rotterdamse haven, de provincie Noord-Brabant en de haven van Antwerpen.

Eindgebruiker:

Forever 21 is sinds 1984 actief in de Verenigde Staten met trendy mode voor mannen en vrouwen, met bijbehorende accessoires en tegen aantrekkelijke prijzen. Dit alles voor een jong en trendgevoelig publiek. De keten ontwikkelt zich snel en wil in Europa de concurrentie aan met ketens als H&M en Zara. Forever 21 is een van de snelst groeiende retail bedrijven in de wereld, met een jaaromzet van meer dan \$ 4.3 miljard in 2013. Naast een webshop met gratis verzending van kleding onderscheidt het bedrijf zich door een stabiel basisassortiment en een bijna dagelijkse vernieuwing van de collectie.

Architect & hoofdconstructeur:

DENC is een multidisciplinair en toonaangevend architectenbureau met ruime ontwerpervaring. Het logistieke advies levert niet alleen productiviteitsverbetering op, maar ook slimmer ruimtegebruik en beheersing van huisvestingslasten. Door integratie van logistiek ontwerp met architectuur, bouwtechniek en uitvoering in één efficiënt proces levert dit het beste resultaat.

Hoofdaannemer:

Sprangers Bouwbedrijf is een zelfstandige bouwonderneming met ruim 215 jaar ervaring in utiliteitsbouw en woningbouw. Sprangers Bouwbedrijf heeft meerdere geregistreerde BREEAM-experts en leverde in 2012 haar eerste BREEAM-gecertificeerde gebouwen op.

W- installateur:

Van Bon Installaties-Technisch Beheer is al meer dan 50 jaar een gerenommeerd installateur die op innovatieve wijze mee denkt en voldoet aan alle kwaliteitseisen die in de branche worden verwacht.

E-installateur:

Er komen meer technieken voor slimmer installeren en systemen met meer functionaliteit. Bedrijfsmatige en maatschappelijke vraagstukken op het gebied van energiebeheersing, duurzaamheid en veiligheid nemen toe. Van Loon opereert als e-installateur in deze dynamiek, als moderne organisatie van vandaag, met de ambitie de klant steeds te helpen aan de best passende oplossingen en diensten voor vandaag en morgen.

#### Ecoloog:

Deskundig, praktisch en nuchter. Dat is het karakter en tevens de kracht waarmee AquaTerra-KuiperBurger (ATKB) als onafhankelijk adviesbureau overheden, het bedrijfsleven en particulieren ondersteunen bij het oplossen van complexe vraagstukken op het gebied van bodem, ecologie, water en ruimte.

#### BREEAM-expert:

Smits van Burgst heeft zich ontwikkeld tot een middelgroot, onafhankelijk adviesbureau en is één van de toonaangevende ingenieursbureaus in Nederland. Ze treedt op als totaaladviseur bij relatief kleine tot zeer omvangrijke projecten, zowel in Nederland als in diverse andere Europese landen. Tevens wordt geadviseerd aan en deelgenomen in internationale samenwerkingsverbanden.

#### BREEAM-assessor:

Vanuit een onafhankelijke positie leveren de professionals van de Adamasgroep heldere adviezen en effectieve ondersteuning bij de uitvoering van beleid en programma's gebaseerd op inhoudelijke kennis en scherpe analyses. De aanpak typeert zich met de kwaliteiten van hun experts: specifieke kennis op economisch, sociaal en ruimtelijk gebied, maatschappelijke betrokkenheid, persoonlijke service en de capaciteit om vraagstukken vanuit verschillende disciplines te benaderen.

#### Proces en organisatie:

Bij dit project worden de volgende fasen doorlopen:

- Initiatief fase
- Schetsontwerp fase (SO-ontwerp)
- Voorlopig ontwerp fase (VO-ontwerp)
- Definitief ontwerp fase (DO-ontwerp)
- Vergunning aanvraag en bestek-fase
- Prijsvormingsfase
- Uitvoeringsfase
- Opleveringsfase
- Nazorg

#### Planning:

november / december 2014: Fundatieplan

januari / februari 2015: Betonfundatie

maart / april 2015: Stalen dak- en gevelconstructie

mei / juni 2015: Betonvloer

juli 2015: Afbouw.

#### Huidige voortgang

Augustus 2015: Project Gereed

#### Kosten/baten:

Met minimale extra investeringen wordt een duurzaam gebouw neergezet. Dit uit zich in minder energiegebruik, een lagere milieubelasting, maar ook een prettige werkomgeving.

#### Innovatie en milieu:

De volgende innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen zijn in het gebouw toegepast:

- Energiezuinige verlichting in kantoor en magazijn voorzien van hoogfrequent voorschakelapparaat of uitgevoerd in LED (n.t.b.);
- Monitoring van energieverbruik per compartiment en gebouwfunctie d.m.v. tussenmeters;
- Energiezuinige buitenverlichting;
- Sanitaire toestellen met verminderd waterverbruik, lekdetectie, infrarooddetectie op waterkraan;
- Parkeerplaatsen met oplaadvoorziening van elektrische auto's;
- Het stimuleren van carpoolen door opnemen van voorkeursparkeerplaatsen nabij entree;
- Het toepassen van inheemse beplanting in de groene zone welke enkel afhankelijk zijn van de lokale neerslag. Door deze maatregel is er geen irrigatiesysteem nodig.

Tijdens het bouwproces worden diverse maatregelen getroffen ter reductie van de impact op het milieu, zoals:

- Het registreren en bekendmaken van het verbruik van water en elektriciteit;
- Beperken van afval en afvoer door een erkend afvalverwerker;
- Aanstellen van een ecooloog om de impact van de bouw op de ecologie te minimaliseren.

De volgende duurzame maatregelen worden genomen op sociaal en/of economisch gebied:

- Consultatie bij gebruikers en andere belanghebbenden;
- Vervoersplan ter stimulering vermindering autogebruik.

BREEAM-NL credits:

De volgende credits worden nagestreefd:

- MAN 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9
- HEA 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16
- ENE 1, 2, 4, 26
- TRA 3, 4, 5, 7
- WAT 1, 2, 3, 4, 5, 6
- MAT 1, 5, 7
- WST 1, 3, 6
- LE 1, 3, 4, 6
- POL 2, 4, 5, 6, 7, 8

Facts & figures:

Bruto vloeroppervlakte fase 1: 20.000 m<sup>2</sup>

Totale terreinoppervlakte fase 1: 32.000 m<sup>2</sup>

Vloeroppervlakten naar functie:

- Gebruikersoppervlakte warehouse fase1: 19.200 m<sup>2</sup>
- Kantoorfunctie fase1: 825 m<sup>2</sup>
- Verkeersruimte: Nader te bepalen
- Opslagruimte: Nader te bepalen

Energieverbruik:

Verwacht gebouw gebonden elektrisch energiegebruik is 1.670.000kWh/jaar/30.000 m<sup>2</sup>

Tips voor volgende projecten:

- Vroeg in het proces starten met het BREAAM-traject;

- Het is gewenst dat betrokkene partijen BREEAM ervaring hebben of affiniteit hebben met duurzaamheid, het vergt namelijk zeer veel begeleiding, energie en tijd als partijen deze ervaring tijdens het project moeten opdoen;
- Eén persoon aanwijzen welke het BREEAM-traject van A tot Z begeleid. Deze persoon moet zeer deskundig zijn en ervaring hebben met BREEAM. Voor dit project is Smits van Burgst ingeschakeld voor het uitvoeren van een Pre-Assessment en als BREEAM-NL Expert.

**Adres**

Conradweg 3 t/m 7 (Oneven)

**Postcode**

4612 PT

**Plaats**

Bergen op Zoom

**Land**

Nederland

**Status**

Verhuurd

**Type**

Multifunctioneel distributiecomplex geschikt voor de op- en overslag van koopmansgoederen

**Metrage**

20.000 m<sup>2</sup>



