

## Distriport Bergen op Zoom



Op industriegebied Noordland in Bergen op Zoom heeft ProDelta het nieuwe Europese distributiecentrum (EDC) van ruim 20.000 m<sup>2</sup> voor Forever 21 ontwikkeld. Het nieuwe EDC is in augustus 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>. Het EDC heeft een hoogwaardig duurzaamheidsniveau, waarbij er een BREEAM-NL certificaat is behaald van 'VERY GOOD'. Dit betreft een score van tenminste 55%.

Betrokken partijen:

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.

#### 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

**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>

### **Huurprijs uitgebreid**

Bedrijfsruimte: EUR 49,-/m<sup>2</sup>

Entresolvloer: EUR 25,-/m<sup>2</sup>

Kantoorruimte: EUR 120,-/m<sup>2</sup>

De voornoemde prijzen zijn per jaar, prijspeil 2016, te vermeerderen met btw en servicekosten.

### **Beschikbaarheid**

9 maanden na bereiken overeenstemming. Mogelijk wordt er eerder op risico gebouwd.

### **Bereikbaarheid**

Bedrijventerrein Noordland maakt onderdeel uit van bedrijventerrein TNP (Theodorushaven, Noordland, De Poort) en is direct gelegen aan het Schelde – Rijn kanaal, centraal gelegen tussen de havens van Antwerpen en Rotterdam.

Het doortrekken van de A4 heeft geresulteerd in een zeer snelle verbinding tussen Rotterdam en Antwerpen. De naastgelegen nieuwe containerterminal (MCT) aan de Buitenhaven waarborgt een goede multimodale ontsluiting. Dit maakt Bergen op Zoom tot ideale vestigingsplaats voor bedrijven.

### **Servicekosten**

Het verrekenbaar voorschot servicekosten zal € 2,50/m<sup>2</sup>/jaar voor de bedrijfsruimte en € 5,00/m<sup>2</sup>/jaar voor de kantoorruimte bedragen, te vermeerderen met btw. In de servicekosten zullen onder meer de navolgende leveringen en diensten worden opgenomen:

- periodieke keuring, inspectie, certificering en onderhoud van
  - o elektrische installatie (NEN3140);
  - o verwarmingsinstallatie;
  - o koelinstallatie;
  - o overheaddeuren;
  - o schuifpoort;
  - o docklevellers;
  - o rioolpompinstallatie;
  - o noodverlichting;
  - o brandblusinstallatie;
  - o brandslanghaspels en draagbare blustoestellen;
  - o brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
  - o propaangastank.
- schoonmaak algemeen terrein;
- groen onderhoud;
- 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten.





