



Nieuwbouw DC Park 15 kavel IV
VGP Park Nijmegen
Warehouse B1+B2 te Oosterhout

Casestudie

Datum april 2021

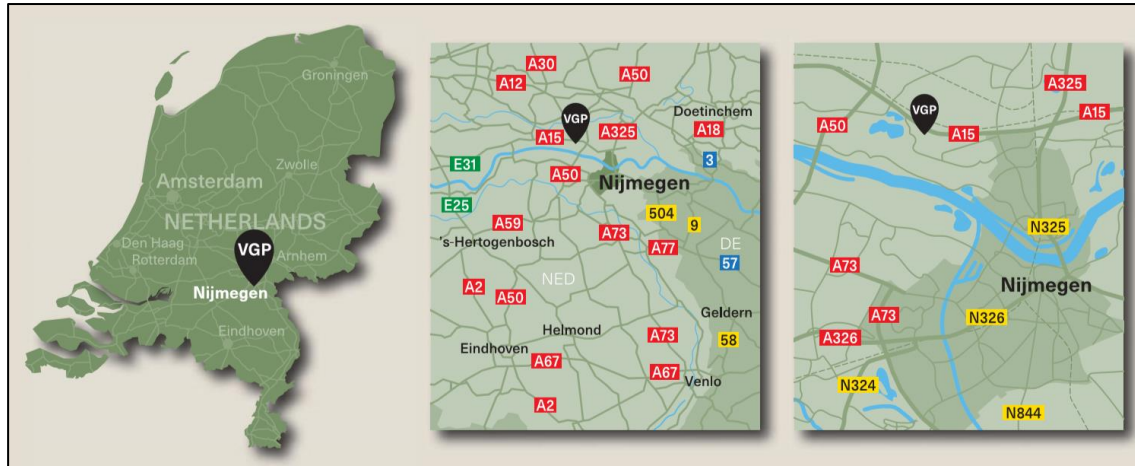
Versie 2.1

Inhoud

Situatie	3
Gebouwinformatie WH_B1/B2	5
Innovatie en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen	6
Milieu-impact reductie bouwplaats:	7
BREEAM-NL aspecten:	8
BREEAM-NL ambitie en opzet certificering:	10
SLOTWOORD	11

Situatie

VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed. Het familiebedrijf is actief in twaalf Europese landen. De strategische focus ligt op de ontwikkeling van grote bedrijvenparken voor meerdere klanten. In Nederland worden de belangen behartigd door VGP Nederland BV en is de vestiging VGP Park Nijmegen op Park15 Logistics te Oosterhout (nabij Nijmegen) een recente aanwinst in de strategie.



Globale ligging van het Park15 Logistics nabij Nijmegen

VGP Park Nijmegen maakt deel uit van Park15 Logistics, gelegen in het hart van de regio Arnhem-Nijmegen. Dit is een van de weinige locaties in het midden oostelijke deel van Nederland waar grootschalige logistieke- en distributiecentra kunnen worden ontwikkeld en gebouwd. Gelegen aan het einde van de A15-zone nabij de Duitse grens, profiteert Park15 Logistics van de ligging op het kruispunt van Noord-Zuid en Oost-West routes zoals de A15, A50 en A73. Het heeft alle ingrediënten om een multimodaal vervoersknooppunt te worden, want Park15 Logistics heeft al een containerterminal aan de hoofdtrak van de Waal (Rijn) en er zijn plannen voor een railterminal op de Betuwe-route, direct naast het logistieke park. Dit geeft een directe spoorverbinding naar Rotterdam en Europa.

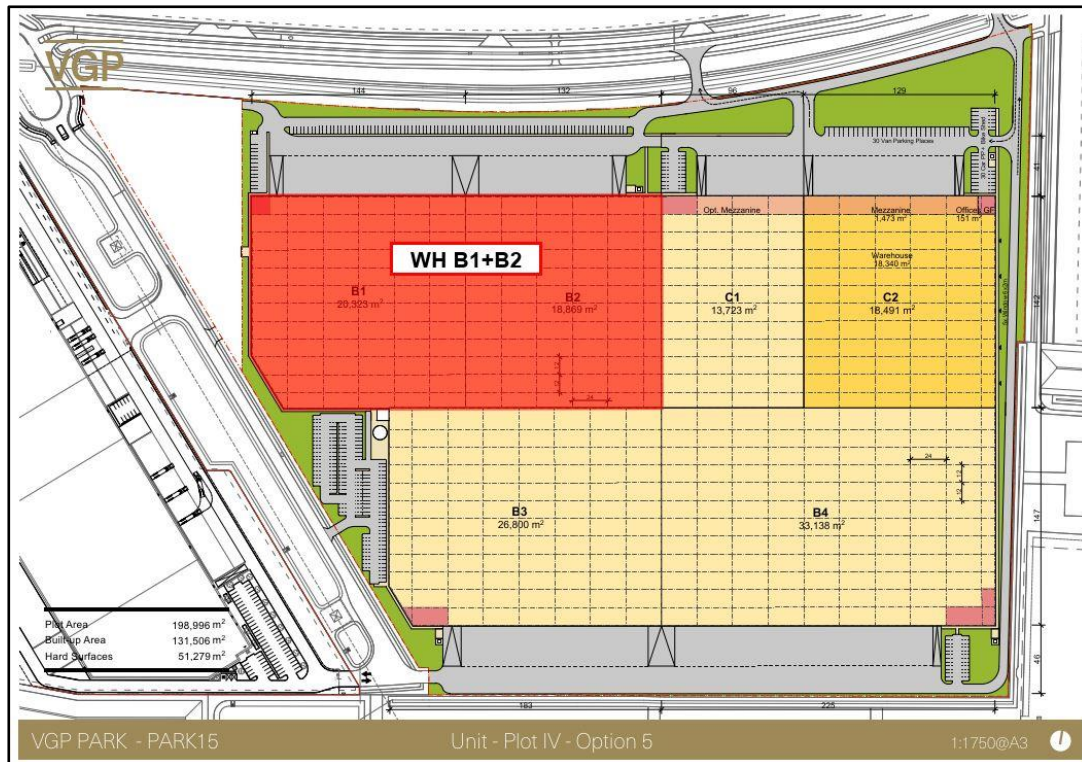


Globale ligging van het plangebied Park15 Logistics

VGP Nederland 2 BV is in oktober 2020 gestart met de bouw van de nieuwe vestiging op Park15 Logistics. Op de locatie, lokaal bekend als Kavel IV, wordt een distributiecentrum gebouwd onderverdeeld in drie units (Hal B1/B2, B3/B4 en C1/C2) met elk hun eigen gebouwentree op afgesloten terrein met eigen toegang.

Naar verwachting wordt Hal B1/B2 in september 2021 opgeleverd.

Het totale complex op kavel IV beslaat ca. 131.500 m² verhuurbaar oppervlak. Hal B1/B2 omvat hiervan ca. 40.000 m² verhuurbaar oppervlak. Dit bestaat uit een kantoor, technische ruimtes en diverse andere voorzieningenruimtes, en een expeditie deel met 47 docks v.v. laadkuil voor trailers en 2 overheaddeuren.



Situatie Park15 Logistics - Kavel IV, hal B1/B2

Duurzaamheid staat voorop bij VGP, als familiebedrijf willen ze met hun knowhow mee bouwen aan een mooie en duurzame toekomst voor de volgende generaties.

Daarom optimaliseren ze hun gebouwen voortdurend volgens wat de markt vraagt en op basis van de allernieuwste technische innovaties. **Energie-efficiëntie** en **duurzaamheid** behoren tot de topprioriteiten. VGP weet dat het haalbaar is om logistieke voorzieningen op een duurzame en technologisch geavanceerde manier te bouwen, herontwikkelen, renoveren en transformeren. Dit komt zowel het milieu als het welzijn van de mensen die op de locaties werken ten goede.

VGP neemt verschillende initiatieven om hun gebouwen voortdurend duurzamer te maken, zoals:

- Groene gebouwen
- Duurzaam waterbeheer
- Afvalbeheer
- Energie-efficiëntie
- Hernieuwbare energie

Voor het nieuwbouwproject VGP Park Nijmegen Hal B1/B2, op Park15 Logistics, zijn bovenstaande initiatieven samengekomen in de ambitie om een BREEAM-NL 'Very Good'-certificaat te gaan behalen.

Gebouwinformatie WH_B1/B2

<u>Opdrachtgever:</u>	VGP Park Nederland 2 B.V.
<u>BREEAM adviseur:</u>	Adamasgroep te Arnhem
<u>BREEAM assessor:</u>	Loïs Advies BV te Wellerloo
<u>Bouwjaar:</u>	Ontwikkeling 2019-2020, realisatie 2020-2021
<u>Architect:</u>	Croes Bouwtechnisch Ingenieursbureau te Nijmegen
<u>Aannemer:</u>	Willy Naessens Industriebouw Nederland B.V. te Nieuwkuijk
<u>Installatieadvies W- / E- installaties:</u>	Valstar Simones te Rijswijk
<u>Installatieontwerp:</u>	
W- Installaties	Installatiebedrijf Den Doorn BV te Nieuwendijk
E- Installaties	Installatiebedrijf Den Doorn BV te Nieuwendijk
<u>Commissioningsmanager:</u>	Adamasgroep te Arnhem
<u>Functies:</u>	Industrie- en kantoorfunctie
<u>Bouwaard:</u>	Logistiek op- en overslag van goederen
<u>BREEAM Score:</u>	>55% Categorie "VERY GOOD"
<u>Opp. Kantoor/kantine:</u>	ca. 300 m ² BVO
<u>Opp. Industriefunctie:</u>	ca. 38.740 m ² BVO
<u>Oppervlakte perceel:</u>	ca. 19,9 ha
<u>Oppervlakte verkeersruimte:</u>	ca. 12.500 m ² BVO
<u>EPG score:</u>	Kantoren negatief en energie neutraal Industriedeel ambitie 15% zuiniger dan conventioneel EPG score in het kader van BREEAM totaal n.t.b.
<u>Rc-waarden:</u>	min. 3,5 m ² K/W (vloer) min. 4,5 m ² K/W (gevel) min. 6,0 m ² K/W (dak)
<u>Verlichting:</u>	LED- techniek
<u>Temperatuursysteem:</u>	VRF-systeem met warmteterugwinning
<u>Locatie:</u>	Bedrijventerrein Park15 Logistics VGP Park Nijmegen Linie te Oosterhout
<u>Omgeving:</u>	Knooppunt Arnhem-Nijmegen (logistiek bedrijvenpark)

Innovatie en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen

In dit project zijn de volgende items opgenomen:

- LED verlichting binnen en buiten
- Gebruik van hoog gekwalificeerde en gecertificeerde materialen onder ISO 14001
- Duurzaam materiaalgebruik, recycling van puingranulaten, onder BRL2506
- Prefabbeton van zeer duurzame kwaliteit
- Energiezuinige koelinstallatie
- Geluidsarme installaties ivm omgevingsfactoren
- Waterbesparend sanitair
- Duurzame landschappelijke inrichting van het terrein
- Duurzaam (hemel)waterbeheer
- Dak berekend voor de plaatsing van zonnepanelen
- Los- en laaddocks voorzien van energiezuinige deuren en luchtsluizen
- Logistieke verkeersroute geoptimaliseerd tbv transport en afhandeling vrachtverkeer

Verwacht energieverbruik in kWh/m² BVO:

- 38,6 kWh/m² BVO per jaar

Verwacht gebruik van Fossiele brandstoffen in kWh/m² BVO:

- 19,5 kWh/m² BVO per jaar

Verwacht gebruik van duurzame energiebronnen in kWh/m² BVO:

- De jaaropbrengst van de te plaatsen zonnepanelen, ca. 6.800 stuks, levert volgens opgave leverancier een genormaliseerde opbrengstindicatie (berekend) van minimaal 1.900 MWh op.
- Het overschot aan zonnestroom van Hal B1/B2 zal tevens intern geleverd worden aan Hal B3/B4 en C1/C2 om mogelijk zonne-energie lokaal/direct te gebruiken ipv teruglevering aan het net.

Verwacht waterverbruik in m³/per persoon/jaar:

- 4 m³ / pp / per jaar^{*)}

Vermindering CO₂ door verminderen van onnodig transport:

- De locatie is bewust gekozen; dicht bij de snelweg, dicht bij een spoor terminal etc. Dit biedt veel kansen voor multimodaal transport en zal direct een bijdrage leveren aan het verminderen van de CO₂ belasting per pallet door gericht het aantal vrachtwagenbewegingen op de snelwegen te minimaliseren.

^{*)} Gebaseerd op gebruik van het totaal aantal werknemers en gemiddelde van 5 toiletbezoeken per persoon per dag.

Milieu-impact reductie bouwplaats:

VGP Park Nederland 2 BV heeft Willy Naessens Nederland BV als aannemer de opdracht gegeven om ook de bouwplaats duurzaam in te richten en te laten vallen onder de BREEAM-NL. Hiervoor zijn diverse maatregelen getroffen op het gebied van bereikbaarheid, veiligheid en milieu. Waarbij naast de gangbare zaken als een schone en ruime bouwplaats, veiligheid en orde en netheid ook het afval scheiden bij de realisatie veel aandacht krijgt. Ook bij dit werk is het doel gesteld om de afvalstromen zo laag mogelijk te houden en meer dan 80% te recyclen. Naast het verminderen van afval gaat het stimuleren van hergebruik een steeds grotere rol spelen hetgeen de circulaire economie stimuleert. De leereffecten uit eerdere werken gaf aan dat als er vroegtijdig afspraken gemaakt worden met de afvalverwerkers er veel meer recycling te behalen is. Ook voor VGP Park Nijmegen WH_B1/B2 zijn afspraken gemaakt over welke containers ingezet worden en bij welke afvalverwerkers bepaalde stromen aangeleverd kunnen en mogen worden om zodoende de circulaire economie zoveel mogelijk te stimuleren.

VGP Park Nederland 2 BV en Willy Naesens Nederland BV hebben verder al haar onderaannemers en partners gestimuleerd om zoveel mogelijk afval en in het bijzonder plastic verpakkingen te minimaliseren, gezien de toename van plastic afval op de bouw de laatste jaren enorm stijgt. Ook hiervoor zijn diverse doelstellingen gedefinieerd die gedurende de bouw gemonitord worden.

BREEAM-NL aspecten:

Ambitie:

- Duurzaamheid op de diverse vlakken: bij insteek werd de ambitie “BREEAM VERY-GOOD” gedefinieerd waarop alle partijen zijn aangestuurd. Hiervoor is al vroeg in het traject de BREEAM adviseur ingeschakeld zodat de ervaring uit het verleden ook kon doorvloeien naar dit werk. Deze score wordt behaald door diverse credits te scoren binnen de diverse rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet hiervoor minimaal 55 % zijn. Gedurende de bouw zal steeds verder gezocht worden naar optimalisaties en verbeteringen.

Technische oplossingen:

- Op veel vlakken van BREEAM wordt vanaf het ontwerp hoog ingezet. Op het onderdeel energie wordt door toepassen van verbeterde techniek en ZON-PV opstellingen een hoog tot zeer hoog rendement gescoord.

Proces, organisatie:

- VGP heeft ervaring in het duurzaam ontwikkelen van vastgoed. In hun bouwprotocol hebben ze een hoogstaande en duurzame bouwnorm opgenomen, die ook van toepassing is op de joint ventures met de partner Allianz Real Estate. Sinds 1 januari 2020 wil VGP voor al hun nieuwe vastgoedprojecten minstens een BREEAM-certificaat 'Very Good' of een vergelijkbare erkenning van een soortgelijke bouwnormenclassificatie behalen (bv. DGNB/LEED).
Legt een klant de lat nog hoger? Dan blijven ze zoeken naar manieren om het nog beter te doen dan het 'Very Good'-certificaat en waar mogelijk een hoger BREEAM-niveau of een hogere erkenning van een soortgelijk systeem te behalen.
- Voor het behalen van een BREEAM certificering is Adamasgroep ingeschakeld om als “BREEAM expert” extern namens de klant het proces te adviseren, te sturen en te begeleiden.
- VGP heeft op dit moment nog een ontwikkeling op Park15 Logistics lopen waar eveneens de BREEAM ambitie is gelegd op 'VERY GOOD'.
- VGP heeft als doel gesteld dat al haar vastgoed duurzaam ontwikkeld wordt. De nieuw te ontwikkelen locatie op Park15 Logistics te Oosterhout wordt om die reden onder BREEAM gecertificeerd.
- Internationaal overweegt VGP om ook haar overige locaties te laten certificeren middels de BREEAM-International of de LEED of DGNB certificering.

BREEAM NL credits:

- VGP bouwt haar locatie duurzaam. Zo wordt gedurende het ontwerp en de bouw de ambitie telkens besproken en daar waar nodig bijgesteld. Enkele voorbeelden hiervan zijn: LED verlichting, hoge isolatiewaarde van het pand, het gebruik van hoog gekwalificeerde en duurzame bouwmaterialen, toepassen van groen gecertificeerd beton onder CSC label, minimalisatie van de afvalstromen en opwekking van elektriciteit middels zonnepanelen, etc. Zie hiervoor het opgenomen BREEAM-NL overzicht waarin wordt laten zien op welke wijze VGP de ontwikkeling duurzaam realiseert.
- Door de opgedane ervaring wil VGP trachten op de diverse onderdelen steeds verbeteringen hierin aan te brengen.

Kosten/baten:

- VGP is van mening dat de extra kosten die ontstaan door de BREEAM certificering acceptabel zijn en dat door de betere exploitatie, die mede hierdoor ontstaat, snel zal worden terugverdiend. Ook de uitstraling die een dergelijke duurzame ontwikkeling met zich meebrengt zal, zo is de gedachte binnen het concern, bijdragen aan een beter rendement in de toekomst. VGP is ervan overtuigd dat zij hierdoor beter voorbereid is op de toekomstige ontwikkelingen.

Tips voor een volgend project:

- Keuzemoment hoe BREEAM in te steken nog eerder in proces Voorlopig Ontwerp fase opnemen
 - Quickscan en keuzelijst met kosten en baten moet leidend worden in DO-fase
 - Intensievere samenwerking met Accountant en subsidieadviseur t.a.v. subsidie mogelijkheden
 - BREEAM in zo vroeg mogelijke fase meenemen als ontwerptool
 - Ervaringen met BREEAM maken proces eenduidiger en sturen mede het proces
 - Kies een gecertificeerde aannemer, zowel FSC-CoC als ISO 14001
 - Bekijk c.q. volg de ontwikkeling op de markt, zie nu bijv. de mogelijkheid van CSC beton
 - Onderzoek en stimuleer
 - Neem direct in het ontwerp maatregelen voor klimaatadaptatie op in de BREEAM
 - Stimuleer de circulaire economie door het terugdringen van afval en maak hiervoor afspraken met de afval verwerkende partijen.
-
- Ervaring met BREEAM geeft voorsprong

BREEAM-NL ambitie en opzet certificering:

Onderdeel BREEAM	Ambitie	Speerpunten
Management	8 punten	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieborging installaties• Bouwplaats en omgeving• Milieu-impact bouwplaats
Gezondheid	4 punten	<ul style="list-style-type: none">• Hoogfrequente verlichting• Interne luchtkwaliteit• Vluchtige organische verbindingen
Energie	20 punten	<ul style="list-style-type: none">• CO2-emissie reductie• Sub-bemetering energieverbruiken• Energiezuinige buitenverlichting• Toepassing hernieuwbare energie
Transport	2 punten	<ul style="list-style-type: none">• Vervoersplan en parkeerbeleid• Toelevering en manoeuvreren
Water	5 punten	<ul style="list-style-type: none">• Waterverbruik• Watermeter• Lekdetectie• Irrigatiesystemen
Materiaal	3 punten	<ul style="list-style-type: none">• Bouwmaterialen• Robuust ontwerpen
Afval	6 punten	<ul style="list-style-type: none">• Afvalmanagement op de bouwplaats• Gebruik van secundair materiaal• Opslagruimte voor hergebruik afval• Inrichting
Ecologie	7 punten	<ul style="list-style-type: none">• Hergebruik van land• Planten en dieren al medegebruiker van het plangebied• Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn
Vervuiling	4 punten	<ul style="list-style-type: none">• Voorkomen van lekkage van koudemiddelen• Ruimteverwarming gerelateerde NOx-emissie• Afstromend regenwater

Geeft een resultaat van: 57,8 % oftewel een  VERY GOOD-certificaat.

SLOTWOORD

Door de gekozen BREEAM-NL insteek wordt een 3 sterren label nagestreefd met een score van 57,8% hetgeen ruim voldoet aan de eisen van een 3 sterren certificaat ofwel een VERY GOOD label.

Hiermee wil VGP Park Nederland 2 BV de succesvolle reeks van duurzame gebouwen binnen het concern VGP voortzetten met een nieuw 3 sterren certificaat voor haar ontwikkeling van VGP Park Nijmegen op Park15 Logistics te Oosterhout.

VGP gelooft dat de bewustwording, die ontstaat door volgens de BREEAM methodiek te ontwikkelen, een succesvolle bijdrage levert aan de verdere professionalisering in de bouw van distributiecentra. Als een van de grootste ontwikkelingsmaatschappijen in Europa kan VGP hier ook een voorbeeldfunctie in vervullen.