

DC Goodman Alblasserdam

Case Study

Registratie nummer 1124-NOP-2014



Auteur: Daniël van der Flier
Datum: 15-01-2020
Versie: 2.0

DC Goodman Alblasserdam

Case Study



1. Het project
2. Gebouwgegevens
3. BREEAM
4. Lessons learned

Het project

In opdracht van Goodman wordt een industriële site in Alblasterdam vlak naast de BCTN containerterminal herontwikkelt tot een hypermodern Grade A XXL distributiecentrum. Deze gloednieuwe bedrijfshal is uiterst strategische gelegen gezien de Inland Terminal Alblasterdam in directe verbinding staat met de havens van Rotterdam, Antwerpen en Zeebrugge en door dagelijkse afvaarten zorgt voor een vlotte doorstroming naar industriële zones over heel Europa. De A15 autosnelweg bevindt zich bovendien op slechts 1 km van dit state-of-the-art warehouse.

Het gebouw zal in totaal ruim 65.000m² BVO beslaan en opdeelbaar zijn in verschillende hoogwaardige bedrijfsruimtes bestaande uit magazijnen en bijbehorende kantoren. In de ontwikkeling is uitgegaan van 6 units met elk een eigen kantoor. Verder is er een routing op het terrein voor vrachtverkeer en voldoende parkeergelegenheid voor personenwagens. Tot slot wordt rekening gehouden met lokale flora en fauna door in samenwerking met een erkend ecoloog voorzieningen voor planten en dieren te treffen passend in de omgeving. Voor deze ontwikkeling wordt al vanaf vroege ontwerpfase gestuurd op het behalve van een BREEAM-NL Very Good certificaat met een verwachte score van 57%.

De bouw start eind 2020 en oplevering met een verwachte oplevering eind 2021.



Proces en Partijen

Opdrachtgever **Goodman** heeft samen met **Volantis** en **M3E** en voorlopig ontwerp opgesteld wat in een aanbesteding en na gunning is uitgewerkt door **Bouwbedrijf Vrolijk, Barth installatietechniek**. Hierbij worden zij ondersteund door BREEAM Experts van **DuurzaamheidsCertificering.nl**. Tijdens bouw en na oplevering wordt het ontwerp en de uitvoering getoetst door **BREEAM-NL Assessor Matthijs van Rooy**.

Technische, innovatieve en milieuvriendelijke oplossingen

Om tot een duurzame ontwikkeling te komen wordt er gekozen voor elektrische warmteopwekking, deels opgewekt door een PV installatie, om het waterverbruik te reduceren wordt regenwater opgevangen voor het spoelen van toiletten.

Reductie milieu impact tijdens bouw

Tijdens de bouw wordt de milieu impact gereduceerd op verschillende vlakken. Zo wordt aan de voorkant een IFC model opgebouwd zodat alle aannemers precies weten hoeveel materiaal en welke afmetingen er toegepast worden. Dit zorgt in combinatie met deels prefab bouwen voor een reductie van afval. Verder worden de materialen conform HEA 9, MAT 1 en MAT 5 ingekocht waardoor de milieuimpact wordt beperkt. Verder wordt afval zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd en streven we in totaal naar een recyclingspercentage van >90%. Tot slot staat de bouw onder toezicht van een ecooloog en de onafhankelijke stichting bewuste bouwers.

Het project



Het project

Kosten & Baten

De kosten bij het uitwerken van de BREEAM-NL-vereisten zijn relatief hoog. Diverse partijen moeten worden ingeschakeld voor het opstellen van documenten waarmee werd onderzocht of aangetoond dat bepaalde eisen werden gehaald. Ook technische oplossingen zijn soms duurder dan de gangbare oplossingen. Belangrijk bij het opstellen van het ontwerp is dat de gekozen oplossingen, zonder een substantiële verhoging van de investeringskosten, een beperking van het energieverbruik tot gevolg hebben. Bij een keuze tussen verschillende maatregelen is zo veel mogelijk gekozen voor maatregelen waarvan het resultaat niet of slechts beperkt afhankelijk is van de medewerking van gebouwgebruikers.



Oppervlakten

Perceeloppervlak		9,2 Ha
Bruto Vloeroppervlak		65.883m ²
Magazijn		55.007m ²
Mezzanine		7.677m ²
Kantoor		3.124m ²

Energiegebruik en waterverbruik

Verwacht energiegebruik kantoor		114,8 kWh/m ²
Verwacht energiegebruik industrie		31,6 kWh/m ²
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen		4,22 m ³ /m ²
Verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen		0,58 kWh/m ²
Verwacht waterverbruik		6,1 m ³ /persoon/jaar
Verwacht % van het waterverbruik uit hemelwater		50%

BREEAM - Creditlijst

MANAGEMENT				
Credit		Max punten	Ambitie punten	EP
MAN 1	PRESTATIEBORGING	3	2	
MAN 2	BOUWPLAATS & OMGEVING	2	2	
MAN 3	MILIEU-IMPACT BOUWPLAATS	3	3	1
MAN 4	GEBRUIKERS-HANDLEIDING	1	1	
MAN 9	KENNISOVERDRACHT	1	1	

GEZONDHEID				
Credit		Max punten	Ambitie punten	
HEA 2	UITZICHT	1	1	
HEA 3	TEGENGAAN LICHTHINDER	1	1	
HEA 4	HF-VERLICHTING	1	1	
HEA 5	KUNSTVERLICHTING BINNEN- EN BUITEN	1	1	
HEA 6	LICHTREGELING	1	1	
HEA 8	INTERNE LUCHTKWALITEIT	2	2	
HEA 9	VLUCHTIGE ORGANISCHE VERBINDINGEN	1	1	
HEA 10	THERMISCH COMFORT	2	1	
HEA 11	TEMPERATUUR-REGELING	1	1	

BREEAM - Creditlijst

ENERGIE			
Credit		Max punten	Ambitie punten
ENE 1	ENERGIE-EFFICIËNTIE	15	0
ENE 2	SUBBEMETERING ENERGIEVERBRUIKEN	2	2
ENE 4	ENERGIEZUINIGE BUITENVERLICHTING	1	1
ENE 26	WAARBORGING THERM. KWALITEIT GEBOUWSCHIL	2	2
TRANSPORT			
Credit		Max punten	Ambitie punten
TRA 3	ALTERNATIEF VERVOER	2	2
TRA 4	VOETGANGERS- EN FIETSERSVEILIGHEID	2	2
TRA 5	VERVOERSPLAN EN PARKEERBELEID	3	3
TRA 7	VERVOERS-INFORMATIEPUNT	1	1
TRA 8	TOELEVERING EN MANOEUVREREN	1	1

BREEAM - Creditlijst

WATER			
Credit		Max punten	Ambitie punten
WAT 1	WATERGEBRUIK	3	2
WAT 2	WATERMETER	1	1
WAT 3	LEKDETECTIE HOODWATER-AANSLUITING	1	1
WAT 4	ZELFSLUITENDE WATERTOEOVOER SANITAIR	1	1
WAT 6	IRRIGATIE	1	1
WAT 5	RECYCLING VAN WATER	1	1

MATERIALEN			
Credit		Max punten	Ambitie punten
MAT 1	BOUWMATERIALEN	8	4
MAT 5	ONDERBOUWDE HERKOMST VAN MATERIALEN	4	2
MAT 7	ROBUUST ONTWERPEN	1	1

BREEAM - Creditlijst

AFVAL				
Credit		Max punten	Ambitie punten	
WST 1	AFVALMANAGEMENT OP DE BOUWPLAATS	3	3	1
WST 3	OPSLAGRUIMTE VOOR HERBRUIKBAAR AFVAL	1	1	
WST 6	INRICHTING	1	1	

LANDGEBRUIK & ECOLOGIE				
Credit		Max punten	Ambitie punten	
LE 1	HERGEBRUIK VAN LAND	5	5	
LE 2	VERONTREINIGDE BODEM	2	1	
LE 3	AANWEZIGE PLANTEN EN DIEREN OP DE LOCATIE	1	1	
LE 4	PLANTEN EN DIEREN ALS MEDEGEBRUIKER VAN PLANGEBIED	2	2	
LE 6	DUURZAAM MEDEGEBRUIK VAN PLANTEN EN DIEREN OP DE LANGE TERMIJN	1	1	

VERVUILING				
Credit		Max punten	Ambitie punten	
POL 2	VOORKOMEN LEKKAGES KOUDEMIDDELEN	2	1	
POL 4	RUIMVERWARMING GERELATEERDE NOX EMISSIES	3	0	
POL 8	GELUIDSOVERLAST	1	1	

Lessons Learned

Tijdig besluiten welke BREEAM-NL credits nodig zijn en wat de BREEAM ambitie wordt, laat nog besluiten voor een hoger ambitieniveau geeft onnodig druk op het ontwerpteam en vertraagd het proces. Verder verdient het aanbeveling de partijen die bij het ontwerp zijn betrokken ook verantwoordelijkheid te geven in de uitvoering zodat er een directe relatie ontstaat met uitvoering van wat zij bedenken. Tot slot is het van groot belang vroeg te beginnen en met alle betrokken partijen regelmatig de status door te nemen.

DC Goodman Alblasserdam

Case Study

