



# Goodman Utrecht | Logistics Centre

## Casestudy duurzame nieuwbouw

Okt 2021

# 1 GOODMAN UTRECHT | LOGISTICS CENTRE

Projectinformatie	
Titel	Goodman Utrecht   Logistics Centre
Opdrachtgever	Goodman Doris Logistics B.V.
Locatie	Nijverheidsweg 9-11, 3606 AH Maarssen
Functies	Kantoor/Industrie/Bijeenkomst
BREEAM-NL score	Excellent (designcertificaat behaald)
Versie van BRL	2014 versie 2.0

Projectteam	
BREEAM adviseur	Encon
Architect	VICOMA
Aannemer	Vrolijk BV
Installateur	KIN Jacobs Elektro

Kengetallen	
Terreinoppervlak	3,58 hectaren
Bruto vloeroppervlak	25.607 m <sup>2</sup>
Kantoorfunctie oppervlak	1.117 m <sup>2</sup>
Industriefunctie oppervlak	24.220 m <sup>2</sup>
Bijeenkomstfunctie oppervlak	270 m <sup>2</sup>



## 2 BESCHRIJVING PROJECT

### 2.1 INLEIDING

Met de bedrijfshal 'Goodman Utrecht | Logistics Centre' biedt Goodman ordegrutte 25.000 m<sup>2</sup> hoogwaardige logistieke ruimte voor bedrijven die zich willen vestigen in het economische hart van Nederland.

Dit distributiecentrum is erg strategisch gelegen ten opzichte van de A2 en de container terminal Utrecht. Daarenboven is het distributiecentrum in Maarssen makkelijk bereikbaar met het openbaar transport. Het belangrijkste trein- en busstation van Maarssen bevindt zich op 1 km ten noordwesten, of 15 minuten wandelen. Het busstation op de Ruimweg in Maarssen ligt zelfs op minder dan 500 meter, of slechts op 5 minuten wandelafstand.

Het gebouw bevat hoogwaardige bedrijfsruimtes en wordt o.a. voorzien van een gasloze klimatisatie, PV-panelen op het dak en laadpalen voor elektrische voertuigen.

De BREEAM ambitie voor dit gloednieuwe warehouse met duurzame magazijnen en moderne kantoorruimten is het BREEAM-label **Excellent**.

Door de nodige inspanningen te leveren is dit project van Goodman een succes op vlak van duurzaamheid. Dit wordt duidelijk en concreet aangetoond door de volgende cijfers even langs elkaar te leggen:

- Verwacht energieverbruik: 22,8 kWh/m<sup>2</sup> BVO
- Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen: niet van toepassing
- Verwacht opbrengst van hernieuwbare energiebronnen: 30,5 kWh/ m<sup>2</sup> BVO
- Verwacht waterverbruik: 7 m<sup>3</sup>/persoon/jaar

### 2.2 BREEAM-NL

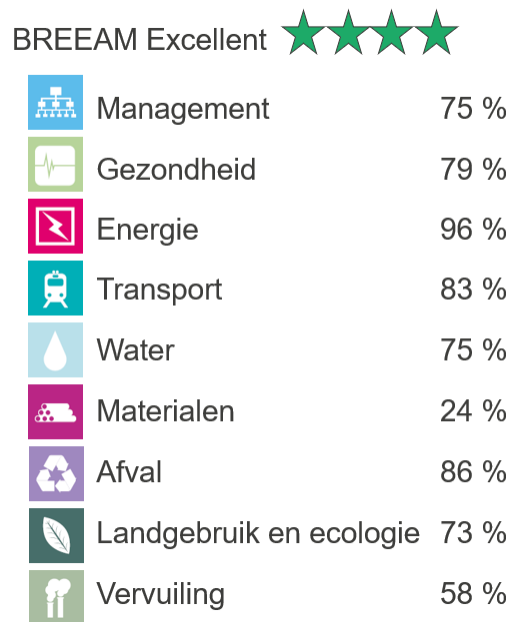
Goodman kiest bewust voor een duurzaam, gecertificeerd gebouw omwille van hun duurzaamheidsambitie en visie op bedrijfsniveau. Deze ambitie is ook terug vinden op hun website: <https://ce.goodman.com/sustainability/greenspace>. Goodman volgt altijd externe en internationaal erkende kaders om hun duurzaamheidsprestaties te sturen of te certificeren. In sommige gevallen - zoals bij BREEAM, DGNB en Carbon Neutral - werken zij ook samen met externe beoordelaars om hun duurzaamheidsinitiatieven onafhankelijk te controleren en te accrediteren.

Om dit te verwezenlijken voor dit project, wordt een BREEAM-NL certificatie nagestreefd. Het aanbieden van een duurzame werkomgeving is belangrijk voor Goodman, vandaar dat de ambitie op het Excellent niveau geplaatst wordt. Zoals je kan zien op onderstaande figuur, is energie (en CO<sub>2</sub>-voetafdruk reduceren) één van de belangrijkste ingrediënten om de BREEAM Excellent te behalen. De inspanning op vlak



van energie vertalen zich in een uitzonderlijke score van 96 % voor de categorie Energie (zie ook paragraaf 2.3).

Dankzij de gunstige ligging van het gebouw, dicht bij de autostrade en makkelijk bereikbaar via het openbaar vervoer, alsook dankzij het treffen van voorzieningen voor fietsers en elektrische wagens wordt er een score van 83 % behaald in de transport categorie. Hierdoor leren we ook dat de locatie van je gebouw een grote impact heeft op je score. Verder is er ook extra aandacht voor de categorie afval, waarbij volgende diverse maatregelen getroffen zoals het voorzien in afvalmanagement op de bouwplaats (voldoende scheiden van afvalstromen en meer dan 80% recyclen), alsook het voorzien van voldoende opslagruimte voor de afvalstromen van het gebouw tijdens de gebruiksfase. Dit resulteert in een score van 86 % op de afval categorie.



Figuur 1: BREEAM-NL score

Het behalen van een BREEAM-NL certificaat is een team effort. De betrokken partijen voor dit project zijn vermeld in hoofdstuk 1, tabel 'Projectteam'. De samenwerking wordt gecoördineerd door Encon en informatieuitwisseling gebeurt via een gedeelde documentservers. Een aantal tips en tricks zijn het vroegtijdig bepalen van het ambitieniveau en ervoor zorgen dat alle neuzen in dezelfde richting staan. Op deze manier kan je op tijd starten met de integratie van de credits in je design, aangezien bepaalde credits op specifieke momenten in het proces aan bod moeten komen. Een transparantie en open samenwerking en een goede coördinatie & begeleiding zijn essentieel om tot een vlotte certificatie te komen. Dit vertaalt zich ook in een goede score van de managementcategorie, namelijk 75 %. Naast een goede begeleiding van het project worden ook acties genomen voor een duurzaam werfbeheer en goede opvolging van de technieken via prestatieborging.



Tenslotte vindt Goodman het ook belangrijk de nodige aandacht te besteden aan landgebruik en ecologie. Niet alleen het gebouw dient duurzaam te zijn, maar de volledige omgeving hierrond. Door hergebruik van land en een oude, reeds bebouwde industriezone zonder ecologische waarde op te waarderen heeft dit project een grote toegevoegde waarde voor de omgeving. Bovendien wordt ecologie en biodiversiteit verhoogt door ecologische maatregelen die in kaart gebracht door een erkende ecoloog en die vervolgens geïmplementeerd worden in de buitenaanleg. Dit leidt tot een score van 73 % op de deze categorie.

De inspanning voor BREEAM Excellent klinkt misschien als een dure onderneming, maar duurzaamheid hoeft zeker niet duur te zijn. Ook de kosten/baten worden uitgebreid geanalyseerd. Hiervoor zijn in pre-assessmentfase de haalbaarheid & budgetten voor BREEAM certificatie reeds in kaart gebracht, zowel voor verschillende BREEAM ambities en is op basis hiervan de BREEAM Excellent weerhouden. Door tijdig BREEAM te integreren in het ontwerp wordt de meerkosten ook tot een minimum beperkt. Een belangrijk tip is hier dat hoe vroeger BREEAM meegenomen wordt in het ontwerpproces, hoe beter.

## 2.3 TECHNISCH

Zoals gesteld in voorgaande paragraaf (§2.2) is er maximaal ingezet op het energieconcept, hetgeen zich vertaalt in een score van 96% op de categorie Energie. De performante klimatisatie is ook gasloos (gunstig voor vermijden NOx-emissies), wat zeker voor project met industriefunctie zeer innovatief te noemen is. Bovendien zal een PV-installatie op het dak kunnen zorgen voor volledige dekking van het gebouwgebonden energieverbruik.

Dit start uiteraard met een reductie van de energievraag voor verwarming en koeling door goede isolatie en uitgekende ventilatiesystemen, die ook goed uitgewerkt zijn in het ontwerpproces (ontwerptekeningen) en vastgelegd werden naar de aannemer (via duidelijke specificatie documenten). Door het uitgekende gebouwontwerp is het mogelijk om te kiezen voor performante, gasloze klimatisatiesystemen. Gecombineerd met opwekking van elektriciteit op de site door PV-panelen op het dak is ook ineens het primair energieverbruik en aandeel hernieuwbare energie zeer performant.

Tijdens het bouwproces is ook de waterberging getoetst aan de BREEAM vereisten en ook geoptimaliseerd. Hierdoor is er voldoende waterberging voorzien in kader van de vereisten voor categorie Vervuiling. Samen met de gasloze klimatisatie werd ook een degelijke score op de Categorie Vervuiling van 58% behaald. Win-win dus.

Op vlak van Categorie Water wordt o.a. ook ingezet op reductie van het waterverbruik door toepassing van waterzuinige toiletten, douches en kranen en voorziening voor lekdetectie. Drinkbaar water wordt naar de toekomst toe een belangrijker en belangrijker item. Daarom wordt nu reeds volop ingezet op deze categorie met een score van 75%.

De bijhorende kengetallen naar verbruik zijn reeds aangekaart in de inleiding (paragraaf 2.1).



## 2.4 DE GEBOUWGEBRUIKER

Naast een duurzaam gebouw en een duurzame omgeving, wil Goodman ook inzetten op een gezonde werkplek voor zijn gebouwgebruikers. Dit vertaalt zich in een score van 79 % voor de categorie gezondheid. Deze score wordt bereikt aan de hand van volgende maatregelen: voldoende daglicht, bescherming tegen lichthinder, performante LED-verlichting met intelligente regeling, goed thermisch comfort en goede luchtkwaliteit. Daglicht en thermisch comfort zijn trouwens met gebouwssimulaties getoetst in ontwerpfase.

Daarnaast zijn er heel wat duurzame maatregelen getroffen op sociaal en economisch gebied. We geven hiervan een opsomming: gebruikershandleiding voor de huurders, veiligheid van de site, ecologische groenaanleg, bijregelmogelijkheden voor het comfort en CO<sub>2</sub>-sturing voor de ventilatiedebieten, fietsvoorzieningen en -stalling voor alternatieve mobiliteit, carpoolparking en laadpunten voor EV's.

Dankzij de gecombineerde focus op duurzame technieken en bouwmethododes, een duurzame omgeving en een gezonde werkplek, kunnen we zeggen dat de doelstellingen van Goodman voor dit gebouw behaald worden.



### 3 BIJLAGEN

Render van het gebouw:



Design certificaat:

**BREEAM® NL**

Code for a Sustainable Built Environment  
www.dgbc.nl  
www.breeam.nl

#### Nieuwbouw en Renovatie Ontwerpcertificaat

Hiermee wordt verklaard dat:

**Maarsse Logistics Centre  
te Maarsse**

is beoordeeld op basis van het schema:

**Nieuwbouw en Renovatie Ontwerpfase 2014 v2**

door een BREEAM-NL-assessor voor:

**Goodman Doris Logistics B.V.**

en een score heeft behaald van:

**76,99%**



Certificaatnummer: 1033-NON-2014

21 juni 2022

Afgiftedatum

Dhr. Steve Van den Brandt

BREEAM-NL-assessor

Encon

Licentiehoudende organisatie

drs. Annermarie van Doorn, Dutch Green Building Council



Together, let's make  
growth sustainable

www.encon.be