

## CASE STUDY – DC WAALWIJK



### PROJECTBESCHRIJVING

Op bedrijventerrein Haven te Waalwijk, wordt in kwartaal 2 (mei) 2021 gestart met de realisering van een nieuw distributiecentrum (DC) door ontwikkelaar UniNext. UniNext is een coalitie tussen Van Dijk Groep (VDG Real Estate) en Next Level.

Het ontwerp wordt gerealiseerd door hoofdaannemer Unibouw te Gemert. De oplevering staat gepland in kwartaal 3 2021. Het nieuwbouwproject DC Waalwijk is strategisch en centraal gelegen direct aan de A59 en de Waalwijkse haven. De regio Tilburg/Waalwijk is de nummer één logistieke hotspot van het jaar 2019 in Nederland. In deze regio is een sterke focus op e-fulfilment, de arbeidsmarkt, innovaties op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen en technologie, duurzaamheid en samenwerkingsverbanden.

Het ontwerp bestaat uit een warehouse opgedeeld in 2 DC's inclusief mezzaninevloeren. Elk DC is voorzien van kantoorruimten verdeeld over 2 bouwlagen. Het DC is daardoor geschikt voor single of multi-tenant gebruik. In het ontwerp en buitenterrein is veel aandacht uitgegaan naar ecologische- en groenvoorzieningen. Het buitenterrein wordt verder voorzien van verharding t.b.v. het laad-/losgebied, parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers, op- en afritten, overdekte stallingplaatsen voor fietsers, carpoolplaatsen en elektrische laadpalen voor auto's. Het terrein wordt afgescheiden met een hekwerk voorzien van schuifpoorten. Daarbij wordt een afscheiding gerealiseerd d.m.v. groene voorzieningen.



## **MEETBAAR DUURZAAM**

Vroeg in het ontwerpproces is besloten om het nieuwe pand op duurzame wijze te ontwikkelen en realiseren. De opdrachtgever UniNext hecht hier grote waarde aan vanuit haar eigen kernwaarden. Daarnaast is UniNext actief in een branche (expeditie en distributie) die sterk verbonden wordt met het thema duurzaamheid, circulariteit en toekomstbestendigheid.

Om die duurzame factor op gefundeerde wijze te implementeren en meetbaar te maken is gekozen voor een duurzaamheidscertificering conform BREEAM-NL. Onder begeleiding van een BREEAM-Expert verwerken alle belanghebbenden de verschillende duurzame kenmerken van het ontwerp.

## **ORGANISATIE & PROCES**

Om de ambitie te realiseren is een ervaren team met dit ontwerp en de realisatie aan de slag gegaan. De betrokken partijen hebben al eerder BREEAM objecten gerealiseerd. Daarnaast is er bij het ontwerp- en realisatieproces voor gekozen om een BREEAM-Expert aan het team toe te voegen. De Expert begeleidt de ontwikkelaar, bouwkundige aannemer, werktuigbouwkundige en installatietechnische partijen bij het implementeren van de verschillende eisen. Ook zal het geheel verantwoordt worden richting de BREEAM-Assessor en de certificerende instantie Dutch Green Building Council.

Het proces is hoofdzakelijk verdeeld in een ontwerp- en een realisatiefase. Hierin werken de verschillende disciplines van bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige partijen samen aan het ontwerp en later de realisering.



## DUURZAME AMBITIE

Het keurmerk BREEAM beoordeelt een ontwerp en een gerealiseerd gebouw op een breed scala van duurzaamheidsaspecten. Deze zijn onderverdeeld in negen categorieën, namelijk:

1	Management	6	Materialen
2	Gezondheid	7	Afval
3	Energie	8	Landgebruik & Ecologie
4	Transport	9	Vervuiling
5	Water		

BREEAM kent 5 kwalificatieniveaus, te weten:

- Pass \*
- Good \*\*
- Very Good \*\*\*
- Excellent \*\*\*\*
- Outstanding \*\*\*\*\*

De ambitie van de UniNext is om minimaal drie van de maximaal vijf sterren te behalen met een prestatie van 60%, BREEAM VERY GOOD. Daarbij wordt getracht om de ambitie te verhogen naar 72,64%, BREEAM EXCELLENT.

## BELANGRIJKE INNOVATIE MAATREGELEN

Om deze ambitie te bereiken wordt er onder andere gericht op het verbruiken van minder energie dan traditionele vergelijkbare gebouwen. De klimaatinstallatie wordt door gebruik van warmtepompen in combinatie met een VRF-systeem ontworpen op een lager energiegebruik.

Daarnaast wordt geanalyseerd om op het dak van de industriefunctie PV-panelen te leggen waarmee grootschalig groene energie wordt opgewekt en een energieneutraal gebouw wordt gerealiseerd. De binnen- en buitenverlichting zal uitgevoerd worden in energiezuinige varianten (led) en het waterverbruik zal gereduceerd worden door waterbesparende maatregelen t.a.v. douches, toiletten en kranen. Daarnaast wordt veel aandacht gegeven aan de toepassing van duurzame en verantwoorde materialen. Er wordt bijvoorbeeld enkel FSC gekeurd hout toegepast, zowel op de bouwplaats (tijdelijk hout) als het gebouwgebonden hout.



Tijdens de realisatie van het gebouw zullen ook maatregelen genomen worden om de impact op het milieu in deze fase te reduceren. Voor de realisatiefase wordt volgens de voorschriften van Checklist A2 gewerkt, zodat de bouwplaats op duurzame wijze wordt ingericht voor alle medewerkers van dit project. Daarnaast hanteren we de BREEAM checklist A3 om de impact van de bouwplaats op het milieu zoveel als mogelijk te beperken. Het afval wordt in circa 10 gedefinieerde stromen gescheiden en verwerkt door een aantoonbaar duurzame afvalverwerker. Hierbij is het doel gesteld om minimaal 80% van het vrijgekomen afval te recycleren.

### UITGANGSPUNTEN ONTWERP

Hieronder zijn de geplande oppervlaktes weergegeven voor het ontwerp. Er wordt geen (deel van het) terrein of gebouw beschikbaar gesteld voor gebruik door (lokale) gemeenschappen.

Kenmerken	Oppervlakte (BVO)
Terrein	51.814 m <sup>2</sup>
Totaal gebouw	34.638 m <sup>2</sup>
Totaal kantoorfunctie	1.850 m <sup>2</sup>
Totaal Industriefunctie	32.338 m <sup>2</sup>
Totaal Mezzanine	2.260 m <sup>2</sup>
Bijeenkomstfunctie	443 m <sup>2</sup>



Verkeersruimte	102 m <sup>2</sup>
Opslagruimte	130 m <sup>2</sup>

### VERWACHT ENERGIEVERBRUIK

Energie soort	Verwacht gebruik
Energiegebruik	91,11 kWh/m <sup>2</sup> BVO per jaar
Energiegebruik fossiele brandstoffen (OVB)	0 kWh/m <sup>2</sup> BVO per jaar
Opwekking hernieuwbare energie (OVB)	14,74 kWh/ m <sup>2</sup> per jaar
Waterverbruik (OVB)	10-12,5 m <sup>3</sup> p.p. per jaar
waterverbruik via grijs water of hemelwater	0 %

### KOSTEN & BATEN

De opdrachtgever zal een significante meer-investering doen om dit gebouw te realiseren t.o.v. een traditioneel distributiecentrum. De exacte baten zijn pas te kwantificeren in de exploitatiefase door de gebouwgebruikers zelf. Op basis van het ontwerp worden de energiekosten sterk gereduceerd en op het gebied van klimaat en comfort wordt een significante winst behaald ten opzichte van een traditioneel ontwerp. De aantrekkelijkheid voor de toekomstige huurders zal sterk verbeterd worden door het optimaliseren van het gebruik en comfort en de aandacht voor het landgebruik en de (groene) inrichting van het gebouw en terrein.

### TIPS VOOR TOEKOMSTIGE PROJECTEN

Na de oplevering zal een BREEAM evaluatie plaatsvinden om verbeteringen voor de toekomst vast te stellen. In deze case study zullen de hieruit voortvloeiende tips voor een volgend project worden geïnventariseerd.

### WEBSITE

Op onderstaande website is aanvullende info over het project te vinden:  
<https://www.vandijkgroep.nl/property-development-projects/vdg-project-waalwijk/>