

CASE STUDY – SCHIPHOL II



PROJECTBESCHRIJVING

Op Schiphol Tradepark te Haarlemmermeer/Hoofddorp, wordt in kwartaal 2 2021 gestart met de realisering van een nieuw distributiecentrum (DC) door ontwikkelaar VDG Real Estate (VDG) uit Gemert. VDG Real Estate bestaat uit VDG Property Investment en VDG Property Development. VDG belegt met VDG Property Investment in vastgoed, waarbij het beheer in eigen huis wordt vormgegeven. De portefeuille bestaat uit kantoren, bedrijfspanden en woningen in Nederland. Het ontwerp wordt gerealiseerd door hoofdaannemer Unibouw te Gemert. De oplevering staat gepland in kwartaal 2 2022.

Het nieuwbouwproject Schiphol II is strategisch en centraal gelegen met een rechtstreekse logistieke verbinding (de OLV) met het luchthavenplatform van Schiphol. Daarnaast ligt het gebied bij NS-station Hoofddorp en de A4, A5 en N201. Vanaf hier is Schiphol binnen 10 minuten bereikbaar, ligt Rotterdam Airport op 50 km en de Rotterdamse haven op 90 km over het water.

Het ontwerp bestaat uit een warehouse opgedeeld in 2 units, inclusief mezzaninevloer bij unit 2. Elke unit is voorzien van kantoorruimten. Voor de ontwikkeling van Schiphol II zijn ontwerpkeuzes gemaakt met een positief effect op de ecologische waarde van de omgeving. Op deze manier wordt er niet alleen een efficiënt logistiek proces gefaciliteerd, maar wordt er ook meer ruimte gecreëerd voor meer groen en biodiversiteit. De ontwikkeling, met zijn ecologische elementen, staat niet alleen in verbinding met de omliggende natuur, maar ook met de naastgelegen ontwikkeling VDG Warehouse Schiphol I.

De, met een tussenruimte, in elkaar overlopende groene gevels versterken de biodiversiteit van de omgeving met hun kleine onderlinge verschillen. Werken in een groene, goed verlichte omgeving is goed voor de mens, wat VDG Warehouse Schiphol II is een comfortabele werkplek maakt.

MEETBAAR DUURZAAM

Vroeg in het ontwerpproces is besloten om het nieuwe pand op duurzame wijze te ontwikkelen en realiseren. De opdrachtgever VDG hecht hier grote waarde aan vanuit haar eigen kernwaarden. Daarnaast is VDG actief in een branche (expeditie en distributie) die steeds sterker 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. De BREEAM-Expert begeleidt het team en bewaakt het proces om te voldoen aan de richtlijn en uitgangspunten.

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 VDG Real Estate is om vier van de maximaal vijf sterren te behalen met een prestatie van 73,25%, BREEAM EXCELLENT.



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 recyclen.

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 | 14.806 m ² |
| Totaal gebouw | 9.636 m ² |
| Totaal kantoorfunctie | 1.650 m ² |
| Totaal Industriefunctie | 7.986 m ² |
| Totaal Mezzanine | 456 m ² |
| Bijeenkomstfunctie | 105 m ² |
| Verkeersruimte | 240 m ² |
| Opslagruimte | 30 m ² |

VERWACHT ENERGIEVERBRUIK

| Energie soort | Verwacht gebruik |
|---|---------------------------------------|
| Energiegebruik | 38,33 kWh/m ² BVO per jaar |
| Energiegebruik fossiele brandstoffen | 0 kWh/m ² BVO per jaar |
| Opwekking hernieuwbare energie (OVb) | 20,06 kWh/ m ² per jaar |
| Waterverbruik (OVb) | 10-12,5 m ³ 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-warehouse-schiphol-ii/>