

## Distriport Waalhaven Fase 1



Nederland wordt al jarenlang beschouwd als de logistieke Gateway to Europe. Binnen Nederland is de Rotterdamse haven voor veel bedrijven een gewilde locatie waaruit zij hun opslag- en distributie activiteiten ontplooiën.

De Rotterdamse Waalhaven bestaat al 100 jaar en is het grootste gegraven havenbassin ter wereld. De Waalhaven heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van de haven en is nog steeds een gebied met grote economische waarde. Door de ligging binnen de ruit van Rotterdam en de goede bereikbaarheid vormt de Waalhaven een belangrijke uitvalsbasis voor haven gerelateerde bedrijven. Om deze unieke positie te behouden en te verbeteren zet het Havenbedrijf Rotterdam zich al geruime tijd in voor een revitalisering van het gebied. Distriport Waalhaven maakt hier onderdeel van uit en zal een nieuwe impuls geven aan het gebied. Het distributiecomplex komt tegemoet aan de alle moderne logistieke eisen nu.

Nadat de Hilgersweg wordt onttrokken zal de huidige bebouwing aan beide zijden plaats maken voor een nieuw "state of the art" distributiecentrum van ruim 32.000 m<sup>2</sup>.

Fase 1 betreft units 1 t/m 3 met een totaal oppervlak van 11.650 m<sup>2</sup> (In ontwikkeling)

Fase 2 betreft units 4 t/m 8 met een totaal oppervlak van 20.350 m<sup>2</sup> (Medio 2019)

Distriport Waalhaven zal een hoogwaardig duurzaamheidsniveau krijgen, waarbij er een BREEAM-NL certificaat wordt geambieerd met tenminste een 'VERY GOOD' kwalificatie.

Betrokken partijen:

Opdrachtgever:

ProDelta Real Estate is al ruim vijftig jaar actief als ontwikkelaar en belegger in logistiek en industrieel vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 500.000 m<sup>2</sup> bebouwing verdeeld over 120 hectare terrein. Het zwaartepunt van de vastgoed activiteiten ligt in de delta van de Rotterdamse haven, de provincie Noord-Brabant en de haven van Antwerpen.

Eindgebruiker:

Voor ontwikkelaars en beleggers als ProDelta is het belangrijk om grootschalig te investeren op goede logistieke locaties met voldoende kritische massa. De Rotterdamse haven is voor veel bedrijven nog steeds een gewilde locatie van waaruit zij hun opslag- en distributieactiviteiten ontplooiën. ProDelta is de gefaseerde ontwikkeling van Distriport Waalhaven op risico gestart. Inmiddels heeft ProDelta via De Mik Bedrijfshuisvesting de eerste unit verhuurd aan Electro Cirkel. Een leverancier van lampen en elektronische apparaten en materialen. ProDelta verwacht nog voor de oplevering meerdere huurders te hebben gecontracteerd..

Architect & hoofdconstructeur:

DENC is een multidisciplinair en toonaangevend architectenbureau met ruime ontwerpervaring. Het logistieke advies levert niet alleen productiviteitsverbetering op, maar ook slimmer ruimtegebruik en beheersing van huisvestingslasten. Door integratie van logistiek ontwerp met architectuur, bouwtechniek en uitvoering in één efficiënt proces levert dit het beste resultaat.

Hoofdaannemer:

Bouwbedrijf Van de Ven bestaat ruim 85 jaar. Van kleine lokale bouwer is het familiebedrijf uitgegroeid tot een solide specialist met Nederland als haar werkveld. Van de Ven houdt zich bezig met alle facetten van het vak. Van utiliteits- en industriële bouw tot renovatie en restauratie en van institutionele bouw tot woningbouw.

W- installateur:

Van Bon Installaties-Technisch Beheer is al meer dan 50 jaar een gerenommeerd installateur die op innovatieve wijze mee denkt en voldoet aan alle kwaliteitseisen die in de branche worden verwacht.

#### E-installateur:

Van Loon is onlangs samengegaan met Hoppenbrouwers Techniek. Twee bedrijven die werken vanuit dezelfde filosofie en cultuur. Ondernemingen die tegen de markt in groeien door de toename van het aantal teams waarvan het totaal aantal werknemers inmiddels de 500 is overstegen. Hoppenbrouwers Techniek is een innovatief bedrijf voor het leveren van specialistische én integrale oplossingen dat streeft naar duurzaam ondernemen. Hoppenbrouwers Techniek wil de beste partner zijn voor medewerkers, klanten en scholen. De medewerkers zijn belangrijk; tevreden medewerkers zorgen immers voor tevreden klanten, is de filosofie.

#### Ecoloog:

Deskundig, praktisch en nuchter. Dat is het karakter en tevens de kracht waarmee AquaTerra-KuiperBurger (ATKB) als onafhankelijk adviesbureau overheden, het bedrijfsleven en particulieren ondersteunen bij het oplossen van complexe vraagstukken op het gebied van bodem, ecologie, water en ruimte.

#### BREEAM-expert:

Smits van Burgst heeft zich ontwikkeld tot een middelgroot, onafhankelijk adviesbureau en is één van de toonaangevende ingenieursbureaus in Nederland. Ze treedt op als totaaladviseur bij relatief kleine tot zeer omvangrijke projecten, zowel in Nederland als in diverse andere Europese landen. Tevens wordt geadviseerd aan en deelgenomen in internationale samenwerkingsverbanden.

#### BREEAM-assessor:

Vanuit een onafhankelijke positie leveren de professionals van de Adamasgroep heldere adviezen en effectieve ondersteuning bij de uitvoering van beleid en programma's gebaseerd op inhoudelijke kennis en scherpe analyses. De aanpak typeert zich met de kwaliteiten van hun experts: specifieke kennis op economisch, sociaal en ruimtelijk gebied, maatschappelijke betrokkenheid, persoonlijke service en de capaciteit om vraagstukken vanuit verschillende disciplines te benaderen.

#### Proces en organisatie:

Bij dit project worden de volgende fasen doorlopen:

- Initiatief fase
- Schetsontwerp fase (SO-ontwerp)
- Voorlopig ontwerp fase (VO-ontwerp)
- Definitief ontwerp fase (DO-ontwerp)
- Vergunning aanvraag en bestek-fase
- Prijsvormingsfase
- Uitvoeringsfase
- Opleveringsfase
- Nazorg

#### Planning:

april / mei 2016: Fundatieplan

juni / juli / augustus 2016: Stalen dak- en gevelconstructie

september 2016: Dak- en gevelbekleding / Betonvloer

oktober 2016: Afbouw.

november/december 2016: Project gereed

Kosten/baten:

Met minimale extra investeringen wordt een duurzaam gebouw neergezet. Dit uit zich in minder energiegebruik, een lagere milieubelasting, maar ook een prettige werkomgeving.

Innovatie en milieu:

De volgende innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen zijn in het gebouw toegepast:

- Energiezuinige verlichting in kantoor en magazijn voorzien van hoogfrequent voorschakelapparaat of uitgevoerd in LED (n.t.b.);
- Monitoring van energieverbruik per compartiment en gebouwfunctie d.m.v. tussenmeters;
- Energiezuinige buitenverlichting;
- Sanitaire toestellen met verminderd waterverbruik;
- Parkeerplaatsen met oplaadvoorziening van elektrische auto's;
- Het stimuleren van carpoolen door opnemen van voorkeursparkeerplaatsen nabij entree;
- Het toepassen van inheemse beplanting in de groene zone welke enkel afhankelijk zijn van de lokale neerslag. Door deze maatregel is er geen irrigatiesysteem nodig.

Tijdens het bouwproces worden diverse maatregelen getroffen ter reductie van de impact op het milieu, zoals:

- Het registreren en bekendmaken van het verbruik van water en elektriciteit;
- Beperken van afval en afvoer door een erkend afvalverwerker;
- Aanstellen van een ecooloog om de impact van de bouw op de ecologie te minimaliseren.

De volgende duurzame maatregelen worden genomen op sociaal en/of economisch gebied:

- Consultatie bij gebruikers en andere belanghebbenden;
- Vervoersplan ter stimulering vermindering autogebruik.

Tijdens het bouwproces worden diverse maatregelen getroffen om de (toekomstige) gebouwgebruikers te betrekken, zoals:

- Voor (toekomstige) gebouwgebruikers zijn bouwplaatsbezoeken geregeld;
- Voor toekomstige gebouwgebruikers worden mogelijkheden geboden om inspraak te hebben op het ontwerp;
- (Toekomstige) gebouwgebruikers en andere belanghebbenden kunnen via o.a. de livestream de voortgang van de bouw volgen;

BREEAM-NL credits:

De volgende credits worden nagestreefd:

- MAN 1, 2, 3, 4, 8, 9
- HEA 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16
- ENE 1, 2, 4, 5, 26
- TRA 3, 4, 5, 7
- WAT 1, 2, 3, 4, 6
- MAT 1, 5, 7
- WST 1, 3, 6
- LE 1, 3, 4, 6

- POL 2, 4, 5, 6, 7, 8

Facts & figures fase 1:

Totale terreinoppervlakte: 14.725 m<sup>2</sup>

Vloeroppervlakten naar functie:

Bedrijfsruimte: 9.612 m<sup>2</sup> bruto, 9.352 m<sup>2</sup> netto (verhuurbaar oppervlakte)

Kantoorruimte: 983 m<sup>2</sup> bruto, 805 m<sup>2</sup> netto (verhuurbaar oppervlakte)

Mezzanine: 1.333 m<sup>2</sup> bruto, 1.236 m<sup>2</sup> netto (verhuurbaar oppervlakte)

Na de oplevering worden bovenstaande afmetingen vastgesteld conform NEN-2580.

Energieverbruik:

Verwacht gebouw gebonden elektrisch energiegebruik is 80.000 kWh/jaar/unit

Verwacht gebouw gebonden gas energiegebruik is 1.000 m<sup>3</sup>/jaar/unit

Verwacht gebouw gebonden water energiegebruik is 100 m<sup>3</sup>/jaar/unit (Gebaseerd op 10-15 werknemers)

De gebruikers worden d.m.v. directe hoofsaansluitingen zelf in staat gesteld om hun duurzame energieinkoop te verrichten.

Tips voor volgende projecten:

- Vroeg in het proces starten met het BREAAAM-traject;

- Het is gewenst dat betrokkene partijen BREEAM ervaring hebben of affiniteit hebben met duurzaamheid, het vergt namelijk zeer veel begeleiding, energie en tijd als partijen deze ervaring tijdens het project moeten opdoen;

- Eén persoon aanwijzen welke het BREEAM-traject van A tot Z begeleid. Deze persoon moet zeer deskundig zijn en ervaring hebben met BREEAM. Voor dit project is Smits van Burgst ingeschakeld voor het uitvoeren van een Pre-Assessment en als BREEAM-NL Expert.

#### **Adres**

Van Weerden Poelmanweg 28 (3088 EB)

Van Riemsdijkweg 51 - 53 (3088 HB)

#### **Postcode**

3088 EB / 3088 HB

#### **Plaats**

Rotterdam

#### **Land**

Nederland

#### **Status**

Verhuurd

#### **Metrage**

11.453 m<sup>2</sup>





