



efficiëntie+ duurzaamheid

Stryker turn-key project

+turn-key

De firma Stryker heeft Goodman geselecteerd voor het ontwikkelen van een nieuw, op maat gemaakt, centraal distributiecentrum voor Noord-Europa. Het project beslaat ca. 5.200m² magazijn, 1.200m² mezzanine en 1.400m² kantoor met een uitbreidingsmogelijkheid op het perceel voor zowel het magazijn als het kantoor.

Stryker is een van 's werelds leidende medische technologiebedrijven met een breed scala aan orthopedische producten en nadrukkelijk aanwezig in andere specialistische medische producten. Meer informatie over Stryker kan gevonden worden op de website www.stryker.com

Goodman is een geïntegreerde vastgoedgroep dat zowel industrieel vastgoed als kantoorparken bezit, ontwikkelt en beheert Europa, Azië, Australië en Nieuw Zeeland. Meer informatie over Goodman kan gevonden worden op de website www.goodman.com

Stryker was op zoek naar een locatie in zuidoosten van Nederland met een goede multimodale transportverbinding die zich dicht bij de huidige vestiging in Duisburg bevond alsmede het noordoosten van Europa op een juiste wijze zou kunnen bedienen. Planning, kwaliteit en ervaring met logistiek vastgoed waren de beslissende factoren voor Stryker om met Goodman deze op maat gemaakte ontwikkeling te realiseren alsook Goodman's concrete ervaring in het ontwikkelen van duurzame projecten.



+oppervlakte

Bruto vloer oppervlakte

Industrie 8.119m²
(verdeeld over begane grond en mezzaninevloer)

Kantoor 1.376m²
(verdeeld over 2 verdiepingen)

Terrein oppervlakte

Fase 1 16.455m²
Fase 2 8.545m²

Nummer	Ruimte	Oppervlak	Eenheid
1.1.0.1	Gang	24,90	m2
1.1.0.2	Kantoor	54,40	m2
1.1.0.3	Kantoor	158,00	m2
1.1.0.4	Entree	10,90	m2
1.1.0.5	Vergaderruimte	46,60	m2
1.1.0.6	Kantoor	20,60	m2
1.1.0.7	Trappenhuis	29,60	m2
1.1.0.8	Bordes 0,5 verdieping	xxx	m2
1.1.0.9	Bijkeuken/Opslag	15,90	m2
1.1.0.10	Keuken	9,00	m2
1.1.0.11	Kantine/Vergaderruimte	135,50	m2
1.1.0.12	Kantoor	20,50	m2
1.1.0.13	Kantoor	22,20	m2
1.1.0.14	Gang	65,20	m2
1.1.0.15	Kantoor	20,80	m2
1.1.0.16	ov.gebr.functie	14,40	m2
1.1.0.17	Was/kleedruimte Heren	23,80	m2
1.1.0.18	Was/kleedruimte Dames	18,10	m2
1.1.0.19	Toilet Heren	10,70	m2
1.1.0.20	Toilet Dames	7,30	m2
1.1.0.21	Toilet MV	4,70	m2
1.1.0.22	Luifel	2,53	m2
1.1.0.23	Entree Personeel	7,31	m2
1.1.1.24	Los/Laad Dock	11,20	m2
1.1.1.25	Los/Laad Dock	11,00	m2
1.1.1.26	Los/Laad Dock	11,00	m2
1.1.1.27	Los/Laad Dock	11,00	m2
1.1.1.28	Los/Laad Dock	11,20	m2
1.1.1.29	Magazijn	5187,00	m2
1.1.1.30	Opslag	55,00	m2
1.1.1.31	Technische Ruimte	38,90	m2
1.1.1.32	Schakelruimte	6,38	m2
1.1.1.33	Gaswater	3,80	m2

Begane grond

nummer	benaming	Oppervlakte
1.1.1.1	Kantoor	20,10 m2
1.1.1.2	Kantoor	20,10 m2
1.1.1.3	Kantoor	22,80 m2
1.1.1.4	Kantoor	447,00 m2
1.1.1.5	Trap	4,55 m2
1.1.1.6	IT-Ruimte	11,40 m2
1.1.1.7	Opslag IT	9,60 m2
1.1.1.8	Pantry	7,70 m2
1.1.1.9	Toilet Dames	8,20 m2
1.1.1.10	Toilet Heren	12,30 m2
1.1.1.11	Opslag	14,80 m2
1.1.1.12	Trappenhuis	29,70 m2
1.1.1.13	Vergaderruimte	57,90 m2
1.1.1.14	Mezzanine	1195,00 m2
1.1.1.15	uitbreiding Mezzanine	1651,00 m2
1.1.1.16	leidingschacht	1,03 m2
1.1.1.17	leidingschacht	2,08 m2

1e verdieping

+breeam nl

Op advies van Goodman zijn in een vroeg stadium extra investeringen gedaan die het duurzame karakter van het pand ten goede komen en de exploitatiekosten verminderen.

Maatregelen waaraan gedacht werden zijn:

- + Rc waarde magazijn verhogen van 2,5 naar 4,0.
- + Rc waarde kantoor verhogen van 3,0 naar 5,0.
- + Uitpandige dockhuizen.
- + Extra geïsoleerde overheaddeuren van 80mm ipv 40mm.
- + Zonweringsscreens voor het kantoor, mezzanine en het magazijn.
- + Fietsenstalling.
- + Eenvoudige uitbreidingsmogelijkheid van de laadkuil door realisatie van sparingen in de gevel. In tussentijd doen deze dienst als glaspuien waardoor extra daglicht op de werkplekken voorzien wordt.
- + Daglicht op de mezzanine op de plaats van de werkplekken.
- + Eenvoudige uitbreidingsmogelijkheid van het magazijn aan de achterzijde door de beschikbare grond.
- + Planvorming werd gereed gemaakt voor de uitbreiding van het kantoor en het magazijn door reeds te realiseren gebouwoonderdelen hierop voor te bereiden. Hierbij kan worden gedacht aan de sprinklerinstallatie, brandveiligheidscompartimentering, vloerconstructie en nutsvoorzieningen.



+the numbers

Goodman heeft een uitgebreide inventarisatie gedaan voor Stryker om advies te kunnen geven over het duurzaam certificeren van het project. Aangezien zowel Goodman als Stryker beide internationaal beursgenoteerde bedrijven zijn is het belangrijk dat er gebruik wordt gemaakt van een onafhankelijk internationaal erkend certificaat. Aangezien **BREEAM** hieraan voldoet en de bewijslast op basis van Nederlandse wet- en regelgeving gebaseerd is, werd in onderling overleg voor een **BREEAM GOOD** certificeringsprocedure gekozen. Doordat in tussentijd een aantal specifieke onderdelen werden verbeterd, wordt er momenteel echter een **VERY GOOD** niveau behaald.

De voorlopige subscore per categorie is als volgt:

MAN	57%	x	12%	=	6,86%
HEA	70%	x	15%	=	10,43%
ENE	62%	x	19%	=	11,76%
TRA	67%	x	8%	=	5,33%
WAT	78%	x	6%	=	4,67%
MAT	24%	x	12,5%	=	3,02%
WST	67%	x	7,5%	=	5,00%
LE	18%	x	10%	=	1,82%
POL	63%	x	10%	=	6,27%
					58,16%

Belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen zijn:

- + Een hoge EPC waarde voor zowel het magazijn als het kantoor
- + Realiseren van een hoogwaardig ecologieplan in de beheersfase
- + Monitoring van verbruikskosten door gebruik van separate bemetering
- + Monitoring van de milieuimpact van de aannemer
- + Hoogwaardige VRF installatie in het kantoor
- + Goede interne luchtkwaliteit
- + Werkplekken in het kantoor werden ingericht met voldoende daglicht en uitzicht
- + Energiezuinige verlichting
- + Waterbesparend sanitair
- + Het gebruik van het openbaar vervoer en fiets stimuleren
- + Specifieke ontwerpmaatregelen voor logistiek waardoor vermindering van schades ontstaan
- + Geen risico op overstromingen door geografische ligging en specifieke gebiedsmaatregelen als bodeminfiltratie

+energie

Het energieverbruik is gebaseerd op het voorziene groeiproces van de organisatie.
In 2018 wordt verwacht dat Stryker tot 153 personen in dienst heeft en een magazijn in gebruik neemt van ongeveer 9.500m²

- + Elektriciteit 8 kWh/persoon/dag (uitgaand van 11 uur per dag)
- + Water 362.500 liter/jaar = 2.370 liter/per persoon/per jaar = 9,5 liter/per persoon/per dag
- + Gas 475.575 kWh/per jaar/8100m² = 59 kWh/m²

Door alle duurzame ontwerpmaatregelen is er een verbetering opgetreden in de CO2 uitstoot van 37%.

