

Tekst | Lilliane Verwoolde Beeld | SADC, Brocacef en Studio Anneloes

# Het Value Added Plan Werkomgevingen creëren waar mensen willen zijn

Op Business Park Amsterdam Osdorp is het nieuwe multi-channel distributiecentrum voor Brocacef in aanbouw. Vanuit deze strategische locatie aan de rand van Amsterdam van Amsterdam kan de leverancier van medicijnen en medische hulpmiddelen voor apotheken, ziekenhuizen en instellingen de hele stad bevoorraden. Maar de locatie is meer dan strategisch. Gestimuleerd en ondersteund door gebiedsontwikkelaar SADC realiseert Brocacef hier ook een enorme reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Schiphol Area Development Company – kortweg SADC – maakt zich naast financieel rendement hard voor maatschappelijk rendement, onder meer door een bijdrage te leveren aan de transitie naar een circulaire economie. Daarom stelt zij eisen aan nieuwbouw op het gebied van duurzaamheid.

## HET VALUE ADDED PLAN

“Er zijn talloze manieren om bij deze ambitie aan te sluiten”, weet Dennis Meerburg, samen met onder andere projectmanager Yasha Schadee lid van het Sustainability Team van SADC, waar ook de TU Delft onderdeel van uitmaakt. “Aan alle ge-

bruikers van ‘onze’ locaties stellen we een aantal standardeisen. Denk hierbij aan de installatie van zonnepanelen, de beperking van het energiegebruik en de inzet van duurzame materialen. Maar het kan nog beter. Om dit voor elkaar te krijgen, vragen wij de gebruikers een Value Added Plan uit te werken. Hoe denken zij een bijdrage te leveren aan een circulaire economie?”

## GEËLEKTRIFICEERD TRANSPORT

Het SADC Sustainability team wil hierbij graag een handje helpen. “Sommige klanten hebben de circulaire gedachte al omarmd en maatregelen

genomen, anderen moeten de eerste stap nog zetten. Brocacef is een absolute koploper. Zij heeft in haar Value Added Plan de ambitie opgenomen om producten emissieloos te distribueren. Dat doet ze met elektrische auto’s en geëlektrificeerde bakfietsen, met voldoende laadpalen op het parkeerterrein, maar bijvoorbeeld ook bij de docks waar de vrachtwagenchauffeurs wachten totdat de levering is ingeladen.” Het dak van Brocacef wordt belegd met 5.758 zonnepanelen en voorziet hiermee in haar eigen energiebehoefte. De hoeveelheid is vergelijkbaar met de energie die 500 huishoudens in een jaar verbruiken.



Een werkomgeving waar je als werknemer wilt werken en als ondernemer succesvol wilt zijn. (Beeld: SADC)



'Pas na goedkeuring van het Value Added Plan wordt het erfpachtcontract getekend'

Dennis Meerburg: 'In de zomer van 2023 beschikt Brocacef over een werkomgeving die is omgeven door groen.'

## OMGEVEN DOOR GROEN

Brocacef zet ook in op visuele duurzaamheid. Begroeiende gevels en daken dragen bij aan de biodiversiteit. En dan is er nog de inzet van circulaire bouwmaterialen. Meerburg: “Het toegepaste beton is geproduceerd met aanzienlijk minder milieubelastend cement en zoveel mogelijk bouwmaterialen zijn re-used, repaired, refurbished of recycled. Naar schatting van Brocacef zorgt het totaal van deze maatregelen voor een footprint die 41% lager ligt dan de norm.”

## CIRCLE OF INFLUENCE

Meerburg realiseert zich dat gebiedsontwikkelaar SADC de meeste invloed heeft op gebiedsniveau. Om de circulaire ambitie te laten doorklinken tot in de gebruiksfase, zoekt hij zoveel mogelijk de dialoog. Zodra de reserveringsovereenkomst voor een locatie is vastgelegd, biedt hij zijn ondersteuning aan bij de verplichte uitwerking van het Value Added Plan. “De klant bepaalt zelf op welke onderwerpen hij wil excelleren. Pas na goedkeuring van het Value Added Plan wordt het erfpachtcontract

getekend. Alleen samen kunnen we een duurzame werklocatie realiseren.”

“Je krijgt er veel voor terug”, benadrukt Meerburg. “Op werkplekken die SADC ontwikkelt, wil je als werknemer werken en als ondernemer succesvol zijn. Geen troosteloze grijze dozen, maar fijne werkomgevingen met volop licht en omgeven door groen. Brocacef zit nu in de realisatiefase, maar beschikt in de zomer van 2023 over een prachtige, duurzame locatie.” ■



Studio Anneloes op Business Park Amsterdam Osdorp heeft conform haar Value Added Plan een biodiverse tuin voor haar medewerkers en de omgeving gecreëerd (Beeld: Studio Anneloes)



## Projectinfo

### 'Bij dit project wilden we geen groter beslag leggen op de netcapaciteit dan strikt noodzakelijk'

Bij het nieuwe distributiecentrum van Brocacef zet Van den Pol Elektrotechniek haar specialisme breed in. Onder meer met de complete E-voorziening, PV-panelen, laadpalen, inbraakinstallatie, datanetwerk, toegangscontrole en LED-verlichting. "Via een KNX-systeem integreren we de verlichting met andere installaties", zegt projectleider Elektrotechniek Johnny Gielen. "BREEAM eist dat de buitenverlichting na 23:00 uur automatisch dimt naar 10%. Bij nachtleveringen schakelt de verlichting na het aanbieden van een toegangspas tot 100% in, voldoende om veilig te lossen."

De inbraakinstallatie is in klasse 4 uitgevoerd. "Dit vereist veel specifieke oplossingen en kennis", stelt Richard de Keijzer, projectleider Beveiliging en ICT bij Van den Pol. Bij het inschakelen van de inbraakinstallatie gaan de verlichting en geluidsinstallatie uit. "Opnieuw een voorbeeld waarbij het verknopen van onze installaties zorgt voor minder energieverbruik en meer gebruiksgemak."

#### Automatisch afschalen

Bij dit project is de netcapaciteit beperkt. "Er is 2 MVA beschikbaar", zegt Gielen. "Voldoende voor de basisinstallatie, maar door aanvullende eisen is er een potentieel tekort. Niet alle installaties vragen echter op hetzelfde moment maximale energie. In overleg met Brocacef wordt de installatie zo ingeregeld dat wanneer piekbelasting nadert, bepaalde onderdelen automatisch afschalen. Deze slimme oplossing passen we steeds vaker toe."

#### Inzicht in klantwensen

Bij de Brocacef-nieuwbouw gingen eindgebruiker, Heembouw en Van den Pol in een vroeg stadium regelmatig om tafel. "Al brainstormend werden gebouw en installaties steeds concreter, met optimaal inzicht in de klantwensen én alle ruimte voor ieders expertise", aldus De Keijzer. "Zo'n werkwijze komt het eindresultaat zeer ten goede. Wat mij betreft vliegen we elk project zo aan."

**Slim&Duurzaam**

van den **POL** elektrotechniek

[vandenpol.com](http://vandenpol.com)

### Nieuwbouw distributiecentrum **Brocacef te Amsterdam Osdorp**

In Amsterdam Osdorp heeft Hardeman | van Harten gebouwd aan een duurzaam distributiecentrum voor eindgebruiker Brocacef. Het gebouw heeft een unieke uitstraling gekregen door de 2.000 m<sup>2</sup> composiet kaders die wij in een Silver Metallic kleur hebben gemonteerd. In totaal hebben wij gezorgd voor de montage van 28.000 m<sup>2</sup> aan dak- en gevelbeplating, binnenwanden en aluminium composiet.

**UTILITEITSBOUW**  
**AGRIBOUW**  
**RENOVATIE**

*de specialisten in dak- en wandbeplating*

**Hardeman | van Harten**  
Dak & wandbeplating

[www.hardeman-vanharten.nl](http://www.hardeman-vanharten.nl)

Volg ons ook via

T 0318 46 15 51 | E [info@hardeman-vanharten.nl](mailto:info@hardeman-vanharten.nl)