

1. DUURZAAMHEID BIJ NEINVER.

(Samenwerken voor een duurzamere wereld).

NEINVER is internationaal erkend als een duurzame ontwikkelaar en beheerder van winkelcentra. We streven voortdurend naar verbetering. Daarom is het ons doel voor alle projecten een BREEAM-In-Use-certificaat te behalen. NEINVER is bovendien het eerste bedrijf in de sector dat voor al zijn Europese vestigingen een ISO 50001-certificering kreeg.

<http://www.neinver.com/en/article/sustainability?c=grey>

Amsterdam The Style Outlets is volledig ontworpen conform de richtlijnen van BREEAM-NL. Doelstelling: de toekomstige flexibiliteit bevorderen door diverse duurzaamheidsaspecten in het ontwerp te integreren, zonder dat deze het specifieke gebruik van het gebouw zouden voorschrijven. We mikken voor de ontwerpfase op een BREEAM-NL 'Good'-duurzaamheidscertificaat (twee sterren), en zetten samen met de aannemer alles op alles om voor het opgeleverde gebouw een 'Very Good'-kwalificatie (drie sterren) te behalen.

Voor ons is de gebruiksfase van een duurzaam pand net zo belangrijk als de bouw ervan. Onze medewerkers, huurders en bezoekers bepalen uiteindelijk of de duurzame installaties en aspecten van het centrum het gewenste effect zullen hebben. Tijdens de ontwerpfase hebben we besproken welke overeenkomsten moeten worden gesloten, welke afspraken moeten worden gemaakt, en welke middelen moeten worden ingezet om alle gebruikers en bezoekers te informeren tijdens de gebruiksfase, en te garanderen dat de duurzame systemen en installaties van het winkelcentrum naar behoren functioneren.

NEINVER zal regelmatig bijeenkomsten organiseren met medewerkers en huurders om na te gaan hoe de energiezuinigheid verder kan worden verbeterd. Volgens onze interne kwaliteitsprocedures moet minstens twee keer per jaar een meeting met de huurders plaatsvinden om onder andere te spreken over zaken als energie- en waterverbruik, afvalproductie en algemene verplichtingen.

Bezoekers krijgen daarnaast via het informatiepunt inlichtingen over de werkzaamheden, evenementen en activiteiten, de locatie van voorzieningen (bv. laadstations), winkels en restaurants, de dienstregeling van openbare vervoermiddelen, verkeer en de duurzaamheidsprestaties (bv. recycling, water- en energieverbruik, CO₂-voetafdruk ...) van het winkelcentrum.

(Amsterdam The Style Outlets).

Het ontwerp voor Amsterdam The Style Outlets heeft heel wat duurzame kenmerken. Zo ligt de focus onder meer op:

1. goede bereikbaarheid (met het openbaar vervoer)
2. water- en energiebesparing
3. bewuste keuze van materialen
4. verminderen en scheiden van afval

(Water – ecosysteem).

Ook met de aannemer zijn overeenkomsten gesloten over de bouw van het pand. Afspraken met medewerkers en partners stellen hoe het gebouw en de installaties correct moeten worden gebruikt, voorkomen inefficiënt gebruik van resources, en beperken afval en beschadiging van het gebouw en de installaties.

2. DUURZAAMHEID IN AMSTERDAM THE STYLE OUTLETS.

Amsterdam The Style Outlets ligt op het terrein van de voormalige suikerfabriek CSM. Het winkelcentrum is ontworpen in een industriële stijl, geïnspireerd op traditionele fabriekspannen. De compacte constructie omvat twee verdiepingen parkeerruimte, met daarboven tal van straatjes en pleintjes met winkels en restaurants.

We wilden van meet af aan een duurzaam gebouw creëren. Opzet: voor Amsterdam The Style Outlets een BREEAM-duurzaamheidscertificaat behalen – een doel dat we ook voor onze andere winkelcentra hebben gerealiseerd.

Vanaf het prille begin van de ontwerpfase focusten de designers op duurzaamheid en bundelden ze hun ervaring op het gebied van installaties, constructies, ecologie ... De vele duurzaamheidsoplossingen in en rond het gebouw hebben betrekking op zes categorieën: emissievrij vervoer of vervoer met een lage CO₂-uitstoot bevorderen, water- en energieverbruik beperken, afvalbeheer, flexibiliteit, materiaalkeuze en waterecosysteem.

(G o e d e bereikbaarheid)

Amsterdam The Style Outlets ligt in het gebied dat ook wel 'Sugar City' wordt genoemd, en is uiterst makkelijk te bereiken. Het winkelcentrum bevindt zich op enkele minuten lopen van een treinstation / bushalte, op de belangrijkste fietsroutes naar Amsterdam en Haarlem, en aan de A200.

Het centrum ligt op zo'n 350 m afstand van een treinstation / bushalte, met een directe verbinding (duur: 10 minuten) naar Amsterdam Centraal. We willen alle bezoekers en medewerkers aansporen om gebruik te maken van het openbaar vervoer. Daarom zullen we onze medewerkers ov-kaarten ter beschikking stellen en onze partners (winkeleigenaren) vragen hetzelfde te doen. Voor extra drukke dagen zullen we – samen met onze partners – promotie-tools (bv. gratis drankjes / snacks, extra kortingen ...) bedenken om bezoekers te stimuleren per trein of bus naar Amsterdam The Style Outlets te reizen.

Naast fietsenstallingen bieden we ook de mogelijkheid om elektrische fietsen op te laden. Medewerkers worden aangemoedigd met het openbaar vervoer of per fiets naar het winkelcentrum te komen. Ze kunnen desgewenst gebruikmaken van de kleedkamers met douches en lockers.

Het terrein is tevens voorzien van laadstations voor elektrische auto's.

(Energie, water)

Om het energie- en waterverbruik te beperken, zijn de winkels, restaurants en algemene voorzieningen uitgerust met energiezuinige apparatuur en waterbesparende functies (kranen, douches met submetering en lekdetectie).

Alle liften en roltrappen in het gebouw zijn energiezuinig, en in alle openbare ruimtes – inclusief de garage – wordt energiebesparende ledverlichting gebruikt.

De sanitaire ruimtes zijn uitgerust met energiezuinige toiletten en afstandssensoren (die ervoor zorgen dat de lichten worden uitgeschakeld als er niemand aanwezig is). Bij het informatiepunt en op de website wordt het energie- en waterverbruik vermeld, en worden tips gegeven om het verbruik te beperken. Ook de te realiseren doelen voor meer efficiëntie worden daar weergegeven.

(Afvval)

In de openbare ruimtes zijn er diverse voorzieningen om verschillende soorten afval weg te gooien. In het centrum wordt herbruikbaar afval, zoals papier en plastic, evenals biologisch, chemisch en algemeen afval gescheiden en opgeslagen. Met alle winkels en restaurants zijn afspraken gemaakt over afvalscheiding, en regelmatig worden bijeenkomsten georganiseerd over het recyclen en verminderen van afval.

(Flexibiliteit)

In Amsterdam The Style Outlets zijn heel wat winkels en restaurants gevestigd – het aantal shops en de oppervlakte ervan kan bovendien van jaar tot jaar verschillen. De balken- en kolommenstructuur van het gebouw is bijzonder flexibel, zodat makkelijk rekening kan worden gehouden met die veranderingen. Winkelindelingen kunnen dus worden gewijzigd zonder grote aanpassingen aan het gebouw te doen. Installaties blijven bovendien ook gescheiden van de hoofdstructuur van het gebouw. Op die manier kunnen aanpassingen zonder structurele verbouwingen worden doorgevoerd.

(Gebruik van materialen)

Amsterdam The Style Outlets is een compact gebouw. Dat benadrukt de industriële uitstraling van het geheel én garandeert een efficiënt gebruik van ruimte en materialen. Er werd overeengekomen om voor het gebouw en de installaties duurzame, milieuvriendelijke materialen van gecertificeerde bronnen te gebruiken. In de overeenkomsten staat ook dat de materialen voor het gebouw en de binnenruimtes geen vluchtige organische stoffen mogen bevatten.

Een gebouw dat in gebruik is, zal na verloop van tijd verslijten. Om het winkelcentrum in goede staat te houden, kiezen we duurzame materialen die lang meegaan. We hebben 'kwetsbare' delen van het gebouw ook beschermd, zodat ze niet snel beschadigd of aangetast raken. Daarnaast slaan we de handen ineen met medewerkers en retailers om beschadiging van het gebouw – en dus extra uitgaven – te voorkomen.

(Waterecosysteem)

De voormalige industriezone 'Sugar City' was grotendeels bestraat. De klimaatverandering heeft tot gevolg dat we voor voldoende ruimte moeten zorgen om regenwater op te vangen en op te slaan, en de belasting van het rioleringsstelsel te verminderen.

De noordelijke gevel van Amsterdam The Style Outlets kreeg groene terrassen en grenst aan het water. Zo wordt een betere habitat voor verschillende species gecreëerd. Omdat de wateroppervlakte nu veel groter is dan vroeger zal ook de kwaliteit van het water er in het hele gebied op vooruitgaan.

Aan de zuidkant van het winkelcentrum ligt het kanaal ten noorden van de Haarlemmermeerpolder. Langs het kanaal wordt een nieuwe dijk aangelegd, met ruimte voor bomen vlakbij de waterkant. Planten en bomen in de winkelstraatjes van Amsterdam The Style Outlets creëren een aangename uitstraling. Verschillende vogel- en vleermuissoorten die in dit gebied leven, zoeken naar voedsel in de Ringvaart en het groen aan het water.

3. DUURZAAMHEID IN BESTAANDE WINKELCENTRA.

(Samenwerking)

NEINVER werkt samen met zijn partners (winkel- en restauranteigenaren) om de levenskwaliteit in de regio te verbeteren, het water- en energieverbruik te verminderen, afvalproductie te beperken en recycling te bevorderen. In elk winkelcentrum is er een informatiepunt waar bezoekers terecht kunnen voor inlichtingen over het correcte gebruik van de voorzieningen en installaties, en advies ingeval iets niet naar behoren werkt.

Aan winkel- en restauranteigenaren en medewerkers wordt een handleiding ter beschikking gesteld om te garanderen dat ze het gebouw en de installaties correct gebruiken. Het management van het winkelcentrum organiseert regelmatig bijeenkomsten met alle medewerkers en eigenaren van winkels en restaurants om de juiste handelwijze te bespreken, en initiatieven uit te werken om de duurzaamheidsprestaties nog te verbeteren.

NEINVER kiest voor groene stroom in al zijn winkelcentra, en zet huurders ertoe aan hetzelfde te doen.

(Duurzaam gebruik)

Niet alleen winkelluitbaters en medewerkers moeten zich inzetten om het gebouw en de installaties correct te gebruiken, ook bezoekers spelen een aanzienlijke rol. Op de website, bij het informatiepunt en in onze app vinden bezoekers alles over de beschikbare voorzieningen en hoe die moeten worden benut.

Elk NEINVER-winkelcentrum is uitgerust met een gebouwbeheersysteem (GBS). Zo kunnen verbruiksgegevens worden beheerd, en beslissingen worden genomen op basis van objectieve data – die tevens via de website kunnen worden opgevraagd door huurders en bezoekers.

(Duurzaam gebouw)

NEINVER zet sterk in op duurzaam ontwerpen en bouwen. Daarom willen we voor al onze winkelcentra een BREEAM-certificaat behalen. Die milieucertificering geeft de panden een aantoonbare meerwaarde. Bovendien kunnen daardoor ook makkelijker investeerders worden aangetrokken.

Voorbeelden van winkelcentra die een BREEAM-IN-USE-CERTIFICAAT hebben gekregen:

NAAM	PRESTATIES		MANAGEMENT	
LAS ROZAS THE STYLE OUTLETS	68,04	VERY GOOD	78,07	EXCELLENT
GETAFE THE STYLE OUTLETS	64,31	VERY GOOD	80,6	EXCELLENT
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES THE STYLE OUTLETS	66,86	VERY GOOD	82,99	EXCELLENT
CORUÑA THE STYLE OUTLETS	71,03	EXCELLENT	82,94	EXCELLENT
FACTORY URSUS	63,80	VERY GOOD	58,00	VERY GOOD
FACTORY ANNOPOL	67,10	VERY GOOD	55,30	VERY GOOD
FACTORY POZNAŃ	58,80	VERY GOOD	56,90	VERY GOOD
VICOLUNGO THE STYLE OUTLETS	51,8	GOOD	56,10	VERY GOOD
CASTEL GUELFO THE STYLE OUTLETS	59,60	VERY GOOD	63,70	VERY GOOD
ROPPEHEIM THE STYLE OUTLETS	75,80	EXCELLENT	87,3	OUTSTANDING

Voorbeelden van winkelcentra die een BREEAM-NIEUWBOUW- EN RENOVATIECERTIFICAAT hebben gekregen:

NAAM	PRESTATIES	
CORUÑA THE STYLE OUTLETS	71,03	EXCELLENT
VILADECANS THE STYLE OUTLETS	62,97	VERY GOOD
FACTORY ANNOPOL	60,44	VERY GOOD

In de overeenkomst met de aannemer worden eisen en afspraken vastgelegd om te garanderen dat de duurzaamheidsaspecten van het ontwerp tijdens de bouw correct worden geïmplementeerd. Voor de bouwfase wordt een duurzaamheidsplan opgemaakt in overeenstemming met een gecertificeerd milieumanagementsysteem (bv. ISO 14001). Dat omvat werkzaamheden die onder meer betrekking hebben op veiligheid, watervoorziening, monitoring energieverbruik evenals CO₂-verbruik en -reductie. Processen worden gecontroleerd om bodem- en watervervuiling tegen te gaan, en afval wordt gescheiden en correct gerecycled.

De inrichting van winkels en restaurants moet voldoen aan de afspraken bepaald in de 'green lease'.

De inrichtingswerkzaamheden worden gecoördineerd en gemonitord door een commissioning manager. Zo wordt gegarandeerd dat aan alle duurzaamheidseisen wordt voldaan.

Aangezien er een aantal essentiële verschillen zijn in de huidige plannen, zullen we vanaf het volgende project er beter op letten om al in het begin aan internationale klanten duidelijk te maken wat de verschillen en verwachtingen zijn bij BREEAM NL met betrekking tot BREEAM international.

4. PROJECTINFORMATIE.

Voor het ontwerp van Amsterdam The Style Outlets is een BREEAM-certificaat aangevraagd. Het doel is minimaal een 'good'-kwalificatie te behalen.

De volgende credits worden meegenomen in de berekening van de score:

MAN 01- Opdracht
MAN 02 - Bouwplaats en omgeving
MAN 03 - Impact bouwplaats
MAN 04 - Gebruikershandleiding
MAN 08 - Veiligheid
MAN 09 - Kennisoverdracht
MAN 10 - Het ontwikkelproject als leermiddel
HEA 03 - Tegengaan lichthinder
HEA 04 - Hoogfrequente verlichting
HEA 06 - Lichtregeling
HEA 09 - Interne luchtkwaliteit
HEA 11 - Temperatuurregeling
HEA 16 - Flexibiliteit
ENE 01 - Energiezuinigheid
ENE 02 - Subbemetering energiegebruikers
ENE 04 - Energiezuinige buitenverlichting
ENE 06 - Minimalisatie luchtinfiltratie en prestaties gebouwstructuur
ENE 07 - Energiezuinige koel- en vriesopslag
ENE 08 - Energiezuinige liften
ENE 09 - Energiezuinige roltrappen en rolpaden
ENE 26 - Waarborging thermische kwaliteit gebouwgeraamte
TRA 01 - Aanbod van openbaar vervoer
TRA 02 - Afstand tot basisvoorzieningen
TRA 03 - Fietsvoorzieningen
TRA 04 - Voetgangers- en fietsersveiligheid
TRA 07 - Vervoersinformatiepunt
TRA 08 - Toelevering en manoeuvreren
WAT 01 - Waterverbruik
WAT 02 - Watermeters
WAT 03 - Lekdetectie hoofdwateraanluiting
WAT 04 - Zelfsluitende watertoevoer sanitair
MAT 01 - Bouwmaterialen
MAT 05 - Duurzame inkoop van materialen
MAT 07 - Robuust ontwerpen
WST 01 - Afvalmanagement op de bouwplaats
WST 03 - Opslagruimte voor herbruikbaar afval
WST 05 - Compost.
WST 06 - Inrichting
LE 01 - Hergebruik van land
POL 01 - GWP van koudemiddelen voor klimatisering
POL 03 - Voorkomen van lekkages voor koudemiddelen
POL 04 - GWP van koudemiddelen voor koel- en vriesopslag
POL 05 – Ruimteverwarminggerelateerde NOx-emmissies

(Het terrein en het gebouw)

Het outletterrein heeft een oppervlakte van ongeveer 3,71 ha, de watervlakte aan de noordkant van het perceel is 0,51 ha groot.

De brutovloeroppervlakte van het gebouw (BVO) bedraagt zo'n 69.850 m², met de volgende indeling:

- Winkels: 18.000 m² BVO
- Restaurants: 1000 m² BVO
- Parkeerruimte: 46.800 m² BVO
- Ingangen en verticale transportsystemen: 1950 m² BVO
- Kantoren: 800 m² BVO
- Technische ruimte, opslagruimte, ruimte voor afval: 1300 m² BVO

(Verwacht energie- en waterverbruik)

Het totale energieverbruik van het gebouw (verwarmde algemene ruimtes en winkels) wordt geschat op zo'n 3,75 miljoen kWh per jaar. Dat komt overeen met gemiddeld 172 kW / m² BVO / jaar voor deze ruimtes. Het gebouw wordt elektrisch verwarmd en zal niet voorzien zijn van een gasinstallatie. Voor de algemene ruimtes wordt stroom aangekocht bij een groene leverancier. De winkel- en restauranteigenaren worden ertoe aangezet hetzelfde te doen.

Het waterverbruik in het gebouw (bij circa 300 medewerkers en zo'n 2 miljoen bezoekers) wordt geraamd op ongeveer 20.000 m³ per jaar.