ARA ALMELO

By Stellar Development

ARA ALMELO

Ara Almelo, een bestemming waar mensen willen zijn.

EASY EXPRESS
Cargo trans United.
logistics
KRONE

Cargo
trans
United.

Cargo
trans
United
LOGISTICS

Index

10/11
Over Stellar Development

12/13
Naamgeving

14/55
Introductie

26/31
Locatie

32/56
Plattegronden

58/85
Natuur

86/113
Architectuur

114/131
Technologie

132/143
Functionaliteit

144/145
Contact

STELLAR
DEVELOPMENT

Wij zijn ervan overtuigd dat logistiek vastgoed moet veranderen. Hoewel het op dit moment voldoet aan de steeds maar groeiende economische vraag, voorziet het niet in de behoeften van onze maatschappij als geheel. Dit willen wij anders doen.

Via een verticale benadering en met 80 jaar ervaring van Heembouw aan onze zijde, ontwikkelen wij logistiek vastgoed waarin natuur, architectuur, technologie en functionaliteit samenkomen. Omdat wat we vandaag bouwen, invloed heeft op morgen.

Wij zetten in op kwalitatieve meerwaarde op de lange termijn. Met gevoel, design, data en technologie creëren wij optimale synergie tussen logistiek en menselijke behoeften. Waardoor een Stellar Development ontwikkeling niet alleen plek inneemt, maar inspireert om er te werken en te zijn.

Wij zijn Stellar Development en ontwikkelen bestemmingen.

Naamgeving van een Stellar bestemming

Stellar Development geeft zijn bestemmingen namen die zijn geïnspireerd op het sterrenstelsel. Hiermee maakt Stellar Development duidelijk dat alle bestemmingen onderdeel zijn van een groter geheel. De naam “Ara” voor Ara Almelo is gekozen omdat dit in het Latijn betekent “het altaar”. De mythe refereert aan de plek waar alle Romeinse goden samenkwamen. Wij streven ernaar om deze bestemming te ontwikkelen door onze vier merkpijlers met elkaar samen te laten komen. De vorm en positie, entree, van deze bestemming refereert aan de naam “Ara” op het XL Businesspark Twente.

Introductie

Eersteklas logistieke bestemmingen waar mensen willen werken en willen zijn. Die realiseert Stellar Development. Omdat wat we vandaag bouwen invloed heeft op morgen. De vier onderscheidende pijlers van onze projecten zijn natuur, architectuur, technologie en functionaliteit. Stellar Development realiseert deze unieke logistieke bestemming Ara Almelo in samenwerking met Heembouw.

Naast het ontwerpen van een aantrekkelijk en functioneel warehouse wilden wij ook de belangen van mens, natuur en dier in de opgave meenemen: we staan immers ook voor natuurinclusief bouwen. Het ecologisch natuurscherm is de ontwerpoplossing die antwoord geeft op alle ontwikkelingsuitdagingen. Het is een prachtige ecologische strik om de bestemming heen waardoor het een uniek karakter krijgt, voldoet aan alle eisen en een sterke bijdrage levert aan de biodiversiteit van het gebied.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

EASY EXPRESS
LOGISTICS

Kantoorgedeelte van Ara Almelo.

De in het oog springende architectuur draagt bij aan de biodiversiteit en maakt Ara Almelo tot het groene visitekaartje van XL Businesspark Twente.

Ara Almelo is gesitueerd naast de entree van het XL Businesspark Twente en langs de A35. De perfecte locatie bood Stellar Development de kans om de vier merkpijlers - natuur, architectuur, technologie en functionaliteit - kwalitatief en hoogstaand in te vullen. Dit heeft geresulteerd in een logistiek efficiënte bestemming met state of the art technologie, die omgeven wordt door een uniek, ecologisch natuurscherm van bijna veertien en een halve meter hoog en bijna één kilometer lang. Door de merkpijler “natuur” een centrale plek te geven, ontstaat er een hele sterke relatie met de omgeving en een zeer prettige bestemming om te zijn en te werken. De in het oog springende architectuur levert een sterke bijdrage aan de biodiversiteit en maakt de bestemming tot het groene visitekaartje van het XL Businesspark Twente.

Verhuurbare oppervlakte

Bedrijfshal

39.131 m²

Kantoren

2.582 m²

Mezzanine

5.257 m²

Technische specificaties

Verhuurbare oppervlakte

Bedrijfshal

39.131 m²

Mezzanine

5.257 m²

De bestemming is zodanig innovatief ontworpen dat het geschikt is om een gangenpatroon in te creëren waardoor zowel reachtrucks als smalle gangen trucks gebruikt kunnen worden.

Unieke zichtlocatie aan de A35 en gelegen naast de entree van het XL Businesspark Twente. Een uitstekende logistieke bestemming met optimale nationale en Europese logistieke verbindingen.

Het markante ecologische natuurscherm is een van de grootste in Europa. Het omringt de bestemming en wordt bedekt met planten die het gehele jaar onder andere voedsel en schuilplaatsen bieden aan vogels en insecten. Tevens biedt het de mogelijkheid voor het aanbrengen van een eigen logo, zodat iedere eindgebruiker uitstekend zichtbaar is.

Ara Almelo is vanaf Q3 2023 beschikbaar voor één tot mogelijk vier eindgebruikers.

In het ontwerp en de keuze van materialen en technieken is gestreefd naar een zo laag mogelijke CO_2-footprint. Ara Almelo presteert hierdoor 66% beter dan de wettelijke MPG-norm (Milieu Prestatie voor Gebouwen).

Deze natuurinclusieve bestemming heeft alles in zich om een significante bijdrage te leveren op het gebied van goed werkgeverschap. Een groene werkomgeving heeft bovendien een bewezen positief effect op de productiviteit, motivatie en concentratie van werknemers.

Verhuurbare oppervlakte

Bedrijfshal

39.131 m²

Mezzanine

5.257 m²

Bedrijfshal

Vrije hoogte magazijn
12.2 m¹

Vrije hoogte expeditie
4.6 m¹

Vloerbelasting magazijn
50.00 kN/m²

Vloerbelasting expeditie
25.00 kN/m²

Puntbelasting stellingen
90.00 kN

Hoogte betonplint
2.50 m¹

Laaddocks
39

Maaiveldeuren
4

Vrije ruimte overheaddeuren
3150 x 2910 mm

Verlichting expeditieruimte
150-400 lux

Verlichting bedrijfshal
150-400 lux

Sprinklersysteem
ESFR K25

Vlakheidsklasse magazijn
Supervlak
(DIN-15851-1)

Data
Intelligente
totaaloplossing

Verwarmingsinstallatie bedrijfshal
Vloerverwarming

Beveiliging
TAPA-A voorbereid

Mezzanine

Vloerbelasting
7.50 kN/m²

Diepte
16 m¹

Terrein

Kaveloppervlakte
70.049 m²

Footprint gebouw
40.364,59 m²

Milieucategorie
3.2

Parkeerplaatsen
425

Elektrische auto oplaadpunten
42

Kantoren

Vloerbelasting
4.00 kN/m²

Verlichting kantoor
150-500 lux

Verwarmingsinstallatie kantoor
Systeem
geïntegreerd in
het plafond

Verhuurbare oppervlakte

Bedrijfshal

39.131 m²

Mezzanine

5.257 m²

Bedrijfshal A

Bedrijfshal
7.902 m²

Kantoren
678 m²

Mezzanine
955 m²

Laaddocks
8

Parkeerplaatsen
86

Bedrijfshal B

Bedrijfshal
7.904 m²

Kantoren
588 m²

Mezzanine
955 m²

Laaddocks
8

Parkeerplaatsen
86

Bedrijfshal C

Bedrijfshal
11.109 m²

Kantoren
563 m²

Mezzanine
1528 m²

Shipping office
48 m²

Parkeerplaatsen
120

Laaddocks
11

Bedrijfshal D

Bedrijfshal
12.215 m²

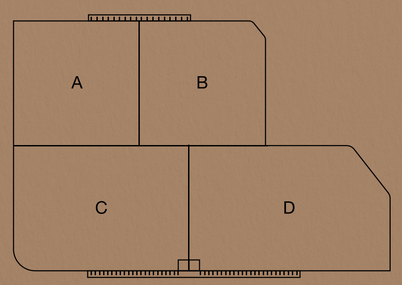
Kantoren
657 m²

Mezzanine
1818 m²

Shipping office
48 m²

Parkeerplaatsen
133

Laaddocks
12



Ara Almelo is beschikbaar in 4 zelfstandige units, ieder bestaande uit een eigen bedrijfshal, kantoor, mezzanine en parkeerplaatsen. Alle metrages betreft VVO (verhuurbaar vloer oppervlak)

Verhuurbare oppervlakte

Bedrijfshal

39.131 m²

Mezzanine

5.257 m²

Natuur, architectuur, technologie en functionaliteit. Kenmerkend voor een bestemming van “stellar” kwaliteit.

Bijzonder aan Ara Almelo is de natuurinpassing in het Twentse coulisselandschap: het halfopen landschap met door heggen en houtwallen afgeschermde percelen. Het unieke ecologisch natuurscherm en de te creëren poel leggen een natuurlijke verbinding met dit karakteristieke landschap. De omvang van het scherm verhoudt zich uitstekend met de bebouwde omgeving. Het volledig met beplanting begroeide scherm fungeert als een sterke ecologische schakel tussen de huidige bedrijvigheid en de historische natuur.

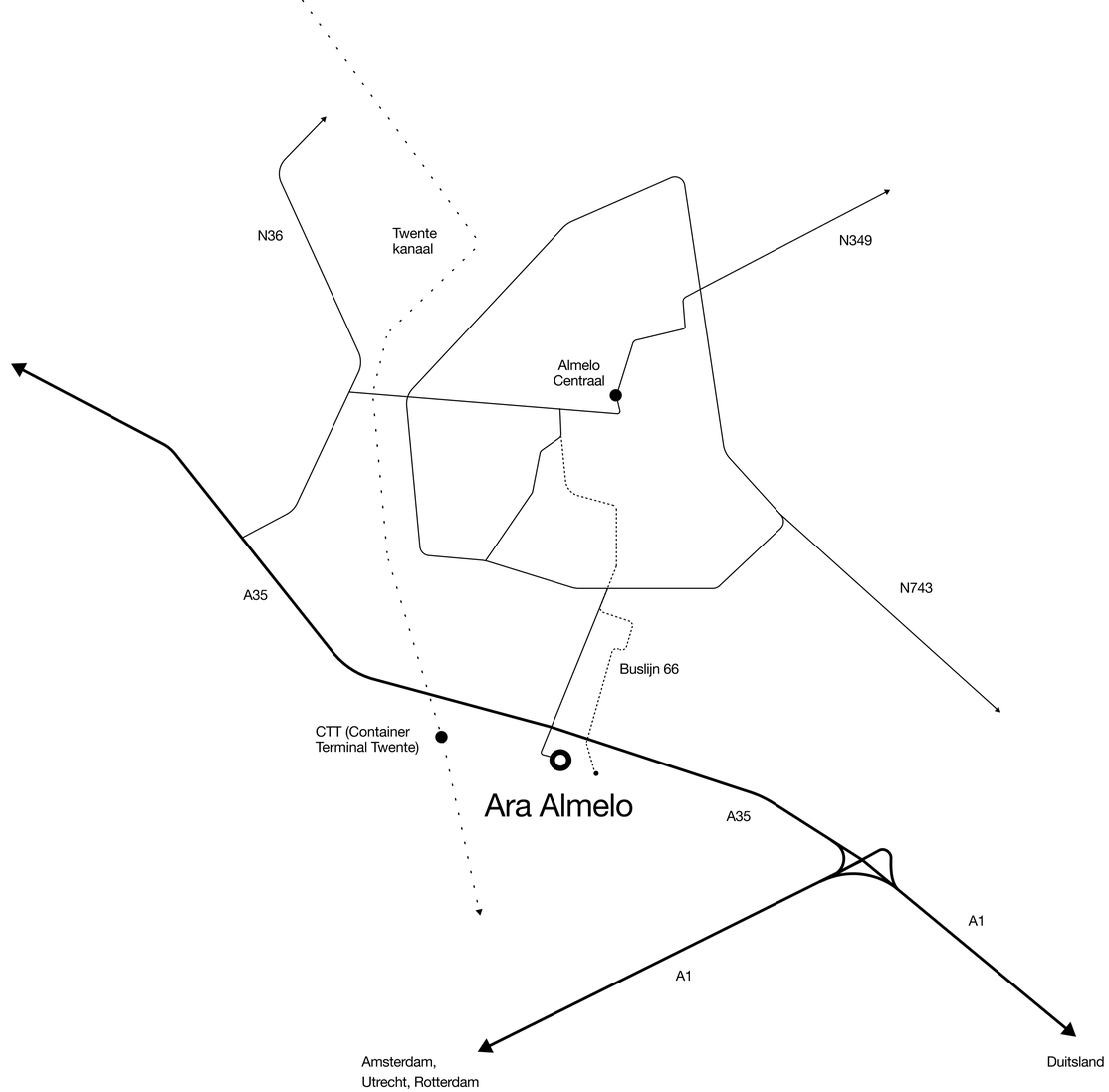
Locatie

Ara Almelo ligt aan de entree van het XL Businesspark Twente en aan de A35, die binnen een paar minuten naar de A1 leidt. Deze bestemming voldoet aan alle logistieke specificaties die men van een modern warehouse mag verwachten en biedt een optimale verbinding met de Randstad, Duits achterland en Oost-Europa.

XL Businesspark Twente is een multimodaal bedrijventerrein dat uitstekend bereikbaar is via weg, water en spoor. Door de ligging aan het Twente Kanaal en de aanwezigheid van de inlandterminal Combi Terminal Twente (CTT) is het de ideale locatie voor binnenvaartverbindingen met Rotterdam en Hamburg. Rijkswaterstaat werkt aan de aanleg van een nieuwe zwaaikom bij CTT en aan de algemene verruiming van de vaarweg tot 2,8 meter diep, dit zal in het voorjaar van 2023 gereed zijn. Twente Airport ligt in de directe omgeving (15 minuten rijafstand).

De bestemming is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Het NS-station Almelo ligt op slechts 7 km afstand en heeft regelmatige busverbindingen met het XL Business Park Twente. De bushalte ligt op 200 meter van de bestemming.

Adres
Newton 1, 1a, 2, & 2a, Almelo



Snelwegen

A35 – bereikbaar in 1 minuut
A1 – bereikbaar in 6 minuten

Minuten per auto

CTT (Container Terminal Twente) – 2 minuten
Twente Airport – 15 minuten

Openbaar vervoer

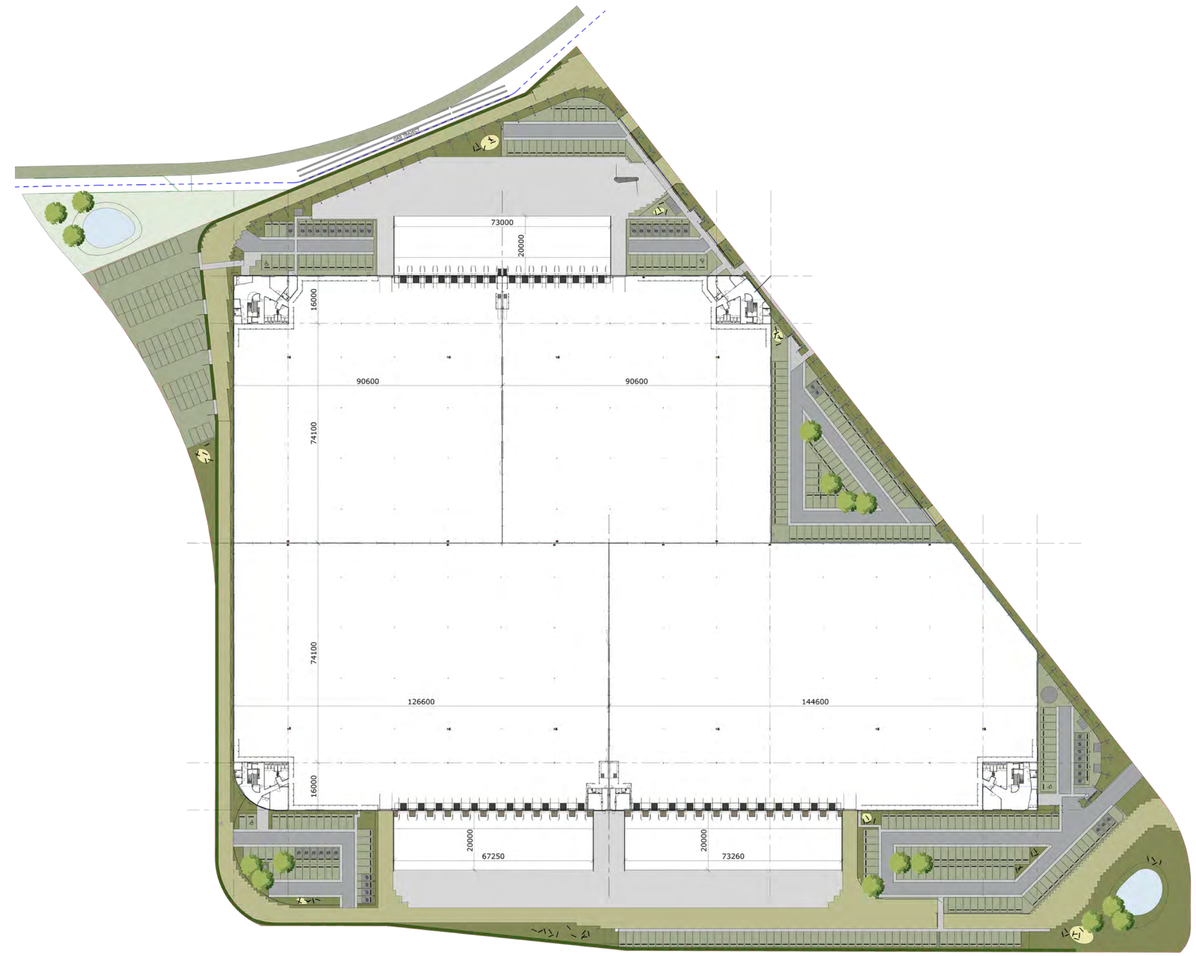
NS-station Almelo – 16 minuten (vanaf halte Almelo Businesspark Twente)

Bushalte op ca. 200 meter

Plattegronden

Terrein
Overzicht begane grond
Overzicht eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal A begane grond
Kantoor bedrijfshal A eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal B begane grond
Kantoor bedrijfshal B eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal C begane grond
Kantoor bedrijfshal C eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal D begane grond
Kantoor bedrijfshal D eerste verdieping
Stellingplan
Gevels
Doorsneden

Terrein

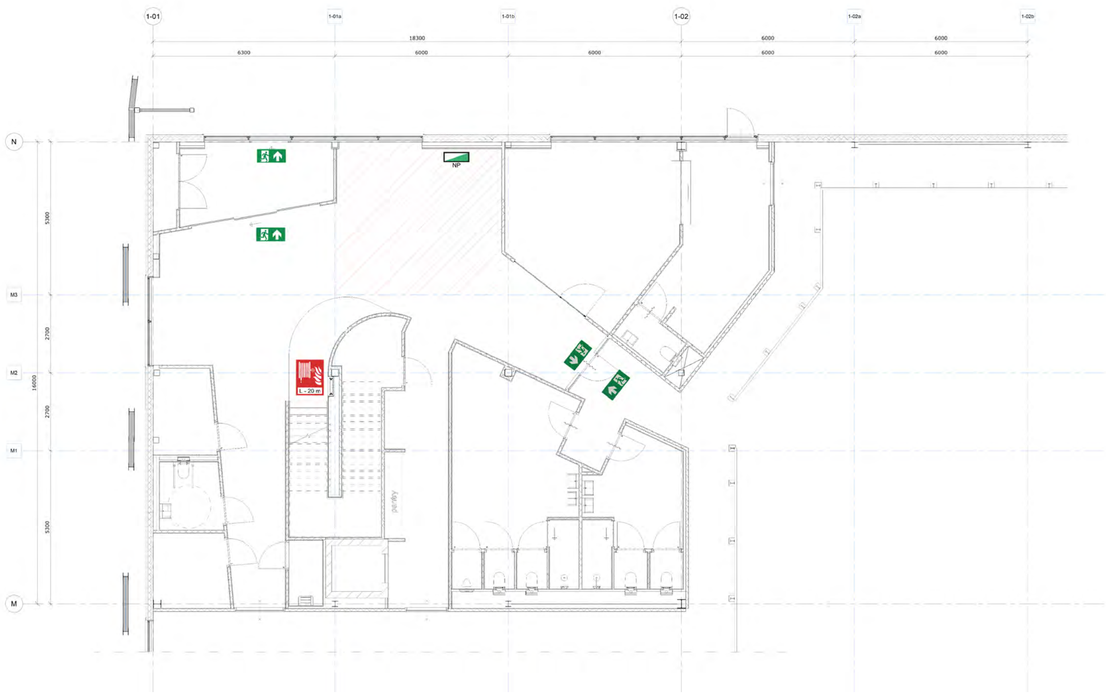

73000
20000
16000
90600
90600
74100
74100
126600
144600
16000
20000
67250
20000
73260

Overzicht begane grond

Vrije hoogte
12.2 m[1]

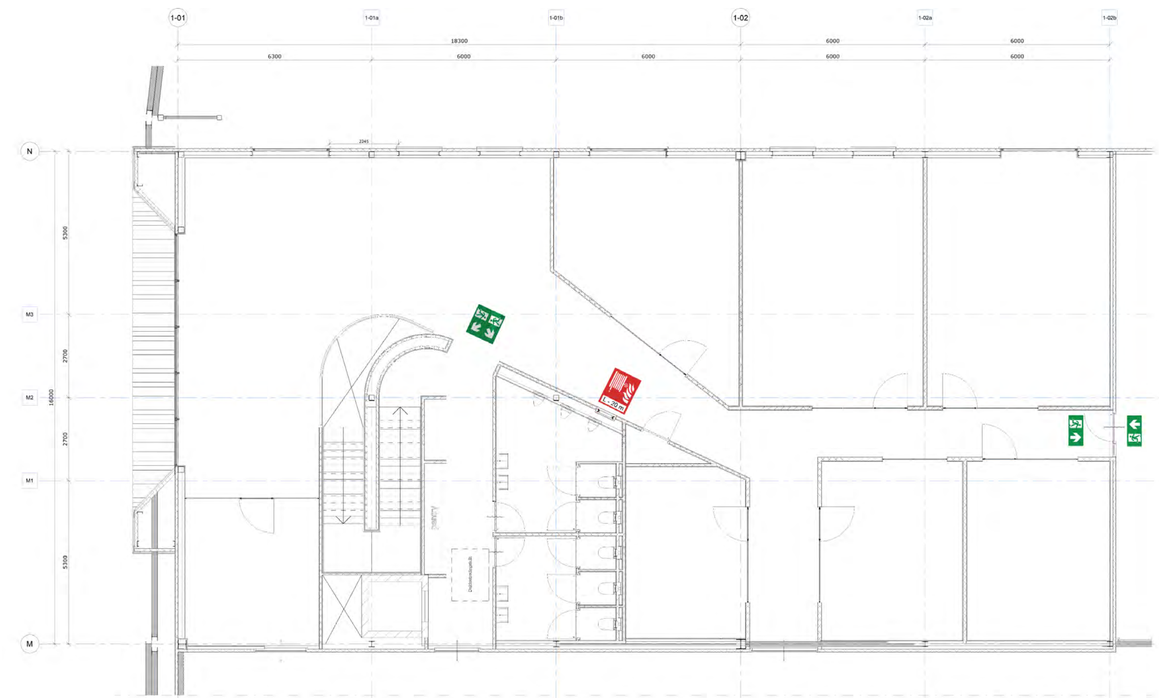
Overzicht eerste verdieping

Kantoor bedrijfshal A begane grond



Kantoor A begane grond
230 m²

Kantoor bedrijfshal A eerste verdieping

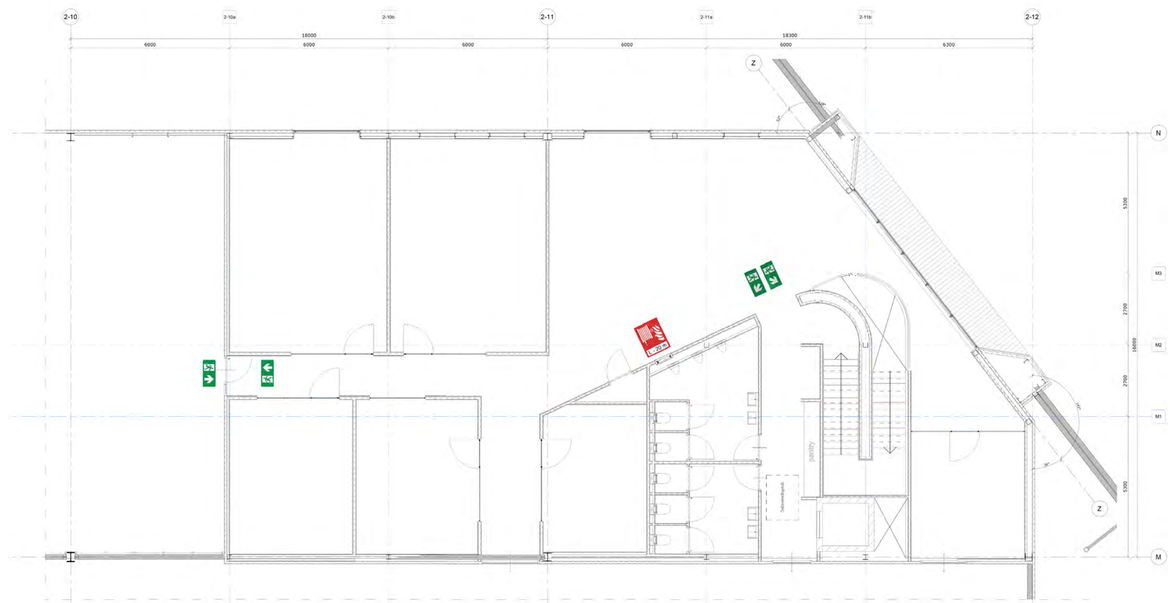


Kantoor A eerste verdieping
448 m²

Kantoor bedrijfshal B begane grond

Kantoor B begane grond
186 m²

Kantoor bedrijfshal B eerste verdieping

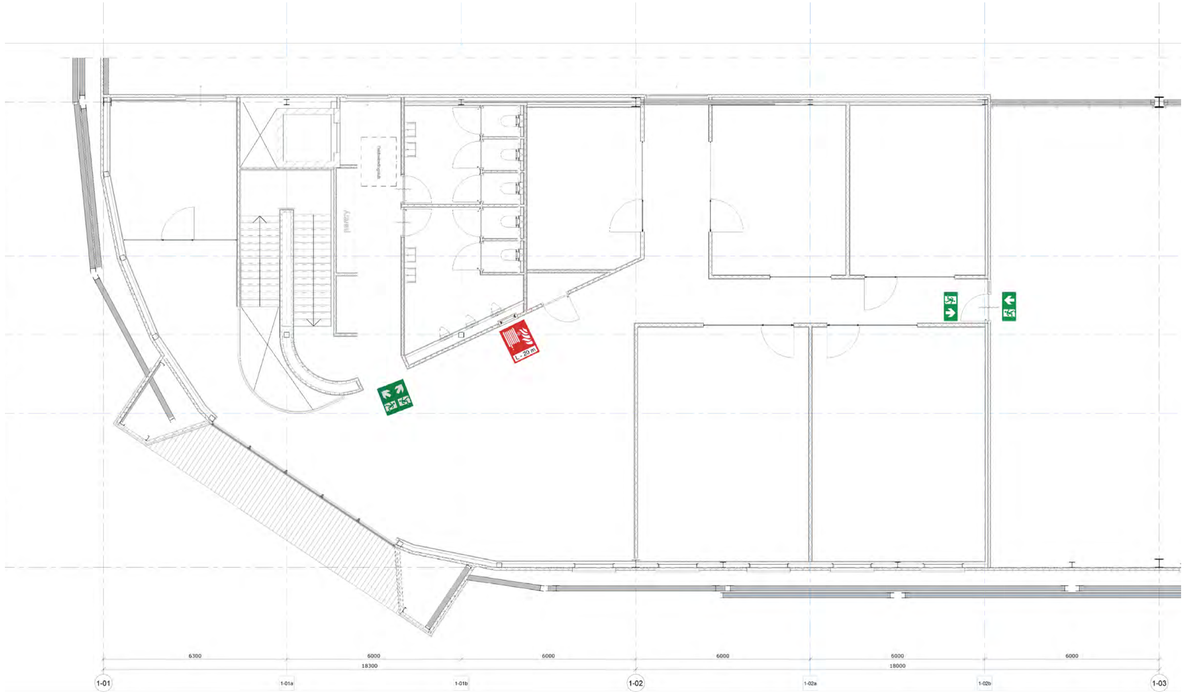


Kantoor B eerste verdieping
402 m²

Kantoor bedrijfshal C begane grond

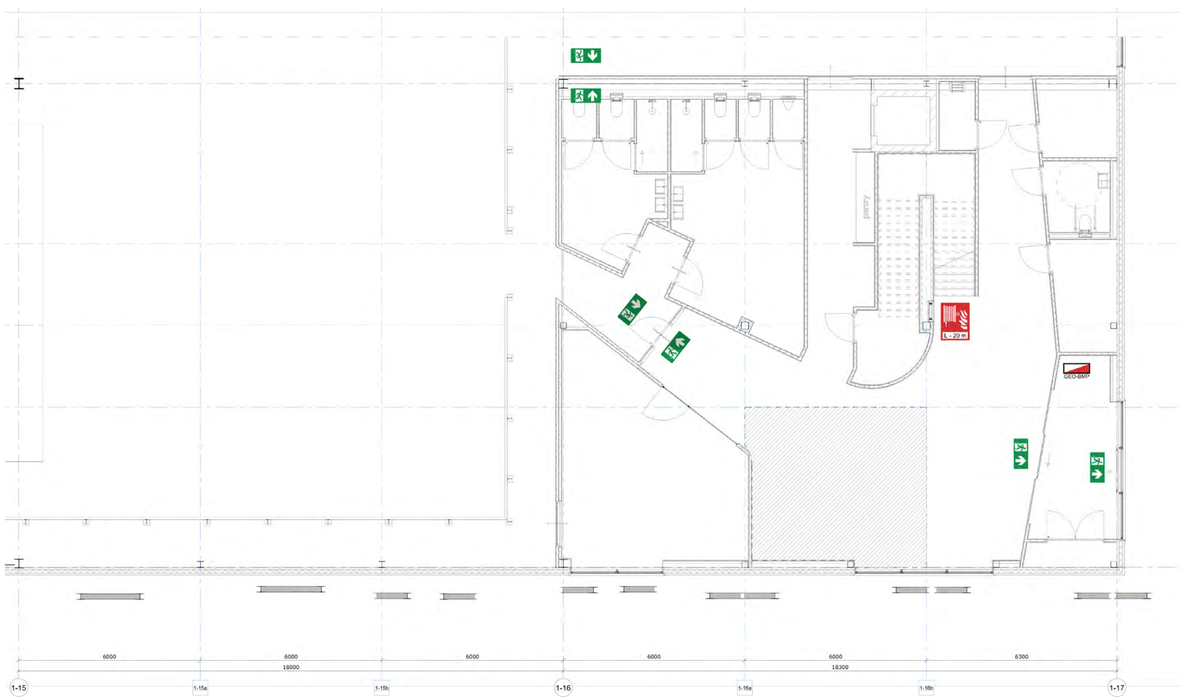
Kantoor C begane grond
165 m²

Kantoor bedrijfshal C eerste verdieping



Kantoor C eerste verdieping
398 m²

Kantoor bedrijfshal D begane grond

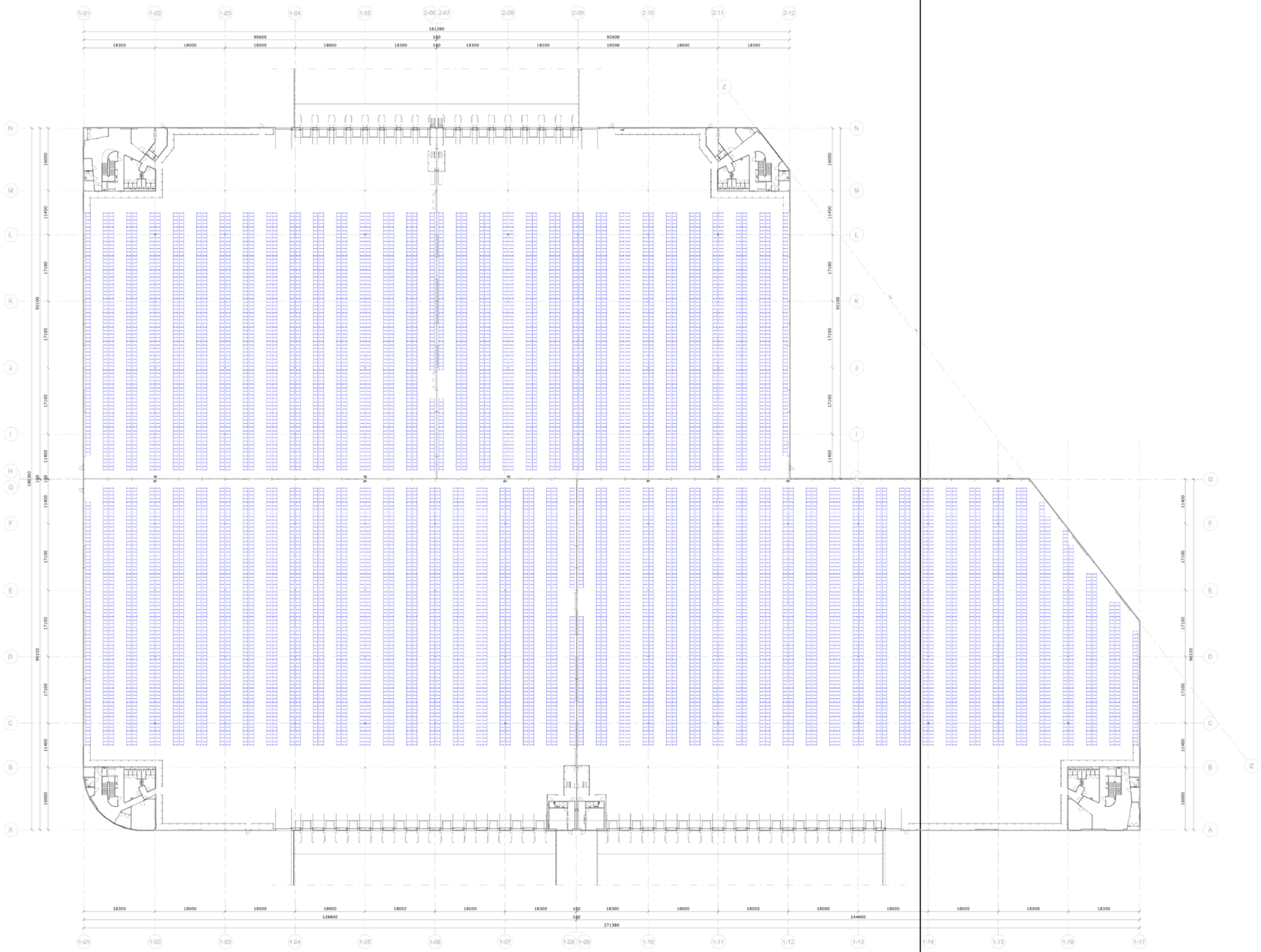


Kantoor D begane grond
209 m²

Kantoor bedrijfshal D eerste verdieping

Kantoor D eerste verdieping
448 m²

Stellingplan

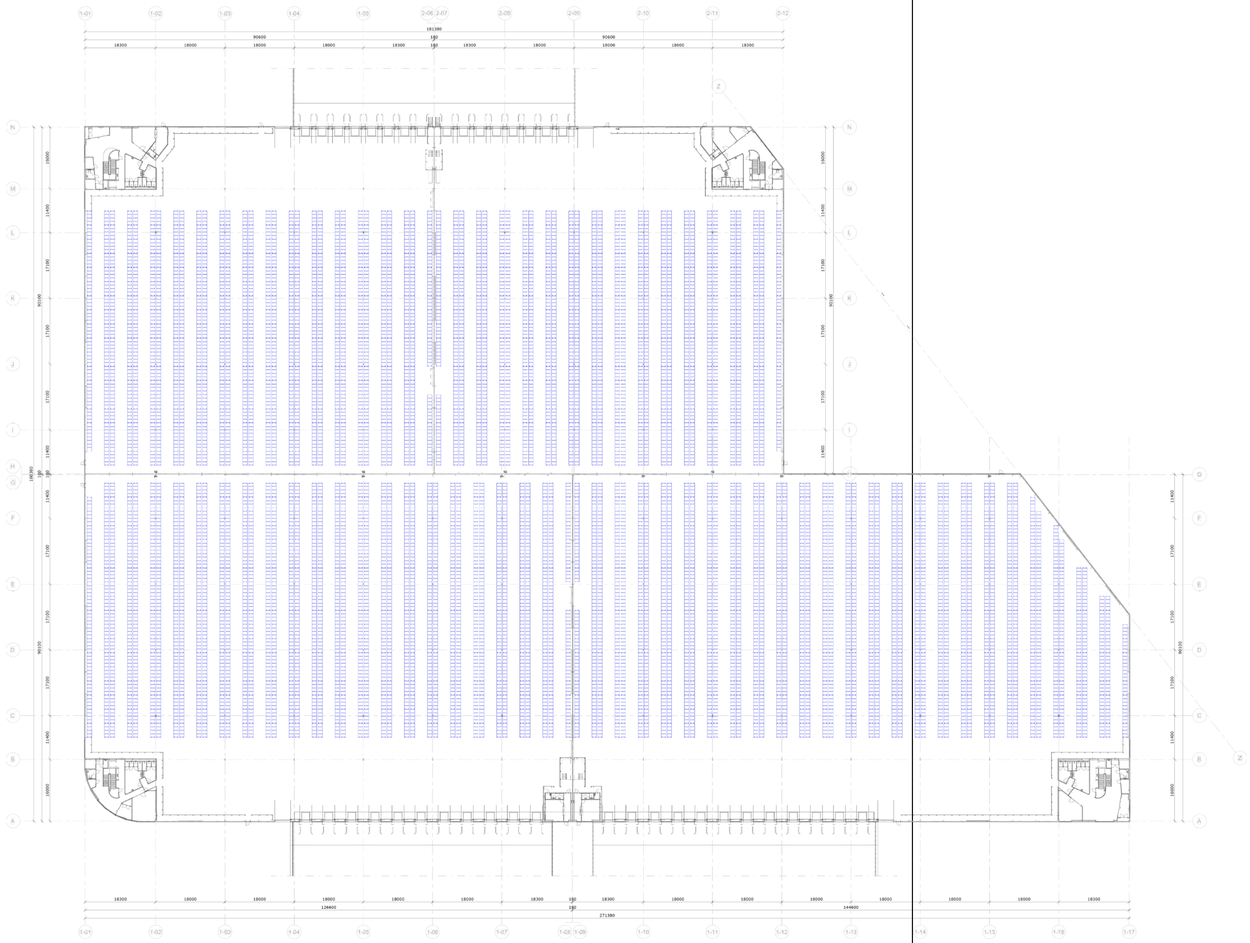


Technische specificaties

Plattegronden

Plattegronden

Stellingplan



Bedrijfshal A	Blok pallets	Euro pallets
Reach Truck 100%	12.350	12.890
Smalle gangen 100%	16.490	17.200

Bedrijfshal B	Blok pallets	Euro pallets
Reach Truck 100%	12.350	12.890
Smalle gangen 100%	16.490	17.200

Bedrijfshal C	Blok pallets	Euro pallets
Reach Truck 100%	17.300	18.070
Smalle gangen 100%	23.110	24.120

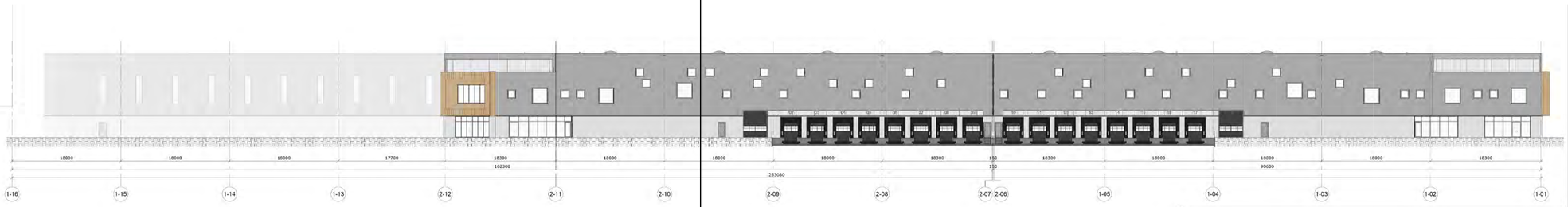
Bedrijfshal D	Blok pallets	Euro pallets
Reach Truck 100%	18.800	19.530
Smalle gangen 100%	24.640	25.730

Uitgangspunten waarop deze getallen zijn gebaseerd:

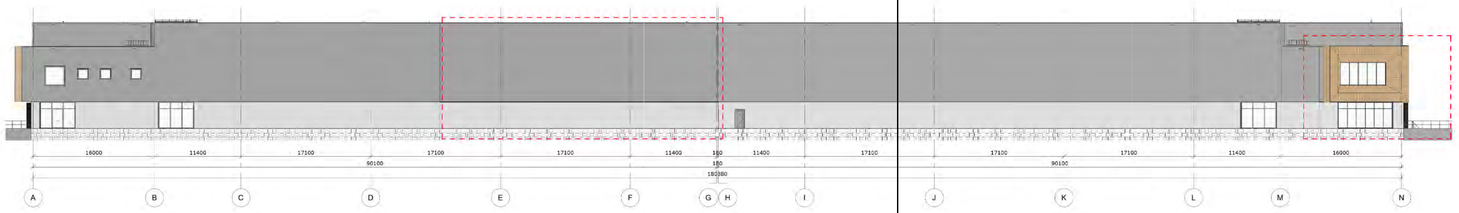
Expeditiezone achter docks	21.7 m
Maximale vrije hoogte	12.2 m
Maximale hoogte gebouw	13.7 m
Afschot (algemeen)	ca. 16 mm/m¹
No-go area sprinklerinstallatie	1.2 m
Producthoogte	1.8 m
Verdiepingshoogte stellingliggers	2.05 m
Toplaag	1.9 m
Liggermaat stellingmodule	3.6 m
Totale stapelhoogte	6 lagen

Gevels

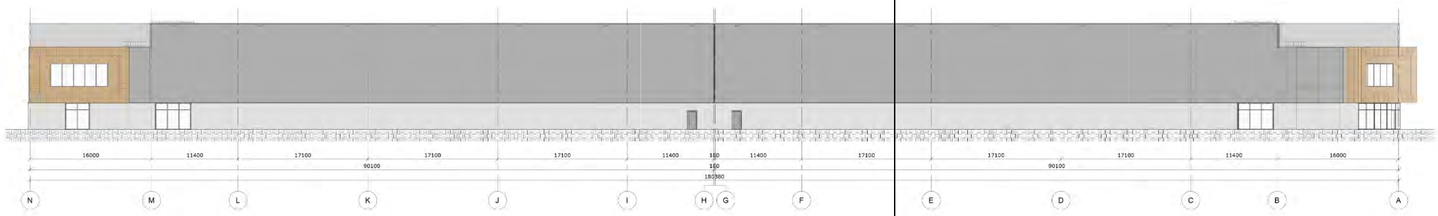
Gevelaanzicht Noord



Gevelaanzicht Oost

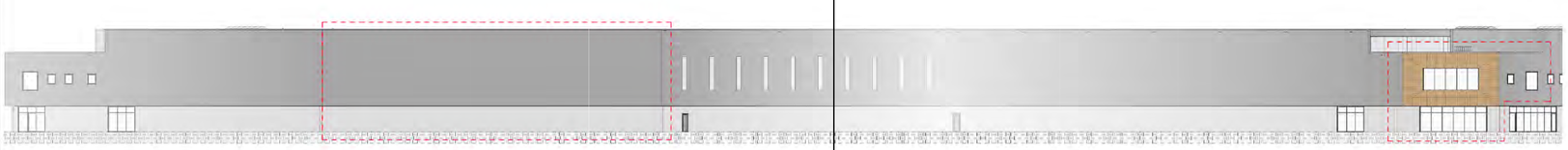


Gevelaanzicht West

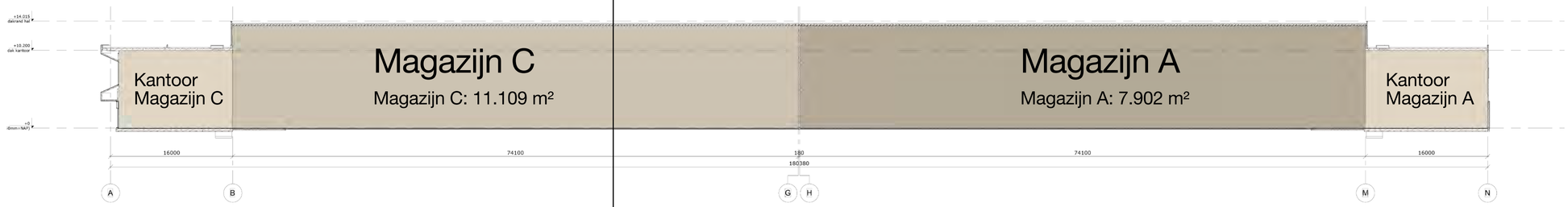


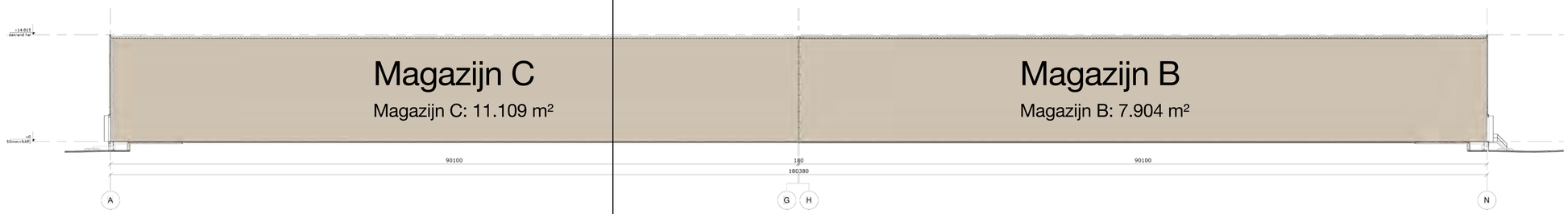
Gevelaanzicht Zuid

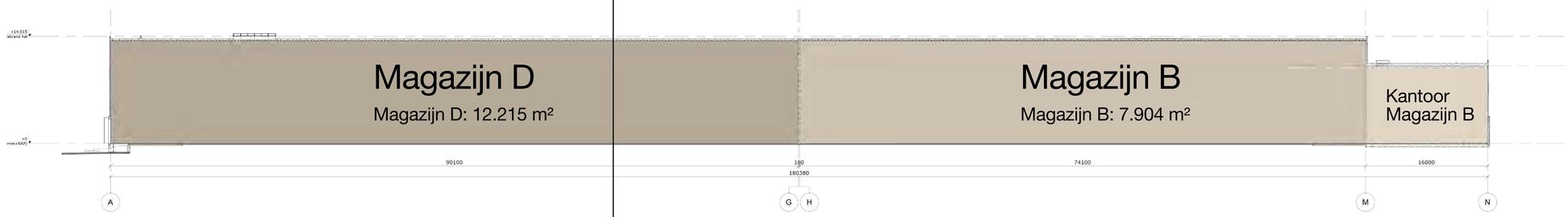
Gevelaanzicht Noord-Oost



Doorsneden







Vrije hoogte
12.2 m[1]

Plattegronden

Terrein
Overzicht begane grond
Overzicht eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal A begane grond
Kantoor bedrijfshal A eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal B begane grond
Kantoor bedrijfshal B eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal C begane grond
Kantoor bedrijfshal C eerste verdieping
Kantoor bedrijfshal D begane grond
Kantoor bedrijfshal D eerste verdieping
Stellingplan
Gevels
Doorsneden

stellardevelopment.eu/destinations/ara-almelo/floorplans

Natuur

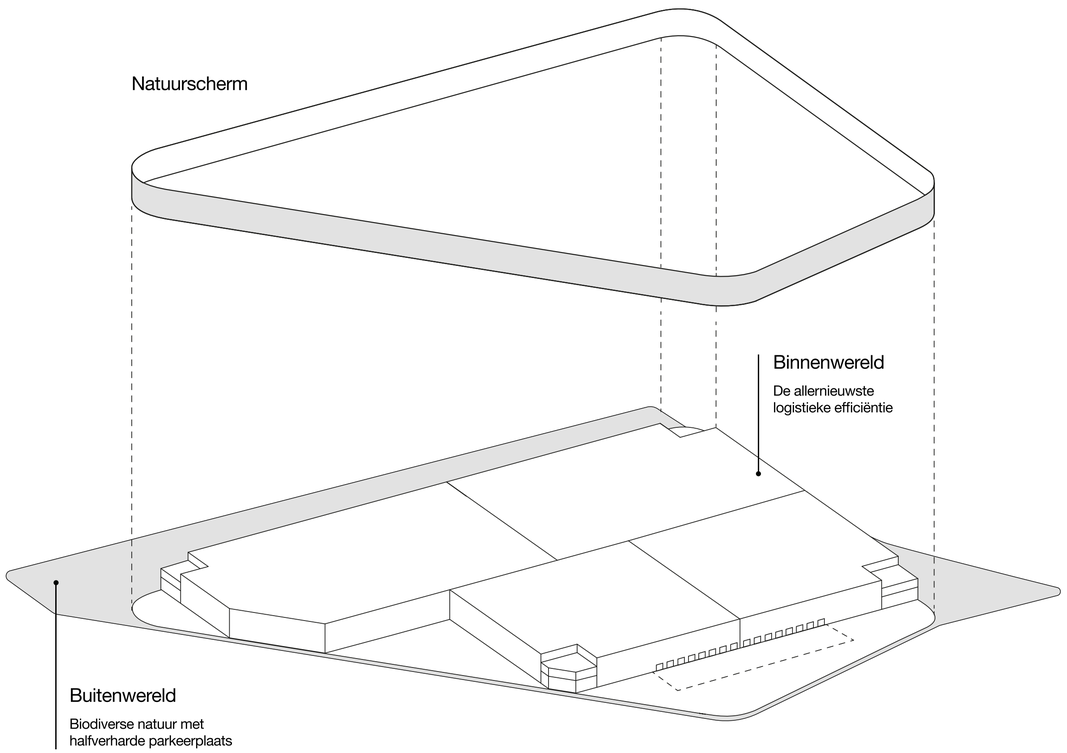
Geïnspireerd door het Twentse coulisselandschap, dat bestaat uit halfopen landschap met door heggen en houtwallen afgeschermde percelen.

Coulisselandschap

Het markante ecologische natuurscherm is een van de grootste in Europa.

Het volledig met planten begroeide scherm is een prachtige ecologische strik om de bestemming heen. Het klimaatadaptieve natuurscherm wordt duidelijk zichtbaar langs de A35 en vormt een sluier om de bedrijvige logistieke binnenwereld.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten



Een “natuurlijke” verbinding creëren tussen twee werelden.

Het ecologisch natuurscherm creëert een binnen- en een buitenwereld. De binnenwereld is volledig ingericht op logistieke efficiency. De buitenwereld is maximaal natuur inclusief: bloemrijk gras, half verharding waar mogelijk, klimaat adaptief en natuurlijk zo biodivers mogelijk met nestmogelijkheden voor verschillende soorten dieren. Het scherm is de scheidslijn, maar ook de verbinding tussen beide werelden. Vanuit de binnenwereld is er overal zicht op het natuurscherm: mensen zullen hierdoor ervaren dat natuur een integraal onderdeel uitmaakt van hun verblijf. Zo’n natuurlijke werkomgeving heeft onder andere een bewezen positief effect op de productiviteit, motivatie en concentratie van de werknemers.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

12.000 m²

Oppervlakte van het natuurscherm

Het volledig met planten begroeide scherm is bijna 1000 meter lang en tot 14,5 meter hoog. De beplanting zal het jaar rond onder andere voedsel en schuilplaatsen bieden aan vogels en insecten.

“Het natuurscherm omarmt het gebouw op een grootse wijze.”

Bij het ontwerpen van de buitenruimte van Ara Almelo hebben we ons laten inspireren door het Twentse coulisselandschap: het halfopen landschap met door heggen en houtwallen afgeschermde percelen. In de open ruimte voor de bestemming wordt een poel gecreëerd met daaromheen bomen. Deze omgeving sluit aan bij het natuurscherm, dat als een “groene gevelwand” om het gebouw heen komt te staan. Het scherm is bijna 1 km lang en wordt beplant met klimplanten die elkaar aanvullen in groei- en bloeiwijze gedurende alle seizoenen en de biodiversiteit bevorderen.

Met het scherm leggen we een verbinding met de directe natuurlijke en bebouwde omgeving: het bedrijventerrein heet XL Businesspark en Ara Almelo biedt ruimte aan een of meerdere grote logistieke gebruikers. Het natuurscherm omarmt de bestemming op grootse wijze en wordt een iconische “eyecatcher”: voor gebruikers en bezoekers, maar ook voor passanten die vanuit de auto vanaf de A35 een prachtig zicht hebben op Ara Almelo. Zo wordt deze bijzondere bestemming straks het visitekaartje voor XL Businesspark Twente en de gemeente Almelo.

"Het natuurscherm omarmt het gebouw op een grootse wijze."

Tuin- en Landschapsarchitect, Joost Emmerik
EMMERIK Garden Design and Research

EASY
EXPRESS
LOGISTICS

Een nieuw natuursysteem voor mens en dier.

Het natuurscherm is het meest zichtbare en karakteristieke element van Ara Almelo. Qua beplanting hebben we gekozen voor één hoofdthema: de planten moeten jaarrond onder andere zo veel mogelijk voedsel en schuilplaatsen voor vogels en insecten bieden. Als het met de dieren en planten goed gaat, draagt dit bij aan de biodiversiteit, die we zo hard nodig hebben. Natuur draagt eveneens bij aan onze fysieke en mentale gezondheid. Een natuurlijke, levendige omgeving zorgt voor een positief werkklimaat. Ook hebben we een verbinding gemaakt met de bestaande natuur in de omgeving. Door bijvoorbeeld gelijkwaardige bomen te gebruiken als in de bestaande omgeving, vinden insecten makkelijker hun weg binnen de nieuwe leefomgeving van Ara Almelo. De creatie van nieuwe doch vertrouwde nestomgevingen zoals vogelhuisjes, vleermuiskasten en zandgrond, waarin sommige bijensoorten nestelen, dragen hieraan bij. Hierdoor ontstaat een vernieuwd ecosysteem dat goed is voor mens en dier. Het voegt zoveel toe om als mens van binnenuit verbonden te zijn met de natuur in plaats van uit te kijken op een grijs industrieel terrein.

Landschapsontwerper, Annemieke Langendoen
HOLLANDSGROEN

Optimale biodiversiteit op gebouw- en gebiedsniveau voor mens en dier.

Flora & fauna

16
Bomen geplant

43
Bloem- en plantensoorten

Optimale biodiversiteit op gebouw- en gebiedsniveau mens en dier

De flora tegen het natuurscherm is parametrisch ontworpen, afhankelijk van de specifieke behoeften die het heeft - oriëntatie op de zon, windintensiteit, bloeispreiding en vele andere datapunten - om de optimale biodiversiteit in het gebied te bereiken.

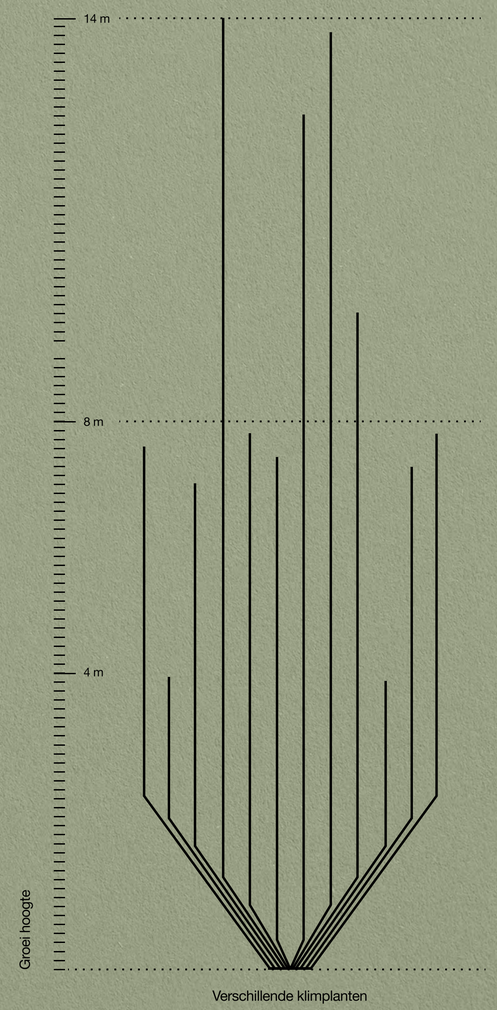
We bouwen ook vier verschillende soorten metalen patronen voor ondersteuning, gebaseerd op specifieke plantvoorkeuren. Met deze recordbrekende architecturale structuur zullen 43 plantensoorten zich optimaal kunnen ontwikkelen over het bijna 1000 meter lange natuurscherm.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

Optimale biodiversiteit op gebouw- en gebiedsniveau mens en dier

Om de meest optimale groeiomstandigheden voor elke plant te realiseren zijn er meer dan 1000 computersimulaties gegenereerd. Door de kennis te bundelen van (landschaps-)architecten en flora-ontwerpers is de ideale samenstelling van groen met optimale groeilijnen vastgesteld.

Door elk floratype in detail te analyseren en trouw te blijven aan het concept van maximale biodiversiteit is dit unieke natuurscherm tot stand gekomen.



Optimale biodiversiteit op gebouw- en gebiedsniveau mens en die

Optimale biodiversiteit op gebouw- en gebiedsniveau mens en die

Optimale biodiversiteit op gebouw- en gebiedsniveau mens en die

Het nauwkeurig in kaart brengen van bloeiperiodes, nectarwaarden, groeiwijzen en de situering van de schermdelen ten opzichte van de zon, is de basis geweest om de enorme variatie van klimplanten zo te situeren dat ze het gehele jaar door voldoende voeding en beschutting bieden aan de lokale fauna.

Landschapsontwerper, Annemieke Langendoen
HOLLANDSGROEN

Betere prestaties in een natuurlijke logistieke omgeving.

Ara Almelo wordt een buitengewone bestemming waar onder andere werken en natuur op een mooie en unieke manier samenkomen. In de buitenruimtes rond deze bestemming vinden relatief weinig activiteiten plaats waardoor flora en fauna nauwelijks wordt verstoord. Het is daarom een uitnodigende plek voor planten en dieren om te leven. Door de natuur hier een prominente plek te geven in het unieke, zichtbepalende natuurscherm van bijna 1 km lang, wordt de werk- en leefomgeving mooier en levendiger. Fundamenteel onderzoek toont aan dat mensen zich in een natuurlijke omgeving beter voelen en beter presteren. Het creëert meerwaarde wanneer mensen werken op een plek waar zorggedragen wordt voor de omgeving.

Tuin- en Landschapsarchitect, Joost Emmerik
EMMERIK Garden Design and Research

Verbindingsstelsel Gaia

Ara Almelo is een uniek voorbeeld van een logistieke bestemming dat natuurlinclusief ontwikkeld wordt. Stellar Development heeft in samenwerking met Rebel Group onderzocht wat dat ecologisch, sociaal en financieel bijdraagt, zodat naast de baten ook de kosten van natuurinclusief bouwen fundamenteel concreter en inzichtelijker gemaakt worden. Ecologie kost niet alleen maar creëert met name veel waarde, wat aansluit op de intrinsieke motivatie om investeringen in natuur te vergroten. De verhouding tussen de ecologische maatregelen, en wat dit oplevert voor verschillende groepen, zijn op hoofdlijnen gevisualiseerd in het verbindingsstelsel Gaia, passend binnen de Stellar Development identiteit. De belangrijkste conclusie die daaruit getrokken kan worden, is dat natuur een grote meerwaarde oplevert en een verbindende factor is voor zowel de eindgebruiker, omgeving, eindbelegger en ontwikkelaar. Er is dus geen enkele drempel om fundamenteel te investeren in ecologische maatregelen.

Gaia is een initiatief van Stellar Development en Rebel Group. De naam ‘Gaia’ verwijst naar het ontstaan van de aarde uit chaos, die alle basis bestanddelen, de vier elementen; aarde, water, lucht en vuur bevat. Daarnaast verwijst ‘Gaia’ ook naar het meest precieze meetinstrument gelanceerd in 2013 in het universum.

Voor de eindgebruikers van Ara Almelo zijn er maatregelen genomen die, zo blijkt uit ons onderzoek, mogelijk leiden tot een reductie van het ziekteverzuim en een hogere productiviteit.

Mark Bode, Lianne van Ruijven & Idse Kuipers, Rebel Group.

Natuur draagt bij aan een beter welzijn en nodigt uit om te bewegen.

Mensen voelen zich aantoonbaar beter in een “natuurlijke” omgeving. Daarnaast nodigt natuur uit om te bewegen. Minder goed kwantificeerbaar, maar wel relevant, is dat een natuurrijke werkomgeving bijdraagt aan een betere merkidentiteit van een bedrijf. De ecologische maatregelen bij Ara Almelo zijn continu meetbaar en zullen zorgvuldig gewaarborgd worden. Met die data kan de eindbelegger en eindgebruikers inzichtelijk maken, eventueel bijsturen en leren wat de bijdrage is van het gebouw en bedrijfsactiviteiten op de natuur en maatschappij. Ons onderzoek laat uitgebreid zien dat ook de omgeving sociaal en economisch voordeel heeft van de geoptimaliseerde ecologische omstandigheden. De kwantificeerbare aspecten (zoals CO2-opslag en de verbetering van de luchtkwaliteit) en de kwalitatieve effecten zorgen onder andere voor het optimaliseren en concretiseren van diverse zaken zoals ziekteverzuim, koolstofopslag, rioolzuivering en waterschade.

Strategisch adviseur, Mark Bode
Rebel Group

Lees het hele rapport

stellardevelopment.eu/brochures/gaia/nl

Architectuur

Ara Almelo krijgt het certificaat BREEAM® NL Very Good en voldoet als innovatieve koploper in de industrie aan de Europese richtlijnen voor taxonomie (de EU Taxonomie).

EU Taxonomie

Scan de code om meer te lezen over de EU Taxonomie

In onze visie is duurzaamheid één van de aspecten van de Stellar Development merkidentiteit, zo ook bij Ara Almelo. Eén van de ambities is om een BREEAM ‘Very Good’-score te behalen door te besparen op de energiebehoefte. De gebouwonderdelen bestaan uit zorgvuldig gekozen duurzame materialen. Voor de gevel is gekozen voor stalen sandwichpanelen. Deze panelen zijn licht en reduceren het materiaalgebruik met 12%. Na oplevering van de bestemming wordt uitgebreid getest of de isolatiewaarde en de luchtdichtheid voldoet aan de BREEAM norm ‘Very Good’. Naast de eisen van BREEAM voldoet Ara Almelo als een van de eerste logistieke gebouwen in Nederland aan de EU Taxonomie verordening. Een transparant classificatiesysteem dat volgt uit het Klimaatakkoord van Parijs, om objectief vast te kunnen stellen wat écht duurzaam is en wat niet. Met als doel om de beleggingen betrouwbaarder, transparanter te maken en “greenwashing” tegen te gaan. Stellar Development omarmt de EU Taxonomie, omdat wat we vandaag bouwen invloed heeft op morgen.

EAST EXPRESS
LOGISTICS
Hengelo
Münster
Osnabrück
route A 35 (oost)
PI-X3-PL

In het ontwerp van Ara Almelo staan de belangen van mens, natuur en dier centraal.

Het idee voor het natuurscherm is ontstaan in nauwe samenwerking met de landschapsarchitect, klimplantspecialist, ecoloog en constructeur. De inbreng van deze expertises heeft geresulteerd in dit unieke ontwerp en optimalisatie van de kavel. Hierdoor levert Ara Almelo een maximale bijdrage aan de biodiversiteit van het gebied. De belangen van mens, natuur en dier in deze opgave werden hierdoor volledig benut. Stellar Development heeft de ambitie, in samenwerking met Heembouw, om onder andere natuurinclusief te bouwen. Ara Almelo geeft hier als bestemming invulling aan.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

Circulair ontwerpen en bouwen draagt bij aan een lagere MPG-score van een gebouw.

Een prachtige prestatie in duurzaamheid.

6%

Prestatie Gebouwen (MPG)-norm.

Circulair ontwerpen en bouwen draagt bij aan een lagere MP van een gebou

Heembouw kan als ontwerpende bouwer in een vroeg stadium bouwmaterialen zorgvuldig selecteren. Door hierin bewuste, duurzame keuzes te maken is het gelukt om de MPG-score positief te beïnvloeden en de CO^2-footprint van deze bestemming te verlagen. Door de natuurinclusieve maatregelen slaat de bestemming zelfs 8,25 ton CO^2 op (conform model RIVM). Dit staat gelijk aan 21 vluchten van Amsterdam naar Rome.

De MPG-norm van de overheid is 1,0 voor Utiliteits gebouwen. De score van deze bestemming komt uit op 0,336, de eenheid wordt aangeduid in €/BVO/jaar. Dat is dus ruim 66% onder de genoemde norm. Een prachtige duurzame prestatie die onder meer behaald kon worden door gebruikmaking van circulaire sandwich panelen en de mogelijkheid om te funderen op staal in plaats van te werken met betonnen heipalen onder het gebouw.

*De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)-norm is een meetinstrument van de Nederlandse overheid om de milieu-impact te meten van toegepaste materialen die bij de bouw of verbouw van een pand worden gebruikt. De milieulast van ieder materiaal wordt uitgedrukt in schaduwkosten. Op dit moment is dit meetinstrument alleen nog verplicht voor woningen en kantoorpanden. Wij introduceren deze methodiek bij logistieke bestemmingen.

-66%

Lager dan de 1,0 MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)-norm.

Het creëren van een ontwerp dat aan ieders behoeften beantwoordt, vereist een breed scala aan expertises.

Het natuurscherm staat deels langs de gevels van de bestemming en gedeeltelijk los ervan. De vrijstaande delen bestaan uit stalen raamwerken die ontworpen zijn in de groeirichting van de planten. Alle delen van het scherm worden uitgevoerd in staal. Dit biedt een optimale groeiondergrond voor de verschillende soorten planten.

Het beplantingsontwerp is met input van de landschapsarchitect en -ontwerper digitaal ontworpen (parametrisch), gestuurd op maximale biodiversiteit. Het geheel van gebruikte materialen voegt een extra dimensie toe aan de bijzondere bestemming die Ara Almelo is en maakt het tot een unieke werkplek. Het natuurscherm draagt ook bij aan het welzijn van de omgeving. Een natuurlijke omgeving stimuleert mensen om meer te bewegen en bijvoorbeeld vaker gebruik te maken van de fiets. Door de absorptie van luchtverontreinigende stoffen, zoals fijnstof, op bomen en planten zal de luchtkwaliteit verbeteren.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

De entree van Ara Almelo sluit aan op onze vier merkpijlers, waaruit onze identiteit herkenbaar doorwerkt van ‘buiten’ naar ‘binnen’. Materialiseringen en vorm van het natuurscherm komen onder andere terug in het ontwerp van de entree.

Eindgebruikers bieden wij de mogelijkheid om de overige kantoor- en flexruimtes in lijn te brengen met het totaalontwerp.

Het geheel van gebruikte materialen voegt een extra dimensie toe aan deze bijzondere bestemming.

De betonplint die de bestemming omlijst, sluit aan op de dynamiek van de natuurlijke omgeving. Bij de entree van de kantoren loopt de natuur van buiten naadloos over naar binnen en wordt op stijlvolle wijze verbinding gelegd met het ecologisch natuurscherm buiten. Zo worden de houten wand en de zichtlijnen prachtig uitgelicht deze halfronde zijde naast de trap wordt uitgevoerd met vlakverdelingen van eiken wandfineer. De entree van ieder kantoor wordt gemarkeerd door een ware groene eyecatcher: een heerlijke plek om te zitten, rondom een aantal bomen. Buiten wordt voor de rijroute van de vrachtwagens gecreëerd door halfverharding in de vorm van grasbetontegels. Binnen én buiten het ecologische natuurscherm worden ze aangevuld met gras, zodat ze zodat ze naadloos onderdeel worden van het grasland aan de buitenzijde van de bestemming.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

Het geheel van gebruikte materialen voegt een extra dimensie toe aan deze bijzondere bestemming.

De betonplint die de bestemming omlijst, sluit aan op de dynamiek van de natuurlijke omgeving. Bij de entree van de kantoren loopt de natuur van buiten naadloos over naar binnen en wordt op stijlvolle wijze verbinding gelegd met het ecologisch natuurscherm buiten. Zo worden de houten wand en de zichtlijnen prachtig uitgelicht deze halfronde zijde naast de trap wordt uitgevoerd met vlakverdelingen van eiken wandfineer. De entree van ieder kantoor wordt gemarkeerd door een ware groene eyecatcher: een heerlijke plek om te zitten, rondom een aantal bomen. Buiten wordt voor de rijroute van de vrachtwagens gecreëerd door halfverharding in de vorm van grasbetontegels. Binnen én buiten het ecologische natuurscherm worden ze aangevuld met gras, zodat ze zodat ze naadloos onderdeel worden van het grasland aan de buitenzijde van de bestemming.

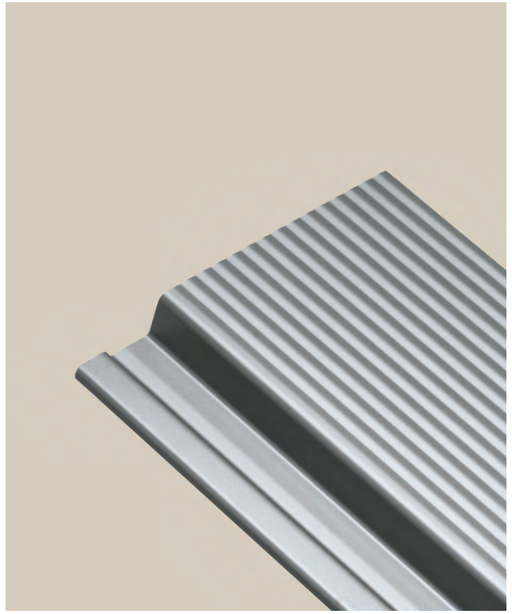
Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

Een selectie van materialen voor Ara Almelo.

Betonnen basis glad

Duurzaam Platowood hout

Constructief staal



Sandwichpaneel

Composietlamellen

Cargo
trans
United.

Het uitzicht inlijsten

De kantoorkozijnen worden omkaderd met duurzaam Platowood hout. Zo worden ze organisch opgenomen in het natuurscherm en dragen ze bij aan de spectaculaire warme uitstraling van de bestemming.

Binnenwereld van Ara Almelo: functioneel en inspirerend.

Achter het karakteristieke ecologisch natuurscherm in de binnenwereld, bevinden zich de kantoren, distributiehallen en parkeergelegenheden. Voor de entreehal van het kantoor wilden we de belangen van mens, natuur en dier meenemen in de opgave: Stellar Development en Heembouw hebben de ambitie om natuurinclusief bouwen te combineren met een logistieke bestemming van de hoogste kwaliteit. De binnenwereld is zo efficiënt mogelijk ingericht, er is gekozen voor rijke natuurlijke materialen en kleuren die het unieke ontwerp van de bestemming accentueren.

Het interieur van Ara Almelo is geheel in lijn met de Stellar Develoment identiteit. Alle installaties zijn uitgevoerd in een witte coating. De ramen zorgen voor extra lichte expeditie en dragen bij aan een prettige werkplek.

Architect, Diederik de Jonge
Heembouw Architecten

Technologie

Bij de parkeerplaatsen zijn oplaadpunten voor elektrische auto’s voorzien. Ze zijn voor zowel het personeel als voor bezoekers beschikbaar.

De rijen ledverlichting in de gangpaden worden voorzien van aanwezigheidsdetectiesensoren en maken hierdoor geen onnodige, verspilde branduren. Het gehele pand heeft ledverlichting.

EASY EXPRESS
LOGISTICS
SÖR

Voor de rijroute van de vrachtwagens worden SIM betonplaten (een halfverharding speciaal voor zwaar verkeer) gebruikt in de vorm van grasbetontegels. Ook binnen het natuurscherm worden deze robuste tegels gevuld met gras, zodat ze onderdeel worden van het bloemrijke grasland aan de buitenzijde van de bestemming.

Met een dakoppervlakte van zo'n 40.000 m² kunnen optioneel, na installatie van PV-panelen bijna 2.000 huishoudens van stroom worden voorzien.

Hoe toekomstige huurders zich ook willen ontwikkelen, Ara Almelo is er gegarandeerd klaar voor.

Deze sector ontwikkelt zich onverminderd snel. Ara Almelo wordt een state of the art distributiecentrum dat op alle fronten voorbereid is op de logistieke toekomst. Het aantal e-commercetransacties blijft groeien, afzetgebieden worden internationaler en klanten hebben hoge verwachtingen ten aanzien van de snelheid van leveren, retourzendingen en het serviceniveau. Logistieke dienstverleners spelen hierop in met een fijnmazig distributienetwerk en met investeringen in arbeid en automatisering. Razendsnelle dataverwerking en de inzet van robots en mogelijk zelfs drones zijn onder andere toekomstige antwoorden op de behoeften in de markt.

Een state of the art distributiecentrum.

Deze visie is leidend geweest in de keuzes voor de gebruikte technologie in Ara Almelo. Zo wordt de bestemming in de basis al voorzien van een Last-Mile netwerk, Capella, gebaseerd op Polymer Optical Fiber (FiberUnlimited) geïntegreerd in de lichtlijnen, welke zeer eenvoudig geactiveerd en aangepast kunnen worden om bijvoorbeeld WiFi, camera's, bluetooth locatiebepaling of het gebruik van drones mogelijk te maken. Daarnaast is de verlichting dusdanig bemeten dat deze standaard gedimd wordt naar de gewenste lux-waarde, er is dus altijd extra licht beschikbaar. Kortom, hoe de logistiek wereld zich ontwikkelt, Ara Almelo is er gegarandeerd klaar voor.

Capella is de technologische voedingsbodem ontwikkeld voor de logistieke wereld van nu.

Een innovatief licht & data-transport systeem, op basis van de ultra dunne Polymer Optical Fiber (POF) kabel.

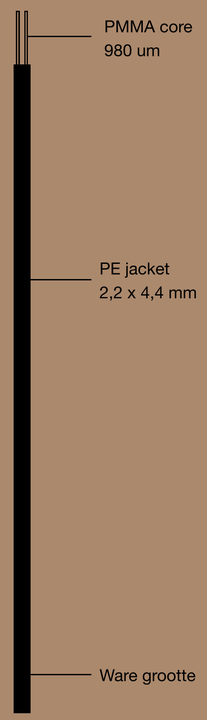
Capella is de technologische voedingsbodem ontwikkeld voor de logistieke wereld van nu.

In onze huidige tijdgeest is technologie de voedingsbodem voor verdere ontwikkeling. Deze vooruitgang is van belang om maatschappelijk en economisch relevant te blijven, met oog voor de mens en natuur.

In de logistieke wereld komt deze “technologische voedingsbodem” van oudsher voor rekening van de eindgebruiker en wordt vaak pas na de realisatie van de ontwikkeling gerealiseerd, verre van ideaal.

Capella draait dit proces volledig om en biedt de eindgebruiker de technologische voedingsbodem ontwikkeld voor de logistieke wereld van nu.

Capella is een totaaloplossing dat middels een innovatief licht & data-transport systeem, op basis van de ultra dunne Polymer Optical Fiber (POF) kabel, ledverlichting en geïntegreerde netwerk- dataverkeer mogelijk maakt.



Capella is de technologische voedingsbodem ontwikkeld voor logistieke w van nu.

Met Capella voorziet Stellar Development de eindgebruiker van maximale flexibiliteit, minimale risico's, beheersbare kosten en kansen op het gebied van: innovatie (denk aan onder andere robotisering en drone-ready oplossingen), (verbeterde) veiligheid en optimale connectiviteit via de infrastructuur van het licht.

Deze voedingsbodem bestaat in de basis uit:

1. Polymer Optical Fiber (POF) kabel
2. E-line next van TRILUX
3. Een modulair flexibel indoor datanetwerk
4. Dynamische lichtregeling in de kantoren (Mymesh) inclusief koppeling en klimaatsturing
5. Modulair noodverlichtingsysteem in de hal en kantoren

De beschreven functionaliteiten worden op afstand gemonitord en beheerd, waardoor de eindgebruiker pro-actief in plaats van reactief kan reageren op veranderende behoeftes en eventuele calamiteiten.

Het systeem is middels sensortechniek aanpasbaar in alle omstandigheden waardoor lichtsterkten ieder moment plaatselijk kunnen worden aangepast. Bijvoorbeeld tijdelijke werkzaamheden in het magazijn waardoor plaatselijk de luxwaarden kunnen worden vergroot (max luxwaarde van 400 Lux in de hal, 150 Lux meer dan standaard).

Capella is een initiatief van Stellar Development en is tot stand gekomen door een unieke verbinding tussen innovatieve specialisten, TRILUX, FiberUnlimited, ChessWise, and Inotec. De installatie wordt verzorgd door De Groot.

De naam 'Capella' verwijst dan ook naar het verschijnen van vier hemellichamen gezien als een heldere ster.

Capella is de technologische voedingsbo ontwikkeld logistieke w van nu.

“Stop met het gebruik van kabels van gisteren voor de connectiviteit van morgen. Een verspilling van materialen, energie, tijd, snelheid, capaciteit en geld.”

CEO, Steven Bieker,
FiberUnlimited

“Stop met het gebruik van kabels van gisteren voor de connectiviteit van morgen. Een verspilling van materialen, energie, tijd, snelheid, capaciteit en geld.”

CEO, Steven Bleker,
FiberUnlimited

Capella is een initiatief van Stellar Development, tot stand gekomen door een unieke verbinding tussen innovatieve specialisten TRILUX, Inotec, ChessWise en FiberUnlimited.

Lees meer over Capella

stellardevelopment.eu/capella

Functionaliteit

EASY
EXPRESS
LOGISTICS

Veiligheidsmaatregelen voor uw gemoedsrust.

Ara Almelo is bouwkundig voorbereid op een TAPA-certificering (Transported Asset Protection Association). Zo is het pand rondom voorzien van betonplinten van 2,5 meter hoogte om het inbraakrisico te minimaliseren. Het terrein van de bestemming wordt afgescheiden van de openbare weg met hekken van 1.80 m hoog. Een deel van de hekken is geïntegreerd met het karakteristieke ecologisch natuurscherm, een deel staat vrijstaand aan de locatiegrens. De ingang van de bestemming wordt beveiligd door slagbomen waar bezoekers en chauffeurs zich moeten melden. De rij- en wandelroute van personen wordt via een hek afgescheiden van de logistieke rijroute, die op twee plekken veilig overgestoken kan worden.

EASY
EXPRESS
Cargo
trans
United.
LOGISTICS

Bedrijfsruimte

- Vrije hoogte van de stellingenzone: 12.2 m¹
- Vrije hoogte van de expeditieruimte: 4.6 m¹
- Maximale vloerbelasting in stellingenzone: 50 kN/m²
- Maximale stellingpootbelasting in stellingenzone: 90kN
- Maximale vloerbelasting in expeditieruimte: 25 kN/m²
- Supervlakke vloer (Din 15-185, categorie 1)
- Sprinklerinstallatie: K25 voor het daknet van de hal, SSU-sprinklers boven de overheaddeuren en K14 boven en onder de mezzanine.
- 4 stuks overheaddeuren op maaiveldniveau (4,0 x 4,5m¹)
- 39 elektrisch bedienbare dockdeuren (3,0 x 3,2m¹) en dock levellers (2,0 x 2,5 m¹)
- Brandmeld en ontruimingsinstallatie en brandslanghaspelkarren
- Energielabel A+++
- Lichtsterkte magazijn: 150-400 lux conform Capella by Stellar Development
- Lichtsterkte expeditie: 150-400 lux Capella by Stellar Development
- Verwarmingsinstallatie van de hal met vloerverwarming

Mezzanine

- Vrije hoogte van de entresolvloer: 6.5 m¹
- Diepte van de entresolvloer: 16.0 m¹
- Maximale vloerbelasting van entresolvloer: 7.5 kN/m²
- Lichtsterkte op de entrsolvloer: 150-400 lux conform Capella by Stellar Development
- Sprinklerinstallatie in daknet van de hal met sprinklertype K25

Kantoor

- Eigen centrale ingang naar het kantoor
- Luxe entree op de begane grond
- Inclusief pantryblok en sanitairgroep per shipping office
- Data oplossing conform Capella by Stellar Development
- Verwarming en koeling met VRF-systeem
- Lichtsterkte kantoren/ spreekkamers en kantoor shipping office: 500 lux conform Capella by Stellar Development
- Lichtsterkte gang: 250 lux conform Capella by Stellar Development
- Lichtsterkte verkeersuimte: 100 lux conform Capella by Stellar Development
- Lichtsterkte kantine: 200 lux conform Capella by Stellar Development
- Lichtsterkte technische ruimten: 225 lux conform Capella by Stellar Development
- Lichtsterkte toiletten: 100 lux conform Capella by Stellar Development
- Sprinklerinstallatie in het kantoor met SSP K80

Duurzaamheid

- MPG-score van ca. 0,35/m² BVO jaar
- BREEAM Very Good
- All Electric gebouwinstallatie
- Duurzaam verlichtingsconcept
- Gescheiden waterafvoersysteem
- Natuurinclusief
- Waterbuffer d.m.v. collecteren regenwater en gebruik als voorziening t.b.v. het irrigatiesysteem voor de gevelplanten
- Voldoet aan EU Taxonomy regulering

STELLAR
DEVELOPMENT

Andere bestemmingen van Stellar Development

Naast Ara Almelo ontwikkelen we momenteel de volgende bestemmingen. Meer weten? Neem contact met ons op of bezoek stellardevelopment.eu

- ● Opgeleverd
- ○ In ontwikkeling

Contact

Jordy Verhoeven
Senior Director

Mobiel: +31 (0) 6 506 71121
Kantoor: +31 (0)20 540 5405

Gerard Lakeman
Partner

Mobiel: +31 (0)6 147 27653
Kantoor: +31 020 881 3020

Rinus Verhey
Directeur Bedrijfsruimten

Mobiel: +31 (0) 6 5368 7360
Kantoor: +31 (0) 71 332 0050
r.verhey@heembouw.nl

Diederik de Jonge
Architect

Kantoor: +31 (0) 71 332 0050
d.de.jonge@heembouw.nl

Patrick Maes
Founder

Mobiel: +31 (0) 6 532 79066
Kantoor: +31 (0) 88 253 7000
p.maes@stellardevelopment.eu

Marc Antoine
Asset Manager Europe

Kantoor: +49 40 34919-4283
marc.antoine@union-investment.de

Wij ontwikkelen bestemmingen

Wij ontwikkelen bestemmingen

stellardevelopment.eu

stellardevelopment.eu