

Nieuwbouw

DC LogPort 1 Venlo

te Venlo



Casestudie BREEAM

Inhoudsopgave:

SITUATIE PROJECT	3
GEBOUWINFORMATIE.....	4
INNOVATIEF EN MILIEUBESPAREND ONTWERPEN	5
MILIEUBESPAREND BOUWEN	6
BREEAM-NL ASPECTEN	6
TIPS VOOR EEN VOLGEND PROJECT	8
PRE-ASSESSMENTSCORE	9

Situatie project

Next-Level creëert logistiek vastgoed met visie. Door middel van deze entiteit financieren, ontwikkelen, bouwen en beheert Next-Level logistiek vastgoed. Het doel is om gebouwen te ontwikkelen die naadloos aansluiten op de groei van de business van de klant. Daarvoor biedt Next-Level een breed scala aan flexibele, duurzame en innovatieve oplossingen die actief bijdragen aan het succes van de klant.

Het nieuwbouwproject Logport 1 is gesitueerd op Trade Port Noord te Venlo. Vanwege de omvang van het project is het gebouw gebouwd in drie fases. Fase I heeft een grondoppervlak van ca. 36.000 m². Fase II heeft een grondoppervlak van ca. 33.000 m². De uitbreiding van fase III heeft een oppervlak van ca. 40.000 m². Alle drie de fases bestaan uit twee warehouses met een mezzanine vloer en een geïntegreerd kantoor. In delen A,B,E en F hebben de kantoren 3 verdiepingen met een vloeroppervlak van ca. 1.000 m².



Gebouwinformatie

<u>Opdrachtgever:</u>	Next Level Delevopment B.V.		
<u>BREEAM adviseur :</u>	Adamasgroep Arnhem		
<u>BREEAM assessor :</u>	W4Y Harderwijk		
<u>Bouwjaar :</u>	2017-2019		
<u>Architect :</u>	DENC Zuid te Oisterwijk		
<u>Constructeur:</u>	DENC Zuid te Oisterwijk		
<u>Bouw fysica/brandveiligheid:</u>	Brandexpert te Eefde		
<u>Aannemer:</u>	Wijnen Bouw Someren		
<u>W-Installateur:</u>	Wijnen Installatietechniek		
<u>E-Installateur:</u>	Van Mackelenbergh electro		
<u>Commissioning manager:</u>	VRPM te Apeldoorn Adamasgroep te Arnhem		
<u>Functies:</u>	industrie- en kantoorfunctie		
<u>Bouwaard:</u>	Staalskeletbouw		
<u>BREEAM-score:</u>	>85% Categorie "Outstanding"		
	Fase 1	Fase 2	Fase 3
<u>Opp. kantoor:</u>	1.400 m ²	330 m ²	1.400 m ²
<u>Opp. industrie functie:</u>	40.000 m ²	34.800 m ²	43.000 m ²
<u>Opp. Bijeenkomstfunctie:</u>	240 m ²	100 m ²	240 m ²
<u>Opp. Totaal (BVO)</u>	121.510 m ²		
<u>Opp. verkeersruimte:</u>	750 m ²		
<u>Opp. opslagruimte:</u>	117.400 m ²		
<u>Perceel opp.</u>	170.000 m ²		
<u>Bebouwde terrein opp.</u>	110.000 m ²		
<u>Opp. terrein:</u>	60.000 m ²		
<u>EPG score:</u>	-0,01*		
* functie warehouse berekend als matig verwarmde sporthal			
<u>Rc-waarden:</u>	3,5 m ² K/W (vloer), 4,5 m ² K/W (gevel), 6 m ² K/W (dak)		
<u>Koeling/verwarming:</u>	Warmtepomp/VRF-systeem in kantoor aardwarmte t.b.v. vloerverwarming warehouse;		
<u>Ventilatie:</u>	WTW via VRF-systeem (kantoor)		
<u>Verlichting:</u>	LED-verlichting in kantoren en hal v.v. aanwezigheidsdetectie en daglichtschakeling		
<u>Bouwtijd:</u>	Mei 2017 - Juli 2019		

Innovatief en milieubesparend ontwerpen

De nieuwbouw van het distributiecentrum kent de volgende noemenswaardige duurzame ontwerpmaatregelen:

- aanwezigheidsdetectie t.b.v. verlichting in kantoren, was- en kleedruimten en sanitair;
- aanwezigheidsdetectie t.b.v. verlichting in warehouse per stellingpad;
- energiezuinige verlichting v.v. daglichtschakeling;
- zeer waterbesparende toiletten, uitgerust met spoelkeuzeknoppen en spoelonderbrekers;
- bemetering van afzonderlijke energiestromen;
- lekdetectie op koelmiddelen;
- hoge isolatiewaarden dak en gevels voor minimaal energieverlies.

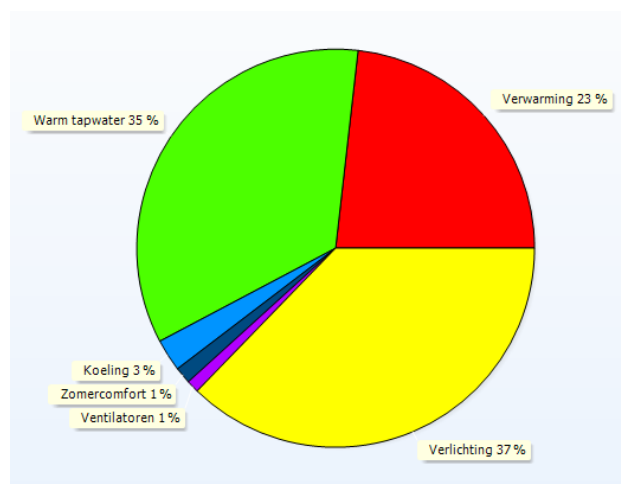
Deze maatregelen leiden tot de volgende energetische gebouwprestaties:

	jaarlijks	jaarlijks / m ² BVO
VERWACHTE ENERGIEBEHOEFTE		
gebouwgebonden installaties*	2.180.000 kWh	18,0 kWh/m²
- Waarvan elektriciteit:	900.000 kWh	7,4 kWh/m ²
- Waarvan fossiele brandstoffen*	1.280.000 kWh	10,6 kWh/m ²
DUURZAME ENERGIE		
opgewerkt door PV-panelen, waarvan:	2.220.000 kWh	18,3 kWh/m²
DRINKWATER		
verwacht gebruik**	4,6 m3/persoon	

* o.b.v. EPC-berekening; invoer warehouse als matig verwarmde sporthal.

Gerekend is met niet-primaire energieverbruiken, d.w.z. met de werkelijke energiebehoefte van het gebouw, niet wat er aan primaire energie nodig is om in deze energiebehoefte te voorzien (afhankelijk van rendement energieopwekking).

** o.b.v. gemiddeld toiletbezoek per persoon per dag: 5,9 keer.



Milieubesparend bouwen

De nieuwbouw wordt gerealiseerd in staalbouw. Naast efficiënt bouwen en afvalvermindering door deze schone bouwmethodiek (groot aandeel prefab bouwdelen), vindt er scheiding van afval plaats in minimaal zes stromen. Afvalscheiding en –vermindering zijn onderdelen van het door het bouwteam opgestelde Smart Waste Management Plan.

Daarnaast is er een werkplan opgesteld om de milieu impact van de bouwplaats verder te beperken. In het werkplan staan diverse maatregelen hiertoe. Voorbeelden van beoogde doelen zijn beperking van CO₂-uitstoot als gevolg van transport op de bouwplaats, beperking van waterverbruik, minimaliseren lucht en grondwatervervuiling. Daarnaast is er een milieubeleidsplan van kracht en werkt de aannemer volgens een gecertificeerd milieumanagementsysteem (ISO14001).

Ook is er in de planvorming rekening gehouden met implicaties van het project voor de ecologie van het plangebied. Er worden maatregelen getroffen die medegebruik van soorten tabellen 2 en/of 3 van de AMvB van de Flora en Faunawet faciliteren, en er worden voorzieningen getroffen voor bijzondere natuurwaarden zoals. Deze plannen komen in nauwe samenspraak tussen de ontwikkelaar, bouwer en ecoloog tot stand.

BREEAM-NL aspecten

Door middel van maatregelen op 9 hoofdstukken binnen de BREEAM-NL systematiek, wordt gestreefd naar een BREEAM waardering 'Outstanding'. Deze score wordt behaald door punten te behalen binnen deze 9 rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet daarvoor minimaal 85% zijn. Deze insteek is tijdens de ontwerpfase met alle betrokken stakeholders als leidraad genomen hetgeen geresulteerd heeft in een duurzaam ontwerp met een PRE-Assessment score van boven de 85%.

Voor het behalen van een BREEAM certificering is de adamasgroep ingeschakeld om als "BREEAM expert" het proces te adviseren, te sturen en te begeleiden. Vanuit de assessment-tool volgde ook de benadering van de "assessor" voor toetsing van het project. De adamasgroep stuurt en coördineert de totstandkoming van de uiteindelijke bewijsvoering, op basis van bewijslast die door alle betrokken partijen wordt aangedragen.

Inmiddels heeft de Adamasgroep de nodige ervaring in het realiseren van BREEAM-gecertificeerde projecten. Daardoor kunnen sneller nut en noodzaak samen met de klant gescheiden worden. Ruime ervaring met quickscans levert zeer betrouwbare inzichten op. De kosten- en batenanalyse van zowel interne als externe kosten wordt steeds eerder in het proces ingezet en de nauwkeurigheid daarvan stijgt. Middels vergroening door het behalen van het 'Outstanding' BREEAM certificaat hebben wij bijgedragen aan een hogere marktwaarde voor het gerealiseerde vastgoed.

SPECIFIEKE CREDITS

Het project wordt gekenmerkt door een integratieve benadering. Bouwkundige en installatietechnische maatregelen zijn derhalve niet gericht op één credit, maar op een combinatie van credits, zoals te zien is in de tabel op de volgende pagina. In het overzicht zijn de belangrijkste maatregelen en score voor relevante credits vermeld. Het schema is niet uitputtend, maar dient voornamelijk om de integratie van maatregelen in de diverse hoofdstukken en credits weer te geven.

credit	maatregel	Heaters met lage Nox uitstoot t.b.v. LTV-warehouse geen relevante meerkosten	PV-panelen investering n.t.b.	open gevel (veel glas), hoogwaardige isolatie, luchtdichte detaillering geen relevante meerkosten	Ecologische maatregelen + inrichting terrein investering n.t.b.	Waterbesparend sanitair geen relevante meerkosten	LED-verlichting, aanwezigheidsdetectie, inclusief gebruikersbediening+daglichtschakeling geen relevante meerkosten	Inkoop duurzame materialen + hergebruik geen relevante meerkosten
GEZONDHEID								
	HEA1 daglichttoetreding			1 + EP				
	HEA2 uitzicht			1				
	HEA4 HF-verlichting						1	
	HEA5 verlichting NEN 12464				1		1	
	HEA6 lichtregeling						1	
	HEA9 vluchtige organische stoffen							1
	HEA10 thermisch comfort							1
	HEA11 temperatuurregeling							
ENERGIE								
	ENE1 CO2-uitstoot reductie	15	15	15			15	
	ENE4 energiezuinige buitenverlichting				1			
	ENE5 hernieuwbare energie	3 + EP	3 + EP					
	ENE26 kwaliteit gebouwschil			2				
TRANSPORT								
	TRA3 alternatief vervoer				2 + EP			
	TRA4 veiligheid fietsers+voetgangers				2			
	TRA8 toelevering en manoeuvreren				1			
WATER								
	WAT1 waterverbruik					3		
	WAT2 waterbemetering					1		
	WAT3 Lekdetectie					1		
	WAT4 Automatische afsluiters					1		
	WAT6 irrigatie				1			
MATERIAAL								
	MAT1 bouwmaterialen (MPG)							3
	MAT5 onderbouwde herkomst materialen							2
AFVAL								
	WST2 hergebruik toeslagmateriaal							1 + EP
ECOLOGIE								
	LE4 planten en dieren als medegebruiker				2			
	LE6 duurzaam medegebruik lange termijn				1			
VERVUILING								
	POL4 NOx-uitstoot ruimteverwarming	1	1	1			1	
	POL6 afstromend regenwater				3			
	POL7 lichtvervuiling				1			

Tips voor een volgend project

Op basis van ervaringen uit dit en voorgaande projecten, vinden wij de volgende aandachtspunten van belang voor een perfect BREEAM-traject:

- BREEAM zo vroeg mogelijk in het proces opnemen,
- keuzemoment wel/niet BREEAM nog eerder in proces SO- VO fase,
- quickscan en keuzelijst met kosten en baten moet leidend worden in zowel de VO als DO-fase,
- samenwerking met accountant en subsidieadviseur en assessor t.a.v. MIA, EIA, als SDE+
- ervaringen met BREEAM maken proces eenvoudiger; ervaring geeft een voorsprong, en
- kies een FSC Chain of Custody gecertificeerde aannemer.



Pre-assessmentscore

