

Case Study voor een distributiecentrum met kantoren aan de Gerstdijk 24 te Helmond



Projectnr: 19-056
Datum: 09-09-2019
Project: Next Level Helmond
Versie 1: 09-09-2019
Auteur: Wilco Smits

Contact: Lois Advies BV
Adres: Rijksweg-zuid 18
5856AB Wellerlooi
Telefoon: 0478-561824
Mobiel: 06-83202570
E-mail: info@loisadvies.nl
Internet: www.loisadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.INLEIDING.....	- 3 -
2.PROJECTLIGGING	- 3 -
3.PROJECTINFORMATIE.....	- 4 -
4.DUURZAAMHEIDSASPECTEN	- 4 -
5.PROCES.....	- 5 -
6.VERWACHT ENERGIEGEBRUIK.....	- 5 -
7.BREEAM SCORES	- 5 -
8.KOSTEN EN BATEN.....	- 6 -
9.TIPS	- 6 -

1. INLEIDING

Next Level creëert logistiek vastgoed met visie. Next Level financiert, ontwikkelt, bouwt en beheert logistiek vastgoed. Het doel is om gebouwen te ontwikkelen die naadloos aansluiten op de groei van de business van de opdrachtgever, daarbij moet het pand in de toekomst ook nog marktconform zijn. Daarvoor biedt Next Level een breed scala aan flexibele, duurzame en innovatieve oplossingen die actief bijdragen aan het succes van de klant.

Next Level kijkt tevens naar de invloed van e-commerce op logistiek vastgoed en de trend van vergaande mechanisering en robotisering en daarbovenop de druk van beleggers en gebruikers om panden steeds duurzamer te bouwen.

In het verlengde hiervan doemt ook de locatiekeuze op, want de voorspelbare keuze voor logistieke hotspotlocaties staat door factoren als ruimtegebrek en personeelstekorten onder druk.

2. PROJECTLIGGING

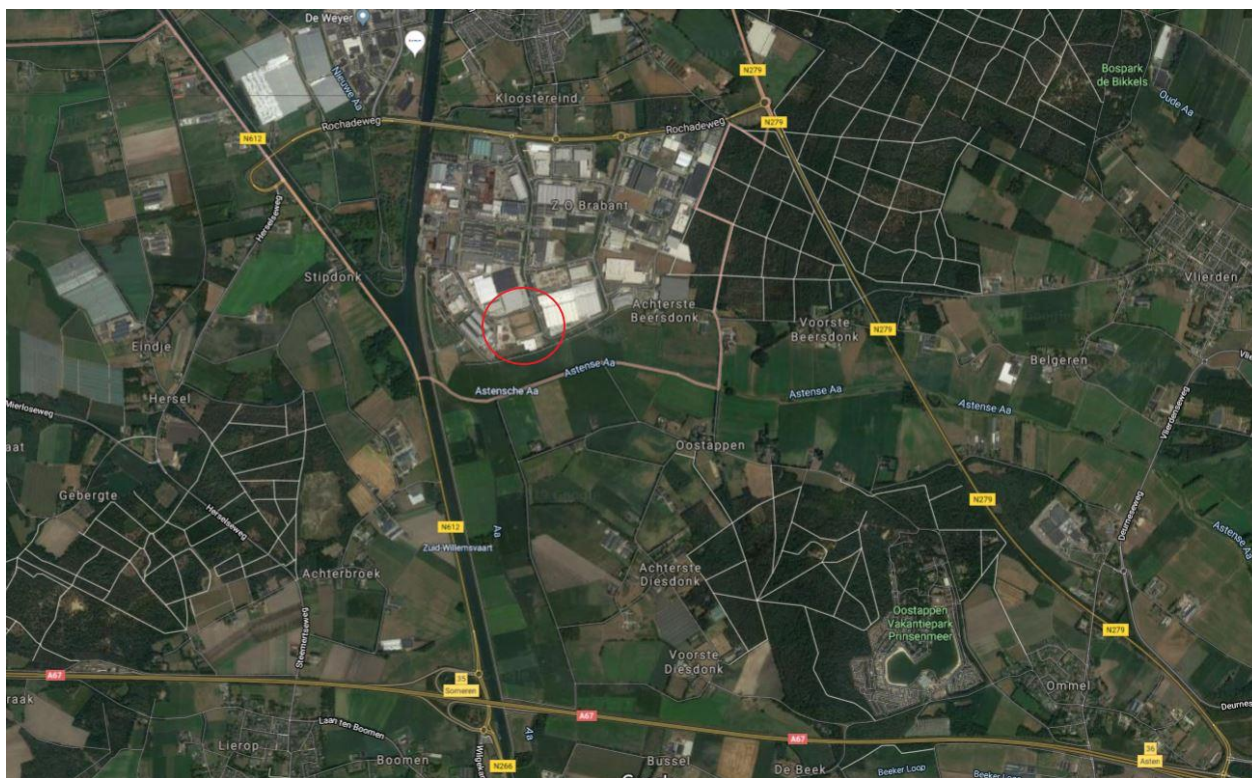
Het nieuwe logistiek centrum wordt gerealiseerd op industrieterrein BZOB in Helmond.

Het Bedrijventerrein Zuid Oost Brabant is een bovenregionaal bedrijventerrein bestemd voor grootschalige industriële-, logistieke- en groothandelsbedrijven.

Het bedrijventerrein is ruim opgezet met brede wegprofielen en kent een minimale kavelgrootte van 1 ha. Er is kadefaciliteit aanwezig aan de Zuid Willemsvaart.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is aan de Rochadeweg gelegen middels “turborotondes” en kent een zeer gunstige ligging ten opzichte van de A67.

Het nieuwe hoofdkantoor en het overslagcentrum worden gerealiseerd op bedrijventerrein BZOB, niet ver van de huidige locatie. Als het gebouw gereed is zullen er dagelijks meer dan 150 vrachtwagens vertrekken naar alle windstreken van Europa. Tweede kwartaal 2020 moet het pand operationeel zijn.



Figuur 1: ligging van het project

3. PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever:	Next Level Development BV	
BREEAM Expert:	Lois Advies BV	
BREEAM Assessor:	n.t.b.	
Commissioning:	K+ Adviesgroep	
Architect:	van der Zande Architecten / Architectenbureau Olieslagers BV	
Constructeur:	Bouw-adviesbureau van der Zanden BV	
Brandveiligheid:	DLVD advies	
Bouwjaar:	2019 – 2020	
Aannemer:	Bouwbedrijf van Schijndel BV	
W installateur:	Verstappen van Amelsvoort BV	
E installateur:	H. van Zandvoort Electrotechniek BV	
Gebouwfuncties:	Industrie- kantoor en bijeenkomstfunctie	
BREEAM ambitie:	Very Good	
BVO Kantoor:	1886m ²	
BVO bijeenkomst:	194m ²	
BVO industrie:	12940m ²	
Perceeloppervlakte:	20.590m ²	
Bebouwd oppervlak:	12.445m ²	
EPG score:	n.t.b., deze score zal m.n. door omvangrijke pv installatie negatief zijn.	
Rc-waarden:	Gevel: Rc 4,5m ² K/W, vloer: Rc 3,5m ² K/W, dak: Rc 6,0m ² K/W:	
	Kantoor:	Warehouse
Verlichting:	LED met aanwezigheidsdetectie	LED met aanwezigheidsdetectie
Koeling/verwarming:	VRF systeem	donkerstralers
Ventilatie:	mech. toe en afvoer met WTW	natuurlijke toevoer en mech. afzuiging

4. DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Er wordt een hoge mate van duurzaamheid bereikt m.b.t. energiegebruik door een combinatie van maatregelen die het energieverlies beperken, zoals hoge isolatiewaarden voor de thermische schil. Verder worden er installaties toegepast die op duurzame wijze energie opwekken én installaties die zeer energiezuinig zijn. Hoge isolatiewaarden van de thermische schil: Rc-waardes vloer 3,5 m²K/W, gevels 4,5 m²K/W, dak 6,0 m²K/W

Energiezuinige LED verlichting die voldoet aan NEN-12464-1

Energiezuinige LED verlichting met daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie

Energiezuinige LED buitenverlichting die voldoet aan NEN 12464-2

Het monitoren en besparen van het watergebruik door:

- Watermeter(s)
- Lekdetectie om overmatig waterverlies en schade te beperken bij lekkage

Subbemetering om energieverbruik te kunnen monitoren en verder in te perken

Laadpunten voor elektrische auto's. De oplaadpunten zijn bereikbaar voor zowel personeel als bezoekers en worden gevoed door zonnepanelen.

Waterberging en infiltratie op locatie waardoor druk op het publieke rioolstelsel niet toeneemt

Ecologische beoordeling van de locatie en maatregelen om de ecologische diversiteit van de locatie te stimuleren

Warmtepomp VRF systeem in de kantoren

Balansventilatie met WTW voor een gezond binnenklimaat in de kantoorruimtes.

5. PROCES

De kwaliteit van het gebouw en de impact op het milieu wordt tijdens het bouwproces geborgd doordat er externe partijen zijn aangetrokken, er wordt een commissioningsmanager aangesteld om de installaties te optimaliseren en de correcte werking hiervan te borgen. Er wordt een externe BREEAM Expert en Assessor aangesteld en er zal een thermografisch onderzoek plaatsvinden om de schil van het gebouw te controleren op warmtelekken.

De aannemer besteedt verder aandacht aan de inkoop van milieuvriendelijke materialen en poogt de impact op het milieu zoveel als kan te beperken, mede door verregaande afvalscheiding en door het doorvoeren van energiebesparende maatregelen op de bouwplaats.

6. VERWACHT ENERGIEGEBRUIK

Energie	KWh/m ² BVO
Verwacht energiegebruik	25
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen	18
Verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen	40

Water	m ³ /pers./jaar
Verwacht waterverbruik in m ³ /persoon/jaar	5

7. BREEAM SCORES

BREEAM-NL categorieën	Maximum credits	Ambitie excellent	Ambitie outstanding	Weging	Gewogen score	
					Very Good ambitie	Score per credit
MANAGEMENT	16	8	0	12,0%	6,00%	50,00%
GEZONDHEID EN COMFORT	8	5	0	15,0%	9,63%	64,23%
ENERGIE	26	22	0	19,0%	16,08%	84,62%
TRANSPORT	12	6	0	8,0%	4,00%	50,00%
WATER	8	5	0	6,0%	3,75%	62,50%
MATERIALEN	13	4	0	12,5%	3,85%	30,77%
AFVAL	6	5	0	7,5%	6,25%	83,33%
LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE	11	4	0	10,0%	3,64%	36,36%
VERVUILING	12	7	0	10,0%	5,83%	58,33%
EXEMPLARY PERFORMANCE					2,00%	
Totaal score					61,03%	
Kwalificatie					VERY GOOD	

8. KOSTEN EN BATEN

De kosten voor investeringen met een return on investment bestaan bijvoorbeeld uit de kosten voor duurzame maatregelen zoals energiezuinigere installaties en verlichting, en zonnepanelen. De besparingen die met deze investeringen worden behaald, zorgen ervoor dat de investering zichzelf terug verdiend binnen enkele jaren. Met name als er installaties gekozen worden die tevens in aanmerking komen voor subsidieregelingen.

Kosten voor investeringen zonder een directe return on investment betreffen maatregelen die zich richten op lastiger meetbare doelen. De baten van deze investeringen ook niet in geld zijn uit te drukken.

De baten zijn bijvoorbeeld veiligere voertuigbewegingen op het terrein, een betere leefomgeving voor dieren en planten en minder gebruik van grondstoffen. Veel van de maatregelen voor de categorie 'Gezondheid' zijn maatregelen waarvan het effect op productiviteit wetenschappelijk is aangetoond. Het is niet mogelijk om daarvoor een project cijfers aan te koppelen. Het doel is het gebouw gezonder te maken en daardoor een beter werkklimaat bieden voor de mensen, waardoor een hogere productiviteit en een lager verzuim ontstaat.

9. TIPS

- Schakel een duurzaamheidsdeskundige in een zeer vroeg stadium en verwerk de ambities direct in de stukken.
- Communiceer de ambitie van de opdrachtgever vanaf de start van het project met alle ontwerpde partijen.
- Betrek tijdig externe specialisten bij het project voor diverse onderzoeken en berekeningen.
- Selecteer uitvoerende partijen op hun ambities en ervaring met BREEAM.
- Gebruik van BREEAM scanlijst door alle uitvoerende partijen tijdens het certificeringsproces.