



Case study

voor een distributiecentrum met kantoren te Maasbree

Projectnr: 20-140
Project: VTP11
Versie 1: 03-02-2023
Versie 2:
Auteur: Frank Joosten
Contact: Lois Advies BV
Adres: Keizersveld 54A
5803 AN Venray
Telefoon: 0478-561824
Mobiël: 06-83202570
E-mail: frank@loisadvies.nl
Internet: www.loisadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

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

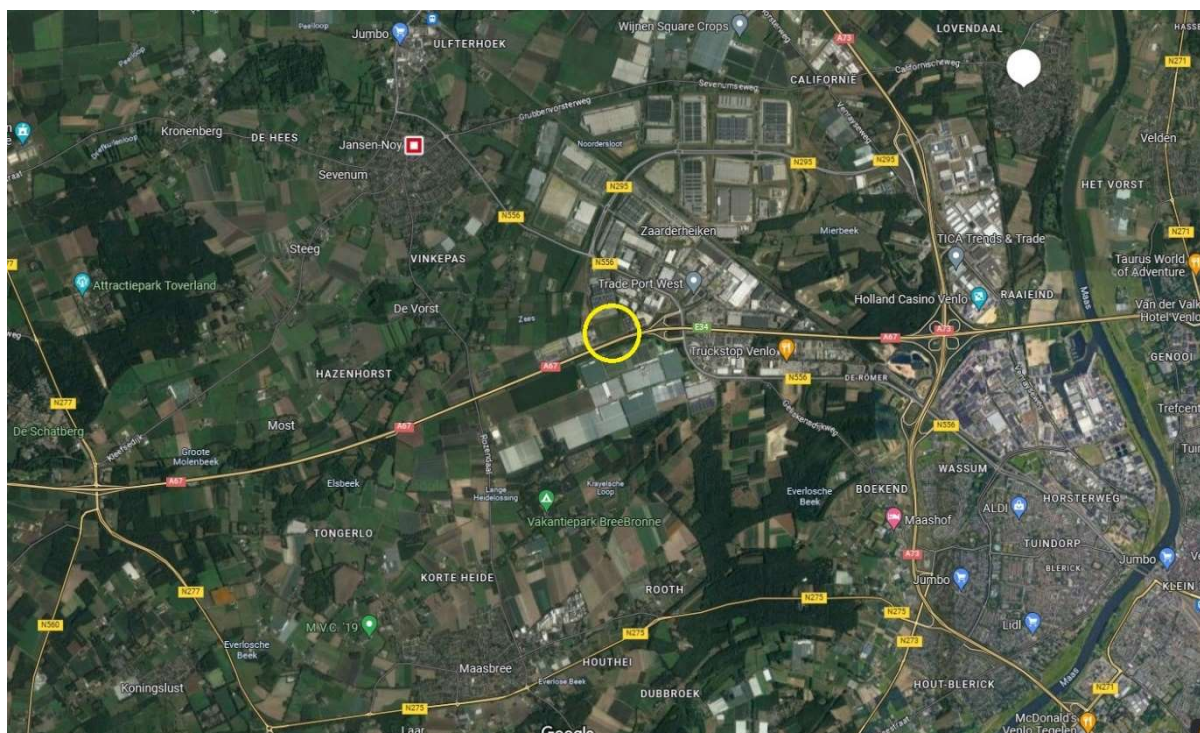


1. INLEIDING

In opdracht van ASV Vastgoed realiseert Wijnen Bouw Someren een hoogwaardig en duurzaam distributiecentrum op bedrijventerrein Trade port West te Maasbree met een BVO van ca. 51200m². De visie is het ontwikkelen van een modern distributiecentrum met hoogwaardige specificaties zoals klimaatinstallatie, zonnepanelen, gecontroleerde ledverlichting en een energimonitoringsysteem. Het gebouw zal voldoen aan alle moderne specificaties om de klant maximale flexibiliteit en kwaliteit te bieden. Daarnaast streeft het gebouw naar het behalen van een BREEAM “Very Good” certificering om zodoende de CO2-voetafdruk van het pand te minimaliseren.

2. PROJECTLIGGING

Het distributiecentrum maakt onderdeel uit van een groot bedrijventerrein (Trade Port West) aan de Westkant van Venlo. Het complex is gemakkelijk te bereiken per bus dankzij een op loopafstand gelegen bushalte. Vanaf deze bushalte vertrekt buslijn 87 naar het centraal station van Venlo (ca. 15 minuten reistijd) en in de andere richting naar het centraal station van Venray (ca.30 minuten reistijd). Met eigen vervoer is het complex eveneens uitstekend bereikbaar, op ca. 2 minuten rijafstand bevindt zich de snelweg A67. De A67 (Eindhoven – Duisburg) is een van de belangrijkste regionale transportcorridors van Nederland naar Duitsland. Verder is het de A73 op 5 minuten rijden te bereiken deze bied een goede verbindingen richting het zuiden naar de binnenvaartterminal in Born, met dagelijks containervervoer naar de belangrijkste havens van Rotterdam en Antwerpen. In Venlo is de binnen terminal van Venlo die ook directe verbindingen heeft met de havens in Rotterdam en Antwerpen. De A73 gaat in noordelijke richting naar Nijmegen.



Figuur 1: ligging van het project (geel omcirkeld)



3. PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever:	ASV Vastgoed	
Gebruiker:		
BREEAM Expert:	Lois Advies BV	
BREEAM Assessor:	PTN Advies	
Commissioning:	K+ Adviesgroep	
Architect:	Verheijen Smeets	
Constructeur:	Verhoeven Leenders	
Bouwjaar:	2023	
Aannemer:	Wijnen Bouw Someren	
W installateur:	Heesmans installatie techniek	
E installateur:	JWR elektrotechniek	
Gebouwfuncties:	Industrie- kantoor en bijeenkomstfunctie	
BREEAM ambitie:	Very Good	
GO industrie:	49264m ²	
GO kantoren:	775m ²	
GO bijeenkomst	658m ²	
Perceeloppervlakte:	69440m ²	
Bebouwd oppervlak:	50850m ²	
EPG score:	n.t.b.	
Rc-waarden:	Gevel: Rc 4,7m ² K/W, vloer: Rc 3,7m ² K/W, dak: Rc 6,3m ² K/W:	
Verlichting:	Kantoor: LED met aanwezigheidsdetectie	Bedrijfshal: LED met aanwezigheidsdetectie
Koeling/verwarming:	VRF systeem	Geen koeling Warmtepomp verw.
Ventilatie:	Mech. toe en afvoer met WTW	natuurlijke toevoer en 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 3,7 m²K/W, gevels 4,7 m²K/W, dak 6,3 m²K/W
Energiezuinige LED verlichting die voldoet aan NEN-12464-1

Energiezuinige LED verlichting op 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 duurzame energie opgewekt door pv panelen.

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

Warmtepomp VRF systeem in het kantoordeel en in de bedrijfshal.

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 is 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 Very Good	Ambitie Excellent	Weging	Gewogen score		Score per credit		
					Very Good ambitie	Excellent ambitie			
MANAGEMENT	16	9	0	12,0%	6,75%	0,00%	56,25%	0,00%	
GEZONDHEID EN COMFORT	8	6	0	15,0%	11,30%	0,00%	75,32%	0,00%	
ENERGIE	26	8	0	19,0%	5,85%	0,00%	30,77%	0,00%	
TRANSPORT	12	5	0	8,0%	3,33%	0,00%	41,67%	0,00%	
WATER	8	5	0	6,0%	3,75%	0,00%	62,50%	0,00%	
MATERIALEN	13	13	0	12,5%	12,50%	0,00%	100,00%	0,00%	
AFVAL	6	5	0	7,5%	6,25%	0,00%	83,33%	0,00%	
LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE	11	5	0	10,0%	4,55%	0,00%	45,45%	0,00%	
VERVUILING	12	6	0	10,0%	5,00%	0,00%	50,00%	0,00%	
EXEMPLARY PERFORMANCE					3,00%	0,00%			
Totaal score					62,27%	0,00%			
					Kwalificatie	VERY GOOD	FAIL		

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 daar voor 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 ontwerpende 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.

