



Case study

voor een distributiecentrum met kantoren te Bleiswijk

Projectnr: 23-412
Project: Klappolder 2-9 te Bleiswijk
Versie 1: 03-04-2024
Versie 2:
Auteur: Frank Joosten
Contact: Lois Advies BV
Adres: Keizersveld 54A
5803 AN Venray
Telefoon: 0478-561824
Mobiel: 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 -

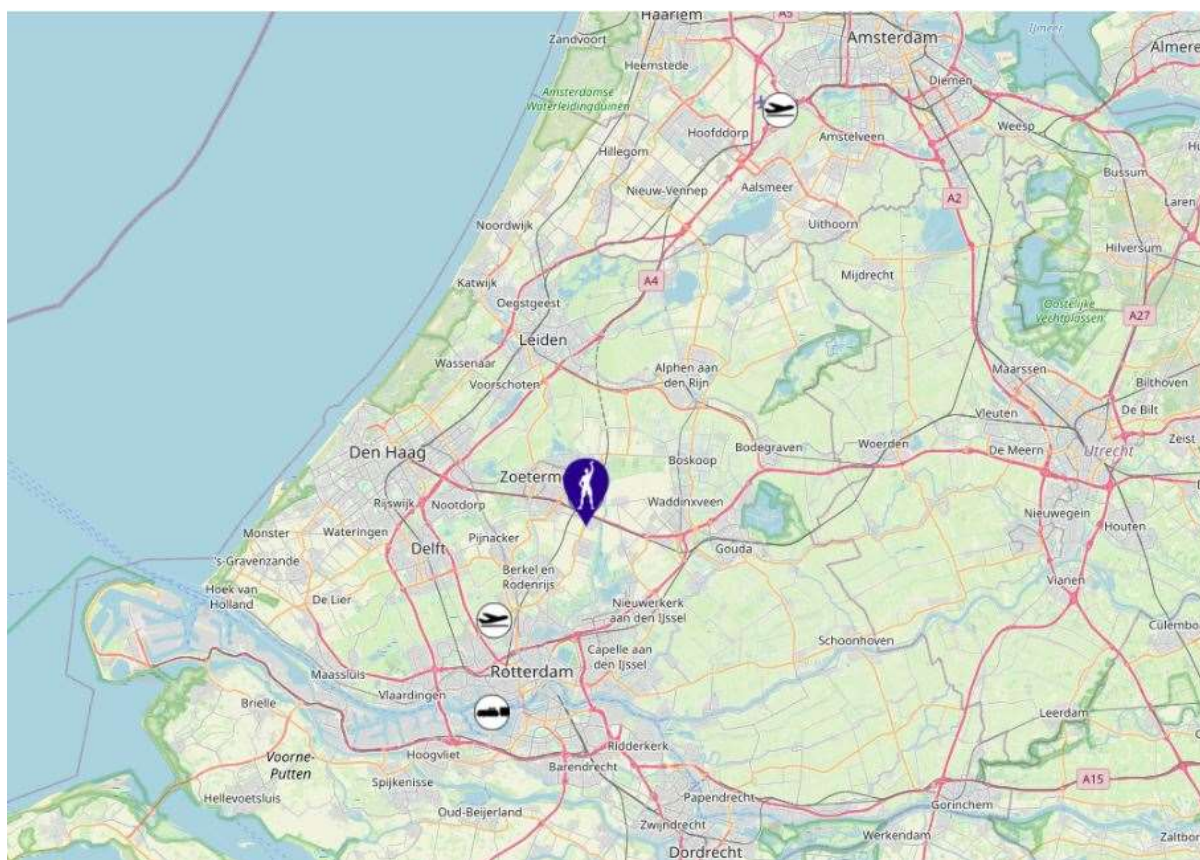


1. INLEIDING

In opdracht van Bleiswijk Development BV realiseert Wijnen Bouw Someren BV een hoogwaardig en duurzaam distributiecentrum op bedrijventerrein Greenery te Bleiswijk. De visie is het ontwikkelen van een modern distributiecentrum met hoogwaardige specificaties zoals gasloze klimaatinstallatie, zonnepanelen, gecontroleerde ledverlichting en een energiemonitoringsysteem. Het gebouw heeft een totale BVO van ca. 47350 m². 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

De Urban Logistic Campus maakt onderdeel uit van een groot bedrijventerrein aan de Noordkant van Bleiswijk. Het complex ligt ideaal in de A12-corridor in het centrum van de Nederlandse metropool tussen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De Campus ligt in de nabijheid van de snelweg A12, internationale luchthavens, inland rail- en binnenvaarterminals. Dit maakt de campus het ideale middelpunt voor e-fulfilment, retail en foodlogistiek in Nederland.



Figuur 1: ligging van het project (bij blauwe locatie aanduiding)



3. PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever:	Bleiswijk Development BV
Gebruiker:	Hello Fresh
BREEAM Expert:	Lois Advies BV
BREEAM Assessor:	PTN Advies
Commissioning:	K+ Adviesgroep
Architect:	Palazzo
Constructeur:	
Bouwjaar:	2024
Aannemer:	Wijnen Bouw Someren BV
W installateur:	Wijnen installaties
E installateur:	Schoonderbeek
K installateur:	Van Kempen
Gebouwfuncties:	Industrie- kantoor en bijeenkomstfunctie
BREEAM ambitie:	Excellent
GO industrie:	41963m ²
GO kantoren:	1751 m ²
GO bijeenkomst:	1811m ²
Perceeloppervlakte:	67378m ²
Bebouwd oppervlak:	41513m 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:

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-waarden 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

Subbetering 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 energieverbruik	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 categorie	Maximum credits	Ambitie excellent	Ambitie outstanding	Weging	Gewogen score			
					Very Good ambitie	Excellent	Score per credit	
MANAGEMENT	16	0	11	12,0%	0,00%	8,25%	0,00%	68,75%
GEZONDHEID EN COMFORT	8	0	6	15,0%	0,00%	11,15%	0,00%	74,32%
ENERGIE	24	0	21	19,0%	0,00%	16,63%	0,00%	87,50%
TRANSPORT	12	0	9	8,0%	0,00%	6,00%	0,00%	75,00%
WATER	8	0	5	6,0%	0,00%	3,75%	0,00%	62,50%
MATERIALEN	13	0	6	12,5%	0,00%	5,77%	0,00%	46,15%
AFVAL	6	0	6	7,5%	0,00%	7,50%	0,00%	100,00%
LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE	11	0	7	10,0%	0,00%	6,36%	0,00%	63,64%
VERVUILING	12	0	6	10,0%	0,00%	5,00%	0,00%	50,00%
EXEMPLARY PERFORMANCE					0,00%	4,00%		
Totaal score					0,00%	74,41%		
Kwalificatie					FAIL	EXCELLENT		



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.

