

Casestudy BREEAM-NL



Nieuwbouw Bedrijfshal – Celsiusweg Venlo

Project	DC Celsiusweg Venlo
Opdrachtgever	Intervest Offices & Warehouses
Auteur(s)	Daniël Leffelaar / Melissa Luwema
Referentie	MAN 9 Case Study
Versie	1.0
Datum	27 mei 2024

In het kader van BREEAM-NL, beoordelingsrichtlijn nieuwbouw, credit MAN 9 – kennisoverdracht, wordt in dit document een casestudy weergegeven. In de casestudy zijn de paragrafen ingedeeld volgens de criteria-eisen uit de beoordelingsrichtlijn.

Inhoud

Nieuwbouw Bedrijfshal – Celciusweg Venlo	1
Beschrijving van het gebouw en locatie	3
Doel	4
Project team	4
Duurzaamheidsaspecten	5
Kwaliteit proces	6
BREEAM scores	7
Kosten en baten	8
Tips	8
BREEAM Credits	9

BREEAM[®] NL

Beschrijving van het gebouw en locatie

De bedrijfshal wordt in de gemeente Venlo aan de Celsiusweg gebouwd. Het pand bestaat uit 10.777m² warehouse (hal) en twee kantoren van 195m² beiden. Het perceel waar dit pand omgebouwd heeft een grootte van 15,5 ha. Om de prestaties op het gebied van duurzaamheid het bedrijfspand, wordt het gebouw BREEAM-NL gecertificeerd. De ambitie is om het gebouw te certificeren met score 'outstanding' volgens BREEAM BRL 2014 v2.0. In het ontwerp voor het gebouw spelen thema's als duurzaamheid, flexibiliteit en kwaliteit een belangrijke rol, getuige ook de ambitie van een BREEAM-NL score 'outstanding'.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat. De grondpositie biedt daardoor een sterk potentieel dat versterkt wordt met de ontwikkeling van een logistiek pand van circa 11.000 m². Intervest verwerft op deze manier een strategische grondpositie met een potentieel tot waardecreatie voor Intervest.

Overzicht oppervlakten (BVO)	
Perceel	15.500 m ²
Warehouse	10.777 m ²
Kantoren	390 m ²

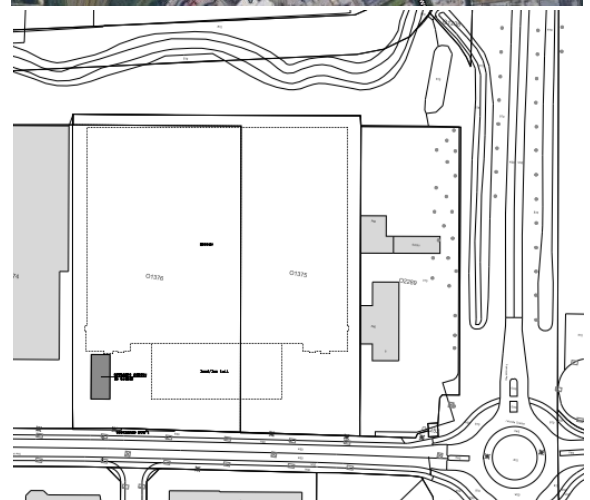
Hieronder is een inschatting van het verwachte totaal aantal personen per warehouse en aansluitend kantoor te zien. Evenals het voorlopige B.V.O. per ruimte.

Ruimte	Kantoor 1	Kantoor 2	Warehouse
Oppervlakte (m ²)	195,00	195,00	10.777,00
Aantal personen (st)	18	18	20

Doel

Informatievoorziening over het gebouw is erg waardevol voor werknemers en bezoekers van de bedrijfshal. Het aandeel consumenten, dat het belangrijk vindt dat bedrijven duurzaam ondernemen, is in 2019 gestegen 75% (van 72% in 2017). Men ervaart daarbij vaker een eigen verantwoordelijkheid. Bij de bouw en gebruik van het nieuwe pand speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Voor dit gebouw zijn verschillende duurzame maatregelen genomen. Deze maatregelen worden in deze case study belicht. Dit plan heeft als doel het stimuleren van het informeren van gebruikers, bezoekers en andere geïnteresseerden over duurzaam bouwen.

Bij de bedrijfshal is er veel aandacht aan de duurzaamheid van het pand besteed. Zo is de energiebehoefte zo laag mogelijk gehouden door energiebesparende apparatuur te gebruiken waar mogelijk, zo kunnen de zonnepanelen die op het dak worden geïnstalleerd het pand energieneutraal houden. Ook is het waterverbruik beperkt door gebruik te verminderen en grijswatersysteem toe te passen. Ook voor fysiek afval zijn er recyclepunten vastgelegd.



Project team

Samenwerken is van groot belang om dit project tot een goed einde te brengen. De belangrijkste randvoorwaarde om de ambities waar te kunnen maken is dat alle deelnemende partijen en personen enthousiast zijn en zich achter hetzelfde doel scharen: een hoog ambitieniveau voor de duurzame prestaties van het gebouw. Om de nieuwbouw te realiseren, en de BREEAM-NL score van 'outstanding' te behalen, werken onderstaande partners met elkaar samen:

Opdrachtgever	Intervest
Architect	Janssen Wuts Architecten
Aannemer	Van Schijndel BV
BREEAM-NL Expert	M3E
W-installateur	N.t.b.
E-installateur	N.t.b.
Ecoloog	Econsultancy

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid en het milieu staan hoog in het vaandel van de opdrachtgevers. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method, het is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidprestatie van een gebouw te bepalen.

(Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is één van de meest gebruikte ter wereld. Het doel van BREEAM is het realiseren van meer duurzame gebouwen met minimale milieu-impact. Steeds vaker vormen de BREEAM-richtlijnen dan ook het uitgangspunt bij nieuwbouw, renovaties en gebiedsontwikkeling. Het is een keurmerk dat duurzaamheid breed interpreteert. Een goede BREEAM-score verhoogt de waarde van een gebouw. Daarnaast versterkt een hoge BREEAM-score het groene imago en garandeert het een gezondere en productievere leef- en werkomgeving. Er wordt geambieerd om een BREEAM score van drie sterren, kwalificatie 'Outstanding' te realiseren. Dat komt neer op een BREEAM-rating van >85%

Pass	★	≥ 30%
Good	★★	≥ 45%
Very good	★★★	≥ 55%
Excellent	★★★★	≥ 70%
Outstanding	★★★★★	≥ 85%

Een van de maatregelen die is getroffen om deze kwalificatie te behalen is het installeren van dusdanig veel zonnepanelen dat het gebouw energieneutraal is. Hieronder bevinden zich de verwachte verbruikswaarden van het pand.

Verbruik		
Verwacht energieverbruik	27,25	kWh/m ² BVO
Verwacht verbruik fossiele brandstoffen	0,00	kWh/m ² BVO
Verwacht verbruik hernieuwbare energiebronnen (zon)	27,25	kWh/m ² BVO
Verwacht waterverbruik	4,6	m ³ /persoon/jaar

Om deze score te kunnen behalen zijn de volgende innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen voor het gebouw genomen:

- Duurzame energiesystemen; Met behulp van het diverse bemetring van het verbruik van gas, water en elektriciteit en met het doormelden naar de gebouwbeheer systeem is het mogelijk om het verbruik te monitoren en de installatie efficiënter te laten functioneren.
- 10.777 m² warehouse, 390 m² kantoor en 15.500 m² perceel
- Opslagruimten in m² (NEN 2580); in samenspraak met de huurder zal hier ruimte voor worden gemaakt
- Hoge isolatiewaarden voor de thermische schil: Rc-waarden van 3,5 m²K/W (vloer), 4,5 m²K/W (gevel) en 6,0 m²K/W (dak)
- De verlichting zal worden uitgevoerd met energiebesparende LED-verlichting.
- Regeling verlichting middels vertrekschakeling i.c.m. daglichtschakeling en aanwezigheidsdetectie
- Warmteafgifte gebeurt middels een warmtepomp voor zowel de kantoren als het warehouse
- Ventilatiesystemen; Dit systeem bestaat uit een luchtbehandelingskast met mechanische toevoer en mechanische afvoer voor een gezond binnenklimaat, zowel het kantoor als het warehouse zal hiermee worden uitgerust
- Al het hout dat in het gebouw gebruikt wordt, is voorzien van FSC keurmerk.

Kwaliteit proces

Om het project in goede banen te leiden zijn er een aantal maatregelen genomen om het proces te bewaken en te beheren. De onderstaande maatregelen zijn genomen om de kwaliteit van het proces te kunnen waarborgen.

- Aanstellen commissioningsmanager
- Aannemer is 14001 gecertificeerd
- Aannemer is FSC-gecertificeerd
- Externe BREEAM expert(s) en assessor
- Thermografische test om kwaliteit van de thermische schil te waarborgen
- Luchtdoorlatendheidsmeting waaruit blijkt dat het gebouw voldoet aan de ontwerpspecificaties ten aanzien van luchtdichtheid



BREEAM scores

De ambitie is om voor dit project een BREEAM-NL 'Outstanding' score (★★★★★) te behalen, met een gewogen score van >85%. Deze score is bepaald aan de hand van de volgende scores voor de 9 categorieën.

94%

Management

73%

Gezondheid

96%

Energie

50%

Transport

88%

Water

47%

Materialen

83%

Afval

73%

Landgebruik & ecologie

64%

Vervuiling

Kosten en baten

Er zijn voor dit project drie typen kosten verbonden aan het BREEAM certificeringsproces:

1. Kosten voor het BREEAM certificeringsproces zelf;
2. Kosten voor investeringen voor het behalen van credits met een ROI;
3. Kosten voor investeringen voor het behalen van credits zonder een directe ROI.

Kosten die gemaakt moeten worden voor het certificeringsproces zelf bestaan bijvoorbeeld uit het registreren van het project en de aanstelling van experts en assessoren.

De kosten voor investeringen met een ROI 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. Zeker als maatregelen ook in aanmerking komen voor subsidieregelingen.

Kosten voor investeringen zonder een directe ROI betreffen maatregelen die zich richten op immateriële en lastiger meetbare doelen, zoals bijvoorbeeld de gezondheid en het welzijn van het personeel. Veel van de maatregelen voor de categorie 'Gezondheid' maatregelen waarvan het effect op productiviteit wetenschappelijk is aangetoond. Het is echter (nog) niet mogelijk om daar voor een project cijfers aan vast te hangen. Het doel is om gebouwen gezonder te maken en daardoor een beter leefklimaat bieden voor de mensen met als gevolg een hogere productiviteit en een lager verzuim. Aangezien de personeelskosten ongeveer 90% van de operationele kosten bedragen, zal een klein effect op productiviteit en ziekteverzuim leiden tot een aanzienlijke bijdrage aan het terugdringen van de totale operationele kosten. Deze maatregelen zullen dus indirect zeker wel een ROI hebben.

Tips

Met de opgedane ervaring bij dit project kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan:

1. Start vroegtijdig met het inventariseren welke credits gehaald kunnen c.q. dienen te worden. Een aantal credits kunnen alleen gehaald worden indien hier tijdig mee gestart wordt en/of met de hulp van personen en bedrijven in de omgeving, bijv. bij consultatie (MAN 6).
2. Interactieve proces, en zeker met betrekking tot BREEAM betekent dit dat het proces continu in de gaten moet worden gehouden om de kwaliteit te waarborgen en gestelde doelen te halen

