

Case Study voor een distributiecentrum met kantoren op bedrijventpark Laarakker te Haps.



Projectnr: 19-082
Datum: 08-05-2020
Project: DC Verbruggen Food Group BV
Versie 1: 08-05-2020
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

Nog dit jaar zal op Bedrijvenpark Laarakker een logistiek centrum verrijzen. Holland Food Group bouwt op het Zuidelijke deel van het bedrijvenpark een distributiehal van ongeveer 6 hectare. Hiervoor heeft het bedrijf, met roots in Venlo en Mill, een perceel gekocht van 9,5 hectare (95.000 m²). Verbruggen Food Group, onderdeel van de Holland Food Group, wordt de gebruiker van het logistieke centrum dat op een zichtlocatie aan de snelweg A73 wordt gebouwd.

Holland Food Group bestaat uit een verzameling handelsbedrijven en een supermarkt met een specialistisch productenpakket gericht op de Duitse markt. In de nieuwe logistieke hal in Haps worden de landelijke distributieactiviteiten van Holland Food Group samengevoegd en gecentraliseerd. Momenteel vinden deze activiteiten versnipperd in den lande plaats, met name in de vestiging in Mill.

Het nieuwe pand wordt 'op de groei' gebouwd. In eerste instantie wordt een gedeelte van 3 hectare in eigen gebruik genomen. De overige bedrijfsruimte wordt voor tijdelijke huur op de markt gebracht.

2. PROJECTLIGGING

Bedrijvenpark Laarakker heeft een perfecte ligging aan de A73 die zowel voor noordzuid- als oostwestverbindingen steeds meer een snel alternatief blijkt voor drukkeren Rijkswegen. Op korte afstand van het bedrijvenpark bevinden zich bovendien een spoorlijn, een luchthaven en de containerterminal van Cuijk aan de Maas. De treinverbinding tussen Nijmegen en Venlo ligt op korte afstand van het bedrijvenpark en vliegveld Weeze (D) ligt slecht op 25 minuten rijden van het Bedrijvenpark Laarakker. Ook het Duitse Ruhrgebied is dichtbij.

Bedrijvenpark Laarakker biedt ondernemers op het terrein een integrale aanpak om de kwaliteit van het bedrijventerrein ook op lange termijn te handhaven. Het management beheert en onderhoudt de openbare ruimte, verzorgt de bewegwijzering, de collectieve beveiliging, levering en aansluiting op nutsvoorzieningen gas en elektra, gezamenlijke afvalinzameling en inkoop van specifieke zaken of diensten. Op deze wijze behouden de percelen hun waarde en wordt de hoogwaardige uitstraling van het terrein gewaarborgd. Iedere onderneming die zich op het bedrijvenpark vestigt, wordt automatisch lid van de Vereniging Parkmanagement Laarakker.



Figuur 1: ligging van het project (rood omcirkeld)

3. PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever:	Verbruggen Food Group BV	
BREEAM Expert:	Lois Advies BV	
BREEAM Assessor:	N.t.b.	
Commissioning:	Sparkling Projects	
Architect:	Janssen Wuts Architecten BV	
Constructeur:	Qbuz adviesbureau bouwconstructie	
Brandveiligheid:	DE BRAND1HEID	
Bouwjaar:	2020	
Aannemer:	VDR Bouwgroep BV	
W installateur:	Van Haren Installaties BV	
E installateur:	Op het Veld BV	
Gebouwfuncties:	Industrie- kantoor en bijeenkomstfunctie	
BREEAM ambitie:	Very Good	
BVO industrie:	60.042m ²	
BVO kantoren:	1.605m ²	
Perceeloppervlakte:	95.059m ²	
Bebouwd oppervlak:	55.875m ²	
EPG score:	N.t.b.	
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	VRF systeem
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-waarden 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.

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 en de warehouses.

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	
					Very Good ambitie	Score per credit
MANAGEMENT	16	10	0	12,0%	7,50%	62,50%
GEZONDHEID EN COMFORT	8	6	0	15,0%	11,31%	75,38%
ENERGIE	26	6	0	19,0%	4,38%	23,08%
TRANSPORT	12	6	0	8,0%	4,00%	50,00%
WATER	8	4	0	6,0%	3,00%	50,00%
MATERIALEN	13	13	0	12,5%	12,50%	100,00%
AFVAL	6	6	0	7,5%	7,50%	100,00%
LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE	11	5	0	10,0%	4,55%	45,45%
VERVUILING	12	8	0	10,0%	6,67%	66,67%
EXEMPLARY PERFORMANCE					4,00%	
				Totaal score	65,40%	
				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.