

# BREEM CASESTUDY MAN9

Distributiecentrum Somerset Bleiswijk

Somerset  Capital Partners



## Somerset Capital Partners

### *Wat maakt Somerset tot Somerset Capital Partners?*

Resultaten om trots op te zijn. Dat vraagt om de expertise en ervaring om keuzes te durven maken. Wij rennen dan ook niet overal achteraan. Integendeel. We zijn juist heel selectief, om er zeker van te zijn dat we voor kwaliteit kiezen. Dat zijn we verplicht aan onze relaties. En aan onszelf. Want als we gezamenlijke doelen hebben, dan kunnen we ons geen vergissingen permitteren. En dat willen we ook niet.

### *Solide resultaten, daar gaan we voor*

Lange termijn. Ontwikkelen en beleggen. Bedrijfsmatig en logistiek vastgoed. Private equity en financiële markten. Korter kunnen we niet zijn over onze activiteiten. We zijn actief in heel Nederland en houden kantoor in Oisterwijk (NB). Kwaliteit, duurzaamheid en functionaliteit zijn de pijlers onder onze bedrijfsvoering.

### *We doen het samen*

Succesvol topsport bedrijven, doe je samen. Ons team is onmisbaar. Net als ons netwerk. We maken graag en veelvuldig gebruik van externe expertise. En stellen deze ook beschikbaar aan onze relaties. Die transparantie kenmerkt onze werkwijze. Geen dubbele agenda's. Geen ja, maar. Samen de strategie bepalen en recht op het doel afgaan. De lat leggen we daarbij hoog. We anticiperen graag op hoge interne en externe rendementseisen. Ambitie noemen we dat.

Somerset  Capital Partners



## Nieuwbouw distributiecentrum te Bleiswijk

In de regio van Bleiswijk zijn enkele projecten BREEAM-NL gecertificeerd. Hierdoor is het aantrekkelijk om zich bij dit rijtje in te voegen. Dat is ook precies wat Somerset Capital Partners van plan is.

Het doel is om een distributiecentrum met kantoor te realiseren dat BREEAM 'Outstanding' kan behalen. BREEAM Outstanding is het hoogst haalbare op het gebied van BREEAM.

Het distributiecentrum zal voornamelijk bestaan uit industriële functies met daarbij op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping plek voor veel kantoor faciliteiten. In de industriële ruimtes zullen vries en koel ruimten gerealiseerd worden.

Om de bouw van dit project te volgen is er een webcam op de bouwplaats geplaatst die live beelden uitzend. Deze is te volgen op de volgende link:

- <https://www.bouwwebcam.nl/somerset/blw02/>



## BREEAM ambitieniveau

Om de MVO doelstellingen van Somerset Capital Partners bij de nieuwbouw zichtbaar te maken, is er al vroeg in de voorbereiding gekozen voor een projectaanpak volgens BREEAM-NL. De doelstellingen van BREEAM-NL voor o.a. energiezuinigheid, gezondheid en de sociale aspecten passen naadloos op de MVO ambities van Somerset Capital Partners.

In lijn met de verwachtingen die Somerset Capital Partners aan zichzelf stelt m.b.t. duurzaam ondernemerschap leggen ze de lat voor de nieuwbouw zeer hoog.

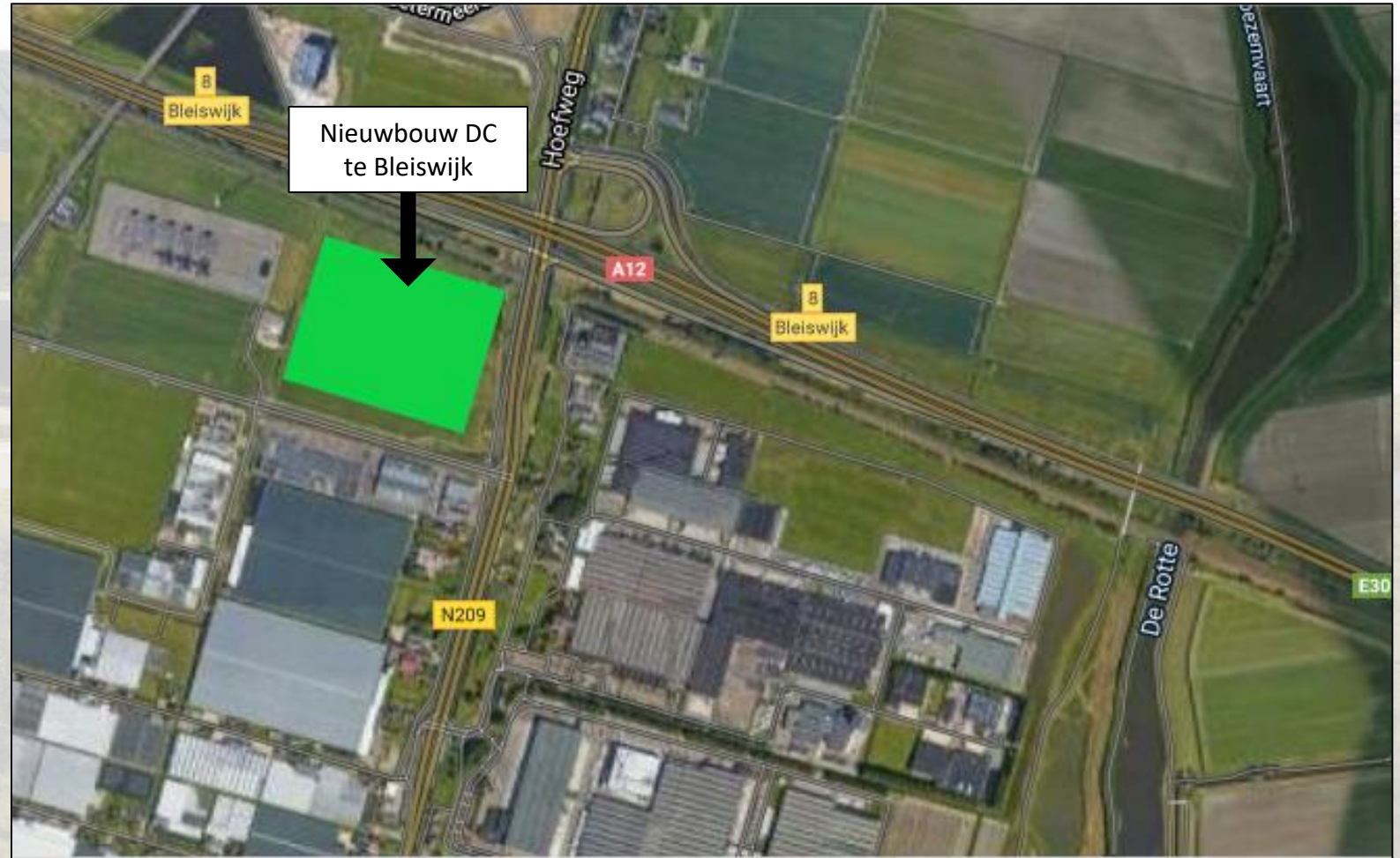
Het ambitieniveau is daarom: 'Outstanding'

Score		%
★	Pass	≥ 25%
★★	Good	≥ 40%
★★★	Very Good	≥ 55%
★★★★	Excellent	≥ 70%
★★★★★	Outstanding	≥ 85%

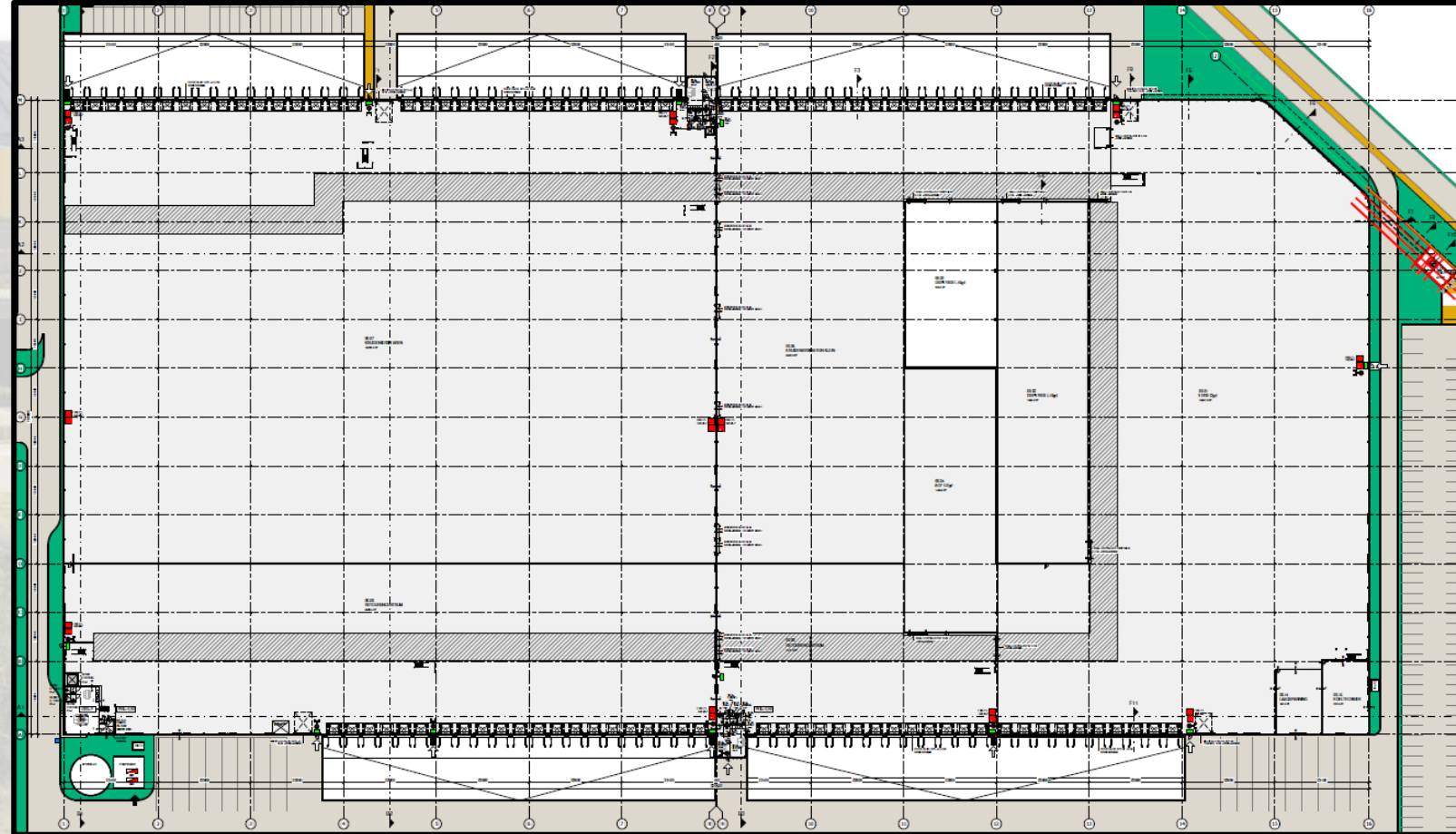
## Locatiekeuze

Enkele eigenschappen van de locatie:

- Het nieuwe distributiecentrum bevindt zich langs de A12, deze hoofdweg staat in verbinding met andere hoofdwegen waardoor uitstekende transport bewegingen worden gewaarborgd.
- Strategische centrale ligging: korte verbindingen naar Den Haag, de haven van Rotterdam en Schiphol
- Mogelijkheden voor innovatieve duurzame logistieke oplossingen.
- Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, ontwikkelingsplan, inrichtingsplan en ruime opzet van gebied zorgen voor diversiteit en bieden ondernemers ruime vestigingsmogelijkheden.



Oppervlaktes	M <sup>2</sup>
Terreinoppervlakte	74.280 m <sup>2</sup>
Terreinoppervlakte bebouwd	53.291 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte	61.625 m <sup>2</sup>
Industriefunctie	58.075 m <sup>2</sup>
Kantoorfunctie	1.926 m <sup>2</sup>
Bijeenkomstfunctie	898 m <sup>2</sup>
Verkeersruimten	425 m <sup>2</sup>



## Uitstraling

- Zoals vaak bij distributiecentra wordt het uiterlijk van het gebouw in belangrijke mate bepaald door de toegepaste sandwichpanelen. Het gebouw is voorzien van een grote vliesgevel bij de kantoor ruimten. Hiermee komt veel daglicht binnen, waardoor het visueel comfort verbeterd wordt.
- Verder is het de ambitie om het pand zo veel mogelijk in te richten als een natuurinclusieve, gezonde werkomgeving, met optimale kansen voor de biodiversiteit en een gebied wat “gewoon mooi” is om naar te kijken.



# VERWACHT ENERGIE- EN WATERVERBRUIK



Verwacht energieverbruik totale gebouw

140 kWh/m<sup>2</sup> BVO



Verwachte opbrengst hernieuwbare energiebronnen

105 kWh/m<sup>2</sup> BVO



Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen

0 kWh/m<sup>2</sup> BVO



Verwacht waterverbruik per persoon per jaar

6,00 m<sup>3</sup> 6000 liter



Verwacht waterverbruik via hemelwater of grijs water

0 m<sup>3</sup>



# BETROKKEN PARTIJEN



▪ Opdrachtgever	Somerset Capital Partners	Oisterwijk
▪ Architect	Archifit	Schaijk
▪ Constructeur	Goudstikkers De Vries	's-Hertogenbosch
▪ BREEAM expert	Linneman Bouw en Advies	Geesteren
▪ Hoofdaannemer	ASK Romein Bouw BV	Roosendaal
▪ E / W / K installateur	ZNI	Berkel-Enschot



## Isolatie van gevel en dak

Ten behoeft van het energiebehoud van het gebouw zijn de transparante delen, buitenwanden en het platte dak geïsoleerd.

Hieronder de uitgangspunten:

- Vliesgevels en kozijnen: HR++ glas in thermisch onderbroken aluminium kozijnen.  $U_{tot} = 1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Randstroken begane grondvloer: EPS isolatieplaten  $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Gevels: PIR isolatiepanelen  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Daken: PIR isolatieplaten  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$



Afbeelding: PIR isolatieplaten



Afbeelding: EPS isolatieplaten

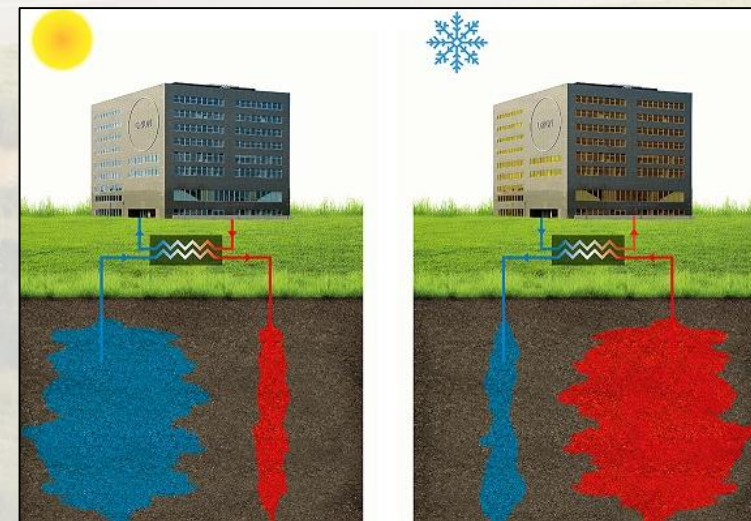
## Ventilatie

Om een gezond leef- en verblijfsklimaat te bevorderen is er extra aandacht besteed aan voorzieningen voor luchtverversing. De luchtverversing in het kantoor gaat op basis van mechanische toe- en afvoer in combinatie met efficiënte warmteterugwinning en tijdsturing. Dit zal zorgen voor een prettig binnenklimaat in de kantoren. Tevens zal de warmteterugwinning voor besparing op de stookkosten zorgen. In de industriële functies zal middels natuurlijke toe- en afvoering geventileerd worden.

## Koeling

De koeling van gebouwdeel A zal plaats vinden door middel van koudeopslag/bodemkoeling in combinatie met een luchtwarmtepomp.

Gebouwdeel B heeft geen koeling in de hal. Het kantoorgedeelte wordt gekoeld en verwarmt met een VRF systeem (luchtwarmtepomp).



## Flexibiliteit

Bij het ontwerp van het gebouw is nagedacht over een zo flexibel mogelijk (toekomstig) gebruik. De bedrijfshal zal bestaan uit een kolommen balkenstructuur waardoor het gemakkelijk is om in de toekomst de indeling te veranderen. Verder is de hal zo groot dat er verschillende bedrijven gevestigd zouden kunnen worden in de toekomst.

De vraag naar flexibiliteit is vertaald in het ontwerp met een aantal doordachte keuzes:

- Staalconstructie met zo groot mogelijke constructieve overspanningen toegepast. Hierdoor kunnen ruimten eenvoudig worden opgedeeld door bijvoorbeeld metal stud of glazen wanden te plaatsen.
- Ook is er een scheidingswand geplaatst om het gebouw op te delen onder verschillende functies en om brandoverslag te voorkomen. Deze kan weggehaald of verplaatst worden om ruimtes groter of kleiner te maken.



## Energieprestatie

De beoogde BREEAM-score voor Energie efficiëntie bedraagt het maximale aantal punten namelijk 15. Dit betekent dat de nieuwbouw t.o.v. de toepassing van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) een verbetering zal moeten worden gerealiseerd van 100.

Ook zal bij de technische checklist voor koel- en vriesruimten de 15 punten moeten worden behaald. Doormiddel van zonnepanelen kan dit gerealiseerd worden.

Verder zal er energiezuinige lift en energiezuinige LED verlichting worden toegepast. Waarbij veel aandacht zal worden geschonken aan het plaatsen van de armaturen. Zodat het aantal armaturen beperkt blijft en het energieverbruik per m<sup>2</sup> gebouwoppervlak tot een minimum kan worden beperkt, de bovengrens hierbij is 6 W/m<sup>2</sup>.



## **Duurzame opwekking van elektriciteit**

Voor de nieuwbouw van het gebouw wordt er naar gestreefd om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het gebouw te reduceren met minimaal 100% ten opzichte van een referentiesituatie met zo min mogelijk duurzame energieopwekking.

Om dit te bereiken zullen er 8000 PV panelen op het dak geplaatst worden gericht naar het zuiden met een helling van 15°. met de opwekking van deze panelen kunnen de laadpalen voor 100% voorzien worden en de koelmachines van de koel- en vriesruimten voor 30%.

Door dit grote aantal zonnepanelen wordt bij ENE 1 ook 15 punten behaald, omdat de EPC van het kantoordeel en industrie functie op 0,00 uitkomt.



## Ecologische voorzieningen

Zoals eerder vermeld is het de ambitie om de omgeving van dit pand zo veel mogelijk in te richten als een natuurinclusieve, gezonde werkomgeving, met optimale kansen voor biodiversiteit en een gebied wat “gewoon mooi” is om naar te kijken.

Meer natuur in de omgeving vergroot de kwaliteit van al het leven. Daarom wordt er geprobeerd om vogels en insecten een plek te bieden om te foerageren, te schuilen en te nestelen.

Rijke bloei en vruchtdracht zijn hierbij van belang voor zowel de schoonheid als voor de voedselvoorziening van vogels en insecten. Daarom is de hoeveelheid nectar, stuifmeel en vruchten bepalend geweest bij de plantenkeuze van het ontwerp.

### VASTE PLANTEN (VAK BIJ ENTREE)



### BOLLEN (VAK BIJ ENTREE)



### GRASSEN (VAK BIJ ENTREE)



Afbeelding: Deel van beplantingsplan

## Ontwerp- en bouwtraject

Voor de realisatie van de nieuwbouw is er voor gekozen om de uitvoeringswerkzaamheden d.m.v. bouwteam vorm te geven. Verder is er in samenwerking met de BREEAM expert veel aandacht besteed aan het vastleggen van de technische eisen en voorwaarden die aan het plan gesteld worden.

Vanuit het oogpunt van milieu en verantwoord bouwen wordt er zowel in de voorbereiding alsmede op de bouwplaats rekening gehouden met milieubewust materiaalgebruik, beperking van energieverbruik, waterverbruik en vervuiling. Het elektra en waterverbruik wordt maandelijks bijgehouden en gemonitord. Dit wordt verwerkt in grafieken, welke visueel in de keet worden opgehangen, wat zorgt voor bewustwording bij het bouwplaats personeel.

Binnen BREEAM-NL zijn er checklists opgesteld waaraan de aannemer (en installateurs) zich aan dienen te houden. In de checklists wordt er vooral aandacht besteed aan de gezondheid van de werknemers, het milieu en de omwonenden/belangstellenden.





## Informatievoorziening

Somerset Capital Partners wil graag zichtbaar maken hoe er met de duurzaamheidsambities voor de bouw is omgegaan. In de hal van het kantoordeel zal voor bezoekers daarom een presentatie te vinden zijn, over de wijze waarop de bouw tot stand is gekomen, en welke duurzame technieken zijn toegepast t.b.v. energiebesparing, milieu en comfort.

Daarnaast wil men door het geven van rondleidingen zijn bezoekers kennis laten maken met de voortgang van het ontwerp en de bouw. Ook zullen bouwplaats bezoeken en of ontwerpvergaderingen worden geregeld.

Verder worden de energiestromen zoals warmte, koude en elektra gemonitord. Op deze manier heeft men inzicht in de energieverbruiken van het gebouw.



## Commissioning

Tijdens het project is een commissioningsmanager aangesteld; deze heeft een controlerende rol m.b.t. de werkzaamheden van het ontwerp- en bouwteam voor de gebouw gebonden installaties.

Het commissioningsmanagement heeft een aantal doelen:

- Erop toezien dat de kwaliteit in de ontwerpfase op een voldoende hoog niveau (passend bij ambitieniveau) en controleerbaar wordt vastgelegd.
- Erop toezien dat de in de ontwerpfase vastgelegde kwaliteit tijdens de realisatiefase werkelijk wordt gerealiseerd (en waar nodig, bijsturen van de gerealiseerde kwaliteit).
- Optimalisatie van de kwaliteit tijdens het gebruik, na de oplevering.



## **BREEAM-NL Expert**

Tijdens het gehele project, vanaf ontwerp tot oplevering en ingebruikname, zal een BREEAM-NL expert betrokken zijn bij het project. BREEAM-NL en kritische BREEAM-credits zijn gedurende het gehele project vast onderdeel van de werkzaamheden, zodat er een voortdurende optimalisatie kan plaatsvinden, en “ambitieverlies” tijdens de uitvoering kan worden voorkomen.

Daarnaast is in aanvulling op het team door de hoofdaannemer op de bouw een eigen BREEAM expert aangesteld. Die nauw betrokken is bij de door de hoofdaannemer te verrichten BREEAM-gerelateerde activiteiten (o.a. afval, materiaalgebruik, organisatie etc.)



## Voordelen methodiek

- Lage energie- en exploitatiekosten
- Verbeterd comfort en klimaat
- Optimaal gebouwbeheer, door uitgebreide bemetering en besturing
- Betere procesbewaking en controle tijdens de bouw
- Versterking van het imago van de gebruiker van het gebouw
- Huisvesting passend bij de duurzaamheidsambitie
- Fiscaal voordeel vanuit de MIA

## Beperkingen methodiek

- Voorschriften BREEAM-NL methodiek leiden soms tot beperkingen, waarbij keuzes in ontwerp en uitgangspunten zowel een positieve en negatieve invloed kunnen hebben op de BREEAM score.



Imago verbetering



Hogere huur mogelijk



Gezonder gebouw



Verhogen productiviteit

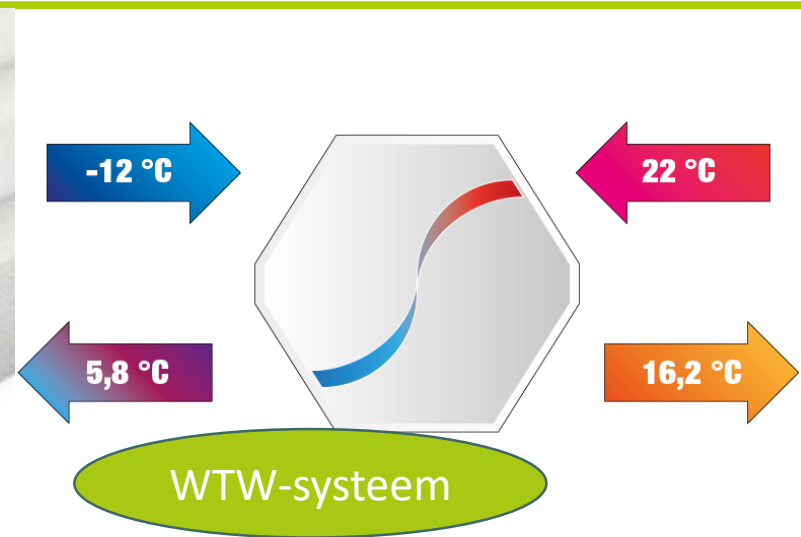


Hogere restwaarde



Lagere energiekosten

# KOSTEN



## Tips

- BREEAM zo vroeg mogelijk toepassen in het proces
- Goed communiceren om zo “ambitieverlies” tijdens de uitvoering te voorkomen
- Goede communicatie zorgt ook voor draagvlak bij betrokkenen, hierdoor vindt betere samenwerking plaats

