

BREEAM CASESTUDY MAN9

Distributiecentrum 's Heerenberg

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 's Heerenberg

's Heerenberg ligt centraal tussen de Randstad en het Ruhrgebied. Hierdoor is het een aantrekkelijke locatie voor een distributiecentrum. Dat is ook precies wat Somerset Capital Partners van plan is om hier te realiseren.

Het doel is om een distributiecentrum met kantoor te realiseren dat BREEAM 'Very Good' kan behalen.

Het distributiecentrum zal voornamelijk bestaan uit industriële functies met daarbij ook plek voor kantoor faciliteiten.

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/webcam/somerset/shb03>



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 hoog.

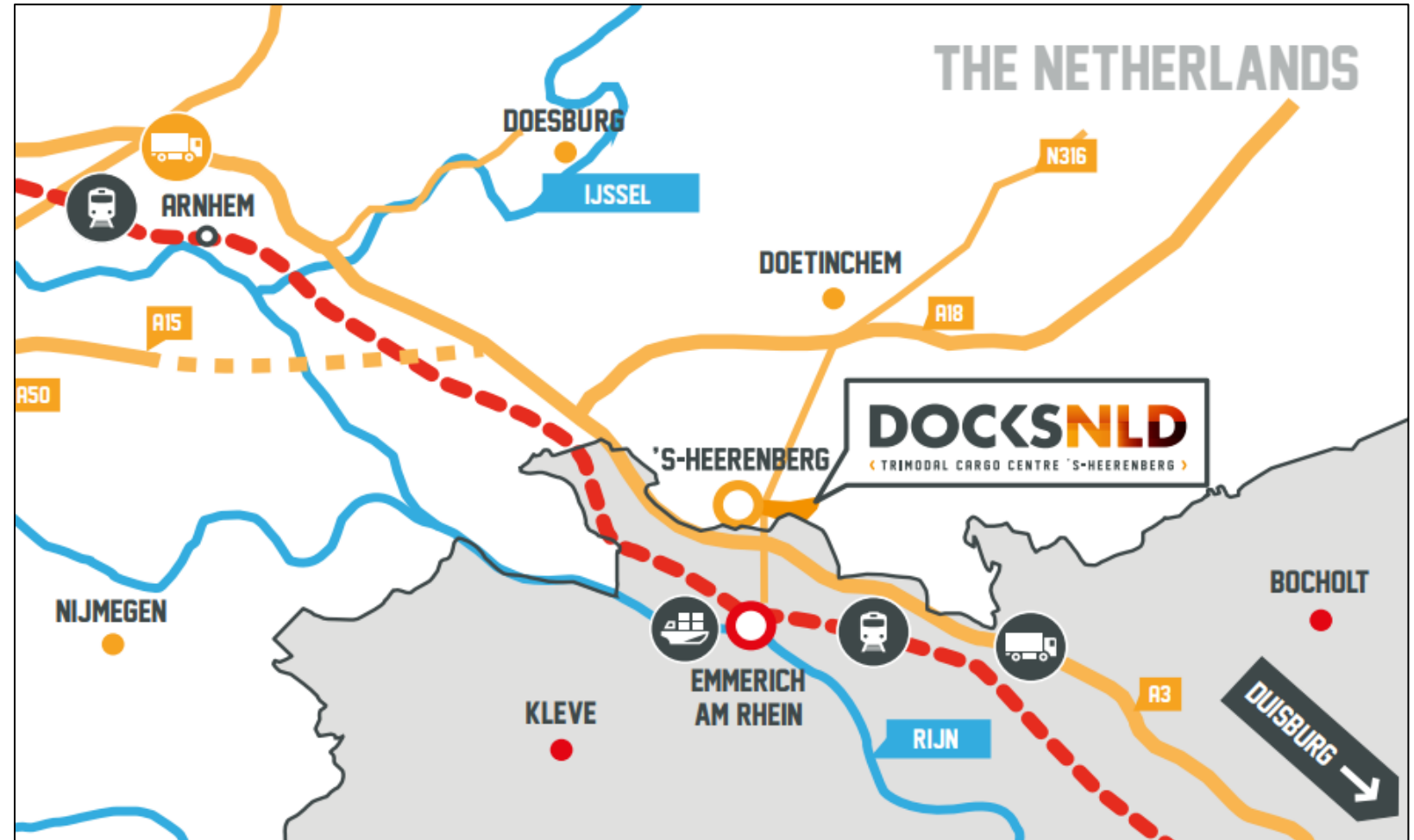
Het ambitieniveau is daarom: 'Very Good'

BREEAM-NL kwalificatie	Sterren	% Score
Pass	★	>30%
Good	★★	>45%
Very good	★★★	>55%
Excellent	★★★★	>70%
Outstanding	★★★★★	>85%

Locatiekeuze

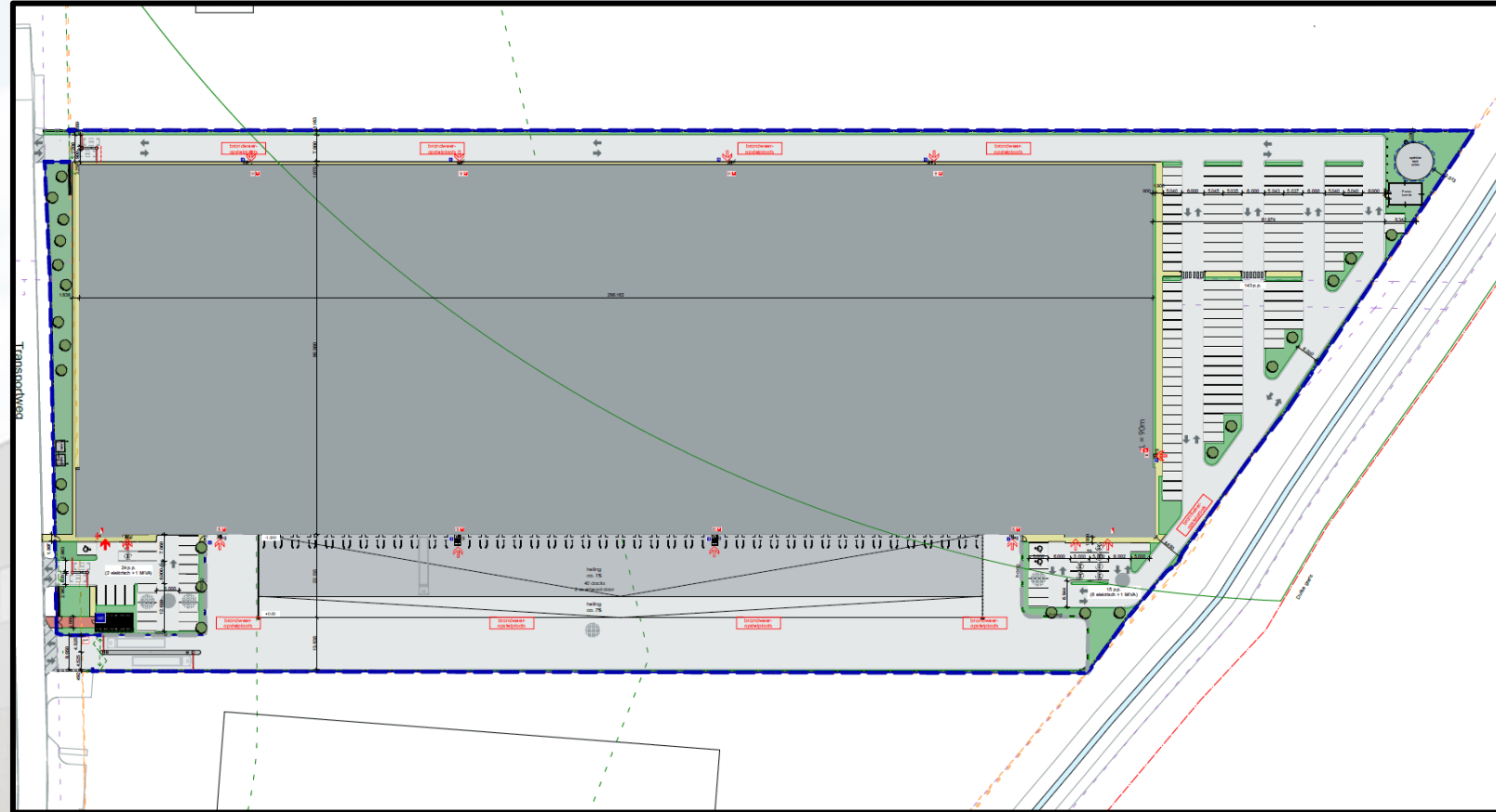
Enkele eigenschappen van de locatie:

- Ligging centraal tussen de Randstad en het Ruhrgebied.
- Korte afstand van de A12 die in Duitsland overgaat in de snelweg 3 richting Duisburg.
- Ongeveer 8,2 km tot containerbinnenvaart in Emmerich.



HET PROJECT

Oppervlaktes	M ²
Terreinoppervlakte	47.647 m ²
Terreinoppervlakte bebouwd	28.000 m ²
Bruto vloeroppervlakte	33.957 m ²
Industriefunctie	31.807 m ²
Kantoorfunctie	1.182 m ²
Bijeenkomstfunctie	284 m ²



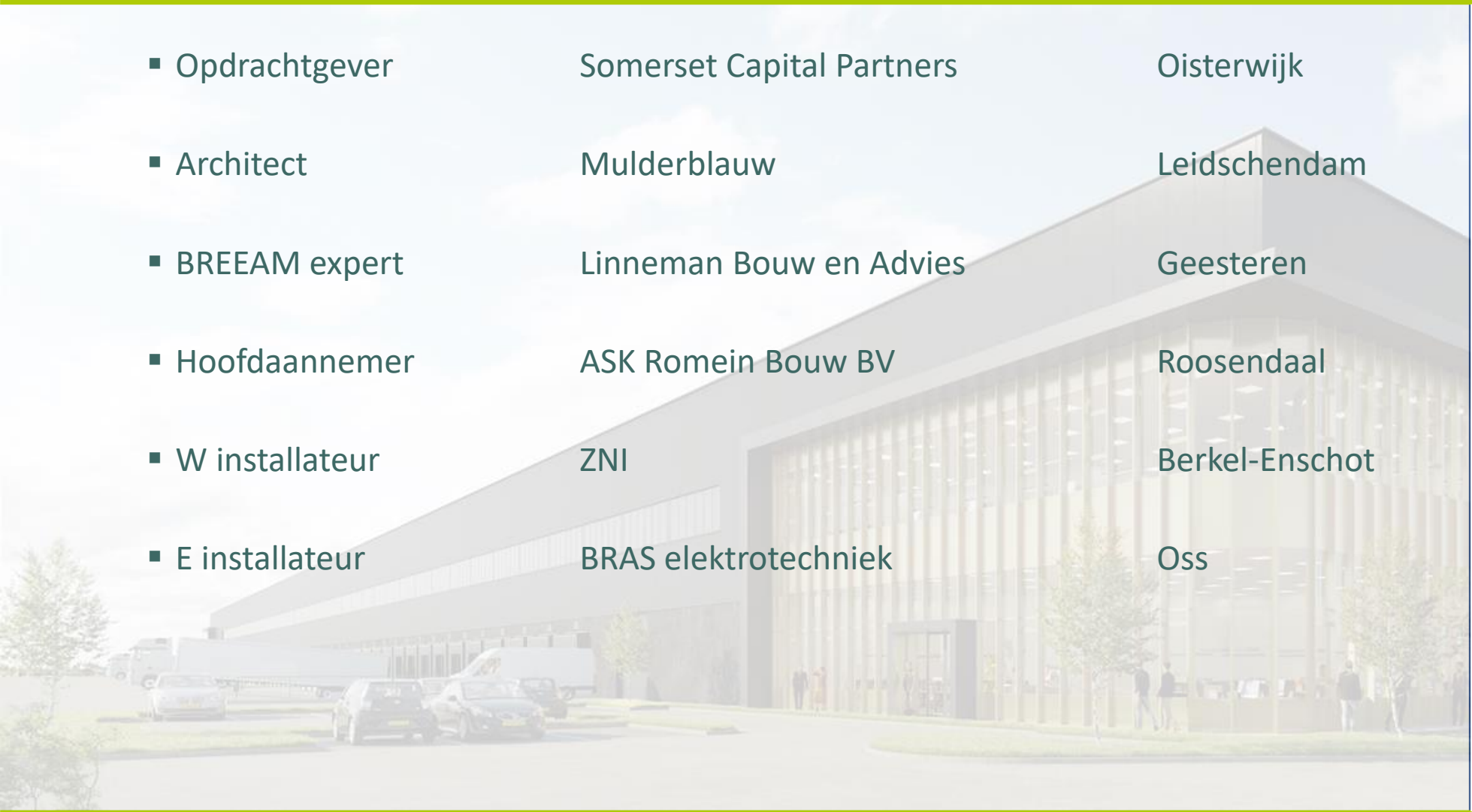
Uitstraling

- 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 energieverbruik totale gebouw	140 kWh/m ² BVO
	Verwachte opbrengst hernieuwbare energiebronnen	0 kWh/m ² BVO
	Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen	74 m ³ /m ² BVO
	Verwacht waterverbruik per persoon per jaar	6,0 m ³ / 6000 liter
	Verwacht waterverbruik via hemelwater of grijs water	0 m ³

BETROKKEN PARTIJEN



▪ Opdrachtgever	Somerset Capital Partners	Oisterwijk
▪ Architect	Mulderblauw	Leidschendam
▪ BREEAM expert	Linneman Bouw en Advies	Geesteren
▪ Hoofdaannemer	ASK Romein Bouw BV	Roosendaal
▪ W installateur	ZNI	Berkel-Enschot
▪ E installateur	BRAS elektrotechniek	Oss

**we are
> mulderblauw**



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. $U_{tot} = 1.46 \text{ W/m}^2\text{K}$
- 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 wordt ook geventileerd middels een LBK.

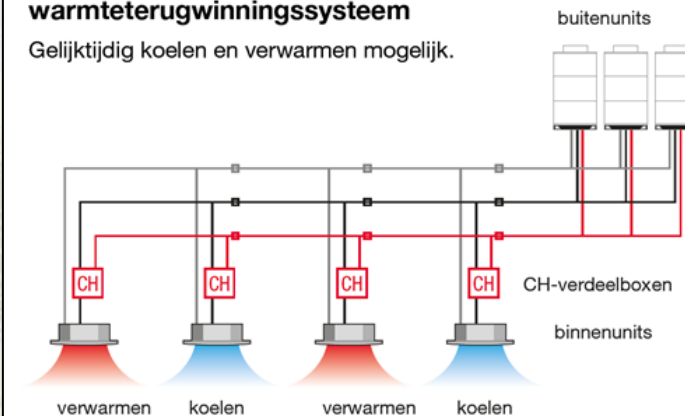
Koeling

De koeling van de kantoorgedeeltes vinden plaats doormiddel van een VRF-systeem. Hiermee kan zowel verwarmd als gekoeld worden. Het VRF-systeem wordt aangesloten op fan-coil units.



Hoge efficiëntie door warmteterugwinningssysteem

Gelijktijdig koelen en verwarmen mogelijk.



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.



Energieprestatie

De beoogde BREEAM-score voor Energie efficiëntie bedraagt 5 punten. Dit betekent dat de nieuwbouw t.o.v. de toepassing van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) een verbetering zal moeten worden gerealiseerd van 25%.

Verder zal een 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 m² gebouwoppervlak tot een minimum kan worden beperkt, de bovengrens hierbij is 6 W/m².



Vervoer

In het kader duurzaam rijden worden er 10 parkeerplaatsen gerealiseerd met laadpalen. Deze parkeerplaatsen worden zo dicht mogelijk bij de ingang gerealiseerd voor een extra stimulans om elektrisch te rijden.

Elektrisch vervoer heeft een gunstig effect op de luchtkwaliteit, geluidsoverlast en het klimaat. Elektrische auto's stoten geen of aanzienlijk minder schadelijke stoffen uit. Elektrische voertuigen zetten energie efficiënter om in beweging dan conventionele voertuigen.



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.



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

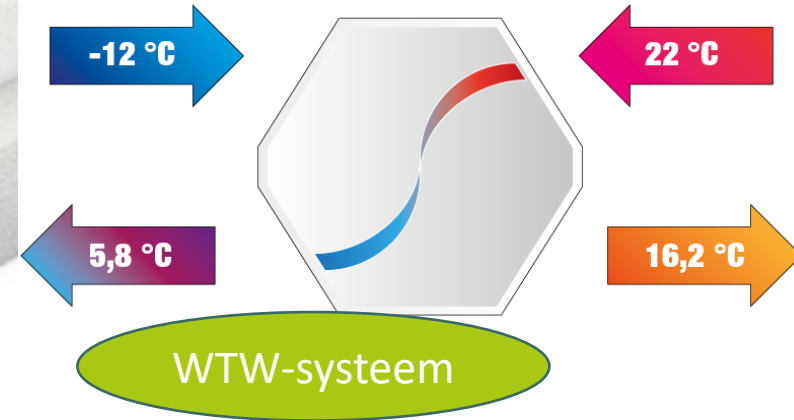
- Lage energie- en exploitatiekosten
- Verbeterd comfort en klimaat
- Optimaal gebouwbeheer, door uitgebreide bemetering en besturing
- Betere procesbewaking en controle tijdens de bouw
- Versterking van het imago van de gebruiker van het gebouw
- Huisvesting passend bij de duurzaamheidsambitie
- Fiscaal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

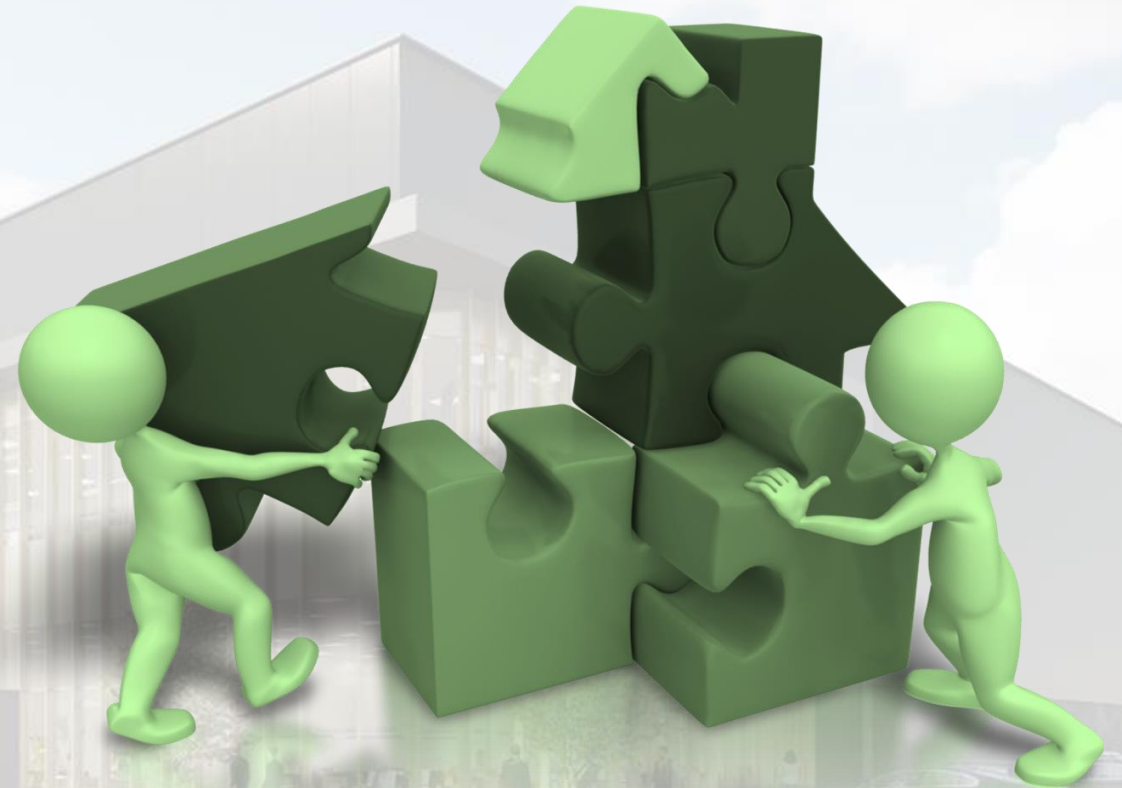


KOSTEN



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



EINDE

Somerset  Capital Partners



MAN9 - CASESTUDY

 **LINNEMAN**
BOUW EN ADVIES