

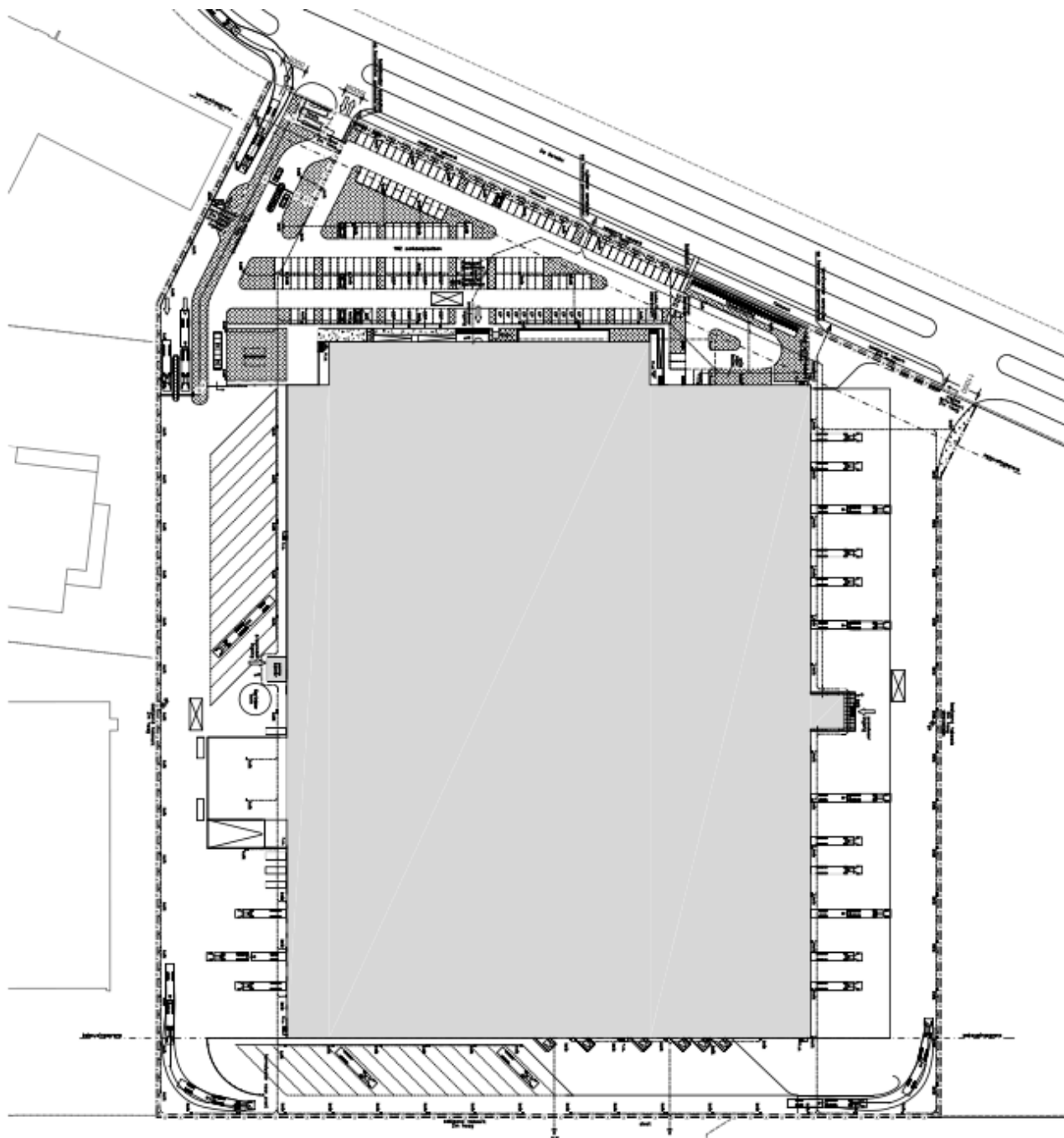


Casestudy Scherpenhuizen B.V.

De Schakel 7 te Eindhoven.

Beschrijving van het project

Scherpenhuizen is gespecialiseerd in de im- en export, groothandel verpakken, op- en overslag en distributie van groente, fruit en exoten. Begonnen als traditionele veilingverkoper is Scherpenhuizen inmiddels ontwikkeld tot een moderne vers leverancier, die met een hoge mate van klantoriëntatie het volledige groenteassortiment levert. Scherpenhuizen is begin 2015 gestart met de planvorming voor een nieuw distributiecentrum. Het nieuwe distributiecentrum is gerealiseerd aan De Schakel 7 te Eindhoven. Op onderstaande plattegrond is de situatietekening van de oplevering weergegeven.



Afbeelding 1: Nieuw distributiecentrum Scherpenhuizen

Dit gebouw wordt als vervanging van de bestaande bouw gerealiseerd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 42.000m² BVO tellen en wordt gebruikt voor de verpakking en distributie van groente en fruit.

BREEAM

Maatschappelijk verantwoord ondernemen staat hoog in het vaandel bij Scherpenhuizen en daarmee is de nieuwbouwlocatie middels de BREEAM methodiek gecertificeerd op het hoogste niveau; BREEAM-NL Outstanding.

BREEAM is een methodiek om de duurzaamheidsprestatie van vastgoed te beoordelen. Door het ontwerp langs deze lat te leggen en te bouwen naar deze maatstaven creëren we een duurzamere gebouwde omgeving. Hier hebben de gebruiker, de maatschappij en het milieu baat bij. BREEAM kent een kwalitatieve weging van 1 tot 5 sterren. Voor deze ontwikkeling is de ambitie om 5 sterren voor het oplevercertificaat te behalen.

Bij het realiseren van deze plannen zijn er ontwerpmaatregelen nodig en is er kennis nodig van de BREEAM methodiek. Om de ambitie waar te maken is ervaren adviesbureau W4Y aangetrokken om samen met Van Vliet Bouwmanagement, Bouwbedrijf Peter Peters, DKC Totaaltechniek en Mansveld zorg te dragen voor succes. Ook tijdens de realisatie hebben zij samengewerkt om de 5 sterren beoordeling waar te (gaan) maken.

Innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen

Vanuit deze ambitie zijn er een aantal duurzame maatregelen in het ontwerp opgenomen. Het meest innovatieve element is de klimaatinstallatie. Dit is een zeer belangrijk element gezien de functie van dit gebouw. Door middel van luchtbehandelingskasten en een ingenieus systeem van luchtverdeling wordt er een optimaal binnenklimaat gerealiseerd. De warmte voor het kantoorgebouw is volledig afkomstig van restwarmte van de koelinstallaties. Er is verder geen aparte stooklijn of andere warmte installatie aanwezig en daarmee is dus ook gasaansluiting benodigd.

Andere duurzame ontwerpmaatregelen zijn bijvoorbeeld het opstellen van een vervoersplan, de installatie van laadpalen voor elektrisch vervoer en er is een ecooloog betrokken bij het ontwerp en bouwproces. Dit laatste zorgt ervoor dat de impact op flora en fauna gedurende het totale project beperkt is en de ecologische waarde tijdens gebruik toeneemt.

Omvang van het project

In totaal zal er een gebouw met industriefunctie gerealiseerd worden met een omvang van ongeveer 44.000m² BVO. Het gebouw is ingedeeld in een aantal primaire ruimten met elk hun eigen functie en afmeting. Deze primaire ruimten zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Omschrijving	Oppervlakte GO (m ²)	Gebruiksfunctie
Warehouse A	16.700	Industriefunctie
Warehouse B	16.700	Industriefunctie
Mezzanine	6.500	Industriefunctie
Kantoor	3.400	Kantoor-/ bijeenkomstfunctie

Een nadere specificering van de bovenvermelde oppervlaktes is:

Totaal terreinoppervlakte	:	69.569 m ²
Kantoorruimten	:	1.830 m ²
Bijeenkomstruimten	:	1.204 m ²
Verkeersruimten	:	839 m ²
Toiletruimten	:	157 m ²
Industrieruimten	:	39.869 m ²

Verwacht energiegebruik

Er zijn veel energiebesparende maatregelen toegepast die het totale elektrische energiegebruik zullen verlagen. Voor de warmte wordt gebruik gemaakt van restwarmte van de aanwezige koelinstallatie en er is dus geen aardgas verbruik. Daarnaast zijn er ca. 1.200 PV panelen op het dak worden geplaatst met een vermogen van ca. 322.000 Wp. Het distributiecentrum is derhalve zeer energiezuinig en scoort 64% beter dan een gelijkwaardig gebouw conform bouwbesluit. Vooralsnog wordt een energiegebruik van 2.500.000 kWh op jaarbasis geschat

Door de realisatie van een grijswatercircuit t.b.v. de toilet- en kleedruimten zal ook het waterverbruik via het reguliere waterleidingnet verminderd kunnen worden. De verwachting is om hiermee een besparing van 1.000 m³/jaar op het normale waterverbruik te realiseren.

Reductie van de impact op het milieu

De impact op het milieu wordt al significant verlaagd door het reduceren van het energieverbruik en derhalve de CO₂-uitstoot. Maar ook alle waterbesparende voorzieningen als toiletten, douches en kranen leveren een belangrijke besparing op het waterverbruik. Bovendien worden alle stromen voorzien van extra tussenmeters zodat extra inzicht wordt verkregen in het verbruikspatroom en hier ook eenvoudig op bijgestuurd kan worden. Er wordt daarnaast gewerkt met natuurlijke koudemiddelen die geen invloed hebben op het Global Warming Potential (GWP). Het reduceren van de milieu-impact vindt niet alleen plaats in het gebouw, maar ook gedurende het bouwproces. De betrokken partijen hebben op de bouwplaats qua afvalscheiding en monitoring ook in het bouwproces de milieu-impact gereduceerd.

BREEAM-NL credits

Onderstaande is een overzicht van de BREEAM credits die voorzien zijn in het ontwerp. Wanneer deze credits op een door de assessor goedgekeurde manier worden geïmplementeerd zal dit leiden tot een score van 5 sterren. Voor de precieze inhoud van deze credits verwijzen wij naar de BRL BREEAM-NL Nieuwbouw v1.01 2014.

MAN	1 – 2 – 3 – 4 – 8 – 9 – 11 – 12
HEA	4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11
ENE	1 – 2 – 4 – 5 – 7 – 8 – 26
TRA	1 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8
WAT	1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6
MAT	1 – 5 – 7 – 8
WST	1 – 2 – 3 – 6
LE	1 – 2 – 3 – 4 – 6

Kosten/baten

De extra investering in duurzaamheid betekent voor dit project vooral het maken van slimme keuzes in het productieproces en het realiseren van extra energie- en watermeters. Het resultaat is met name besparing op energielasten en practice what you preach inzake het MVO beleid. Daarnaast is er een merkbaar effect waar te nemen dat klanten en leveranciers en andere relaties hier naar vragen. Wij verwachten hiermee dan ook een positief effect op het imago te realiseren.

Tips voor volgend project

Hoewel de realisatie BREEAM realisatie goed is verlopen en de hoge score nog steeds voor oplevering wordt geambieerd, zijn de volgende belangrijke lessen geleerd.

1. Het behalen van het ontwerpcertificaat is vanwege de streefdatum tot het certificaat Very Good gekomen. Een betere sturing en coördinatie had ook geresulteerd in een ontwerpcertificaat Outstanding. Voor oplevering worden de overige credits voor Outstanding ook behaald om de BREEAM Milieuprestatie
2. Een veranderde vraag van de eindgebruiker gedurende het bouwproces heeft voor constante bijsturing in de bouw(planning) gezorgd waardoor BREEAM gerelateerde credits worden vertraagd. Een duidelijke afstemming van de BREEAM streefdata kan dit voorkomen.

Persoonlijke aandacht voor toekomstige gebruiker

De directie van Scherpenhuizen is nauw betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp. Zij zijn aanwezig bij de bouwvergaderingen en vormen een wezenlijk onderdeel van het ontwerp- en bouwteam. Zo kan het te realiseren gebouw optimaal afgestemd worden op de wensen van de gebruiker. Ook tijdens de bouw zullen zij betrokken blijven als onderdeel van het bouwteam.