



Case study

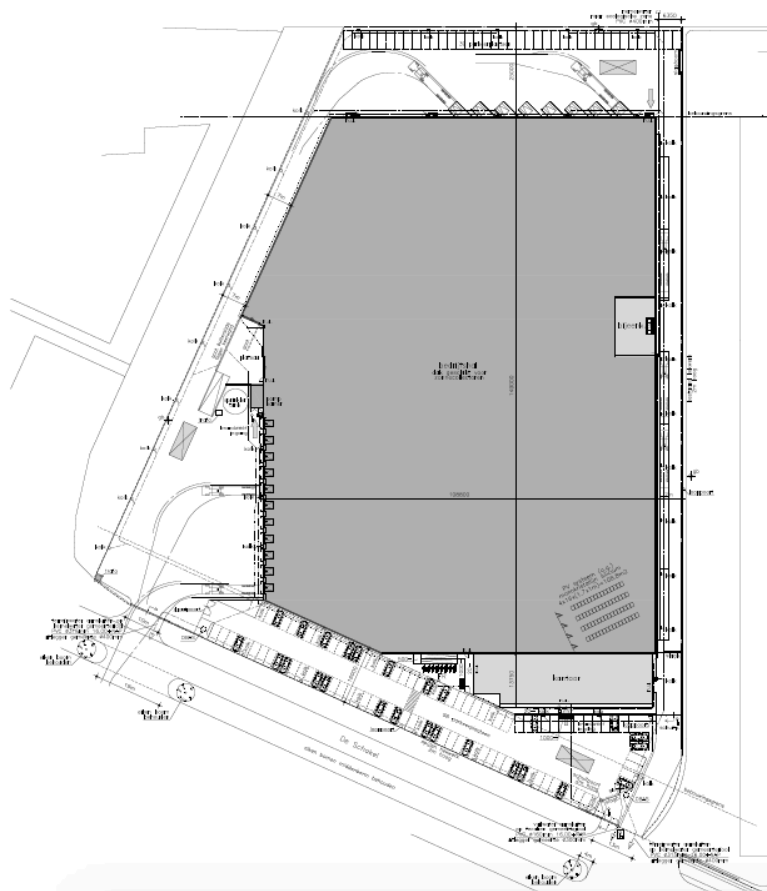
Scherpenhuizen B.V.

Project: Scherpenhuizen B.V.

Inleiding

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 en, in een tweede fase, de nieuwbouw van een warehouse. Het nieuwe warehouse wordt gerealiseerd aan De Schakel 5 te Eindhoven. Op onderstaande plattegrond is te zien hoe de uiteindelijke situatie zal zijn.



Dit gebouw wordt als uitbreiding van bestaande capaciteit gerealiseerd. Het gebouw zal 17633m² BVO tellen en met name gebruikt worden voor de opslag van groente en fruit.

BREEAM

Maatschappelijk verantwoord ondernemen staat hoog in het vaandel bij Scherpenhuizen. Het is daarom logisch ook bij de nieuwbouw hier rekening mee te houden. Daarom is ervoor gekozen om de nieuwbouw langs de BREEAM-methodek op te zetten.

BREEAM is een methodek 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 er de ambitie om 5 sterren te behalen.

Bij het realiseren van deze plannen zijn er ontwerpmaatregelen nodig en is er kennis nodig van de BREEAM-methodek. Om de ambitie waar te maken is ervaren adviesbureau W4Y aangetrokken om samen met Van Vliet Bouwmanagement, Van Kempen Koudetechniek, Peter Peters, Van Hout en ETB De Noord zorg te dragen voor succes. Samen hebben zij het project ontworpen. Ook tijdens realisatie zullen zij samen optrekken om de 5 sterren beoordeling waar te maken.

Innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen

Vanuit deze ambitie zijn er een flink aantal duurzame maatregelen in het ontwerp opgenomen. Door een slimme combinatie van verwarmings- en koeltechniek kan het gebouw gasloos worden uitgevoerd. Voor koeling wordt gebruik gemaakt van overcapaciteit van de bestaande installatie van het belendende gebouw. Warmte wordt met een warmtepomp gerealiseerd. Daarvoor benodigde elektriciteit wordt opgewekt met zonnepanelen op het eigen dak.

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

Op het terrein van 25935m² (2 hectare, 59 are en 35 centiare) zal een gebouw gerealiseerd worden met een omvang van 17.633 m² BVO (conform NEN 2580). Het gebouw is ingedeeld in verschillende ruimtes met elk hun eigen functie en afmeting:

- 15.707 m² industrie waarvan 15.481m² opslag
- 52 m² overige opslag
- 215 m² verkeersruimten
- 715 m² kantoorruimten
- 582 m² bijeenkomst ruimten
- 51 m² technische ruimten

Verwacht energieverbruik

Er zijn veel energiebesparende maatregelen toegepast die het totale elektrische energieverbruik zullen verlagen. Het gebouw wordt gasloos en er is dus geen aardgas verbruik. De voor het gebouw benodigde elektriciteit ($517.667/17633=$) 29,36kWh/m² BVO wordt zelf opgewekt. Het warehouse zal derhalve zeer energiezuinig zijn en scoort 100% beter dan een gelijkwaardig gebouw conform bouwbesluit. Ten behoeve van het gebouw is het energieverbruik nihil (0 kWh/m² BVO)

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.

Ook alle waterbesparende voorzieningen als toiletten, douches en kranen leveren een belangrijke besparing op het waterverbruik. We verbruiken hierdoor naar verwachting slechts zo'n 5m³ per persoon per jaar, waarvan circa 1,5m³ hemelwater dat wordt gebufferd en gebruikt voor toiletspoelingen.

Elektra- en watergebruik worden met extra tussenmeters gemeten, zodat extra inzicht wordt verkregen in het verbruikspatroon en hier ook eenvoudig op bijgestuurd kan worden.

Het reduceren van de milieu-impact vindt niet alleen plaats in het gebouw, maar ook gedurende het bouwproces. De betrokken partijen moeten op de bouwplaats aan hoge eisen voldoen qua afvalscheiding om ook in het bouwproces de milieu-impact te reduceren.

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 (87,35%). Voor de precieze inhoud van deze credits verwijzen wij naar de BRL BREEAM-NL Nieuwbouw versie, 2014.

MAN	1 - 2 - 3 - 4 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12
HEA	2 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10
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
WST	1 - 2 - 3 - 6
LE	1 - 3 - 4 - 6
POL	1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8

Kosten/baten

De meer-investering in duurzaamheid betekent voor dit project vooral het maken van slimme keuzes en het realiseren van extra energie- en watermeters. Het resultaat is vooral besparing op energielasten. We stellen hoge eisen aan ons gebouw en de installaties. Niet alleen voor onszelf, maar ook voor de omgeving. Er is een merkbaar effect waar te nemen dat klanten/ opdrachtgevers hier naar vragen. Wij verwachten een positief effect op het imago.

Tips voor volgend project

De “lessons learned” zijn (nu al) het tijdig starten met het BREEAM-proces en het goed vastleggen van de afspraken met de betrokken partijen. Zeker wanneer gewerkt wordt in bouwteamverband. Daarnaast is een ervaren BREEAM-expert een echte meerwaarde waardoor het project daadwerkelijk zonder puntenverlies gerealiseerd wordt.

Persoonlijke aandacht voor toekomstige gebruiker

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