

Nieuwbouw distributiecomplex

Mainfreight te Born



BREEAM Casestudy MAN 9

ALGEMENE INFORMATIE

- Een eenvoudige beschrijving van het project en het gebouw;
 - Het project betreft een nieuwbouw voorziening voor industrie (opslag koopmansgoederen + opslag gevaarlijke stoffen) en bijbehorende kantoorfunctie.
 - Het project bevat 3 gebouwen waarvan hal A en B tegen elkaar aan liggen en hal C een losstaand gebouw is. De hallen A en B zijn verhuurd aan dezelfde huurder en wordt gezien als 1 gebouw. Echter zowel bouwkundig als de installaties zijn los van elkaar waarbij dus in een later stadium het gebouw alsnog opgesplitst kan worden voor 2 verschillende huurders. Voor gebouw A/B en C worden afzonderlijke certificaten afgegeven.
 - De locatie is gelegen aan de Holtum-Noordweg en Leonard Langweg te Born. (Gemeente Sittard-Geleen). Dit is een ouder industrie/bedrijven terrein waar het onderhavige project een herontwikkeling is van het voormalige rail emplacement. Dat in kleinere vorm wel als faciliteit behouden blijft. Het terrein is goed bereikbaar voor vrachtverkeer, binnenscheepvaart en rail door de ligging vlakbij de snelweg A2. Het Julianakanaal loopt langs het terrein en de barge-rail terminal ligt tegenover de locatie.
 - De gebouwen worden op her ontwikkelde locatie gebouwd. Het terrein was in gebruik als Railterminal.

DUURZAAMHEIDSKENMERKEN

- De onderstaande gegevens hebben betrekking op het gebouw A/B.
- BREEAM-rating en -score;
 - De ambitie is om een BREEAM-NL *** (Very Good) certificaat te behalen. De score bedraagt dus ruim 55%.
- De belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen van het gebouw;
 - De belangrijkste milieuvriendelijke maatregelen die in het gebouw zijn gerealiseerd:
 - De verlichting is energiezuinig uitgevoerd in een LED systeem met automatische schakelingen.
 - De bouwmaterialen zijn geproduceerd onder het ISO 140001 systeem voor milieubeheer.
 - De afwerkingsmaterialen zijn nagenoeg vrij van schadelijke oplosmiddelen
 - Het gebouw is 25% energie-efficiënter dan de wetgeving voorschrijft
 - Het gebouw is getest op warmte-lekken
 - Alle afzonderlijke energiestromen kunnen nauwlettend gevolgd en gestuurd worden.
 - Ondanks de “harde” omgeving, worden maatregelen getroffen om de biodiversiteit op het terrein te bevorderen, met de aanplant van groen en het plaatsen van nestkasten voor vogels en vleermuizen.
- In de bijlage een opsomming van de BREEAM credits die voor dit project behaald zijn.

KENGETALLEN

- Het Bruto Vloeroppervlak van het project bedraagt 28.898m²
- totaal terreinoppervlak van de locatie in hectaren;
 - De totale terreinoppervlakte bedraagt 5,5901 ha
- vloeroppervlakken naar functie en hun afmetingen (NEN 2580);
 - De volgende functies met bijbehorende oppervlakken zijn gerealiseerd:
 - Industriefunctie: 25480 m² GO
 - Kantoor: 1198 m² GO
 - Bijeenkomst: inclusief in kantoorruimte
- verkeersruimten in m² (NEN 2580);
 - Verkeersruimten nihil m²
- opslagruimten in m² (NEN 2580);
 - De opslagruimte exclusief het warehouse bedraagt nihil m².
- verwacht energiegebruik conform EPC (excl. huurdersinstallaties) bedraagt: **99,6 kWh/m² BVO**

- verwacht verbruik van fossiele brandstoffen : **39,5 kWh/m² BVO**
- verwacht opwekking hernieuwbare energiebronnen (PV) bedraagt **1,58 kWh/m² BVO**

BOUWPROCES

- Tijdens de bouw zijn verregaande maatregelen genomen om de impact van de bouw op de omgeving te minimaliseren:
 - De bouwplaats voldoet aan de eisen van Bewuste Bouwers, waar het met name gaat om de beperking van overlast naar de omgeving voor wat betreft geluid, licht, verkeer en veiligheid. Ook speelt communicatie met de betrokken omgeving een belangrijke rol.
 - Alle mogelijkheden zijn benut om de impact op het milieu zoveel als mogelijk te beperken. Denk daarbij aan preventieve maatregelen tegen het morsen van diesel en andere vervuilende stoffen, of het toepassen van uitsluitend FSC hout tijdens de bouw. Daarnaast worden de transportbewegingen nauwlettend gemonitord en beperkt indien mogelijk. Alle CO₂ emissies van de bouwplaat worden geregistreerd, en ook het waterverbruik.

FINANCIEEL

- Door een aantal duurzaamheidsmaatregelen zal de investering hoger uitvallen dan die van gelijksoortig gebouw zoals dat 5 jaar geleden door Sommerset ontwikkeld zou zijn. Echter dit gebouw vertegenwoordigt de nieuwe kwaliteitsstandaard van Sommerset, en daarmee ook een meerwaarde die ook door de eindbelegger erkend wordt.
- Met name de energiebesparende maatregelen zullen in de exploitatie direct worden terugverdiend door de huurder.
- In de bijlage een opsomming van de BREEAM credits die voor dit project behaald zijn.

Behaalde BREEAM-NL BRL 2014 v2.0 Nieuwbouw Creditscore *** "Very Good"	
Management	MAN 1: Prestatieborging MAN 2: Bouwplaats en omgeving MAN 3: Milieu-impact MAN 4: Gebruikershandleiding MAN 9: Kennisoverdracht
Gezondheid	HEA 4: hoogfrequente verlichting HEA 5: Kunstverlichting HEA 6: Lichtregeling HEA 9: Vluchtige organische verbindingen HEA 10: Thermisch comfort
Energie	ENE 1: energie-efficiëntie ENE 2: Subbemetering energieverbruiken ENE 4: Energiezuinige buitenverlichting ENE 8: Energiezuinige liften ENE 26: Waarborging thermische kwaliteit gebouwschil
Transport	TRA 3a: Alternatief vervoer (overige functies) TRA 4: Voetgangers en fietsveiligheid TRA 5: Vervoersplan en parkeerbeleid TRA 7: Vervoersinformatiepunt
Water	WAT 1a: Waterverbruik (overige functies) WAT 2: Watermeter WAT 3: Lekdetectie hoofdwateraanluiting WAT 4: Zelfsluitende watertoevoer sanitair WAT 6: Irrigatiesysteem
Materialen	MAT 1: Bouwmaterialen MAT 5: Onderbouwde herkomst van materialen MAT 7: robuust ontwerpen
Afval	WST 1: Afvalmanagement op de bouwplaats WST 3a: Opslagruimte voor herbruikbaar afval (overige functies) WST 6: Inrichting
Landgebruik en ecologie	LE 1: Hergebruik van land LE 3: Aanwezige planten en dieren op de bouwlocatie LE 4: Planten en dieren als medegebruikers van het plangebied LE 6: Duurzaam gebruik van planten en dieren op de lange termijn
Vervuiling	POL 2: Voorkomen van lekkages van koudemiddelen POL 4: Ruimteverwarming gerelateerde Nox emissie POL 6: Afstromende regenwater POL 7: Minimalisering lichtvervuiling POL 8: Geluidsoverlast