

**GROEP  
HEYLEN**

**CASE STUDY**  
**VE COMMERCE LOGISTIC CAMPUS**  
**BREEAM**  
**VENLO**



**Groep Heylen**

Diamantstraat 8 bus 214

B- 2200 Herentals

T. +32 14 23 16 26

[info@groepheylen.be](mailto:info@groepheylen.be)

De bouw van 140.000 m<sup>2</sup> warehouse en bijhorende kantoren zal gefaseerd uitgevoerd worden.

De eerste fase van 61 570 m<sup>2</sup> , bestaande uit unit B met kantoor ,C, D en E zal Breeam opgeleverd worden op 1 en 2 april 2016 .

Grondplan met de indeling. fase B – C – D – E .

Elke unit van een 15 000 m<sup>2</sup> kan voorzien worden van een representatief kantoor naar de individuele wensen van de gebruiker(s).

Breeam very good – met een score tussen 55 en 70 % .

Dit is realiseerbaar door een goede nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Opdrachtgever : Groep Heylen  
Architect : Wastiau & co architectenbureau bvba  
Pilootaanemer : VDR Deventer  
Breeam – Expert : Smits van Burgst  
Breeam assessor : Sannie Verweij Advies  
Ecoloog : Aqua Terra – KuiperBurger ( ATKB )  
Gebiedsontwikkelaar:Trade Port Noord  
Gebruiker : PVH Venlo  
E installateur : Energa electra bv  
W installateur : ( nader te bepalen )  
Sprinkler installateur : ( nader te bepalen )  
Buitenschrijnwerk : ( nader te bepalen )

Energie- en onderhoudskost besparende maatregelen die geïntegreerd worden zijn :

- o Haalbaarheidsonderzoek voor de toepassing van duurzame energieopwekking , warmtenetwerk voor de levering van duurzame warmte in de vorm van warm water uit de ondergrond ( HT 70 °C ) ( LT 35 °C )
- o Bij de ingang een informatiestand over de maatregelen betreffende duurzame maatregelen.
- o Gevelisolatie met een RC – waarde : 3.5
- o Dakisolatie warehouse met een verbeterde Rc – waarde : 4
- o Dakisolatie kantoor met een verbeterde Rc-waarde : 4
- o Vloerisolatie in de 5 m randzone met een RC – waarde van : 4
- o Witte interieurcoating van de wanden in het Warehouse ter verbetering van de lichtreflectie.
- o Luchtdichte afdichtingen van de gevel- en dakopeningen : Q10 = 0.4
- o Docklevellers met een extra zwaar platform in traanplaat 8/10
- o Laadkadevloeren in monoliet gegoten betonvloeren .
- o Draagstructuur warehouse is voorzien om een PV installatie op te plaatsen.
- o Ecologische maatregelen voor insecten worden getroffen op het dak en in de groenzones. Nestkastjes en bijenhoeven ter bevordering van de fauna en flora.
- o Inheemse beplanting in de groenzones waarvoor de lokale neerslag voldoende is.
- o Hoogrendement verwarmingsheaters op gas voor de verwarming van het warehouse.
- o Daglichttoetreding in het warehouse ter plaatsen van de mezzanines.
- o Geautomatiseerde uitwendige zonnewering op de ramen van de kantoren.
- o Hoogrendement verwarming – en verluchttingsinstallatie in de kantoren.

- Duurzaam spijlenhekwerk .
- Led verlichting met daglicht regeling in de kantoren.
- Ledverlichting in de magazijnen en mezzanines , dynamisch gestuurd.
- Led buitenverlichting
- Monitoring van het energieverbruik per bedrijfsunit en functie.
- Sanitaire toestellen met verminderd waterverbruik, infrarood detectie op de kranen .
- Waterrecuperatie van regenwater voor het sanitair te bevoorraden.
- KWS afscheiders voor alle parkeerzones van auto's en vrachtwagens.
- Parkeerplaatsen voor carpooling aan de ingang van het kantoor.
- Parkeerplaatsen met laadvoorzieningen voor elektrische auto's.
- Laadvoorzieningen voor elektrische fietsen in een fietsenstalling.

Tijdens het bouwproces worden maatregelen getroffen die de impact op het milieu minimaliseren.

- Beperken van het afval.
- Registratie van alle afval dat gescheiden wordt opgehaald en geregistreerd door een erkend verwerker.
- Werfstromen worden geleverd door een groene stroom.
- Een eco'oog beperkt de impact van de bouw op de ecologie .

Maatregelen die genomen worden op sociaal en economisch gebied. :

- Vervoersplan wordt opgemaakt ter vermindering van het autogebruik.
- Omwonenden worden uitgenodigd tijdens het bouwproces voor geleid werfbezoek.
- De zandvlakte wordt met slootwater gespreid om stofvorming te verminderen.

### **Breem NL Credits die vooropgesteld zijn**

- MAN 1-2-3-4-6-8-9
- HEA 4-5-8-9
- ENE 1-2-4-8-26
- TRA 3-5-7
- WAT 1-2-3-4-5-6
- MAT 1-7
- WST 1-3-6
- LE 1-3-4-6
- POL 2-4-6-8

## Gebouwinfo

### Fase 1 : deel B en C

- o Voetprint gebouw 30 910 m<sup>2</sup>
- o Terreinoppervlakte 54 171 m<sup>2</sup>

Onderverdeeld in :

- Warehouse oppervlakte 30 220 m<sup>2</sup>
- Mezzanine oppervlakte 40 645 m<sup>2</sup>
- Kantoor incl. uitbreidingszone 3 698 m<sup>2</sup>

### Fase 2 : deel D en E

- o Voetprint gebouw 30 660 m<sup>2</sup>
- o Terreinoppervlakte 52 594 m<sup>2</sup>

Onderverdeeld in :

- Warehouse oppervlakte 30 659 m<sup>2</sup>
- Mezzanine oppervlakte 1 496 m<sup>2</sup>

## Samengevat

Totale terreinoppervlakte : 106 765 m<sup>2</sup>

Voetprint gebouw : 61 569 m<sup>2</sup>

Totale verharde verkeersruimte : 40 828 m<sup>2</sup>

### Te verwachten energieverbruik :

- o Elektrisch verbruik per m<sup>2</sup> , berekend op het totale warehousegebruik oppervlakte incl mezzanines: 18.9 kWh/m<sup>2</sup> BVO/jaar
- o Energieverbruik in de kantoren 42.5 kWh/m<sup>2</sup>
- o Waterverbruik per jaar per persoon (berekend op 300 personen ) 10.4 \* 300p = 3120 m<sup>3</sup>/j
- o Verbruik van fossiele brandstoffen 30.8 kWh/m<sup>2</sup> BVO/jaar
- o Percentage van waterverbruik dat gerecupereerd wordt uit 7 %

### Aanbevelingen voor een volgend project :

- o Een goede samenwerking met de gebiedsontwikkelaar tijdig opstarten .
- o De omgeving , vrijwaren van overlast door tijdig diverse maatregelen te treffen in samenspraak met de gebiedsontwikkelaar.
- o De ecologische studie combineren met de voorheen uitgevoerde studies door gemeente en andere instanties.
- o Absoluut zo snel als mogelijk de Breeam begeleiding met een expert opstarten die het traject van ontwerp tot pre-assessment begeleidt.

