

Casestudy MAN 9

“Uitbreiding bedrijfspand te Oldenzaal”



Inhoudsopgave

1	ALGEMEEN.....	3
2	PROJECTINFORMATIE	4
3	SITUATIE	4
4	ONTWERP	7
5	DUURZAAMHEID	9
6	BOUWPROCES	12
7	BREEAM-NL.....	13

1 ALGEMEEN

1. Inleiding

Europastry is een familiebedrijf dat in 1987 werd opgericht door een ondernemer met visie, Pere Gallés, die een gat in de markt zag en koeltechniek gebruikte om zowel aan de behoeften van de consumenten als aan die van professionals uit de bakkerswereld en horeca tegemoet te komen. Dit deed hij door innovatieve oplossingen en producten van de hoogste kwaliteit aan te bieden.

Sindsdien zijn we dankzij onze inspanningen, volharding en doorzettingsvermogen uitgegroeid tot een van de meest toonaangevende Europese bedrijven op het vlak van bevroren brood en gebak.

Europastry realiseert een uitbreiding van een bedrijfspand te Oldenzaal. het betreft een bedrijfspand van 12.867 m²

2. Innovatie en ervaring

De ervaring, het aantal jaren dat ze actief zijn en de uitgebreide kennis van de markt waarin Europastry actief is, zijn factoren waarin ze voortdurend innoveren. Innovatie is dan ook een belangrijke pijler binnen de organisatie.

Voor meer informatie over het beleid van Europastry, zie de website

<http://www.europastry.com/nl/missie-en-waarden/>

3. BREEAM-NL ambitie

Om de innovatieve en duurzame doelstellingen van Europastry ook in 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 (keuze voor) de locatie passen naadloos op de MVO ambities van Europastry. Met name aan energiezuinigheid en hergebruik van energie hecht Europastry (als energie-intensief bedrijf) zeer veel waarde.

In lijn met de hoge verwachtingen die Europastry aan zichzelf stelt m.b.t. duurzaam ondernemerschap, legt Europastry ook voor de uitbreiding van het bedrijfspand de lat zeer hoog: Europastry heeft zich ten doel gesteld om voor de nieuwbouw het BREEAM-NL ambitieniveau "Excellent" te behalen.

2 PROJECTINFORMATIE

2.1 Projectleden

➤	Opdrachtgever	Europastry	Oldenzaal
➤	Architect	Leferink Architecten	Denekamp
➤	Adviseur installaties	Adseon	Vries
➤	Constructeur	Lucassen	Hengelo
➤	BREEAM expert	Linneman Bouw en Advies	Geesteren
➤	Bouwaannemer	Bouwbedrijf Lammersen	Delden
➤	K-aannemer	Johnson Controls	Dordrecht
➤	W-aannemer	Keizers	Oldenzaal
➤	E-aannemer	Keizers	Oldenzaal

2.2 Oppervlaktes

➤	Terreinoppervlakte	34.353 m ² / 3,4353 ha	(totaal)
➤	Terreinopp. Bebouwd	12.867 m ²	(uitbreiding)
➤	Bruto vloeroppervlakte	15.814 m ²	(uitbreiding)
➤	Industriefunctie	15.250 m ²	(uitbreiding)
➤	Bijeenkomstfunctie	108 m ²	(uitbreiding)

2.3 Overige gegevens

➤	Geschatte investering	
➤	BREEAM ambitieniveau	Excellent
➤	BREEAM score	74 % (doelstelling)

3 SITUATIE

1. Locatiekeuze

Europastry realiseert de uitbreiding van het bedrijfspand op het bedrijventerrein Jufferbeek-Zuid. De locatie, die in 2014 door Europastry is aangekocht van gemeente Oldenzaal, is om een aantal redenen zeer geschikt voor Europastry:

- ◀ Het terrein wordt hergebruikt. Het betreft de voormalige locatie die gebruikt werd als parkeerplaats. Dit past in het streven van Europastry om verantwoord om te gaan met zijn omgeving. Er wordt niet gekozen voor nieuw uitgegeven grond, maar voor een locatie die al meer dan 10 jaar in gebruik is als industrieterrein.
- ◀ De locatie is door zijn ligging nabij de N342 en de A1 goed bereikbaar voor transportverkeer.
- ◀ De locatie bevindt zich bij de huidige locatie. Hierdoor kan de werkgelegenheid voor de huidige werknemers van Europastry behouden blijven;

2. Terreinindeling

Bij het ontwikkelen van de indeling van het terrein hebben enkele onderwerpen centraal gestaan:

- ◀ Waar mogelijk gescheiden verkeersstromen; dit betekent aparte toegangen en rijroutes voor vrachtverkeer, personenauto's personeel, personenauto's bezoek, fietsverkeer en voetgangersverkeer.
- ◀ Aandacht voor een heldere routing over het terrein, waarbij kruisend verkeer moet worden voorkomen of de kans daarop geminimaliseerd. Voor vrachtwagens resulteert dit in de keuze om 1 rijrichting aan te houden op het terrein. Voor fietsers is als uitgangspunt genomen dat er geen fietsbewegingen over het terrein plaatsvinden; de stalling wordt gepositioneerd vlakbij de toegang tot het terrein. Voor voetgangers is vanaf de terreinentree en langs het gebouw een eigen wandelroute. Vrachtauto's, personenauto's, fietsers en voetgangers kruisen elkaar nergens op het terrein.
- ◀ Waar mogelijk, afwatering van het terrein op open water of in groenvoorzieningen rondom het terrein. Het regenwater van het terrein dat wordt afgevoerd via het schoonwaterriool van de gemeente zal ter hoogte van de hoofdweg op open water worden geloosd.

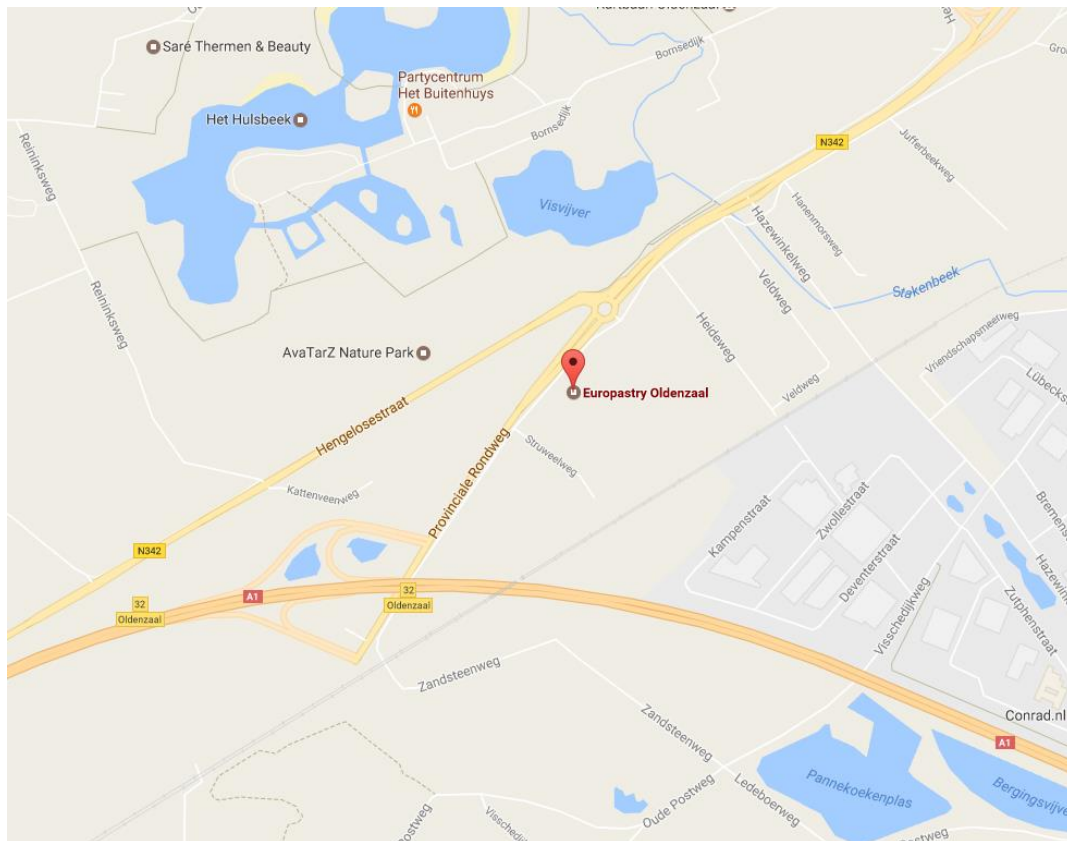


3. Groen

Het bestaande terrein is, ondanks dat dit op een bestaand industrieterrein is te vinden, als groen te kenmerken. Hoewel gelegen tussen een provinciale weg, een spoorlijn en de snelweg A1 zijn er veel groenbuffers

- ◀ Aan de zuid-oostzijde bevindt zich een spoorlijn, met een ruime groenbuffer.
- ◀ Aan de noord-westzijde bevindt zich de provinciale weg en een groene zone. Met daarachter het recreatiegebied Het Hulsbeek.
- ◀ Aan de noord-oost zijde bevinden zich enkele bedrijfspanden, waarachter een bosperceel bevindt van 3000m².
- ◀ Aan de zuidzijde van het terrein bevindt zich de autobaan A1. Het bedrijventerrein kent veel groen en bomenstroken.

Europastry heeft het voornemen om de bestaande bomen langs de rand van het terrein en op het terrein waar mogelijk te sparen in het nieuwbouwplan. In het nieuwbouwplan is hiermee rekening gehouden, door de asfaltbestrating op enkele meters van de erfgrans te beëindigen.



4 ONTWERP

4.1 Uitstraling

Europastry wil graag dat zijn nieuwe locatie een herkenbare uitstraling krijgt, die past bij het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten. Er is voor gekozen om het hoofdvolume doelmatig, eenduidig en sober uit te voeren; het gevelbeeld wordt aan de zichtzijden gekenmerkt door gevelvlakken van ca. 8m tot 15m hoog, met diverse repeterende elementen, zoals verticale strookramen, overheaddeuren en overige deuren.



4.2 Flexibiliteit

Bij het ontwerpen van het gebouw is nagedacht over een zo flexibel mogelijk (toekomstig) gebruik. Dit komt de aanpasbaarheid van het gebouw voor Europastry zelf ten goede, maar het maakt het gebouw ook breder geschikt voor toekomstig gebruik door derden.

De vraag naar flexibiliteit vertaalt zich in het ontwerp naar een aantal doordachte keuzes:

- ◀ Er is gekozen voor staalconstructies met grote constructieve overspanningen (vakwerkspanten);
- ◀ Het gebouw kenmerkt zich door een relatief eenvoudige bouwwijze, met staalconstructies, (lichte) panelen wanden en -plafonds, etc. Brandveiligheid wordt verzorgd met zware bouwkundige constructies.

Dit heeft een aantal voordelen:

- ◀ De productieruimten in het gebouw zijn relatief eenvoudig aanpasbaar door het bijplaatsen, verplaatsen of aanpassen van wanden en plafonds.
- ◀ De hoogte van de productieruimten kan door het gebruik van tussenplafonds precies worden afgestemd op het gebruik. Vrijwel alle productieruimten zijn geconditioneerde ruimten; alleen het écht benodigde volume in het gebouw hoeft dus te worden gekoeld.
- ◀ De ruimte boven de plafonds wordt gebruikt voor de technische installaties. De installaties zijn hierdoor makkelijker bereikbaar dan wanneer ze binnen de productieruimten zouden zijn aangebracht, en werkzaamheden aan installaties kunnen ook plaatsvinden tijdens productie-uren.
- ◀ In het geval het gebouw in de toekomst geschikt moet worden gemaakt voor een gewijzigd gebruik, dan resteert na verwijdering van paneelwanden en -plafonds een 13.8m hoge hal met grote constructieve overspanningen. Deze hal is voor veel meer bedrijfsdoeleinden te gebruiken dan wanneer het alleen een “op maat gesneden” productiebedrijf zou zijn.

4.3 Efficiëntie

Bij het ontwerpen van het gebouw is door Europastry extra aandacht geschonken aan het zo kort mogelijk houden van de routing tussen de verschillende afdelingen. Dit vertaalt zich in een productie"flow" en een gebouw-layout, waarin de loop- en transportafstanden (ondanks de grote afmetingen van het gebouw) zijn geoptimaliseerd. Hiermee wordt het oppervlak aan transportwegen in het gebouw zo veel mogelijk beperkt.

De heldere flow die is aangebracht in de productie biedt als belangrijk voordeel dat de kans op een "tegenstroom" of kruisend verkeer in het gebouw (m.a.w. risico's voor de productie van Europastry) wordt voorkomen.

4.4 Compact

Door de gekozen routing en productie-indeling is de vorm van het gebouw, ondanks de grote vloeroppervlakten, relatief compact geworden. De vierkante vorm van het gebouw levert een gunstige balans op tussen vloeroppervlakte en oppervlakte van de gebouwschil. Een kleinere gebouwschil vertaalt zich in een relatief lager energieverlies, en in een geringer materiaalgebruik.

4.5 Informatievoorziening

Europastry wil graag zichtbaar maken hoe met de duurzaamheidsambities voor de nieuwbouw is omgegaan. In de centrale entreehal zal voor bezoekers daarom een presentatie te vinden zijn, over de wijze waarop het gebouw tot stand is gekomen, en welke duurzame technieken zijn toegepast t.b.v. energiebehoud en -besparing.

Daarnaast wil Europastry door het geven van rondleidingen zijn bezoekers kennis laten maken met de dagelijkse activiteiten van Europastry. Om inzicht te krijgen in het productieproces, maar tegelijkertijd verstoring van dit productieproces te voorkomen, heeft Europastry de mogelijkheid gecreëerd de centrale verbindingsgang op 5000+ ter hoogte van de kantine tevens te gebruiken als "bezoekingsgang" voor bezoekers.

4.6 Werkomgeving

In het nieuwe gebouw van Europastry komen naar verwachting uiteindelijk ca. 100 mensen te werken. Hiervan zullen ca. 95 mensen op de werkvloer van het industriedeel werkzaam zijn, en ongeveer 5 mensen in het kantoordeel.

De bedrijfsprocessen vinden hoofdzakelijk op de begane grond van het industriedeel plaats, in werkruimten die i.v.m. de klimaat- en afwerkingseisen als "industriële" zijn te kenmerken; relatief grote ruimten met steenachtige vloeren, kunstverlichting en lage temperaturen.

Om het verblijf in het gebouw voor de medewerkers aangenamer te maken, heeft Europastry een aantal extra maatregelen genomen:

- ◀ Voor het thermische comfort van de mensen die in gekoelde ruimten werken wordt speciale thermische kleding ter beschikking gesteld. Hierbij zal er op worden toegezien dat deze ook juist worden gebruikt;
- ◀ De maximale verblijftijd in de vriesruimten is vastgesteld op basis van de Arbo-richtlijnen voor werken in lage temperaturen, waarbij er op wordt gelet dat er geen activiteiten plaatsvinden waarbij (te) weinig lichamelijke activiteit vereist is;
- ◀ De door de koelers uitgeblazen lucht wordt door middel van airsocks zo gelijkmatig mogelijk verdeeld, zodat tocht wordt voorkomen;
- ◀ Daar waar de productie dit vanuit productveiligheid en energieoogpunt toelaat, zijn daglichtopeningen in de gevel geplaatst. Verder zijn er vensters tussen productieafdelingen geplaatst, om het visuele contact tussen de ruimten te bevorderen;
- ◀ De kantine op de verdieping heeft een pui over de volledige breedte van de kantine, zodat deze ruimte optimaal gebruik maakt van daglicht.

5 DUURZAAMHEID

5.1 Inleiding

Waar voor velen duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) een trend is, is dat voor Europastry een traditie. Bij de nieuwbouw is duurzaamheid dan ook een belangrijk item geweest. Denk hierbij aan het gebruik van materialen, gebouwinstallaties en toekomstbestendigheid.

Hieronder worden enkele duurzame eigenschappen en technieken van de nieuwbouw van Europastry uitgebreider toegelicht.

5.2 Energieprestatie

De beoogde BREEAM-score voor Energie efficiëntie bedraagt de score van 12 punten. Dit betekent dat er in de nieuwbouw t.o.v. de van toepassing zijnde Energie Prestatie Coëfficiënt een verbetering zal worden gerealiseerd van **64%** of meer.

5.3 Isolatie van gevel en dak

T.b.v. energiebehoud is in het ontwerp van het gebouw voor de vloeren, gevels en daken in zeer hoge isolatiewaarden voorzien:

- ☐ Vloeren: EPS vloerisolatie, $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ☐ Gevels: PIR isolatiepanelen, $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ of geïsoleerde spouw, $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ☐ Daken/plafonds: PIR isolatiepanelen en dakisolatieplaten, $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ☐ Vloeren vriesruimte: EPS vloerisolatie tot -10 graden, $R_c = 6,4 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ☐ Vloeren vriesruimte: EPS vloerisolatie lager dan -10 graden, $R_c = 6,4 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ☐ Wanden/plafonds vriesruimten (binnen gebouw): PIR isolatiepanelen, $R_c = 11,2 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ☐ Gevels en daken t.b.v. ruimten voor koelen of licht vriezen: $R_c = 6,8 \text{ m}^2\text{K/W}$

5.4 CO₂ gestuurde luchtverversing, v.v. warmteterugwinning

Om een gezond leef- en verblijfsklimaat te bevorderen is extra aandacht besteed aan voorzieningen voor luchtverversing. Hierbij is tevens gelet op het voorkomen van onnodige energieverliezen als gevolg van het “lukraak” doorspuien van het gebouw.

Naast het voorkomen van verontreiniging van lucht (tijdig openen en sluiten van deuren, gebruik maken van elektrische transportmiddelen i.p.v. brandstofmotor) wordt de luchtverversing in het gebouw vooral verzorgd door luchtbehandelingskasten. De werkwijze van deze kasten bestaat uit het (re)circuleren en terugkoelen of verwarmen van lucht in de productieruimten; tijdens het circuleren wordt de behandelde lucht bovendaks afgevoerd. De verse buitenlucht wordt via de LB kasten toegevoerd; deze verse buitenlucht wordt middels een WTW-kruisstroomwisselaar voorbehandeld. Hierdoor wordt optimaal van de beschikbare energie gebruikgemaakt. De minimale toevoer van verse lucht ligt vast in wensen en eisen volgens BREEAM en Bouwbesluit.

Daarnaast is het CO₂-gehalte in de lucht een goede maat voor de kwaliteit van de lucht; in de kritische verblijfsruimten zal daarom een CO₂ sensor geplaatst worden. Middels deze sensoren zal bij een toename van de CO₂ in deze ruimten de ventilatie worden verhoogd.

5.5 Koude installatie o.b.v. natuurlijk koudemiddelen

Voor koeling van het gebouw wordt gebruik gemaakt van een zgn. cascade koelsysteem met de natuurlijke koudemiddelen ammoniak (NH₃) en koolzuurgas (CO₂). In tegenstelling tot synthetische koudemiddelen dragen NH₃ en CO₂ niet of nauwelijks bij aan aantasting van de ozonlaag en het broeikaseffect. Het ammoniakhoudende gedeelte van de koude-installatie bevindt zich in de machinekamer en in de bovendakse verdampingscondensators, in de koelleidingen in de bedrijfsruimten bevindt zich uitsluitend CO₂ en food-safe monopropyleen glycol.

Omdat de toegepaste koudemiddelen (CO₂ en NH₃) schadelijk voor de gezondheid zal ook deze installatie voorzien zijn van een detectiesysteem; in de bedrijfsruimten betreft dit eveneens de detectie van CO₂. Als de CO₂-concentratie de grens van 0,08 vol % overschrijdt wordt een alarm gegenereerd.

De koude installatie zal worden geregeld met het IACT besturings- en beheerssysteem. Doel van dit systeem is:

- ◀ registratie en rapportage van proceswaarden
- ◀ optimalisatie van de regeling van de installatie
- ◀ visualisatie

De voordelen van een dergelijke efficiënte regeling zijn o.a.

- ◀ Aansturing waarbij koudevraag en aanbod met elkaar in balans worden gebracht;
- ◀ Deellastbedrijf van de compressoren wordt geregeld middels frequentieregelaars. Hierdoor ontstaat een toename van het rendement t.o.v. deellastbedrijf via capaciteit schuif of stappenregelaar en tegelijkertijd afname van de slijtage;
- ◀ Hoog rendement en een laag energieverbruik t.o.v. niet-ingeregelde installaties, hierbij zijn energiebesparingen mogelijk tot wel 35%.

5.6 All-electric verwarming

De nieuwbouw van Europastry heeft geen stookruimte, er wordt immers voor de verwarming van het pand of warm water geen gas gebruikt. T.b.v. warmteproductie zal gebruik worden gemaakt van warmteterugwinning uit de koelinstallatie met aanvullend een lucht/water warmtepomp.

Vanwege de gevraagde koelcapaciteit komt er continu restwarmte beschikbaar uit de condensoren van de koelinstallatie. Deze restwarmte wordt door een warmtewisselaar geleid, die water in een warmwater buffertank opwarmt. Het water in de buffertank wordt gedurende een etmaal opgewarmd, zodat er een ruime voorraad is op het moment dat er veel warmwater nodig is.

Om eventuele extra warmte te kunnen bufferen, zal een verbinding worden gemaakt met de sprinkler-buffertank achter het gebouw. De in deze tank opgeslagen watervoorraad kan ook d.m.v. een warmtewisselaar worden opgewarmd, tot een maximale temperatuur van 38 graden Celsius.

Het warmwaterverbruik wordt ingeschat op 300 m³ /dag. Alle warmte die nodig is voor verwarming van warmwater bestaat uit restwarmte van de koudeinstallatie en kan aangevuld worden middels de lucht/water warmtepomp.

5.7 Duurzame opwekking van elektriciteit d.m.v. PV panelen

Voor de nieuwbouw van Europastry wordt er, door het toepassen van duurzame energietechnieken, naar gestreefd om de CO₂-uitstoot van het gebouw te reduceren met 40% of meer, ten opzichte van een referentiesituatie zonder duurzame energieopwekking.

Aan deze reductie wordt voor een belangrijk deel bijgedragen door het installeren van 840 stuks PV panelen (met een piekvermogen van minimaal 270 W/paneel) op het dak van de productie.

5.8 Energiezuinige LED verlichting

Het gebouw zal worden voorzien van zeer energiezuinige LED verlichting. Daarnaast zal veel aandacht worden geschonken aan het plaatsen van de armaturen, zodat het aantal armaturen

beperkt blijft en het energiegebruik per m² gebouwoppervlak tot een minimum kan worden beperkt.

Er is een bovengrens voor het energiegebruik van de verlichting gesteld, nl. 4,0 W/m² in het productiedeel, en 5,0 W/m² in het kantoordeel.

5.9 Regenwaterafvoer naar open water

Na voltooiing van de bouw bestaat een relatief grote oppervlakte van het terrein uit gesloten vlakken (dakbedekking, klinkerbestrating). Om deze reden is besloten dat alle regenwater kan infiltreren in de bodem of wordt afgevoerd naar open water; doel hiervan is dat dit water geen belasting vormt voor het centrale schoonwaterriool van de gemeente.

Het afvoeren van het regenwater vindt plaats op een aantal verschillende manieren:

- ◀ Vanaf het dakvlak van het gebouw wordt hemelwater d.m.v. een vacuümsysteem afgevoerd naar verzamelleidingen op terreinniveau. Hier wordt het water voor 50% direct geloosd op open water aan de voorzijde van het terrein, in de Ekkersrijt; de overige 50% wordt via een wadi (Water Afvoer Door Infiltratie) gevoerd om te infiltreren in de bodem. De wadi is met een overstort ook weer verbonden met open water;
- ◀ Vanaf het parkeerterrein en de rondweg over het terrein, en vanuit laadkuilen zal regenwater gedeeltelijk naar open water worden afgevoerd, en gedeeltelijk naar het gemeentelijk hwa-riool. Dit hwa-riool loost via een overstortleiding eveneens op open water. Al het regenwater dat op het terrein valt zal worden afgevoerd via een olie-/benzineafscheider.

6 BOUWPROCES

6.1 Ontwerptraject

Voor de realisatie van de nieuwbouw is er voor gekozen om de uitvoeringswerkzaamheden d.m.v. een bouwteam uit te voeren. In het ontwerp- en bestektraject is i.s.m. de BREEAM expert veel aandacht besteed aan het vastleggen van de technische eisen en voorwaarden die aan het plan gesteld worden.

Daarnaast zijn in de eisen die aan de nieuwbouw, uitvoering, onderhoud etc. worden gesteld i.h.k.v. BREEAM-NL nader toegelicht, en wordt de verantwoordelijkheid voor de BREEAM certificering verdeeld tussen ontwerpers, adviseurs, hoofdaannemer en nevenaannemers.

6.2 Ontwerp -en bouwtraject

Tijdens de ontwerp en de voorbereiding is i.s.m. de BREEAM expert veel aandacht besteed aan het vastleggen van de technische eisen en voorwaarden die aan het plan gesteld worden.

Tijdens de voorbereidingsfase zijn de i.h.k.v. BREEAM-NL nader toegelicht, en wordt de verantwoordelijkheid voor de BREEAM certificering verdeeld tussen ontwerpers, adviseurs, hoofdaannemer en nevenaannemers.

6.3 Ecologische aspecten

Tijdens de ontwerp- en uitvoeringsfase is een erkend ecooloog ingeschakeld. Deze ecooloog ziet er o.b.v. in het voortraject vastgelegde eisen en wensen, tijdens de uitvoering en na ingebruikname van het gebouw op toe dat er voldoende voorzieningen zijn getroffen om planten en dieren die aanwezig zijn op de bouwlocatie te beschermen en te behouden.

6.4 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 gebouwgebonden installaties.

Het commissioningsmanagement heeft een aantal doelen:

- ◀ erop toezien dat de kwaliteit in de ontwerpfase op een voldoende hoog niveau (passend bij het 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 van de gerealiseerde kwaliteit);
- ◀ optimalisatie van de kwaliteit tijdens het gebruik, na oplevering.

7 BREEAM-NL

7.1 BREEAM expert

Tijdens het gehele project, vanaf ontwerp tot oplevering en ingebruikname, is een BREEAM-NL expert betrokken geweest 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.

Om het project volledig te kunnen beheersen, is de BREEAM expert die bij de start van het project is aangesteld, bij het project betrokken tot aan de oplevering. 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.).

7.2 Beperkingen methodiek

De voorschriften uit de BREEAM-NL methodiek leiden soms tot beperkingen, waarbij keuzes in ontwerp of uitgangspunten zowel een positieve als negatieve invloed kunnen hebben op de BREEAM score. In het ontwerptraject zijn daarom op sommige onderwerpen afwegingen gemaakt

m.b.t. de mogelijke of wenselijke score:

- ◀ Het voor de nieuwbouw gebruiken van het door Europastry aangekochte terrein wordt binnen BREEAM duidelijk gewaardeerd, d.m.v. een optimale score voor het hergebruik van Land (LE1). De consequentie van deze keuze is dat bepaalde BREEAM credits niet te verwezenlijken zijn, omdat het terrein deze kenmerken nu eenmaal niet in zich heeft. Dit zijn o.a. de afstand tot openbaar vervoer (TRA1) en de afstand tot lokale voorzieningen (TRA2).
- ◀ De duurzame opwekking van energie levert uiteraard grote voordelen op, maar dit wordt binnen BREEAM niet uitsluitend gewaardeerd. De PV-panelen leveren in de categorie Materialen (MAT1) een nadelige bijdrage. Door de juiste ontwerpkeuzes is de berekening van de schaduwkosten alsnog positief beïnvloed.
- ◀ Er is geen EPC eis voor industriegebouwen. De door de DGBC in de plaats hiervan gehanteerde EPC eis voor een sportfunctie is helaas niet volmaakt. Zeker nu de EPC per 1-1-2015 is aangescherpt valt op dat er zeer uitvoerig gemeten wordt aan criteria die voor een gekoeld industriegebouw als dat van Europastry niet goed passen (zoals het verwarmen van bedrijfsruimten). Tegelijkertijd levert de zeer duurzame keuze voor een warmtepompsysteem op de koudeinstallatie, die in de plaats komt van een gasaansluiting, voor de EPC-berekening maar beperkte voordelen op.

7.3 Voordelen methodiek

Het gebruiken van de BREEAM-NL methodiek voor zijn nieuwbouw levert Europastry voor de toekomst een aantal belangrijke voordelen op. Puntsgewijs zijn dit o.a.

- Lage energiekosten 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 Europastry
- Huisvesting passend bij haar duurzaamheidsambitie