



## **Weerts Logistic Park XX - Oosterhout**

### **Casestudy duurzame nieuwbouw**

December 2021

# 1 WEERTS LOGISTIC PARK XX - OOSTERHOUT

Projectinformatie	
Titel	Weerts Logistic Park XX - Oosterhout
Opdrachtgever	Weerts Logistic Park XX B.V.
Locatie	Florijnstraat 2-4, 4903 RM, Oosterhout
Functies	Logistiek (Kantoor/Industrie/Bijeenkomst)
BREEAM-NL score	Excellent
Versie van BRL	2014 versie 2.0

Projectteam	
BREEAM adviseur Opdrachtgever	Encon
Architect	VICOMA
Aannemer	Willy Naessens
Installateur	Hoppenbrouwers
BREEAM adviseur Aannemer	W4Y

Kengetallen	
Terreinoppervlak	12,53 hectaren
Bruto vloeroppervlak	74.481 m <sup>2</sup>
Kantoorfunctie oppervlak	3.865 m <sup>2</sup>
Industriefunctie oppervlak	70.185 m <sup>2</sup>
Bijeenkomstfunctie oppervlak	730 m <sup>2</sup>



## 2 BESCHRIJVING PROJECT

### 2.1 INLEIDING

Met de bedrijfshal 'WLP' biedt Weerts ordegrrootte 75.000 m<sup>2</sup> hoogwaardige logistieke ruimte voor bedrijven die zich willen vestigen in Oosterhout, Nederland.

Dit distributiecentrum is erg strategisch gelegen om vakmensen aan te trekken uit Breda, Tilburg en Oosterhout door perfecte aansluiting op de A27. Daarenboven is het distributiecentrum in de nabijheid van de containerterminals Oosterhout en Tilburg, die een verscheidenheid aan multimodale oplossingen bieden.

Het gebouw bevat hoogwaardige bedrijfsruimtes en wordt o.a. voorzien van een performante klimatisatie, maximalisatie PV-panelen op het dak en laadpalen voor elektrische voertuigen.

De BREEAM ambitie voor dit gloednieuwe warehouse met duurzame magazijnen en moderne kantoorruimten is het BREEAM-label **Excellent**.

Door de nodige inspanningen te leveren is dit project van Weerts een succes op vlak van duurzaamheid. Dit wordt duidelijk en concreet aangetoond door de volgende cijfers even langs elkaar te leggen:

- Verwacht primair energieverbruik: 26,1 kWh/m<sup>2</sup> BVO
- Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen: 22.5 kWh/m<sup>2</sup> BVO
- Verwacht opbrengst van hernieuwbare energiebronnen: 74,3 kWh/ m<sup>2</sup> BVO
- Verwacht waterverbruik: 7 m<sup>3</sup>/persoon/jaar



Figuur 1: 3D render met zicht op geplande photovoltaïsche installatie op het dak



## 2.2 BREEAM-NL

Weerts Group kiest bewust voor een duurzaam, gecertificeerd gebouw omwille van hun duurzaamheidsambitie en visie op bedrijfsniveau. Deze ambitie is ook terug vinden op hun website: <https://www.weertslogisticsparks.com/sustainability>. Weerts Group volgt altijd BREEAM als internationaal erkende kader om hun duurzaamheidsprestaties te sturen of te certificeren.

Om dit te verwezenlijken voor dit project, wordt een BREEAM-NL certificatie nagestreefd. Het aanbieden van een duurzame werkomgeving is belangrijk voor Weerts, vandaar dat de minimum ambitie voor al hun nieuwbouwprojecten op BREEAM Very Good gezet is. Voor dit project wordt bovendien het Excellent niveau nagestreefd. Zoals je kan zien op onderstaande figuur, is energie (en CO2-voetafdruk reduceren) één van de belangrijkste ingrediënten om de BREEAM Excellent te behalen. Dit kadert ook in hun duurzaamheidsambitie rond Renewable Energy. De inspanning op vlak van energie vertalen zich in een uitzonderlijke score van 90 % voor de categorie Energie (zie ook paragraaf 2.3).

Dankzij de gunstige ligging van het gebouw, dicht bij de autostrade en in de nabijheid van het openbaar vervoer, alsook dankzij het treffen van voorzieningen voor fietsers en elektrische wagens is er een score van om en bij de 50 % haalbaar in de transport categorie. Verder is er ook extra aandacht voor de categorie afval, waarbij volgende diverse maatregelen getroffen zoals het voorzien in afvalmanagement op de bouwplaats (voldoende scheiden van afvalstromen en meer dan 80 % recyclen), alsook het voorzien van voldoende opslagruimte voor de afvalstromen van het gebouw tijdens de gebruiksfase. Dit kan resulteren in de maximum score van 100 % op de afval categorie!

Categorieën	Categoriesscore		Weging	Resultaat
MAN Management	75,00%	x	12,00%	= 9,00%
HEA Gezondheid en Comfort	61,73%	x	15,00%	= 9,26%
ENE Energie	92,31%	x	19,00%	= 17,54%
TRA Transport	49,93%	x	8,00%	= 3,99%
WAT Water	75,00%	x	6,00%	= 4,50%
MAT Materialen	45,49%	x	12,50%	= 5,69%
WST Afval	100,00%	x	7,50%	= 7,50%
LE Landgebruik en Ecologie	90,91%	x	10,00%	= 9,09%
POL Vervuiling	72,73%	x	10,00%	= 7,27%
IC Innovatiecredits	n.v.t.	x	0,00%	= 0,00%
Innovatiepunten + Exemplary Performance				7,00%
Pre-assessmentkwalificatie				☆☆☆☆ 80,84%

Figuur 2: BREEAM-NL pre-assessment score



Het behalen van een BREEAM-NL certificaat is een team effort. De betrokken partijen voor dit project zijn vermeld in hoofdstuk 1, tabel 'Projectteam'. De samenwerking wordt gecoördineerd door Encon en informatie-uitwisseling gebeurt via een gedeelde documentserver. Een aantal tips en tricks zijn het vroegtijdig bepalen van het ambitieniveau en ervoor zorgen dat alle neuzen in dezelfde richting staan. Op deze manier kan je op tijd starten met de integratie van de credits in je design, aangezien bepaalde credits op specifieke momenten in het proces aan bod moeten komen. Een transparantie en open samenwerking en een goede coördinatie & begeleiding zijn essentieel om tot een vlotte certificatie te komen. Dit vertaalt zich ook in een goede score van de managementcategorie, namelijk 75 %. Naast een goede begeleiding van het project worden ook acties genomen voor een duurzaam werfbeheer en goede opvolging van de technieken via prestatieborging.

Tenslotte vindt Weerts het ook belangrijk de nodige aandacht te besteden aan landgebruik en ecologie. Niet alleen het gebouw dient duurzaam te zijn, maar de volledige omgeving hierrond. Door hergebruik van land en een oude, reeds bebouwde industriezone zonder ecologische waarde op te waarderen heeft dit project een grote toegevoegde waarde voor de omgeving. Bovendien wordt ecologie en biodiversiteit verhoogt door ecologische maatregelen die in kaart gebracht door een erkende ecoloog en die vervolgens geïmplementeerd worden in de buitenaanleg. Dit leidt tot een score van 90 % op de deze categorie.



Figuur 3: 3D render met groenaanleg

De inspanning voor BREEAM Excellent klinkt misschien als een dure onderneming, maar duurzaamheid hoeft zeker niet duur te zijn. Ook de kosten/baten worden uitgebreid geanalyseerd. Hiervoor zijn in pre-assessmentfase de haalbaarheid & budgetten voor BREEAM certificatie reeds in kaart gebracht, zowel voor verschillende BREEAM ambities en is op basis hiervan de BREEAM Excellent weerhouden. Door tijdig BREEAM te integreren in het ontwerp wordt de meerkosten ook tot een minimum beperkt. Een belangrijk tip is hier dat hoe vroeger BREEAM meegenomen wordt in het ontwerpproces, hoe beter.



Together, let's make  
growth sustainable

[www.encon.be](http://www.encon.be)

## 2.3 TECHNISCH

Zoals gesteld in voorgaande paragraaf (§0) is er maximaal ingezet op het energieconcept, hetgeen zich vertaalt in een score van 90 % op de categorie Energie. De klimatisatie voor de industrie is voorzien door performante en comfortabele stralingsverwarming via donkerstralers (gunstig voor vermijden NOx-emissies) en voorzien van warmterecuperatie op de ventilatie (gunstig voor beperking energievraag), wat zeker voor project met industriefunctie zeer innovatief te noemen is. Het kantoor is voorzien van een performant en comfortabel warmtepompsysteem voor verwarming en koeling (vermijden van fossiele brandstof en NOx-emissies). Bovendien zal een PV-installatie op het dak kunnen zorgen voor volledige dekking van het gebouwgebonden energieverbruik van het volledige project.

Dit start uiteraard met een reductie van de energievraag voor verwarming en koeling door goede isolatie en uitgekende ventilatiesystemen, die ook goed uitgewerkt zijn in het ontwerpproces (ontwerptekeningen) en vastgelegd werden naar de aannemer (via duidelijke specificatie documenten). Door het uitgekende gebouwwontwerp is het mogelijk om te kiezen voor performante klimatisatiesystemen, zowel voor opwekking als afgiftesystemen. Gecombineerd met opwekking van elektriciteit op de site door PV-panelen op het dak is ook ineens het primair energieverbruik en aandeel hernieuwbare energie zeer performant.

Tijdens het bouwproces is ook de waterberging getoetst aan de BREEAM vereisten en ook geoptimaliseerd. Hierdoor is er voldoende waterberging voorzien in kader van de vereisten voor categorie Vervuiling. Samen met de performante klimatisatie werd ook een goede score op de Categorie Vervuiling van 70 % geambieerd. Win-win dus.

Op vlak van Categorie Water wordt o.a. ook ingezet op reductie van het waterverbruik door toepassing van waterzuinige toiletten, douches en kranen en voorziening voor lekdetectie. Drinkbaar water wordt naar de toekomst toe een belangrijker en belangrijker item. Daarom wordt nu reeds volop ingezet op deze categorie met een score van 75 %.

De bijhorende kengetallen naar verbruik zijn reeds aangekaart in de inleiding (paragraaf 2.1).



## 2.4 DE GEBOUWGEBRUIKER

Naast een duurzaam gebouw en een duurzame omgeving, wil Weerts ook inzetten op een gezonde werkplek voor zijn gebouwgebruikers. Dit vertaalt zich in een score van 60 % voor de categorie gezondheid & comfort. Deze score wordt bereikt aan de hand van volgende maatregelen: voldoende daglicht, performante LED-verlichting met intelligente regeling, goed thermisch comfort en goede luchtkwaliteit. Daglicht en thermisch comfort zijn trouwens met gebouwsimulaties getoetst in ontwerpfase.

Daarnaast zijn er heel wat duurzame maatregelen getroffen op sociaal en economisch gebied. We geven hiervan een opsomming: gebruikershandleiding voor de huurders, veiligheid van de site, ecologische groenaanleg, bijregelmogelijkheden voor het comfort en CO<sub>2</sub>-sturing voor de ventilatiegebieden, fietsvoorzieningen en -stalling voor alternatieve mobiliteit, carpoolparking en laadpunten voor EV's.



Figuur 4: 3D render met zicht op parking, inkom en fietsstalling

Dankzij de gecombineerde focus op duurzame technieken en bouwmethododes, een duurzame omgeving en een gezonde werkplek, kunnen we zeggen dat de doelstellingen van Weerts voor dit gebouw behaald worden.



Together, let's make  
growth sustainable

[www.encon.be](http://www.encon.be)

### 3 BIJLAGEN

Overige 3D renders van het gebouw:



Together, let's make  
growth sustainable

[www.encon.be](http://www.encon.be)