

# Casestudy

---

Project:	Oldenburger Fritom BV
Onderwerp:	Casestudy MAN 9, BREEAM-NL 2014 v2
Datum:	08-05-2018
Opgesteld door:	Niels Verheijen

---

## Oldenburger Fritom

### Beschrijving

Gebouw: Nieuwbouw bedrijfsruimte met kantoor  
 Afbeelding:



Website: [www.remco.nl](http://www.remco.nl) / [www.oldenburgerfritom.nl](http://www.oldenburgerfritom.nl)

### Projectgegevens

Opdrachtgever: Oldenburger Fritom BV  
 Expert(s): Niels Verheijen (Hercuton), Matthijs van Rooy (W4Y Adviseurs)  
 Assessor: Daniël van der Flier (Prestige NL)

### Projectgegevens

Locatie: De Zwaai kom 9 9641 KW Veendam  
 Terreinoppervlak: 19.625 m<sup>2</sup>  
 BVO gebouw: 5.094 m<sup>2</sup>  
 Functies: Verkeersruimte 100 m<sup>2</sup>, technische ruimte 1,6 m<sup>2</sup>, toiletruimte 29,3 m<sup>2</sup>, verblijfsruimte 5129,5 m<sup>2</sup>, functieruimte 11,8 m<sup>2</sup>  
 Elementen: Laad-/losplatforms, expeditie, beplanting.  
 BREEAM-NL- kwalificatie: Ambitie: Outstanding (≥ 85%)

**Projectbeschrijving** *Oldenburger | Fritom is een financieel gezond*

**Beschrijving:** *familiebedrijf, opgericht in 1917, en biedt u meer dan 100 jaar ervaring als uw betrouwbare partner in innovatieve logistieke dienstverlening. Wij optimaliseren en verbeteren onze dienstverlening voortdurend, zogenaamd continuous improvement. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn zo laag mogelijk in de organisatie gelegd bij onze zeer betrokken medewerkers, waardoor zij met veel plezier bij Oldenburger|Fritom werken. We hebben ons ontwikkeld tot een allround logistieke partner. U kunt bij ons terecht voor uw gehele supply chain. Wij bieden u hierbij de beste logistieke oplossingen, die nauw aansluiten op uw organisatie en uw behoefte, waarbij wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid (waarde toevoegen) niet uit het oog verliezen.*

De nieuwbouw voor Oldenburger Fritom biedt plaats voor lange en korte opslag van goederen. Oldenburger Fritom transporteert zelf goederen vanuit de locatie in Veendam.

Voor de ontwikkeling van dit moderne flexibele logistieke centrum is een team samengesteld vanuit Oldenburger Fritom, Remco-NL, onderaannemers en toeleveranciers. De bouw van het project gestart in Q3 2018 en Q2 2019 wordt het opgeleverd aan eigenaar.

**Ambities, planvorming:** Oldenburger Fritom wil de nieuwbouw van Fase 1 en ook de toekomstig te realiseren plannen op dit terrein, certificeren met een BREEAM duurzaamheidscertificaat. Deze ambitie is aan het begin van de ontwikkeling vastgelegd en meegenomen in de ontwerpfase en de uitvraag. Als grondslag wordt hiervoor de Beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie 2014 versie 2 gehanteerd. Als uitgangspunt is een ambitieniveau gekozen voor het BREEAM-NL certificaat "Outstanding" ( $\geq 85\%$ ).

**Technische oplossingen:** De technische oplossingen die in het project worden meegenomen, zijn onder andere:

- Warmtepomp.
- LED verlichting.
- Inkoop van hernieuwbare energie.
- Waterzuinige toiletten.

Al deze oplossingen zijn gekozen met het oog op het verminderen van de carbon footprint en energiekosten en de persoonlijke duurzaamheid doelstellingen van Oldenburger Fritom Veendam.

Ecologie:	<p>Door toepassingen als een insectenhotel, voedselrijke beplanting voor insecten en vogels en nestelmogelijkheden voor vogels en vleermuizen wordt de lokale flora en fauna positief gestimuleerd en biedt het pand een meerwaarde ten opzichte van de situatie voor de ontwikkeling.</p>
Energieverbruik:	<p>Verwacht energieverbruik in kWh/m<sup>2</sup> Kantoor: 114,8 kWh/m<sup>2</sup>          Verwacht energieverbruik in kWh/m<sup>2</sup> industrie: 31,6 kWh/m<sup>2</sup> (energiebehoefte).</p> <p>Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m<sup>2</sup> BVO: 0 kWh/m<sup>2</sup> (geen gasaansluiting).</p> <p>Verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen in kWh/m<sup>2</sup>: 101% van de energiebehoefte (146,4 kWh/m<sup>2</sup>).</p> <p>Verwacht waterverbruik in m<sup>3</sup>/persoon/jaar: 6,1 m<sup>3</sup>.          % waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water: 32,4%</p>
Proces, organisatie:	<p>Door betrokkenheid van ervaren partijen, die het belang van alle verschillende BREEAM-NL fasen onderkennen, worden onze ambities gerealiseerd. Tijdens tweewekelijkse bouwvergaderingen worden alle facetten binnen BREEAM-NL uitvoerig besproken. Het uitgangspunt voor dit project is "Outstanding" (≥ 85%).</p> <p>De stappen die worden genomen ter reductie van de impact van de bouw op het milieu zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verantwoord bouwplaatsbeheer, zie MAN 3.</li> <li>- Gebruik van materialen met lage milieu-impact, zie MAT 1.</li> <li>- Bouwen op locatie met een lage ecologische en landschappelijke waarde, zie LE 1.</li> <li>- Werken conform een ecologisch werkprotocol, zie LE 3.</li> <li>- Hergebruik van regenwater op eigen terrein</li> </ul>
BREEAM-NL credits:	<p>Samen met Remco Ruimtebouw heeft Oldenburger Fritom haar duurzaamheidsambitie vertaald naar een BREEAM PvE. Hierin wordt BREEAM-NL specifiek toegelicht en aangewezen. Hiervoor is een scan gemaakt en is per te behalen credit aangegeven wat hiervoor gedaan moet worden om de beoogde punten te realiseren.</p>

Kosten/baten:	De kosten bij het uitwerken van de BREEAM-NL-vereisten zijn relatief hoog. Diverse partijen moeten worden ingeschakeld voor het opstellen van documenten waarmee werd onderzocht of aangetoond dat bepaalde eisen werden gehaald. Ook technische oplossingen zijn soms duurder dan de gangbare oplossingen. Bij het opstellen van de Pre-assessment is als uitgangspunt gekozen voor een zo duurzaam mogelijk gebouw, omdat dit aansluit bij de ambitie van Oldenburger Fritom. Het niet afhankelijk zijn van gas is een vereiste vanuit Oldenburger Fritom.
Tips voor volgend project:	Installatieontwerp integreren in het keuzeprocés van de individuele credits, waardoor creditkeuzes beter onderbouwd kunnen worden en daardoor een efficiëntie slag te kunnen maken. De financiële ruimte kunnen we daardoor beter benutten om maatregelen te treffen die een groter effect hebben op milieuverbetering. Het is van groot belang vroeg te beginnen en met alle betrokken partijen regelmatig de status door te nemen. Afvoeren van een bouwplaats met verschillende soorten grond (klei, veen) draagt bij aan een beter milieu en wordt door BREEAM-NL gewaardeerd.