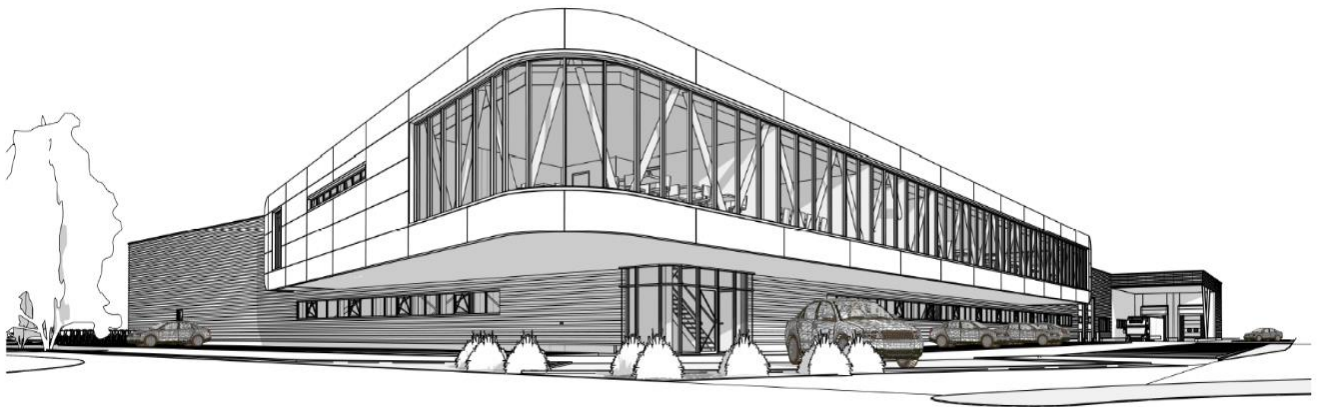


Nieuwbouw bedrijfsgebouw “Geostick”

Geostick te Uithoorn



GEOSTICK

Casestudie BREEAM*****

Inhoud

SITUATIE PROJECT	3
GEBOUWINFORMATIE	4
INNOVATIEF EN MILIEUBESPAREND ONTWERPEN	5
MILIEUBESPAREND BOUWEN	6
BREEAM-NL ASPECTEN	6
TIPS VOOR EEN VOLGEND PROJECT	7
PRE-ASSESSMENTSCORE	8

Situatie project

De nieuwbouw plannen voor Geostick zijn tot stand gekomen n.a.v. meerjaren strategieplan opgesteld naar het jaar 2024. Hierin voorziet Geostick nog een forse groei. Om die groei te faciliteren heeft Geostick meer productieruimte nodig. Bij het vrijkomen van de grond naast het huidige pand is ervoor gekozen om op die plek de extra productieruimte te realiseren.

Geschiedenis:

Geostick is in 1924 opgericht en is door de jaren heen zich gaan specialiseren in de productie van zelfklevende etiketten. Het is een 100% familiebedrijf. Een omzet van € 60 miljoen en 310 medewerkers, verdeeld over drie productie sites. Onze missie en visie zijn hieronder gedefinieerd.

Missie

Geostick levert producten en diensten voor het verpakken en identificeren van producten aan industriële handels- en productiebedrijven.

Visie

Wij willen met trots het familiebedrijf Geostick naar het 100-jarig bestaan brengen via beheersbare groei – zowel autonoom als met overnames - met als omzetdoel € 100 miljoen in 2024.

Geostick gaat uit van haar vier kernwaarden: vooruitstrevend, goed werkgeverschap, win-win partnership en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Vooruitstrevend

Als organisatie willen we vooruit. We willen beter worden, toonaangevend en onderscheidend zijn en ons continu ontwikkelen

Goed werkgeverschap

Wij willen dat onze medewerkers met trots, vertrouwen en plezier bij Geostick werken in een veilige en inspirerende werkomgeving.

Win-win partnership

We streven naar een langdurige samenwerking met onze klanten, waarbij partnership centraal staat.

MVO

We streven ernaar op vele manieren een positieve invloed uit te oefenen waarbij een duurzaam milieu, sociale betrokkenheid en financiële verantwoordelijkheid centraal staan.

De kernwaarde vooruitstrevend vinden we terug in de manier waarop wij produceren. Een groot deel van onze productie vindt plaats op moderne digitale productie machines. Omdat deze wijze van produceren de toekomst is, is besloten deze productie activiteiten in 1 nieuwe productie locatie te centraliseren. Vandaar dat wij nieuwbouw plegen. En omdat MVO een kernwaarde bij ons is, wordt er bij de nieuwbouw extra aandacht gegeven aan duurzaam bouwen, waar we gekozen hebben voor de Breeam aanpak methode.

Gebouwinformatie

<u>Opdrachtgever:</u>	Geostick Holding B.V.
<u>BREEAM adviseur :</u>	Adamasgroep Arnhem
<u>BREEAM assessor :</u>	Lois Advies
<u>Bouwjaar :</u>	ontwikkeling 2018, realisatie 2019
<u>Architect :</u>	Bronsvoort Blaak Architecten bna, Amerongen
<u>Constructeur:</u>	IBT Veenendaal
<u>Aannemer:</u>	Dijkhambouw, Nijkerk
<u>W-Installateur:</u>	Van Dalen Installatietechniek
<u>E-Installateur:</u>	Van Dalen Installatietechniek
<u>Commissioning manager:</u>	adamascommissioning
<u>Functies:</u>	industrie- + kantoorfunctie
<u>Bouwaard:</u>	staalskeletbouw
<u>BREEAM-score:</u>	>85 % Categorie "Outstanding"
<u>Opp. kantoor:</u>	752 m ²
<u>Opp. industriefunctie:</u>	7420 m ²
<u>Opp. Bijeenkomstfunctie</u>	155 m ²
<u>Opp. terrein:</u>	11.058 m ²
<u>Opp. verkeersruimte:</u>	120 m ²
<u>Opp. opslagruimte:</u>	1811 m ²
<u>EPG score kantoor:</u>	0,0
<u>Rc-waarden:</u>	3,5 m ² K/W (vloer), 4,5 m ² K/W (gevel), 6 m ² K/W (dak)
<u>Koeling/verwarming:</u>	Warmtepomp water/water (kantoor tot 20° C); Warmtepomp water/water (industrie tot 20° C)
<u>Ventilatie:</u>	mechanische toe- en afvoer met WTW (kantoor)
<u>Verlichting:</u>	LED-verlichting in kantoren en hal v.v. aanwezigheidsdetectie
<u>Bouwtijd:</u>	september 2019 t/m augustus 2020

Innovatief en milieubesparend ontwerpen

De nieuwbouw van het distributiecentrum Geostick te Uithoorn kent de volgende noemenswaardige duurzame ontwerpmaatregelen:

- aanwezigheidsdetectie t.b.v. verlichting in kantoren, was- en kleedruimten en sanitair;
- aanwezigheidsdetectie t.b.v. verlichting in de industrie;
- energiezuinige led verlichting;
- zeer waterbesparende toiletten, uitgerust met spoelkeuzeknoppen en spoelonderbrekers;
- bemetering van afzonderlijke energiestromen;
- lekdetectie op koelmiddelen, en
- hoge isolatiewaarden dak en gevels voor minimaal energieverlies.
- Verwarming obv restwarmte
- hoofdbouwmaterialen worden gebruik met verantwoorde herkomst

Deze maatregelen leiden tot de volgende energetische gebouwprestaties:

	jaarlijks	jaarlijks / m2 BVO
VERWACHTE ENERGIEBEHOEFTE		
gebouwegebonden installaties	200.483 kWh	24,5 kWh/m2
DUURZAME ENERGIE	162.841 kWh	19,9 kWh/m2
FOSSIELE BRANDSTOF		
verwacht gebruik	0 kWh	0 kWh/m2
DRINKWATER		
verwacht gebruik*	3,9 m3/persoon	

* o.b.v. gemiddeld toiletbezoek per persoon per dag: 3 keer

Milieubesparend bouwen

De nieuwbouw wordt gerealiseerd in staalbouw. Naast efficiënt bouwen en afvalvermindering door deze schone bouwmethodiek (groot aandeel prefab bouwdelen), vindt er scheiding van afval plaats in minimaal zes stromen. Afvalscheiding en –vermindering zijn onderdelen van het door het bouwteam opgestelde Smart Waste Management Plan.

Daarnaast is er een werkplan opgesteld om de milieu impact van de bouwplaats verder te beperken. In het werkplan staan diverse maatregelen hiertoe. Voorbeelden van beoogde doelen zijn beperking van CO₂-uitstoot als gevolg van transport op de bouwplaats, beperking van waterverbruik, minimaliseren lucht en grondwatervervuiling. Daarnaast is er een milieubeleidsplan van kracht en werkt de aannemer volgens een gecertificeerd milieumanagementsysteem (ISO14001).

Ook is er in de planvorming rekening gehouden met implicaties van het project voor de ecologie van het plangebied. Er worden maatregelen getroffen die medegebruik van soorten tabellen 2 en/of 3 van de AMvB van de Flora en Faunawet faciliteren, en er worden voorzieningen getroffen voor bijzondere natuurwaarden zoals de bever. Deze plannen zijn in nauwe samenspraak tussen de ontwikkelaar, bouwer en de ecoloog.

BREEAM-NL aspecten

Door middel van maatregelen op 9 hoofdstukken binnen de BREEAM-NL systematiek, wordt gestreefd naar een BREEAM waardering “Outstanding”. Deze score wordt behaald door punten te behalen binnen deze 9 rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet daarvoor minimaal 85% zijn. Deze insteek is tijdens de ontwerpfase met alle betrokken stakeholders als leidraad genomen hetgeen geresulteerd heeft in een duurzaam ontwerp met een PRE-Assessment score van minimaal 86,7%.

Voor het behalen van een BREEAM certificering is de adamasgroep ingeschakeld om als “BREEAM expert” om het proces te adviseren, te sturen en te begeleiden. Vanuit de assessment-tool volgde ook de benadering van de “assessor” voor toetsing van het project. De adamasgroep stuurt en coördineert de totstandkoming van de uiteindelijke bewijsvoering, op basis van bewijslast die door alle betrokken partijen wordt aangedragen.

Adamasgroep heeft de nodige ervaring in het samen realiseren van BREEAM-gecertificeerde projecten. Daardoor kunnen sneller nut en noodzaak samen met de klant gescheiden worden. Ruime ervaring met QuickScans levert zeer betrouwbare inzichten op. De kosten- en batenanalyse van zowel interne als externe kosten wordt steeds eerder in het proces ingezet en de nauwkeurigheid daarvan stijgt. Middels vergroening door het behalen van het ‘Outstanding’ BREEAM certificaat hebben wij bijgedragen aan een hogere marktwaarde voor het gerealiseerde vastgoed. Uiteraard heeft de kennis over BREEAM ook voor de bouwer van bedrijfshuisvesting onderscheidende waarde.

Tips voor een volgend project

Op basis van ervaringen uit dit en voorgaande projecten, vinden wij de volgende aandachtspunten van belang voor een perfect BREEAM-traject:

- BREEAM zo vroeg mogelijk in het proces opnemen,
- keuzemoment wel/niet BREEAM nog eerder in proces SO- VO fase,
- QuickScan en keuzelijst met kosten en baten moet leidend worden in zowel de VO als DO-fase,
- samenwerking met accountant en subsidieadviseur en assessor t.a.v. MIA, EIA, als SDE+
- ervaringen met BREEAM maken proces eenvoudiger; ervaring geeft een voorsprong, en
- kies een FSC Chain of Custody gecertificeerde aannemer.

Pre-assessmentscore

