



Peer de Rooij, projectleider bij Lely Vastgoed: "BREEAM was voor ons een mooie leidraad."

Foto: Hans Roggen Fotografie

Alleen het beste is goed genoeg voor Lely

Bouwen voor het BREEAM-concept vraagt de nodige inspanning en kan dus ambitieus worden genoemd. Maar om uit te komen bij vier en vijf sterren, oftewel 'Excellent' voor het kantoorgedeelte en 'Outstanding' voor de productiehal, daarvoor zijn nog een paar stappen extra nodig. Het betekent dat de opdrachtgever tot in de haarvaten overtuigd moet zijn van de BREEAM-certificering. Daarbij is het vinden van de juiste partners essentieel om de beoogde doelen te behalen. Het lukt de Lely Groep in Maassluis. Het is een in Europa tot op dit moment ongeëvenaarde prestatie.

Tekst: Gerrit Tenkink

De Lely Groep is een internationale producent van toonaangevende innovaties voor de agrarische sector. Het nieuwe kantoordeel beslaat 10.500 vierkante meter, de productiehal 22.500 vierkante meter. In alle facetten van het project zijn duurzame maatregelen geïntegreerd. Te veel om op te noemen, variërend van energiezuinige verlichting, warmte- en koudeopslag in de bodem, tot en met oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen.

Leidraad

Peer de Rooij was als projectleider namens Lely intensief betrokken bij de nieuwbouw en de keuze voor een BREEAM-certificering. "Vanaf de eerste plannen was het voor ons duidelijk dat we een duurzaam gebouw wilden plaatsen. We hebben gekozen voor BREEAM, omdat het ons een leidraad gaf. Simpel gesteld: je hebt een checklist in handen. Daarnaast is de certificering een internationaal

Innovatieve gevels bieden besparing, comfort en veiligheid



Onder het motto 'Natuur. Mens. Techniek.' biedt Schüco de allernieuwste technologieën voor meer energie-efficiëntie, comfort en veiligheid. Bij wisselende klimatologische omstandigheden passen de adaptieve gevels zich steeds aan. Het doordachte ontwerp verhoogt het woon- en leefcomfort in een gebouw op een natuurlijke en duurzame wijze. Door het uitgekende design is de montage efficiënter dan ooit. Schüco is uw partner in zowel nieuwbouw als renovatie en binnen diverse sectoren als de utiliteit, zorg, onderwijs en woningbouw.

www.schueco.nl



Groene Technologie voor de Blauwe Planeet
Duurzaam in Energie door Solar en Ramen

SCHÜCO

aansprekend concept; in feite hoef je je BREEAM-certificaat maar omhoog te houden en insiders weten wat hier staat." Nadat er gekozen was voor BREEAM werd ook al vrij snel beslist dat men voor het hoogst haalbare ging: de vijf sterrenwaardering. "Dat past ook bij de ambitie en filosofie van ons bedrijf: we zijn innovatief en willen vooraan staan op het gebied van productontwikkeling. Een innovatief gebouw past daarbij. Bovendien kan het je ook helpen bij het aantrekken van nieuw personeel. Goed en hoog opgeleid personeel wordt steeds schaarser. Dit is een goede manier om het bedrijf bij hen onder de aandacht te brengen."

Kosten

Het hoogst haalbare betekent extra kosten, dus werd een duidelijke analyse gemaakt van de voor en tegens. De Rooij: "Je moet inderdaad vooraf extra investeren, maar de berekeningen laten zien dat zo'n 80 procent van je investering binnen tien jaar hebt terugverdiend. Energiebesparing, duurzame bouwmaterialen en subsidies spelen daarbij een belangrijke rol. Het effect naar je klanten en personeel is absoluut aanwezig, maar moeilijk te meten. Dat geldt ook voor de werkprocessen. Bij het ontwerp van het kantoor en de productiehal zijn de principes van Het Nieuwe Werken en LEAN doorgevoerd, die bij Lely samenkomen onder de noemer 'Work Smarter'. Dit heeft niet alleen een positief effect op de bezetting van het gebouw en de werkplekken, maar ook op de manier van samenwerken en cultuur binnen de organisatie."

Concessie

Als opdrachtgever kun je ambities hebben, maar de kunst is wel om de juiste partners te vinden die deze ambities weten in te vullen. Met het Rotterdamse architectenbureau ConsortArchitects werd de juiste partner gevonden. Machiel Hopman, architect bij dit bureau, steekt zijn enthousiasme niet onder stoelen of banken: "Een prachtig project. We hadden al ervaring met BREEAM, maar dit ging weer een stapje verder. We zijn vanaf het begin betrokken geweest bij de plannen, zelfs bij het uitkiezen van de locatie. Wij hebben Lely gewezen op het belang van het integrale aspect en dus ook de BREEAM-certificering." Als architect was het uitgangspunt voor Hopman, onafhankelijk van BREEAM, duurzaamheid. "Voor mij is dat een vanzelfsprekendheid, bijvoorbeeld in de materiaalkeuze. In dat opzicht hoefde ik dus niet speciaal rekening te houden met BREEAM. Het enige punt waarin we qua ontwerp geen concessie hebben gedaan, is de hoeveelheid glas in de gevel van het kantoordeel. Dit heeft invloed op de energieprestatienorm (EPC), waardoor we uitkwamen op vier sterren. We hebben voor het kantoor een duidelijke keuze gemaakt voor het esthetische."

Multidisciplinair team

Wil je je project uitvoeren volgens BREEAM, dan moet je het volgens Hopman in alle disciplines verweven: "Daarbij heeft zelfs de opdrachtgever een heel actieve rol gespeeld. We hebben een integraal team samengesteld. Als je deze ambi-



Machiel Hopman, architect bij ConsortArchitects: "Zorg voor integrale samenwerking." Foto: ConsortArchitects

tieuze plannen neerlegt, moeten de neuzen dezelfde kant op staan. Uiteindelijk zijn we er in geslaagd om een soort 'wij-gevoel' te creëren, waarbij de partijen buiten hun eigen scope moesten leren denken. Op een gegeven moment waren we zover dat partijen elkaar ook aanspraken over elkaars werk, mede dankzij speciale pitches die we daarvoor organiseerden. De partijen realiseerden zich dat betrokkenheid bij dit project ook voor henzelf een mooie referentie is." Ook De Rooij heeft dit 'wij-gevoel' ervaren. "Misschien is dat wel de belangrijkste tip die ik kan geven aan ondernemers met nieuwbouwplannen. Zorg voor integrale samenwerking en dat je alle partijen aan boord hebt. Hoofdaannemer Dura Vermeer Bouw Zuid West heeft voor dit project een speciale BREEAM-werkvoorbereider aangewezen. Deze man vervulde een spilfunctie. Ook dát is een tip. Kijkend naar het eindresultaat is het een combinatie van vele slimme oplossingen samen. Dat zorgt wel voor een bijzonder duurzaam resultaat." ■

De Lely Groep | www.lely.com

Gebouw informatie en projectgegevens

De Lely Groep, Maassluis

Kantoorgebouw: 10.500 m²

Productiehal: 22.500 m²

Hoofdaannemer: Dura Vermeer Bouw Zuid West

Ontwerpteam: ConsortArchitects, Techniplan Adviseurs, Imd, plein06, Waterpas

Scores op basis van het ontwerpcertificaat

BREEAM-score productiehal: ontwerp: 85,10%, Categorie 'Outstanding'

BREEAM-score kantoor: ontwerp: 81,30%, Categorie 'Excellent'

BREEAM categorie-score Energie: Productiehal: 88%

BREEAM categorie-score Energie: Kantoor 73%

EPC score: (EPG-NEN7120): Productiehal 0,74

EPC score: (EPG-NEN7120): Kantoor 0,96

RC-waarden: Van gevel productiehal 4,7 m²K/W

U-waarde: Productiehal 1,6 W/m²K

U-waarde: Kantoor 1,1 W/m²K