

Casestudy

PostNL Pakketten Sorteert- en distributiecentrum Westzaan



Project : PostNL Pakketten sorteer- en distributiecentrum Westzaan

Projectnummer : 5803

Opdrachtgever : PostNL Real Estate BV

Contactpersoon : Nikaj van Hermon

Postadres : 2595 AK 's Gravenhage
Postcode plaats Prinses Beatrixlaan 23

Projectleider: Ivo Vonk

Auteur: Linda van de Kruijs

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Projectachtergrond	4
3.	BREEAM ambitie.....	5
4.	Gebouw- en projectinformatie.....	6
5.	Duurzame ontwerpmaatregelen	7
6.	Milieuvriendelijk bouwproces	7
7.	BREEAM proces en organisatie	7
8.	Kosten en baten	8
9.	Tips voor een volgend project	8
10.	Pre-assessmentscore en credits.....	9

1. Inleiding

Wij zijn PostNL. Wij verbinden voor onze klanten de fysieke en online wereld. Zo verzorgen we de communicatie tussen mensen en bedrijven. We bezorgen zeven dagen per week pakketten en vijf dagen per week post. Op een doordeweekse dag bezorgen we in de Benelux gemiddeld 675.000 pakketten en 8 miljoen brieven. We bieden steeds meer nieuwe diensten door combinaties van slimme netwerken, digitale toepassingen en juiste communicatiekanalen. Hiermee willen we het dagelijkse leven voor onze klanten gemakkelijker maken.

Als het eerste beursgenoteerde postbedrijf beschikken we over het grootste en modernste netwerk voor brieven, pakketten en e-commerce in de Benelux. Daarnaast zijn we actief in Duitsland en Italië. Bij PostNL werken in totaal ruim 44.000 mensen. In 2017 bedroeg onze omzet € 3,5 miljard.

Als bezorger van pakketten en logistieke oplossingen zijn we een toonaangevende speler in de Benelux. Daarvoor houden we gelijke tred met de groeiende e-commercemarkt, die bovendien steeds internationaler wordt. Daarom zoeken we continu naar steeds ruimere aanlever- en bezorgopties, om ook in te spelen op de veranderende behoeftes van onze klanten. Daarnaast bieden we verschillende gespecialiseerde diensten, zoals het bezorgen van vers voedsel en gekoeld vervoer van medicijnen.

Als grootste post- en pakkettenbedrijf van de Benelux zijn we ons sterk bewust van de impact die we op de wereld om ons heen hebben en kunnen hebben. We verbinden mensen met elkaar, via post, pakketten en informatie. Met ons fijnmazige netwerk van locaties, voertuigen en mensen komen we iedere dag in elke straat en hebben we invloed op wat daar gebeurt. Daarom nemen we onze verantwoordelijkheid in alles wat we doen. Met de ambitie om dat vandaag weer beter te doen dan gisteren.

Ons MVO-beleid rust op drie pijlers: goed werkgeverschap, zorg voor het klimaat en een vitale samenleving. Onze zorg voor het klimaat betekent dat wij gehuisvest willen zijn in duurzame groene gebouwen.

2. Projectachtergrond

Mede door de groei van de e-commerce markt is er een stijgende vraag naar pakketbezorging. PostNL realiseert daarom een nieuw pakkettensoorteer- en distributiecentra op de bestaande locatie in Westzaan. De kavel van ca. 22.000 m² ligt op een nieuw ontwikkeld bedrijventerrein. Het pakkettensoorteercentra in Westzaan draagt optimaal bij aan het vergroten van de capaciteit voor de distributie en collectie van pakketten voor de regio. Zo blijft PostNL inspelen op de enorme groei van de e-commerce markt. In Westzaan biedt PostNL 400 arbeidsplaatsen waarvan een deel voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het sorteercentrum omhelst een deel voor de sortering en distributie van pakketten, inclusief een KVV-deel (kleinvervoer).

Sorteercentrum

- Ca 7.640 m² bedrijfsruimte
- 58 docks voor bestelbusjes
- 14 loading docks

KVV

- Ca 325 m² bedrijfsruimte
- 10 docks voor bestelbusjes

De oplevering van het sorteercentrum staat gepland voor de zomer van 2021.

3. BREEAM ambitie

PostNL heeft de ambitie om voor deze nieuwbouw het certificaat BREEAM-NL Outstanding te verkrijgen. BREEAM is een integrale en internationaal erkende beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen. BREEAM-NL Outstanding is de hoogste duurzaamheidsgraad. Het keurmerk gaat verder dan alleen energie- en materiaalgebruik. Het gaat om de realisering van een duurzaam gebouw in de brede zin van het woord. BREEAM-NL hanteert negen categorieën met eisen en voorwaarden waar aan moet worden voldaan. Dit zijn management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie, en vervuiling.

De richtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie 2014 versie 2.0 wordt hiervoor als uitgangspunt genomen.

BREEAM[®] NL

Outstanding



4. Gebouw- en projectinformatie

Opdrachtgever:	PostNL Real Estate BV
BREEAM adviseur:	TRAJECT Adviseurs & Managers
BREEAM assessor:	W4Y
Bouwjaar:	2021
Architect:	Eigen ontwerp
Constructeur:	Bartels Ingenieursbureau
Aannemer:	Aan de Stegge Twello
W-Installateur:	Lomans
E-Installateur:	Lomans
Commissioning manager:	De Groene Jongens
Bruto vloeroppervlak (BVO):	7.639 m ²
Aantal bouwlagen:	2 st.
Kantoor/Bijeenkomstfunctie:	935 m ²
Waarvan verkeersruimten:	267 m ²
Industriefunctie:	6.704 m ²
Omvang terrein:	22.000 m ² / 2,20 ha
EPG score kantoor:	-0,31
Verwarming/koeling:	VRF systeem, buitenlucht warmtepomp
Ventilatie:	Gebalanceerde ventilatie met WTW (kantoor) Mechanische toevoer en afvoer (industrie)
Verlichting:	LED-verlichting
Bouwtijd:	Oktober 2020 t/m zomer 2021

5. Duurzame ontwerpmaatregelen

De nieuwbouw kent de volgende noemenswaardige duurzame ontwerpmaatregelen:

- Energiezuinige LED-verlichting;
- Hoge isolatiewaarden voor dak en gevels voor minimaal energieverlies;
- Toepassing van materialen met een verantwoorde herkomst in de hoofdbouwdelen
- Energieopwekking op locatie d.m.v. PV-cellen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 301 kWp
- Duurzame opwekking van warmte met een Lucht-Water-Warmtepomp
- Waterbesparende maatregelen: alle toiletten gebruiken max. 4 liter per spoelbeurt, alle kranen max 6l/min en tenminste 50% van de herentoiletten is uitgevoerd als urinoir, welke maar met maximaal 1,0 liter spoelen;
- Bemetering van afzonderlijke energie en waterstromen;
- Maatregelen t.b.v. het duurzame medegebruik van de locatie voor vogels en insecten in de vorm van nestkasten, een insectenhotel en specifieke beplanting.

Deze maatregelen leiden o.a. tot de volgende energetische gebouwprestaties:

Verwachte energiebehoefte per m ² BVO/per jaar (BENG indicator 1)	43,8	kWh
Verwacht primair energieverbruik per m ² BVO/per jaar (BENG indicator 2)	-0,13	kWh
Verwacht aandeel van hernieuwbare energiebronnen (BENG indicator 3)	101	%
Verwacht waterverbruik in (m ³ /persoon/jaar)	5,2	m ³

6. Milieuvriendelijk bouwproces

Voor de nieuwbouw wordt staalbouw toegepast. Deze bouwmethodiek maakt efficiënt bouwen en afvalvermindering mogelijk vanwege het grote aandeel prefab bouwdelen. Daarnaast 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 genoemd, die hieraan bijdragen. Deze maatregelen hebben onder andere als doel het beperken van CO₂-uitstoot als gevolg van transport op de bouwplaats, het beperken van waterverbruik en het minimaliseren van lucht en grondwatervervuiling.

Ook worden er maatregelen getroffen, die medegebruik van het plangebied ondersteunen door dier- en plantsoorten in de Tabel 2 en/of 3 van de AMvB van de Flora en Faunawet.

7. BREEAM proces en organisatie

Er wordt gestreefd naar het behalen van BREEAM waarderingsniveau ‘Outstanding’. Door diverse maatregelen te implementeren zal het nieuwbouw-gedeelte voldoen aan de crediteisen binnen 9 categorieën van de BREEAM-NL methodiek, waarvoor punten behaald worden. Voor de totaalscore van ‘Outstanding’ moet minimaal 85% van het totaal aantal haalbare punten gehaald worden.

TRAJECT Adviseurs & Managers verzorgt als externe “BREEAM expert” de procesadvisering, het management en de begeleiding rond de BREEAM certificering. TRAJECT stuurt en coördineert de totstandkoming van de uiteindelijke bewijsvoering en creditverantwoording met behulp van de verschillende betrokken partijen, die bewijslast-documentatie (mede-)opstellen en aandragen.

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd door aannemer Aan de Stegge Twello B.V. Bouwbedrijf. Zij zijn gespecialiseerd in de ontwikkeling en realisatie van bedrijfsmatig en commercieel vastgoed voor ondernemers. Aan de Stegge beheerst het gehele bouwproces, van eerste planontwikkeling tot en met de uitvoering van de feitelijke bouw. Het bedrijf heeft al veel ervaring met het uitvoeren van BREEAM-bouwprojecten, en is participant van de Dutch Green Building Council.

8. Kosten en baten

Vanuit ons MVO-beleid beogen wij om gehuisvest te zijn in duurzame groene gebouwen. Dit brengt uiteraard meerkosten met zich mee.

Met deze meerkosten-investering in een duurzaam en gezond gebouw kan een reductie van operationele gebouwkosten worden gerealiseerd en een potentiële toename van productiviteit en gezondheid van onze werknemers.

9. Tips voor een volgend project

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

- BREEAM zo vroeg mogelijk opnemen in het proces;
- Het keuzemoment voor BREEAM-certificatie en de pre-assessment van welke credits er haalbaar zijn vervroegen in het proces, bij voorkeur in de SO-VO fase;
- Werk met een ‘bouwteam’ met vertegenwoordigers van alle relevante partijen, zodat nauwe samenwerking en goede communicatie plaats vindt tussen adviseurs, aannemers en andere participanten – juist ook face-to-face – ‘in het veld’ en op de bouwlocatie.

10. Pre-assessmentscore en credits

BREEAM-NL Categorie	Ambitie +	OUTSTANDING		
	Totaal score	Kantoor	bijeenkomst	Industrie
12% Management	11,25%	1,08%	0,3%	9,9%
15% Gezondheid	14,37%	0,92%	0,3%	13,2%
19 % Energie	17,42%	1,67%	0,5%	15,3%
8% Transport	5,98%	0,57%	0,1%	5,3%
6% Water	5,25%	0,50%	0,1%	4,6%
12,5% Materialen	5,78%	0,56%	0,2%	5,1%
7,5% Afval	7,50%	0,72%	0,2%	6,6%
10% Landgebruik en ecologie	7,27%	0,70%	0,2%	6,4%
10% Vervuiling	5,54%	0,52%	0,2%	4,8%
Innovatie	7,00%		7%	
Totale BREEAM-NL score	87%	7,2%	2,1%	71,2%
BREEAM-NL Kwalificatie	OUTSTANDING			

12%	Management
Man 1	Prestatieborging
Man 2	Bouwplaats en omgeving
Man 3	Milieu-impact bouwplaats
Man 4	Gebruikershandleiding
Man 8	Veiligheid
Man 9	Kennisoverdracht
Man 11	Onderhoudsgemak
Man 12	Levenscyclus kostenanalyse
15%	Gezondheid
Hea 2	Uitzicht
Hea 3	Tegengaan lichthinder
Hea 4	Hoog frequent verlichting
Hea 5	Kunstverlichting binnen- en buiten
Hea 6	Lichtregeling
Hea 8	Interne luchtkwaliteit
Hea 9	Vluchtige organische verbindingen
Hea 10	Thermisch comfort
Hea 11	Temperatuurregeling

19%	Energie
Ene 1	CO ₂ emissie reductie
Ene 2	Sub-metering energieverbruiken
Ene 4	Energiezuinige buitenverlichting
Ene 5	Toepassing van duurzame energie
Ene 6	Minimalisatie infiltratie laad/losplatforms
Ene 26	Waarborging thermische kwaliteit gebouwschil
8%	Transport
Tra 3	Alternatief vervoer
Tra 4	Voetgangers- en fietsersveiligheid
Tra 5	Vervoersplan en parkeerbeleid
Tra 7	Vervoersinformatie
Tra 8	Toelevering en manoeuvreren
6%	Water
Wat 1	Waterverbruik
Wat 2	Watermeter
Wat 3	Hoofd lekdetectie
Wat 4	Zelfsluitende watertoevoer sanitair
Wat 6	Irrigatiesystemen
12,5%	Materialen
Mat 1	Bouwmaterialen
Mat 5	Onderbouwde herkomst van materialen
Mat 7	Robuust ontwerpen
Mat 8	Gebouwflexibiliteit
7,5%	Afval
Wst 1	Afvalmanagement op de bouwplaats
Wst 2	Gebruik van secundair materiaal
Wst 3	Opslagruimte voor herbruikbaar afval
Wst 6	Inrichting
10%	Landbouw en ecologie
LE 1	Hergebruik van land
LE 3	Aanwezige planten en dieren op de locatie
LE 4	Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied
LE 6	Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn
10%	Vervuiling
Pol 2	Voorkomen van lekkages van koudemiddelen
Pol 4	Ruimteverwarming gerelateerde Nox emissie
Pol 7	Minimalisering lichtvervuiling
Pol 8	Geluidsoverlast