



Nieuwbouw DHL WE1 Weert



Casestudy BREEAM

Januari 2021



Inleiding

DHL is wereldwijd het toonaangevende merk in logistiek. Met een familie van divisies biedt DHLklanten expertise in nationale en internationale expres- en pakketzendingen, lucht- en zeevracht, transport via de weg en het spoor en industrieel supply chain management. Het wereldwijde netwerk omspant meer dan 220 landen met 380.000 medewerkers en verbindt mensen en bedrijven op een veilige en betrouwbare manier wat handelsstromen ten goede komt. Met specifieke oplossingen voor groeiemarkten en industrieën zoals e-commerce, technologie, life science en gezondheidszorg, energie, automotive en retail en met maatschappelijke verantwoordelijkheid en ongeëvenaarde aanwezigheid in opkomende markten, is DHL overduidelijk gepositioneerd als “het logistieke bedrijf voor de hele wereld”. DHL maakt deel uit van Deutsche Post DHL Group.

DHL maakt deel uit van 's werelds meest vooraanstaande post- en logistieke groep Deutsche Post DHL Group en bevat de divisies DHL Express, DHL Parcel, DHL eCommerce, DHL Global Forwarding, DHL Freight en DHL Supply Chain.

DHL Supply Chain

DHL Supply Chain, onderdeel van de DPDHL Group, is 's werelds leidende logistieke dienstverlener. Hun gepersonaliseerde, geïntegreerde logistieke oplossingen combineren toegevoegde waarde en beheerservices met traditionele uitvoering en distributie om efficiëntie te stimuleren, kwaliteit te verhogen en een concurrentievoordeel te creëren.

DHL Supply Chain biedt gespecialiseerde, beproefde expertise voor diverse sectoren, zoals auto-mobility, consumentenartikelen, chemie, energie, techniek en productie, Life Sciences en gezondheidszorg, kleinhandel en technologie. Terwijl de markten wereldwijd in omvang toenemen, staan onze innovatieve logistieke oplossingen klaar om te helpen.

Voor uitbreiding van zijn activiteiten heeft DHL Supply Chain ervoor gekozen om voor de regio Weert een nieuw distributiecentrum te bouwen op bedrijventerrein Kampershoek.

DHL kiest voor MVO

DHL heeft Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen hoog in het vaandel staan. Dit houdt in dat DHL-medewerkers het milieu, de maatschappelijke belangen en het kapitaal dat aan ons is toevertrouwd op een respectvolle en duurzame manier behandelen. DHL onderscheidt vier strategische gebieden van maatschappelijke betrokkenheid: GoGreen, GoHelp, GoTeach en Volunteering. Concreet uit zich dit in onder andere in geoptimaliseerde transportroutes, de inzet van fietskoeriers, schonere vliegtuigen, elektrische auto's en maatschappelijk verantwoord bouwen.



BREEAM

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen maakt integraal onderdeel uit van onze bedrijfsstrategie. Onze ambitie om een energie en milieuvriendelijk kantoor en warehouse te realiseren dat het keurmerk BREEAM-NL 'Excellent' draagt, sluit naadloos aan op onze strategie. BREEAM is een methodiek om de duurzaamheidsprestatie van vastgoed te beoordelen. Door het ontwerp langs deze lat te leggen en te bouwen naar deze maatstaven creëren we een duurzamer gebouwde omgeving. Hier hebben wij als gebruiker, maar ook de maatschappij en het milieu baat bij. BREEAM kent een kwalitatieve weging van 1 tot 5 sterren. Voor deze bouw is er de ambitie om 4 sterren te behalen. Bij het realiseren van deze plannen zijn de nodige ontwerpmaatregelen vereist en is er kennis nodig van de BREEAM methodiek.

Door middel van maatregelen op 9 hoofdstukken binnen de BREEAM-NL systematiek, wordt gestreefd naar een BREEAM waardering 'Excellent'. Deze score wordt behaald door punten te behalen binnen deze 9 rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet daarvoor minimaal 70% zijn. Dit doel wordt behaald door de volledige bouw te laten voldoen aan de crediteisen. Voor het behalen van een BREEAM certificering is de W4Y adviseurs ingeschakeld om als "BREEAM expert" het proces te adviseren, te sturen en te begeleiden.

Inmiddels heeft W4Y adviseurs de nodige ervaring in het realiseren van BREEAM-gecertificeerde distributiecentra. 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 'Excellent' BREEAM certificaat hebben wij bijgedragen aan een hogere marktwaarde voor het gerealiseerde vastgoed. Uiteraard heeft de opgedane kennis over BREEAM ook voor overige partijen in het bouwproces een onderscheidende waarde.

BREEAM-NL credits

Onderstaande is een overzicht van de BREEAM credits die voorzien zijn in het ontwerp. Wanneer deze credits op een door de assessor goedgekeurde manier worden geïmplementeerd, zal dit leiden tot een score van 4 sterren. Voor de precieze inhoud van deze credits verwijzen wij naar de BRL BREEAM-NL Nieuwbouw v2 2014.

MAN	1 - 2 - 3 - 4 - 9 - 11 - 12
HEA	2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10 - 11
ENE	1 - 2 - 4 - 5 - 8 - 26
TRA	3 - 4 - 5 - 7 - 8
WAT	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
MAT	1 - 5 - 7 - 8
WST	1 - 2 - 3 - 6
LE	1 - 3 - 4 - 6
POL	2 - 4 - 6 - 7 - 8



Gebouwinformatie

<u>Opdrachtgever:</u>	DHL Supply Chain (Netherlands) BV	
<u>BREEAM adviseur:</u>	W4Y adviseurs bv	
<u>BREEAM assessor:</u>	nmb	
<u>Bouwjaar:</u>	Ontwikkeling 2021, realisatie 2022	
<u>Architect:</u>	DENC	
<u>Constructeur:</u>	Van der Weide Van de Bragt	
<u>Aannemers:</u>	Wijnen Bouw	
<u>W-Installateur:</u>	DKC Totaaltechniek	
<u>E-Installateur:</u>	Bras Elektrotechniek	
<u>Commissioning manager:</u>	W4Y adviseurs bv	
<u>BREEAM-score:</u>	≥ 70% categorie "Excellent"	
<u>Functies:</u>	industrie- en kantoorfunctie	
<u>BVO Fase 1:</u>	industrie (begane grond)	42.290 m ²
	Industrie (mezzanines)	16.570 m ²
	kantoor	3.140 m ²
	technische ruimtes	800 m ²
<u>BVO totaal:</u>	62.800 m ²	
<u>Perceeloppervlakte:</u>	82.702 m ²	

Verwacht energiegebruik

Door het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's, het aanbrengen van energiezuinige LED verlichting, het gebruik van waterbesparende maatregelen zoals het gebruik van grijs water (regenwater) voor de vermindering van spoelwater voor toiletten, de installatie van een energiemanagementsysteem met een warmtepompsysteem, willen we een energiezuinig en milieuvriendelijk pand realiseren.

Daarnaast wil DHL een distributiecentrum bouwen dat comfortabel en gezond is voor de gebruiker. Er worden namelijk zeer hoge eisen gesteld aan thermisch comfort, hoogfrequente verlichting, extra aandacht voor uitzicht en toegankelijkheid. Daarnaast zorgen we ervoor dat er geen vluchtige organische verbindingen worden gebruikt. Verder wordt in het kader van veiligheid een transportplan gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met het scheiden van voetganger – en transportbewegingen in en om het distributiecentrum.

Ook tijdens de bouw besteden we veel aandacht aan duurzaamheid. We sturen op een zo laag mogelijk energie- en waterverbruik, passen vergaande afvalscheiding toe en kijken we bij de inkoop van materialen ook naar een aantoonbaar verantwoorde herkomst en transportbewegingen. Daarbij houden we bewust



rekening met de omgeving en zorgen we ervoor dat overlast tot een minimum wordt beperkt en er duidelijk gecommuniceerd wordt wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden.

Reductie van de impact op het milieu

De impact op het milieu is al significant verlaagd door het reduceren van het energieverbruik en daardoor de CO₂-uitstoot. Maar ook alle waterbesparende voorzieningen als toiletten, douches en kranen leveren een belangrijke besparing op het waterverbruik. Tevens wordt hemelwater opgevangen zodat al het spoelwater hiermee kan worden voorzien. Bovendien worden alle stromen van extra tussenmeters voorzien zodat extra inzicht is verkregen in het verbruikspatroom en hier ook eenvoudig op bijgestuurd kan worden. Maar reduceren van de milieu-impact vindt niet alleen plaats in het gebouw, ook gedurende het bouwproces. De betrokken partijen moeten op de bouwplaats aan hoge eisen voldoen qua afvalscheiding om ook in het bouwproces de milieu-impact te reduceren.

Kosten / Baten

Investerings in o.a. warmtepompen, gebouwbeheersysteem, betere isolatie en verantwoorde bouwmaterialen leiden tot lagere energielasten en een gezonder binnenklimaat.

Innovatief en milieubesparend ontwerpen

De nieuwbouw van kent de volgende noemenswaardige duurzame ontwerpmaatregelen:

- energiezuinige LED-verlichting;
- hoge isolatiewaarden voor dak en gevels voor minimaal energieverlies;
- waterbesparende maatregelen: alle toiletten max. 6 liter per spoelbeurt, alle kranen max 6l/min, alle douches max 9l/min en tenminste 50% van de herentoiletten is uitgevoerd als urinoir;
- bemetering van afzonderlijke energie en waterstromen;
- maatregelen t.b.v. het duurzame medegebruik van de locatie voor vleermuizen, vogels en insecten in de vorm van nestkasten, een insectenhotel en specifieke beplanting;

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.



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.

Kosten / Baten

Investerings in o.a. warmtepompen, gebouwbeheersysteem, betere isolatie en verantwoorde bouwmaterialen leiden tot lagere energielasten en een gezonder binnenklimaat.

BREEAM-NL aspecten

Door middel van maatregelen op 9 hoofdstukken binnen de BREEAM-NL systematiek, wordt gestreefd naar een BREEAM waardering 'Excellent'. Deze score wordt behaald door punten te behalen binnen deze 9 rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet daarvoor minimaal 85% zijn. Dit doel wordt behaald door de volledige bouw te laten voldoen aan de crediteisen.

Voor het behalen van een BREEAM certificering is de W4Y adviseurs ingeschakeld om als "BREEAM expert" extern namens DHL het proces te adviseren, te sturen en te begeleiden. W4Y adviseurs stuurt en coördineert de totstandkoming van de uiteindelijke bewijsvoering, op basis van bewijslast die door alle betrokken partijen wordt aangedragen.

Inmiddels heeft W4Y adviseurs de nodige ervaring in het realiseren van BREEAM-gecertificeerde distributiecentra. 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 'Excellent' BREEAM certificaat hebben wij bijgedragen aan een hogere marktwaarde voor het gerealiseerde vastgoed. Uiteraard heeft de opgedane kennis over BREEAM ook voor overige partijen in het bouwproces een onderscheidende waarde.

Tips voor volgend project

De "lessons learned" zijn vooral van start tijdig met het BREEAM proces en leg de afspraken met de betrokken partijen goed vast. Daarnaast is een ervaren BREEAM expert een echte meerwaarde waardoor het project daadwerkelijk zonder puntenverlies gerealiseerd wordt.

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+
- werken met partijen met BREEAM ervaring maken het proces eenvoudiger; ervaring geeft een duidelijke voorsprong
- kies voor een FSC Chain of Custody, ISO 14001 en VCA gecertificeerde aannemer.

Persoonlijke aandacht voor toekomstige gebruiker

Het management van DHL is nauw betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp. DENC draagt zorg voor de vertaling van de wensen van DHL richting het ontwerpteam. Zo kan het gebouw optimaal afgestemd worden op onze wensen. Ook tijdens de bouw zullen zij betrokken blijven.



