

## BREEAM VERY GOOD VOOR DISTRIBUTIECENTRUM EXPEDITORS

Op Schiphol Logistics Park is het nieuwe logistieke centrum van Expeditors International onlangs in gebruik genomen. De nieuwbouw omvat een drielaags kantoor, een guardhouse, een parkeervoorziening en een warehouse met laadperron, voorzien van een tussenvloer geschikt voor opslag en kantooruitbreiding.

DP6 architecten en Deerns legden in de ontwerpfase de basis voor het ontwerp. Na de selectieprocedure was G&S bouw, samen met DP6 architecten en Deerns, verantwoordelijk voor de engineering en realisatie. Het project behaalde het BREEAM Very Good certificaat.

### Flexibel

Het logistieke centrum bestaat uit een kantoorgebouw met bedrijfscafetaria en vergader- en trainingsruimtes, een warehouse met tussenverdieping voor de verschillende logistieke diensten die Expeditors levert en een gebouwde parkeervoorziening. Het kantoor is bijzonder compact ontworpen, met een atrium als kloppend hart en daaromheen

de vergaderruimtes en de voorzieningen per verdieping. De flexibiliteit van deze opzet wordt nog eens versterkt doordat de installaties zijn losgekoppeld van het casco. Eventuele nieuwe indelingen van de beschikbare ruimte zijn daardoor ook installatietechnisch gezien heel eenvoudig te realiseren.

### Duurzame omgang met energie...

De opdracht was om een zo duurzaam mogelijk gebouw te ontwikkelen, binnen de grenzen van wat realistisch gezien haalbaar is. De ontwerpers baseerden zich daarbij op het principe van de Trias Energetica. Het atrium zorgt voor veel daglicht en natuurlijke luchtcirculatie. Verder is gekozen voor de toepassing van LED-lampen voor de

verlichting, PV-panelen voor het opwekken van elektrische energie en bewegings-sensoren die zorgen dat er alleen licht brandt wanneer dat nodig is. Andere sensoren meten het CO<sub>2</sub>-gehalte in ruimtes en voorkomen zo onnodige ventilatie. De warmte wordt geleverd door lage-temperatuurverwarming in combinatie met warmterugwinning door middel van klimaatplafonds.

### ... en met water

Het spoelverbruik van de toiletten bedraagt maximaal vier liter, de douches in de kleedruimten zijn uitgerust met een waterbesparende regeling en de wastafels beschikken over doorstroombegrenzers en zelfsluitende kranen. Bovendien zijn alle natte ruimtes voorzien van tussenbemetering, zodat het waterverbruik zorgvuldig kan worden bewaakt.



Enno Otten (Borghese) en Robert Pleijsier (Pleijser Bouw)

Eind dit jaar start de bouw van de parkeergarage en in 2019 start de transformatie van de twee torens: de bekende Amsterdamse Twin Towers krijgen een totaal nieuw uiterlijk. Samen gaan ze het gebied bij station Zuid en het WTC een nieuwe impuls geven onder de naam 2Amsterdam. De twee torens worden gerenoveerd tot multi-tenant kantoorgebouw en een hotel met de ambitie BREEAM Excellent. Deerns is verantwoordelijk voor de installatietechnische ontwerpwerkzaamheden, de uitvoeringsbegeleiding en de BREEAM commissioning en begeleiding.

## Voormalige Amsterdamse Twin Towers worden 2Amsterdam

De twee torens krijgen elk een eigen functie. De bestaande kantoortoren wordt verbreed en beslaat straks zo'n 20.000 m<sup>2</sup>. De andere toren krijgt drie extra verdiepingen en wordt getransformeerd tot een viersterrenhotel met zo'n 330 kamers, een skybar en een toprestaurant. Onder de gebouwen komt een parkeergarage met 380 parkeerplaatsen. De omliggende buitenruimte vormt een semipublieke tuin voor de drukke Zuidas-omgeving.

Duurzaamheid: ook tijdens de bouw Het hotel wordt gerealiseerd met de ambitie BREEAM Excellent. Doel is onder meer om de milieu-impact van het bouwproces te minimaliseren. Hout op de bouwplaats is afkomstig uit legale bronnen en voorzien van een duurzaamheids-

keurmerk. Al het overige materiaal wordt verantwoord ingekocht en is bij voorkeur recyclebaar. Voor zover er nog sprake is van afval op de bouwplaats, wordt dat zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.

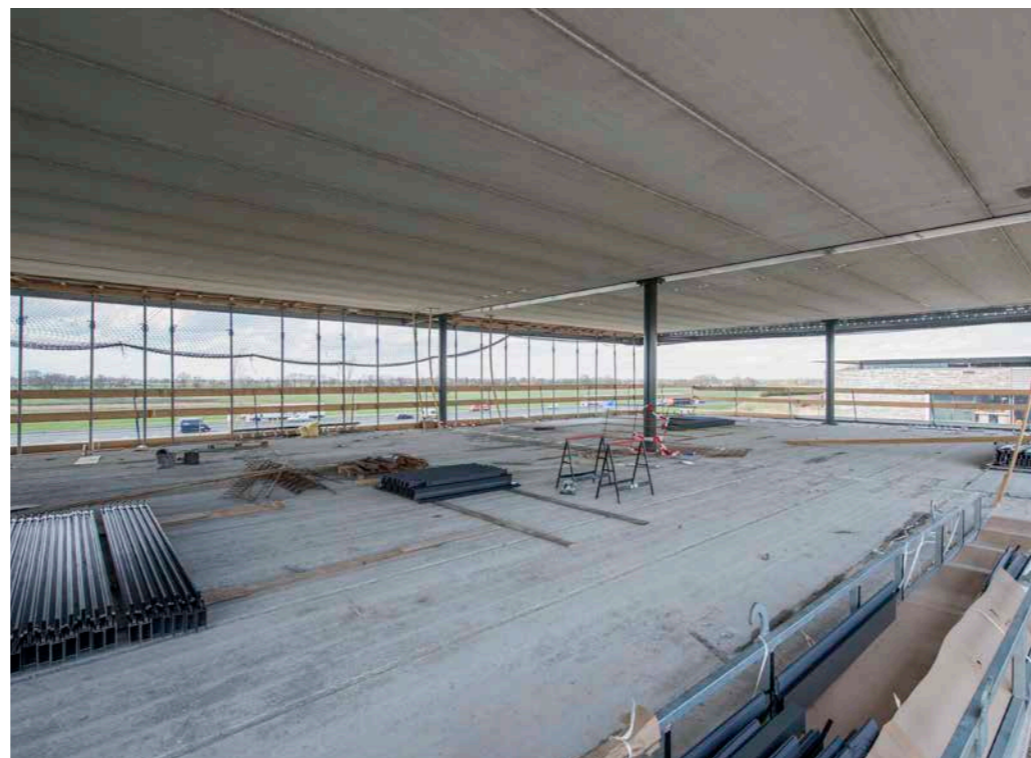


© KCAP

Nieuw kantoor Borghese en Pleijsier Bouw in Nijkerk

## SHOWCASE VAN GEZONDE DUURZAAMHEID

Van traditioneel doe-bedrijf naar innovatieve, integrale ontzorgers. Pleijsier Bouw ontwikkelde zich in twintig jaar van een traditionele uitvoerende aannemer tot een moderne, veelzijdige bouwer die de klant alle zorgen en rompslomp rond zijn project uit handen neemt. De gedaanteverwisseling krijgt dit jaar een spectaculair uithangbord in de vorm van een nieuw kantoor langs de A28 in Nijkerk. Op deze eersterangs zichtlocatie verrijst een van de duurzaamste en gezondste kantoren van Nederland. >>



*“Dat WELL de toekomst heeft, staat wel vast.”*

Komende zomer moet het klaar zijn, het nieuwe groene visitekaartje van Pleijsier Bouw en zusterbedrijf Borghese Real Estate. De medewerkers werken dan in een jaloersmakende werkomgeving die in weinig Nederlandse gebouwen zijn gelijke vindt: extreem energiezuinig en duurzaam (BREEAM NL Outstanding) en buitengewoon gezond en stimulerend. Bij de opening voldoet het innovatieve kantoorpand vrijwel aan de Europese doelstelling voor Zero Energy Buildings in 2050. En als alles meezit, is het na de zomer ook een van de eerste WELL-gecertificeerde gebouwen in Nederland (zie kader pagina 31).

**Bekroning van transformatieproces**  
In de bouwkeet bij het kale betonskelet leggen directeur Enno Otten van Borghese en collega Robert Pleijsier van Pleijsier Bouw uit waarom ze reikhalzend uitkijken naar de komende verhuizing. Het nieuwe kantoor is de bekroning van het transformatieproces naar veelzijdige, integrale ontzorgers. Die omslag werd in 1998 in gang gezet met de oprichting van een eigen ontwikkelingsbedrijf onder de intrigerende fantasienaam Borghese Real Estate, inmiddels uitgegroeid tot één van Nederlands toonaangevende projectontwikkelaars.

Pleijsier: "Met deze stap begon de ontwikkeling van puur uitvoerend bedrijf naar een innovatieve dienstverlener met de focus op organisatie, innovatie en ontzorgen. We zijn heel flexibel en kunnen de projectteams precies afstemmen op de eisen van het project. De klant vraagt niet of we het gebouw helemaal zelf met eigen mensen hebben gemaakt. Hij kijkt naar het resultaat en het proces er naartoe."

**'Pleijsierige' partner**

Vandaag de dag is bouwen vooral een proces van samenwerking. Die trend sluit goed aan op de kernwaarden van het bedrijf, aldus Pleijsier. "Wij willen vooral een 'Pleijsierige' partner zijn, zo vroeg mogelijk met alle partijen aan tafel zitten, open communiceren en met een open mind de juiste oplossingen vinden. Familiebedrijven als Van der Valk en G-Star herkennen zich goed in onze manier van werken. Net als wij doen zij graag open en eerlijk zaken, op basis van vertrouwen."

**Je doet 't goed, of je doet 't niet**

In het nieuwbouwproject wordt op alle fronten hoog ingezet, dus ook op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en welbevinden van medewerkers. Het pand moet straks niet alleen het BREEAM NL Outstanding-predikaat waardig zijn, maar ook het WELL Gold-certificaat voor comfort, gezondheid en welbevinden. "Het wordt een echte showcase, waarmee we laten zien wie we zijn, waar we voor staan en wat we kunnen", aldus de bouw-directeur. "Ons credo is: je doet 't goed, of je doet 't niet. Dus ook hier gaan we in elk opzicht voor het hoogst haalbare."

Wie mocht denken dat het nieuwe kantoor vooral een etalageproject is, heeft het mis. "Wij geloven oprecht in het belang en de kracht van duurzaamheid", leggen de directeurs uit. "We werken niet alleen voor de wereld van nu, maar ook voor die van straks. Dat geldt ook voor WELL. We willen een goed werkgever zijn. Dat mensen gezond en met plezier bij ons werken. Als dat niet zo is, lijden ze daaronder en daarmee ook het werk. Het is een mix van goed werkgeverschap en toekomstvisie."

Want dat WELL de toekomst heeft, staat wel vast. Het is nu nog niet zo ingeburgerd, maar dat verandert snel. En daarmee ook de manier van werken in bedrijven."

**Groen en all electric**

Het Borghese-Pleijisier-kantoor is straks helemaal groen en all-electric, dus gasloos. Om die ambitie te realiseren, wordt een keur aan slimme oplossingen uit de kast getrokken. Energie wordt duurzaam in eigen huis opgewekt met een elektrische warmtepomp, PV-panelen en ingebouwde windturbines. De verlichting werkt op aanwezigheidsdetectie en hoeveelheid daglicht, zodat er geen energie wordt verspild. De lift is zeer energiezuinig. De hoge isolatiewaarden (Rc 8 en 6 voor het dak en 4,5 voor de gevels) leveren eveneens een forse bijdrage. De gevels en daken worden bedekt met groen.

De bouwelementen hebben een zeer lange levensduur en bijna alle gebouwonderdelen kunnen makkelijk worden vervangen, zodat het pand zijn gebruikswaarde niet snel verliest. Met water wordt al even zuinig omgegaan. Begrenzers beperken het watergebruik en regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor de spoeling van toiletten. Alle bouwprocessen, inclusief ventilatie en energieverbruik, worden centraal aangestuurd en gemonitord met een centraal gebouwbeheersysteem.

**Meekleurende beglazing**

Voor WELL moeten nog vele stappen extra worden gezet, vooral op het gebied van werkcomfort en de invloed op de gezondheid en het welbevinden van de gebruikers. Zo filteren elektrostatische luchtfilters

**Een gezond gebouw, hoe meet je dat?**

De WELL Building Standard is het eerste en enige certificeringssysteem voor het creëren en controleren van een werkomgeving die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de medewerkers. WELL stelt hoge eisen aan de volgende gebouwaspecten: lucht- en waterkwaliteit, gezonde voeding, verlichting, fitnessmogelijkheden, werkcomfort en welbevinden van de gebruikers. Ook in Nederland kunnen gebouwen zo'n certificaat verdienen. Voor het nieuwe kantoor van Borghese Real Estate en Pleijsier Bouw wordt die WELL Gold-certificering dit najaar verwacht. Het is dan een van de eerste gebouwen met dit welzijns- en gezondheidspredikaat. Het traject naar WELL Gold-certificering wordt begeleid door WELL Accredited Professionals Bastiaan Beerens en Peter Buurman van Deerns.

*“Zelfs aan het het formaat van de fruitschaaltjes worden eisen gesteld.”*

fijnstof van het autoverkeer op de naastgelegen snelweg uit de lucht. "Bijzonder is ook de meekleurende beglazing in de gevels", aldus Pleijsier. "Het glas kleurt mee met de hoeveelheid zonlicht, zoals een Polaroid-bril. Deze voorziening is deels BREEAM en deels WELL, omdat het enerzijds energie bespaart en anderzijds bijdraagt aan het werkcomfort." WELL-auditors controleren straks regelmatig of het gebouw door de tijd heen aan de eisen voldoet.

**Formaat van de fruitschaaltjes**

Volgens Otten en Pleijsier gaat de WELL-standaard heel ver en stelt deze zeer hoge eisen aan elk aspect van de werkomgeving: luchtkwaliteit, verlichting, trapopbouw, bureaus, kasten, noem maar op. Ook moet je zorgen voor voldoende fitnessmogelijkheden en mag je uitsluitend gezonde voeding serveren. Zelfs aan het formaat van de fruitschaaltjes worden eisen gesteld. Per stuk zijn al die maatregelen goed te doen,

maar bij elkaar opgeteld hebben ze heel veel impact."

**Geen nieuws, goed nieuws**

Dat voor het WELL-traject Deerns in de arm is genomen, is geen toeval. "We zochten een partij die heel veel van WELL wist. Zo kwamen we al snel bij Deerns uit, temeer daar de eerdere samenwerkingen met Deerns ons goed waren bevallen, onder meer bij de bouw van het woningproject De NDSM Werf in Amsterdam-Noord en diverse Van der Valk-hotels."

Over de samenwerking met Deerns zijn beide directeurs goed te spreken. "In het hele WELL-traject speelt Deerns een prima rol. Men komt met goede suggesties en oplossingen en we weten elkaar steeds goed te vinden, heb ik begrepen van onze mensen die met Deerns aan tafel zitten. Als directie horen we er eigenlijk vrij weinig over. En dat is een goed teken, want meestal hoor je alleen iets als er problemen zijn. Kennelijk gaat het dus allemaal naar wens..."