

DC VASTGOED



CASESTUDY HOOGBOUW WESTERLAAN ZWOLLE

Datum: 12 september 2023

Update 13-10-2025

Projectinformatie

Titel	: The City Post
Opdrachtgever	: Westerlaan II Zwolle B.V.
Website	: www.dcvastgoed.com
Locatie	: Westerlaan 51 te Zwolle
BVO	: 8.364 m ² BVO en 67 parkeerplaatsen
Functie	: Bedrijfsverzamelgebouw
BREEAM-NL score	: BREEAM-NL Excellent, versie BRL-2014- v2.0

Projectteam

Opdrachtgever	: DC Vastgoed
Expert	: mw. P. Stook, KVMC
Assessor	: dhr. T. Bakker, MAT 25
Architect	: Architecten Cie B.V.
Aannemer	: Aannemersbedrijf Bramer B.V.
Installateur	: Lomans Installatiegroep
Installatie-advies	: Ingenieursburo Linssen
Bouwfysica	: KVMC
Constructeur	: JVZ
Projectmanagement	: dhr. G. Corporaal, DC Vastgoed

De belangrijkste gebouwspecificaties

- **Bruto vloeroppervlak is 8.364 m2 BVO.**
- **Totaal terrein oppervlak van de locatie in hectare: 0,54 ha.**
- **Vloeroppervlakken naar functie:**
 - Entreehal: 200 m2
 - Vergaderruimte souterrain: 200 m2
 - Te verhuren bedrijfsruimte: 7.166 m2
- **Verwacht energiegebruik in kWh/m2 BVO:**
 - Ca. 60 kWh/m2 BVO
- **Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m2 BVO:**
 - 30 kWh/m2 BVO (Nox-uitstoot van 0 mg/kWh).
- **Verwacht opbrengst van duurzame energiebronnen:**
 - Aandeel hernieuwbare energie 50%.
- **Verwacht waterverbruik in m3/persoon/jaar:**
 - Niet bekend.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
Ambities.....	6
Technisch	7
WKO.....	8
Klimaatplafond	8
Glasdikte	8
PV-panelen	8
LED	8
Opvangen van regenwater	8
Ecologie.....	8
Onderbouwde herkomst van materialen	9
BREEAM Credits.....	10
Kosten en baten.....	12
Tips volgend project	12

INLEIDING

Van voormalig postsorteercentrum tot duurzaam bedrijfsverzamelgebouw

Aan de Westerlaan te Zwolle ligt naast het station het voormalige TPG-Post Expeditie Knooppunt (EKP). Het object is gebouwd in de jaren zeventig en was tot halverwege de jaren negentig in gebruik als postsorteercentrum. Dankzij de ligging in de unieke Spoorzone Zwolle heeft het gebouw een hoge ontwikkelingspotentie. Voor DC Vastgoed was dit reden om het object te verwerven en te transformeren tot The City Post. The City Post wordt het nieuwe icoon voor zakelijk Zwolle. Het gebouw ondergaat een metamorfose naar het ontwerp van de Architecten Cie.

Het gebouw wordt open, toegankelijk en alzijdig multifunctioneel. Nieuwe transparante gevels creëren een ruimtelijk en licht gebouw. Er is een hoge ambitie qua duurzaamheid. De bestaande mooi vormgegeven hoofddraagconstructie wordt hergebruikt en blijft zichtbaar. Het spannende samenspel van de markante en robuuste bestaande constructie en de verfijning van de nieuwe toevoegingen geeft het gebouw een karaktervolle en hoogwaardige uitstraling.

In het kader van de energietransitie wordt gezocht naar een optimale toepassing van duurzame energiebronnen. Het gebouw wordt gasloos, Paris Proof en daardoor toekomst bestending. The City Post heeft de ambitie om een BREEAM-nieuwbouw Excellent certificaat te behalen. Door het streven naar circulariteit wordt onder andere het bestaande betoncasco hergebruikt.

Na transformatie bestaat het gebouw uit 12 verdiepingen met een totaal vloeroppervlakte van ca. 8.364 m² BVO.

AMBITIES

In 2015 werd het Klimaatakkoord van Parijs opgesteld. Het Klimaatakkoord is ondertekend door 195 landen. Ook Nederland ondertekende het Akkoord met het doel om de uitstoot van broeikasgassen te reduceren. Nederland heeft het doel om in 2030 49% minder broeikasgassen uit te stoten in vergelijking met 1990. In 2050 wil de overheid een energie neutrale gebouwde omgeving hebben gecreëerd. Onder energie neutrale gebouwen wordt verstaan: Het volledige gebouw gebonden energieverbruik wordt opgewekt uit duurzame energiebronnen bijvoorbeeld door het toepassen van zonnepanelen en warmte-koudeopslaginstallaties. Daarom dienen vanaf 1-1-2020 nieuwe utiliteitsgebouwen te voldoen aan de zogenaamde BENG. Deze afkorting staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en vervangt de wettelijke EPC-eis. De BENG gaat verder dan alleen een waardering van de installaties en isolatiewaarden, ook wordt er gekeken naar het energieverbruik per vierkante meter en het gebruik van fossiele brandstoffen. Met alleen duurzame installaties wordt namelijk niet voldaan aan het Klimaatakkoord.

De Gemeente Zwolle heeft op 25 mei 2018 het Coalitieakkoord 2018-2022 gepresenteerd. Ook in dit document zijn duurzaamheid ambities geformuleerd op het gebied van Circulaire Economie, Energietransitie en Klimaatadaptatie. Ook de gebruikers van een pand dragen bij aan de uitstoot van een vastgoedobject. Wanneer een pand een duurzame installatie heeft maar de verwarming altijd extreem hoog staat omdat er bijvoorbeeld ramen openstaan, wordt er alsnog onnodig veel energie verbruikt. Het gebouw dient de gebruiker te stimuleren om geen onnodige energie te verbruiken, dit kan bijvoorbeeld door het creëren van een fijn binnenklimaat. Naast de energieprestatie van een pand, het bewust maken van de gebruiker zijn ook de bouwmaterialen erg belangrijk voor de reductie van broeikasgassen. Op dit moment wordt er bijvoorbeeld steeds meer gebouwd met hout dat voorzien is van een FSC en/of PEFC-certificaat. Naast het gebruik van hout kan hergebruik van overige materialen ook enorm bijdragen aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Ten eerste dienen er op deze manier geen nieuwe grondstoffen te worden gebruikt, ten tweede wordt de uitstoot van broeikasgassen bij bijvoorbeeld het bewerken van materiaal in de fabriek beperkt. Tot slot wordt er geen uitstoot gecreëerd bij verwerken van afvalmateriaal. Er zijn diverse duurzaamheidscertificaten te verkrijgen die deze manier van bouwen stimuleren. Ook de renovatie van City Post zal op duurzame wijze gebeuren en in een duurzaam nieuw City Post resulteren. We sluiten daarbij aan bij de ambities van de Coalitie zoals verwoord in het coalitieakkoord. Mede vanuit de CIRCULAIRE gedachte is ervoor gekozen om tijdens de renovatie de bestaande betonnen constructie zoveel mogelijk te hergebruiken. De bestaande kolommen en vloeren zullen worden hergebruikt, op deze manier wordt er minder nieuw materiaal gebruikt en zal de milieubelasting afnemen.

Ook heeft DC Vastgoed het doel om een BREEAM Excellent Nieuwbouw certificaat te behalen met een score van minimaal 70%. Met dit certificaat kan worden aangetoond dat het gebouw op een milieubewuste manier is gebouwd.

TECHNISCH

Vooruitlopend op de energietransitie en om de broeikasgassenuitstoot van City Post te kunnen reduceren is gekozen om het pand te her ontwikkelen tot gasloos gebouw. Het pand zal enkel worden voorzien van elektrische installaties.

De benodigde energie wordt zoveel mogelijk opgewekt uit duurzame energiebronnen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zonnepanelen en een warmte-koudeopslag. De ambitie is om te voldoen aan de BENG en minimaal 50% van de benodigde energie in het pand op te wekken uit hernieuwbare bronnen. Naast duurzame installaties zullen ook de bouwfysische aspecten duurzaam worden uitgevoerd, denk hierbij aan het toepassen van Triple-glas.

Ook met het huidige en verwachte wijzigende klimaat is rekening gehouden bij de plannen voor City Post. Het veranderende klimaat in Nederland zorgt voor meer extremen in het weer zoals extreme zware regenval en grotere periodes van droogte en hitte. Qua KLIMAATADAPTATIE is bij City Post bijzondere aandacht voor de afvoer en infiltratie van hemelwater naar de ondergrond via een zogenaamd infiltratie kratten systeem.

Om te kunnen waarborgen dat de gebruiker op een duurzame manier met het pand om zal gaan is er gekozen voor een aangename binnenklimaatinstallatie. Door middel van klimaatpanelen zal er binnenklimaat worden gecreëerd waardoor er niet onnodig gestookt/gekoeld zal worden en het energieverbruik gereduceerd zal blijven. De panelen kunnen zowel verwarmen als koelen en de temperatuur zal per zone regelbaar zijn.

WKO

Voor de warmte en koude in het gebouw wordt gebruik gemaakt van een duurzaam energieopslagsysteem volgens het principe van koude- en warmteopslag in combinatie met een warmtepomp. Bij het ontwerp is gekozen voor een doubletsysteem waarbij de bronfilters op gelijke hoogte zijn gepositioneerd. In totaal worden hierdoor 1 koude bron en 1 warme bron gerealiseerd.

In de winter zal grondwater onttrokken worden vanuit het warme bronfilter en, na afgifte van de warmte aan de warmtepomp, met een lagere temperatuur via het koude bronfilter in het watervoerende pakket geretourneerd worden. In de zomer zal grondwater onttrokken worden vanuit het koude bronfilter en, na afgifte van de koude, met een hogere temperatuur via het warme bronfilter in het watervoerende pakket geretourneerd worden.

Klimaatplafond

De bedrijfsruimten zijn voorzien van klimaateilanden. De eilanden kunnen zowel verwarmen als koelen en zijn per kantoorruimte regelbaar.

Glasdikte

Er zal HR+++ glas worden toegepast in het pand. Door het gebruik van dit glas is het pand goed geïsoleerd waardoor een minder warmte en koude behoefte is wat resulteert in een lagere energielast ten opzichte van HR++ glas. Daarnaast draagt het glas bij aan geluidsisolatie waardoor er minimaal geluid van buiten in pandig zal worden ervaren.

PV-panelen

Er worden zonnepanelen toegepast, hierdoor wordt een gebruik gemaakt van hernieuwbare energie.

LED-verlichtingsinstallatie

De klimaateilanden voorzien het pand van warmte en koude. In de klimaateilanden is Ledverlichting geïntegreerd die wordt gestuurd op basis van bewegingssensoren. Per klimaateiland kan de verlichting afzonder worden geschakeld waardoor onnodig lichtverbruik wordt voorkomen.

Opvangen van regenwater

De locatie, gelegen in het centrum van Zwolle naast het centraal station, heeft geen oppervlaktewater in de omgeving wat gebruikt kan worden voor het lozen van overtollig hemelwater. Ook mag de hemelwaterafvoer niet op de riolering worden aangesloten. Er wordt daarom een kratten infiltratiesysteem toegepast dat robuust wordt uitgevoerd waardoor de voldoende bergingscapaciteit zal hebben. Door gebruik te maken van verticale zandpalen kan het systeem binnen 24 uur volledig gelegeerd zijn.

Ecologie

De ontwikkeling van de gebouwen wordt volgens de Breeam uitgevoerd. Daarmee wordt veiliggesteld dat er rekening wordt gehouden met flora en fauna. Binnen het proces van de Breeam worden verschillende maatregelen genomen om de biodiversiteit te versterken. Gedacht wordt aan maatregelen voor vleermuizen, vogels en een groene inrichting van het buitenterrein. In een Breeam zijn – tijdelijke en permanente – maatregelen ten behoeve van het behoud en versterking van de biodiversiteit verplicht. Deze maatregelen gaan verder dan de verplichte maatregelen uit de Wet natuurbescherming. Het werken met een Breeam voorkomt op een concrete manier dat er effecten ontstaan.

Onderbouwde herkomst van materialen

De draagconstructie van het pand bestaat uit beton. In het kader van duurzaamheid en hergebruik van materiaal is er besloten om de betonnen constructie te behouden. De kelder wordt getransformeerd naar vergaderruimten. Vanaf de kelder lopen de kolommen door tot aan de 10e verdieping. Per stramien van 7,20 meter staat een betonnen kolom waar grote liggers op steunen. De liggers dragen de vloeren van de verdiepingen. Daar waar vloeren aangestort dienen te worden zullen er extra wapeningsstaven in de bestaande delen gelijmd moeten worden. Dit geldt ook voor nieuw te realiseren koppelingen tussen de staalconstructie en beton. De bestaande kern blijft behouden

BREEAM CREDITS

Onderstaande credits worden behaald om een score van minimaal 70% te realiseren:

Management	
MAN-1	Prestatieborging
MAN-2	Bouwplaats en omgeving
MAN-3	Milieu-impact bouwplaats
	Exemplary performance
MAN-4	Gebruikershandleiding
MAN-9	Kennisoverdracht
Gezondheid	
HEA-4	Hoogfrequentie verlichting
HEA-6	Lichtregeling
HEA-7	Spuiventilatie
HEA-8	Interne luchtkwaliteit
HEA-10	Thermisch comfort
HEA-11	Temperatuurregeling
Energie	
ENE-1	CO2-emissiereductie
	Exemplary performance
	Exemplary performance
ENE-2a	Sub-bemetering energieverbruiken - overige functies
ENE-4	Energiezuinige buitenverlichting
ENE-5	Toepassing van hernieuwbare energie
	Exemplary performance
ENE-8	Energiezuinige liften
ENE-26	Waarborging thermische kwaliteit gebouwschil
Transport	
TRA-1a	Aanbod van ov - kantoren, scholen, industrie
TRA-2	Afstand tot basisvoorzieningen
TRA-3a	Alternatief vervoer - overige functies
	Exemplary performance
TRA-4	Voetgangers- en fietsersveiligheid
TRA-5	Vervoersplan en parkeerbeleid
TRA-7	Vervoersinformatiepunt

Water	
WAT-1a	Waterverbruik - overige functies
WAT-2	Watermeter
WAT-3	Lekdetectie hoofdwatersluiting
WAT-4	Zelfsluitende watertoevoer sanitair
WAT-6	Irrigatiesystemen
Materialen	
MAT-1	Bouwmaterialen
	Exemplary performance
MAT-5	Onderbouwde herkomst van materialen
	Exemplary performance
MAT-7	Robuust ontwerpen
MAT-8	Gebouwflexibiliteit
Afval	
WST-1	Afvalmanagement op de bouwplaats
	Exemplary performance
WST-2	Gebruik van secundair materiaal
	Exemplary performance
WST-3a	Opslagruimte voor hergebruik afval - overige functies
WST-6	Inrichting
Land en Ecco	
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 lange termijn
Vervuiling	
POL-2	Voorkomen van lekkages en koudemiddelen
POL-4	Ruimteverwarming gerelateerde Nox-emissie
	Exemplary performance
POL-6	Afstotend regenwater
POL-8	Geluidsoverlast

KOSTEN EN BATEN

Er is gekozen voor een WKO-systeem, PV-panelen en triple glas. Aan de voorzijde van het project vraagt dit een grotere investering dan reguliere energieopwekking. Echter speelt duurzaamheid een grote rol bij dit project en zal de investering zichzelf terugverdienen waardoor er uiteindelijk rendement wordt behaald op de duurzame investeringen.

TIPS VOLGEND PROJECT

Het project is nog niet gerealiseerd dus er zijn tot op heden geen verbeterpunten. Gedurende de oplevering zal blijken in hoeverre er ontwerppunten verbeterd moeten worden en als leerpunten kunnen worden beschouwd voor een volgend BREEAM-project.