

Onderbouwing afwijking parkeernorm voor het Fulfillment Center van Bol.com (BFC) in Waalwijk fase 1

Het plan van het BFC is op gedeeld in 2 fasen. Deze notitie geeft de onderbouwing voor de afwijking van de parkeernorm voor het BFC in Waalwijk fase 1 echter geeft daarnaast ook een doorkijk naar fase 2.

De footprint van het BFC fase 1 bedraagt 50.000 m². Het totale bruto vloeroppervlak van het BFC in fase 1 betreft ca. 135.000 m². Met een parkeernormering van 0,8 parkeerplaats per 100 m² BVO leidt dit tot ca. 1080 benodigde parkeerplaatsen indien de norm aangehouden wordt.

De parkeernormnota die in Waalwijk van kracht is, geeft echter juist voor gebouwen zoals het BFC (afwijkend van standaard gebouwen door schaalgrootte -zeer grote gebouwen- en het aantal medewerkers per m² door mate van mechanisering en automatisering) een mogelijkheid om aan te tonen dat het aantal parkeerplaatsen in het plan voldoende is voor het feitelijk aantal medewerkers.

Onderstaande onderbouwing voor parkeren bij het BFC is gebaseerd op deze uitzonderingspositie waarbij er wordt aangetoond dat er in het BFC ontwerp voldoende parkeerplaatsen ontworpen zijn om voor alle medewerkers met een personenauto een parkeerplek te bieden. De volgende zaken zijn worden in deze memo toegelicht:

1. Welke uitgangspunten voor bol.com gelden
2. Voorbeelden van vergelijkbare logistieke operaties
3. Kwalitatieve indicatie hoeveelheid parkeerplaatsen
4. Doorkijk fase 2
5. BREEAM

De conclusie van deze parkeermotivering is dat zowel op basis van voorbeelden van vergelijkbare logistieke operaties als op basis van een kwalitatieve indicatie het aantal ontworpen parkeerplaatsen in het plan voldoende is voor de bol.com fase 1 operatie. Daarnaast wordt ook aannemelijk gemaakt dat de benodigde uitbreiding van aantal parkeerplaatsen voor een latere fase 2 realiseerbaar is.

Uitgangspunt mbt aantal medewerkers

Voor het bepalen van het aantal medewerkers wordt uitgegaan van een maximale logistieke capaciteit waarop het BFC fase 1 is ontworpen. De verwachting is dat dit in het piekseizoen winter 2018 wordt gerealiseerd.

De verdeling van de medewerkers over de 4 modules en verschillende vloerlevels van het BFC is in deze situatie als volgt:

Aantal logistieke medewerkers per gebied per shift					
Module/hal	1	2	3	4	Totalen
0.000 +Peil	80	53	55	83	271
3.200 +Peil	0	40	40	0	80
6.400 +Peil	246	40	40	156	482
9.600 +Peil	0	40	40	0	80
Totalen	326	173	175	239	913

Vanwege mogelijke kleine aanpassingen in aantallen bij de definitieve uitwerking van het logistiek concept is een reserve toegevoegd zodat het uitgangspunt op totaal 950 warehouse medewerkers per shift uitkomt.

Deze 950 warehouse medewerkers per shift werken in een twee shift systeem. Werktijden zijn bij opstart van de BFC operatie van 6:00 uur in de ochtend tot 3:00 uur de volgende dag. Bij verdere groei worden de werktijden uitgebreid naar een 24-uurs operatie. Er wordt 7 dagen per week gewerkt. De shiftwissel vindt plaats aan de hand van de opstart en afbouw van de verschillende werkprocessen en vindt daarmee gespreid over de tijd plaats.

Deze 950 warehouse medewerkers per shift betreft de piek-piek situatie. De operatie kent drie typische bezetting periodes:

1. normale bezetting dat voor 10 maanden per jaar geldig is (januari tot oktober)
2. de piek periode die voor 2 maanden geldig is (november-december)
3. de piek-piek periode van enkele dagen in de periode november-december.

Een typische verdeling over het jaar en de daarbij horende aantal medewerkers uitgaande van de hierboven bepaalde 950 medewerkers is als volgt:

1. normale bezetting: ca. 400 medewerkers
2. de piek periode: ca. 665 medewerkers
3. de piek-piek periode: ca. 950 medewerkers.

Naast deze medewerkers in de logistieke operatie worden er 75 kantoorwerkplekken voorzien in fase 1.



Uitgangspunt mbt shiftwissel

De shiftwissel vindt gespreid plaats over de dag afhankelijk van de op en afbouw van verschillende proces stappen. Om de overlap van de shift wissel te verrekenen gaan we uit van de conservatieve aanname dat 40% van de ene shift nog geparkeerd is als de andere shift wil parkeren. Anders gesteld: op het moment van de shift wissel moeten er 140% van de totale shiftgrootte kunnen parkeren.

Toelichting: de shiftwissel van het BFC is geen traditionele shiftwissel waarbij de complete shift op één moment wisselt. Een shift bestaat uit een aantal werkteams voor verschillende processen. De totale shiftwissel vindt plaats over een langere periode (2 tot 4 uur) waarbij verschillende werkteams van een proces op verschillende momenten worden gewisseld zodat het proces zo min mogelijk verstoord wordt door de wissel. Daarnaast zijn er processen die meer in de ochtend plaatsvinden (ontvangst en inbound) en processen die meer in de middag/avond plaatsvinden (picken/packen en outbound). Het in- en uitfaseren van deze processen is afhankelijk van het totale proces en werkhoeveelheid en dus niet gekoppeld aan een specifiek moment. Hierdoor vertaalt de shiftwissel zich maar heel beperkt in een noodzaak tot dubbel parkeren. We hebben op dit moment natuurlijk nog geen bezettingsplanning over alle processen maar onze inschatting is dat de aangehouden 40% om bovengenoemde redenen aan de hoge kant zit.

Uitgangspunt mbt 5 daagse piek periode

De piek-piek periode betreft een zeer beperkt aantal dagen eind november en december (dagen voor Sinterklaas en Kerst). Dit betreft circa 5 dagen per jaar. Voor de medewerkers die specifiek op deze dagen komen (per shift ca. 285) voorziet bol.com op

een andere (kosten efficiëntere) wijze invulling van parkeren op een extern terrein met een shuttle verbinding naar het BFC toe. Als alternatief voor een parkeerterrein elders wordt onderzocht of aan uitzendbureaus verzocht kan worden medewerkers met busjes naar de locatie te brengen. Invulling van deze oplossing voor deze medewerkers worden tijdig voor deze situatie optreedt met de gemeente gedeeld.

Voorbeelden van vergelijkbare logistieke operaties

In Nederland zijn er geen vergelijkbare logistieke operaties met het BFC in Waalwijk qua schaalgrootte en mate van mechanisering (deels gemechaniseerd). Hierdoor is er ook geen vergelijking te maken voor wat betreft aantal parkeerplaatsen met logistieke operaties in Nederland.

In het buitenland zijn wel vergelijkbare logistieke operaties in gebruik. Amazon heeft in heel de wereld 100+ logistieke fulfilment operaties waarvan velen een vergelijkbare schaalgrootte en mate van mechanisatie hebben. In Europa heeft men dergelijke operaties in onder meer Duitsland en UK. De Amazon logistieke operaties zijn goed vergelijkbaar met de BFC operatie van bol.com in Waalwijk op het gebied van schaalgrootte (footprint 75.000 - 100.000+m2 in combinatie met picktorens met 3 tot 4 logistieke tussenvloeren) en mate van mechanisering (deel van de processen zijn gemechaniseerd).

Onderstaande tabel geeft voor een aantal van deze operaties de footprint van het gebouw en daarnaast het aantal parkeerplaatsen dat deze operaties hebben:

Locatie	Footprint in m ²	Aantal parkeerplaatsen
Graben (Duitsland)	110.000	ca. 775
Pforzheim (Duitsland)	110.000	ca. 850
Leipzig (Duitsland)	75.000	ca. 500
Bad Hersfeld (Duitsland)	110.000	ca. 950
Rugely (UK)	70.000	ca. 550
Swansea (UK)	80.000	ca. 950

Hieruit kun je de conclusie trekken dat het aantal parkeerplaatsen dat Amazon voorziet bij fulfilment centra in Duitsland en UK die vergelijkbaar qua grootte zijn, varieert tussen de 800 en 1000 parkeerplaatsen voor een operatie die schaalgrootte heeft van BFC fase 1 en 2 samen. Voor fase 1 van het BFC in Waalwijk zou je verhoudingsgewijs aan Amazon gebouwen de helft aan parkeerplaatsen verwachten: 400 tot 500 parkeerplaatsen.

Kwalitatieve indicatie hoeveelheid parkeerplaatsen

Op basis van bovenstaand uitgangspunten zijn er voor 930 medewerkers parkeerplaatsen benodigd (665 medewerkers in piek periode x 140% tgv shiftwissel). Uitgaande wederom van een conservatief uitgangspunt dat 75% van alle logistieke medewerkers een parkeerplaats nodig heeft, resulteert dit in voor bol.com fase 1 totaal in ca. 700 benodigde parkeerplaatsen.



Daarnaast zijn er 75 kantoorwerkplekken waarbij we dezelfde 75% aanhouden waarbij voor kantoor medewerkers in totaal 56 parkeerplekken benodigd zijn. Overall resulteert dit in 754 benodigde parkeerplaatsen voor het BFC. In het plan zijn er 796 opgenomen. Het surplus kunnen toegerekend worden aan zeer beperkt aantal verwachte bezoekers en zoekverkeer.

Conclusie is dat ook op basis van deze indicatieve bepaling het gerealiseerde aantal parkeerplaatsen in het plan voldoende is om een eigen parkeeroplossing op het eigen terrein te verzorgen voor de medewerkers van bol.com voor fase 1 uitgezonderd de piek-piek periode waarbij op een externe locatie parkeren wordt verzorgd.

Doorkijk fase 2

Het fase 2 plan betekent in footprint en BVO ruwweg een verdubbeling ten opzichte van fase 1. In aantal medewerkers zal dit geen verdubbeling zijn omdat fase 2 een verdere mate van mechanisering van de logistieke operatie zal laten zien. De logistieke operatie van fase 2 is echter nog niet ontworpen waardoor het niet mogelijk is om in deze notitie hierover meer gedetailleerde informatie te verstrekken.

De reden dat bol.com in het aantal parkeerplaatsen relatief ruim kiest voor fase 1 heeft enerzijds te maken met een bepaalde onzekerheid die je standaard hebt bij een nieuw te starten operatie. Anderzijds is de planning dat op afzienbare tijd een fase 2 voor het BFC gerealiseerd gaat worden waardoor een eventuele surplus aan parkeerplaatsen in fase 1 maar van tijdelijke aard is.



Zonder hiermee het aantal extra parkeerplaatsen voor fase 2 te kunnen bepalen, is het aannemelijk dat voor fase 2 niet een verdubbeling van fase 1 aan parkeerplaatsen nodig zal zijn. Voor zover nodig kunnen de parkeerplaatsen gerealiseerd worden op nog te verwerven gronden (dat ten tijde van planvorming nog niet geheel in bezit van gemeente waren). Backup scenario is dat een parkeerdek op de parkeerplaats van fase 1 wordt gebouwd.

BREEAM

Bol.com heeft een ambitieniveau van BREEAM 4 sterren gedefinieerd voor het BFC. Als onderdeel van deze certificering wordt er door bol.com een vervoersplan opgesteld waarbij nadrukkelijk gekeken gaat worden naar meer duurzame wijzen van woon-werk verkeer. Binnen het niveau van de BREEAM 4 sterren is het de taak van de certificaathouder om actief en nadrukkelijk het personeel te stimuleren om gebruik te maken van openbaar vervoer of gebruik te maken van de fiets. De gemeente is ook verzocht om in de nabijheid van het BFC een openbaarvervoer voorziening te maken en een veilige benaderbaarheid van het terrein door fietsen middels een gescheiden fietspad.