

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Dok Vast

Tweede 'Outstanding' Europees distributiecentrum in Tilburg

Op bedrijventerrein Vossenberg West II in Tilburg verrijst in zeer hoog tempo het nieuwe distributiecentrum 'New Logic I'. Dit duurzame gebouw wordt het tweede Europese Distributiecentrum (EDC) met BREEAM-certificaat 'Outstanding'.

Distributiecentrum 'New Logic I' gaat gebruikt worden door DB Schenker. De logistiek dienstverlener gaat hier producten van Nokia Siemens Network Systems opslaan. De ontwikkeling van het pand is in handen van Dok Vast, een beleggings- en ontwikkelingsmaatschappij uit Oisterwijk, die meerdere eigen projecten in de regio ontwikkelt en beheert. Dok Vast is gespecialiseerd in distributiecentra en gefocust op duurzaamheid. Directeur Jos Klanderman: "Een duurzaam gebouw is 'toekomst-proof' en bespaart enorm op de

operationele kosten. Dit komt onze klanten uiteindelijk ten goede in de vorm van een lagere huurprijs, wat kan oplopen tot circa € 2,50 per vierkante meter vloeroppervlakte."

SNELHEID EN DUURZAAMHEID

In het voorjaar van 2012 vormde Dok Vast de eerste plannen voor een distributiecentrum op Vossenberg West II. Gezien de strategische ligging nabij water, spoor en snelwegen wist Dok Vast zeker: hier gaan we bouwen. "In het tweede kwartaal van 2013 kwamen we in contact met Schenker", vertelt Klanderman. "Zij

zochten op korte termijn een locatie, met als voorwaarde dat de eerste 20.000 vierkante meter al in september/oktober gereed was. Wij hadden dus slechts enkele maanden om het vergunningstraject rond te krijgen en de bouw te realiseren. Daar komt bij dat wij met dit pand streefden naar een BREEAM 'Outstanding'-certificering." Op twee fronten moest dus een topprestatie geleverd gaan worden.

TRIAS ENERGETICA

Belangrijk uitgangspunt voor het behalen van het BREEAM-certificaat, en daarmee de duurzaamheid van het gebouw, is de 'Trias Energetica'. Een strategie voor het duurzaam ontwerpen van gebouwen die berust op drie pijlers: beperk het energieverbruik, maak maximaal gebruik van duurzame energiebronnen en

Snelle bouwtijd, duurzame uitstraling



maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen. "Een mooie manier om een gebouw te benaderen", aldus Klanderman. "Dat begint bij de schil van het gebouw. Wij kijken eerst naar isolatie, luchtdichtheid en lichtinval alvorens in te gaan op de installaties."

COURANT ONTWERP

Het ontwerp van het distributiecentrum is in handen van Habeon, de huisarchitect van aan-

nemer Heembouw. Dok Vast gaf het architectenbureau een duidelijke opdracht, en maakte zelf intensief deel uit van het team tijdens de ontwerpfase om de gestelde uitgangspunten te kunnen bewaken. Zo bevat het gebouw enkele houten delen, die voor een warm en chique gevoel zorgen. "Het ontwerp kent een hoge mate van flexibiliteit", laat Klanderman weten. "De bedrijfshal kan eenvoudig opgedeeld worden in vier afzonderlijke hallen. ▶

Projectinfo

HOOGWAARDIGE BRANDVEILIGHEID

Om aan de hoge eisen voor brandveiligheid te voldoen, wordt in het nieuwe DC naast een brandmeld- en ontruimingsinstallatie ook een state of the art-sprinklerinstallatie aangebracht. KIN Sprinklertechniek BV verzorgt de volledige engineering, de levering en de montage van al deze gecertificeerde installaties, inclusief de complete watervoorziening.

"In totaal installeren we bijna 6.000 stuks sprinklers aan het dak en onder de tussenvloeren in de magazijnen van het DC", vertelt projectmanager Rob Heijndijk van KIN Sprinklertechniek. Ook het volledige kantoor is voorzien van een sprinklerinstallatie. Rob Heijndijk: "Met betrekking tot de keuzes voor de kleurstelling van de sprinklerinstallaties is Dok Vast altijd zeer duidelijk. In de kantoren wordt gekozen voor een onopvallend concept dat vrijwel geïntegreerd wordt met de systeemplafonds, terwijl in de magazijnen juist gekozen wordt voor een opvallende uitstraling met een afwijkende kleur, zodat de hoogwaardigheid van de installaties nog meer wordt benadrukt."

MAATWERK KOZIJNEN EN VLIESGEVEL

Als voorkeursleverancier van Heembouw verzorgde Portalume de kozijnen en vliesgevel van distributiecentrum 'New Logic I'. De gevelbouwer nam het volledige traject, van engineering tot montage, uit handen.

"In juni kregen we de opdracht gegund", vertelt directeur/mede-eigenaar Peter Muller van Portalume. "Direct daarna verzorgden we het tekenwerk. Zoals bij de meeste opdrachten die wij uitvoeren, ging het hier om maatwerk. We produceerden de kozijnen op basis van profielen die we op handelslengte kregen aangeleverd. De materialen voldeden aan de vereisten van BREEAM." In totaal produceerde, leverde en monteerde Portalume zeshonderd vierkante meter aluminium kozijnen, 130 vierkante meter vliesgevel en vier luxe schuifdeuren inclusief automaten.

Niet de techniek, maar de tijd vormde de grootste uitdaging. Muller: "Voorwaarde in het inkooptraject was dat je aan de planning kon voldoen. Dat we voorkeursleverancier van Heembouw zijn, bood op dit vlak voordelen. Omdat we vaker samenwerken, zijn we goed op elkaar ingespeeld en kunnen we snel schakelen. Ook met de andere partijen stemden we onze planning nauwkeurig af. De goede onderlinge samenwerking is doorslaggevend geweest voor het succes van het project." Om de deadline te halen, werkte Portalume in de zomervakantie door. In week 33 ging de eerste levering eruit; de montage nam ongeveer vijf weken in beslag.

Superieure oplossingen voor laden en lossen



Stertil Dockproducts biedt haar klanten wereldwijd op maat gemaakte, technologisch geavanceerde oplossingen voor dock equipment. Die superieure oplossingen worden bedacht, ontwikkeld en gerealiseerd door een team gespecialiseerde vakmensen met een unieke expertise. Dankzij haar 'quality people', haar complete eigen productie en haar internationale organisatie is Stertil toonaangevend in de wereld op het gebied van docklevellers en dockshelters.



stertil DOCK PRODUCTS

STERTIL SUPERIOR SOLUTIONS BY QUALITY PEOPLE

STERTIL B.V., P.O.BOX 23, 9288 ZG KOOTSTERTILLE, (THE NETHERLANDS), WWW.STERTIL.NL, E-MAIL INFO@STERTIL.NL

Ook de extra brede gangpaden van 3.30 meter en de mezzaninevloer dragen bij aan de courantheid, en dus de toekomstbestendigheid van het gebouw." De mezzaninevloer is berekend op een zware vloerbelasting en kan gebruikt worden als extra opslagcapaciteit of kantoor.

BREEAM-SCORE BOVEN DE 90%

Om tot het hoge duurzaamheidslabel te komen, moeten het ontwerp en de uitvoering op vrijwel alle aspecten van BREEAM scoren (hoger dan 85%). Het gebouw is zeer goed geïsoleerd en afgedicht, wat resulteerde in een luchtdichtheid met een $q_v;10;kar/m^2$ van $0,207 l/sec.m^2$. Verder is aanwezigheidsdetectie en Philips ledverlichting met achttien jaar garantie toegepast, de toiletten worden met regenwater doorgespoeld en op het gebouw liggen zonnecollectoren. Het dak is verzaamd en voorzien van dikke dakbedekking, zodat in de toekomst nog meer zonnepanelen toegevoegd kunnen worden. "Maar BREEAM gaat verder", benadrukt Klanderma. "We doen aan vergaande afvalscheiding, maar ook brengen we torenvalkassen op de cameramasten aan en rond het gebouw wordt speciale beplanting aangebracht. Daarnaast zetten we sterk in op de beleving van de medewerker. ▶

Bouwinfo

OPDRACHT

Dok Vast, Oisterwijk (eindgebruiker: DB Schenker t.b.v. Nokia Siemens Network Systems Tilburg)

ONTWERP

Habeon, Roelofarendsveen

UITVOERING

Heembouw, Roelofarendsveen

BOUWPERIODE

juli 2013 – december 2013

BOUWPROGRAMMA

Nieuwbouw distributiecentrum met warehouse (circa 43.000 m² BVO), mezzaninevloer (circa 3.800 m² BVO) en kantoor (circa 1.450 m² BVO). Oppervlakte terrein circa 7 hectare

Projectinfo

TECHNISCH HOOGWAARDIG DOCK EQUIPMENT

Om aan de hoge duurzaamheids- en veiligheidseisen te voldoen, moest distributiecentrum 'New Logic I' voorzien worden van technisch geavanceerd dock equipment. Stertil Dock Products bleek hiervoor de aangewezen partij.

In opdracht van Heembouw levert en monteert Stertil 37 uitschuifbare levellers, 37 shelters en 39 dockdeuren, waaronder vier grote maaivelddeuren, en de nodige afdichtingen. "Wij werken vaker samen met Heembouw", aldus verkoopleider Herman Cohen van Stertil. "Wij leveren jaarlijks veel van dit soort projecten op in binnen- en buitenland. Onlangs leverden we nog een distributiecentrum in Son op."

"De deuren vormen vanuit de grootste uitdaging", vervolgt Cohen. "Om een zo hoog mogelijke BREEAM-score te behalen, moeten zij uitstekend geïsoleerd zijn en voldoende daglicht toelaten. Voor die hoge isolatiewaarde hadden we voor een eerder Nederlands project al een zeer zware, gecertificeerde deur ontwikkeld. Dit combineerden we met viervoudig glas, voorzien van een speciale krassvaste coating, voor ruim voldoende daglichttoetreding. De deuren zijn tevens voorzien van een speciaal SKG-slot." De grote en zware levellers, die Stertil eveneens al voor een ander project had geëngineerd, sluiten naadloos aan op de putrand. Er gaat dus geen warmte verloren door tochtranden. Deze oplossingen besparen energiekosten en bieden extra veiligheid bij het laden en lossen.

Cohen: "Het was een behoorlijke uitdaging om binnen een bouwtijd van slechts enkele maanden met zulke technisch hoogwaardige oplossingen te komen. Bovendien moeten we per product aantonen dat ze aan NEN-14001 voldoen. Daar zijn we momenteel druk mee bezig." Het voordeel van de levering van levellers en bedrijfsdeuren door Stertil is dat er 1 CE-verklaring wordt afgeleverd. Eind 2013 staat de eindoplevering gepland.

GRONDWERK ALS SOLIDE BASIS

Onder het distributiecentrum 'New Logic I' gaat een doordachte fundering schuil met onder meer verdichtingslagen, kolken en mantelbuizen. De uitvoering van het complete infrawerk, de riolering, de onderbouw van de betonvloer en de bestrating is in handen van J. den Breejen GWW.

"We werden al in een vroeg stadium door Heembouw bij het project betrokken", vertelt projectleider Johan den Breejen van J. den Breejen GWW. "In dat voortraject droegen we bij aan de prijsvorming en dachten we mee in efficiënte oplossingen. Ook verzorgden we de engineering van de riolering."

Den Breejen vervolgt: "In samenwerking met Van Berlo Bedrijfsvloeren kwamen we tot een tijd- en kostenbesparend alternatief voor een onderheide fundering. De draagkracht van de bodem komt nu uit enkele verdichtingslagen van met name menggranulaat." Omdat het menggranulaat een bouwstof is, draagt het bij aan de BREEAM-certificering van het gebouw. Het granulaat is onder ISO-14001 gebroken en zo duurzaam mogelijk geleverd.

Op 1 juni 2013, vlak na de opdrachtverstrekking, startten de werkzaamheden. In totaal bracht J. den Breejen GWW 50.000 ton menggranulaat, 3.000 meter riolering, 6.000 meter mantelbuizen en 17.000 vierkante meter bestrating aan. Den Breejen: "Gezien de korte bouwtijd, slechts vijf maanden, liepen engineering en uitvoering grotendeels parallel. Ook gingen we buiten werktijden door en via lean-sessies stemden we de werkzaamheden naadloos op de andere partijen af. Als één groot team hebben we dit project tot een goed einde gebracht."



De draagkracht van de bodem wordt gerealiseerd door enkele verdichtingslagen



J.den BREEJEN | HOOFDDORP
HANDEL-, TRANSPORT- EN AANNEMINGSBEDRIJF VAN GRONDWERKEN
Telefoon: 023-5613329 www.jdenbreejen.nl



Projectinfo

SLIMME FUNDERING, SUPERVLAKKE VLOEREN

In oktober 2013 leverde Van Berlo Bedrijfsvloeren de monolietvloeren inclusief onderbouwconstructie op van distributiecentrum 'New Logic I'. Commercieel technisch adviseur Jan Baijens kijkt terug op een succesvol project met een mooi eindresultaat: "We hebben laten zien waar we goed in zijn."

"In juni kregen we opdracht voor de aanleg van de fundering en de vloer", vertelt Baijens. "Daarna startte onze engineeringafdeling meteen met het tekenwerk, want op 1 juli ging de eerste paal al de grond in." De fundering is door Van Berlo slim ontworpen en uitgevoerd met een eigen semi-prefabsysteem. Bijzonder detail hierbij is dat de vloerisolatie direct aansluit op de wandisolatie. Van alle toegepaste materialen, waaronder de vloerisolatie, het pomp pakket en het beton, is 95 procent ISO-14001 gecertificeerd.

In het ontwerp en de uitvoering van de monolietvloeren kon Van Berlo zijn specialismen in de praktijk brengen. "Een mooiere vloer kun je niet maken", aldus Baijens, doelend op de extreem hoge vlakheid ervan. "Dit is enerzijds te danken aan onze geavanceerde, zelf ontwikkelde machines, maar zeker ook aan de ervaring van onze mensen. Dankzij hun inzet konden we aan het hoge kwaliteitsniveau voldoen."



'BEOORDELINGSMETHODE BREEAM GEEN ISSUE BIJ AFBOUWWERKZAAMHEDEN'

De Vier Totaalafbouw BV bouwt als partner van Heembouw mee aan het nieuw te realiseren distributiecentrum Vossenberg II in Tilburg en is verantwoordelijk voor de binnenafbouw, waaronder systeemplafonds, metalstudwanden en systeemwanden.

Algemeen directeur Patrick Fokker: "Een extra aandachtspunt in onze werkzaamheden bij het distributiecentrum was de beoordelingsmethode BREEAM, waarbij duurzaamheid en verantwoorde herkomst de cruciale drijfveer is." Patrick Fokker geeft aan dat hij ziet dat BREEAM steeds vaker wordt toegepast. "Alleen als iedere deelnemer in het projectteam weet waar zijn verantwoordelijkheden liggen is een succesvolle afloop mogelijk. Binnen ons bedrijf betekent dit dat er voldoende kennis aanwezig is en dat wij zo vroeg mogelijk starten met de voorbereidingen in het BREEAM-proces, zodat het een onderdeel wordt van onze werkwijze. Bij de afbouwwerkzaamheden in het distributiecentrum is de goede afstemming met leveranciers belangrijk geweest. Door de goede samenwerking met opdrachtgever Heembouw en leveranciers voldoen onze verwerkte materialen aan de gestelde normen en duurzaamheidscriteria binnen BREEAM en hebben wij kunnen bijdragen aan het 'bewust bouwen' van dit distributiecentrum te Tilburg."



Centraal gelegen warehouse telt 43.000 m² BVO

Daglicht speelt hierin een belangrijke rol, waardoor je in het gebouw de binding met buiten behoudt. Bovendien wordt de verlichting automatisch afgestemd op de hoeveelheid licht en aanwezigheid in de hal." Dok Vast verwacht binnen enkele weken het ontwerp-certificaat te ontvangen van de DGBC (Dutch Green Building Council) en denkt een score te behalen die boven de 90% uitkomt.

WIJ-GEVOEL

Aannemer Heembouw werd vanaf de beginfase bij het project betrokken, om vanuit zijn ervaring met lean bouwen de zeer ambitieuze planning waar te maken. In een aantal lean sessies stemden alle betrokkenen de werkzaamheden naadloos op elkaar af. "Een goed team is onontbeerlijk voor het succes van dit project", aldus Klanderman. "Met elkaar creëren we een wij-gevoel, waarbij we als één team naar het einddoel toewerken. Dat zijn leuke processen, die op 11 oktober jongstleden hun vruchten afwierpen toen we de eerste fase opleverden. Begin december zal het complete gebouw worden opgeleverd." ■

HOOGWAARDIG DAKCONCEPT

In opdracht van Heembouw realiseerde ROOF-IT een kwalitatief hoogwaardig dakconcept voor distributiecentrum 'New Logic I'. In vijf productieweken maakte de dakspecialist de ruim 43.000 vierkante meter aan dakoppervlakte dicht.

"Begin juni kregen we opdracht voor het leggen van een kunststof dakbedekking in combinatie met PIR-isolatie", vertelt algemeen directeur Ed van Tiel van ROOF-IT. "Uit kwaliteits- en duurzaamheidsoogpunt is gekozen voor een 1,8 millimeter dikke PVC-folie. Op deze dakbedekking zit tien jaar garantie." Wat duurzaamheid betreft, is ROOF-IT continu op zoek naar innovatieve oplossingen. Onlangs is ROOF-IT 'Selected Sustainable Partner' geworden van DION Evolution. DION Evolution ontwikkelde een bitumensysteem op vilt, dat met klittenband op de dakconstructie bevestigd wordt. Op dit systeem zit twintig jaar garantie en een CO₂-reductieverklaring.

Van Tiel vervolgt: "De uitdaging op dit project lag in de zeer strakke planning in combinatie met het behalen van het BREEAM-certificaat, wat de nodige administratie en onderzoek met zich meebracht. Per week legden we 10.000 vierkante meter dak dicht en draaiden we twaalf uur per dag. Dit betekent dat er per week 23 trailers af en aan reden. Door de goede samenwerking met de aannemer en andere betrokkenen, en de ervaring van onze werkvoorbereiders en uitvoerders hebben we dit tot een goed einde gebracht."



Van de Voort staat al ruim 20 jaar alom bekend om haar bijzondere vakmanschap, waarbij kwaliteit standaard is, met het juiste oog voor detail.

Een project begint met het juiste advies, en een op maat gesneden ontwerp in samenspraak met de klant.

Met eigen vakbekwame handen wordt elk werk, groot of klein, met veel liefde voor het vak uitgevoerd.

Vd. Voort Natuursteenwerken
Brugstraat 29, 5712 AX Someren
telefoon 0493 - 44 08 02
fax 0493 - 44 08 03
info@natuursteen-vloeren.nl

www.natuursteen-vloeren.nl



Uw partner voor de complete binnenafbouw!

De Vier Totaalafbouw b.v. is een modern afbouwbedrijf met deskundigheid en kwaliteit. U bent bij ons aan het juiste adres voor de uitvoering van afbouwwerkzaamheden. Wij kunnen bouwen op vele jaren kennis en ervaring.

Dankzij de VCA-certificering, FSC-certificering en het lidmaatschap van de NOA zijn wij een betrouwbare afbouwpartner.

Wij zijn er voor u!

SCHEIDINGSWANDEN
SYSTEMEWANDEN
SYSTEEMPLAFONDS
ESTRICH VLOEREN
AFWERKING
OVERIGE AFBOUWWERKZAAMHEDEN

De Vier Totaalafbouw BV
Stobbeweg 12 • 2461 EX Ter Aar
Tel.: 0172 - 537176 • Fax: 0172 - 537845
E-mail: info@devier-totaalafbouw.nl
www.devier-totaalafbouw.nl