

Systabo bouwt toekomstbestendig DC op een 'brownfield' in Drunen

Tussen de restanten van een roemrucht industrieel verleden is in Drunen een hoogwaardig distributiecentrum verrezen. Op het voormalige Lips-terrein, waar ooit scheepsschroeven werden gegoten, bouwde Systabo in opdracht van VolkerWessels Logistics Development en Vestum een logistiek centrum van formaat, ontworpen door Kern Architecten. "We combineren logistieke vakkennis met solide relaties in de branche om projecten succesvol voor onze opdrachtgevers uit te voeren."



Erik Achterberg

"Een goede buur is soms belangrijker dan een snelle bouwkraan."



Met 32.500 vierkante meter vloeroppervlak, een supervlakke vloer, 4 PGS-15 kluizen voor opslag van brandgevaarlijke goederen én een flinke duurzaamheidsambitie is het nieuwe DC meer dan een knap staaltje logistiek vastgoed. "In slechts negen maanden realiseerden we een distributiecentrum op vervuilde grond, waarbij we tijdens de casco bouwfase zorgvuldig invulling gaven aan uiteenlopende huurderswensen.", zo legt directeur Erik Achterberg van Systabo uit.

Bouwen op historische grond

Het terrein in Drunen kende een lange industriële geschiedenis. De naam Lips is in de regio nog steeds bekend. "De fabriek was indrukwekkend, met grote hallen, diepe kelders en een markante schoorsteen," vertelt Achterberg. De verkopende partij sloopte de voormalige opstallen. Wat achterbleef was een deels gesaneerde locatie en funderingsresten. Dankzij een slimme fasering en een nauwe samenwerking met onze bodemadviseur is de laatste saneringsfase tijdens de bouw afgerond".

Juist daar ligt volgens Achterberg de kracht van Systabo. "Je kunt op papier mooie plannen maken, maar als je niet op de hoogte bent van de diverse omgevingsfactoren, loop je tijdens de uitvoering geheid tegen verrassingen aan. Daarom steken wij veel tijd in de voorbereiding om risico's te onderkennen en de juiste beheersmaat-

regelen te treffen tijdens de bouwfase." Voor Drunen betekende dat onder meer het vroegtijdig opstellen van een plan van aanpak voor het werken in vervuilde bodem. De vrijgekomen grond hebben we op verantwoorde wijze op de locatie gehouden. Veiligheid staat daarbij altijd voorop. "We hebben gezorgd voor heldere procedures voor werken en omgaan met vervuilde grond. Alleen dan kun je verantwoord bouwen onder dit soort omstandigheden."

Waterberging en infiltratie als integraal onderdeel

Een tweede uitdaging was de waterhuishouding: hoe ga je om met schoon hemelwater op een vervuild terrein dat ondergronds opgelost moest worden? Er is uiteindelijk gekozen voor een toegankelijke berging met infiltratievoorziening van ongeveer 3.000 m³ onder de parkeerplaats.

Snel bouwen, mét oog voor de gebruiker

De tijdsdruk in Drunen was hoog. Tegelijkertijd waren er specifieke wensen vanuit de toekomstige huurder, waaronder een voorziening voor de opslag van milieugevaarlijke stoffen volgens PGS-15. De uiteindelijke gebruiker heeft namelijk ook cosmeticaproducten in opslag. "Daar zijn strikte regels voor," legt Achterberg uit. "Wij hebben ervoor gekozen om vier kleinschalige ADR-kluizen te maken van totaal 450 m² op de betonvloer van de hal. Daardoor konden de bouwwerkzaamheden en het vergunningstraject deels parallel lopen."

Het DC biedt in totaal 28.000 m² opslagruimte, 3.000 m² mezzanine en 1.500 m² kantoorruimte. Een supervlakke vloer volgens DIN 15185 garandeert optimale inzetbaarheid van intern transportmateriaal.

Duurzaamheid en ecologie

Bij de ontwikkeling van het DC zijn vanaf de initiatieffase diverse duurzaamheidsaspecten meegenomen. Het gebouw is all-electric, met voorzieningen voor verwarming en koeling zonder gas. Verlichting is volledig LED en werkt op basis van sensoren. "Omdat er in het verleden zware industrie gevestigd was op deze locatie, was er de beschikking over een grote aansluiting en een hoog transportvermogen." Dit maakt het in de toekomst ook mogelijk om elektrisch te laden met trucks.

In het terrein dragen de groenstroken en beplanting bij aan ecologische waarde en verbeteren de waterhuishouding. "Het streven is dat het gebouw de omgeving niet belast, maar juist versterkt," zegt Achterberg.

Bouwen in bewoond gebied

De bouwplaats grensde direct aan bestaande bedrijven. Dat vergde volgens Achterberg meer dan alleen technische maatregelen. "We hebben actief contact onderhouden met de burens, bijvoorbeeld over werktijden, transportbewegingen en geluidsbelasting."

Systabo ziet deze communicatie niet als extra werk, maar als randvoorwaarde voor een soepel projectverloop. "Een goede buur is soms belangrijker dan een snelle bouwkraan."

Samenwerken vanuit vertrouwen

Het DC werd ontworpen door Kern Architecten. Hoofdconstructeur bij dit werk was Aveco de Bondt, tevens onderdeel van VolkerWessels.. Systabo fungeerde als integraal coördinator en uitvoerder. De lijnen binnen VolkerWessels bleken daarbij kort en effectief. "We zijn goed op elkaar ingespeeld. Daardoor kun je snel schakelen, zonder in te boeten op kwaliteit."

Volgens Achterberg is dat precies waarom projecten als deze slagen. "De ervaringen die we hebben opgedaan in verschillende projecten, bijvoorbeeld Drunen, gebruiken we weer voor andere projecten, zoals bij een locatie in Schiedam. We krijgen de risico's zo beter beheersbaar. Zeker in het geval van brownfield locaties is dat van belang. Door de schaarste van grond zullen we in de toekomst steeds meer brownfield-locaties herontwikkelen".

www.systabo.nl

