

Dilas[®]

Dutch Industrial &
Logistics Association

Ontdek de schoonheid van logistiek vastgoed



DILAS PITCH PODIUM
ONTDEK DE SCHOONHEID VAN
LOGISTIEK VASTGOED

Dilas[®]



AMSTERDAM

BOM

ESREVAL



Koplopers over architectuur, ecologie, energie,
multifunctioneel ontwikkelen en circulariteit

Colofon

Ontdek de Schoonheid van
Logistiek Vastgoed

Auteurs:

Tom Runhaar (Dilas)

Bas Dijkhuizen (Elba/Rec)

December 2023

Deze whitepaper is tot stand
gekomen met dank aan:

Heembouw

WDP

Sunrock

Circulairstaal[®]

VDR/Nexteria

Spectral

i-well

Woody Building Concepts

Delta Development

Apto Architects

Inhoud

	pag.
Voorwoord	3
Inleiding	3
Heembouw: Het einde van het saaie bedrijfspand	4
WDP: Groene oase op een verouderd industrieterrein	5
Sunrock: Adopteer een zonnedak	6
Circulairstaal: Stuur op demontabel ontwerpen	7
VDR/Nexteria: Creëer samen een nieuwe realiteit	8
Spectral: Samen bereik je meer	9
i-well: Netcongestie biedt marktkansen	10
Woody Building Concepts: Hout waar het kan, beton waar het moet	11
Delta Development: Architectonische schoonheid door co-creatie	12
Apto Architects: Logistiek jaagt vernieuwing aan	13

Dilas handreiking aan de changemakers

In het najaar van 2023 organiseerde Dilas een pitchpodium waarbij best practices uit de logistieke en industriële vastgoedsector werden gepresenteerd. Enthousiaste en goed voorbereide talenten, voornamelijk eind twintig of begin dertig, deelden krachtige boodschappen voor een betere wereld, gericht op toekomstige generaties. Als bestuur ondersteunen we deze boodschap en streven we ernaar om alle generaties, bedrijven en overheidsinstanties te inspireren. Deze whitepaper is bedoeld voor iedereen die beseft dat logistiek en industrieel vastgoed van cruciaal belang zal blijven voor onze economie, maar die intrinsiek gedreven zijn om dit op de meest duurzame manier mogelijk te doen. Wij richten ons op een aanpak met respect voor de natuur, in het licht van klimaatverandering, met oog voor de directe omgeving en maatschappij.

Inleiding

Het Nederlandse ruimtelijke ordeningsbeleid stuit op diverse uitdagingen. De strijd tegen stikstof, de verduurzaming, de strijd om de ruimte vanwege de woningbouwopgave, en de circulaire economie, energietransitie en arbeidsmarkt hebben een aanzienlijke invloed op zowel de logistieke als industriële sector, vooral op het beleid rondom grootschalige bedrijfshuisvesting. Om onze ambities te realiseren en complexe ruimtelijke vraagstukken op te lossen, is samenwerking tussen overheid en beide sectoren meer dan ooit noodzakelijk.

Dilas streeft naar verandering en ziet de behoefte om als sparringpartner te fungeren voor andere belanghebbenden binnen dit domein. Duurzame en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling van grootschalige bedrijfshuisvesting staat hierbij centraal. Samen met onze deelnemers streven we naar kennisdeling en de ontwikkeling van innovatieve concepten die waarde toevoegen aan gebiedsgerichte opgaven, zoals ontwikkelingen op brownfield- en greenfield locaties en binnenstedelijke bedrijventerreinen. Onze ambitie is om dit type vastgoed weer integraal en duurzaam onderdeel te maken van de gebouwde omgeving, met als resultaat maatschappelijke meerwaarde.

Natuurinclusief, duurzaam en circulair bouwen en de rol van grootschalige bedrijfshuisvesting binnen de energietransitie vormen drie belangrijke pijlers in dit streven van Dilas. Tijdens het evenement 'Ontdek de Schoonheid van Logistiek Vastgoed' in oktober in de Gelderlandfabriek in Culemborg toonden tien vooraanstaande bedrijven aan de hand van inspirerende pitches hun (toekomst) visie op voornoemde thema's. Deze whitepaper bundelt de verhalen van de koplopers, ondersteund door video's die stuk voor stuk inspirerende voorbeelden laten zien van hoe grootschalig bedrijfshuisvesting nu en in de toekomst waarde kan toevoegen aan de (leef)omgeving.



Rubriek: Natuur-inclusief bouwen

‘Waarom accepteren wij met z’n allen nog dat we werkzaam zijn in een saai kantoorpand of op een grijs bedrijventerrein?’ Dat vraagt, Diederik de Jonge, architect bij Heembouw Architecten zich hardop af.

Volgens De Jonge kunnen bedrijventerreinen namelijk duurzamer, ecologischer, circulaire, biobased natuur-inclusief worden ingericht met ook nog eens een goede landschappelijke inpassing van bedrijfshuisvesting. ‘Decennialang zijn bedrijventerreinen monofunctioneel ingericht. Maar juist daar liggen enorme kansen voor bijvoorbeeld meervoudig ruimtegebruik. Daarin zou ‘groen’ een structurele rol moeten innemen, zegt de architect.

In de praktijk is dit al mogelijk volgens De Jonge die in zijn pitch tijdens het event Ontdek de Schoonheid van Logistiek Vastgoed verwees naar een project waarbij een daktuin op een bedrijfspand is aangelegd. ‘Dat is een locatie waar je niet alleen parkeert in een boomgaard, maar waar ook ruimte is voor het personeel om te lunchen in een natuurlijke omgeving.’ Best verrassend, ook ‘saai’ sprinklerinstallaties lenen zich volgens de architect uitstekend voor een mooie landschappelijke inpassing. ‘Bij een project in Utrecht hebben we van een sprinklerinstallatie een groene eyecatcher gemaakt en hebben we ook het grootste insectenhotel van Europa weten te creëren.’

De Jonge durft verder te gaan want in zijn optiek kan een nieuw bedrijventerrein ook de start zijn

van een nieuw natuurgebied. Zo wordt op een bedrijventerrein in Almelo om een nieuw distributiecentrum van Stellar een natuurschermdoek geplaatst met een lengte van bijna een kilometer lang. ‘Het scherm is voorzien van ruim twee voetbalvelden aan biodiverse klimplanten. Daarmee denk ik dat dit de nieuwe ondergrens is. Dit wordt de nieuwe lat waar we met zijn allen overheen dienen te springen. Daarmee wil ik ook overheden oproepen: kom met de hoogste eisen bij een nieuwe logistiek vastgoedontwikkeling. En neem daarbij onder andere ecologie en natuur als uitgangspunt.’

Diederik de Jonge, Heembouw Architecten:

‘Neem ecologie en natuur als uitgangspunt bij nieuwe logistieke ontwikkelingen’

Ook ontwerpers en bouwers wil de architect aanmoedigen om met elkaar de uitdaging aan te gaan om de maximale maatschappelijke impact te maken in je projecten. ‘Alleen op die manier kunnen we samen het verschil maken want door natuur-inclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk om gezonde en aantrekkelijke bedrijventerreinen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving vormen. Natuur is geen bijzaak maar moet integraal onderdeel vormen van ieder nieuwbouwproject, bij infrastructuur, energie, bedrijventerreinen.’



Rubriek: Natuur-inclusief bouwen

'Nooit meer grijze dozen', daarvoor pleit Martijn Sleutjes, Development Manager bij logistiek-vastgoed ontwikkelaar WDP. Een bedrijfspand moet volgens Sleutjes beschikken over een gelaagdheid, organische vormen en natuurlijke kleuren, waarbij met name de omgeving niet wordt vergeten. 'Van een verouderd industrieterrein kun je een groene oase maken', zegt Sleutjes.

Dit gebeurt al in de praktijk want WDP is net buiten Breda op een bestaand industrieterrein bezig met de bouw van een distributiecentrum op een kavel van 3,5 hectare die al aan deze eisen voldoet. Sleutjes: 'Als eerste probeer een ruimte te creëren, een gebouw waar meerdere bedrijven samen gebruik van kunnen maken.'

Tegelijkertijd heeft zo'n gebouw ook veel massa stelt Sleutjes. 'Met een gelaagdheid ga je niet in een keer naar die volledige hoogte toe. Door toepassing van organische vormen, oppervlakte, natuurlijke kleuren op de gevel verzacht je deze massa ook richting de omgeving.'

Martijn Sleutjes, WDP:

'Verduurzaam ook gelijk de omgeving bij een nieuwe ontwikkeling'

Ga daarin ook verder benadrukke de development manager van WDP tijdens zijn pitch. 'Trek het gebouw ook door naar het buitenterrein. Pak die kans en maak de beschikbare oppervlakte buiten of open of waterpasserend of geef het een ecologische functie en maak daarbij gebruik van de kennis van een landschapsarchitect of een

ecoloog. Overweeg dan ook de aanplant van zoveel mogelijk verschillende inheemse bomen en planten met een ecologische waarde.'

'Creëer daarnaast muurtjes van bijvoorbeeld puin dat is overgebleven na de sloop van een pand, stammen en takkenrillen. De oevers van wadi's en de bodems van bedrijventerreinen kunnen bovendien diervriendelijk worden gemaakt. Mijn advies is verder zorg bij iedere ontwikkeling voor een toevoeging aan de omgeving en de biodiversiteit, want dan lever je een positieve bijdrage in plaats van een negatieve impact zelfs aan Natura 2000 gebieden.'

Mochten er twijfels zijn over de kosten van dit alles dan blijkt in de praktijk dat dit kostenneutraal kan, zegt Sleutjes. 'Dit buitenterrein van ons project in Breda kost 93 euro per vierkante meter. De bouw van dit pand is inmiddels gestart en wordt een oase op een verouderd industrieterrein, dus het kan wel degelijk.'

Bekijk de pitch:





Rubriek: Energietransitie

Nederland zit midden in een energiecrisis en de behoefte aan decentraal opgewekte groene stroom is urgenter dan ooit, de enorme dakoppervlaktes van distributiecentra met zonnepanelen kunnen een bijdrage leveren aan de oplossing van dit probleem door bijvoorbeeld overcapaciteit beschikbaar te stellen aan bedrijven en instanties die veel energie gebruiken. 'We zien in de praktijk dat gebruikers van distributiecentra relatief weinig gebruik van de energie die zonnepanelen op het dak genereren terwijl bijvoorbeeld ziekenhuis hier om zitten te springen', zegt Michiel Aandewiel Commercial Developer van Sunrock.

Vanuit energieperspectief is in dit geval de logistiek een heel interessante sector, stelde Aandewiel tijdens zijn pitch. 'We hebben over een sector die gebruik maakt van hele grote gebouwen met veel dakoppervlakte en dus heel veel ruimte om zonne-energie op te wekken. Gemiddeld genomen heeft een gebruiker slechts 20 procent van zijn dakoppervlak nodig om te kunnen voorzien in de eigen energievoorziening als het gaat om zonne-energie. Dat betekent dat er 80 procent overcapaciteit is terwijl het Ikazia ziekenhuis in Rotterdam graag zonne-energie wil opwekken, maar het probleem is dat het gewoonweg hiervoor niet de ruimte op het dak heeft om de zonnepanelen te plaatsen.'

Als oplossing biedt Sunrock het ziekenhuis zonne-energie aan 'ter adoptie'. Dat betekent dat twee distributiecentra van logistiek dienstverlener Euro-Rijn in Rotterdam en van de Chinese modeketen JD Sports in Heerlen hun overcapaciteit aan zonne-energie beschikbaar stellen aan het ziekenhuis. 'Enerzijds zorgt dat

ervoor dat het ziekenhuis voor de lange termijn zekerheid heeft van zonne-energie voor een vaste prijs die ook nog eens lokaal is opgewekt. Anderzijds zorgt het ervoor dat we voor de volle honderd procent gebruik maken van het dakoppervlakte van een distributiecentrum.'

Michiel Aandewiel, Sunrock:

'Adopteer een zonnedak en lever overcapaciteit aan een ziekenhuis'

De opbrengst uit de zonnedaken van beide gebouwen is samen goed voor ruim dertig procent van het totale elektriciteitsverbruik van het ziekenhuis. De overige zeventig procent van de elektriciteit die het Ikazia Ziekenhuis gebruikt, is afkomstig van windmolens.

Bekijk de pitch:





Rubriek: Circulair bouwen

In de afgelopen twee jaar is in Nederland rond de zeven miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed gerealiseerd in Nederland. Omgerekend is daarbij rond de 276 miljoen kilo staal verwerkt. 'Minder dan drie procent van dit staal is demontabel ontworpen, tijd voor actie dus want met de herbruikbaarheid van onze gebouwen is het slecht gesteld, zegt Aniek Aversch, eindverantwoordelijke bij het bedrijf Circulairstaal®.

Volgens Aversch liggen er ontzettend grote kansen in de toepassing van circulair staal bij de bouw van distributiecentra. 'Mijn boodschap aan ontwikkelaars, bouwers en eindgebruikers van distributiecentra: ga bij het ontwerp van een bedrijfspand al inzetten op een staalconstructie die niet volhangt met geoptimaliseerde lasverbindingen. Laten we het anders doen en die lasverbindingen vervangen voor connectors. Naast dat het gebruik van connectors enorm scheelt in de CO₂-uitstoot zorgt het er ook voor dat volgende generaties over dertig jaar ieder onderdeel kunnen hergebruiken.'

Het goede nieuws is volgens de circulair staal-specialist dat dit al gebeurt bij een project van haar bedrijf in Deventer, waar bij de bouw van een bedrijfspand een kleine 90.000 vierkante meter aan circulair staal wordt toegepast. 'Aannemers zijn traditioneel ingesteld en degene die interesse tonen in wat wij doen stellen meestal gelijk de vraag: wat kost dit dan? Het goede nieuws is dat het eigenlijk dat toepassing van

dit staal meer waarde toevoegt dan dat ervoor betaald moet worden en heeft ook nog eens weinig impact op het rendement. Feit is wel dat de markt hieraan moet wennen want het is best eng om zo ver vooruit te moeten kijken.'

Aniek Aversch, Circulairstaal®:

'Maak logistieke gebouwen demontabel met circulair staal'

Logistieke centra zijn, zo benadrukt Aversch tijdens haar pitch, veel meer dan grijze dozen. 'De magie is echt nog lang niet uitgewerkt. Ik denk dat we pas net begonnen zijn en voor beleidsmakers geldt; durf nu eens te sturen op demontabel ontwerpen en ontwikkelaars op hun beurt zou ik zeggen: vraag het uit.'

Bekijk de pitch:





Rubriek: Circulair bouwen

Creëer samen een nieuwe realiteit, die oproep deed Esmee ten Pas, duurzaamheid coördinator bij VDR Bouwgroup, tijdens haar pitch op het Dilas-event. Volgens haar is het noodzakelijk om bij nieuwe vastgoedprojecten niet alleen te kijken naar de korte termijn, maar dat ook de lange termijn een prominente rol krijgt. “We brengen de bouwsector in beweging door gezamenlijk te praten over duurzame oplossingen en het aangaan van discussies. En nee, dé oplossing hebben we niet van de ene op de andere dag.”

Om die beweging in gang te zetten is ketensamenwerking volgens Ten Pas van essentieel belang. ‘Voor ons betekent dit dat we bij de voorbereiding van een nieuw project niet alleen samen zitten met de bouwers en ontwikkelaars, maar ook met gemeentes en alle leveranciers. We denken daarbij samen na over hoe we gaan bouwen, maar ook hoe we een gebouw uiteindelijk kunnen demonteren, zodat niet alleen wordt ingespeeld op de markt van nu, maar ook op wat er later wel of niet nodig is.’

Esmee ten Pas, VDR Bouwgroup/Nexteria

‘Ketensamenwerking stimuleert het hergebruik van materialen’

Dat vereist volgens Ten Pas vooral transparantie van alle ketenpartners in een project. ‘Alleen op die manier gaat dit werken. Belangrijk is dat er vooral een lange termijnvisie wordt geformuleerd, waarbij winst en financiële belang niet leidend zijn, maar waarbij ook het maatschappelijk belang telt. Dat laatste is mogelijk

als we alle toegepaste materialen in een project vast laten leggen in een gebouwspaspoort. Dat zorgt ervoor dat we later niet alleen weten waar het gebruikte materiaal vandaan komt, maar ook hoe het geproduceerd is. We weten met dit paspoort niet alleen hoe we het materiaal gaan gebruiken, maar ook hoe het na gebruik kan worden gedemonteerd en hergebruikt als de zogenaamde blokkendozen niet meer nodig zouden zijn.’

Dat zorgt er in de optiek van de coördinator duurzaamheid voor dat volgende generaties niet worden opgezaaid met nog meer brownfields. ‘Inzetten op hergebruik levert uiteindelijk ook weer meer greenfields op en op deze manier creëren we samen een nieuwe realiteit.’

Bekijk de pitch:





Rubriek: Energietransitie

Om gas en stroom te besparen probeert de logistieke sector continu haar panden te optimaliseren. Maar op een gegeven moment is de grens bereikt. De boodschap van Gerben Vermeulen, smart energy consultant bij Spectral, is: 'kijk naar de panden om je heen, want samen kun je die optimalisatieslag nog wel slaan, met als goed voorbeeld zoals dit gebeurt op Schiphol Trade Park'.

Spectral levert platformtechnologie om het energieverbruik in panden, zoals distributiecentra, te optimaliseren. 'We pluggen ons systeem op de klimaatbeheersingssystemen van gebouwen. Dat zorgt voor een aangenamer binnenklimaat en is ook een energie besparing mogelijk tot 30 procent aan gas en tot 10 procent in het stroomverbruik.'

Gerben Vermeulen, Spectral:

'Kijk ook naar je burens bij het optimaliseren van je energieverbruik'

Tegelijkertijd stelt Vermeulen ook vast dat zonder grote investeringen bedrijven met hun panden tegen een limiet aanlopen in hun behoefte aan energie. 'Als je kijkt naar industrieterreinen naar gebieden, dan zie je dat er onderlinge synergie mogelijk is tussen panden en die synergie willen we ook benutten, want samen bereik je simpelweg meer.'

Een voorbeeldproject waar Vermeulen trots op is op bedrijventerrein Schiphol Trade Park Schiphol. 'Daar was geen capaciteit te krijgen

was. Uiteindelijk hebben wij samen met de ontwikkelaar met de bedrijven en de netbeheerder een collectieve oplossing ontwikkeld. Hierdoor kunnen bedrijven energiec capaciteit in het gebied met elkaar delen. Wanneer het ene bedrijf weinig stroom verbruikt, kan een ander bedrijf weer meer verbruiken.'

Dit heeft er volgens de energie consultant voor gezorgd dat er tot 50 procent minder investeringen nodig waren in generatoren en in batterijen. Tot op heden is zelfs nog geen enkele generator aan geweest.'

'Kortom,' zo benadrukt Vermeulen, 'we kunnen panden optimaliseren tot we een ons wegen, maar je moet ook kijken naar de panden van de burens voor en achter je want alleen dan kan je dat dan op die manier het maximale halen uit energie-uitdagingen waarmee we nu geconfronteerd worden.'

Bekijk de pitch:





Rubriek: Energietransitie

Het elektriciteitsnetwerk is helemaal vol, dankzij het succes van grote zonnepanelenontwikkelaars. De verwachting is dat de transport- en logistiek sector in de komende zeven jaar vierhonderd procent extra stroom gaat gebruiken. 'Die schoen lijkt te wringen, maar hier ligt ook een kans', schetste Jan Willem de Jong, oprichter van iwell, tijdens zijn pitch op het Dilas Pitch Podium.

Volgens De Jong zorgt de netcongestie ervoor dat we met zijn allen 'gedreven worden naar die enorme bedrijfsgebouwen met grote daken. 'Dat biedt de mogelijkheid om enorm veel zonne-energie op te wekken. Het pand zelf heeft ook een stroomverbruik voor bijvoorbeeld de automatisering een geautomatiseerd distributiecentrum of waar elektriciteit wordt toegevoegd aan de mobiliteit. Misschien kan ik dat wel op elkaar aan laten sluiten. Lokaal kunnen we energie pieken verlagen. Groen kunnen we lokaal zonnestroom gebruiken en overvloedig. Uiteindelijk met een business model. En het is eigenlijk niet iets van toekomstmuziek. Er zijn gewoon heel veel bedrijven die het al doen.'

De Jong verwijst naar logistiek dienstverlener E. Van Wijk dat gebruik maakt van een slim batterijsysteem van iwell met een vermogen van 1 MW en een capaciteit van 4,3 MWh. Zo kan er ondanks netcongestie alsnog het hoge gevraagde vermogen van de snelladers van e-trucks worden geleverd. Tegelijkertijd is er voldoende capaciteit beschikbaar om zonnestroom op te slaan en te leveren aan de snelladers.

Het slimme batterijsysteem is geïntegreerd met de grootste energieslurpers en opwekkers op het terrein van de logistiek dienstverlener. Het systeem stuurt de zonnepanelen en snelladers voor de e-trucks aan en bewaakt ondertussen de netaansluiting. 'Hiermee fungeert het slimme batterijsysteem als een dirigent van de lokale energiestromen.'

Jan Willem de Jong, iwell:

'We maken van netcongestie een verdienenmodel'

'Het gaat gewoon werken en het heeft een businessmodel van ondernemers die er zelf in investeren', zegt De Jong die ook verwijst naar een batterijoplossing van iwell die de Britse band Coldplay gebruikt tijdens zijn stadionconcert-tour in 2025. 'Tijdens een concert voorzien we een heel stadion letterlijk voor 5,5 megawattuur aan stroom. Alle diesel generatoren gaan er uit. We doen het in Nederland, we doen het in Duitsland, we doen het in heel Europa en we gaan zo een verdienenmodel maken van een probleem.'

Bekijk de pitch:





Rubriek: Duurzaam bouwen

We zitten in een klimaatcrisis, dat is geen geheim. Desondanks is er behoefte aan niet alleen ruimte voor woningbouw, maar zeker ook voor logistiek. Dat lijkt niet met elkaar te stroken, maar er is een oplossing. Tijdens het Dilas Pitch Podium maakte Job Kuijpers, commercieel manager bij Woody Building Concepts, zich hard voor het gebruik van hout. Hout slaat namelijk CO₂ op. Zijn slogan: hout waar het kan, beton waar het moet.

Het goede nieuws is dat er hout is heel veel hout en van dat hout kunnen we volgens Kuijpers hele mooie dingen maken. 'Ik heb het dan over hout uit duurzaam gereguleerd gebied binnen Europa. Hout slaat CO₂ op in tegenstelling tot andere bouwmaterialen.' Kuijpers hanteert dan ook de slogan hout waar het kan en beton waar het moet. 'Dit is ook mogelijk in de logistiek en heeft als resultaat een fijn werkklimaat voor de mensen die in het pand moeten werken.'

Job Kuijpers, Woody Building Concepts:

'Pas hout toe waar het kan en beton waar het moet'

Kuijpers haalde een voorbeeld aan van hout dat in '30 minuten tijd groeit'. 'Dan heb ik het over een toekomstig distributiecentrum van 20.000 vierkante meter. In die 30 minuten wordt straks in een jaar tijd voor 4.200 huishoudens aan CO₂ opgeslagen.'

Met de komst van nieuwe regelgeving, eisen en voortschrijdende technieken is het volgens Kuijpers mogelijk om een nieuwe generatie duurzame houten gebouwen te realiseren. 'Als we daarin slagen dan kunnen we voorkomen dat de aarde nog verder opwarmt. En dan hebben we ook echt een toekomst, een toekomst voor toekomstige generaties en generaties na ons.'

Bekijk de pitch:





Rubriek: Duurzaam en circulair bouwen

Bent u ooit begonnen met de bouw van een gebouw dat zeer duurzaam en ooit heel mooi is, maar de werkelijkheid bleek precies het tegenovergestelde? Deze vraag stelde Philipp Sonneck, projectmanager bij Delta Development, tijdens het Dilas Pitch Podium.

Zijn oplossing: het nemen van verstandige beslissingen om architectonische schoonheid te realiseren. Verstandige beslissingen stemmen namelijk alle partijen die bij een logistiek vastgoedproject betrokken zijn tevreden. Geslaagd voorbeeld hiervan is volgens Sonneck de bouw aan van het Levi Strauss & Co. distributiecentrum van 70.000 vierkante meter dat Delta Development op dit moment realiseert in Dorsten in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Het distributiecentrum wordt gebouwd op een voormalig mijnbouwterrein. De ontwikkeling vindt plaats volgens het cradle-to-cradle principes met een ontwerpkader geïnspireerd op de natuur met wetenschappelijk onderbouwde maatregelen voor materiaalgezondheid, productcirculariteit, hernieuwbare energie en klimaat, water- en bodemrentmeesterschap.

Philipp Sonneck, Delta Development:

‘Co-creatie levert architectonische schoonheid op’

‘Dankzij co-creatie met alle projectpartijen en verstandige beslissingen van de opdrachtgever tijdens de bouw, is dit distributiecentrum een toonbeeld van architectonische schoonheid. Het pand is nog niet klaar maar ik kan zeggen dat we voldaan hebben aan de beloftes die we vooraf hebben gedaan aan Levi’s.

Bekijk de pitch:





Rubriek: Duurzaam en multifunctioneel bouwen

De logistiek als aanjager van stedelijke vernieuwing. Het kan zegt Milan Bergh, partner van Apto Architects. De architect pitchte dit idee aan de hand van een projectstudie voor evenementenlocatie RAI in Amsterdam. 'Zij hebben de ambitie om een nieuwe circulaire hub onder de bestaande gebouwen te bouwen, maar dat is financieel niet haalbaar.'

Toch ziet de architect veel kansen en breekt hij een lans om stadshubs onderdeel te laten uitmaken binnen (toekomstige) stadswijken, waarin de logistiek zich eigenlijk vermengt met wonen. 'Ik wil een pleidooi houden voor functiemenging, waarbij logistiek ook een gebied kan aanjagen tot stedelijke vernieuwing. Op dit moment bouwen we distributiecentra monofunctioneel gebouwd in de wei. Wij geloven dat er in de stad nog heel veel plekken zijn waar logistiek toegevoegd kan worden.'

Milan Bergh, Apto Architects:

'Logistiek als aanjager van stedelijke vernieuwing'

De RAI in Amsterdam is volgens Bergh bij uitstek een geschikte locatie voor het combineren van logistiek met andere functies zoals wonen en kantoren. 'Er vinden in en rondom deze locatie al veel logistieke bewegingen plaats en tijdens evenementen. De RAI heeft als ambitie om een nieuwe circulaire hub onder het evenementengebouw te realiseren. Eén probleem: het blijkt financieel niet haalbaar, het is een non-business case terwijl wij vinden dat logistiek ook echt een oplossing zijn.'

Op het moment dat de hub niet alleen de logistiek doet voor de RAI, maar ook onderdeel wordt van de buurt, dan kan het ook van meerwaarde

zijn, benadrukt Bergh. 'Dan is er een stevigere business case en kan van de huidige RAI met een logistieke hub een intensieve stad worden gemaakt die op veel facetten werkt. En dan kan je ook de logistiek letterlijk 'weg ontwerpen', zodat het ook niet direct zichtbaar is in het straatbeeld.'

Een bijkomend voordeel is ook volgens de architect dat dankbaar gebruik kan worden gemaakt van de bestaande infrastructuur bij RAI. Onder het complex ligt al een tunnel van waaruit je de stadsdistributie-activiteiten kunt organiseren want je kunt zo de aangrenzende wijk in fietsen en daarmee tegelijk een oplossing bieden voor de buurt.'

Een ondergrondse logistieke hub kan volgens Bergh ook een fundament vormen voor meerdere nieuwe ontwikkelingen rondom de RAI. 'Bovengronds kan op de plaats waar nu verschillende evenementenhallen van de RAI staan een gezamenlijke hal komen met daarop een park waar aan gewoond kan worden en ruimte worden gecreëerd voor meerdere ontwikkelingen. Het is mogelijk niet alleen in dit deel van Amsterdam, maar ook in andere steden die met vergelijkbare opgaven zitten.'

Bekijk de pitch:



Dilas[®]

Dutch Industrial &
Logistics Association

Adres:

Stichting Dilas
Julianaplein 8
5211 BC 's-Hertogenbosch

KVK: 84780444

E-mail: info@dilas.nl