

## Distriport Tilburg Fase 1



In maart 2015 is ProDelta gestart met de ontwikkeling van Distriport Tilburg. Distriport Tilburg is een nieuw te realiseren logistiek complex, gelegen op bedrijventerrein Vossenbergh West II en ligt direct aan de Barge Terminal Tilburg. Het totale complex omvat circa 62.850 m<sup>2</sup> logistieke ruimte, circa 7.750 m<sup>2</sup> entresolruimte en kantoorruimte op maat, verdeeld in zes onderling te combineren units. Deelverhuur is mogelijk per unit.

Het complex biedt maximale kwaliteit, duurzaamheid en flexibiliteit. Elementen die dit illustreren zijn een vrije stapelhoogte van 12,20 meter, een betonnen gevelplint met een hoogte van 2,5 tot 3,5 meter, een ultra vlakke betonvloer (Din 15185), 1 loadingdock per 800 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, alsmede gescheiden verkeersstromen en parkeerfaciliteiten voor vrachtauto's en personenauto's. De terreinen zijn ruim van opzet, zodat ook ECO combi's / LZV's goed kunnen aandocken.

Het EDC zal een hoogwaardig duurzaamheidsniveau krijgen, waarbij er een BREEAM-NL certificaat wordt geambieerd met tenminste een 'VERY GOOD' kwalificatie. Dit betreft een score van tenminste 55%.

Betrokken partijen:

Opdrachtgever:

ProDelta Real Estate is al ruim vijftig jaar actief als ontwikkelaar en belegger in logistiek en industrieel vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 500.000 m<sup>2</sup> bebouwing verdeeld over 120 hectare terrein. Het zwaartepunt van de vastgoed activiteiten ligt in de delta van de Rotterdamse haven, de provincie Noord-Brabant en de haven van Antwerpen.

Eindgebruiker:

Met de opkomst van E-Commerce weet Nederland zich steeds beter te profileren als goede vestigingslocatie voor E-Commerce distributiecentra. Logistieke dienstverleners kiezen hierbij voor grootschalige locaties die multimodaal zijn ontsloten en voldoende arbeidspotentieel bieden. Op bedrijventerrein Vossenbergh in Tilburg hebben zich de afgelopen jaren al meerdere grote dienstverleners gevestigd. Medio 2016 is hier één van de grootste supply chain dienstverleners ter wereld aan toegevoegd, XPO Logistics.

ProDelta heeft overeenstemming bereikt met deze Amerikaanse dienstverlener. XPO Logistics heeft getekend voor 23.998 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, circa 3.008 m<sup>2</sup> mezzanine en circa 379 m<sup>2</sup> kantoorruimte op Distriport Tilburg dat in opdracht van ProDelta is ontwikkeld. Het huurcontract voorziet in een gefaseerde groei naar 62.500 m<sup>2</sup>.

XPO Logistics heeft onlangs een belang van 67% in Norbert Dentressangle SA verworven. Daarnaast is recent Con-way overgenomen. XPO Logistics is hiermee een wereldwijde top-tien leverancier van transport- en logistieke diensten. Meer dan 52.000 medewerkers voeren de XPO Logistics-vlag om klanten met een superieure dienstverlening te helpen bij een doelmatig en efficiënt beheer van hun supply chain, nationaal en internationaal.

Architect & hoofdconstructeur:

DENC is een multidisciplinair en toonaangevend architectenbureau met ruime ontwerpervaring. Het logistieke advies levert niet alleen productiviteitsverbetering op, maar ook slimmer ruimtegebruik en beheersing van huisvestingslasten. Door integratie van logistiek ontwerp met architectuur, bouwtechniek en uitvoering in één efficiënt proces levert dit het beste resultaat.

Hoofdaannemer:

Sprangers Bouwbedrijf is een zelfstandige bouwonderneming met ruim 215 jaar ervaring in

utiliteitsbouw en woningbouw. Sprangers Bouwbedrijf heeft meerdere geregistreerde BREEAM-experts en leverde in 2012 haar eerste BREEAM-gecertificeerde gebouwen op.

#### W- installateur:

Van Bon Installaties-Technisch Beheer is al meer dan 50 jaar een gerenommeerd installateur die op innovatieve wijze mee denkt en voldoet aan alle kwaliteitseisen die in de branche worden verwacht.

#### E-installateur:

Er komen meer technieken voor slimmer installeren en systemen met meer functionaliteit. Bedrijfsmatige en maatschappelijke vraagstukken op het gebied van energiebeheersing, duurzaamheid en veiligheid nemen toe. Van Loon opereert als e-installateur in deze dynamiek, als moderne organisatie van vandaag, met de ambitie de klant steeds te helpen aan de best passende oplossingen en diensten voor vandaag en morgen.

#### Ecoloog:

Deskundig, praktisch en nuchter. Dat is het karakter en tevens de kracht waarmee AquaTerra-KuiperBurger (ATKB) als onafhankelijk adviesbureau overheden, het bedrijfsleven en particulieren ondersteunen bij het oplossen van complexe vraagstukken op het gebied van bodem, ecologie, water en ruimte.

#### BREEAM-expert:

Smits van Burgst heeft zich ontwikkeld tot een middelgroot, onafhankelijk adviesbureau en is één van de toonaangevende ingenieursbureaus in Nederland. Ze treedt op als totaaladviseur bij relatief kleine tot zeer omvangrijke projecten, zowel in Nederland als in diverse andere Europese landen. Tevens wordt geadviseerd aan en deelgenomen in internationale samenwerkingsverbanden.

#### BREEAM-assessor:

Vanuit een onafhankelijke positie leveren de professionals van de Adamasgroep heldere adviezen en effectieve ondersteuning bij de uitvoering van beleid en programma's gebaseerd op inhoudelijke kennis en scherpe analyses. De aanpak typeert zich met de kwaliteiten van hun experts: specifieke kennis op economisch, sociaal en ruimtelijk gebied, maatschappelijke betrokkenheid, persoonlijke service en de capaciteit om vraagstukken vanuit verschillende disciplines te benaderen.

#### Proces en organisatie:

Bij dit project worden de volgende fasen doorlopen:

- Initiatief fase
- Schetsontwerp fase (SO-ontwerp)
- Voorlopig ontwerp fase (VO-ontwerp)
- Definitief ontwerp fase (DO-ontwerp)
- Vergunning aanvraag en bestek-fase
- Prijsvormingsfase
- Uitvoeringsfase
- Opleveringsfase
- Nazorg

#### Planning:

maart / april 2015: Fundatieplan

mei / juni 2015: Betonfundatie  
juli / augustus 2015: Stalen dak- en gevelconstructie  
september / oktober 2015: Betonvloer  
november 2015: Afbouw  
januari/ februari 2016: Oplevering XPO Logistics

#### Kosten/baten:

Met minimale extra investeringen wordt een duurzaam gebouw neergezet. Dit uit zich in minder energiegebruik, een lagere milieubelasting, maar ook een prettige werkomgeving.

#### Innovatie en milieu:

De volgende innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen zijn in het gebouw toegepast:

- Energiezuinige verlichting in kantoor en magazijn voorzien van hoogfrequent voorschakelapparaat of uitgevoerd in LED (n.t.b.);
- Monitoring van energieverbruik per compartiment en gebouwfunctie d.m.v. tussenmeters;
- Energiezuinige buitenverlichting;
- Sanitaire toestellen met verminderd waterverbruik, lekdetectie, infrarooddetectie op waterkraan;
- Parkeerplaatsen met oplaadvoorziening van elektrische auto's;
- Het stimuleren van carpoolen door opnemen van voorkeursparkeerplaatsen nabij entree;
- Het toepassen van inheemse beplanting in de groene zone welke enkel afhankelijk zijn van de lokale neerslag. Door deze maatregel is er geen irrigatiesysteem nodig.

Tijdens het bouwproces worden diverse maatregelen getroffen ter reductie van de impact op het milieu, zoals:

- Het registreren en bekendmaken van het verbruik van water en elektriciteit;
- Beperken van afval en afvoer door een erkend afvalverwerker;
- Aanstellen van een ecooloog om de impact van de bouw op de ecologie te minimaliseren.

De volgende duurzame maatregelen worden genomen op sociaal en/of economisch gebied:

- Consultatie bij gebruikers en andere belanghebbenden;
- Vervoersplan ter stimulering vermindering autogebruik.

#### BREEAM-NL credits:

De volgende credits worden nagestreefd:

- MAN 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9
- HEA 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16
- ENE 1, 2, 4, 26
- TRA 3, 4, 5, 7
- WAT 1, 2, 3, 4, 5, 6
- MAT 1, 5, 7
- WST 1, 3, 6
- LE 1, 3, 4, 6
- POL 2, 4, 5, 6, 7, 8

#### Facts & figures:

Bruto vloeroppervlakte fase 1: ca. 27.091 m<sup>2</sup> (Bedrijfsruimte + entresolvloer)  
Totale terreinoppervlakte fase 1: ca. 37.446 m<sup>2</sup>

#### Vloeroppervlakten naar functie:

- Gebruikersoppervlakte warehouse fase 1: 23.998. m<sup>2</sup> + 3.008 m<sup>2</sup> (Bedrijfsruimte + entresolvloer)
- Kantoorfunctie fase 1: 379 m<sup>2</sup>
- Terrein geschikt voor verkeersklasse 45 voor personenvervoer en verkeersklasse 60 voor vrachtverkeer;
- Gescheiden verkeersstromen voor vrachtverkeer en personenauto's;
- Dimensionering en routing op terrein geschikt voor ECO combi's / LZV's.

#### Energieverbruik:

Verwacht gebouw gebonden elektrisch energiegebruik is 1.670.000kWh/jaar/30.000 m<sup>2</sup>

#### Tips voor volgende projecten:

- Vroeg in het proces starten met het BREAAAM-traject;
- Het is gewenst dat betrokkene partijen BREEAM ervaring hebben of affiniteit hebben met duurzaamheid, het vergt namelijk zeer veel begeleiding, energie en tijd als partijen deze ervaring tijdens het project moeten opdoen;
- Eén persoon aanwijzen welke het BREEAM-traject van A tot Z begeleid. Deze persoon moet zeer deskundig zijn en ervaring hebben met BREEAM. Voor dit project is Smits van Burgst ingeschakeld voor het uitvoeren van een Pre-Assessment en als BREEAM-NL Expert.

#### **Adres**

Letostraat 33-35

#### **Postcode**

5047 RP

#### **Plaats**

Tilburg

#### **Land**

Nederland

#### **Status**

Verhuurd

#### **Type**

Multifunctioneel distributiecomplex geschikt voor de op- en overslag van koopmansgoederen

#### **Metrage**

27.385 m<sup>2</sup>













