

Het pand van URBZ Capital Management is uitgerust met een nieuwe buitengevel met hoogwaardige sandwichpanelen, nieuwe kozijnen en HR++-glas.



# HOOGWAARDIGE RENOVATIE VAN BESTAANDE DISTRIBUTIECENTRA

ASK Romein heeft alle kennis, kunde en kwaliteit in huis om (complexe) projecten feilloos te realiseren. “We zijn al twintig jaar sterk in nieuwbouwprojecten”, vertelt Commercieel Directeur Tom Kropf. “Van distributiecentra tot bedrijfsgebouwen, datacenters, parkeergarages en opslagloodsen in binnen- en buitenland. Sinds twee jaar hebben wij hier de hoogwaardige renovatie van bestaande en incourante distributiecentra en productieruimtes aan toegevoegd. Door deze gebouwen een nieuwe look, feel en indeling te geven, conform de hedendaagse wensen van de klant en de wettelijke richtlijnen, blijven zij duurzaam behouden voor de toekomst. De renovatie van een ‘urban last mile’ logistieke hub voor URBZ Capital Management is het vierde project dat wij binnen deze filosofie realiseren.”

Tekst Lieke van Zuilekom | Beeld ASK Romein, URBZ Capital Management

URBZ Capital Management is een vermogensbeheerder, belegger en ontwikkelaar van (groen) last-mile vastgoed. De ambitie van eigenaars Bram Verhoeven en Ali Nassiri is om CO<sub>2</sub>-neutraal en maatschappelijk aantrekkelijk vastgoed te creëren op strategische locaties in Nederland, België, Duitsland en Scandinavië. “Een belangrijk onderdeel van deze ambitie is de renovatie/transformatie van leegstaande en incourante distributiecentra, productiehallen, magazijnen en ander logistiek vastgoed tot moderne en duurzame last-mile hubs”, vertelt Verhoeven. “Als eerste project binnen dit gedachtegoed wordt een voormalige hal van SAB-profiel in Nieuwegein gerenoveerd en geüpgraded naar een urban last mile logistieke hub voor huurder PostNL.”

SAB-profiel is een dochteronderneming van Tata Steel en produceert stalen dak- en gevelpanelen. Voor de productie wordt gebruikgemaakt van grote kranen, machines en ander equipment,

“Het duurzaamste aspect van dit project is dat het gros van het bestaande gebouw behouden is”

die in 2019 zijn meeverhuisd naar een nieuw en groter pand in Geldermalsen. Bram Verhoeven: “Rond diezelfde tijd hebben wij ASK Romein gevraagd om, met zijn expertise en conform de eisen van BREEAM-NL ‘Very Good’, een duurzaam plan voor de renovatie te maken.”

## Gedetailleerd plan

“We hebben de projectlocatie diverse keren bezocht om inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van het pand én het perceel”, vertelt Tom

Kropf, Commercieel Directeur bij ASK Romein. “Hierbij is ook Bronsvoord Blaak Architecten bna aangehaakt. Samen hebben we een gedetailleerd plan uitgewerkt voor de sloop van een deel van de hal, het upgraden van de isolatiewaarden en een stukje nieuwbouw. Eind december 2022 was de basisopdracht klaar. Vervolgens hebben we in opdracht van PostNL nog diverse aanpassingen gedaan om de last-mile processen te optimaliseren. Denk bijvoorbeeld aan de montage van de mezzaninevloeren.”



De bestaande heipalen zijn stuk voor stuk hergebruikt om de nieuwe laadkuil te ondersteunen.

## Aandacht voor duurzaamheid en circulariteit

“Voorafgaand aan het project hebben wij de complete constructie ingemeten in 3D”, vertelt Tom Kropf. “Alle meetresultaten zijn vertaald naar een BIM-model, zodat we onze werkzaamheden op basis van de werkelijke maatvoering konden uitvoeren en de faalkosten konden beperken.” De uitvoering startte met de sloop van de volledige buitengevel. Daarnaast werd een deel van de hal verwijderd om plaats te maken voor een laadkuil. “De bestaande heipalen zijn stuk voor stuk hergebruikt om de nieuwe laadkuil te ondersteunen. Een mooi initiatief in het kader van duurzaamheid en circulariteit, wat tevens geldt voor de achtergebleven kraanbanen. Deze zijn zorgvuldig gedemonteerd voor hergebruik door derden.”

## Volledig conform de actuele eisen

Het duurzaamste aspect van dit project is echter dat het gros van het bestaande gebouw behouden is, inclusief de staalconstructie. Tom Kropf: “Op diverse plaatsen is nieuw staal toegevoegd om de constructieve vloeren te dragen en het bestaande dak is uitgerust met nieuwe dakisolatie en een dito dakbedekking. Om verspilling tegen te gaan, borduurden we bovendien voort op de bestaande elektra- en sprinklerinstallaties. Uiteraard werden deze waar nodig geüpgraded naar de huidige maatstaven. Bijzonder is dat in dit gebouw geen sprinkler-tank aanwezig is. In plaats hiervan loopt een leiding naar een sloot op het perceel waar



“We hebben de projectlocatie diverse keren bezocht om inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van het pand én het perceel”, vertelt Tom Kropf.

in geval van brand meteen water wordt aangezogen om de sprinklers te vullen.”

Rondom het pand kwam een geheel nieuwe gevel met hoogwaardige sandwichpanelen, nieuwe kozijnen en HR++-glas. Bovendien werden de kantoren opnieuw ingedeeld en ingericht. “De productiehallen werden volledig geconditioneerd en

op de plek van de voormalige opslag kwamen parkeerplekken met laadvoorzieningen”, vertelt Tom Kropf. “Voorts zijn er 24 docks gerealiseerd waar de chauffeurs hun bestelbussen kunnen aandocken en vullen met pakketjes. Tien bakwagendocks en vier trailerdocks in het midden van het pand zorgen voor een efficiënte dagelijkse verwerking van de grote pakketladingen.” ■

## TECHNISCHE FIGE

**Bouwheer:**  
**Architect:**  
**Hoofdaannemer(s):**

URBZ Capital Management (Amsterdam, Nederland)  
Bronsvoord Blaak Architecten bna (Amerongen, Nederland)  
ASK Romein (Roosendaal, Nederland)