

Tekst | Armand Landman Beeld | Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling

Hoe bouw en gebruik van distributiecentrum  
CoolControl IV hand in hand gaan

# 'NIET RECHTTOE-RECHTAAN'

Eerder bouwde Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling op bedrijventerrein Honderdland in Maasdijk al de koelhallen CoolControl I en II. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het nieuwe, hoogwaardige distributiecentrum met kantoor: Cool Control IV. Projectleider Wim van der Ploeg legt uit waarom naast de techniek of het ontwerp ook de factor tijd op dit project allesbepalend is.



Cool Control IV in vogelvlucht.



Zijaanzicht van de forse koelhallen.

Van Mierlo bouwde in de afgelopen maanden de fundering en buitenschil, inclusief de overheaddeuren van een forse nieuwe hal – 18 meter hoog met 3 bouwlagen van ruim 10.000 vierkante meter – met daarin ook een kantoor. De koelinstallaties, palletliften en beveiligingsinstallaties zijn door derden aangelegd. Vanwege de koelfunctie van het gebouw zijn zowel voor de gevel als het dak dezelfde dikke geïsoleerde sandwichpanelen gebruikt. Die zijn bevestigd op een stalen frame. "Dat is een enorme staalconstructie, met liggers van soms wel een meter hoog en flinke overspanningen", vertelt Van der Ploeg. Rondom zorgen ramen in aluminium kozijnen voor daglicht.

## ONDSCHIEDEND AANGEZICHT

Cool Control IV mag qua functie dan wel niet het eerste distributiecentrum zijn, qua ontwerp steekt het gebouw wel degelijk boven de massa uit. Van der Ploeg: "Bogaerds Architecten heeft het pand een onderscheidend aanzicht gegeven, door een kleurenband van sandwichpanelen te creëren en dankzij de kozijnen. Het is absoluut niet rechttoe-rechtaan." >



De gefaseerde bouw vraagt om een andere, maar uitgekende bouwvolgorde.

Bouwkundig kende het gebouw niet zozeer bijzonderheden. "Maar de factor tijd was wel een uitdaging", stelt Van der Ploeg. "Direct nadat de bouwvergunning is afgegeven, zijn we eind september vorig jaar begonnen met heien. Vanwege de dikte van de vloer en de belasting die zo'n koelhal voor groente en fruit kent, zit er een fors aantal palen in de grond. En nu al is een deel van de koelcellen in gebruik genomen, terwijl wij nog bezig zijn het gebouw af te bouwen."

#### SEIZOEN

Dat een deel van het gebouw nu al wordt gebruikt, komt omdat het drukke seizoen voor de eigenaar van Cool Control – een import-/exportbedrijf voor groente en fruit – al op 1 april begint. Om de deadline te kunnen halen, werken tussen de 60 en 70 mensen voor Van Mierlo in de afgelopen maanden zes dagen per week door. "Ook in de kerstvakantie en tijdens Koningsdag", vertelt Van der Ploeg. "Op dit moment is de helft van de aangelegde docks in gebruik, ligt de bestrating er voor en achter al in en rijden vrachtwagens en heftrucks af en aan. Dat vraagt om een uitgekende bouwplanning en veel overleg. De gemeente moest er toestemming voor geven en iedere twee



Een deel van de koelcellen is al in gebruik, terwijl Van Mierlo de rest van het gebouw afbouwt.

weken doen we een rondje met iemand van bouwtoezicht. In de hal staan bouwhekken die je niet zomaar kunt verplaatsen, om het bouwverkeer van het werkverkeer te scheiden. Een uitdaging was om het brandmeldalarm, dat verplicht is als zo'n gebouw (gedeeltelijk) in gebruik is, gedeeltelijk in te stellen maar ook hier zijn we goed in geslaagd. Aan de rand van de hal hebben we tijdelijk een keet neergezet waar het personeel van Cool Control kan lunchen."

Meer dan op andere projecten werken Van der Ploeg en zijn team gefaseerd om het werk op tijd en zonder teveel overlast af te ronden. Dat vraagt om veel creativiteit. "We werken in een andere volgorde dan gebruikelijk: niet van voor naar achter. Ik heb wekelijks overleg met alle voormannen om de planning door te spreken. Gelukkig werken we bij Van Mierlo volgens de lean-methodiek."

In de komende weken levert Van Mierlo de rest van het gebouw, inclusief het kantoor op. "Zo gefaseerd werken is uitdagend en spannend. Voor zo'n goede klant doen we dat echter graag", besluit Van der Ploeg. ■

'Een deel van de koelcellen is al in gebruik, terwijl wij nog bezig zijn het gebouw af te bouwen'



Bouwkundig kende het gebouw niet zozeer bijzonderheden.

Tekst | Roma

# Opslag onder multicondities conform bouwkundige eisen

Optimale opslag begint bij perfecte condities. Bij Cool Control in Maasdijk weten ze daar al 25 jaar alles van af. Deze logistieke dienstverlener is gespecialiseerd in geconditioneerde opslag, transport en value added logistics van fruit. In 2021 is er gestart met het vierde gebouw van Cool Control. Deze nieuwbouw, ook op het industrieterrein Honderdland in Maasdijk, omvat 15.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, verdeeld over drie bouwlagen. Roma Projects realiseerde zowel de complete sandwichpanelenbouw met gevels aan de buitenkant als de inpandige koel- en rijpingscellen en verpakkingsafdeling. Volgens planning is het gebouw in mei in gebruik genomen.

#### GOEDE VOORBEREIDING WERPT VRUCHTEN AF

Paul Pallandt, commercieel directeur van Roma, werd vanaf het begin bij het project betrokken door de architect en aannemer. "Het gebouw huisvest veel compartimenten met verschillende condities voor opslag en rijping van fruit. Het is de uitdaging om deze compartimenten optimaal thermisch te isoleren én om tegelijkertijd te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften van

het Bouwbesluit", vertelt hij. "Door overleg met elkaar in de ontwerpfase over te verwachten koudebruggen en brandwerendheid van de wanden en doorgangen, hebben we de valkuilen getackeld. Dit vergde extra tijd maar heeft zijn vruchten afgeworpen in de uitvoeringsfase."

#### VEEL INFORMEEL OVERLEG

Met zoveel vakdisciplines van bouw- en installatiepartijen in de uitvoering is een doorlopende

onderlinge afstemming cruciaal. "Hier hebben wij vooral invulling aan gegeven door veel informeel overleg", vertelt Dave Canters, projectleider van Roma. "De basis was al vastgelegd in de afspraken met Van Mierlo en in de planning. Maar door regelmatig informeel overleg, ook met de voormannen van de andere partijen in de uitvoering, kunnen we de kwaliteit van ons werk beter bewaken én realiseren dat we binnen de afgesproken planningstermijn opleveren." ■



Wij bouwen voor  
Cool Control



Roma Projects +31 (0)162 512 012 www.romaned.nl



Koel- en vriescellen | Koel- en vrieshuizen | Productieruimten  
Wanden, gevels, plafonds | Geïsoleerde deuren, ramen en luiken |  
Koel- en vriescontainers

Bouwen met Kennis van condities

