



REMMERS BOUWBEDRIJF

RICHARD MARIJNISSEN, *directeur*

JOHN POOTJES, *commercieel manager bedrijfshuisvesting*

DE TOEKOMST VAN DISTRIBUTIECENTRA: VAN VERDOZING NAAR GROEN LOGISTIEK PARK



Als ontwikkelaar en bouwer van een distributiecentrum dat volledig is ingebed in een spectaculair landschap loopt **Remmers Bouwbedrijf** voorop in de broodnodige vernieuwing van het logistiek vastgoed. Het Tilburgse familiebedrijf vindt het vanzelfsprekend dat de vastgoedsector zélf met oplossingen komt voor urgente maatschappelijke vraagstukken zoals verduurzaming. Directeur **Richard Marijnissen** en commercieel manager bedrijfshuisvesting **John Pootjes** pleiten voor een brede blik. 'Als transportland moeten we veel creatiever gaan denken in oplossingen.'

John Pootjes en Richard Marijnissen

Dat in ons land tal van functies om ruimte vragen is een terugkerend issue in het debat over de ruimtelijke ordening. Een debat dat vaak heftige reacties teweegbrengt en partijen niet per se dichterbij elkaar brengt. De ‘verdozing’ van het landschap met grootschalige distributiecentra is precies zo’n bewogen thema. De markt voor logistiek vastgoed is de afgelopen jaren stevig gegroeid, net als de weerstand tegen deze ontwikkeling. Overheden werken aan restrictieve maatregelen. Tegelijkertijd zal de economische noodzaak voor distributiecentra in transportland Nederland alleen maar toenemen. Het is, kortom, tijd voor oplossingen, vinden collega’s Richard Marijnissen en John Pootjes van Remmers Bouwgroep. ‘Dit is de toekomst, óók voor ons als ontwikkelaars en bouwers. Hoe gaan we als maatschappij om met deze vraagstukken? Waar gaat men nog accepteren dat dit soort grootschalige functies worden gebouwd? Daar moeten we vanuit de vastgoedwereld over meedenken én meehelpen in het aandragen van oplossingen. Die creativiteit hebben we ook als sector, we moeten ons steentje bijdragen.’

GROTE VRAAG

Voor Remmers Bouwgroep gaat een opdracht dan ook altijd om meer om het neerzetten van een gebouw an sich. Richard: ‘Dat is typisch de gedachte van een klassieke aannemer. Terwijl we het moeten hebben over veel meer dan het gebouw alleen. Natuurlijk is materiaalgebruik en dergelijke heel belangrijk, maar kijk vooral ook naar het gebied eromheen. Hoe ga je voor de locatie de beste oplossing bereiken?’ Ruimtelijke ordening is dan ook vooral iets wat markt en overheid samen moeten oppakken, vindt hij. ‘De overheid moet ons niet alleen maar regels opleggen, maar echt met ons aan tafel gaan zitten. Wij ervaren overigens dat ze daar ook echt open voor staan. Dat zijn goede bewegingen.’ Tegelijkertijd moet ook markt aan de bak. ‘Er ligt een gezamenlijk vraagstuk. De vraag naar logistieke distributiecentra blijft gewoon heel groot de komende jaren.’

NATUURINCLUSIEF

Onder meer omdat Remmers Bouwgroep over een eigen ontwerpstudio beschikt, is het bedrijf daadwerkelijk in staat om in eigen huis met oplossingen te komen. Waaronder vernieuwende concepten voor logistieke centra, die juist een bijdrage leveren aan een vitale en duurzame leefomgeving. Richard: ‘De crux zit in de inpassing van het distributiecentrum. Er wordt doorgaans in project vaak geen enkele aandacht geschonken aan de buitenkant. Zo ontstaat het beeld van anonieme vierkante dozen, waar niemand op zit te wachten. Wij kijken met onze ontwerpen juist naar wat er mogelijk is aan inpassing aan de omgeving, zoals het gebruik van groen. Een mooi voorbeeld is

ons concept voor een distributiecentrum welke helemaal is ingebed in het landschap.’ Het idee ontstond omdat er bij een ander project veel grond moest worden afgegraven om het pand te realiseren. In plaats van dat in duizenden vervuilende vrachtladingen af te voeren, ontstond het idee de grond creatief in te zetten en hiermee een groen landschap te maken met verschillende hoogtes, waar je kunt parkeren en recreëren. Alle installaties zijn verwerkt in het ontwerp waarbij het pand volledig zelfvoorzienend kan zijn en mogelijk ook ingezet kan worden als ‘energiecentrale’ voor andere panden in de omgeving, of zelfs voor een nabij gelegen woonwijk. John: ‘Dit is een natuurinclusieve, duurzame oplossing voor een

**‘DE MINDSET
MOET OM: HET
DISTRIBUTIECENTRUM
NIET MEER ALLEEN
ALS EEN PROBLEEM
ZIEN’**



**‘DE VRAAG NAAR
LOGISTIEKE
CENTRA BLIJFT
GROOT DE
KOMENDE JAREN’**

RICHARD MARIJNISSEN
directeur Remmers bouwgroep





‘VANUIT DE VASTGOEDWERELD MOETEN WE MEEDENKEN IN HET AANDRAGEN VAN OPLOSSINGEN VOOR URGENTE PROBLEMEN’

JOHN POOTJES

Commercieel Manager
bedrijfshuisvesting Remmers
bouwgroep

VOORAL BEZIG MET:

Klantrelaties, acquisitie,
projecten

WIL BEREIKEN:

Duurzame groei en waarde voor
klanten

OVER TIEN JAAR:

Dan wil Richard stoppen
**HET KANTOORMOMENT VAN
DE DAG:**

Is wanneer het commercieel
team even samenkomt om niet
alleen successen en ideeën te
delen, maar ook om het gezellig
en leuk te hebben met elkaar
Zakelijke terugblik 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

7, je bent op mijn leeftijd nog
niet waar je moet zijn, je moet
altijd doelen blijven houden

BESTE ZAKELIJKE

BIJEENKOMST:

Montea reality check

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2024

LEUKSTE DINER:

Dat is ons commercieel diner

GROOTSTE VERLIJES:

Afscheid van mijn vader

ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT IS JE PLAN VOOR 2025:

Toonaangevende groei van
het bedrijf, versterking van
klantrelaties in een dynamisch,
hecht commercieel team

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Ik kijk ernaar uit om kansen
te creëren voor interessante,
duurzame en uitdagende
projecten die niet alleen
bijdragen aan de groei van
Remmers, maar ook aan mijn
persoonlijke ontwikkeling

‘DE BRANCHE HEEFT ZELF EEN OPDRACHT EN EEN GROOT BELANG OM GOED OM TE GAAN MET RUIMTELIJKE ORDENING’

distributiecentrum. Het gebouw is volledig verwerkt
in het landschap.’

OPDRACHT

Het concept kan op veel bijval rekenen, onder
meer vanuit de branchevereniging DILAS waar
Remmers Bouwgroep actief in is. ‘Het is cruciaal
dat we vanuit de branche beseffen dat we alle
inwoners van steden en dorpen in Nederland
moeten meenemen in nieuwe oplossingen, want
de aversie tegen logistiek vastgoed is gewoon heel
erg groot, en soms ook terecht. Het kan echt nog

zoveel beter!’, stelt Richard. Het meenemen van
bewoners en andere stakeholders bij projecten doet
Remmers Bouwgroep dan ook altijd zelf. John: ‘We
nemen de omgeving mee in wat er gaat komen en
wat voor invloed dat heeft voor bewoners, zoals
parkeren of bezonning. Omdat we mensen van het
begin af aan meenemen, kunnen we ontwerpen
ook nog aanpassen.’ Wat voor rol verwachten
de collega’s van de overheid als gespreks- en
samenwerkingspartner? Richard: ‘De directeur-
generaal van het ministerie van VRO was laatst te
gast bij Logistiek Nederland op het hoofdkantoor
Van Mossel. Het brede gevoel in de branche is
dat het veel te traag gaat bij de overheid met
zowel visie als concrete maatregelen. Ja, daar ligt
zeker een pijnpunt. Maar laten we vooral ook als
branche beseffen dat we zelf een opdracht én een
groot belang hebben om goed om te gaan met de
ruimtelijke ordening.’

STEPPING STONE

Ondertussen wordt de ruimte voor distributiecentra
steeds schaarser. Een goede inpassing in de
omgeving wordt dus alleen maar relevanter de
komende jaren. Daarbij is vooral een ruime blik
belangrijk. Richard: ‘We moeten er alles op loslaten:
het energievraagstuk, transport, milieu, ruimte,
noem maar op, om daarmee tot echt nieuwe,
creatieve oplossingen te komen. De mindset moet
om: het distributiecentrum niet meer als alleen een
probleem zien.’ De rol van de overheid zou er dan
uit kunnen bestaan dat ze gebieden toewijst waar
de logistieke centra zijn toegestaan. De rol van de
markt is vervolgens te zorgen dat de impact op
de omgeving zo beperkt mogelijk is. John: ‘Denk
daarbij vooral breed. De oplossingen zijn echt

legio. Zoals meervoudig ruimtegebruik, hergebruik
van materialen, zelfvoorzienend, multifunctioneel.
Kunnen we iets op het dak doen? Combinaties
maken de omgeving? Hoe brengen we de natuur
terug?’ Brownfields, voormalige haven- en
industriegebieden, zouden heel geschikte locaties
zijn om te herontwikkelen tot groene logistieke
bedrijvenparken, stellen de collega’s. ‘Ze liggen vaak
al buiten de steden, aan knooppunten en snelwegen
waardoor het omliggende gebied er minder last van
heeft. Een pluspunt is dat deze gebieden zelfs een
stepping stone kunnen zijn om de natuur weer de
stad in te trekken.’

MODERN FAMILIEBEDRIJF

Ook op het ‘eigen’ industriegebied is Remmers
actief. Het bedrijf bouwde hier in de jaren 80
en 90 bedrijfsruimten voor grote internationale
opdrachtgevers als Fuji die naar Europa trokken.
Het eigen kantoor uit 1992 is net helemaal
verbouwd en van top tot teen aangepast aan de
wensen en eisen van de moderne kantoorgebruiker.
Richard: ‘Er staan hier ook panden die zo’n
slag eigenlijk niet meer aan kunnen. Wij kijken
er nu naar of we panden kunnen gaan opkopen
en volledig te gaan herbouwen of upgraden. We
doen dat enerzijds als belegger, maar er zit ook
een andere gedachte achter. We kijken als modern
familiebedrijf naar de vraagstukken om ons heen.
Kunnen we die op een andere manier in gaan
vullen, wat kunnen we daar in betekenen? We
behoren niet tot de grootste bedrijven van het
land, maar als stevige middenklasse belegger,
ontwikkelaar en bouwer zijn we wel bezig om
daar groots in te denken en echt met nieuwe
oplossingen te komen.’