

Deel 25 in de serie 'Locatiekeuze van'

# Jysk bouwt mega-dc Lelystad aan haven met ruimte voor uitbreiding

Johan van Leipsig

Gepubliceerd: 07 mrt. 2024



Jarno Lindeman, projectmanager Jysk. Foto: Arvid Kastermans

Jarno Lindeman is een trots man. De projectmanager van de Deense retailer Jysk heeft in de vorm van een nieuw distributiecentrum in Lelystad een bijzonder mooie klus onder zijn hoede. Het gebouw wordt niet alleen bijzonder qua vormgeving maar ook wat betreft duurzaamheid steekt Jysk zijn doelen niet onder stoelen of banken.

“Daar ligt de haven, op nog geen 200 meter afstand van het nieuwe dc”, zegt Lindeman terwijl hij vanuit zijn [tijdelijke onderkomen](#) - gelegen naast het nieuwbouwterrein - naar buiten wijst. Als projectmanager superviseert Lindeman het gehele traject van het nieuwe distributiecentrum, vanaf het aanvragen van de bouwvergunning tot de realisatie.

Lindeman legt uit hoe het bedrijf [in Lelystad](#) terecht is gekomen. “Vanwege de demografie, de spreiding van de winkels, waren we al van plan om naar Nederland te komen. Het was toen zoeken geblazen naar een stuk grond dat groot genoeg was voor een dc van tussen de 140.000 en 156.000 vierkante meter, maar die groottes zijn moeilijk te vinden.

We hadden naast Lelystad een optie in Vlissingen. Maar dan zit je in het buitengebied. Hoe krijg je alle goederen en mensen daar? Ook de haven was wat verder weg. Verder hebben we naar Brunssum in Limburg gekeken. Dat lag qua levering aan België en Frankrijk prima, maar weer net iets te lastig om het dc te belevaren, ook qua het aantal transportbewegingen. In Lelystad zat een containerterminal bij de haven en het stuk grond ligt er direct naast. We willen zoveel mogelijk per water laten aanvoeren dus dat was een groot voordeel.”



De bouw van het nieuwe dc heeft maandenlang stilgelegen wegens gestegen prijzen en onzekerheden in de wereld. Begin februari werd bekend dat er weer vooruitgang was. Jysk heeft contracten getekend met Körber en Voestalpine voor de levering van de automatisering en staalconstructie voor het nieuwe distributiecentrum.

## Hoogbouwmagazijn

[Jysk](#) gaat in Lelystad werken met twee gloednieuwe hoogbouwmagazijnen van 46 meter hoog met in totaal 164.000 palletplaatsen. “Dat is eigenlijk niet te krijgen in bestaande panden, dus dat was de belangrijkste reden om nieuw te bouwen, naast de grootte ervan. Anders hadden we een dc moeten bouwen van zo’n 350.000 tot 400.000 vierkante meter.”

De twee magazijnen staan bijna als twee grote bewakers achter een lager gedeelte, waar de zendingen worden klaargemaakt voor transport. Helemaal aan de voorkant bevindt zich het kantoorgedeelte met een kantine waar iedere dag drie maaltijden worden bereid en ook een fitness- en relaxruimte met een daktuin zit. Er is bovendien op het stuk grond ruimte voor een eventueel derde magazijn als de markt verder aantrekt, licht Lindeman toe. In totaal komen er straks 350 mensen te werken. Het nieuwe distributiecentrum in Lelystad zal producten leveren aan Jysk-winkels en klanten in Nederland, België, het VK en Ierland.

## Deel 25 in de serie 'Locatiekeuze van'

De logistieke sector in Nederland groeit snel en veel vierkante meters aan opslagruimte worden toegevoegd aan locaties buiten de bekende - maar nog altijd populaire - logistieke hotspotregio's in Noord-Brabant en Noord-Limburg. Door ruimtegebrek wijken bedrijven steeds vaker uit naar andere 'logistieke hotspots' in onder meer Flevoland, Gelderland, Overijssel en zelfs Drenthe en Groningen groeien in populariteit. Maar waar wordt er gebouwd en hoe komt een locatiekeuze tot stand? In de [serie 'Locatiekeuze van...'](#) vertellen logistiek dienstverleners meer over hun nieuwbouw of nieuwbouwplannen.

[Naar de serie](#)

## LEED

De retailgigant is bijzonder trots op de duurzame aspecten die in het nieuwe gebouw een plaats krijgen. “We gaan niet, zoals de meeste andere logistieke dienstverleners, bouwen met Breeam, maar wij nemen het mondiale keurmerk [LEED](#) over. En dan gaan we voor de hoogste variant daarvan: Platinum. Dat is net wat strenger en als we dat hier op deze locatie goed uitvoeren kunnen we het gemakkelijk als blauwdruk gebruiken voor andere internationale vestigingen zoals Spanje. Bij Breeam heb je geen zware eisen voor ventilatie van het ‘industrial area’. Je kijkt dus puur naar je kantoor. Bij LEED gelden die ventilatie-eisen voor het gehele complex, dus alle HVAC-aspecten (heating, ventilation en air conditioning red.) zijn meteen duurzaam en zorgen voor een gezonde werkomgeving voor de mensen.”



Andere duurzame aspecten van het nieuwe gebouw zijn de materiaalkeuze van de gevelbekleding, de betonelementen aan de voorzijde, de aanwezigheid van daktuinen verspreid over het pand, waterdoorlatende stoepen en parkeervakken en een grote houten trap in het kantoorgedeelte. Ook worden de toiletten met slechts 1,2 liter water doorgespoeld in plaats de meer gangbare zes liter. We zijn zelfs aan het kijken naar mogelijkheden voor vacuüm toiletten. En uiteraard is het gebouw gasloos. “We wilden graag veel meer zonnepanelen leggen maar dat mocht helaas niet. We mogen niets terugleveren aan stroom, ook levering aan de burens kan helaas niet omdat het [stroomnet](#) te vol zit.”

## Jysk krijgt grote burens

De strook grond waarop het nieuwe dc komt is nog leeg. Maar straks heeft Jysk grote burens zoals [Bol](#) & Bestseller. Ook die bouwen er een nieuw distributiecentrum waar veel mensen komen te werken. “We willen straks de handen ineen slaan als het gaat om mensen werven en wellicht zelfs samen trainingen aanbieden. Want het dc gaat werken met een hoge mate van automatisering en daar is goed gekwalificeerd personeel voor nodig. Dat wordt nog een hele uitdaging.”



Toen Jysk van plan was om naar Nederland te komen, was het zoeken geblazen naar een stuk grond dat groot genoeg was voor een dc van tussen de 140.000 en 156.000 vierkante meter. Uiteindelijk viel de keuze op Lelystad vanwege de containerterminal om de hoek.

Jysk heeft inmiddels contracten getekend met Körber en Voestalpine voor de levering van de automatisering en staalconstructie voor het nieuwe distributiecentrum in Lelystad. Midden april verwacht Jysk een keuze te maken voor de aannemer en dan kan de bouw beginnen. Geplande opleverdatum: 2027.