



# Eerste meerlaagse multifunctionele XXL stadshub van Nederland

Amsterdam heeft er een icoon bij op het gebied van last mile en warehousing: het ctPark Amsterdam Cityhub.

Meerlaags, zelfvoorzienend qua energie en multifunctioneel met een uniek XXL-formaat. Het nieuwe ctPark Amsterdam Cityhub kent zijn gelijke niet in Nederland. Vastgoedontwikkelaar Wim Beelen heeft onmiskenbaar een nieuwe standaard neergezet voor de last mile delivery.



De kantoorruimte is riant met een doorlopende glaspui.

**A**n het water in de Hemhaven van Amsterdam, slechts 2 kilometer verwijderd van de Amsterdamse binnenstad en op een steenworp afstand van Zaandam, verrijst het indrukwekkende meerlaagse ctPark Amsterdam Cityhub. Het is strategisch gelegen, met directe toegang tot de ringweg A10 en het Noordzeekanaal.

Het gebouw bestaat uit zes bouwlagen met vier etages voor 125.000 m<sup>2</sup> productie-, opslag -en distributieruimte, 1.600 (overdekte) parkeerplekken voor auto's, bestelbussen, bak- en vrachtwagens en 200 laad- en losperrons. De vijfde en zesde etage zijn gereserveerd voor 11.000 m<sup>2</sup> riante kantoorruimtes met doorlopende glaspuien, die een fantastisch uitzicht bieden op Amsterdam aan de ene en Zaandam aan de andere kant. Toekomstige gebruikers, variërend van e-commercepartijen, pakketdiensten en retailers tot bedrijven uit de bouw, horeca en foodsector, kunnen hier ruimtes huren vanaf 2.500 m<sup>2</sup> en flexibel inrichten

voor de gewenste logistieke activiteiten: opslag en/of crossdocking, Value Added Logistics of een hybride variant.

#### **Strategische multimodale locatie**

Het is de perfecte locatie voor multimodaal goederen-transport naar de Amsterdamse binnenstad. Zelfs zeecontainers kunnen hier aangevoerd en gelost worden op de 360 meter lange los- en laadkade voor overslag op (elektrische) binnenvaartschepen. De infrastructuur van de stadshub richting de binnenstad is geoptimaliseerd voor elektrisch wegverkeer van vrachtwagens, bestelbussen en bakfietsen, zodat ze zo min mogelijk (verkeers)hinder ondervinden. Ook de twee grote hellingbanen voor de ontsluiting van het logistieke verkeer van en naar de opslag- en distributieruimte springen in het oog. Voor de elektrische vrachtwagens, bestelbussen en bakwagens zijn de overdekte parkeerplaatsen en laad- en losperrons

## 'Enorme reductie CO<sub>2</sub> en ruimtegebruik door bundeling logistieke handelingen'

heel ruim ontworpen, zodat een vloeiende distributie gewaarborgd is. Ook is er aan een laadplein gedacht met twaalf snellaadstations om de voertuigen op te laden. Beelen heeft het in pandige parkeren bewust de ruimte gegeven, omdat de gebruikers van de cityhub dat graag willen. "Meestal realiseren ontwikkelaars dc's en hubs zonder goede parkeerfaciliteiten, omdat dit geld kost. Ik heb dat vanuit het belang van de huurders anders aangepakt."

Voor de overslag vanuit de vrachtwagen op het binnenvaartschip staan hijskranen in de aanslag op de 360 meter lange pier. Voor bakfietsers die hun kleine producten en pakketjes bezorgen, zijn er in de cityhub twee speciale liften gemaakt, zodat ze zich snel kunnen verplaatsen.

### Ruime infrastructuur naar wens van gebruikers

De lay-out van de infrastructuur in en rondom de

### DE MEEST OPVALLENDE SPECS VAN CTPARK AMSTERDAM CITYHUB

- 125.000 m<sup>2</sup> opslag met een groei van 80.000 m<sup>2</sup> mezzanine
- 360 meter lange laad- en loskade
- 16.000 pv-panelen en tien windturbines
- 1.600 overdekte parkeerplaatsen
- 200 laad- en losperrons

stadshub is bedacht met de wensen van de toekomstige gebruikers in gedachten. De omvang, het ontwerp en de inrichting zijn met geen enkel ander logistiek centrum in Nederland te vergelijken. Conceptontwikkelaar van vastgoed en vastgoedinvesteerder Wim Beelen van Larendael sprak met tien potentiële gebruikers van de ctPark Amsterdam city-



De hellingbanen ontsluiten het wegverkeer van de cityhub.

## 'Mijn voormalige transportbedrijf heeft de Amsterdamse binnenstad 20 jaar lang bediend, dus ik ken alle haken en ogen, maar ook de mogelijkheden'

hub. Hij vroeg hun hoe de ideale last mile-logistiek eruit moet zien. Beelen: "Het gaat daarbij om de koplopers in de betreffende segmenten." Mede op basis van deze input ontwikkelde Beelen in drie jaar tijd een marktrijp concept. Ook langlopende vergunningstrajecten waren een oorzaak van deze lange aanlooptijd. "Natuurlijk kunnen dergelijke procedures altijd sneller, maar er wordt hier ook iets groots gerealiseerd dat de last mile-logistiek in een nieuw perspectief zet en bijdraagt aan een emissievrije binnenstad van Amsterdam", vertelt Beelen.

### Funcities stapelen en integreren

Vanuit Beelens historie als recycling- en transportbedrijf van sloop- en bedrijfsafval kent de rasonderne-mer als geen ander het ideale scenario van de last mile-delivery naar de binnenstad. "Mijn voormalige

transportbedrijf heeft de Amsterdamse binnenstad 20 jaar lang bediend, dus ik ken alle haken en ogen, maar ook de mogelijkheden. Het goederentransport vanuit het warehouse of de hub naar de binnenstad is veruit het duurste en meest inefficiënte onderdeel van de supply chain. Vaak zie je nu nog dat ieder bedrijf zijn eigen elektrische vervoer naar de binnenstad heeft, waardoor de grote binnensteden overbelast raken. Dat moet dus in mijn ogen anders. Het betekent dat je zoveel mogelijk transporten moet clusteren, door een cityhub en de directe omgeving daarvan multimodaal in te richten. Dan kun je transporten efficiënter inzetten en daarmee 80 procent van het aantal vervoersbewegingen reduceren."

### Vertical farming

Daarnaast heeft Beelen van meet af aan ingezet op het

De cityhub is hemelsbreed 2 km van de Amsterdamse binnenstad verwijderd.



stapelen van functies in de cityhub. Letterlijk gefaciliteerd door meerlaags te bouwen en figuurlijk door productie/assemblage, op-/overslag, distributiewerkzaamheden en transportfaciliteiten te integreren onder één dak. Behalve goederenop- en overslag en orderverwerking gaat hier bijvoorbeeld ook vertical farming plaatsvinden. Vers voedsel (onder meer groente en fruit) wordt straks in grote hoeveelheden geteeld, vervolgens verpakt en direct getransporteerd naar de afnemers in de binnenstad. "Er zijn geen separate faciliteiten voor nodig; productie en logistiek van vers voedsel vinden hier onder één dak plaats. Deze bundeling en integratie van logistieke handelingen zorgen voor een enorme CO<sub>2</sub>-reductie en besparing van het ruimtegebruik", stelt Beelen, die benadrukt dat hij het concept voor deze Amsterdamse cityhub bedacht voordat de verdozingsdiscussie over distributiecentra in Nederland losbarstte. "Ik las in 2019 in de krant dat de voormalige chemieproducent Chemtura de fabriek op deze locatie zou sluiten", vertelt hij. "De grond was ernstig verontreinigd met pesticiden. Ik heb op eigen risico de grond gekocht en eerst laten saneren. Vervolgens is er een 360 meter lange kade aangelegd en ben ik op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming."

### Multi-tenant

Die bestemming was geënt op een multi-tenant ontwikkeling, waarbij grote e-commercebedrijven, de food- en horecasector en retailers gewoon naast elkaar in de Amsterdamse cityhub hun volledige last mile delivery-operatie afwerken. Deze opzet is vernieuwend, want de meeste dc's worden verhuurd aan één gebruiker. "Daarbij is de ontwikkelaar gefocust op de koper en financieel gewin. Bij mijn concept heb ik geredeneerd vanuit het belang van de gebruikers en hoe deze het beste hun last mile delivery-operatie kunnen uitvoeren qua faciliteiten en indeling van ruimten."

Elke gebruiker huurt een vrij indeelbare ruimte vanaf 2.500 m<sup>2</sup> die volgens Beelen flexibel in te richten is met een op- en overslagsysteem en een werkplaats voor het verzendklaar maken voor producten. Zelfs de inbouw van een mezzaninevloer is mogelijk omdat de



Wim Beelen

fundering sterk genoeg is gemaakt voor dergelijke voorzieningen. Ook is er rekening gehouden met de opslag van gevaarlijke stoffen en batterijen; enkele ruimten zijn ADR-proof gemaakt.

### Eigen energie

De ctPark Amsterdam Cityhub is volledig zelfvoorzienend qua energieopwekking. Tien windturbines op het dak van de kantoren en 16.000 pv-panelen zorgen ervoor dat er minimaal 10 Megawatt opgewekt kan worden. Transportmiddelen kunnen op het eerder genoemde laadplein via twaalf snellaadstations worden geladen; een vrachtwagen bijvoorbeeld is volgens Beelen binnen een half uur 'bijgetankt'.

Per 1 november 2022 is de verhuur van de cityhub van start gegaan. Beelen heeft het vastgoed verkocht aan exploitant CTP die meerdere cityhubs in Europese steden onder haar hoede heeft. Beelen is van plan om als de Amsterdamse cityhub een succes wordt, dit multi storey-stadshubconcept voor de last mile-delivery verder uit te rollen in Nederland. ■