

# Duurzaam & Circulair Warehouse

DC Groningen Westpoort



Te huur 24.673 m<sup>2</sup> | vanaf 10.214 m<sup>2</sup>

verwachte  
**Q2**  
2025  
oplevering



# Een toekomstbestendig en circulair DC

DC Groningen Westpoort is een logistiek complex van ca. 24.614 m<sup>2</sup> (exclusief pompenkamer à 59 m<sup>2</sup>) op een terrein van ca. 38.700 m<sup>2</sup>. Het warehouse is geschikt voor één gebruiker voor het geheel, maar kan ook flexibel opgedeeld worden in twee units met eigen kantoorruimtes.

Unit A is 14.400 m<sup>2</sup>, Unit B is 10.214 m<sup>2</sup>. Hiermee biedt DC Groningen Westpoort ruimte aan verschillende gebruikerswensen en bent u verzekerd van een efficiënte en toekomstbestendige locatie.

Deze ontwikkeling voldoet aan de hoge duurzaamheidseisen voor de BREEAM-NL Excellent certificering. De Nexteria bouwformule zorgt er voor dat dit pand aantoonbaar circulair gerealiseerd wordt met een zeer lage CO<sub>2</sub>-Footprint.

De natuur krijgt volop aandacht op het terrein en de groene omgeving wordt met zorg voor flora en fauna ingericht. De ecologische inpassing van de nieuwbouw en buitenruimte, zorgen voor een werkomgeving waar ook de mens zich thuis voelt.



- Gebouwpaspoort
- Losmaakbaar / demontabel
- Minimale milieu belasting
- Subsidiabel



- Minimale CO<sub>2</sub>-Footprint
- Gasloos
- Energie neutraal



- BREEAM-NL gecertificeerd
- Hoogwaardige kwaliteit
- Optimaal werkklimaat
- Groene (werk)omgeving
- Laadpalen voertuigen

- Logistieke Hotspot Noord-NL
- Scandinavië-route
- Last-mile Groningen Centrum
- Direct aan de A7



## Bedrijventerrein Westpoort

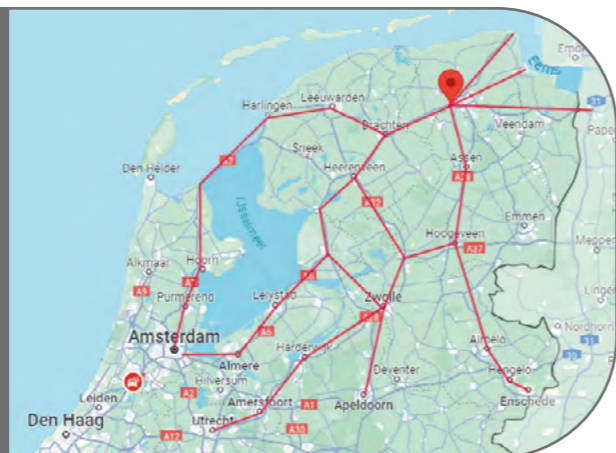
Op de meest strategische plek tussen de Randstad en Noord-Duitsland – aan de westzijde van de stad Groningen, langs de A7 – verrijzen de contouren van het nieuwe bedrijvenpark Westpoort.

Westpoort is als grootste regionale bedrijventerrein bestemd voor gemengde bedrijvigheid, transport en distributie en grote (inter-)nationale bedrijven.

Westpoort wordt uiteindelijk 150 hectare groot en zal groen en duurzaam ingericht worden met diverse gezamenlijke voorzieningen. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt veel aandacht besteed aan de leefkwaliteit voor omwonenden, de ontwikkeling van duurzame energie, waterberging en klimaatadaptatie, natuurverbinding en natuurontwikkeling, landschapsbescherming en recreatieve ontwikkelingen.



Heerenveen	50 km	Bushalte (lopen)	0,3 km
Hoogeveen	70 km	Snelweg A7	0,5 km
Zwolle	110 km	Groningen Centrum	8 km
Almelo	120 km		
Hengelo	140 km	Centraal Station	8 km
Enschede	150 km	Groningen Airport	16 km
Apeldoorn	150 km	Eemshaven	40 km
Amsterdam	170 km	Delfzijl Haven	43 km
Amersfoort	170 km	Lelystad Airport	125 km
Utrecht	180 km	Amsterdam/Schiphol	180 km
Rotterdam	240 km	Bremen (DU)	200 km



## Locatie met (inter)nationale mogelijkheden

Direct aan de A7 gelegen, vormt de locatie een perfecte uitvalsbasis voor transport naar Noord-Duitsland, Denemarken, Zweden, Finland of Noorwegen. De route naar Scandinavië ligt voor de deur!

Westpoort fungeert als knooppunt voor transport van en naar de Randstad en belangrijke afzetgebieden in het noorden en oosten van Europa.

Met vliegveld Groningen Airport Eelde nabij en Lelystad Airport op 125 km afstand.

### Last-Mile distributie

De locatie bevindt zich in de logistieke hotspot Noord Nederland en is uitermate geschikt voor zowel internationale als lokale logistiek. De korte afstand tot Groningen Centrum en de 4 speciaal voor bedrijfsbusjes ontworpen docks, maken dit pand zeer geschikt voor Last-Mile activiteiten.

Grotere bedrijven hebben zich hier al met dc's gevestigd: Aldi, Radial Netherlands (e-commerce fulfilment), ColliCare Logistics, LCW (Logistiek Centrum Westpoort), Wovar (groothandel).

**Totaal 24.673 m<sup>2</sup> BVO**

**21.602 m<sup>2</sup>**  
Warehouse

**59 m<sup>2</sup>**  
Pompenkamer

**Unit A**  
**12.741 m<sup>2</sup>**  
Warehouse

**Unit B**  
**8.861 m<sup>2</sup>**  
Warehouse

**1.928 m<sup>2</sup>**  
Mezzanine

**1.750 kVA**  
Stroomaansluiting

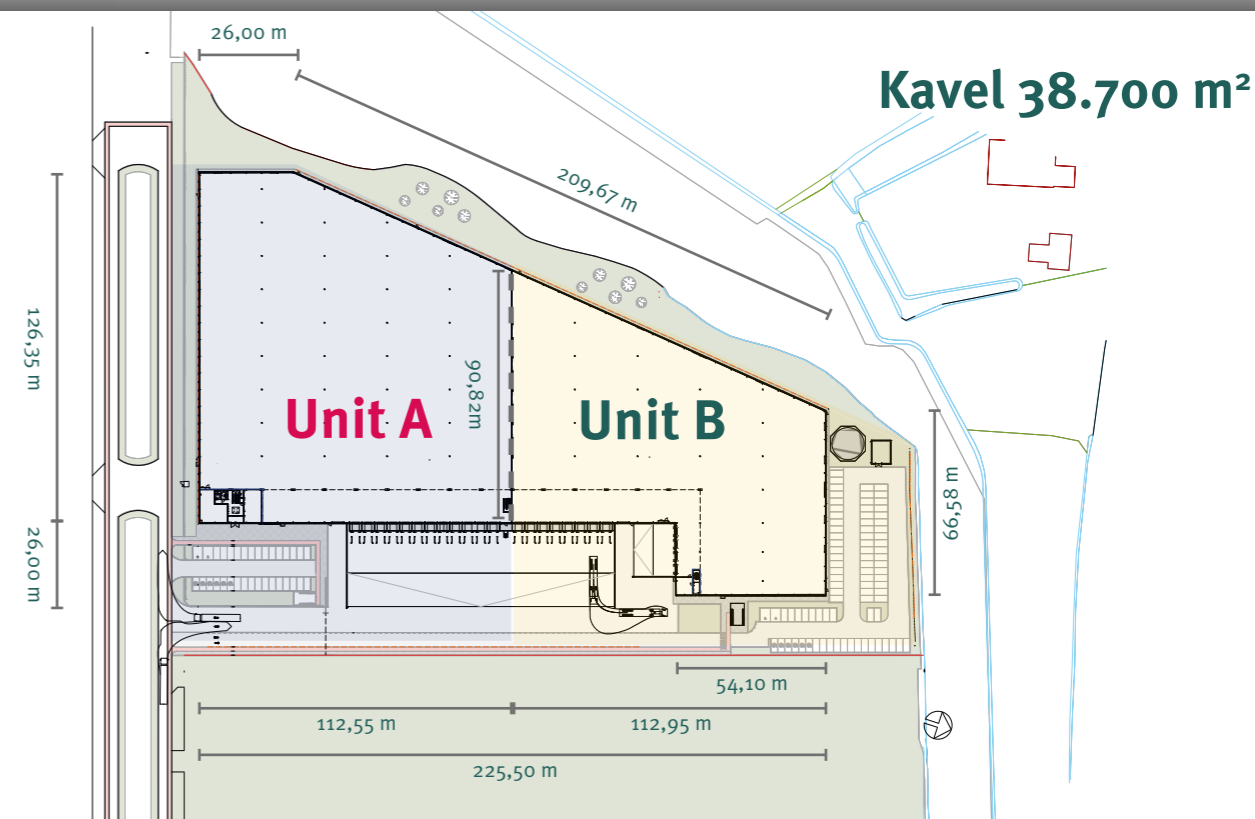
**1.099 m<sup>2</sup>**  
Mezzanine

**829 m<sup>2</sup>**  
Mezzanine

**1.084 m<sup>2</sup>**  
Kantoor

**560 m<sup>2</sup>**  
Kantoor

**524 m<sup>2</sup>**  
Kantoor



Bremen	200 km
Hamburg	300 km
Brussel	350 km
Calais	500 km
Berlijn	580 km
Kopenhagen	630 km
Parijs	650 km
Londen	680 km
Praag	800 km
Gotenburg	930 km
Oslo	1100 km
Warschau	1100 km
Stockholm	1280 km



	Unit A	Unit B	Totaal
Kantoor begane grond	Ca. 280 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>
Kantoor 1e verdieping	Ca. 280 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Kantoor 2e verdieping	Ca. n.v.t.	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Docks	12 st.	8 st.	20 st.
Maaivelddeuren	1 st.	1 st.	2 st.
Last-mile docks	n.v.t.	4 st.	4 st.
Palletplaatsen			
bij smalle gangen	Ca. 28.000 st.	16.000 st.	44.000 st.
bij brede gangen	Ca. 22.000 st.	12.500 st.	34.500 st.
Fietsenstalling	1 st.	1 st.	2 st.
Parkeerplaatsen totaal	33 st.	85 st.	118 st.
waarvan elektrisch	6 st.	6 st.	12 st.



- 20 loading docks
- 4 last mile docks
- 2 overheaddeuren op maaiveldniveau

- 12,2 m vrije hoogte
- 50kN/m<sup>2</sup> vloerbelasting max.
- 90kN puntlast max.

## Technische Specificaties

BREEAM<sup>®</sup> NL  
EXCELLENT

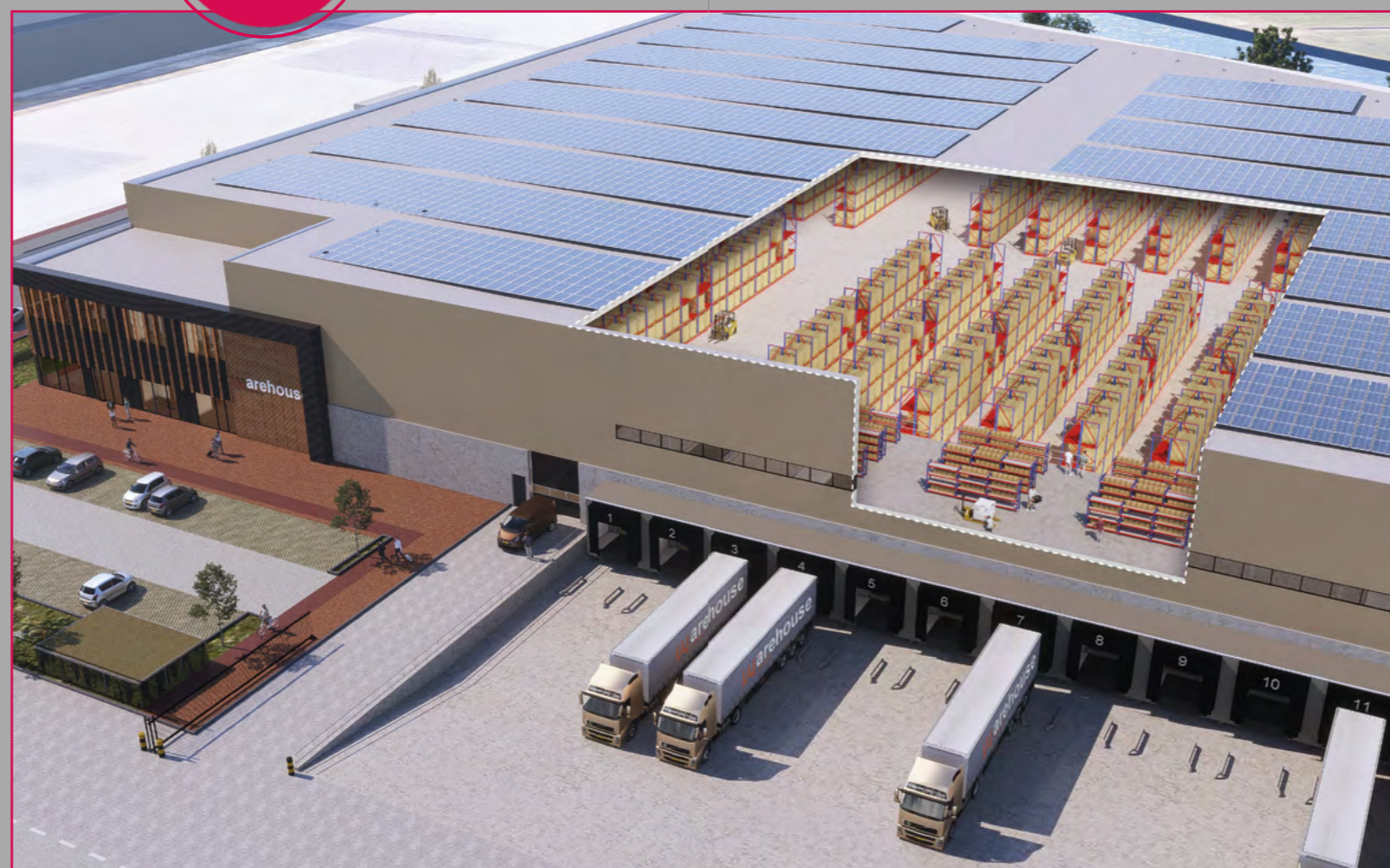
### Gebouweigenschappen

Het warehouse is geschikt voor één gebruiker voor het geheel, maar kan ook flexibel opgedeeld worden in twee units voor twee gebruikers, met eigen kantoorruimtes en bijbehorende voorzieningen.

Op de mezzanine(s) bestaat tevens de mogelijkheid om extra kantoorruimte te creëren.

Met extra aandacht voor een gezonde werkomgeving, zijn de kantoren voorzien van veel glas. Dat zorgt voor een zo natuurlijk mogelijke daglichtinval. Goede ventilatievoorzieningen zorgen voor een gezond binnenklimaat.

Het gebouw is omzoomd met veel groen en het terrein wordt ingericht in nauwe samenwerking met een ecooloog en landschapsarchitect.



### Warehouse

- Kolommenstructuur van 12 x 22,5m breedte
- Vloervlakheid conform NEN 2747 vlakheidsklasse 2
- Constructie gevolgklasse CCII
- Een gecertificeerd ESFR sprinklersysteem, type K25, voldoet aan de FM Global-normen
- Brandslanghaspels, brandalarm en ontruimingssysteem
- LED-verlichting (200 Lux + 1m) geschakeld op bewegingsmelders
- Dak geschikt voor het aanbrengen van PV-panelen 18kg/m<sup>2</sup>

#### Expeditiezone (eerste 22m vanuit de gevel)

- Vloervlakheid conform NEN 2747 vlakheidsklasse 4
- Expeditiezone vloerbelasting 25kN/m<sup>2</sup>
- Voorzien van aanrijdbeveiliging t.p.v. vrijstaande kolommen en bedrijfsdeuren

#### Dockstraat

- 20 loading docks (ca. 1 per 1.000m<sup>2</sup> warehouse)
- Vloerbelasting tussen de levellers 15kN/m<sup>2</sup>
- Elk dock voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur van 3x3 m1
- Elk dock met elektrisch hydraulische leveller met een dynamische belasting van 60kN
- Elke leveller 2,0x2,5m (bxd) geschikt voor vrachtwagens
- 2 overheaddeuren op maaiveldniveau (4x4,5m), elektrisch bedienbaar

#### Last-mile Docks

- 4 stuks voor bestelbussen, handbediend en af te stellen op hoogte van de bestelbus





## Kantoor Unit A

Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping  
Hoogwaardig afgewerkt kantoor  
Uitbreiding mogelijk op Mezzanine  
1 platform personenlift

- Voorzien van systeemplafonds, wand- en (tapijt) vloerafwerking, tegels en pantry
- Koelen, verwarmen en ventileren d.m.v. VRF-systeem
- LED-verlichting, gem. 500 Lux, op bewegingsmelders
- Kabelgoten t.b.v. elektrische aansluitpunten (2st/10m<sup>2</sup>) en databekabeling
- Buiten zonwering (elektrisch bedienbare screens) t.p.v. gevelkozijnen oost-, west- en zuidgevel

## Mezzanine

- Gepositioneerd boven de expeditie zone
- Voorzien van een balustrade
- Veel daglichttoetreding
- LED-verlichting (200 Lux + 1m) geschakeld op bewegingsmelders (1 per 100m<sup>2</sup> BVO)

12m diepte  
4,3m vrije hoogte onder mezzanine  
5kN/m<sup>2</sup> vloerbelasting  
1 kantelhek per unit



## Kantoor Unit B

- Casco opgeleverd (Optioneel: afwerking conform Unit A)
- Begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping
- Uitbreiding mogelijk op Mezzanine

## Terrein

- Gescheiden verkeersstromen voor vrachtwagens, auto's en fietsers
- De in- en uitgangen zijn voorzien van elektrische bediende schuifpoorten met intercom systeem
- Terrein aan 2-zijden voorzien van spijlenhekwerk, 2m hoog incl. overklimbeveiliging
- LED-verlichting op de gevels, boven de docks en bij de parkeerplaatsen
- Twee (brom)fietsenstallingen
- Laadpalen (12x) voor het elektrisch laden van personenauto's (2x11kW)
- 1 trafo van 1750 kVA







## Ontwerpvisie

Het distributiecentrum ligt aan de kop van het bedrijvenpark Westpoort in Groningen. Het gebouw richt zich met het eerste kantoor (Unit A) naar de Dublinweg en is het visitekaartje van het complex.

Het tweede kantoor (Unit B) ligt een kwartslag gedraaid op het andere uiteinde van het gebouw. Door de markante ligging op de hoeken, vormen de kantoren de trekkers naar de entrees en de plek voor ontvangst van personeel, de bezoekers en vrachtwagenchauffeurs.

### Verbinding met de omgeving

Door een brede landschappelijke groenstrook aan de achterzijde en door de warme, zachte kleurstelling van de hal is een mooie vloeiende overgang naar het omliggende Groninger landschap gecreëerd.

### Kantoor en werkplekken

Alle lichte en prettige werkplekken liggen langs de gevel en profiteren door het toepassen van veel glas optimaal van daglicht en uitzicht. De functionele ruimtes (berging, techniek en sanitair) liggen daarentegen langs de gesloten zijde van de hal. Glasstroken in de gevel zorgen voor het inbrengen van daglicht in de hallen.

Het gebouw ligt met zijn rug naar het open Groningse landschap. Alle verkeersbewegingen door vrachtwagens en personenauto's liggen aan de andere zijde van het complex, dat grenst aan het omliggende bedrijvenpark.

Door de gescheiden routing voor vrachtwagens, personenauto's en fiets/voetgangers doet in dit plan de functionaliteit geen afbreuk aan de veiligheid op de locatie.

### Mens en Natuur

De positionering en de vormgeving van de kantoren verkleint het grote volume van het distributiecentrum terug naar een menselijke maat. Het gebruik van glas en natuurlijke materialen geven de kantoren een duurzame en verwelkomende uitstraling.

### Magazijnen

In maatvoering (hoogte en constructiestructuur) zijn de magazijnen afgestemd op reguliere en gangbare stellingssystemen voor opslag van uiteenlopende goederen. Naast 20 docks voor trucks en 4 docks voor busjes, beschikt het dc over twee grote maaivelddeuren, waardoor er ook rechtstreeks met grote voertuigen de hal in- en uitgereden kan worden.



## Duurzaam en circulair

### Paris Proof

Met een zeer lage CO<sub>2</sub>-Footprint voor de daadwerkelijke materiaalgebonden én operationele CO<sub>2</sub>-uitstoot, past dit vastgoedobject uitstekend in een groen portfolio. Het gasloze en energie-opwekkende gebouw, draagt positief bij aan uw eventuele ESG/ CSRD rapportage en de richtlijnen van de Paris Proof Indicator.

- Het dakoppervlak biedt de mogelijkheid om een veelvoud aan PV-panelen te installeren. Met het overschot aan opgewekte stroom zou het pand als energiecentrale voor de omgeving kunnen functioneren.

### Aantoonbaar Circulair

De toegepaste duurzame, losmaakbare en circulaire producten zijn geborgd in het Nexteria Gebouwpaspoort, zodat het over 30 jaar duidelijk is welke materialen het gebouw bevat. Maar nog belangrijker: welke materialen weer opnieuw gebruikt kunnen worden en dus ook aan het eind van de gebruiksduur hun geld nog opleveren.

- Losmaakbaar: o.a. de hybride constructie, vrijdragende entresol/ mezzanine.
- Circulaire materialen: o.a. circulair constructiestaal, volledig gebout en herbruikbaar.
- Met materiaalleveranciers wordt een Terugnagegarantie afgesloten, materialen behouden dus een toekomstige waarde.

### BREEAM-NL Excellent

Als gebouweigenaar kunt u met een BREEAM-NL Excellent certificaat een aanzienlijk fiscaal voordeel behalen over uw investering. Het is een duurzaamheidsmethodiek, die verder gaat dan het verduurzamen van een gebouw.

- U krijgt een gecertificeerd, gezond-gebouw van een geborgde hoogwaardige kwaliteit.
- Gasloos, minimaal energieverbruik en terugleveren van stroom (zonnepanelen).
- Groene omgeving met zorg voor flora en fauna.

### Landschapsinrichting

Er worden gerichte keuzes gemaakt met het oog op beleving van groen en landschap, biodiversiteit en klimaatadaptatie. De ecologische inpassing van de nieuwbouw en buitenruimte, zorgen voor een werkomgeving waar ook de mens zich thuis voelt.

- West- en Noordzijde: bosplantsoen, bloemrijk grasland en een oeverzone.
- Kantoorruimtes en P-plaatsen: hagen, bloemrijk grasland, losse wintergroene en sterke beplanting.



## Verkoop/ Verhuur door:



### Verkoop

**Thom Bode**

+31 (0)6 13 96 73 16  
thom.bode@cushwake.com

**Kai Veerman**

+31 (0)6 53 11 46 09  
kai.veerman@cushwake.com

### Verhuur

**Diederik Oord**

+31 (0)6 20 48 97 85  
diederik.oord@cushwake.com

**Boudewijn Tolhoek**

+31 (0)6 20 48 97 41  
boudewijn.tolhoek@cushwake.com

## DC Westpoort

## Een ontwikkeling van:



**DevCo Real Estate**

Demmersweg 3  
7556 BN Hengelo (Ov.)

info@devco.nl  
www.devco.nl

+31 (0)6 19 89 04 63

### Projectpartners:

*Bouwconcept:*

**NEXTERIA B.V.**  
www.nexteria.nl

*Realisatie:*

**VDR Bouwgroep B.V.**  
www.vdrbouwgroep.nl

*Architect:*

**Bessels Architecten**  
www.bessels.com

2024-09-26

Disclaimer: aan de teksten en afbeeldingen uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.