

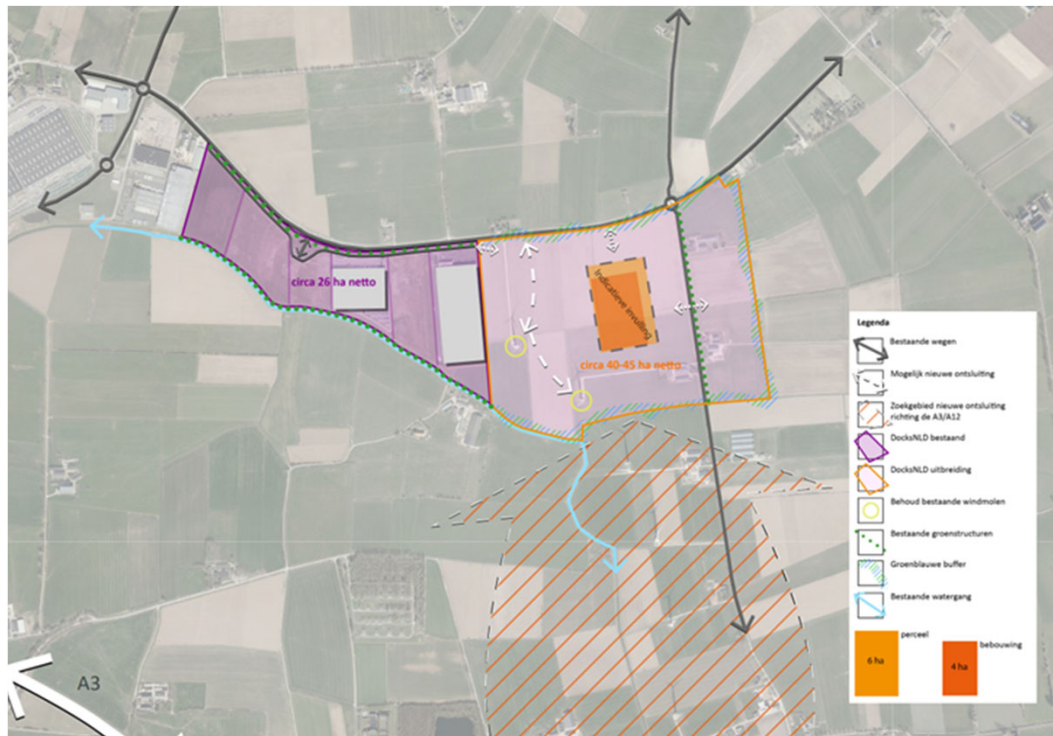
# **Informatieve bijeenkomst / werksessie gemeenteraad bedrijventerrein 's-Heerenberg**

*8 juni 2023*

# Inleiding gemeenteraad Montferland

- Toelichting proces (waar komen we vandaan, waar staan we nu)
- Toelichting kaders 'programma' en 'locatie' bedrijventerrein 's-Heerenberg
- Toelichting doel van de werksessie met introductie Royal HaskoningDHV

# Toelichting proces (waar komen we vandaan, waar staan we nu)

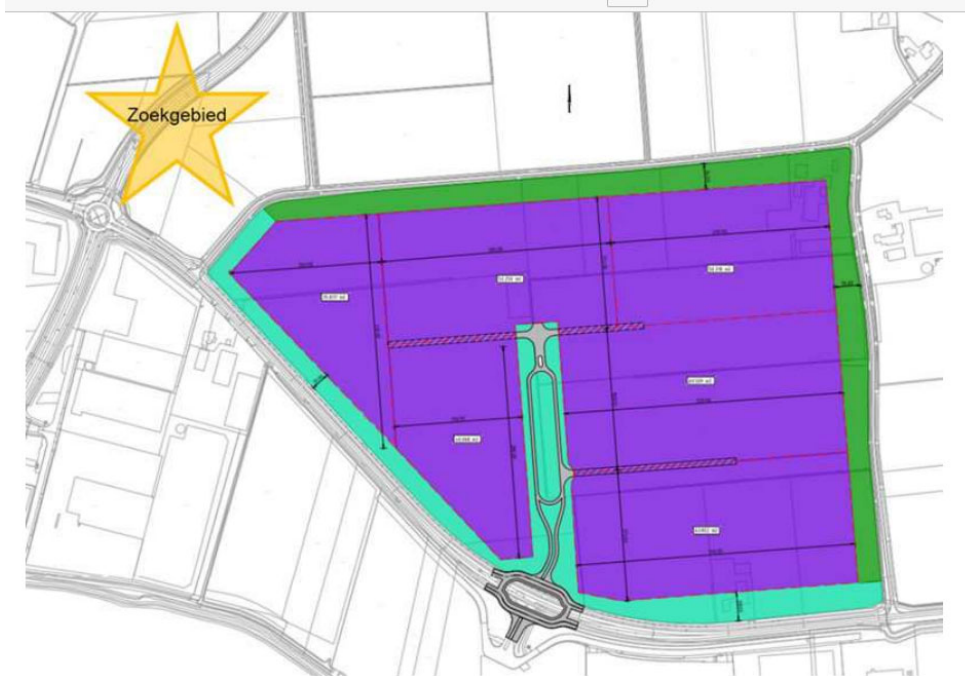


Uitsnede december 2019 vastgestelde structuurvisie DocksNLD

Periode 2016 – midden 2020

- Doorontwikkeling bedrijventerrein
- Vestigen voorkeursrecht
- Structuurvisie DocksNLD
- RPW 2017-2020 (geen behoefte)

# Toelichting proces (waar komen we vandaan, waar staan we nu)



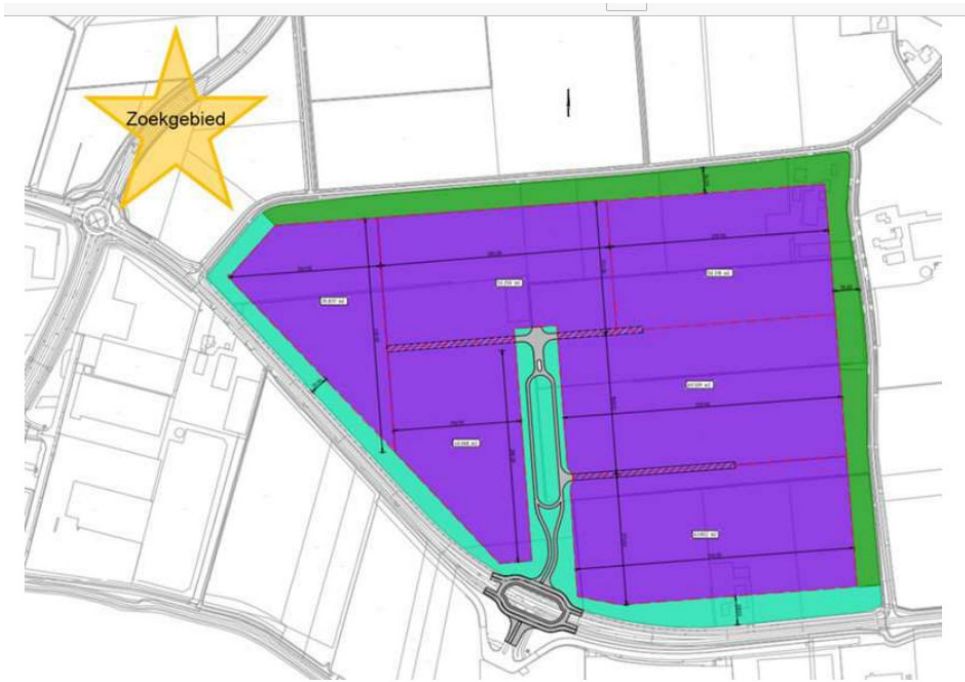
Uitsnede ingediende en geaccordeerde ontwikkelplan

Periode midden 2020 – 2021

- RPW 2021 - 2024 (wel behoefte – noordelijke locatie)
- Vestigen voorkeursrecht
- Indienen ontwikkelplan met 20 ha XXL logistiek, 10 ha 'witte raaf' en 6 ha ondersteunende functies



# Toelichting proces (waar komen we vandaan, waar staan we nu)



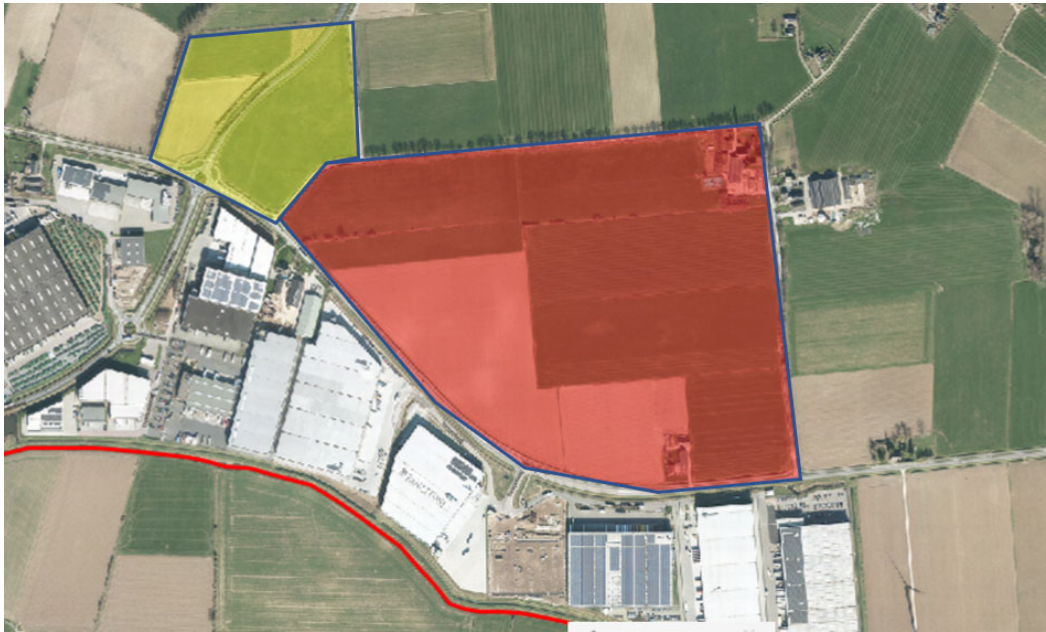
Uitsnede ingediende en geaccordeerde ontwikkelplan

Periode 2022 – heden

- Nieuwe raad/college – nieuwe inzichten
- Provincie wenst vast te houden aan de eerder gemaakte afspraken
- Motie Raad: oppakken ontwikkeling

# Toelichting kaders

## 'programma' en 'locatie' bedrijventerrein 's-Heerenberg'



Uitsnede ingediende en geaccordeerde ontwikkelplan

Rode arcering – ontwikkellocatie voor 20 hectare XXL logistiek. Deze locatie ligt vast.

Gele arcering – aanvankelijk beoogde ontwikkellocatie ondersteunende functies, zijnde:

- Clean Energy Hub
- truckparking
- Migrantenhuisvesting

Indien de wens bestaat, kan in samenspraak met regio/provincie hier mogelijk in detail van afgeweken worden qua locatie en programma

Kans voor lokale bedrijvigheid:

- Motie eind 2020 voor een locatieonderzoek lokale bedrijvigheid
- Inzet raadsakkoord op MKB
- Geen voorraad gemeentelijke bedrijfskavels, wel veel vraag

# Toelichting doel van de werksessie met introductie Royal HaskoningDHV

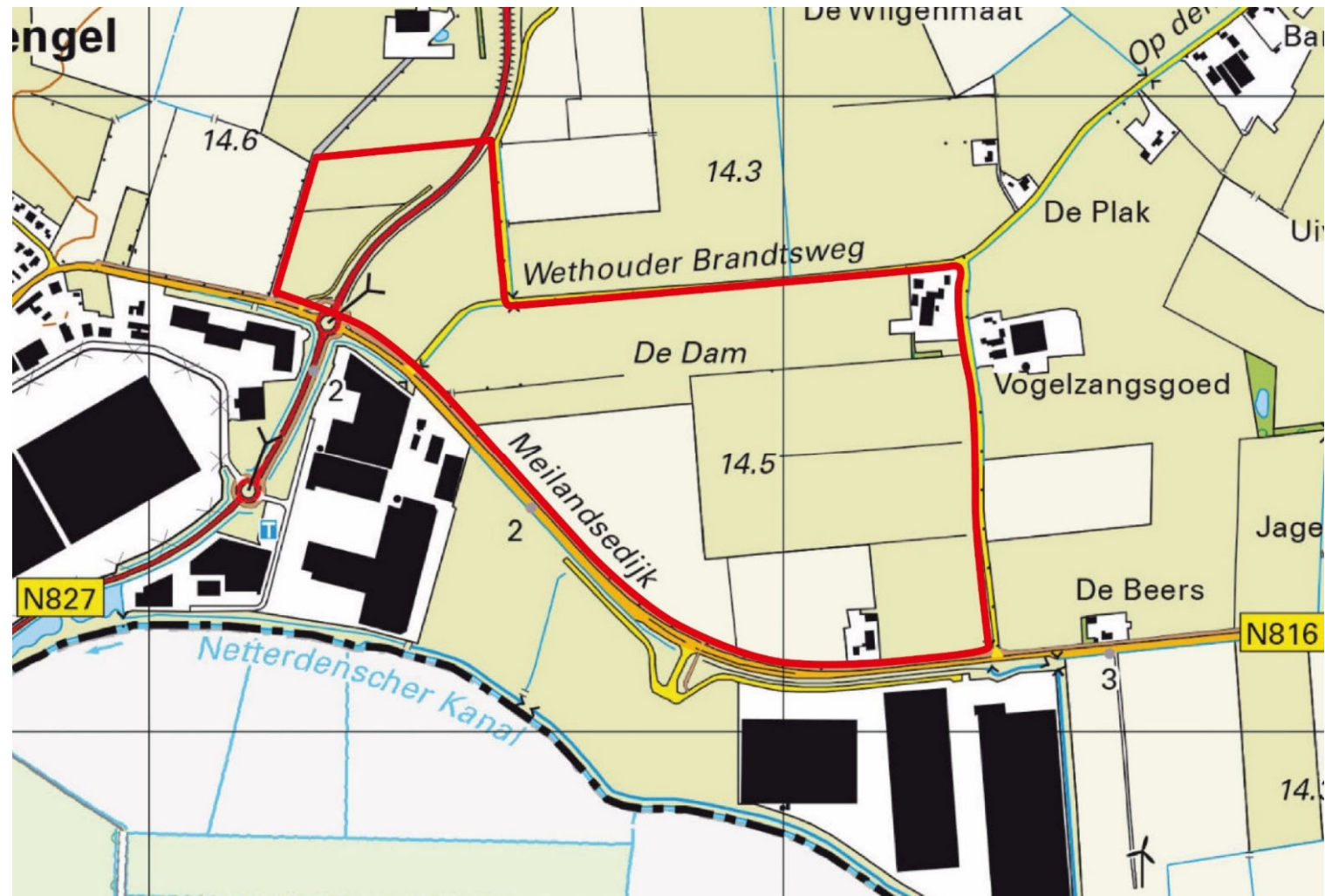
- Ophalen input om, gegeven de kaders, te komen tot een optimale invulling van het bedrijventerrein op verschillende thema's zoals landschappelijke inpassing, bedrijfsvoering, beeldkwaliteit, duurzaamheid, verkeersafwikkeling etc.
- Toezegging college (december 2022) 'het presenteren van een totaalvisie op de bedrijventerrein ontwikkeling in 's-Heerenberg'.
- Deze werksessie plus de verdere participatie moet leiden tot een optimale invulling van het bedrijventerrein.
- Gegeven het ontbreken aan voldoende capaciteit en specialistische kennis staat Royal HaskoningDHV ons bij.

# Agenda

- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

# Opgave

- Opstellen integraal stedenbouwkundig plan bedrijventerrein
- Locatie:



**Opgave**  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

# Opgave

## XXL-locatie RPW:

- Crossdock 1 kavel ong. 10 ha
- Warehouse 1 kavel ong. 10 ha./ 2 kavel 5 ha

## Zoeklocaties:

- Truckparking t.b.v. 120-140 vrachtwagens (ca. 2 ha)
- Migrantenhotel t.b.v. 300 mensen (ca. 1,5 ha)
- Clean Energy Hub 1 kavel (ca. 2,5 ha)

## Overige kansen:

- Lokale bedrijvigheid, kleinere kavels
- Landschappelijke inpassing bestaande bedrijvigheid
- Versterken lokale fiets- en wandelnetwerk



# Opgave

## ■ Landschappelijke inpassing



### Opgave

Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp



# Programma: voorbeeld crossdock (Venlo)



Opgave  
**Programma**  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp



# Programma: voorbeeld warehouse (Venlo)



Opgave  
**Programma**  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp



# Programma: voorbeeld Clean Energy Hub (Pesse)



Opgave  
**Programma**  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp



# Programma: voorbeeld Truck parking (Duiven)



Opgave  
**Programma**  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

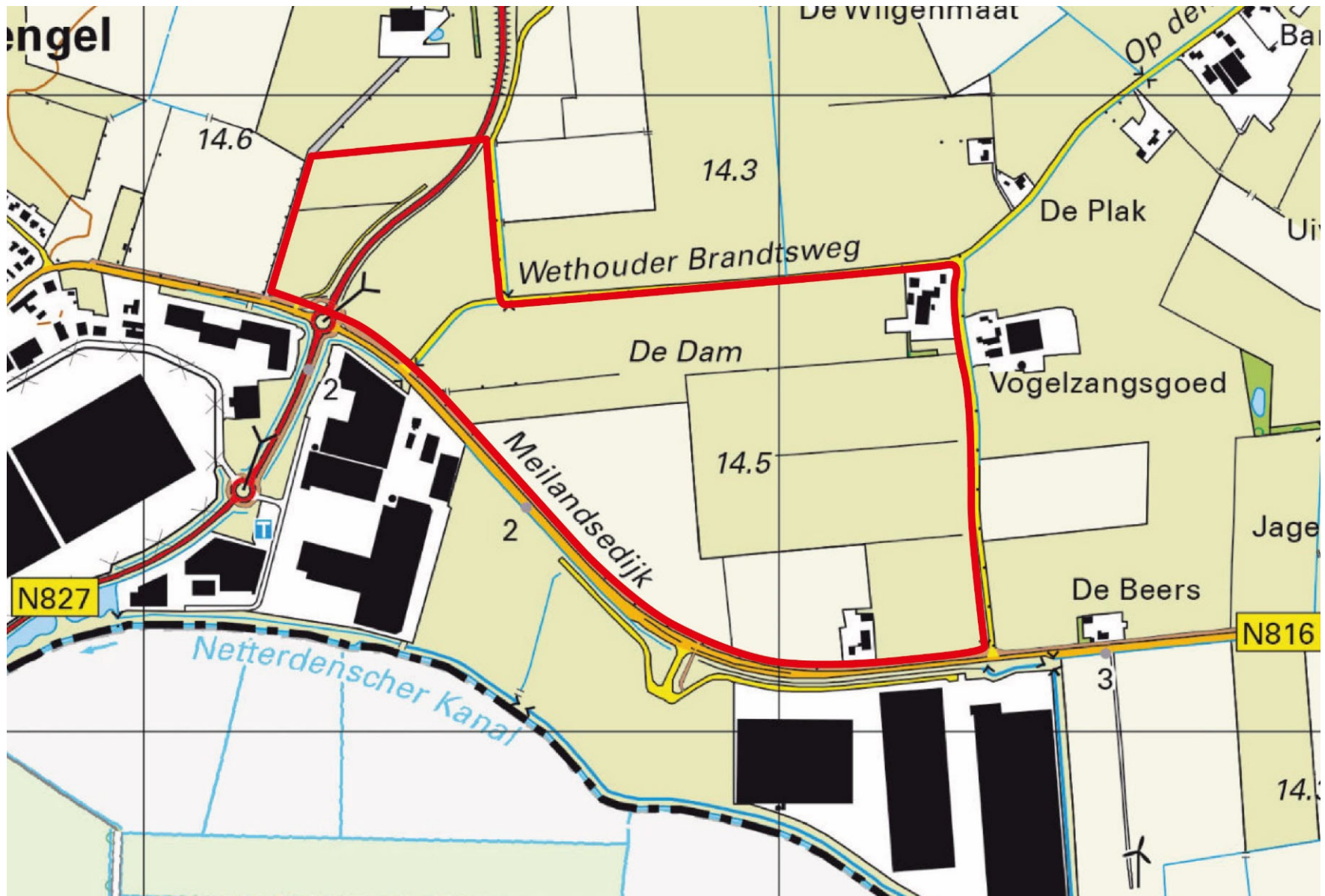


# Programma: voorbeeld arbeidsmigranten huisvesting ('t Veld)



Opgave  
**Programma**  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

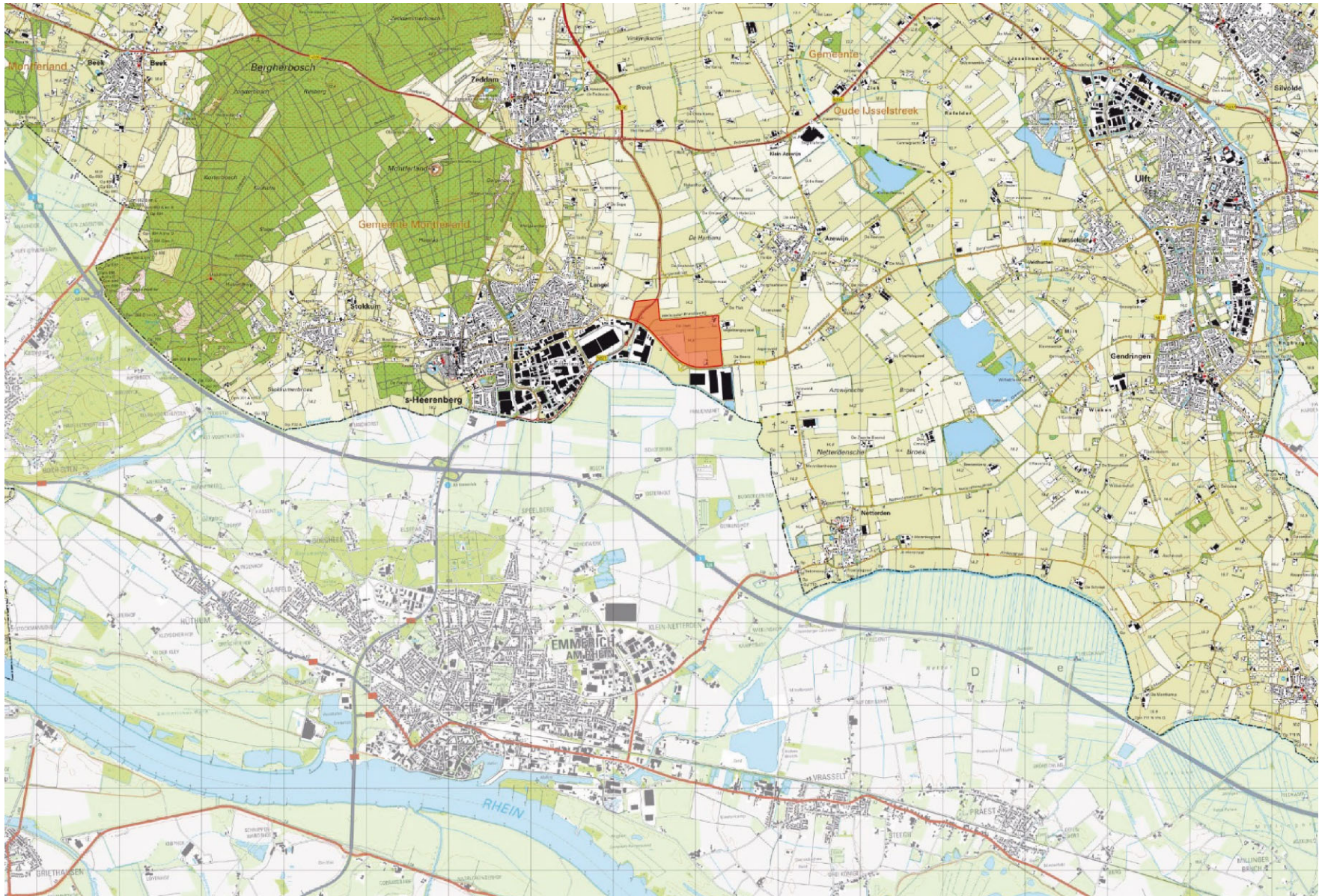
# Plangebied



- Opgave
- Programma
- Plangebied**
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp



# Plangebied in de regio



Opgave  
Programma  
**Plangebied**  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

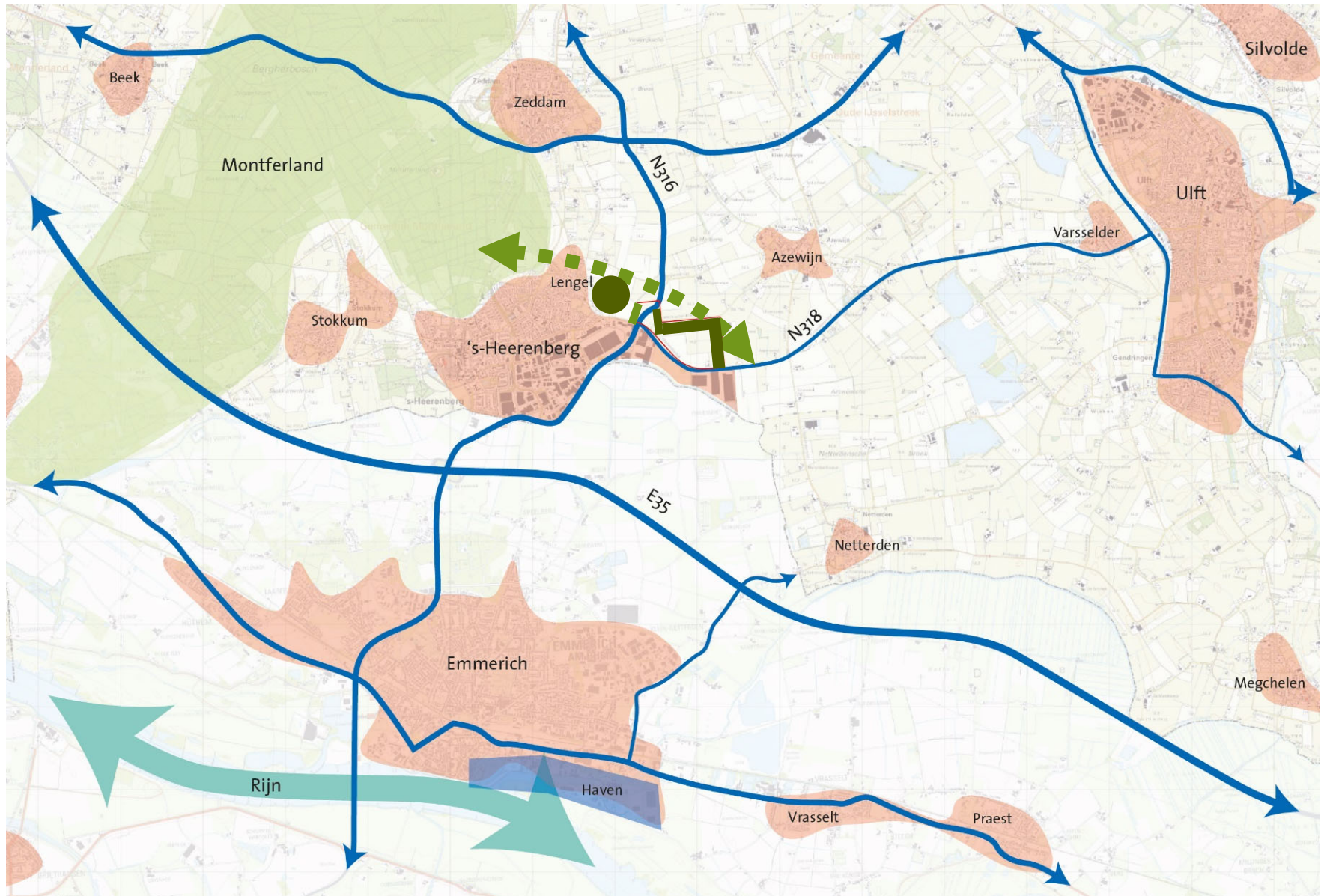


# Plangebied: aangrenzend project De Lakermaat



Opgave  
Programma  
**Plangebied**  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

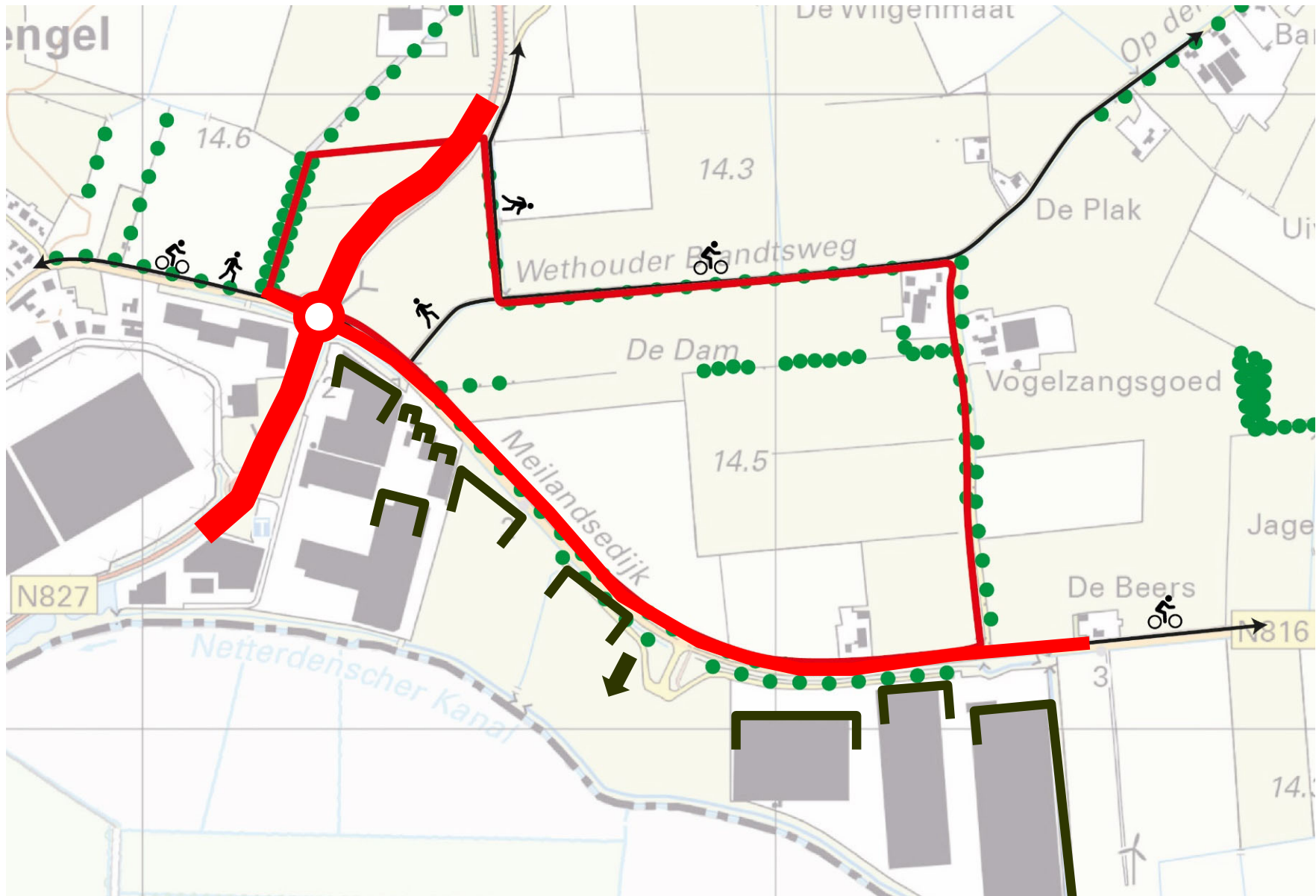
# Analyse: regio



Opgave  
Programma  
Plangebied  
**Analyse**  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

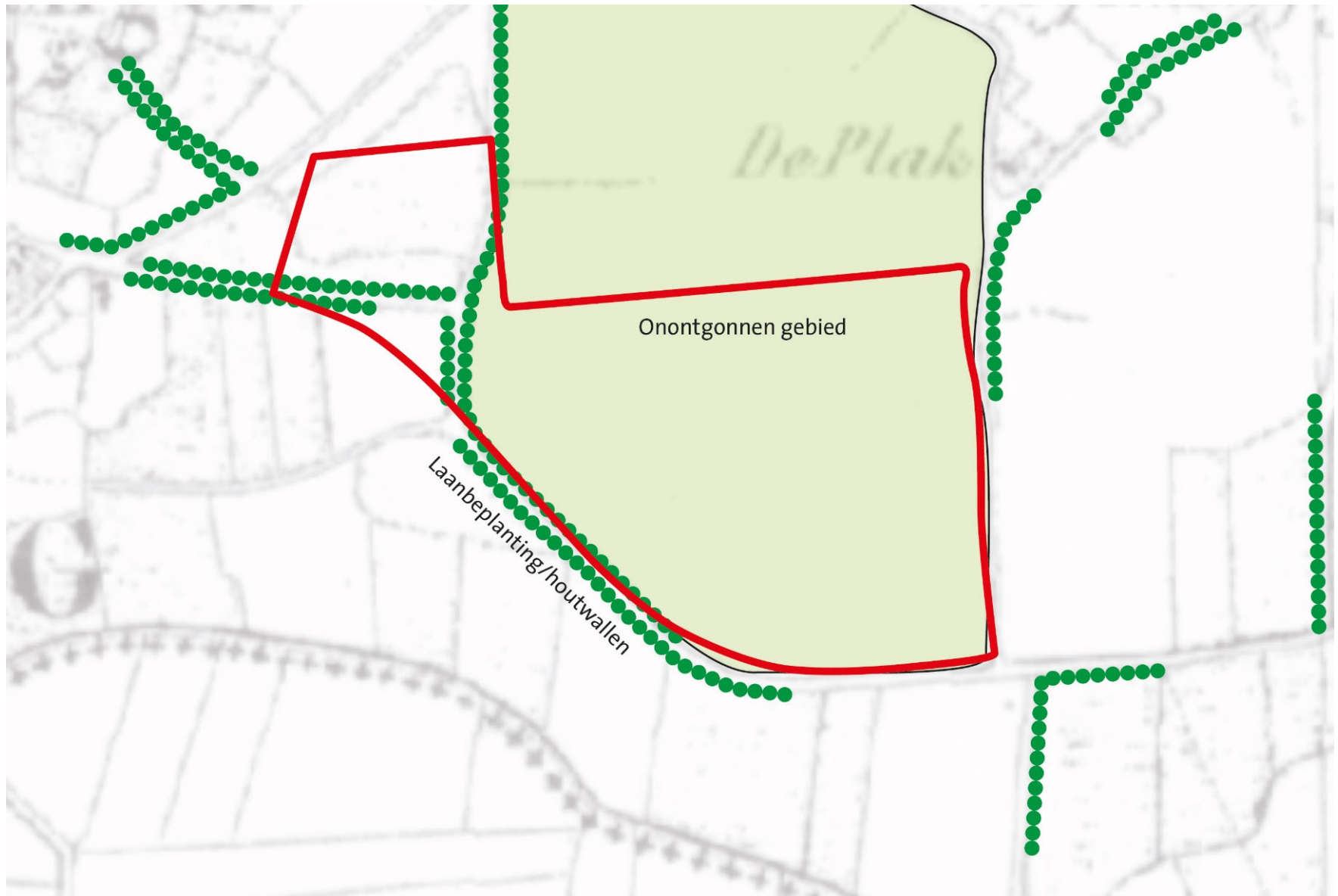


# Analyse: plangebied



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse**
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

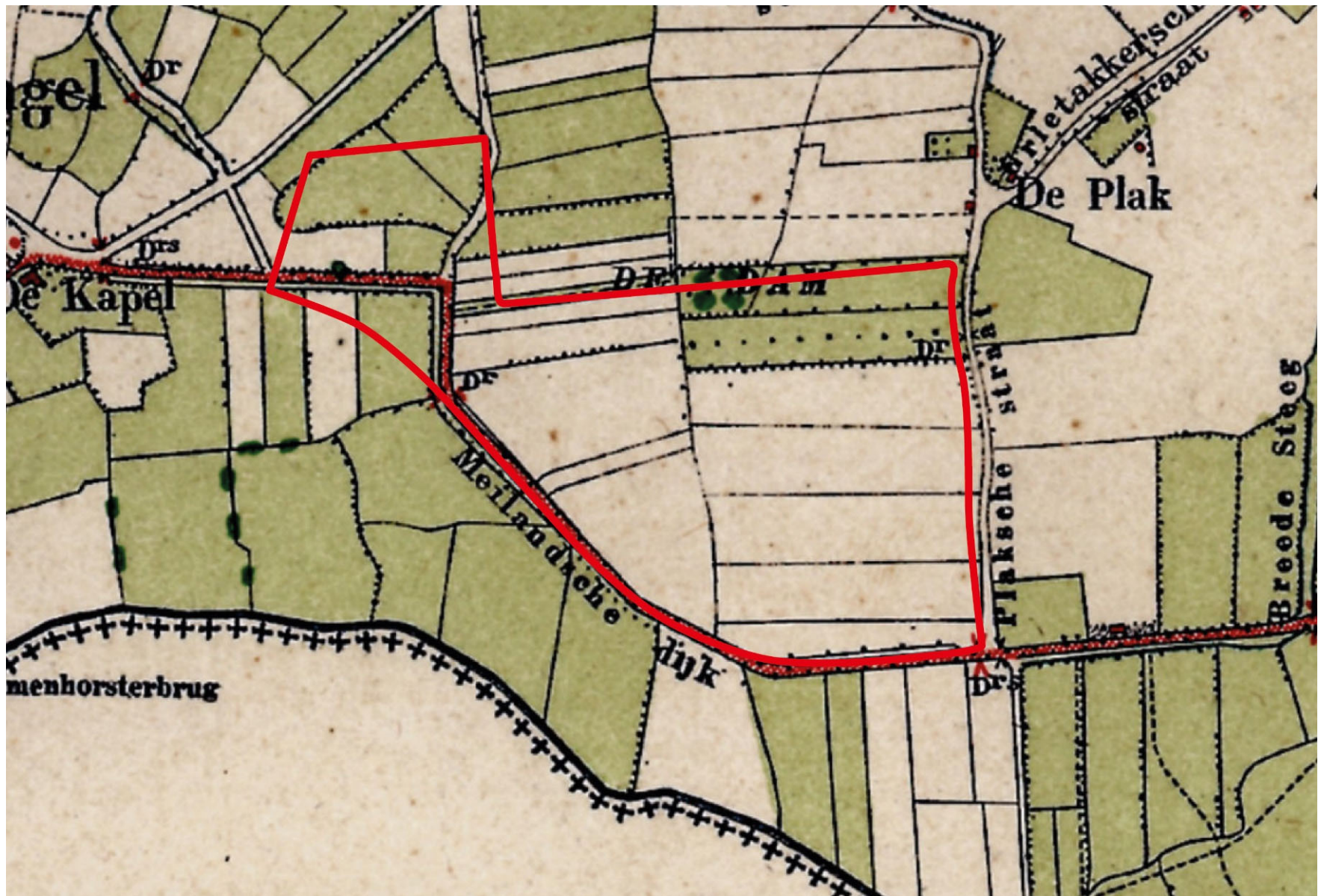
# Historische analyse: 1850



Opgave  
Programma  
Plangebied  
**Analyse**  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp



# Historische analyse: 1920



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse**
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp



# Historische analyse: 1920



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse**
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

# Analyse: enkele conclusies

- Vroeger geslotener landschap; pas na 1950 is het gebied opener geworden
- Goed ontsloten via de N316 en A12/E35 en gelegen in de buurt van het havengebied bij Emmerich
- Verbinding stuwwal Montferland - De Lakermaat - het grenskanaal
- Grootschalige gebouwen Meilandsedijk
- N316 > N816
- Bestaande rotonde N316-N816 voldoende capaciteit
- Vergroten rotonde N316-N816 (en toevoegen extra tak) negatief effect op de verkeersafwikkeling



# Uitgangspunten n.a.v. het programma

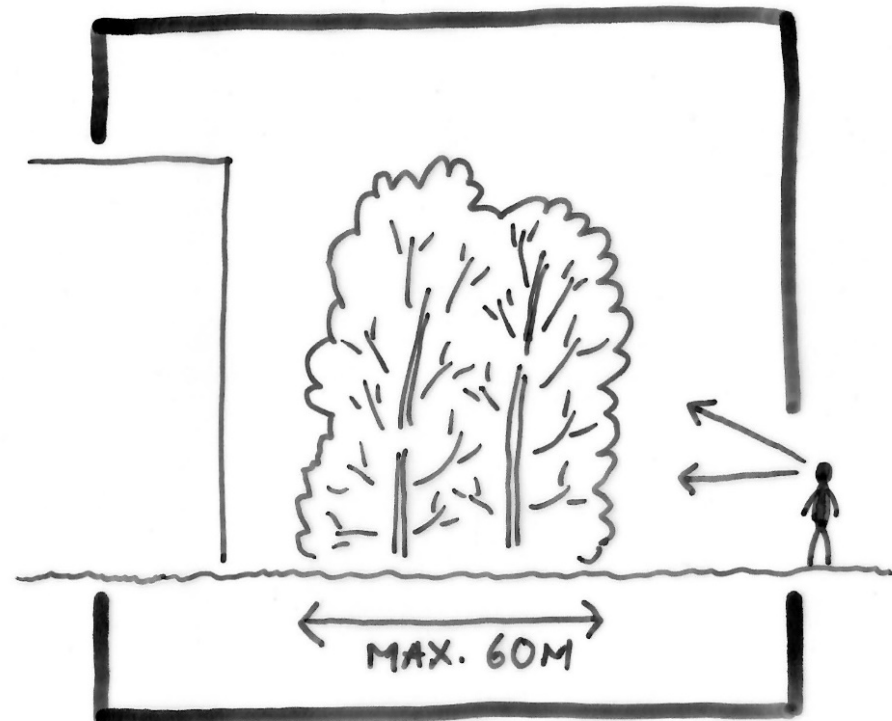
- 2-2,5 ha. Waterberging
  - Vormgeven in de landschappelijke inpassing
- Rondrijden voor vrachtwagens
  - Geen aanpassingen aan bestaande rotonde N316/N816
  - 2 ontsluitingen vanaf Meilandsedijk
- Landschappelijke inpassing
  - Strook van 60 meter langs noord en oostzijde (boscomplex, houtwallen, buiten de grenzen)

# Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

Biodiversiteit - inrichting openbare ruimte



Groenzone om zicht vanuit omgeving te blokkeren



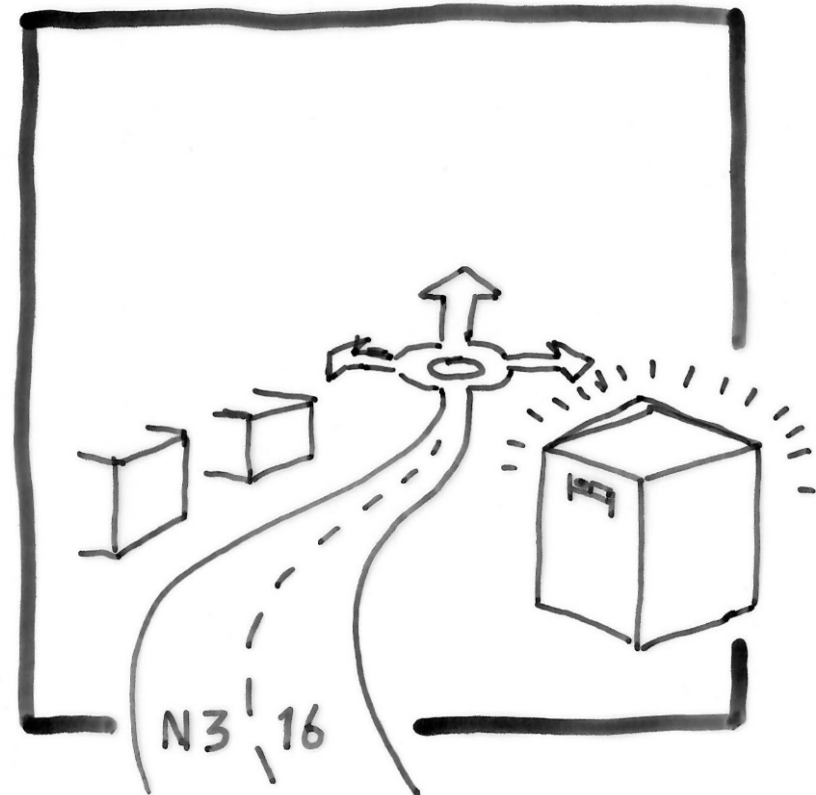
Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
**Uitgangspunten**  
Schetsontwerp

# Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

Profiel Meilandsedijk toegang naar 's-Heerenberg



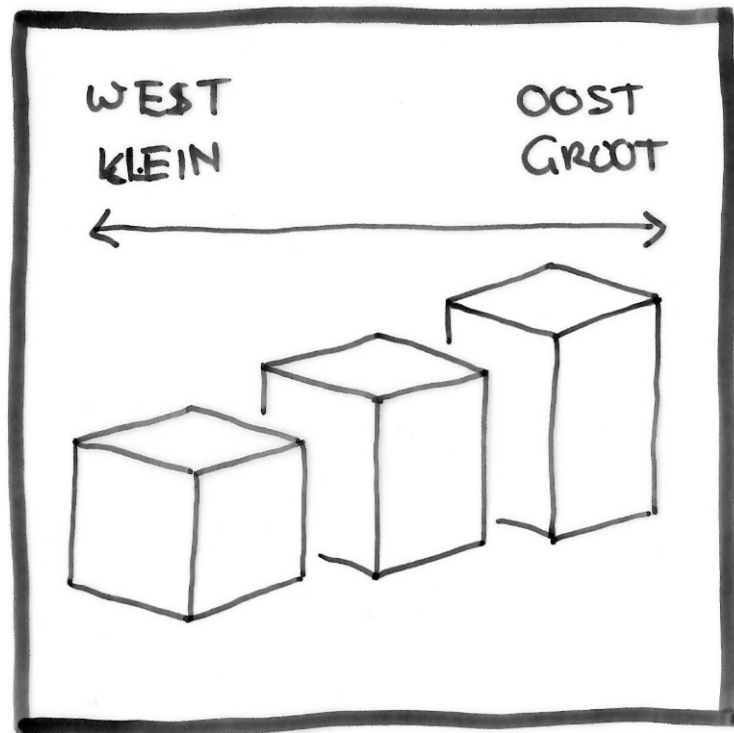
Eyecatcher als welkom aan de N316



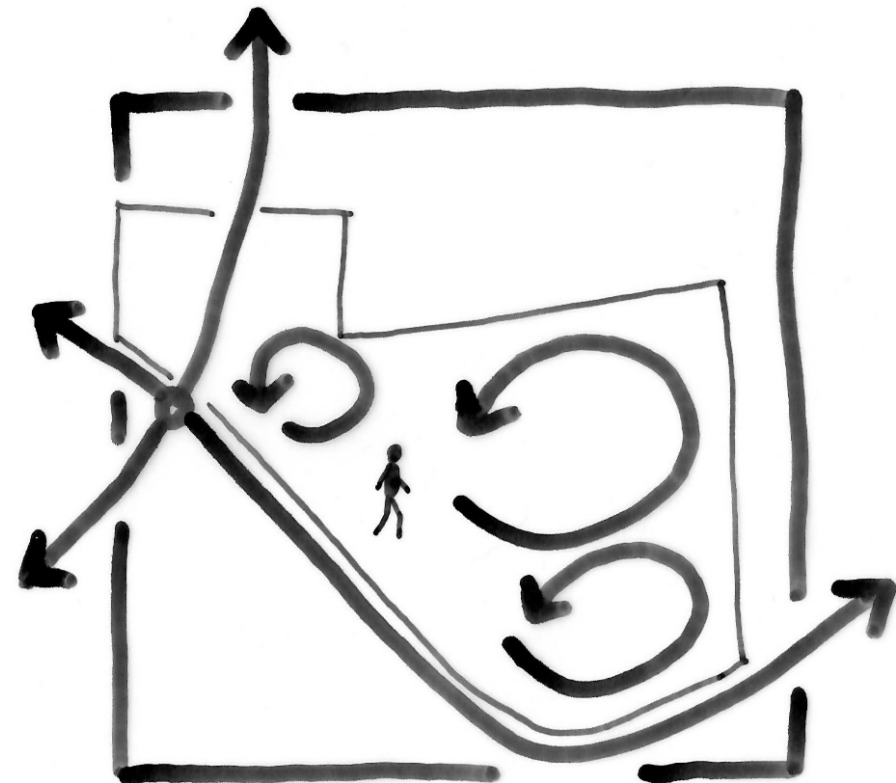
Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
**Uitgangspunten**  
Schetsontwerp

# Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

Schaal loopt op van west (klein) naar oost (groot)

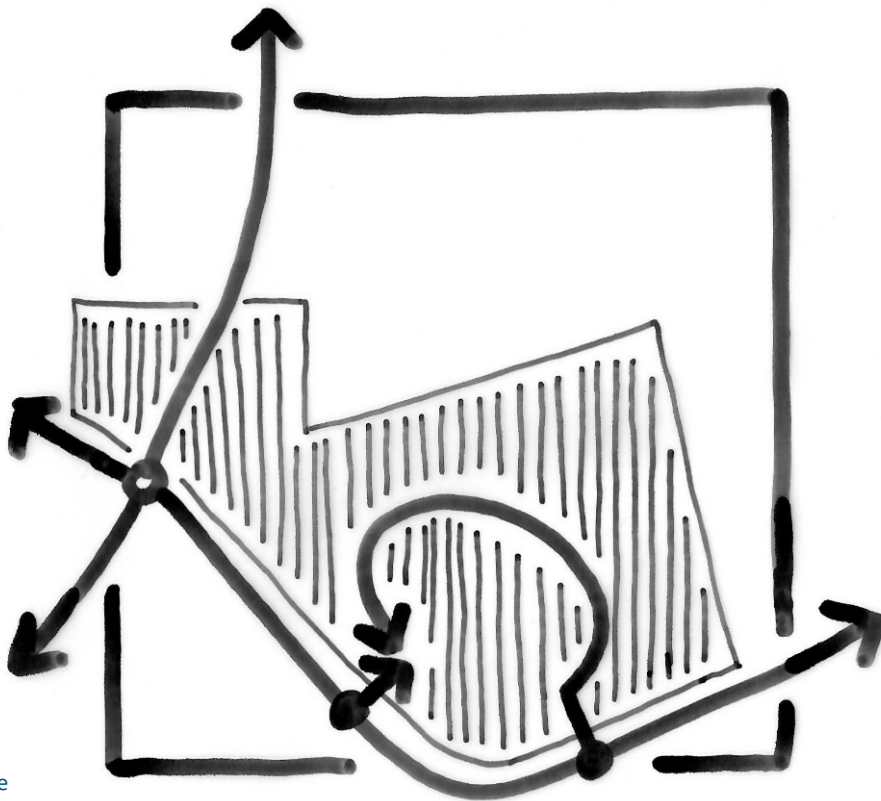


Ommetjes binnen- en buiten het plangebied voor personeel

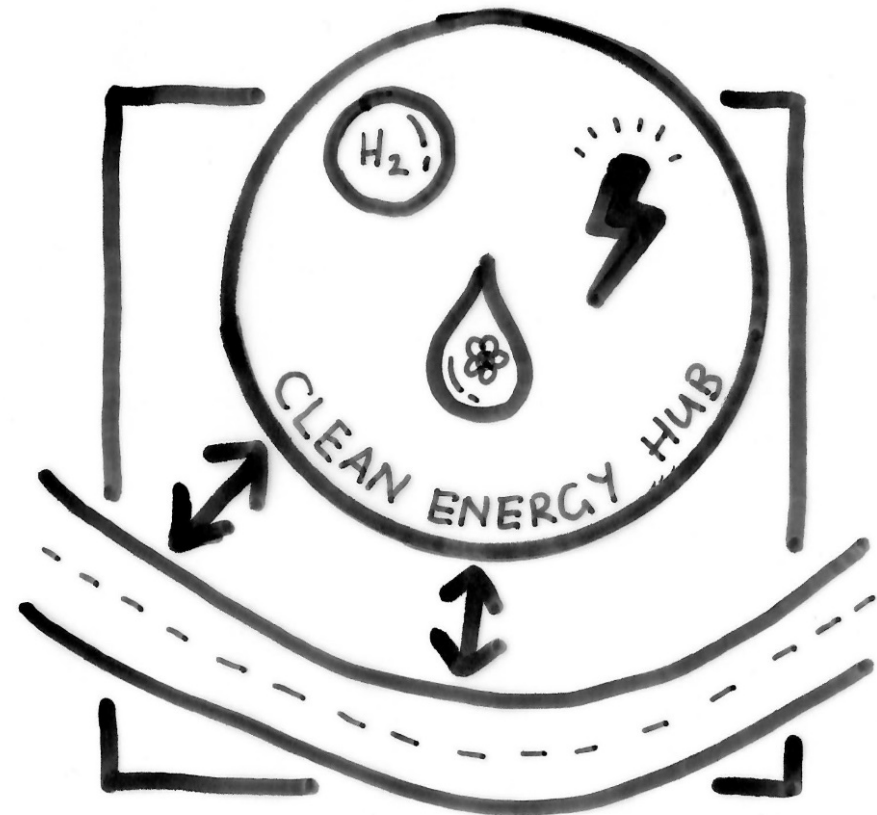


# Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

Ontsluiting van het terrein met twee aansluitingen en intern geen doodlopende straten

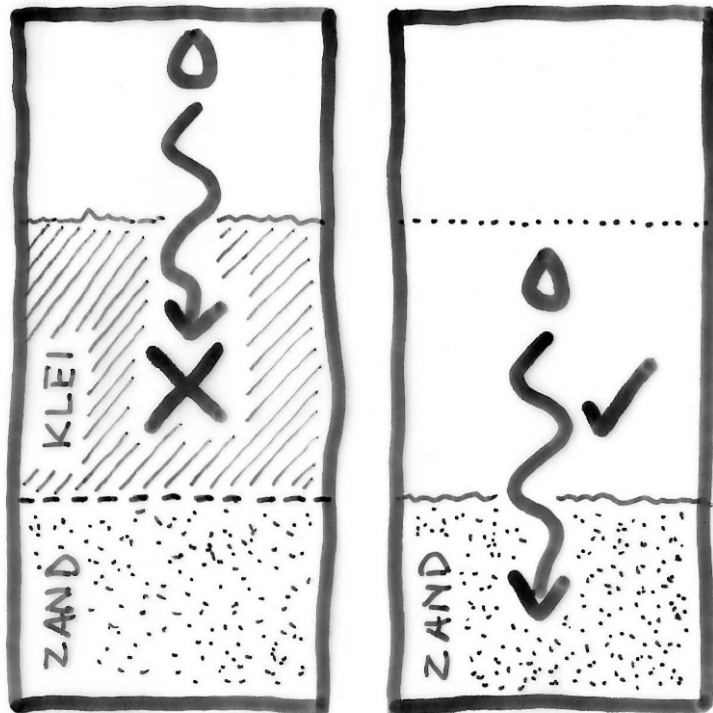


Clean Energy Hub zo goed mogelijk bereikbaar vanaf de N316 of N816; vanuit veiligheid met twee aansluitingen



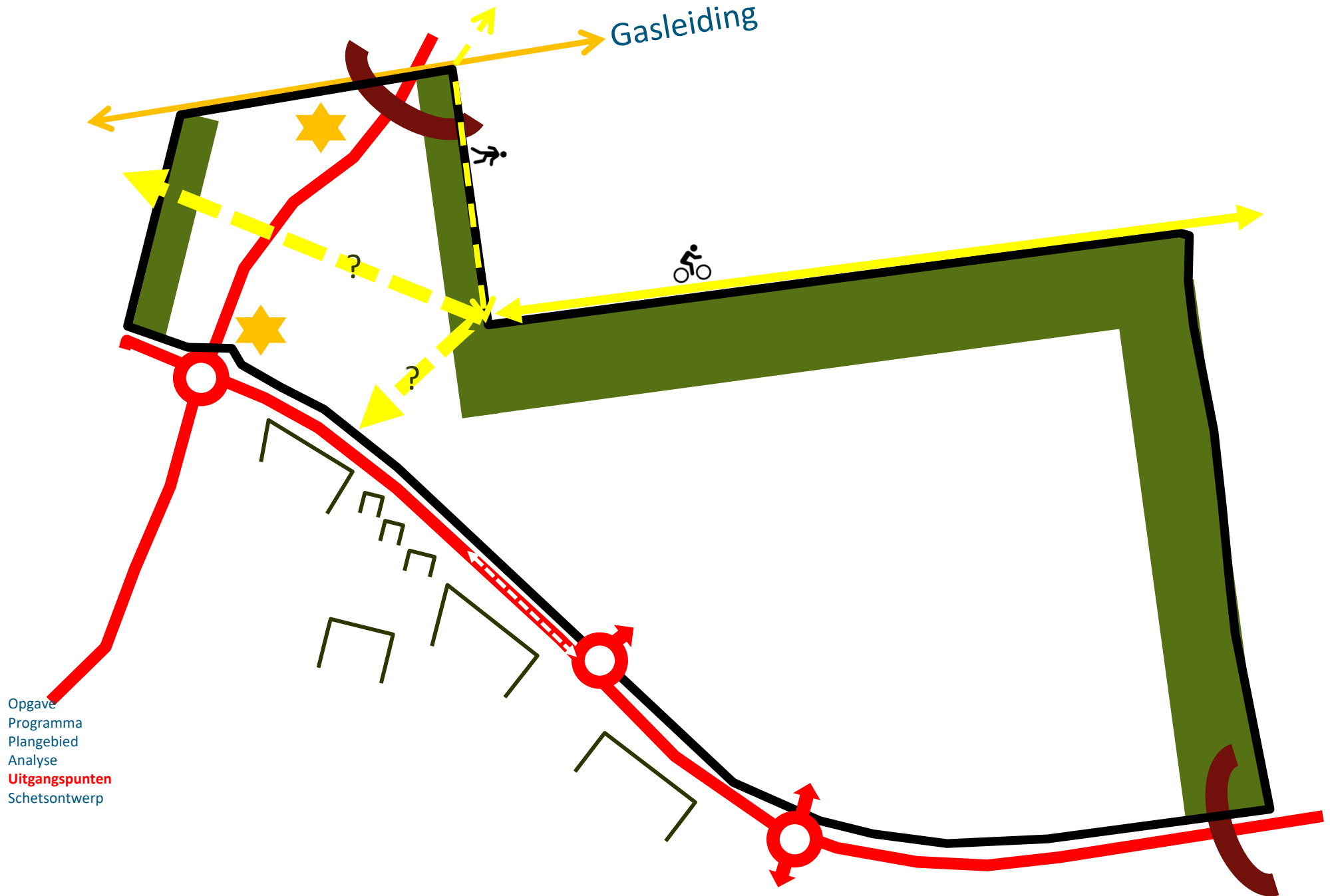
# Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

Geen infiltratie mogelijk in kleilaag in de bodem; 0,5 – 1 meter ontgraven voor infiltratie



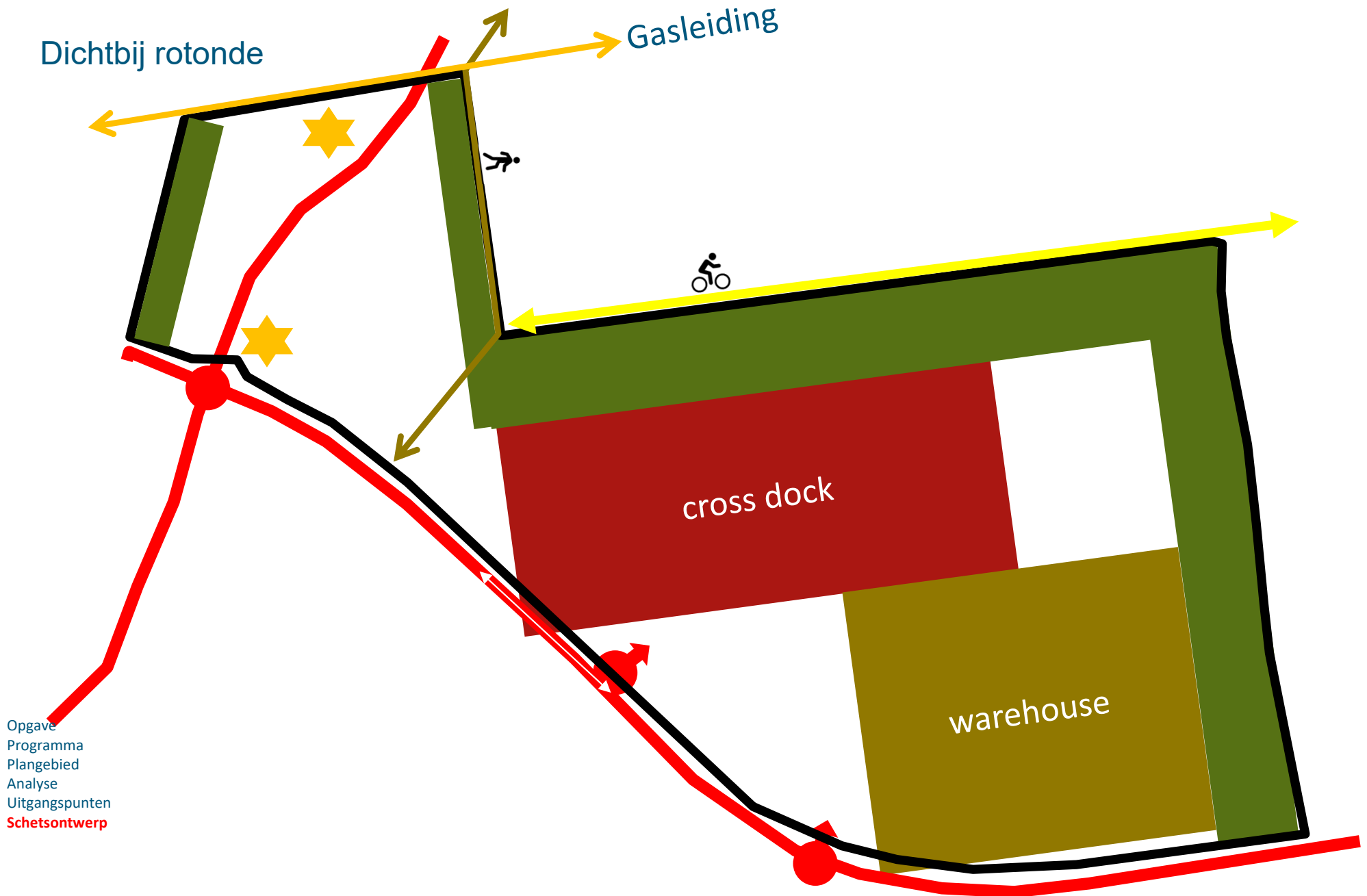
Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
**Uitgangspunten**  
Schetsontwerp

# Uitgangspunten: overig

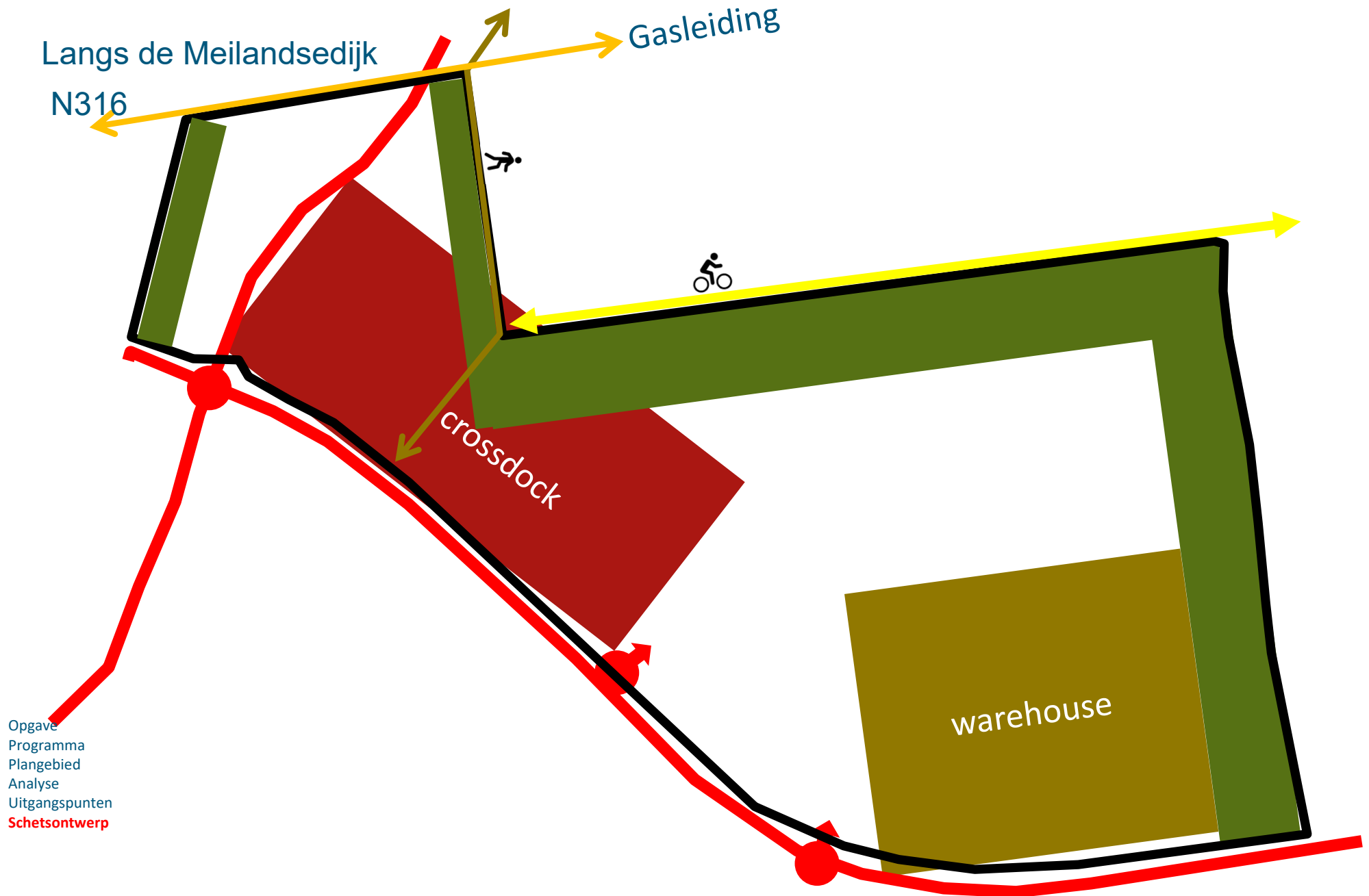




# Schetsontwerp: puzzelen



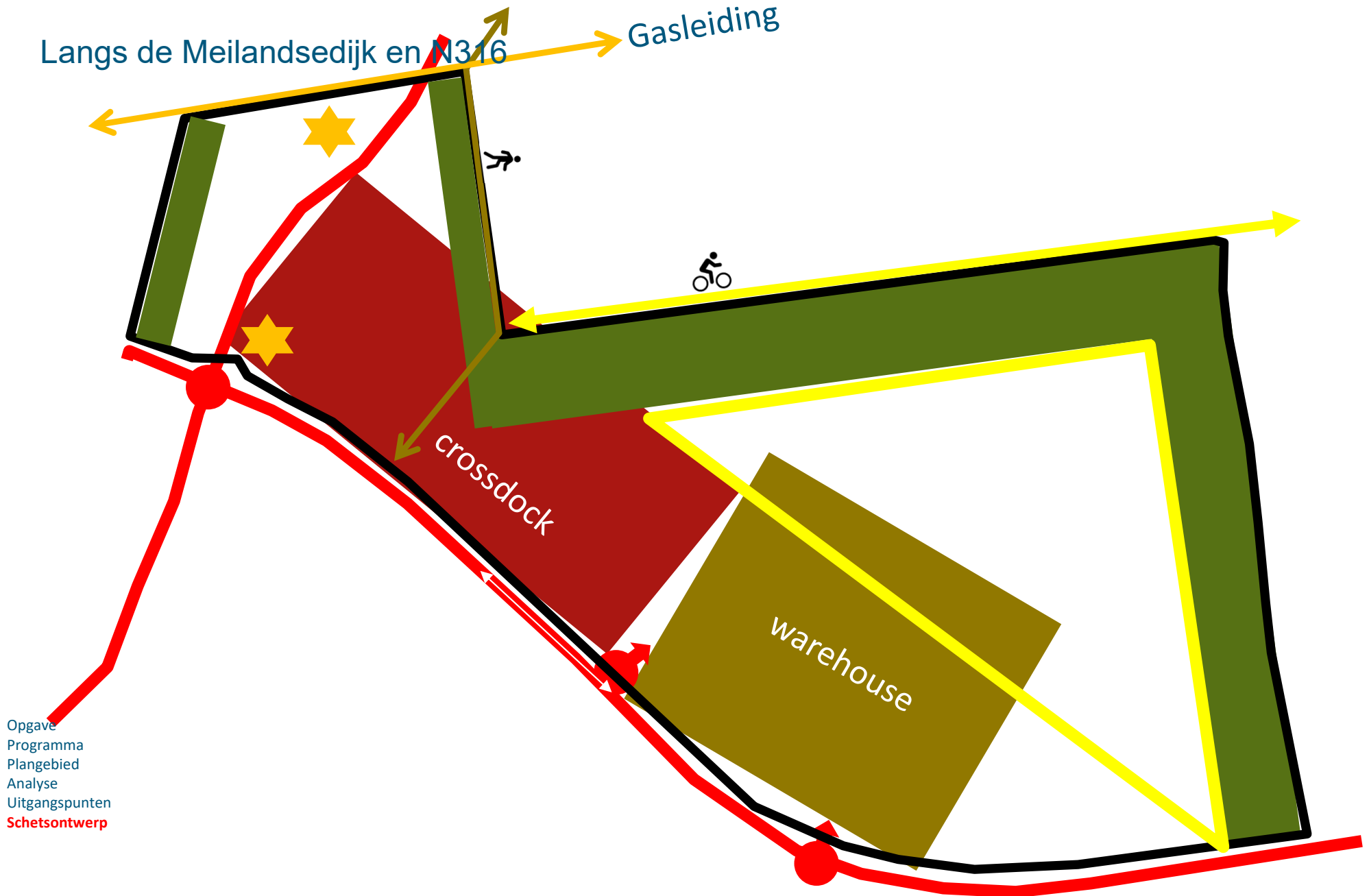
# Schetsontwerp: puzzelen



# Schetsontwerp: puzzelen

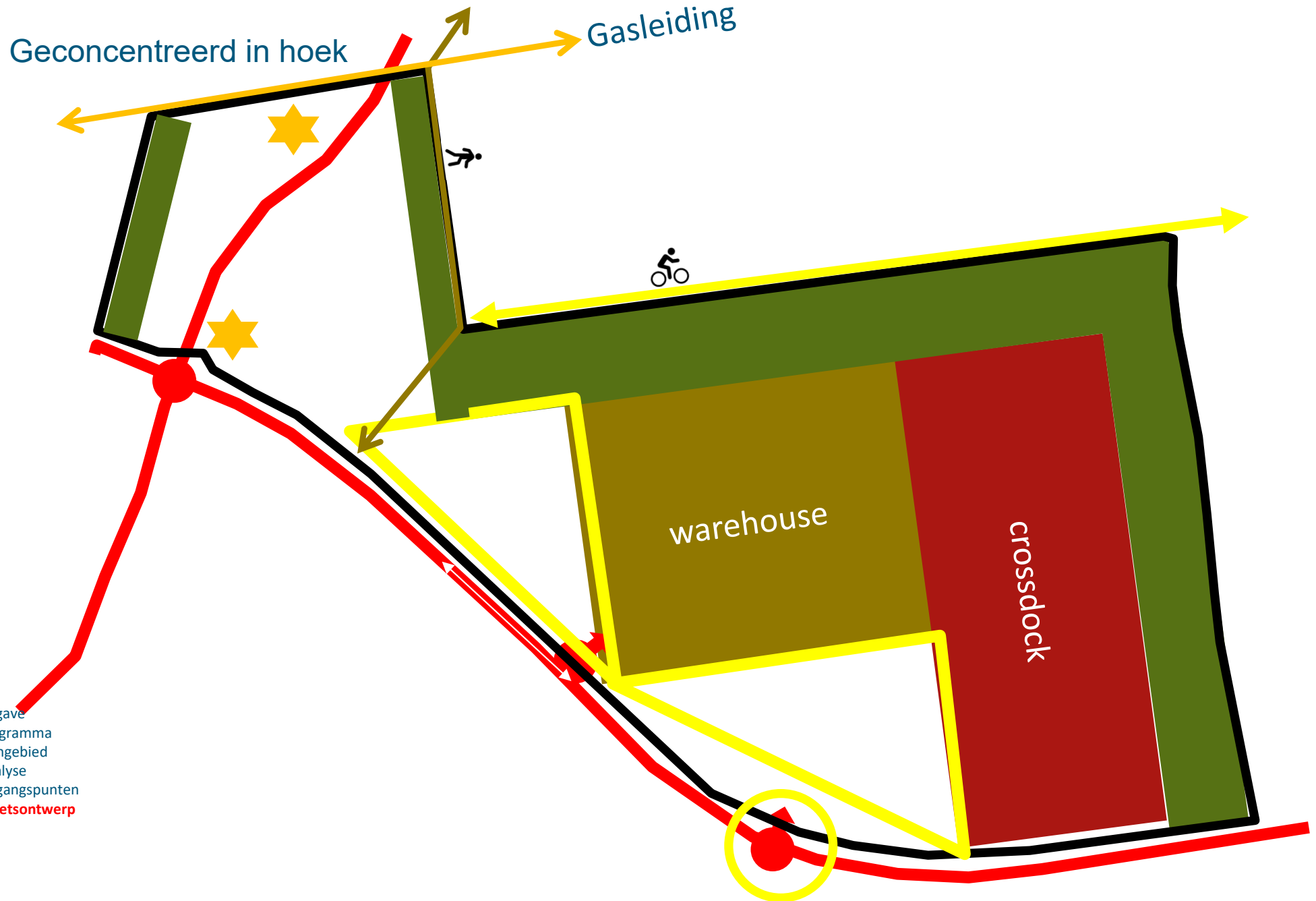
Langs de Meilandsedijk en N316

Gasleiding



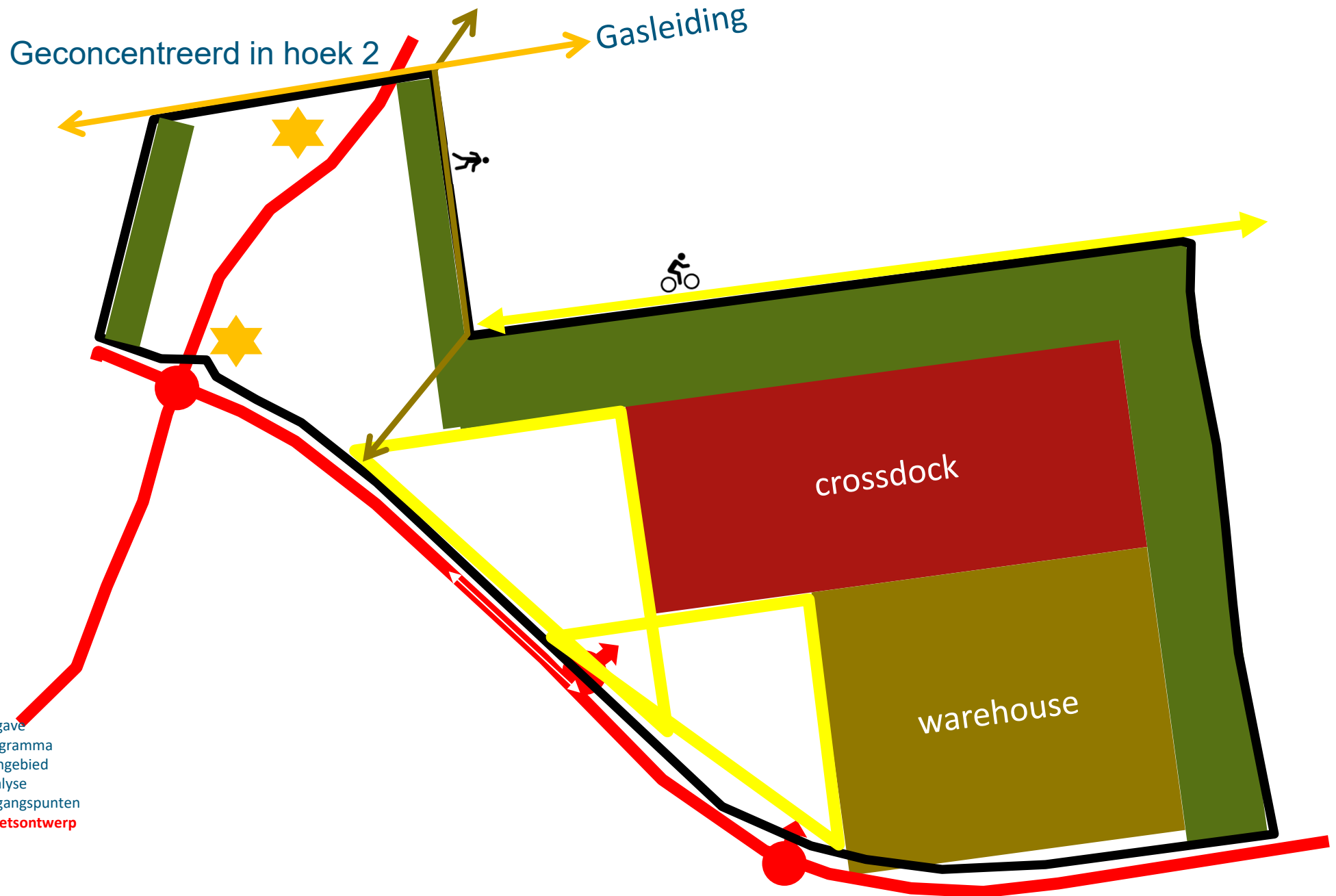


# Schetsontwerp: puzzelen



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp**

# Schetsontwerp: puzzelen



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

# Schetsontwerp (CEH en truckparking bij crossdock en warehouse)



Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
**Schetsontwerp**



# Schetsontwerp (ondersteunende functies geconcentreerd bij N316)



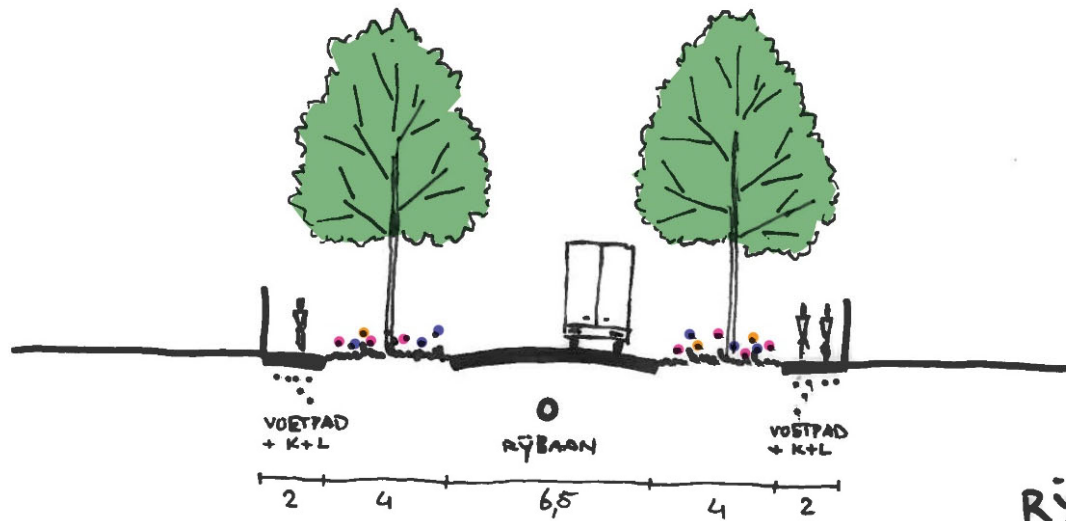
Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
**Schetsontwerp**

# Schetsontwerp (zonder lokale bedrijvigheid)



Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
**Schetsontwerp**

# Schetsontwerp: principeprofiel bedrijventerrein

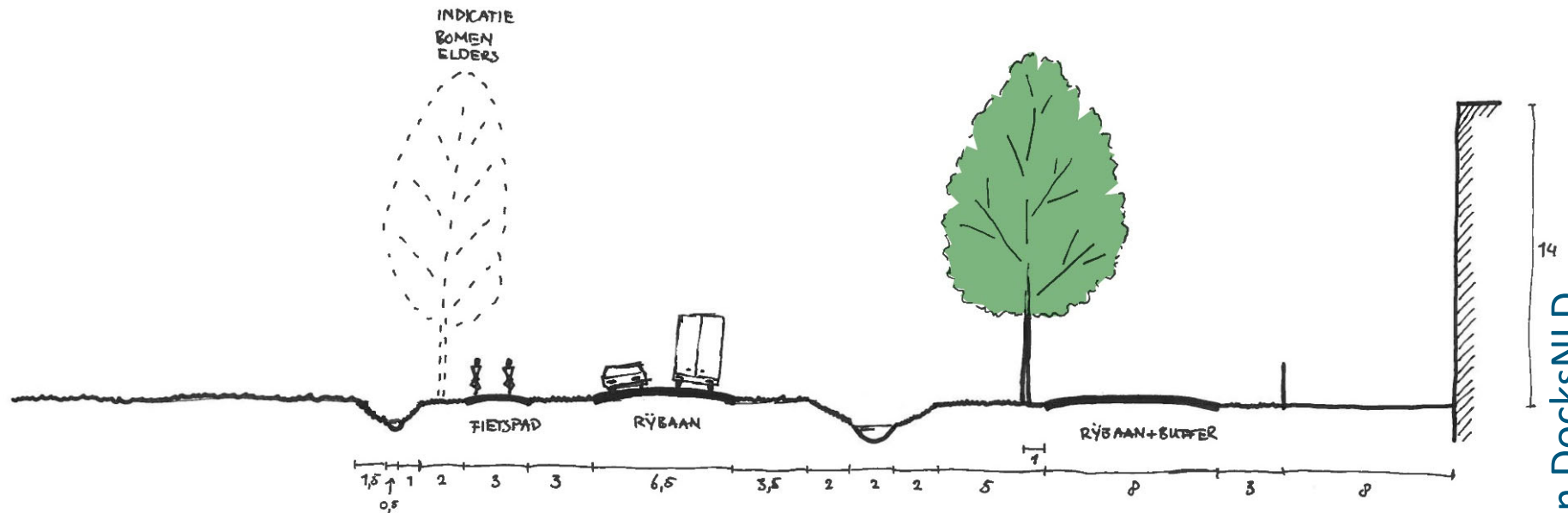


RÛBAAN BINNEN TERREIN  
PRINCIPEPROFIEL 1:200  
24-4-2023

Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp



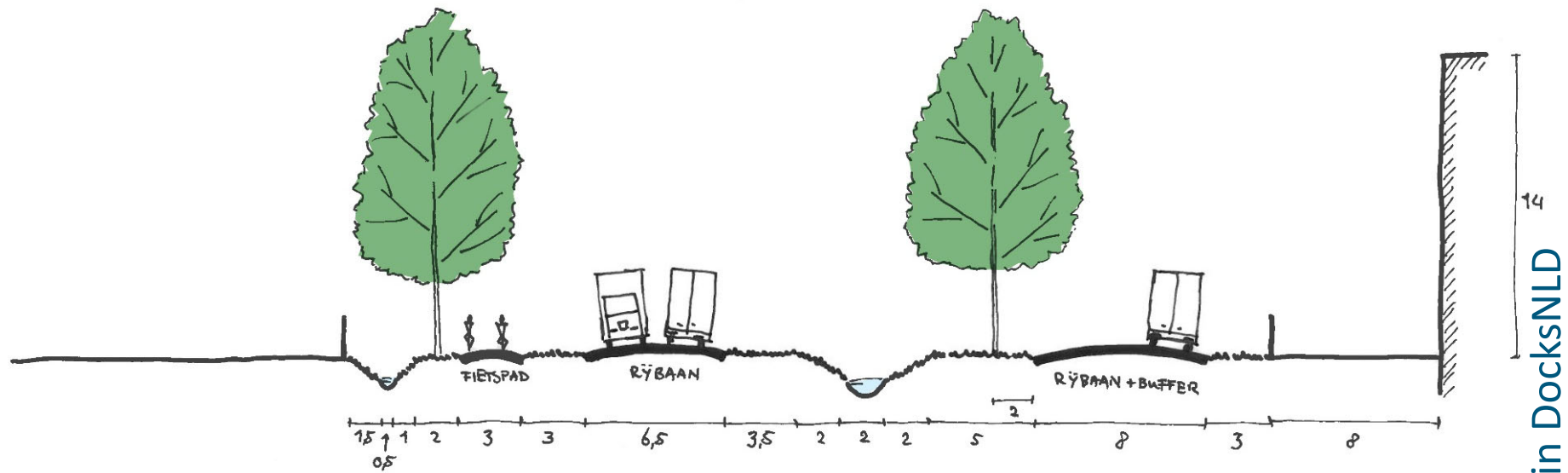
# Schetsontwerp: profiel Meilandsedijk bestand



Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
**Schetsontwerp**

MEILANDE DÛK  
HUIDIG 1:200

# Schetsontwerp: principeprofiel Meilandsedijk minimaal

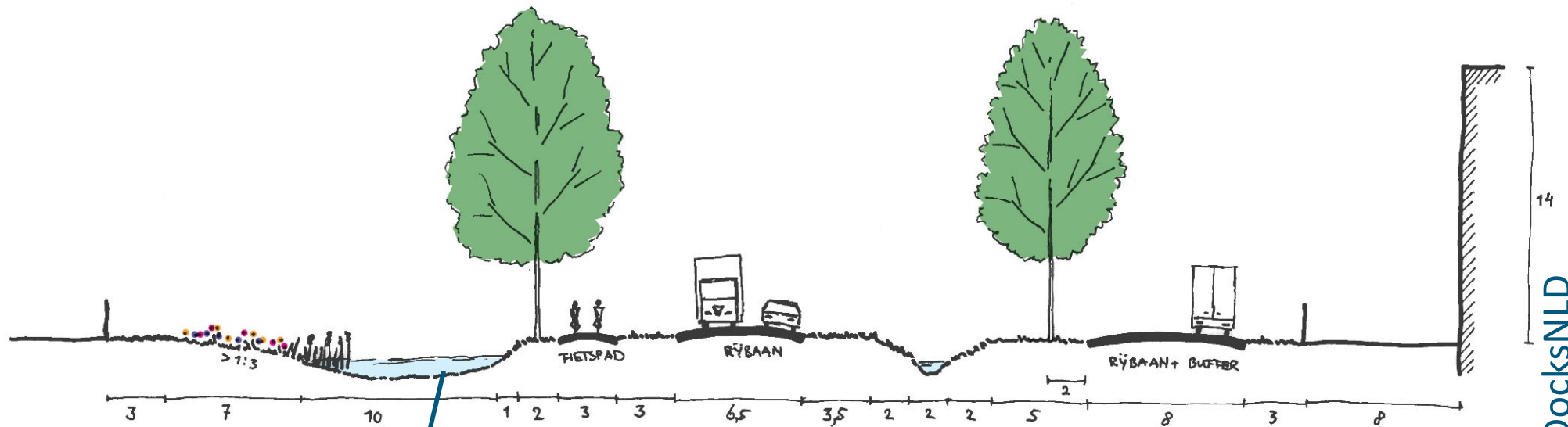


Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

MEILANDSE DÛK  
IDEE 2 1:200  
24-4-2023

Bestaand terrein DocksNLD

# Schetsontwerp: principeprofiel Meilandsedijk 'ruim'



Diepte wordt nog  
onderzocht i.o.m.  
waterschap

Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

MEILANDSE DÏK  
IDEE 1 1:200  
24-4-2023

Bestaand terrein DocksNLD



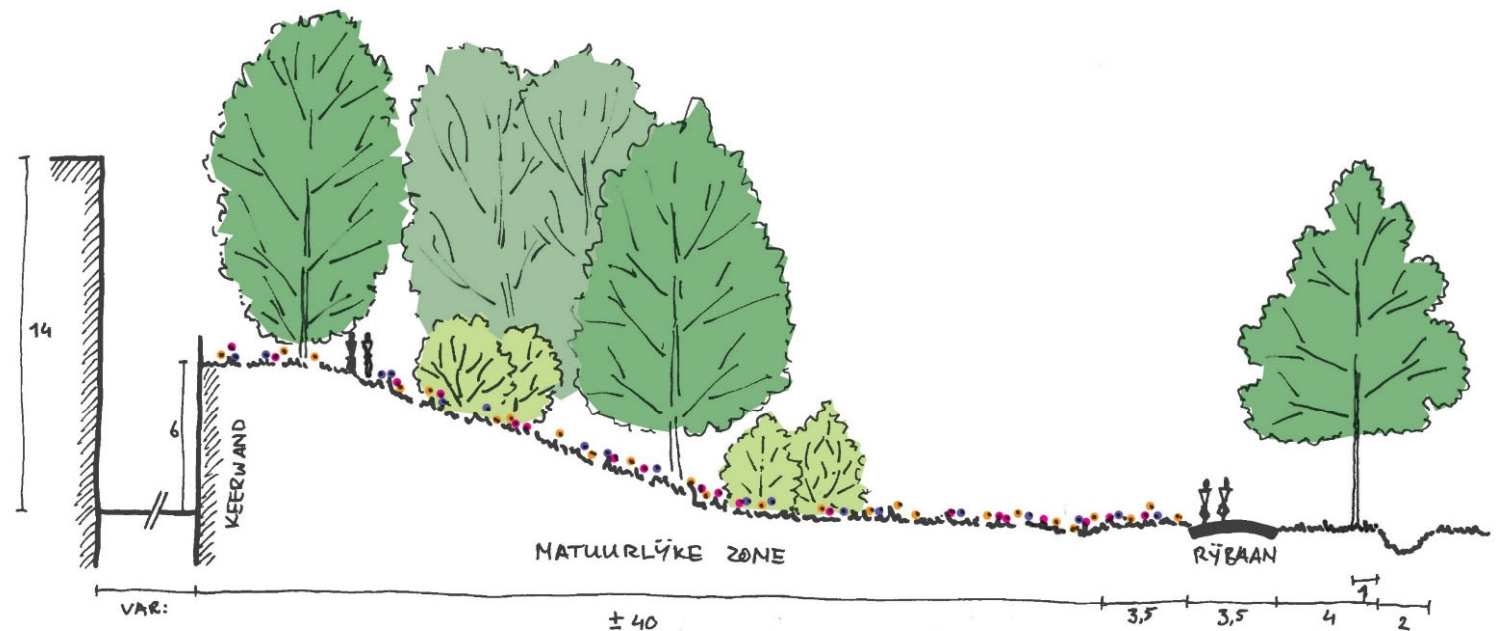
# Schetsontwerp: profiel Op den Dam bestaand



OP DEN DAM  
HUIDIG 1:200

- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

# Schetsontwerp: profiel Op den Dam 1a; natuurlijke zone met keerwand



OP DEN DAM  
IDEE 1A 1:200

Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

# Schetsontwerp: profiel Op den Dam 1b; natuurlijke zone met wal



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

OP DEN DAM  
IDEE 1B 1:200



# Schetsontwerp: profiel Op den Dam 2; natuurlijke zone vlak



Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
Schetsontwerp

OP DEN DAM  
IDEE 2+3 1:200  
24-4-2023

# Schetsontwerp: landschappelijke inpassing

Zicht vanaf de Laakweg op het bedrijventerrein



Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
**Schetsontwerp**

# Schetsontwerp: landschappelijke inpassing

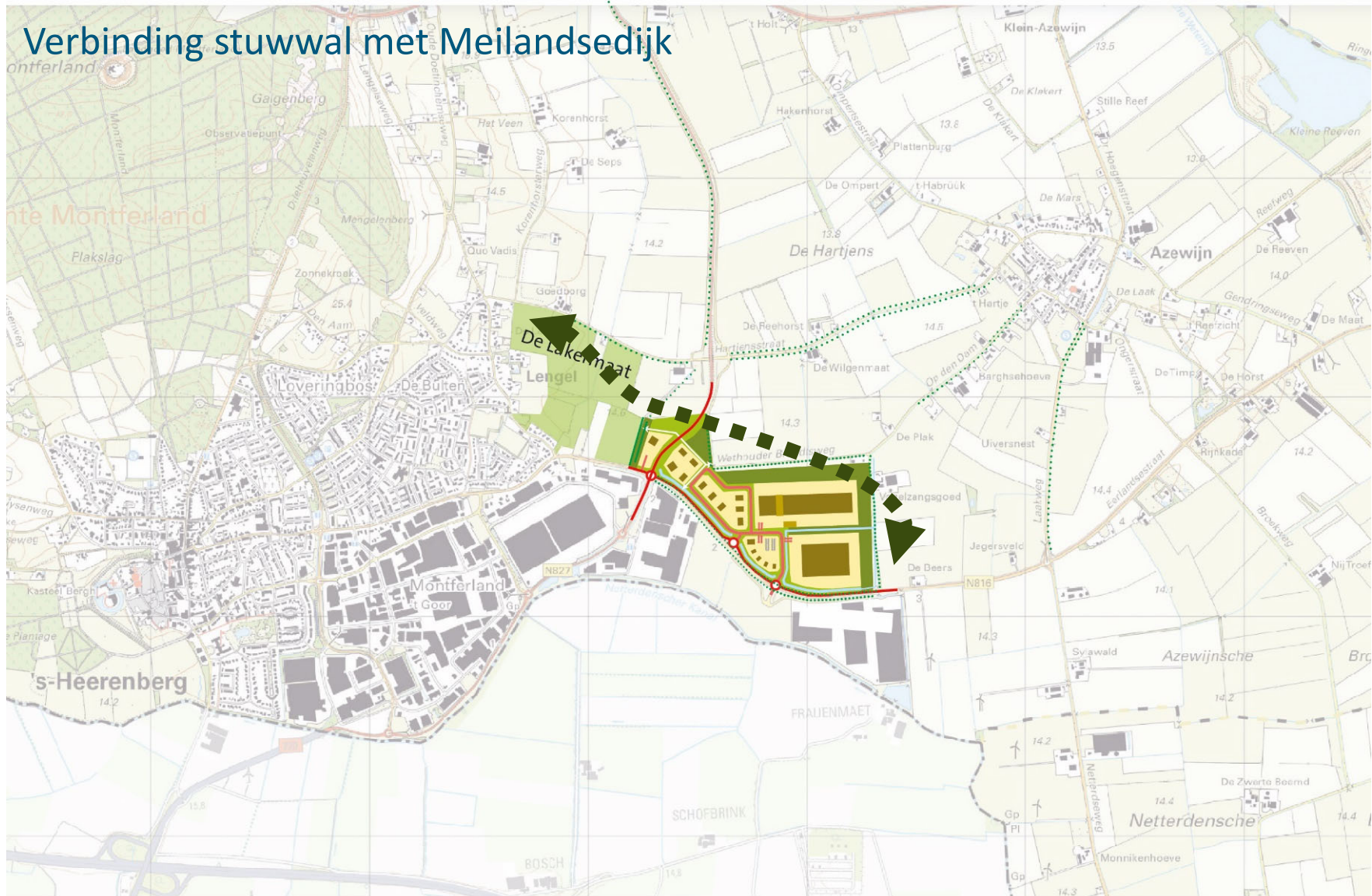
Zicht vanaf Op den Dam (vanuit Azewijn) op het bedrijventerrein



Opgave  
Programma  
Plangebied  
Analyse  
Uitgangspunten  
**Schetsontwerp**



# Schetsontwerp: landschappelijke inpassing

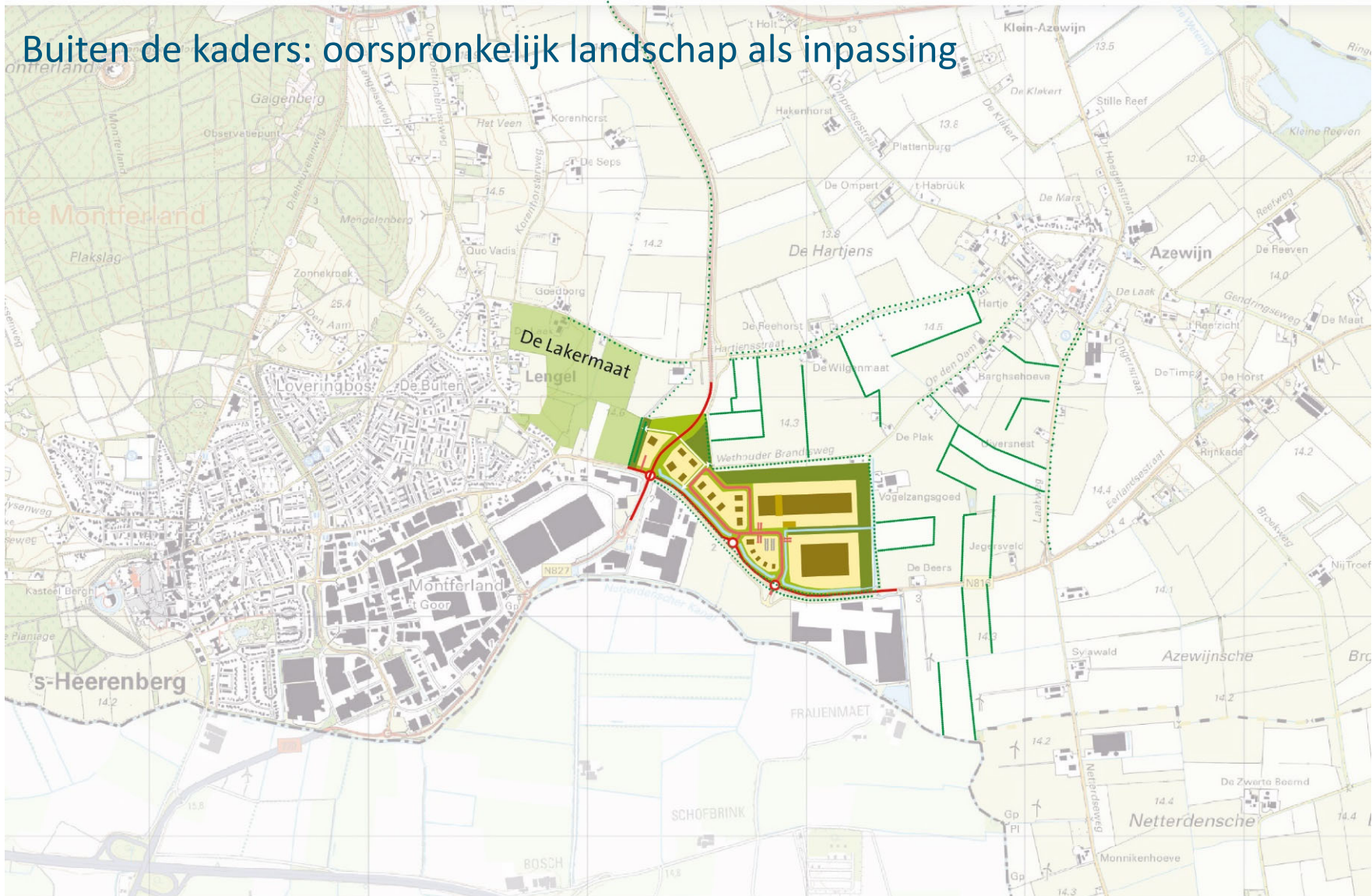


- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp**



# Schetsontwerp: landschappelijke inpassing

Buiten de kaders: oorspronkelijk landschap als inpassing



- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp**

# Na de pauze: werksessies



[linkedin.com/company/royal-haskoningdhv](https://www.linkedin.com/company/royal-haskoningdhv)



[@RHDHV](https://twitter.com/RHDHV)



[facebook.com/RoyalHaskoningDHV](https://www.facebook.com/RoyalHaskoningDHV)

# Eerste plenaire werksessie

- Vragen vormgeving ruimtelijk vlekkenplan

Ga naar website: <https://www.mentimeter.com/>

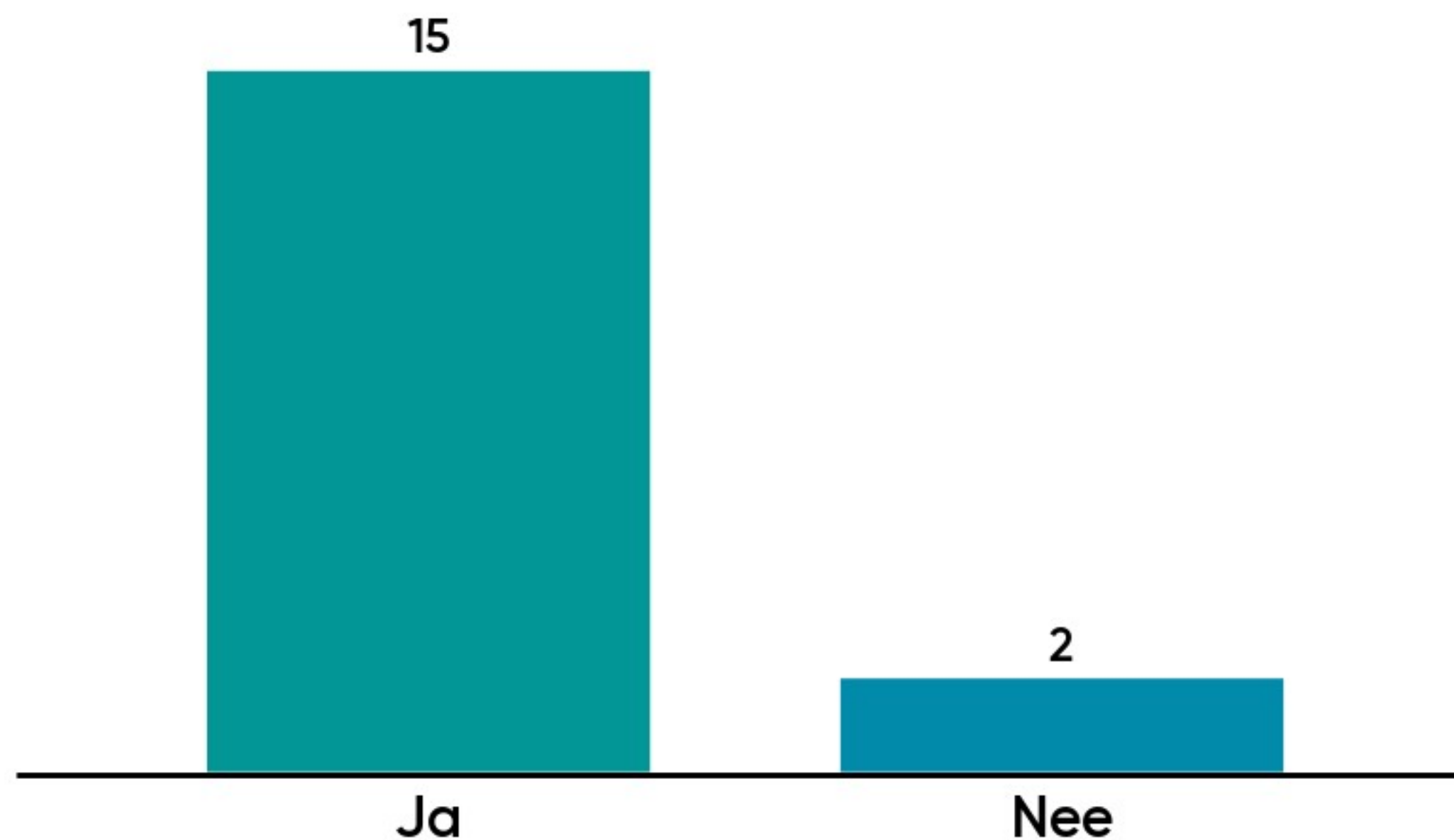
Inlogcode 6473 7329



# Wat is uw eerste indruk van de gemaakte ontwerpkeuzes?



# Zou u in deze visievorming wel of geen ruimte willen maken voor lokale, kleinschalige bedrijvigheid?





### 3. In het plan wordt ingezet op landschappelijke inpassing. In welke mate moet een beeldkwaliteit worden voorgeschreven? Suggesties of opmerkingen?

kleurgebruik blokkendozen  
 uitzicht omliggende woonw binnen door de raad ge  
 voorwaarde groene afscheiding opslag  
 sturing groene inpassing kleur en tekening gebouw  
 inpassing voldoende groen beschilderen met kunst versterken biodiversiteit  
 uitstraling park op zichtlocatie's beeldkw licht landelijk inpassen  
 lichtvervuiling is 50 m h veel groen bedrijventerrein kleur en ontwerp  
 voorgeschreven participatie omwoners lichtvervuiling overgang groen - bedrijf  
 geluidsoverlast landschappelijk zicht ook eis voor ondernemers  
 herkenbaar groen eigendom gemeente  
 weinig zicht op hallen wel eisen kleine bedrijve geen buitenopslag  
 uitzicht omliggende wonin  
 inpassing truckparking ja absoluut noodzakelijk  
 landschap inpassing





# 4. Hoe staat u tegenover het combineren van de functies truckparking, Clean Energy Hub en migrantenhuisvesting?





# 5. Hoe ziet in uw ogen de entree van het bedrijventerrein en de strook langs de Meilandsedijk er straks uit?



# 6. Mist u nog aandachtspunten binnen en buiten het bedrijventerrein 's-Heerenberg die een plek dienen te krijgen?



# Tweede plenaire werksessie

- Details profiel keuze groene zoom



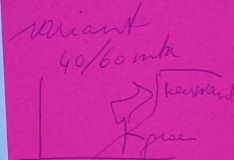
# Natuurlijke zone met keerwand

40 m.

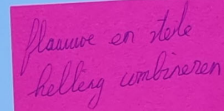
- Optimale inpassing
- Meer grond uitgifte mogelijk opbrengst voor extra inpassing (Grote bomen)

Houdt in de winter meer geluid en licht tegen

variant 40/60 mtr



flauwe en steile helling combineren



gemeente Montferland

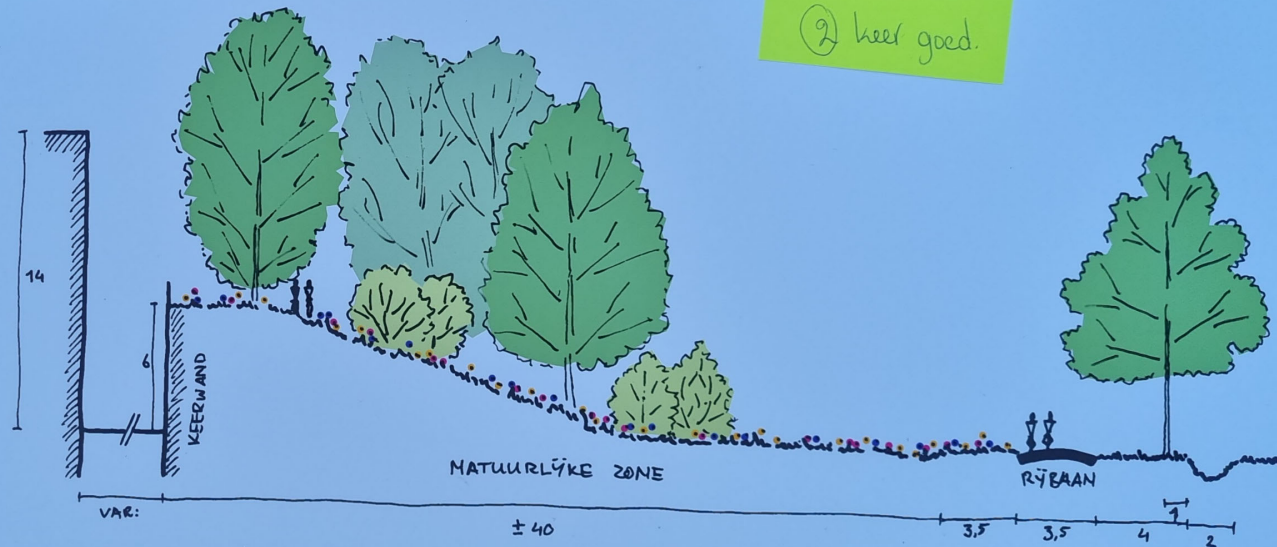


Royal HaskoningDHV  
Enhancing Society Together

Deze goed omdat deze meer licht en geluid tegenhoudt  
② keer goed.

dit model is "Stu wil wel maar kan niet"

Hoogteverschillen Speels in het landschap

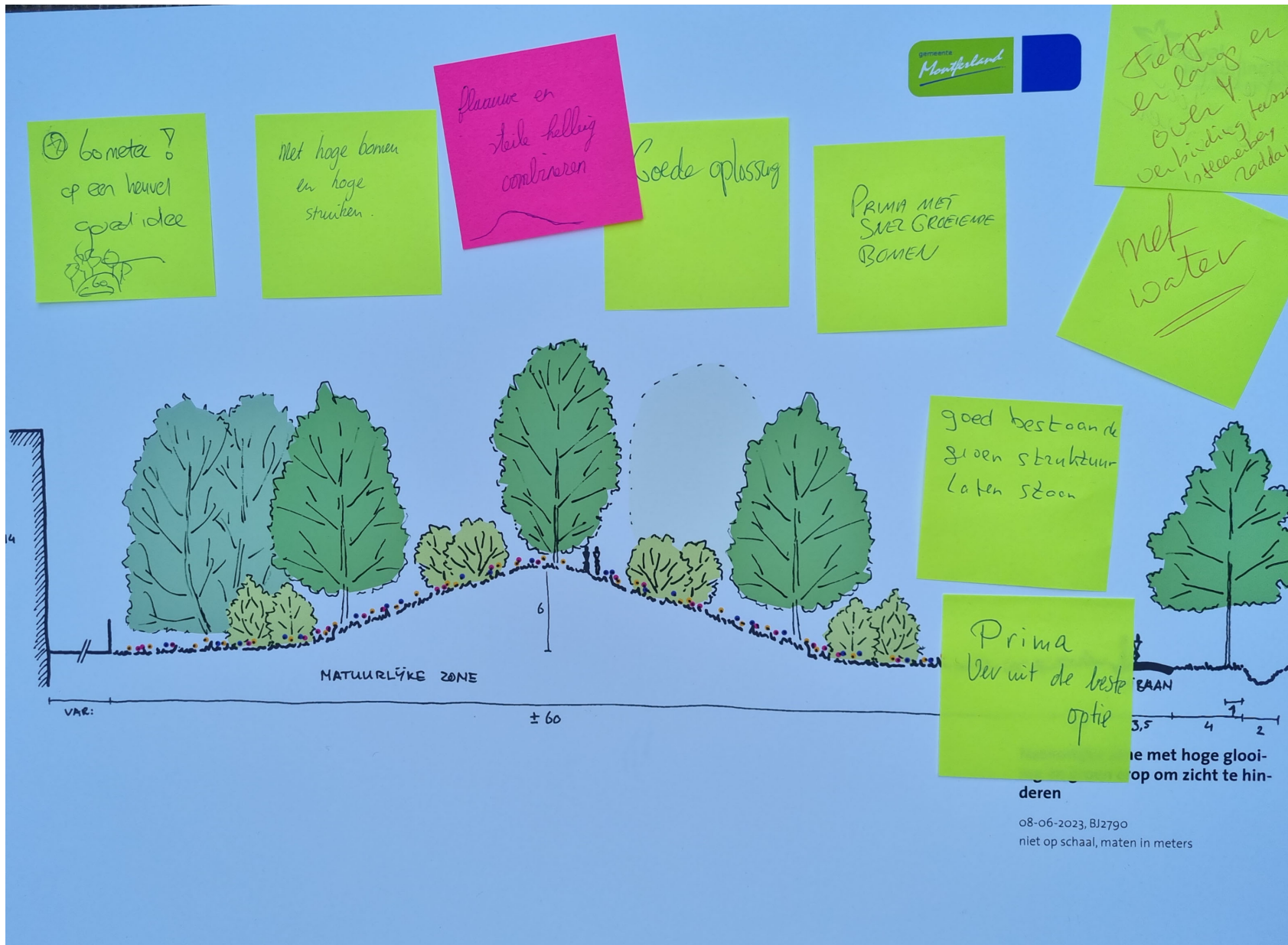


Natuurlijke zone met keerwand en groen erop om zicht te hinderen

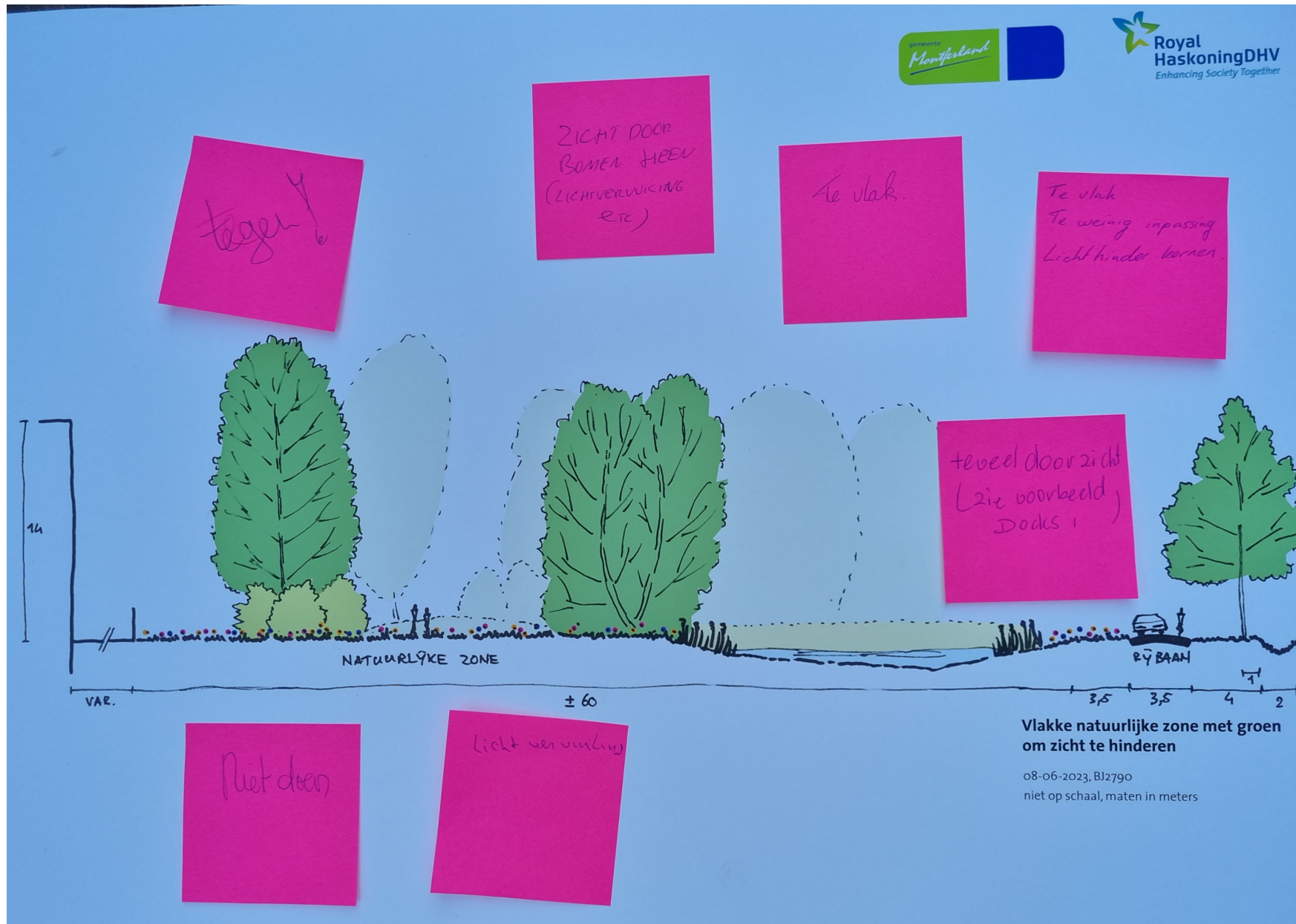
08-06-2023, BJ2790  
niet op schaal, maten in meters



# Natuurlijke zone met wal



# Vlakke natuurlijke zone



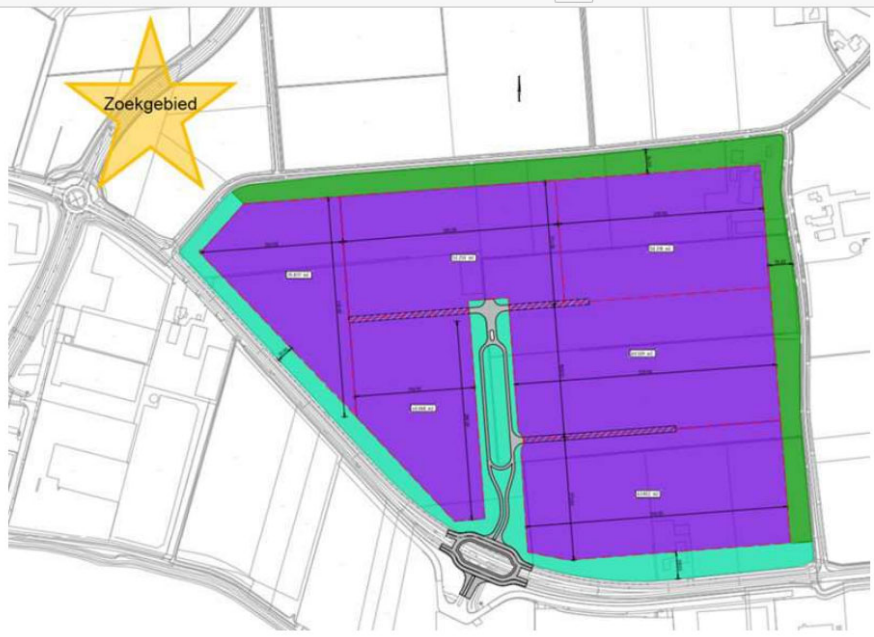
# Afronding, vervolgstappen participatie toelichting

- Reacties per fractie (3 weken - sturen per mail aan griffie)
- Participatietraject met stakeholders
- 2<sup>de</sup> sessie gemeenteraad – totaal visie oktober '23
- 2<sup>de</sup> participatietraject met stakeholders



# **Bijlage 1 – Hoofdlijnen ontwikkeling bedrijventerrein 's Heerenberg, tijdlijn**

| <b>Chronologische volgorde op hoofdlijnen</b><br><b>Beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg</b> |   |
|---|---|
| 08.2016   | College besluit voorbereidingen te treffen om te komen tot een doorontwikkeling van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg in 'oostelijke' richting met een omvang van 60 hectare.   |
| 12.2016   | Raad besluit in 'oostelijke' richting gronden aan te wijzen waarop het voorkeursrecht (WVG) van toepassing is.  |
| 02.2018   | Raad stelt Economische beleidsnota vast met daarin onder andere het voornemen om te komen tot een uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg.  |
| 02.2018   | GS besluit tot vaststelling van RPW 2017-2020. Conclusie RPW - op hoofdlijnen is er voldoende aanbod aan beschikbare kavels op bedrijventerreinen. Ook binnen de twee aangewezen logistieke knooppunten. De raad stemt niet in met dit RPW.   |
| 12.2019   | <p>Raad besluit tot vaststelling van de Structuurvisie DocksNLD waarin o.a. onderstaande afbeelding staat.</p>  |
| 06.2020   | Raad stemt in met het komen tot een herziening van het RPW in 2020. Aanleiding voor deze herziening is met name gelegen in het geconstateerde tekort aan bedrijfskavels in met name de XXL Logistiek. Tevens dient de uitkomst uit de uitgevoerde 'economische analyse XXL Logistiek' terug te komen in het nieuwe RPW. De uitkomst uit deze analyse is dat de XXL logistiek een duidelijke economische meerwaarde heeft en dat hier ruimte voor moet zijn. |
| 12.2020   | GMR stelt 'RPW 2021-2024' vast. Voor specifiek Montferland ontstaat ontwikkelruimte in de XXL Logistiek in noordelijke richting. Door advies bureau Posad Maxwan, dat in de arm is genomen door de regio, wordt de noordelijke locatie aanbevolen als de te ontwikkelen locatie voor de XXL logistiek. Voor het verkrijgen van deze ontwikkelruimte moet een ontwikkelplan worden opgesteld dat voldoet aan de gestelde kaders in het RPW.                  |
| 02.2021   | Raad besluit in 'noordelijke' richting, met een omvang 40 ha, gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht van toepassing is. Betreft de locatie voor XXL logistiek.   |

|         |  |
|---------|--|
| 02.2021 | <p>College stemt in met 'integrale ontwikkelplan DocksNLD-2' en stuurt deze ter beoordeling toe aan de GMR. De onderstaande afbeelding maakt onderdeel uit van dit ontwikkelplan.</p>  |
| 03.2021 | Raad besluit tot vaststelling van het RPW 2021-2024. In dit RPW is voor de XXL logistiek ontwikkelruimte opgenomen voor de 'noordelijke' locatie.  |
| 05.2021 | GS besluit tot vaststelling van RPW 2021-2024.   |
| 06.2021 | GMR stemt in met advies voor de verdeling van ontwikkelruimte. Eén van de zes ingediende plannen betreft het ontwikkelplan van Montferland.  |
| 09.2021 | Raad besluit in 'noordelijke' richting, met een omvang van 8 ha, gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht van toepassing is. Betreft zoeklocatie voor de ondersteunende functies.   |
| 10.2022 | B&W verzoekt aan GS de ontwikkellocatie van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg te heroverwegen. Verzocht wordt om niet noordelijk, maar oostelijk te komen tot een uitbreiding.   |
| 10.2022 | GS geeft aan vast te willen houden aan de noordelijke ontwikkellocatie.  |
| 03.2023 | B&W stelt GS in kennis dat de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein op de noordelijke ontwikkellocatie wordt opgepakt. Dit naar aanleiding van een motie tijdens de raadsvergadering van december 2022.  |
|         |  |



# **Bijlage 2 – Mogelijke typering gebouwen bedrijventerrein 's Heerenberg**

# Mogelijke typering gebouwen op Bedrijventerrein 's- Heerenberg

Algemene beschrijving van bouwwerken per  
soort en de belangrijkste verschillen

# Crossdock

- Een crossdock-operatie is een logistieke methode die wordt gebruikt om efficiënt goederen te distribueren zonder opslag in een magazijn. Het proces omvat het ontvangen van inkomende zendingen van verschillende leveranciers, het sorteren en herverdelen van de goederen en het direct doorsturen ervan naar uitgaande vrachtwagens voor levering aan eindbestemmingen.
- Bij een crossdock-operatie worden de ontvangen goederen niet opgeslagen in het magazijn, maar direct doorgestuurd naar het laadperron voor verzending. Dit vereist een goed georganiseerd en gestroomlijnd systeem, waarbij de inkomende zendingen snel worden gelost, geïnspecteerd en gesorteerd op basis van hun bestemming of de specifieke behoeften van klanten.
- Het doel van een crossdock-operatie is het minimaliseren van opslag- en behandelingstijden, evenals de kosten die gepaard gaan met opslagruimte. Door directe doorstroming kunnen bedrijven de doorlooptijd verkorten, de transportkosten verlagen en de algehele efficiëntie van de supply chain verbeteren.
- Tijdens een crossdock-operatie wordt gebruikgemaakt van geavanceerde technologieën, zoals barcodescanners, sorteersystemen en geautomatiseerde vrachtwagenbeladingssystemen, om de nauwkeurigheid en snelheid van het proces te verbeteren. Dit helpt bij het minimaliseren van menselijke fouten en het maximaliseren van de productiviteit.
- Crossdock-operaties worden vaak gebruikt in sectoren zoals detailhandel, distributie, e-commerce en vrachtvervoer, waarin snelle leveringen van cruciaal belang zijn. Ze kunnen ook dienen als consolidatiepunten voor zendingen van verschillende leveranciers, waardoor de efficiëntie van het transport verder wordt verbeterd.
- Kortom, een crossdock-operatie is een logistieke strategie die gericht is op het minimaliseren van opslagtijden en kosten door inkomende goederen direct door te sturen naar uitgaande vrachtwagens voor levering, zonder opslag in een magazijn. Het doel is het verbeteren van de efficiëntie en snelheid van de supply chain.

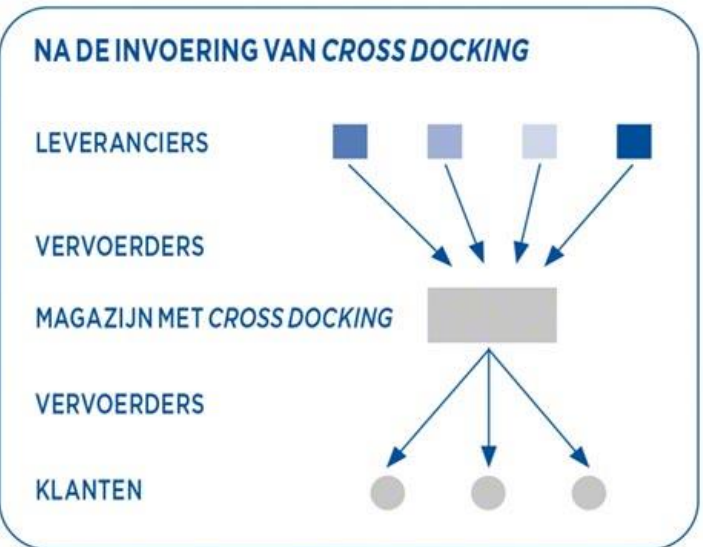
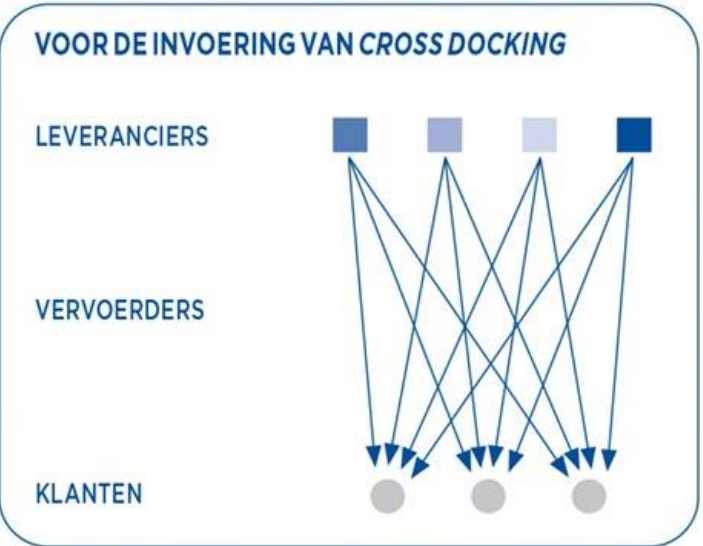
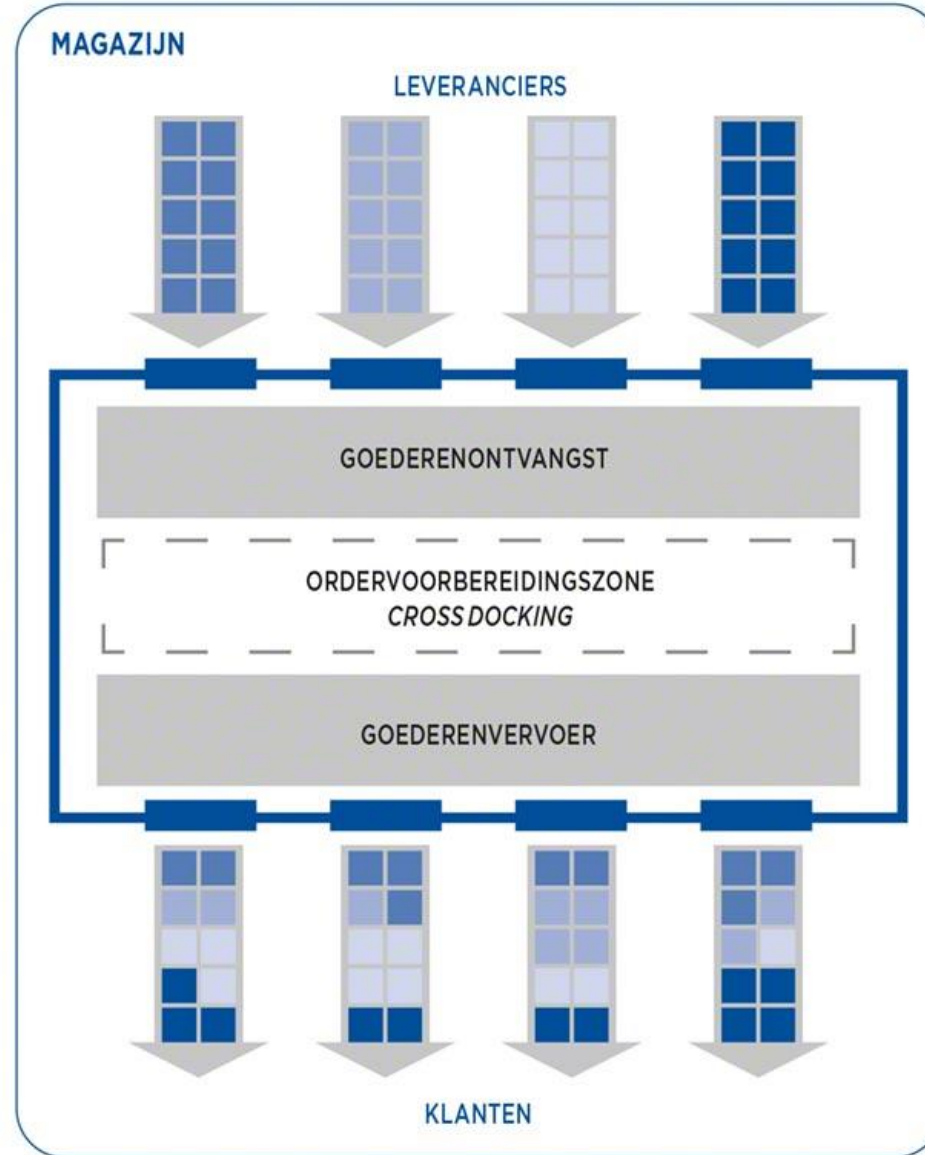


# Crossdock

## Uiterlijke kenmerken

- Heel veel laaddeuren (loading docks) 1 deur per 400-500 m<sup>2</sup>
- Iets lager gebouw dan warehouse
- Minder bebouwd oppervlak dan een warehouse door grote aantallen vervoersbewegingen op het terrein en grote hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor vrachtwagens op eigen terrein
- Bebouwd oppervlak kavel is optimaal bij ca. 30-35%

# Crossdock



# Crossdock - leeg



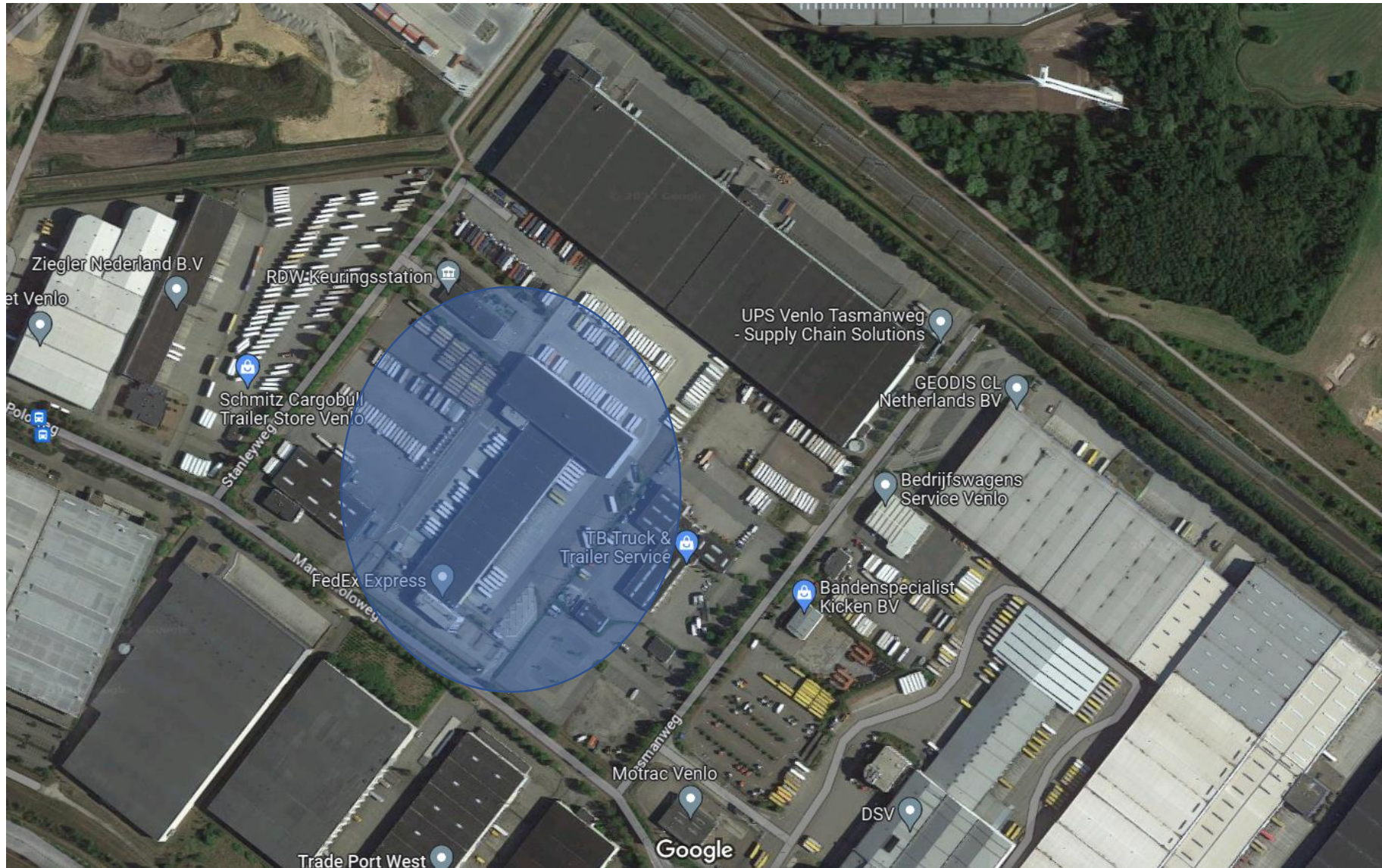


# Crossdock - operationeel





# Crossdock luchtopname Venlo Trade Port West



# Warehouse

- Een warehouse operatie is een complex systeem dat zich richt op het efficiënt en effectief beheren van de opslag, het transport en de distributie van goederen in een magazijnomgeving. Het is een cruciale schakel in de supply chain van een bedrijf, waarbij het doel is om een soepele stroom van goederen van leveranciers naar klanten te waarborgen.
- De operatie begint met de ontvangst van goederen in het magazijn. Dit omvat het lossen van vrachtwagens, het controleren van de ontvangen goederen op kwaliteit en kwantiteit, en het registreren van de voorraad in het systeem. Vervolgens worden de goederen opgeslagen op een logische en gestructureerde manier, waarbij rekening wordt gehouden met factoren zoals producteigenschappen, houdbaarheid en vraagpatronen.
- Het orderpicking proces is een essentieel onderdeel van de warehouse operatie. Hierbij worden de benodigde producten uit de voorraad gehaald om te voldoen aan klantbestellingen. Na het orderpicken worden de goederen geconsolideerd en gereedgemaakt voor verzending. Dit omvat het verpakken, labelen en documenteren van de verzendingen volgens de vereisten van de klant en het transportbedrijf. Een efficiënt verzendproces is van cruciaal belang om ervoor te zorgen dat de juiste producten op tijd bij de klant aankomen.
- Veiligheid en beveiliging spelen ook een belangrijke rol in een warehouse operatie. Het waarborgen van de veiligheid van medewerkers, het voorkomen van diefstal en het naleven van regelgeving met betrekking tot gevaarlijke stoffen zijn essentiële aspecten die in acht moeten worden genomen.
- Al met al is een warehouse operatie een complexe en dynamische omgeving waarin talloze processen naadloos moeten samenwerken om een efficiënte en betrouwbare logistieke stroom van goederen te realiseren.



# Warehouse

## Uiterlijke kenmerken

- Minder laaddeuren dan bij crossdock (loading docks): ca 1 deur per 800 m<sup>2</sup>
- Hoger gebouw dan crossdock
  - Buitenkant is minimaal 14 meter goothoogte,
  - Binnenkant: vrije stapelhoogte is minstens 12,20 meter = 6-8 pallets boven elkaar
- Groter bebouwd oppervlak dan een crossdock door minder aantallen vervoersbewegingen op het terrein en minder grote hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor vrachtwagens op eigen terrein
- Bebouwd oppervlak kavel is optimaal bij 60-65%

# Warehouse – in aanbouw





# Warehouse - leeg



Verskil met crossdock is  
de racking (stapelrekken)



# Warehouse - operationeel





# Warehouse luchtopname Venlo Trade Port West



# Clean Energy Hub

- Een clean energy hub, ook wel een schone energiehubs genoemd, is een centraal knooppunt dat zich richt op de distributie van schone energie. Het is een geïntegreerd systeem dat verschillende duurzame energiebronnen en technologieën combineert om een efficiënte en milieuvriendelijke energievoorziening te realiseren, bijvoorbeeld waterstof en elektriciteit. Het belangrijkste doel van een clean energy hub is het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Door gebruik te maken van schone energiebronnen draagt het bij aan de overgang naar een duurzame en koolstofarme samenleving. Bovendien kan een clean energy hub ook bijdragen aan de lokale economie door het creëren van werkgelegenheid en het aantrekken van investeringen.
- Een clean energy hub fungeert vaak als een energieknooppunt in een bepaald gebied. Het integreert energieopwekking, opslag en distributie, zodat de opgewekte energie efficiënt kan worden gebruikt en geleverd aan verschillende eindgebruikers, zoals woningen, bedrijven en industrieën. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door het opzetten van een smart grid, waarbij energie wordt gedistribueerd op basis van de vraag en het aanbod.



# Clean Energy Hub

## Uiterlijke kenmerken

- Groot kavel nodig omdat vrachtwagens moeten kunnen manoeuvreren
  - Ca. 2,5 hectare
- Ruimte nodig tussen energiebronnen vanwege externe veiligheid (denk aan LNG opslag)
- Batterij opslag van stroom
- LNG en/of waterstof tankstation
- Laadpunten voor vrachtwagens (zware aansluitingen)

# Clean Energy Hub



# Truck Parking - Mobility Package EU

- Algemeen – aanleiding voor een truck parking
- Het Mobility Package is een pakket van Europese wet- en regelgeving voor de transportsector. Het doel van het pakket is het gelijktrekken van regels in EU-lidstaten, een eerlijker Europees speelveld en het verbeteren van sociale omstandigheden voor chauffeurs.
- Wijzigingen
- In het Mobility Package staan nieuwe regels over onder andere de rij- en rusttijden, cabotage en de verplichte terugkeer van de chauffeur en het voertuig. De eerste regelingen zijn op 20 augustus 2021 ingegaan. Anderen regelingen volgen de komende jaren.



# Truck Parking - Mobility Package EU -2

- 20 augustus 2020 / Rij- en rusttijden
- Verbod op 45 uur in de cabine
- Return home chauffeur
- 2 verkorte wekelijkse rusten achter elkaar mogelijk in internationaal vervoer
- 1 april 2021 ERRU in NL geïmplementeerd (bestond al maar was nog niet actief). Dit betekent dat voor een groot aantal overtredingen van Europese regels zoals rij- en rusttijden, strafpunten worden bijgehouden die uiteindelijk kunnen leiden tot het verlies van de vakbekwaamheid en daarmee de vergunning.
- 2 februari 2022 / Tachograaf
- Grenspassages registreren (totdat de SMT2 in het voertuig zit)
- Maximale arbeidstijd 60 uur gecontroleerd langs de weg
- 21 februari 2022 / Vestigingseis
- Return home vehicle
- Uitbreiding administratieve en fysieke eisen vestiging
- Cabotage / Cooling off periode van 4 dagen
- Voor- en natransport gecombineerd vervoer onder cabotageregime
- 21 mei 2022 / Vergunning
- 21 augustus 2023 / Tachograaf
- Smart tacho 2 op nieuw geregistreerde voertuigen
- 31 december 2024 Onderweg kunnen tonen: 56 dagen registratie tacho
- 1 januari 2025 Tachograaf
- Smart tacho 2 in alle voertuigen met een analoge en digitale tachograaf ingezet voor internationaal transport (retrofit)
- 19 augustus 2025 / Tachograaf
- Smart tacho 2 in alle voertuigen met een smart tacho 1 in het internationaal vervoer (retrofit)
- 1 juli 2026 / Tachograaf
- Smart tacho 2 op alle voertuigen vanaf 2,5 ton in het internationaal vervoer

**Kortom: dit hele pakket aan maatregelen leidt er uiteindelijk toe dat chauffeurs op een humane EN veilige manier hun rust kunnen nemen.**



Truck parking voor  
120-140  
vrachtwagens

- Ruimte: ca. 150m<sup>2</sup> per vrachtwagen = ca. 2 hectare
- Horeca voorziening
- Bewaakt en beveiligd

# Labour Hotel - algemeen

- Een "labour hotel" verwijst meestal naar een accommodatie die specifiek is ontworpen om tegemoet te komen aan de behoeften van arbeiders, vooral in sectoren zoals de bouw, de landbouw of de logistiek. Het is een soort tijdelijke huisvesting die vaak wordt gebruikt voor werknemers die ver van huis werken of voor seizoensarbeiders.
- Een labour hotel biedt meestal eenvoudige en betaalbare accommodatie, waarbij de nadruk ligt op functionaliteit en praktische voorzieningen in plaats van luxe of comfort. De kamers zijn meestal gemeenschappelijk en hebben meerdere bedden, zoals stapelbedden, om meerdere arbeiders onder te brengen. Privékamers kunnen ook beschikbaar zijn, maar deze zijn vaak beperkt in aantal.
- Daarnaast biedt een labour hotel meestal faciliteiten zoals gedeelde badkamers, gemeenschappelijke keukens of eetruimtes, wasruimtes en recreatieruimtes. Sommige labour hotels bieden ook maaltijden aan voor hun gasten, vooral voor diegenen die lange werkdagen maken en niet de tijd of middelen hebben om zelf te koken.
- De locatie van een labour hotel is vaak strategisch gekozen, in de buurt van bouwplaatsen, agrarische gebieden of andere arbeidsintensieve industrieën. Dit zorgt voor gemakkelijke toegang tot werkplekken en minimaliseert de reistijd voor de arbeiders.
- Het doel van een labour hotel is om een comfortabele en betaalbare tijdelijke huisvesting te bieden aan arbeiders, waar ze kunnen rusten en ontspannen na een lange werkdag. Het is een plek waar ze kunnen verblijven gedurende de periode dat ze werkzaam zijn in een bepaalde regio, zonder de noodzaak om permanent te verhuizen of lange afstanden te reizen.
- Het concept van een labour hotel is mede afhankelijk van de (lokale) arbeidswetgeving en –normen (bijv. Roemer-norm). Sommige labour hotels zijn eigendom van bedrijven en dienen uitsluitend hun eigen werknemers, terwijl andere openstaan voor externe arbeiders en eventueel ook vrachtwagenchauffeurs.





# Labour Hotel

Huisvesting voor ca. 300 arbeidsmigranten  
Benodigd grondoppervlak is ca. 1,5 hectare

# Labour Hotel

## Bouwstenen | Opties facilitaire voorzieningen

### A Compacte en hogere bebouwing

- Eén gebouw voor 300 arbeidsmigranten
- 15-20 m<sup>2</sup> BVO per persoon (incl. voorzieningen)
- Drie tot vier bouwlagen
- Gemeenschappelijke buitenruimte en parkeerplaats



### B Verspreide en hogere bebouwing

- Drie tot vier gebouwen voor ieder 75-100 arbeidsmigranten
- 15-20 m<sup>2</sup> BVO per persoon (incl. voorzieningen)
- Drie tot vier bouwlagen
- Gemeenschappelijke buitenruimte en parkeerplaats



### C (Deels) grondgebonden bebouwing

- Naast hogere bebouwing ook gedeeltelijk tiny houses
- 40 m<sup>2</sup> BVO per persoon
- Privé buitenruimte
- Gemeenschappelijke parkeerplaats



## Bouwstenen | Opties uitstraling facilitaire voorzieningen

### A Industrieel

- Veel grijze kleuren
- Plaatmateriaal



### B Natuurlijk

- Natuurlijke kleuren
- Hout



### C Combinatie

- Industriële basis met houten lamellen



# **Bijlage 3 – Synergie combineren van aanverwante functies op één locatie**



Het combineren van functies zoals een Clean Energy Hub (CEH), truck parking en arbeidsmigrantenhuisvesting kan verschillende voordelen hebben:

1. **Efficiënt ruimtegebruik:** Door deze functies te combineren, kan de beschikbare ruimte efficiënt worden benut. Een enkel terrein kan worden gebruikt voor meerdere doeleinden, waardoor er minder ruimteverspilling is. Het stelt de eigenaar in staat om meerdere inkomstenstromen te genereren en de kosten voor grondgebruik te optimaliseren.
2. **Gemak voor vrachtwagenchauffeurs:** Voor vrachtwagenchauffeurs is het handig om een CEH en truck parking op één locatie te hebben. Ze kunnen gemakkelijk tanken en parkeren op dezelfde plaats, waardoor tijd en kosten worden bespaard.
3. **Veiligheid en beveiliging:** Een geïntegreerd complex dat een CEH, truckparking en arbeidsmigrantenhuisvesting combineert, kan ook een hoger niveau van veiligheid en beveiliging bieden. De aanwezigheid van verschillende gebruikers op dezelfde locatie kan zorgen voor een betere beveiligingssituatie, met bijvoorbeeld bewakingscamera's, verlichting en beveiligingspersoneel.
4. **Faciliteiten en diensten:** Het combineren van deze functies kan leiden tot het aanbieden van gedeelde faciliteiten en diensten. Denk hierbij aan winkels, sanitaire voorzieningen, douches, eetgelegenheden, wasserettes, duurzame wasplaatsen trucks en vergaderfaciliteiten. Dit kan het gemak en comfort vergroten voor zowel vrachtwagenchauffeurs als arbeidsmigranten.
5. **Sociale interactie:** Het samenbrengen van verschillende groepen mensen, zoals vrachtwagenchauffeurs en arbeidsmigranten, kan leiden tot meer sociale interactie en uitwisseling van ervaringen. Dit kan een positief effect hebben op de gemeenschap en kan het gevoel van eenheid en begrip vergroten. Ook kan dit ervoor zorgen dat arbeidsmigranten en chauffeurs meer op de gezamenlijke locatie zullen blijven. Dit leidt ertoe dat er minder mensen buiten het gebied gaan ronddwalen.
6. **Kostenbesparing:** Het delen van voorzieningen en infrastructuur tussen deze functies kan kostenbesparend zijn. Bijvoorbeeld, de aanleg en onderhoud van gemeenschappelijke faciliteiten kan worden gedeeld, wat de operationele kosten kan verlagen.
7. **Economische stimulans:** Een geïntegreerd complex dat verschillende functies combineert, kan een economische stimulans zijn voor de lokale gemeenschap. Het kan banen creëren in sectoren zoals horeca, beveiliging en huisvesting. Bovendien kunnen truckchauffeurs die gebruik maken van de faciliteiten bijdragen aan de lokale economie door boodschappen te doen en andere diensten te gebruiken in de nabijgelegen gebieden.
8. **Duurzaamheid:** Het combineren van deze functies kan bijdragen aan duurzaamheid. Door het verminderen van reisafstanden tussen verschillende voorzieningen, is er minder brandstofverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Daarnaast kan het delen van faciliteiten en infrastructuur bijdragen aan een efficiënter gebruik van middelen. Het faciliteren van vrachtwagens met tankstations die alternatieve brandstoffen of oplaadpunten voor elektrische voertuigen bieden, kan de afhankelijkheid van traditionele brandstoffen verminderen en de CO<sub>2</sub>-uitstoot en andere emissies verminderen. Dit draagt bij aan een groenere en duurzamere transportsector.

Het combineren van functies zoals een CEH, truckparking en arbeidsmigrantenhuisvesting kan dus synergievoordelen opleveren, waaronder efficiënt ruimtegebruik, gemak, verbeterde veiligheid, kostenbesparing en milieuvriendelijkheid.

Het is belangrijk op te merken dat het combineren van deze functies ook uitdagingen met zich mee kan brengen, zoals het beheer van verschillende behoeften en belangen van de gebruikers. Een goede planning, coördinatie en overleg met betrokken partijen zijn essentieel om ervoor te zorgen dat alle functies effectief kunnen samenwerken op één locatie.