



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

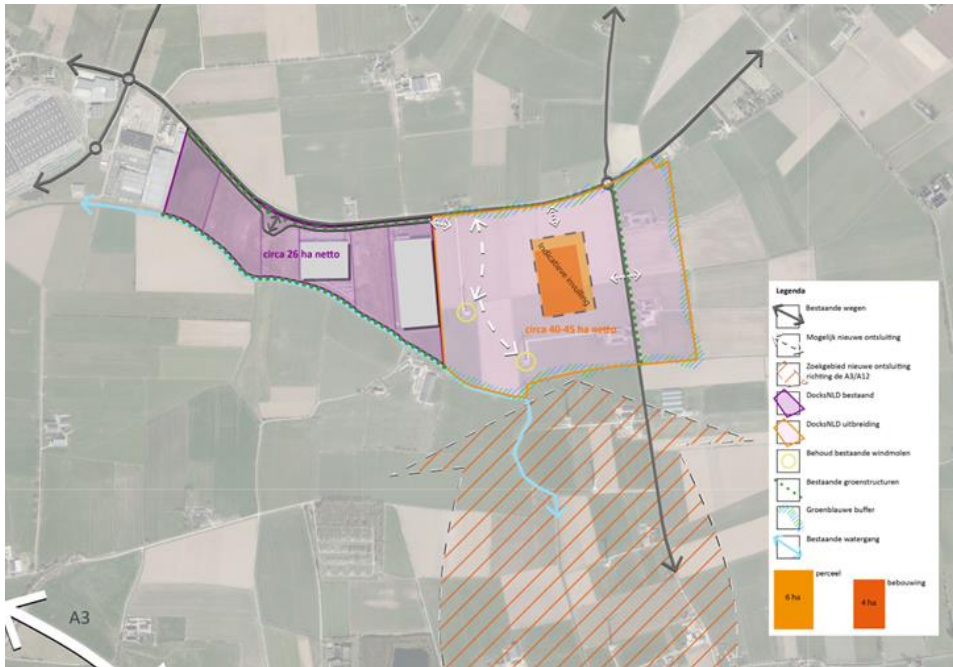
Bewonersavond Azewijn - Lengel Bedrijventerrein 's-Heerenberg

2 en 4 oktober 2023

Inleiding

- Opening door burgemeester
- Toelichting proces (welke stappen zijn op dit moment gezet)
- Toelichting kaders 'programma' en 'locatie' bedrijventerrein 's-Heerenberg
- Toelichting waarom een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig is
- Toelichting doel van de werksessie met introductie Royal HaskoningDHV

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

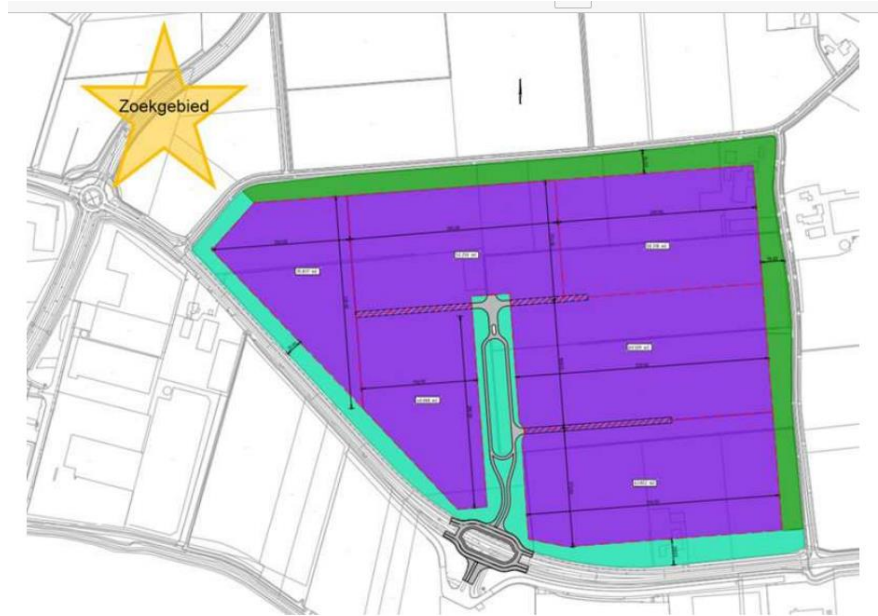


Uitsnede december 2019 vastgestelde structuurvisie DocksNLD

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)

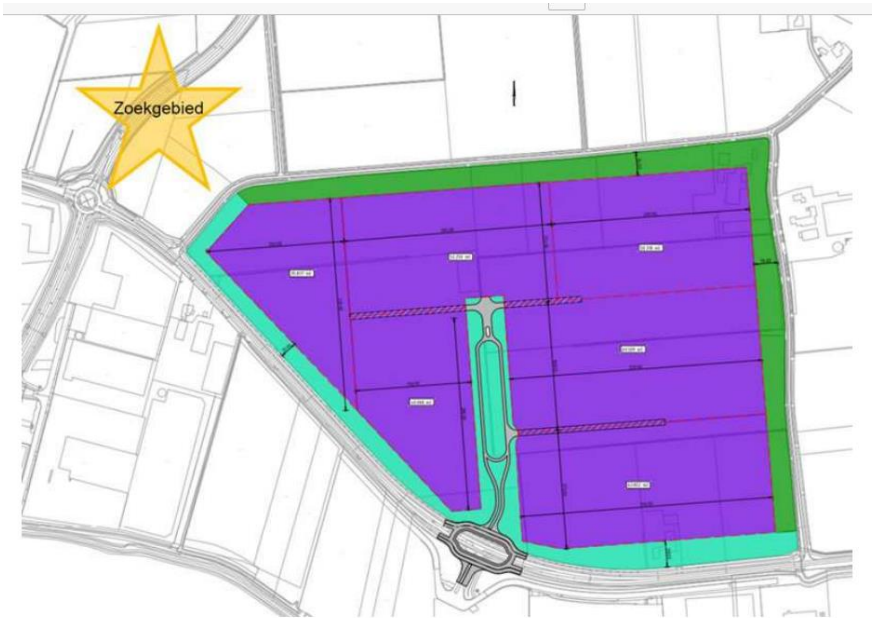


Uitsnede ingediende en geaccordeerde ontwikkelplan

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)



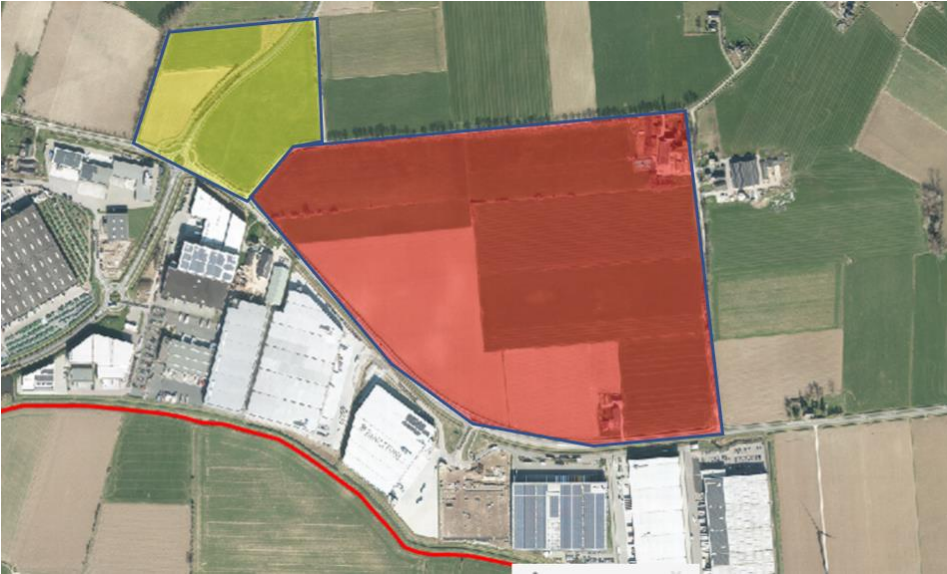
Uitsnede ingediende en geaccordeerde ontwikkelplan

Periode 2022 – heden

- Nieuwe raad/college – nieuwe inzichten
- Provincie wenst vast te houden aan de eerder gemaakte afspraken
- Motie Raad 8 december 2022: oppakken ontwikkeling

Toelichting kaders

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



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

Gele arcering – beoogde ontwikkellocatie ondersteunende functies, zijnde:

- Clean Energy Hub
- Truckparking
- Migrantenhuisvesting

Kans voor lokale bedrijvigheid:

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

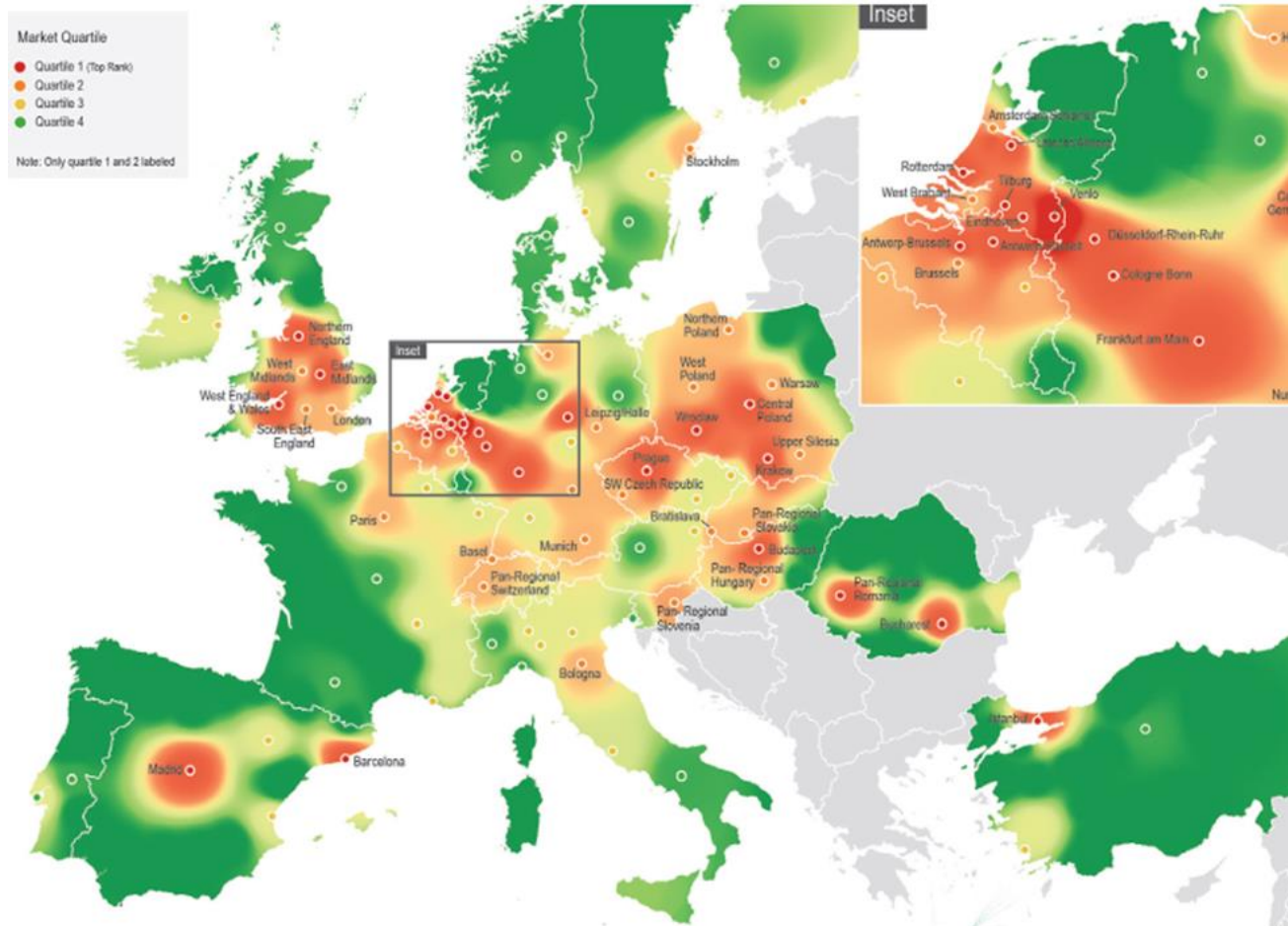
Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

Positionering logistieke regio 's-Heerenberg/Emmerich am Rhein

1. Nederland in logistiek Europees perspectief
2. Naar onze regio: waarom wordt onze regio gezien als een Logistiek Knooppunt?
3. Logistiek ondersteunende functies
 1. Welke functies onderscheiden we?
 2. Waarom op één locatie?
4. Wat is het plan?

Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

TOP EU LOGISTIEKE HOT SPOTS



Bron: Prologis, 2018

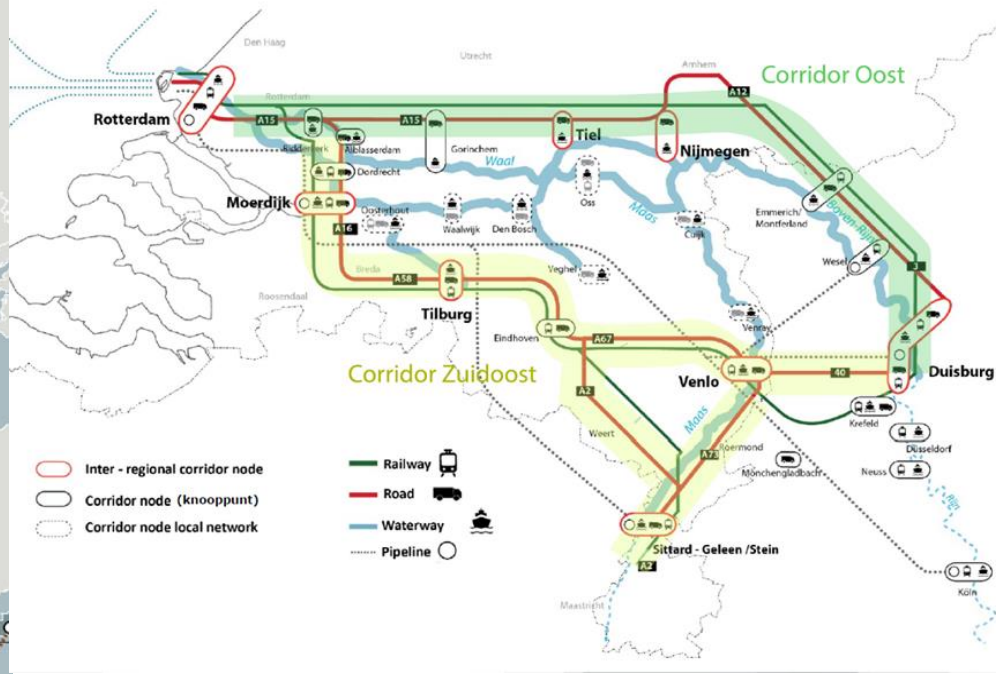
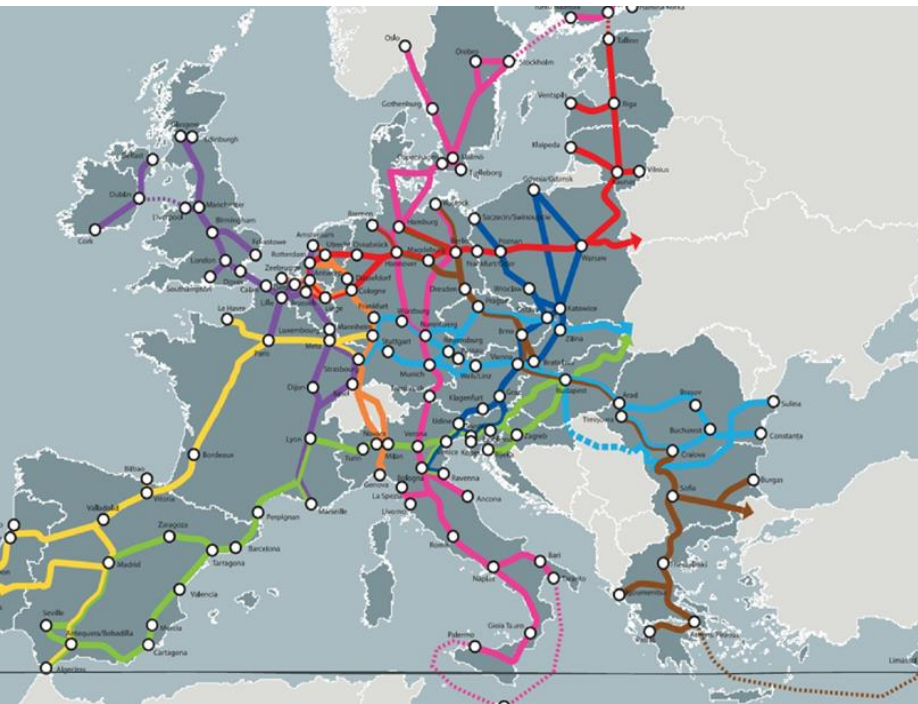
Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

LOGISTIEKE HOT SPOTS NEDERLAND



Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

Het economisch profiel van bedrijventerrein 's-Heerenberg wordt bepaald door haar unieke ligging in Europa en door de nabijgelegen aanwezige modaliteiten.



Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

Gebruik maken van de ligging op de Gelderse corridor



Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

Ondersteunende functies – Welke functies kijken we naar?

- Clean Energy Hub
- Truck parking
- Huisvesting internationale medewerkers

Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

Ondersteunende functies – Waarom combineren?

- Efficiënt ruimtegebruik: Het combineren van functies maximaliseert ruimtegebruik en inkomsten.
- Gemak voor vrachtwagenchauffeurs: Tanken en parkeren op één locatie bespaart tijd en kosten.
- Veiligheid en beveiliging: Gedeelde locatie bevordert beveiliging.
- Faciliteiten en diensten: Delen van voorzieningen verbetert gemak.
- Sociale interactie: Verschillende groepen samenbrengen bevordert gemeenschapsgevoel.
- Kostenbesparing: Gedeelde infrastructuur vermindert operationele kosten.
- Economische stimulans: Creëert banen en ondersteunt lokale economie.
- Duurzaamheid: Vermindert reisafstanden en CO₂-uitstoot, bevordert groen transport.

Waarom is een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig

Direct voordeel Montferland:

- Werkgelegenheid (directe banen 750 – indirecte banen 450)
- Passend bij opleidingsniveau - woningbouwplannen
- Logistiek is ondersteunend aan de regionale economie
- Sociaal maatschappelijke effecten/structuurversterking/leefbaarheid
- Regionale uitstraling/verduurzaming Logistiek
- Meer investeringen in bouw, grond en materialen
- Concrete vraag vanuit de markt (ook eigen lokale bedrijven)

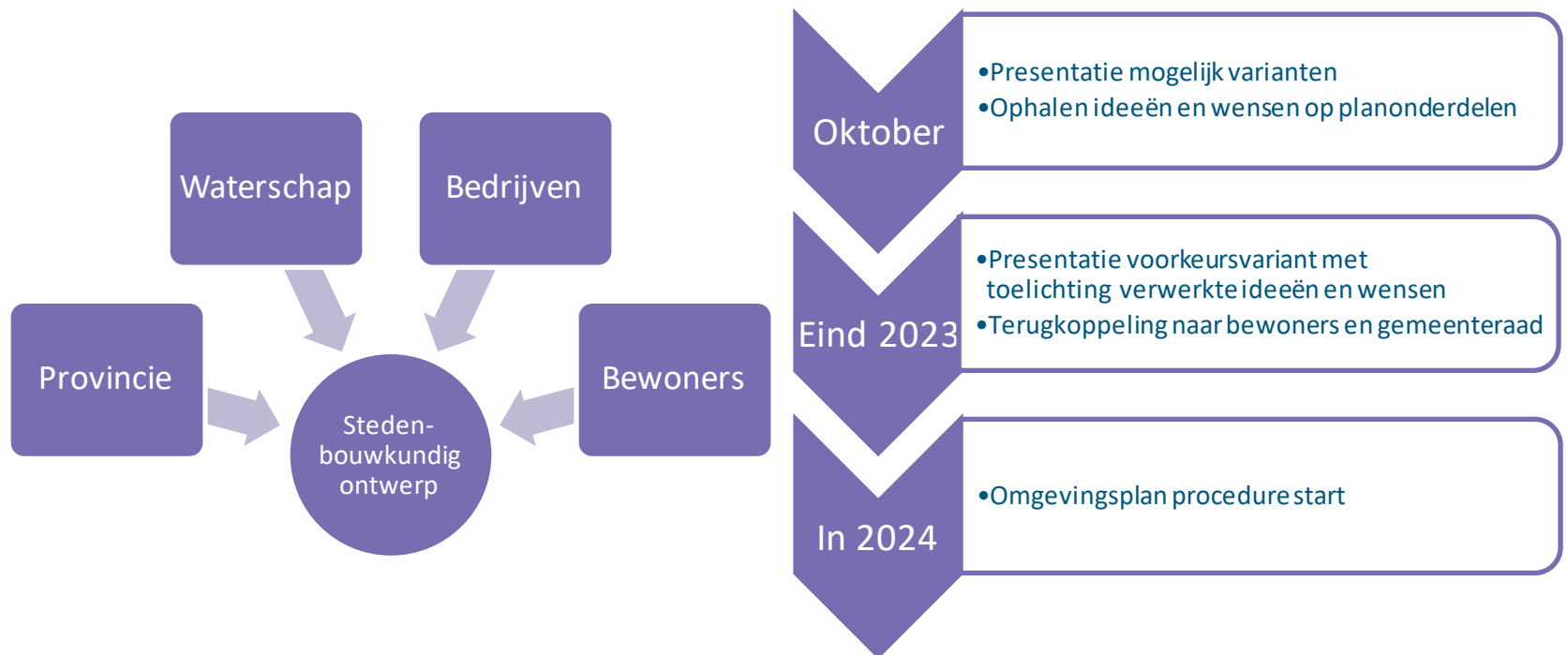
Toelichting doel van de werksessie introductie Royal HaskoningDHV

- 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, energietransitie etc.
- Deze werksessie plus de verdere participatie moet leiden tot een optimale invulling van het bedrijventerrein.
- Gegeven de specialistische kennis van Royal HaskoningDHV, staan zij ons bij in dit proces.

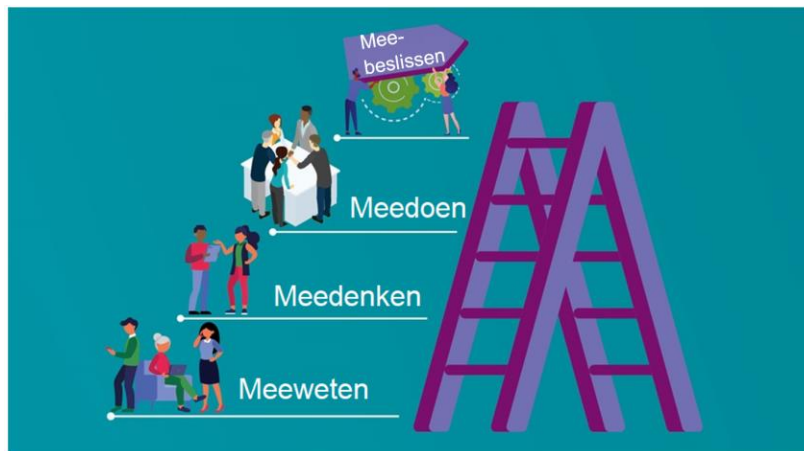
Agenda

- Participatieproces, rol bewoners
- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

Participatieproces



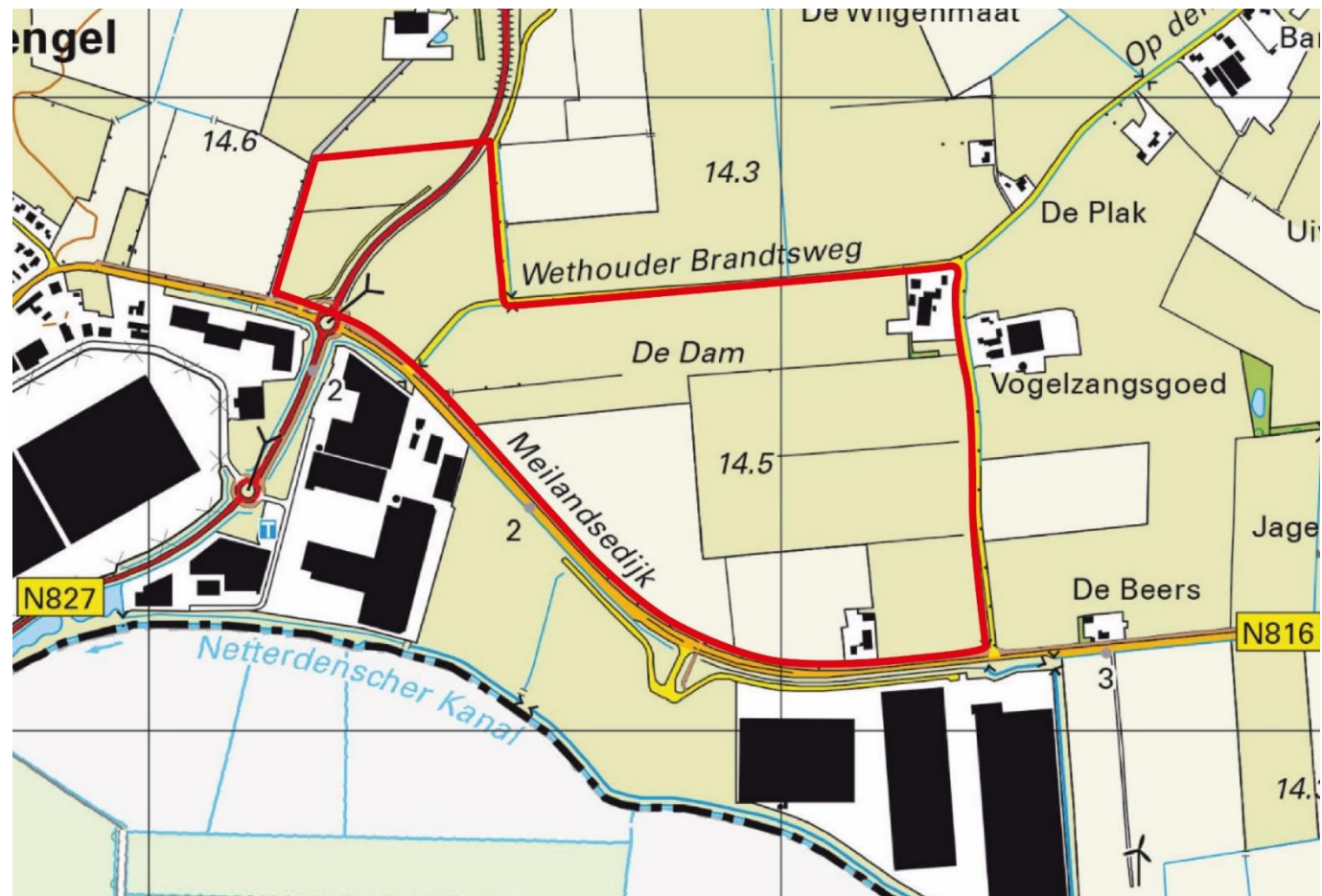
Rol van de bewoners in het ontwerpproces



Planonderdeel	Participatieniveau
Waterhuishouding	Meeweten
Verkaveling	Meedenken
Ontsluiting	Meedenken
Beeldkwaliteit	Meedenken
Groenzone	Meedoen

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)



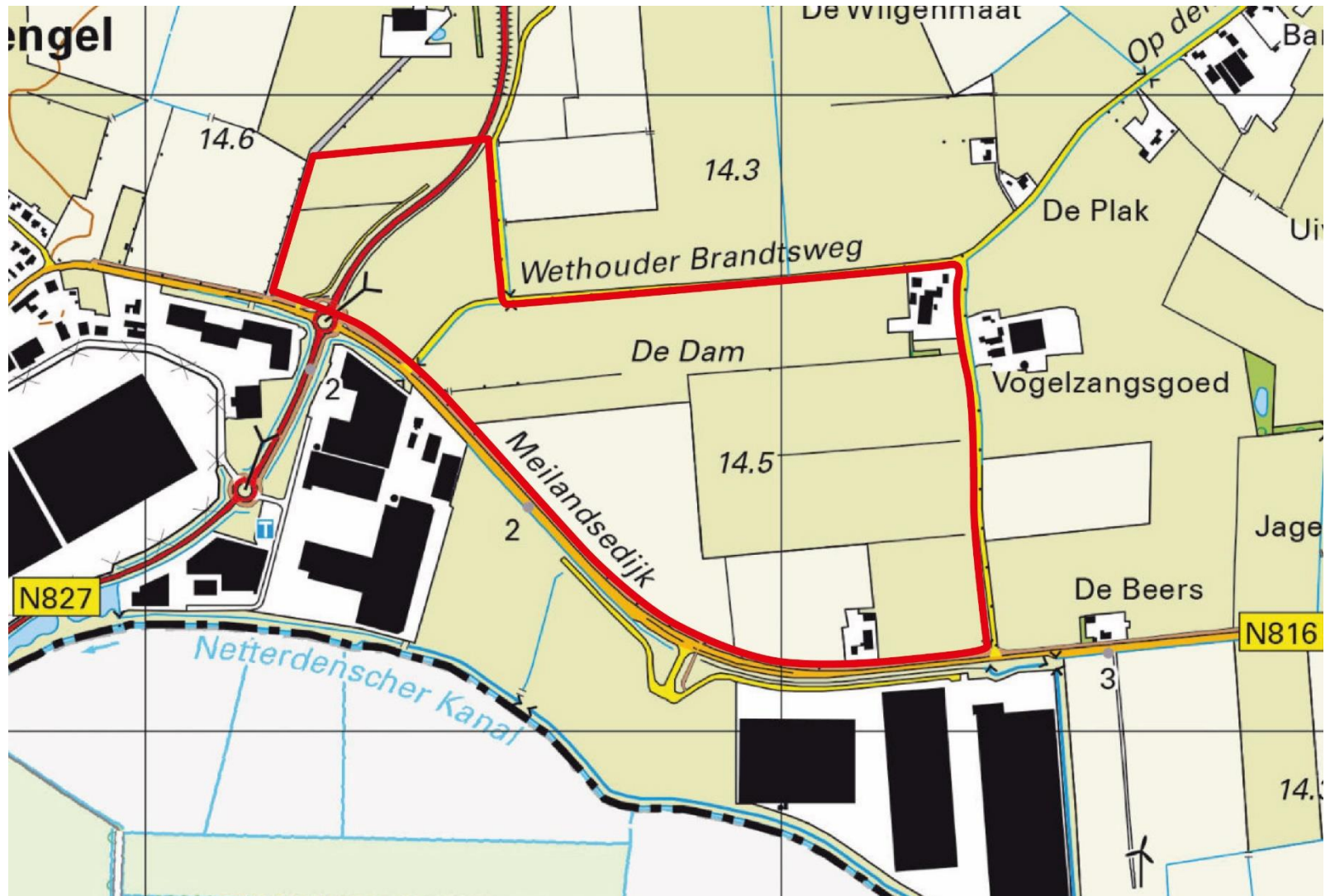
Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Programma: voorbeeld arbeidsmigranten huisvesting ('t Veld)



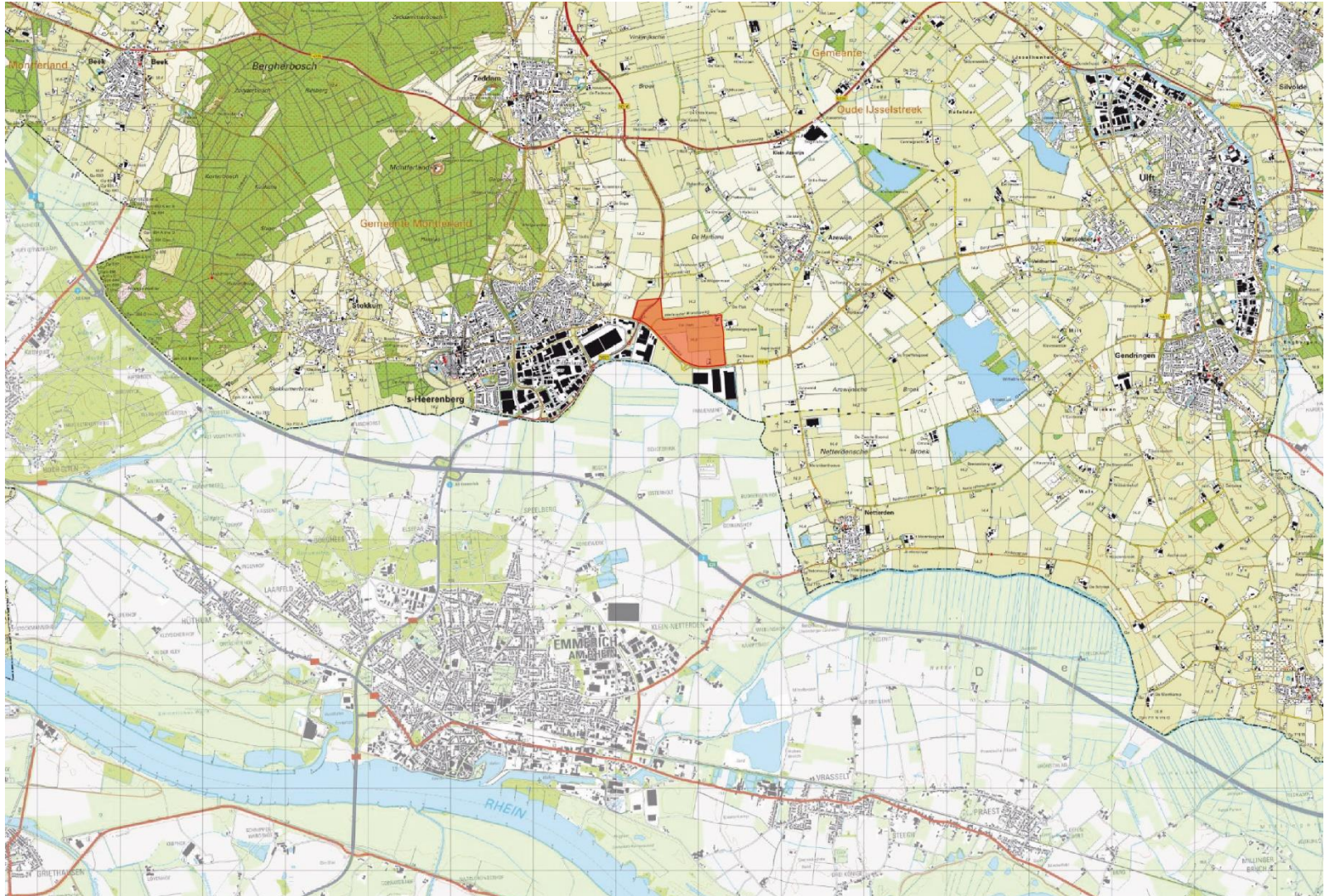
Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Plangebied



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Plangebied in de regio



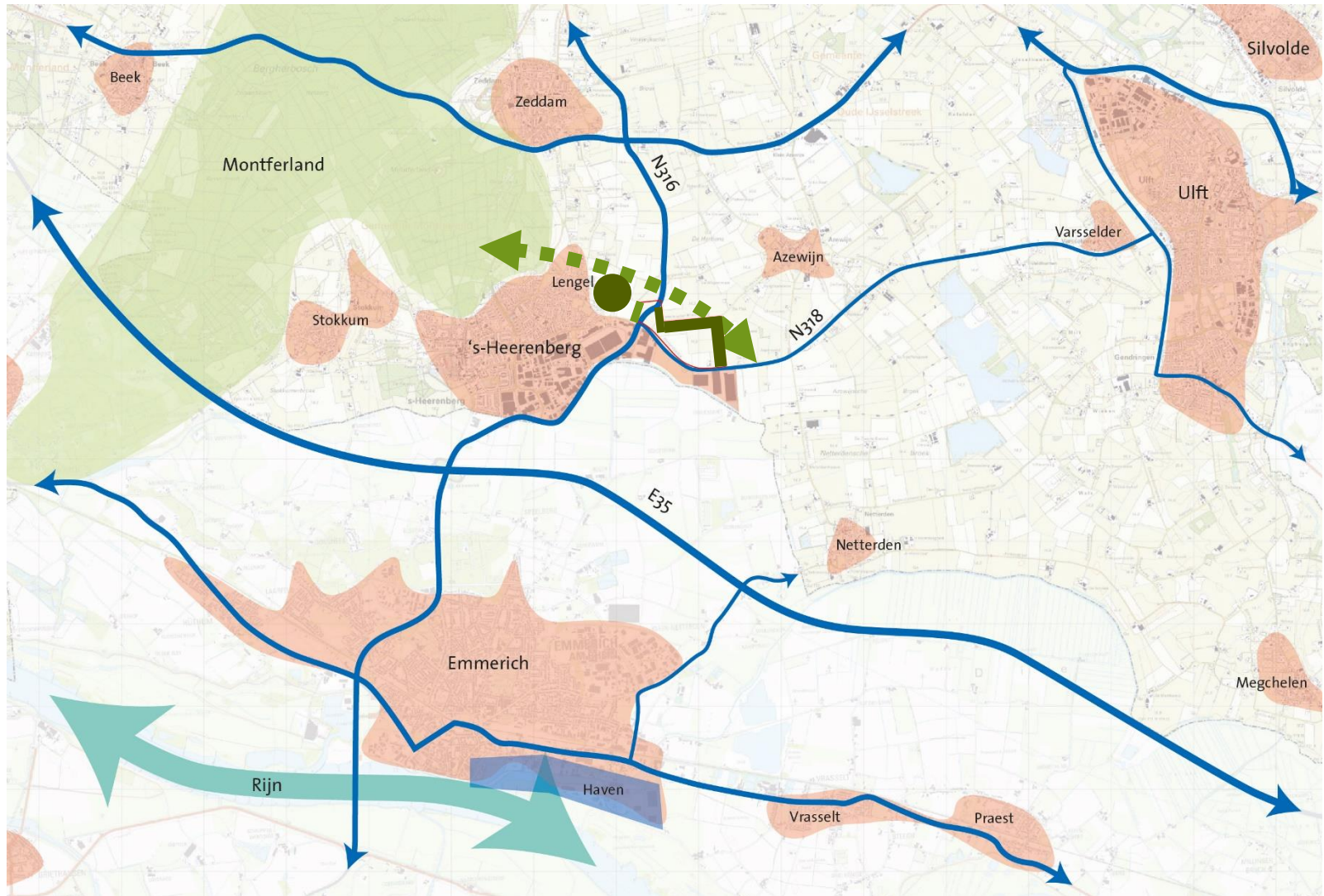
Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Plangebied: aangrenzend project De Lakermaat



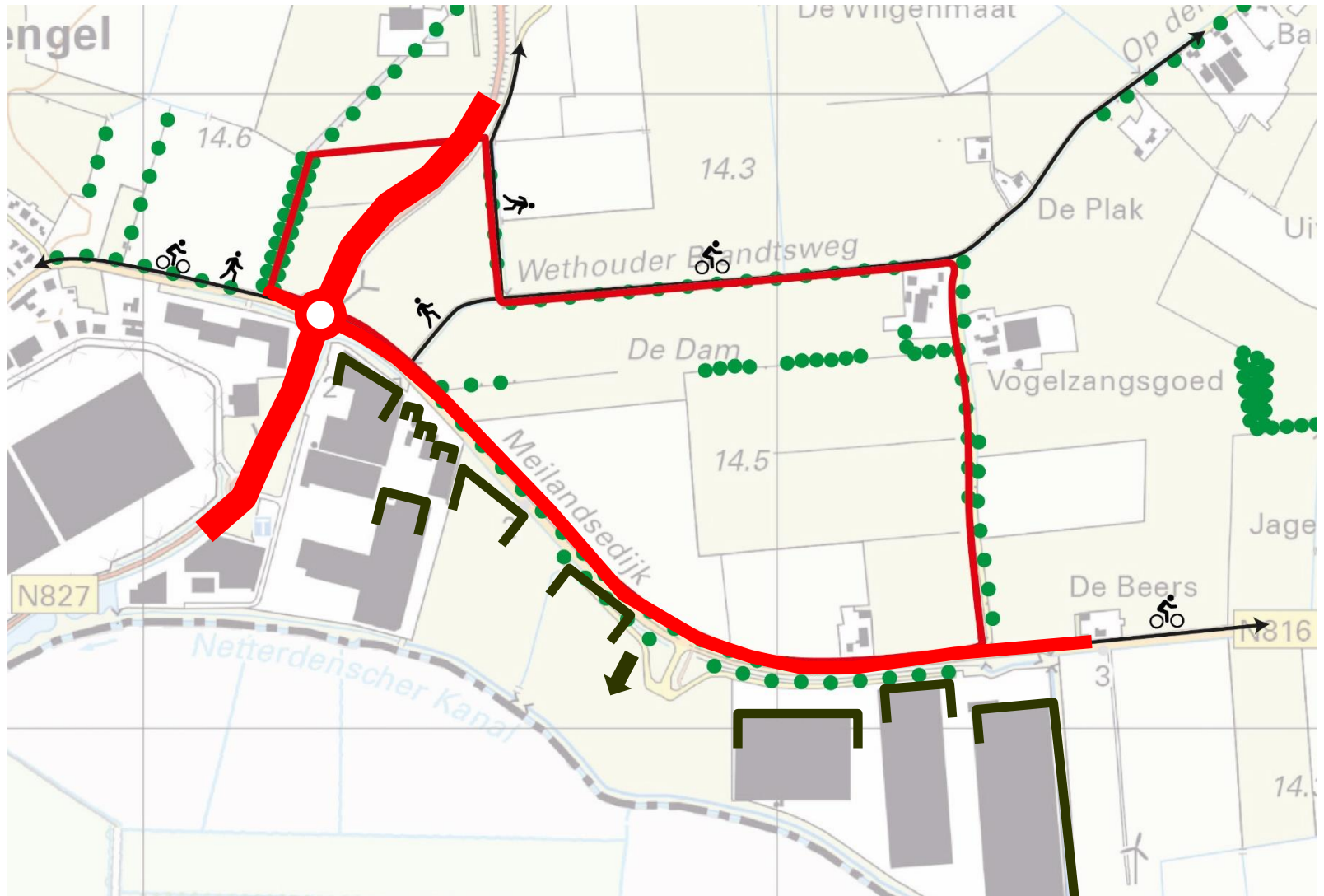
Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Analyse: regio



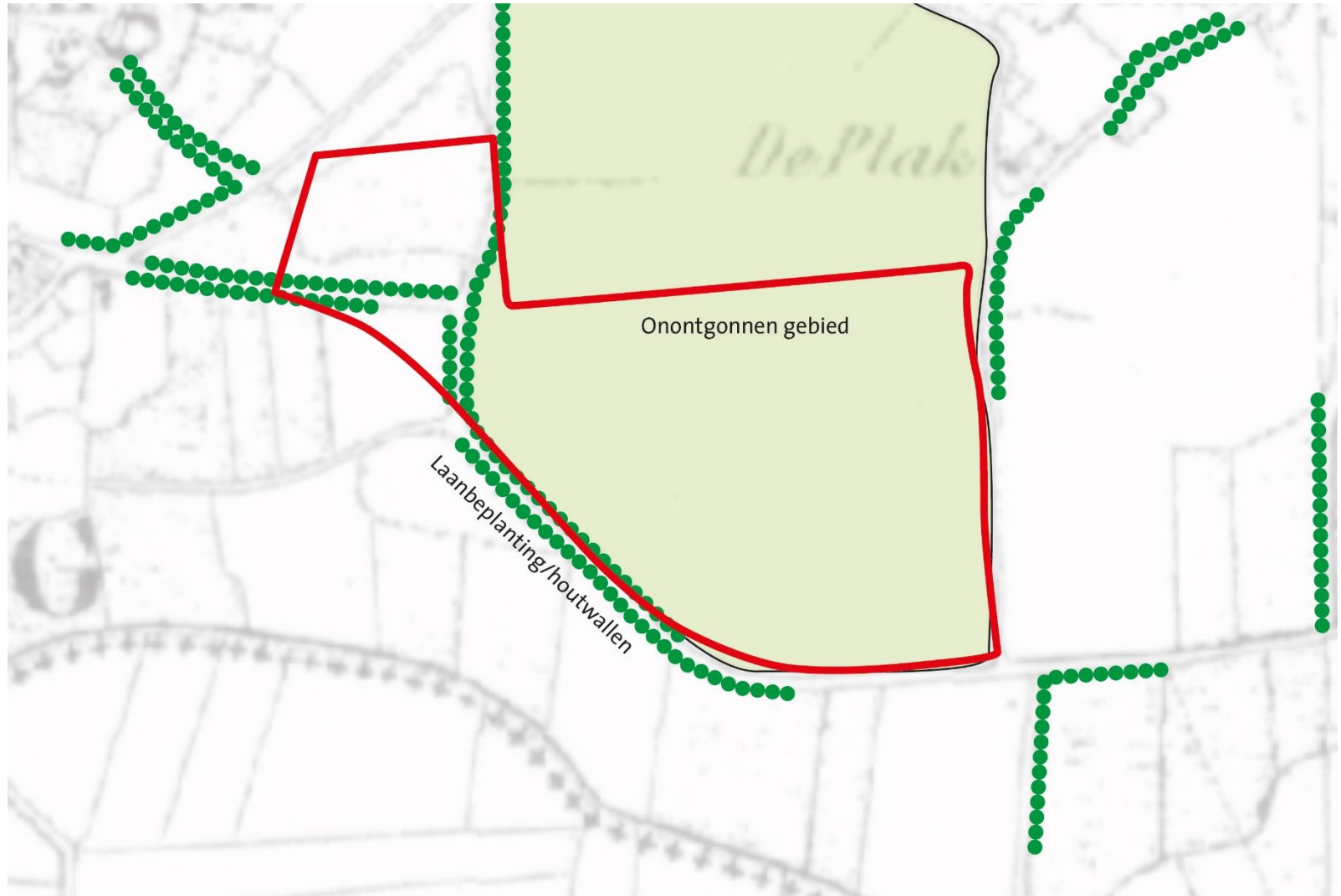
Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Analyse: plangebied



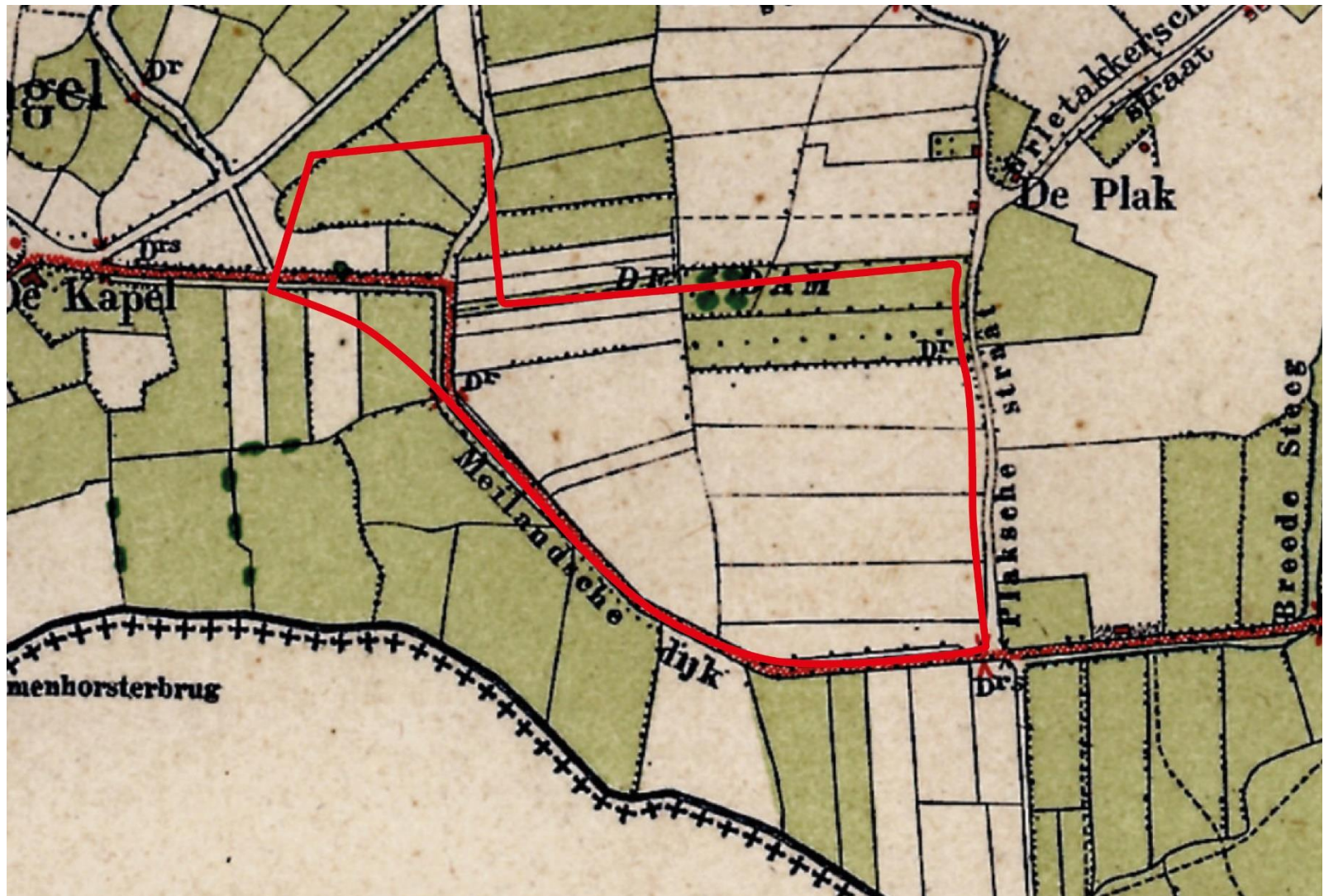
- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse**
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

Historische analyse: 1850



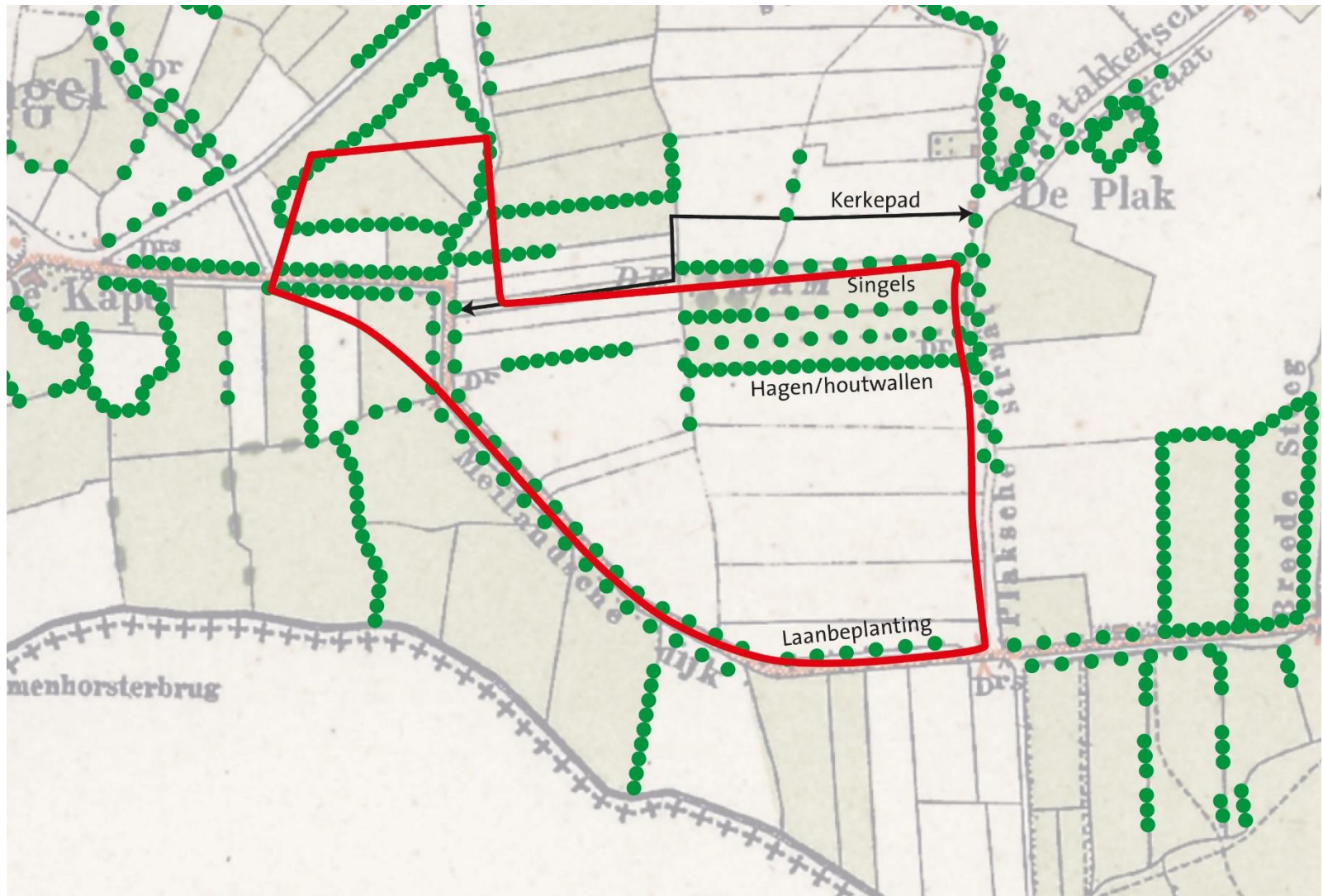
- Opgave
- Programma
- Plangebied
- Analyse**
- Uitgangspunten
- Schetsontwerp

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

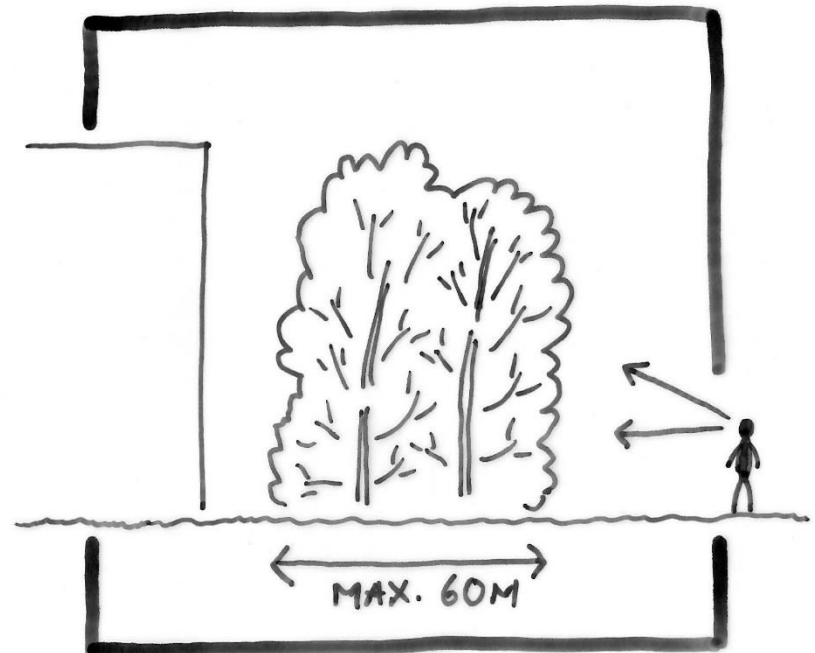
Uitgangspunten n.a.v. het programma

- 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

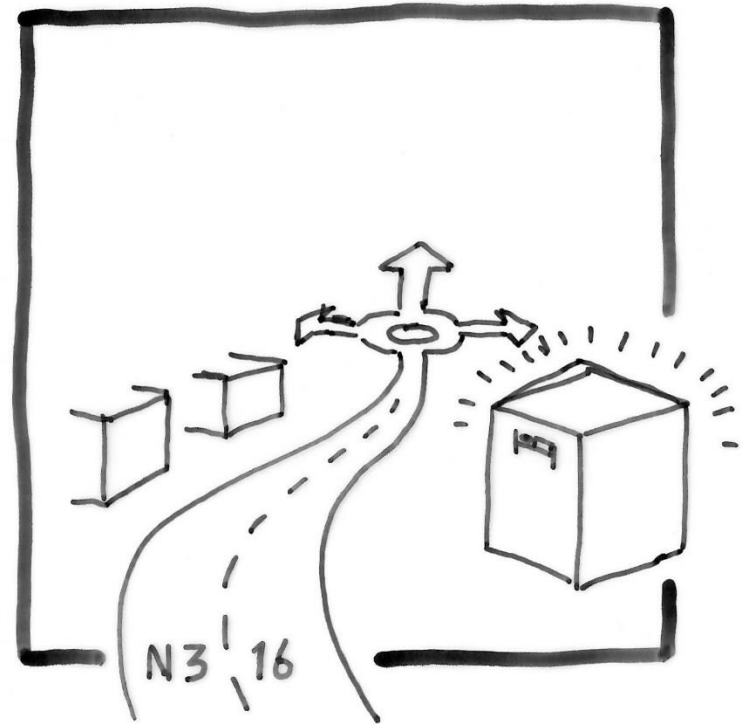


Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

Profiel Meilandsedijk toegang naar
's-Heerenberg

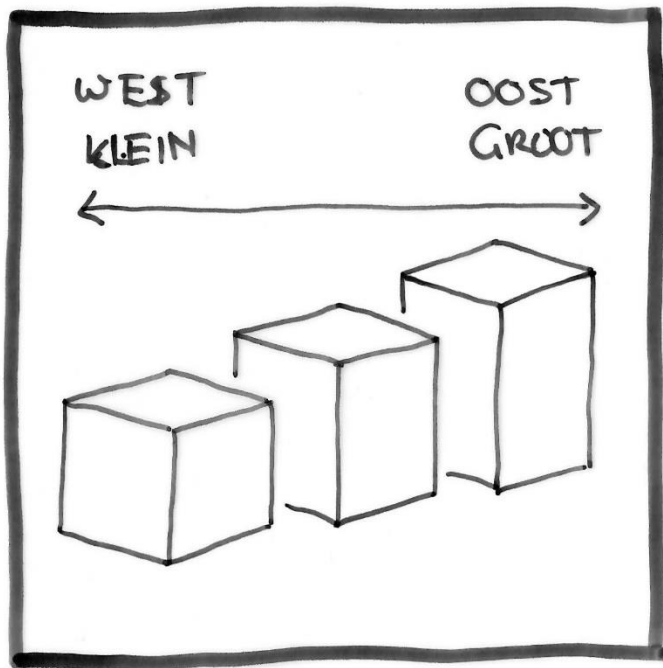


Eyecatcher als welkom aan de N316

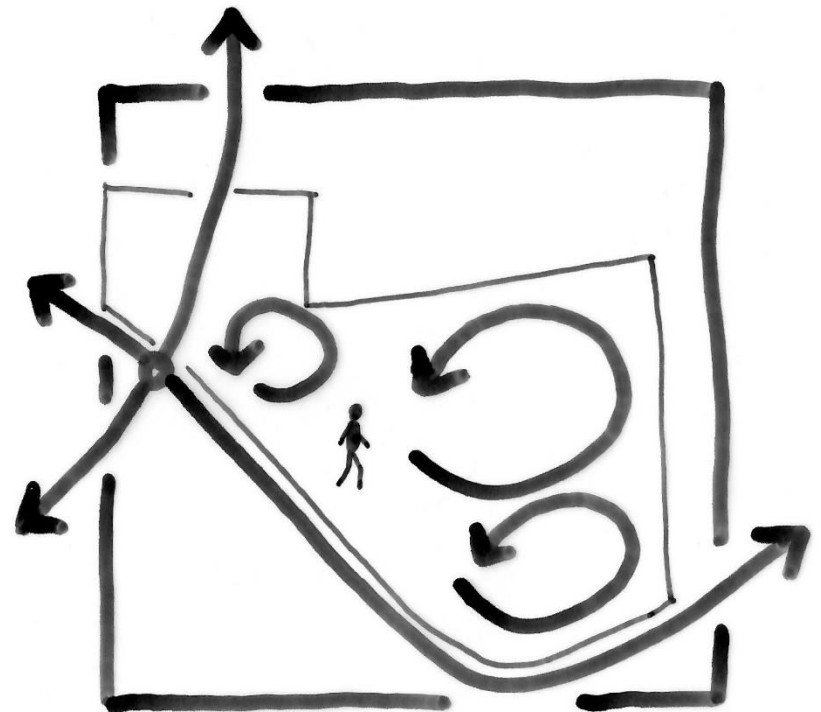


Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

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

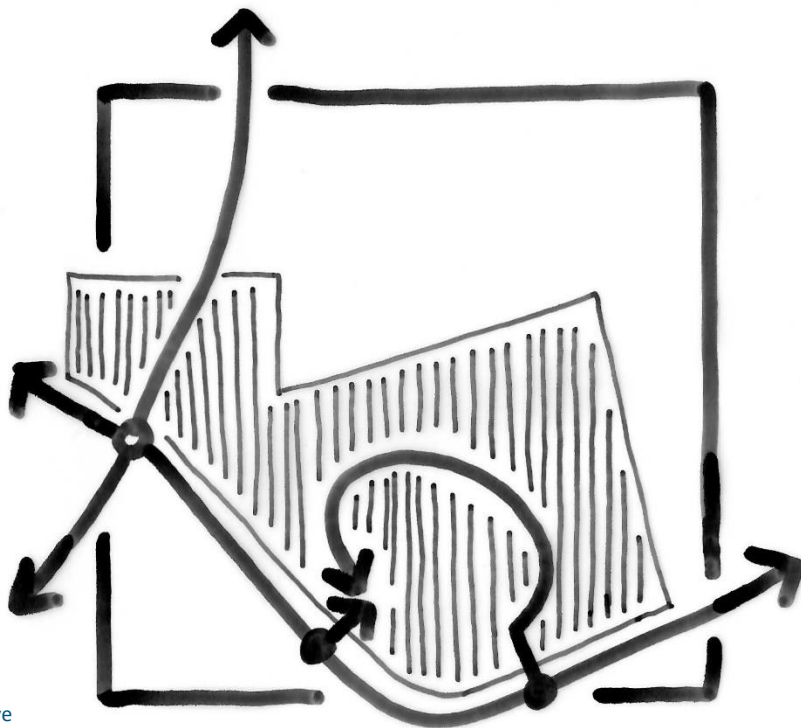


Ommetjes binnen- en buiten het plangebied voor personeel

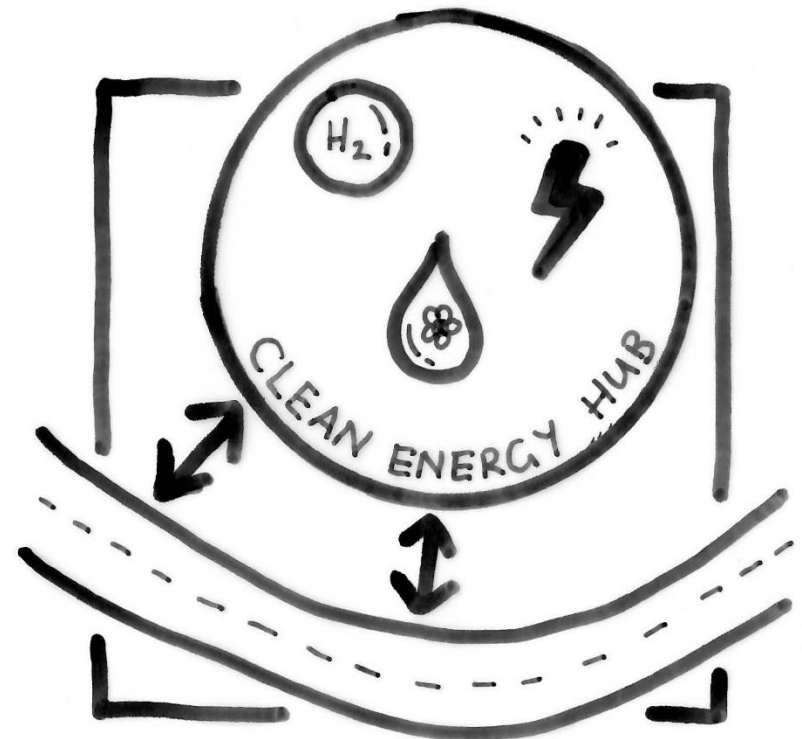


Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

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

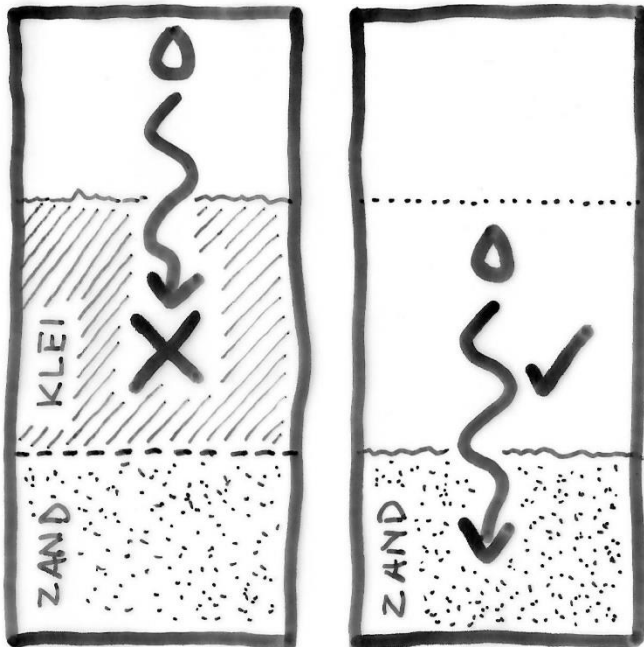


Clean Energy Hub zo goed mogelijk bereikbaar vanaf de N316 of N816; vanuit veiligheid met twee aansluitingen



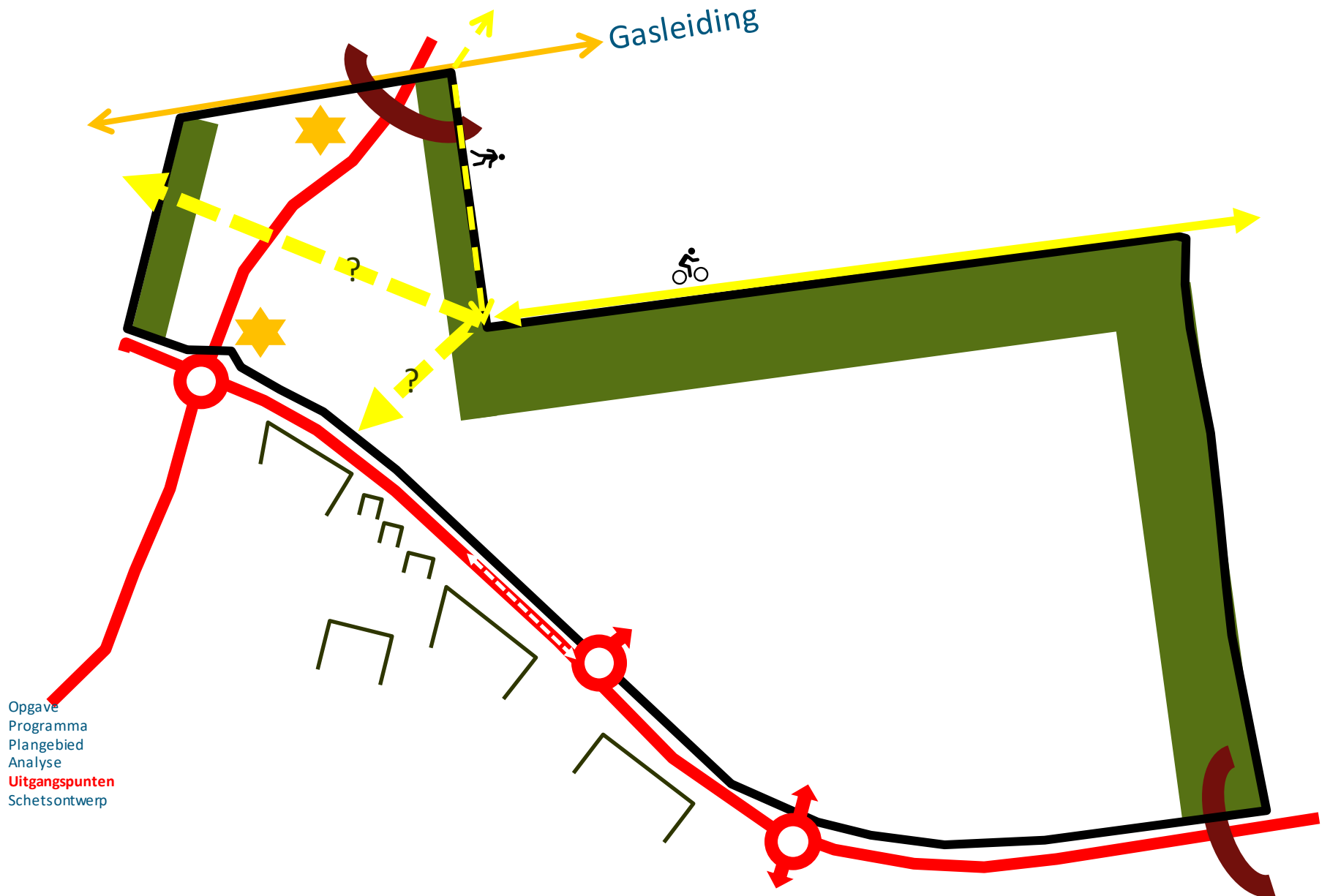
Uitgangspunten: ontwerpkeuzes

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



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Uitgangspunten: overig



Schetsontwerp (CEH en truckparking bij crossdock en warehouse)



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Schetsontwerp (ondersteunende functies geconcentreerd bij N316)



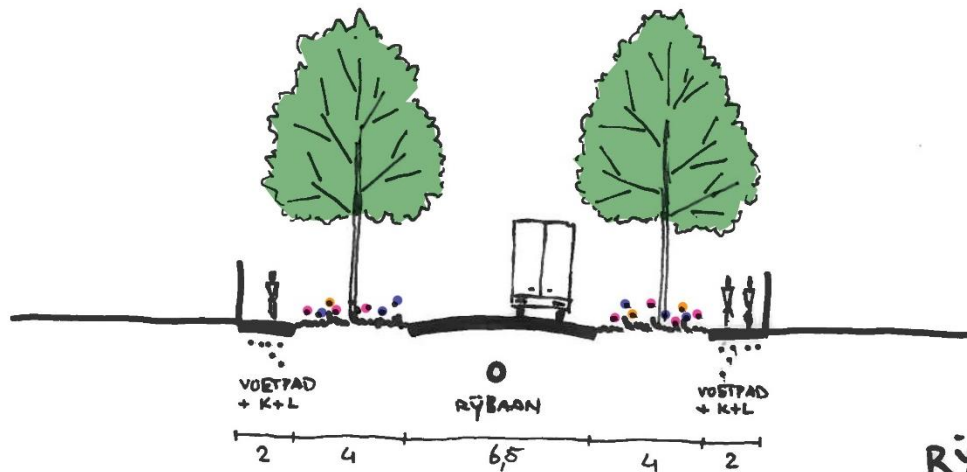
Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

Schetsontwerp (zonder lokale bedrijvigheid)



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

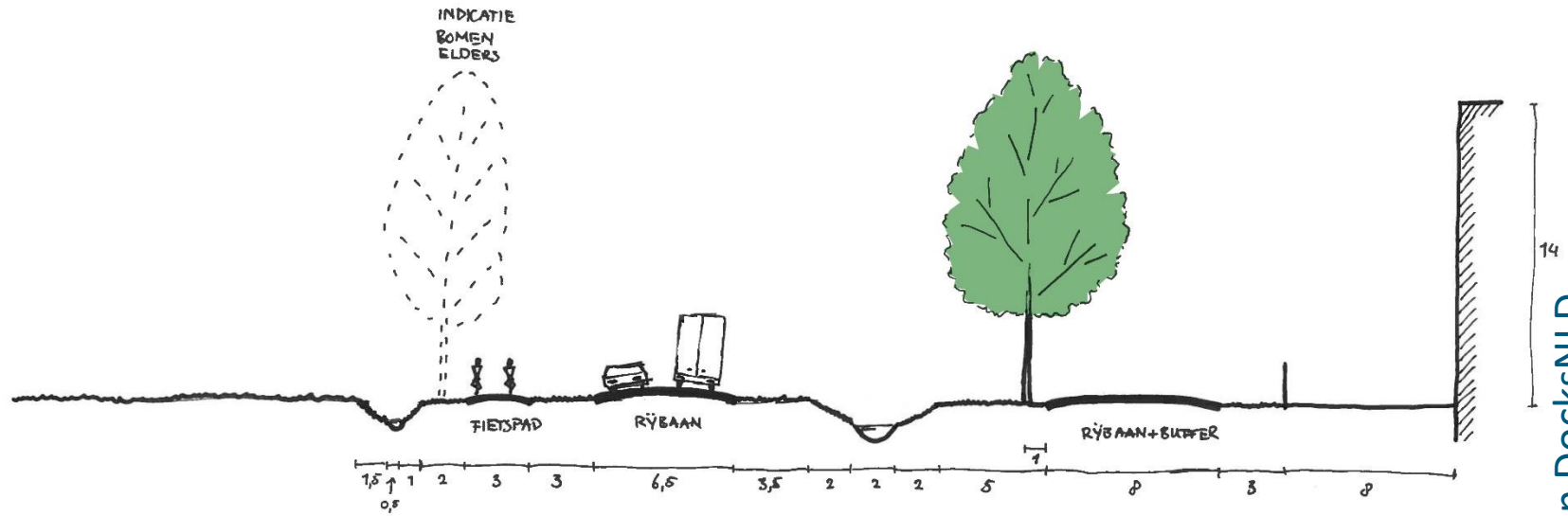
Schetsontwerp: principeprofiel bedrijventerrein



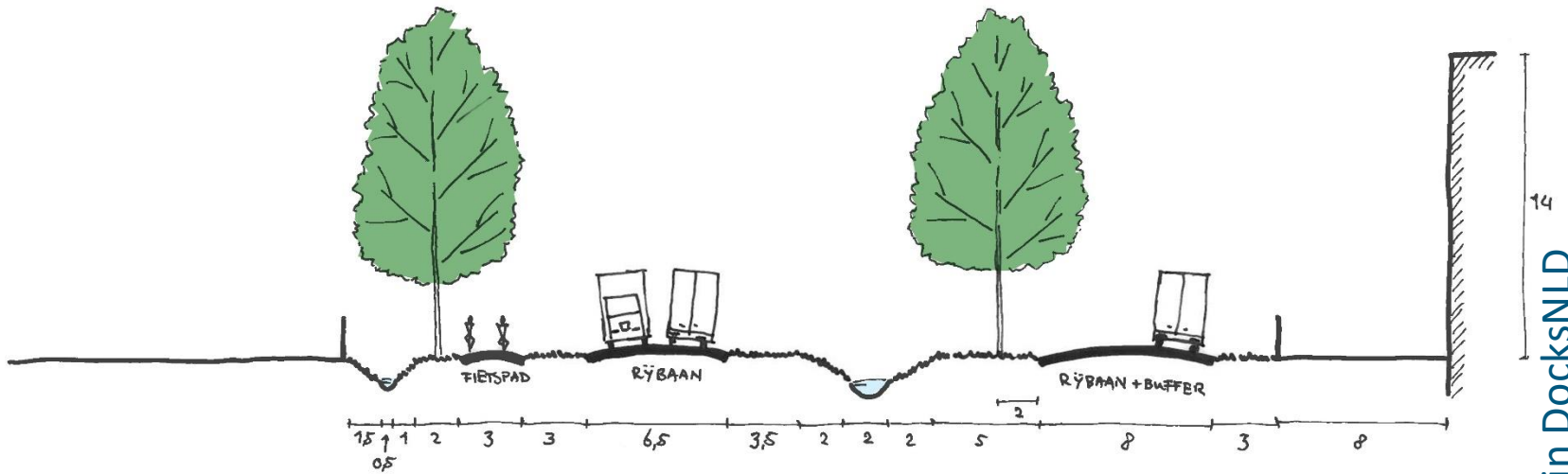
RÏBAAN BINNEN TERREIN
PRINCIPEPROFIEL 1:200

24-4-2023

Schetsontwerp: profiel Meilandsedijk bestaand



Schetsontwerp: principeprofiel Meilandsedijk minimaal

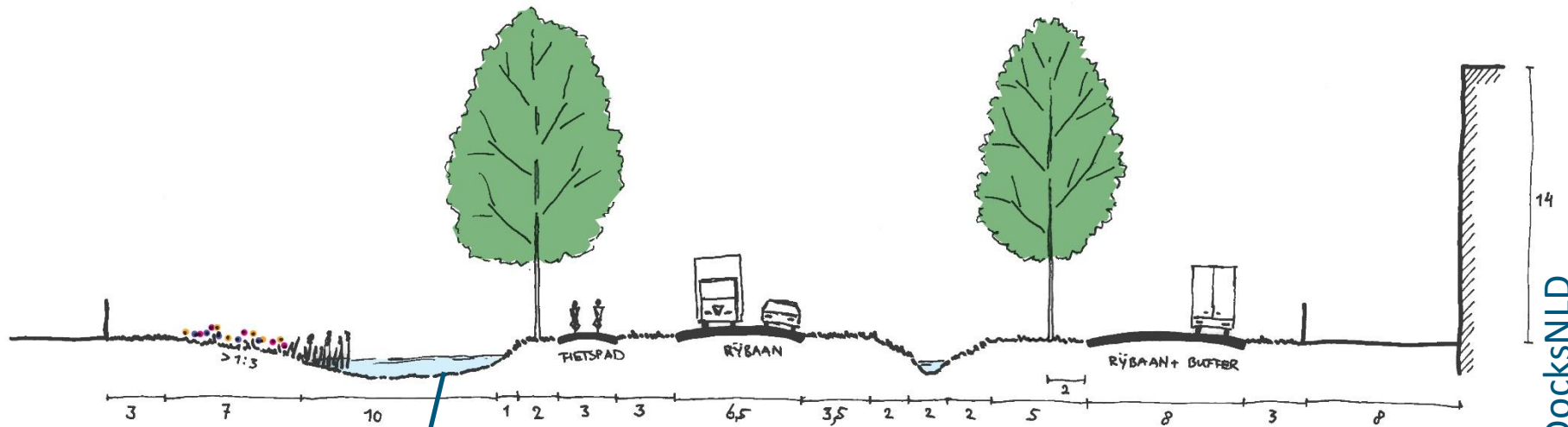


Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

MEILANDSE DÛK
IDEE 2 1:200
24-4-2023

Bestaand terrein DocksNLD

Schetsontwerp: principeprofiel Meilandsedijk 'ruim'



Diepte wordt nog onderzocht i.o.m. waterschap

MEILANDSE DÏK
IDEE 1 1:200
24-6-2023

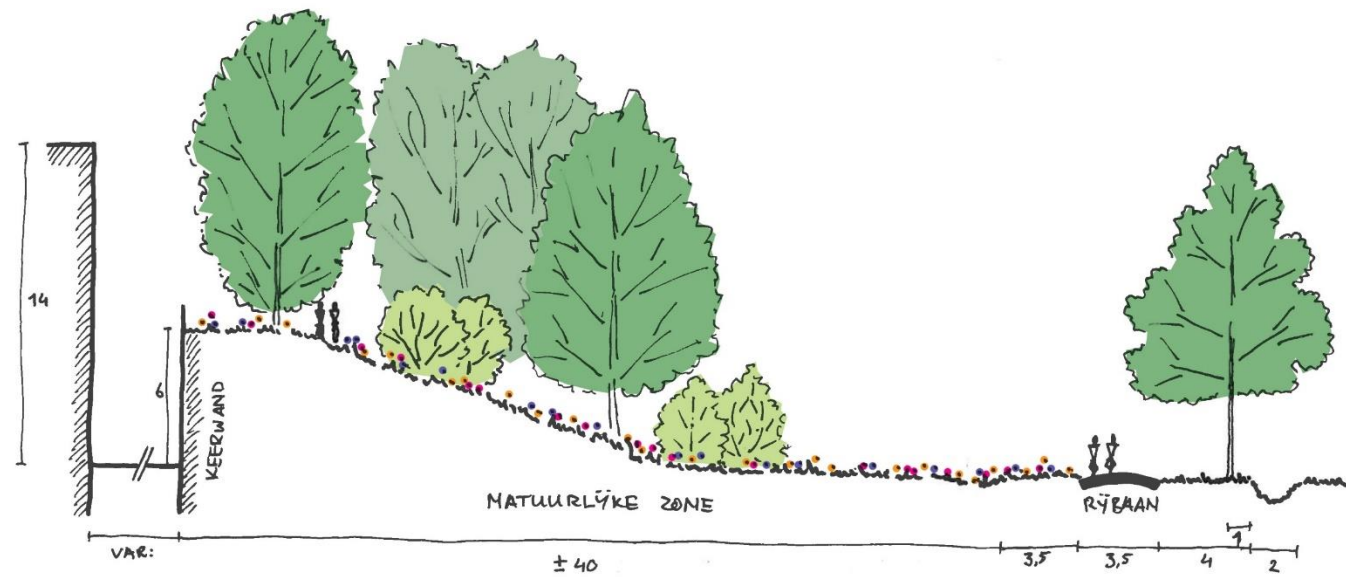
Schetsontwerp: profiel Op den Dam bestaand



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsontwerp

OP DEN DAM
HUIDIG 1:200

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

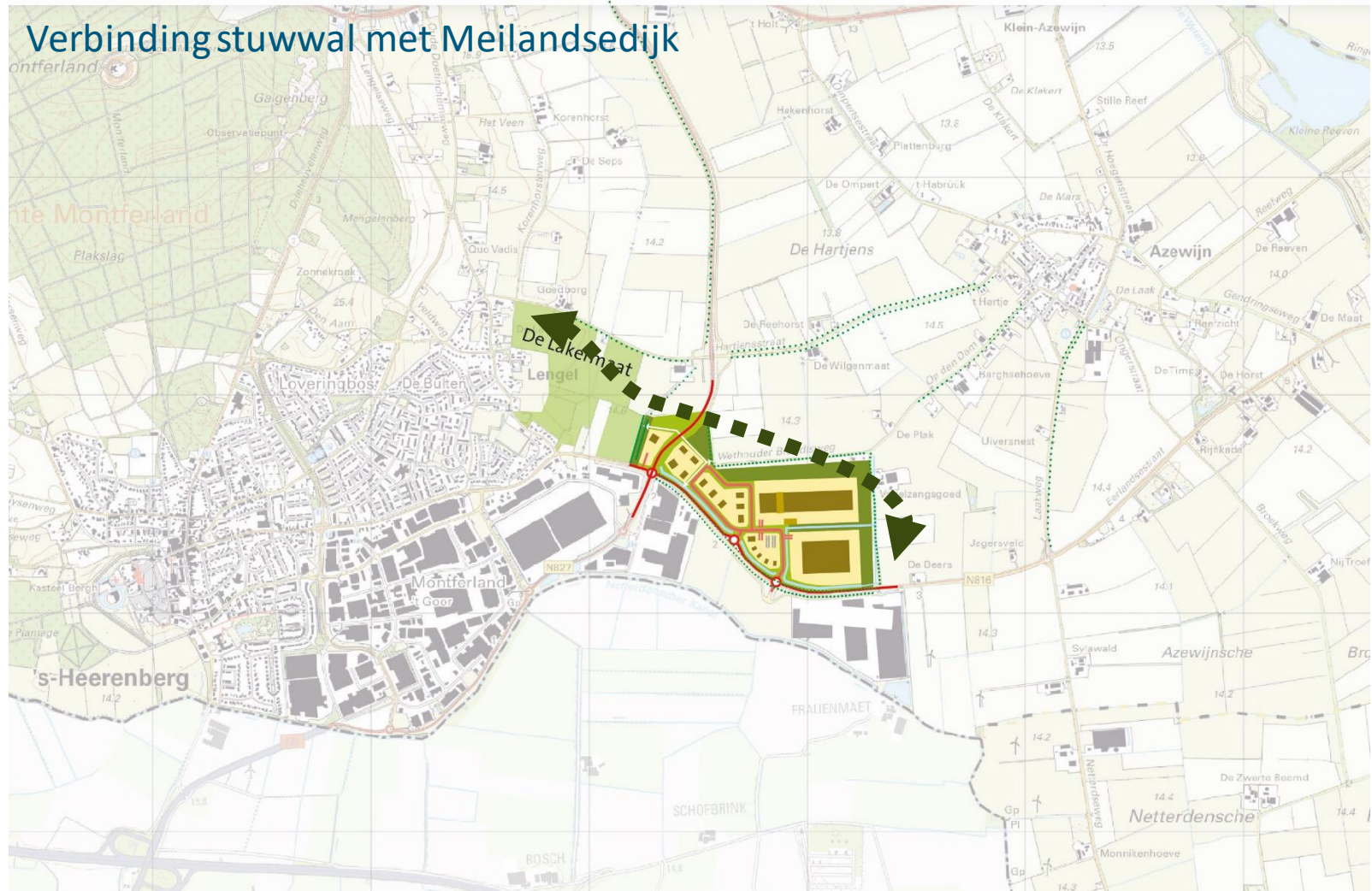
Schetsonwerp: landschappelijke inpassing

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



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsonwerp

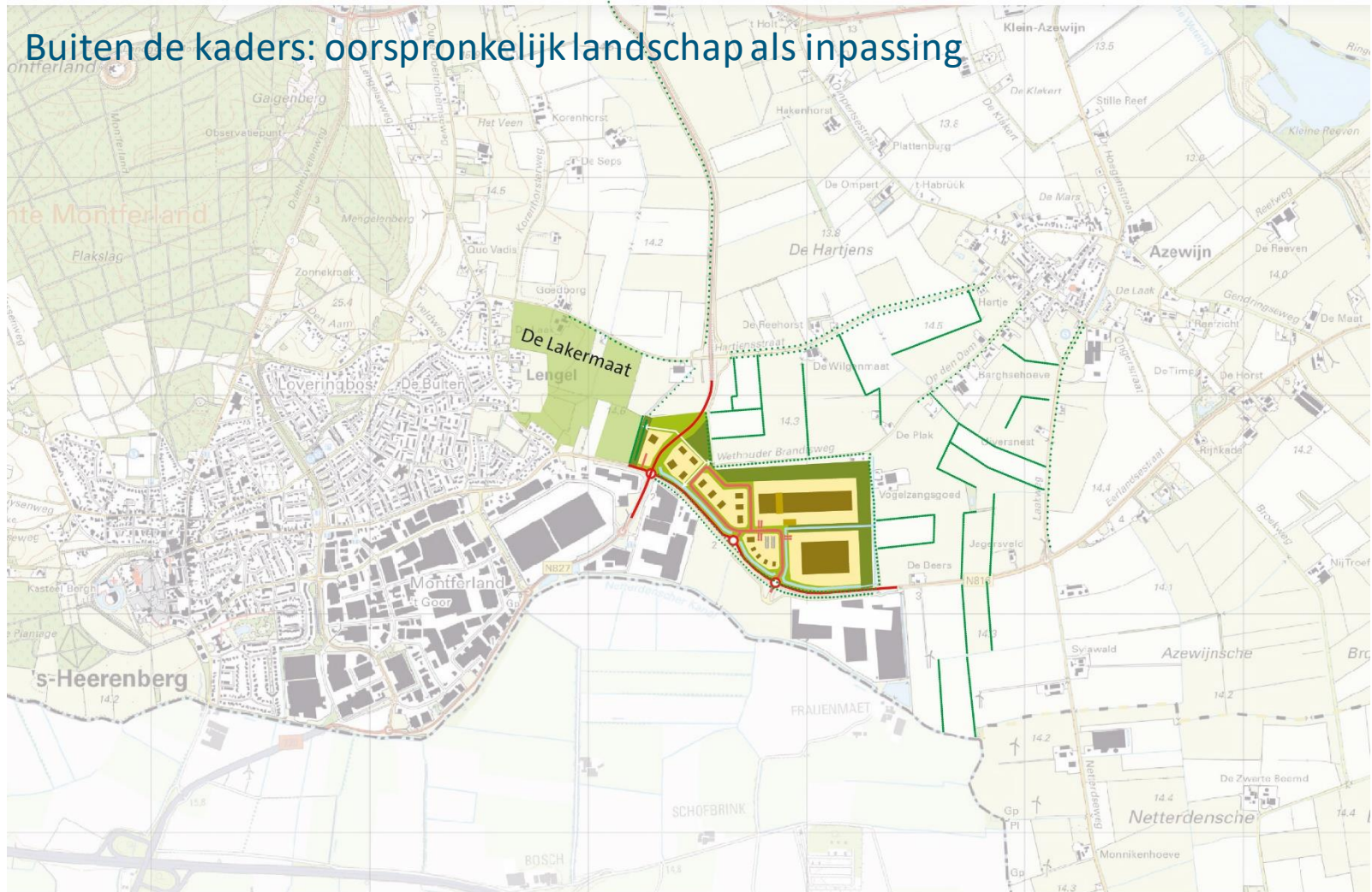
Schetsonwerp: landschappelijke inpassing



Opgave
Programma
Plangebied
Analyse
Uitgangspunten
Schetsonwerp

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)

Werk sessie 1: het totale plan





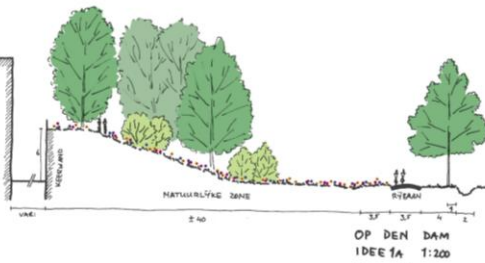
Beleving



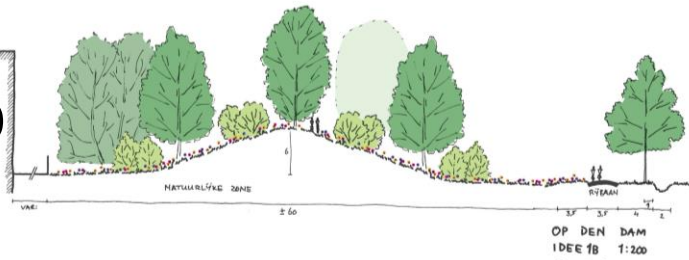
Verkaveling Ontsluiting

Werksessie 2: de groenzone

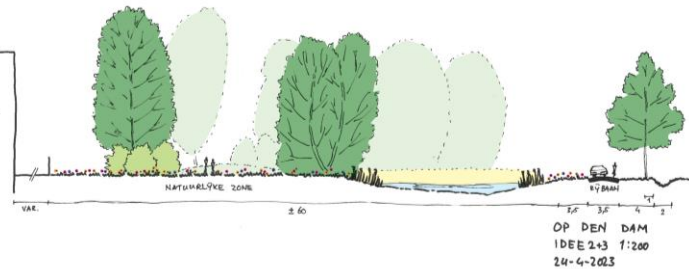
1a



1b



2





Voorkeur

Ideeën en suggesties





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



@RHDHV



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