

# Voorkeursalternatief stedenbouwkundig plan - april 2024

*Uitbreiding bedrijventerrein*

*'s-Heerenberg*

informatieavond/  
werksessie gemeenteraad



**18 APRIL 2024**



# Programma informatieavond / werksessie gemeenteraad

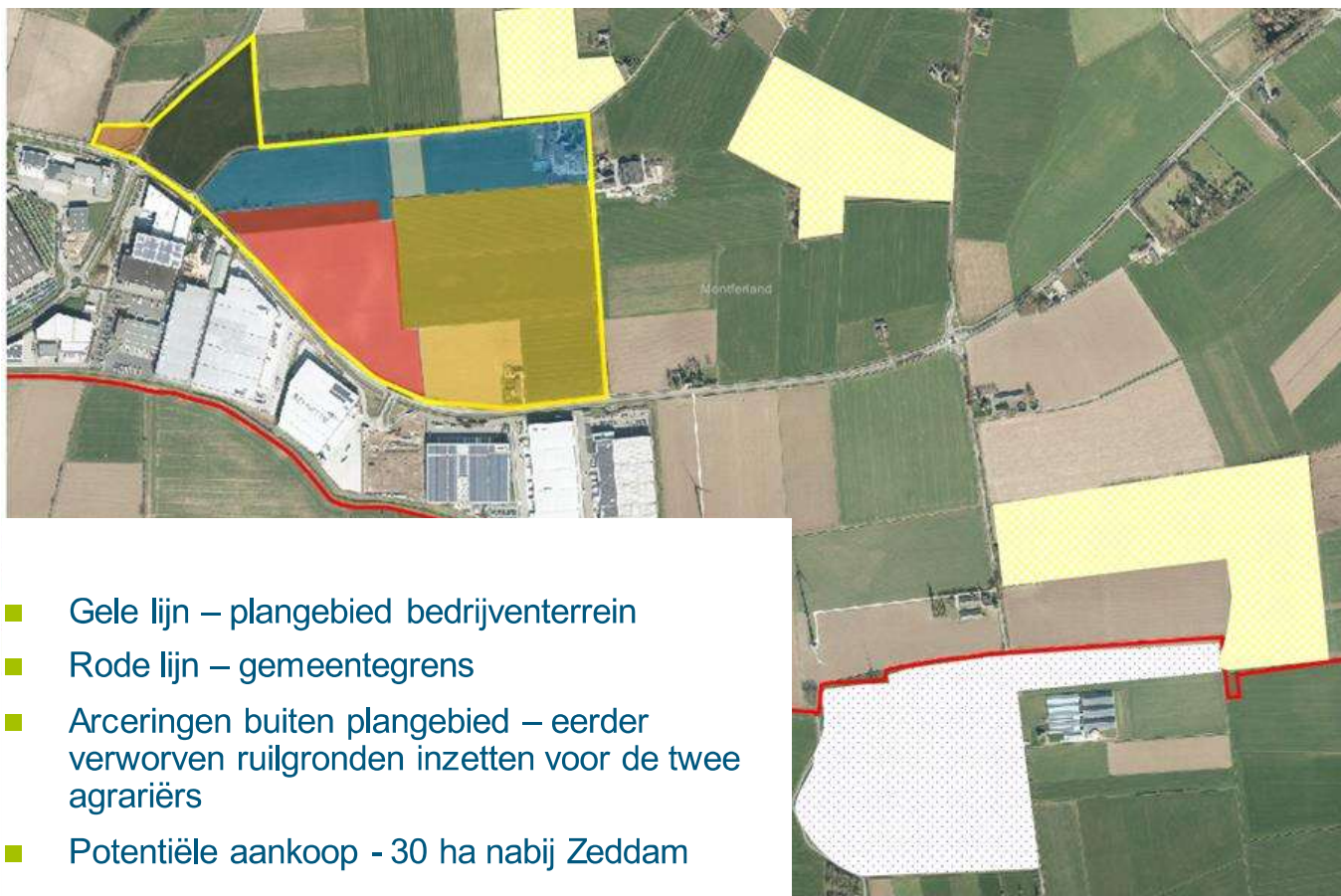
- Opening wethouder Gerard Nijland
- Toelichting proces informatieavond juni 2023 tot heden
- Inhoudelijke toelichting voorkeursalternatief stedenbouwkundig plan
  
- <<Pauze>>
  
- Concept grondexploitatie
- Interactieve sessie, mentimeter vragen
- Toelichting vervolgtraject

# Proces informatieavond juni 2023 tot heden

- Toewerken naar een stedenbouwkundige voorkeursvariant
  - Inzichten werksessie raad 8 juni 2023
  - Inzichten participatie avonden 2 en 4 oktober 2023 (volgorde 2e omloop)
  - Huisvesting arbeidsmigranten
  - Netcongestie – geen nieuwe grootverbruik aansluitingen tot 2029 – (dure) tijdelijke oplossing hybride systemen
  - RPW overstap GMR – Achterhoek (lokale bedrijven/MKB - motie locatieonderzoek)
  - Lopende afstemming Mainfreight/buurt/ontwikkeling Lakermaat
  - Grondverwerving, voorkeursrecht verlopen



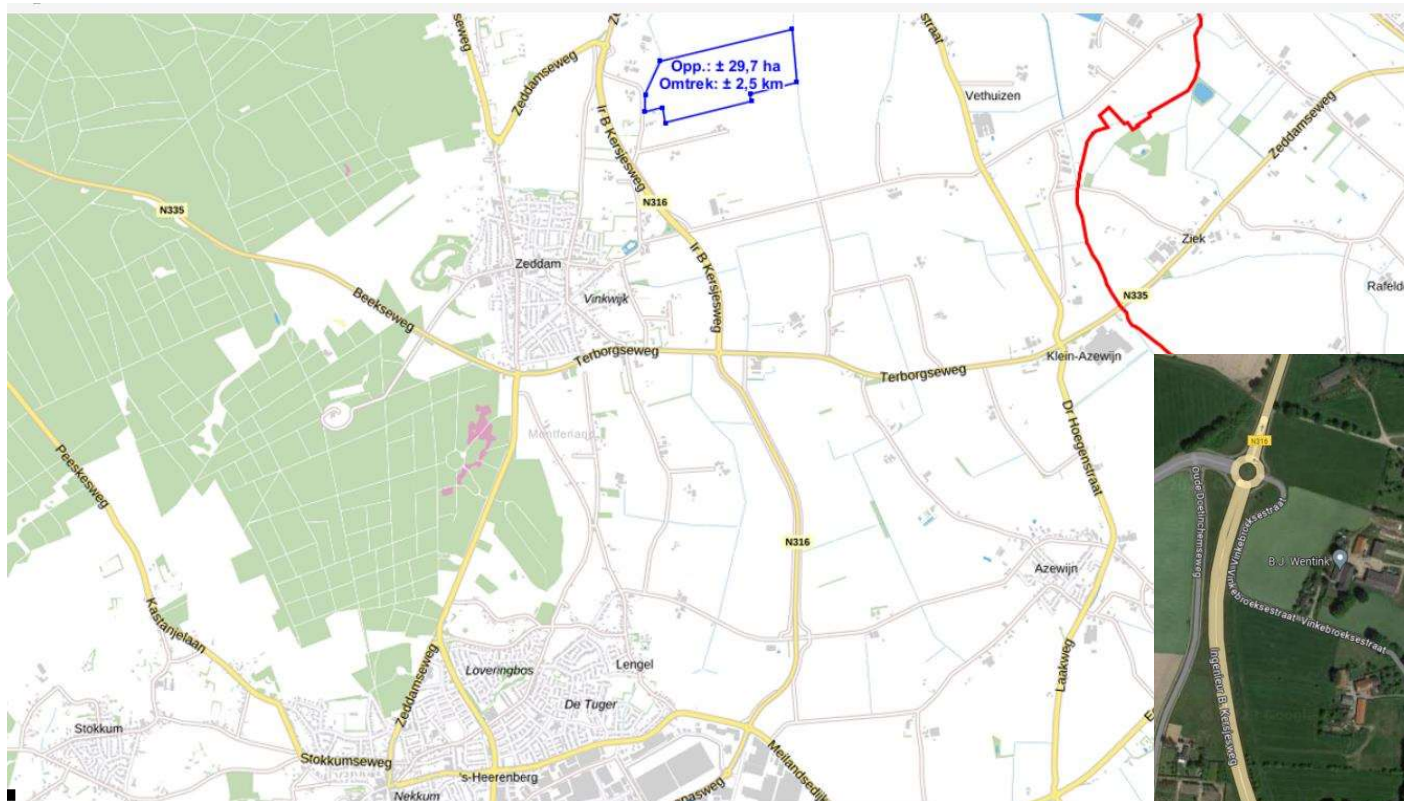
# Grondverwerving



- Gele lijn – plangebied bedrijventerrein
- Rode lijn – gemeentegrens
- Arceringen buiten plangebied – eerder verworven ruilgronden inzetten voor de twee agrariërs
- Potentiële aankoop - 30 ha nabij Zeddam

- Minnelijke verwerving 8 partijen (2 partijen - agrariërs met opstallen)
- Gele arcering – Venhoeven (opstallen)
- Blauwe arcering – Klein Obbink (opstallen)
- Rode arcering – Stichting het Gasthuis Bergh
- Zwarte arcering - College van kerkrentmeesters van de protestantse gemeente te 's Heerenberg-Zeddam
- Bruine arcering – Arendsen
- Witte arcering - de diaconie van de Protestantse gemeente te 's-Heerenberg-Zeddam
- Provincie en Waterschap

# Grondverwerving



- Aankoop 30 ha ruilgrond nabij Zeddam
- voorbehoud instemming raad





# Opgehaalde reacties

- Werksessie gemeenteraad 8 juni 2023
- Bewonersavond 2 en 4 oktober 2023



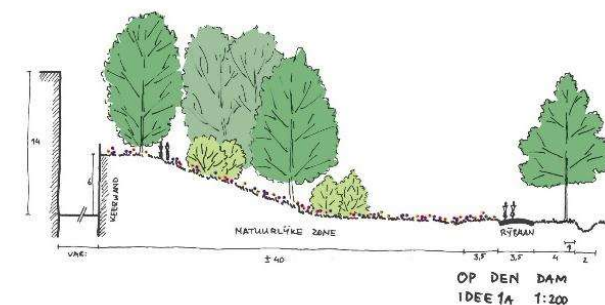
- Schetsplan 2023 – uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg
- Voorkeursalternatief stedenbouwkundig plan 2024 – uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg
  - Verkeer
  - Geluid
  - Licht
  - Zicht op bedrijventerrein
  - Welzijn
  - Flora en fauna



4	<b>Nr. Zorgen/ opmerkingen omgeving Lengel en Azewijn</b>
5	
6	<b>Zorgen t.a.v. verkeer</b>
1	Hoe wordt de veiligheid van het langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) en de bestaande fietsroute geborgd? Denk ook aan schoolgaande kinderen naar Uift.
7	
2	Kan het omliggende verkeersnetwerk de toename van het aantal vrachtwagens/ auto's aan?
8	
3	Hoe wordt gezorgd voor een goede verkeerssluiting van het dorp Azewijn op de Mellandsedijk? In de plannen staat dat de aansluiting via de Wethouder Brandtsweg komt te
9	
4	Hoe wordt voorkomen dat er meer files ontstaan? Er zijn zorgen over toename verkeer in de binnenwegen. Vrachtwagens mijden de tolwegen in A3 en gaan daardoor via de N335 (Beek - Zeddam) naar het bedrijventerrein. Kan daar wat aangedaan worden?
10	
11	<b>Zorgen t.a.v. geluid en licht</b>
5	Hoe wordt (overmatig) geluidshinder beperkt (vrachtwagens, bedrijfsalampen) voor de directe omgeving van het bedrijventerrein door toename van vrachtwagens geminimaliseerd? Zijn de vrachtwagens 24*7 uur actief?
12	
6	Hoe wordt (overmatig) lichthinder (gebouwen, koplampen vrachtwagens, reclameborden) beperkt richting de omliggende dorpen Lengel en Azewijn?
13	
14	<b>Zorgen zicht op het bedrijventerrein</b>
7	Wat is de afstand gebouwen t.o.v. de groenzone en hoe hoog worden de bedrijfs panden?
15	
8	Kan de brede groenzone en de fietsverbinding worden doorgetrokken ten oosten van het DSV gebouw (Dock nr 11) tot aan het erenckanaal tot aan het

# Schetsplan stedenbouwkundig plan juni 2023

## Uitbreiding Bedrijventerrein 's-Heerenberg





# Voorkeursalternatief 2024 stedenbouwkundig plan

## Uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg





# Zorgen ten aanzien van verkeer

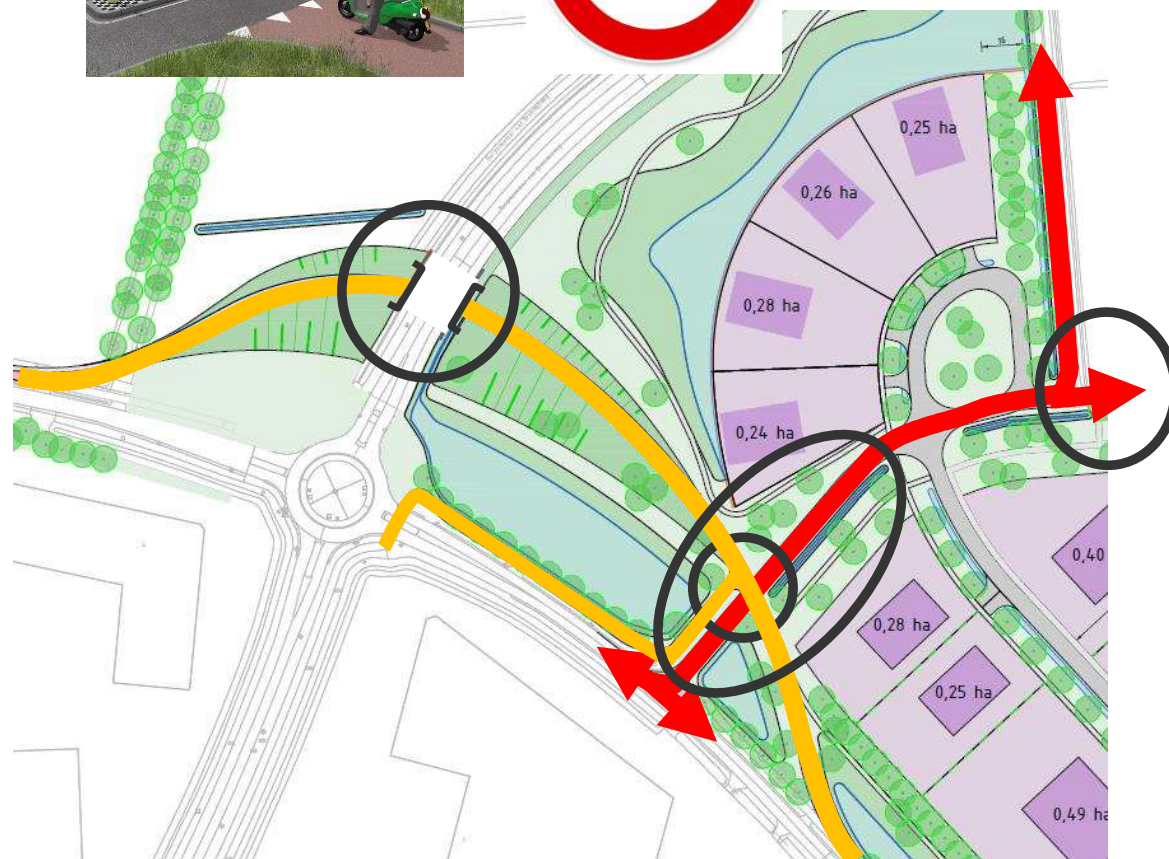
- Verkeersveiligheid langzaam verkeer (fiets, voetgangers)
- Capaciteit omliggend verkeersnetwerk toereikend?
- Borging ontsluiting Azewijn op Meilandsedijk-'s-Heerenberg
- Voorkomen files op de binnenwegen (vrachtwagens mijden tolwegen A3)

# Verkeer; structuur

- 1 nieuwe entree/rotonde voor bedrijventerrein
- Onderscheid logistieke bedrijven en lokale bedrijvigheid
- 1 bestaande entree weth. Brandsweg voor landbouwverkeer, autoverkeer, fietsverkeer en calamiteitenroute
- Fietsroutes oost-west
- Azewijn-'s Heerenberg voor auto's: via weth. Brandsweg, Op den Dam of Laakweg
- Verkeerscapaciteit is ruim voldoende (verkeersmodel ge-update)



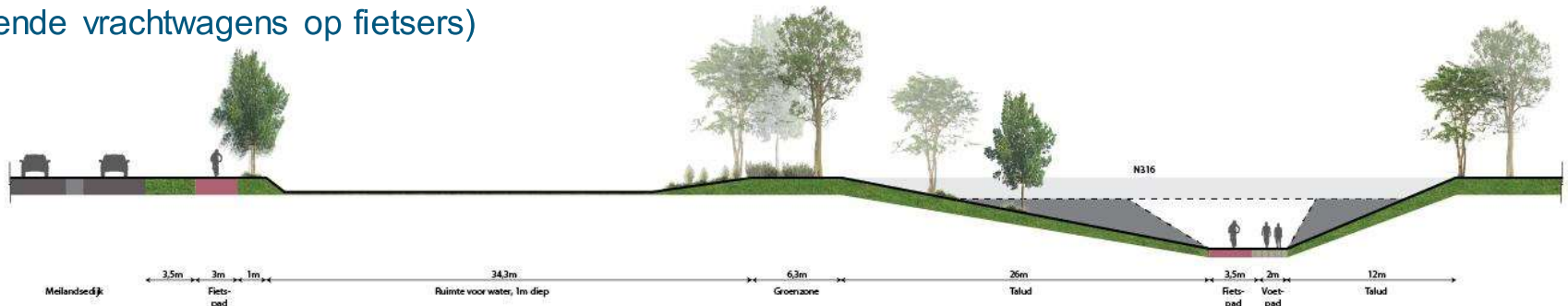
# Verkeer; rondom rotonde





# Verkeer; waarom ongelijkvloerse kruising (fietstunnel)

- Oversteek N316 belangrijke fietsverbinding 's Heerenberg – Ulf/Silvolde, schoolgaande kinderen
- Vergroten verkeersveiligheid fietsers
- Bevordering doorstroming gemotoriseerd verkeer (geen wachtende vrachtwagens op fietsers)



# Verkeer; fietsverbinding – rotonde Meilandsedijk

- Tweerichtingen fietspad Meilandsedijk (N816) verlegd voor meer veiligheid
- Bij rotonde vrachtwagens alleen aandacht voor verkeer N816
- Geen conflict tussen fietsverkeer en opstelruimte wachtende vrachtwagens (fietsoversteek veiliger)
- Fietsverkeer niet in dooie hoek vrachtwagens



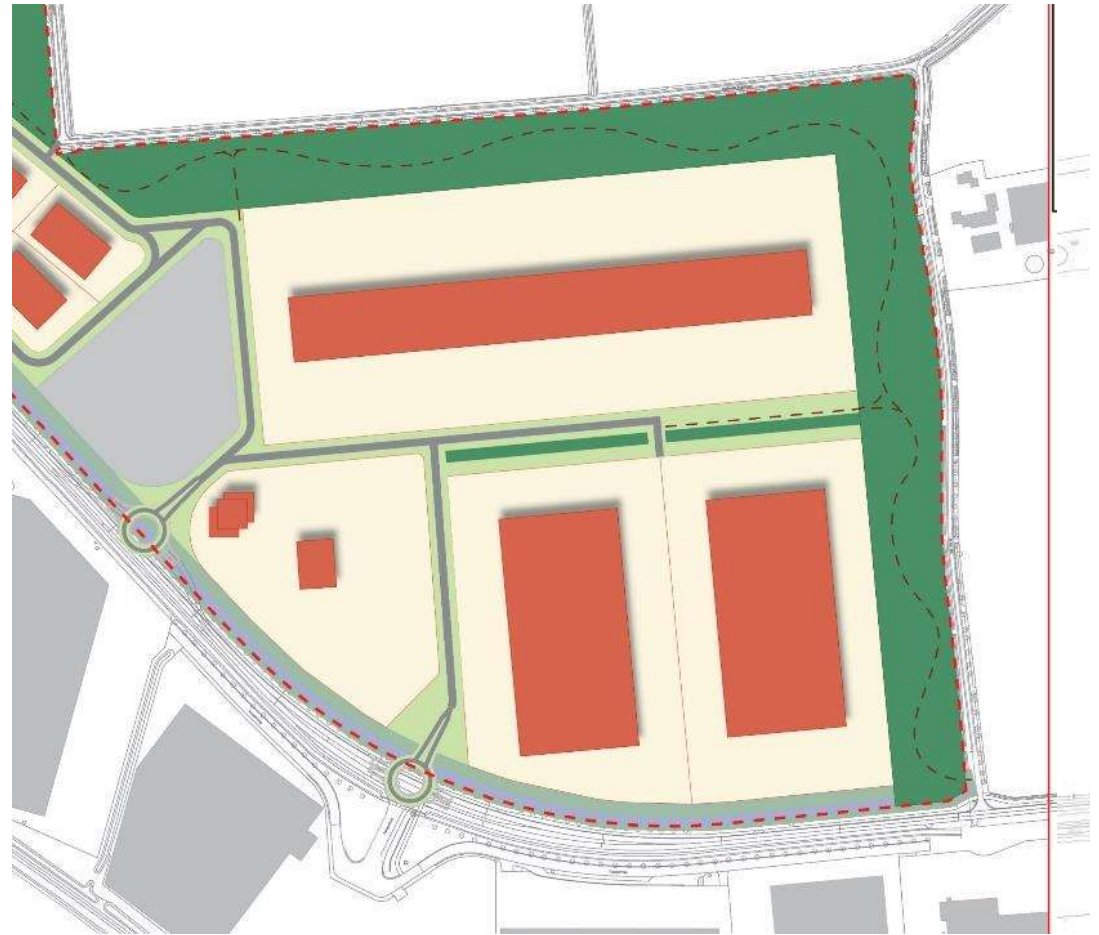
# Zorgen ten aanzien van geluid en licht

- Beperking (overmatig) geluid- en lichthinder voor omliggende dorpen Lengel en Azewijn van:
  - vrachtwagens
  - bedrijfsalarmen
  - reclameborden
  - gebouwen
  - etc.



# Geluid en licht

- De gebouwen (cross docks en warehouses) 90 graden gedraaid
- Geluid- en lichthinder 'afgeschermd' door wal en gebouwen



# Geluid en licht

- Lichthinder beperken door bv:
  - Eisen t.a.v. licht te stellen (BKP)



# Zicht op bedrijventerrein

- Afstand en hoogte cross-dock/ warehouse t.o.v. van groenzone
- Invulling groen buiten beoogde plangebied
- Zicht op gebouwen zo beperkt en/of zo vriendelijk mogelijk



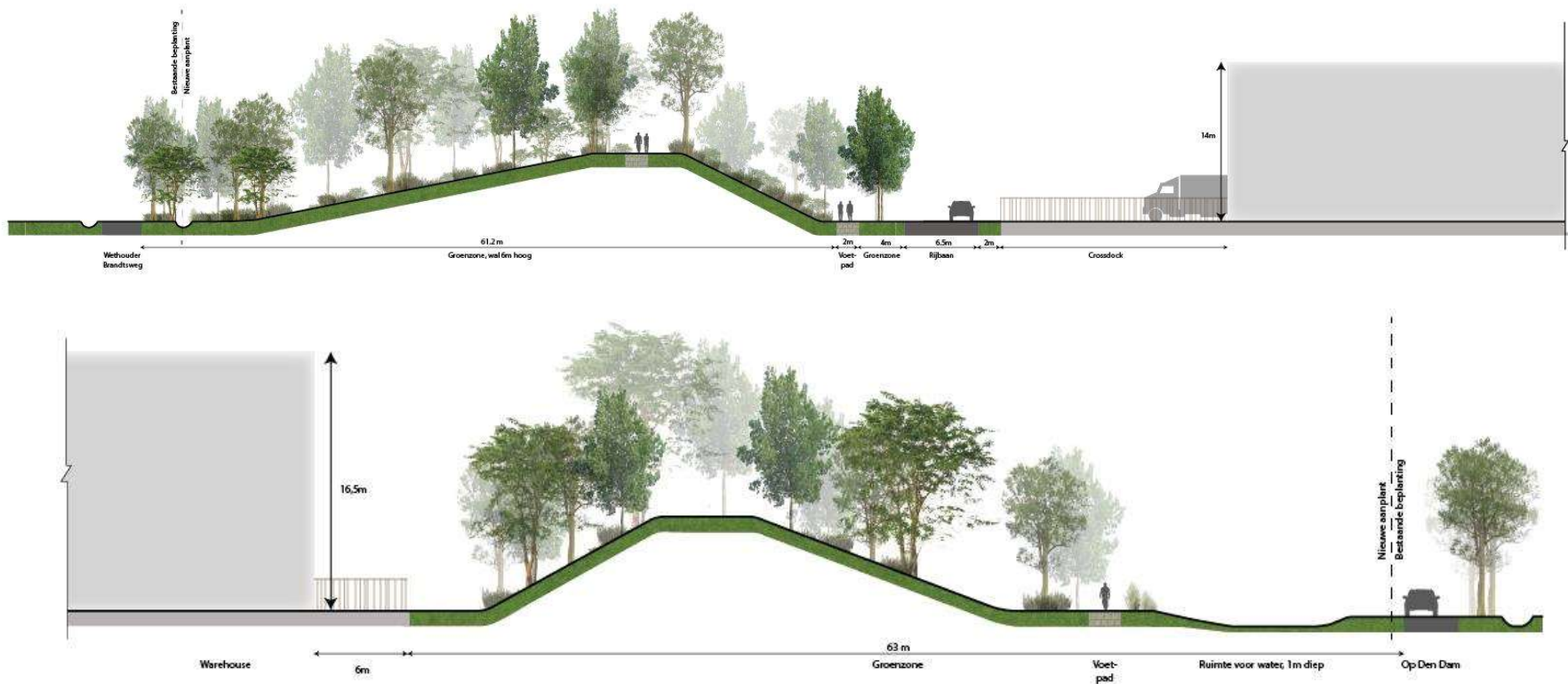
# Zicht op bedrijventerrein, de grondwallen



Voorbeeld  
onbegroeide groene wal 7Poort

- Inpassing groene wal

# Zicht op bedrijventerrein, de grondwallen



# Vanaf de Laakweg na aanplant



- Visualisatie is exclusief groene gevels
- Hoogte warehouse in visualisatie op 16,5 m.



## Vanaf de Laakweg na 20 jaar



- Visualisatie is exclusief groene gevels
- Hoogte warehouse in visualisatie op 16,5 m.

# Vanuit Azewijn na aanplant



- Visualisatie is exclusief groene gevels
- Hoogte warehouse in visualisatie op 16,5 m.

# Vanuit Azewijn na 20 jaar

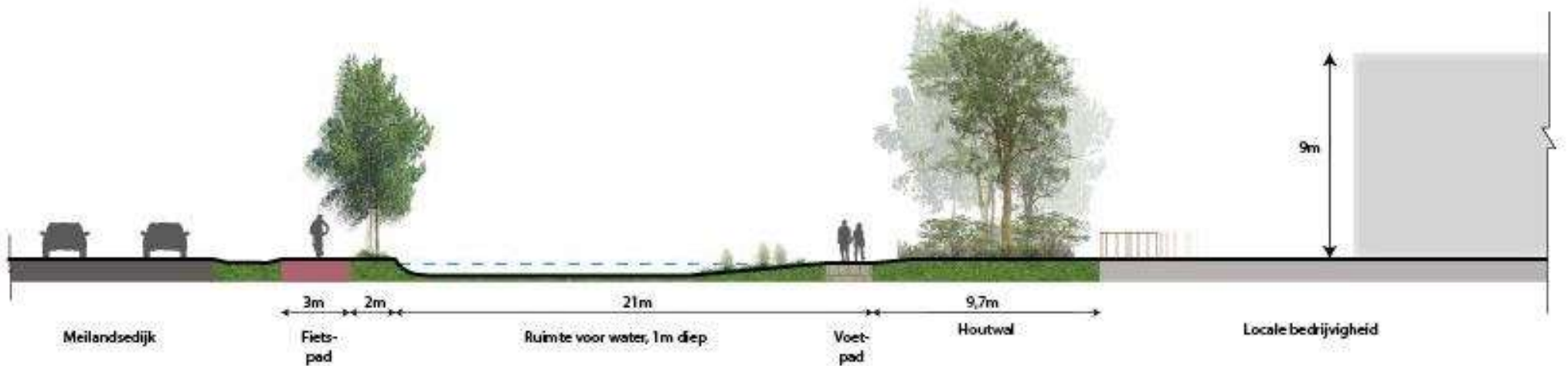


- Visualisatie is exclusief groene gevels
- Hoogte warehouse in visualisatie op 16,5 m.





# Zicht op bedrijventerrein, Meilandsedijk



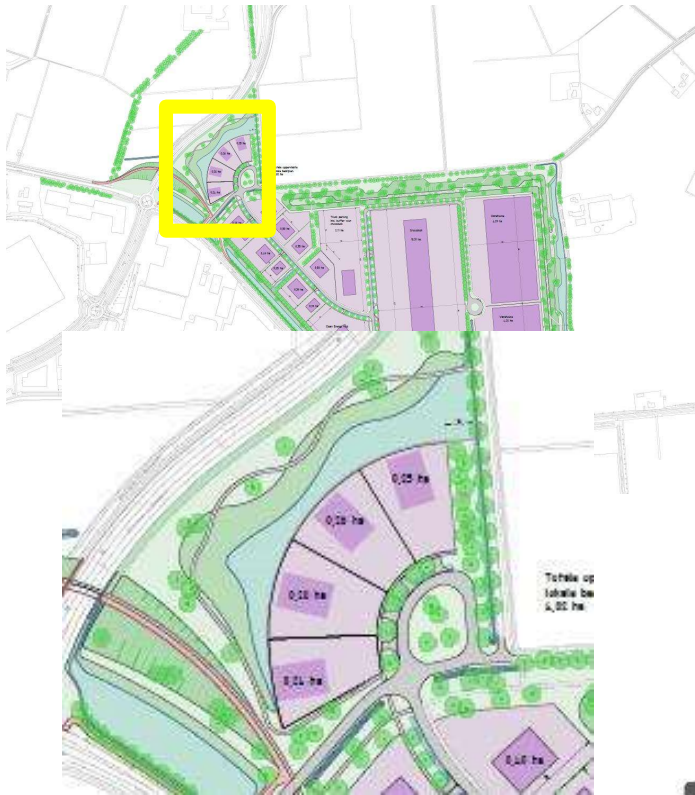
# Zicht op bedrijventerrein, N316



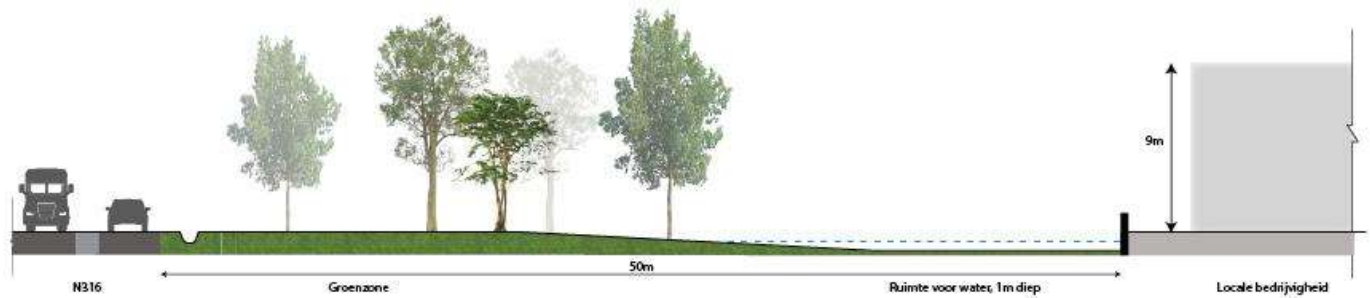
- Inpassing groene wal
- Inpassing houtwal
- Beeldkwaliteit gebouwen



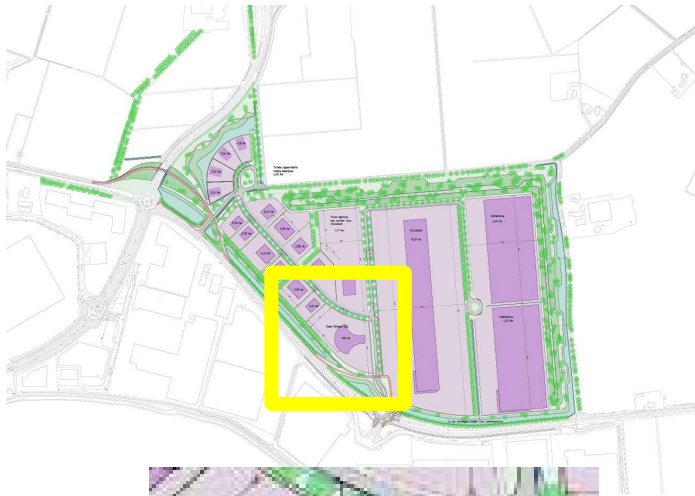
# Zicht op bedrijventerrein, N316



- 4 gelijke 'massa's
- In basis kleur
- In situering (verplichte rooilijn)
- .....



# Zicht op bedrijventerrein, Meilandsedijk





# Zicht op bedrijventerrein, Meilandsedijk





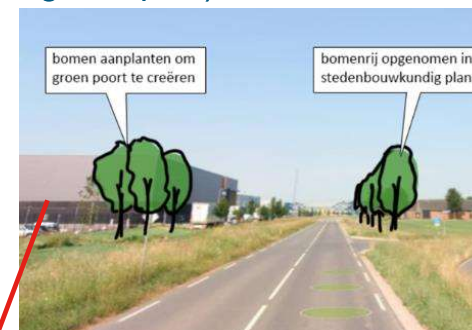
# Invulling groen buiten beoogde plangebied



Groen reeds gerealiseerd

Groen in oksel bijplaatsen

Zeeuwse haag (langs toekomstig fietspad)



Extra groen ten noorden DSV

Extra groen ten oosten DSV

Royal HaskoningDHV

# Flora en fauna

- Hoe wordt omgegaan met het dierenleven binnen bedrijventerrein

- Inzetten ecooloog bij verdere uitwerking
  - Onderzoek naar huidige flora en fauna
  - Ecologische mogelijkheden onderzoeken voor de inrichting van het terrein
- Biodiversiteit als basis voor de inrichting.

# Flora en Fauna

Gidssoorten:

merel, huismus, zwarte roodstaart, steenuil, gewone dwergvleermuis, kleine zoogdieren en insecten (zoals akkerhommel, rosse metselbij en dagpauwoog)



- Groen binnen plangebied geschikt maken voor Gidssoorten
- Meeliftende soorten
- Voorwaarden vergroten biodiversiteit:
  - Voedsel
  - Veiligheid
  - Vocht
  - Voortplanting
  - Verbindingen



# Flora en fauna Inrichtingselementen met biodiversiteit en klimaatadaptatie

- Inrichtingselementen met biodiversiteit en klimaatadaptatie
- Beplantingkoppeling en inrichtingselementen met Gidssoorten



Kruidlaag



Struikgewas



Uitkijkpost (steenuil)



Boomlaag

33 | 18 april 2024



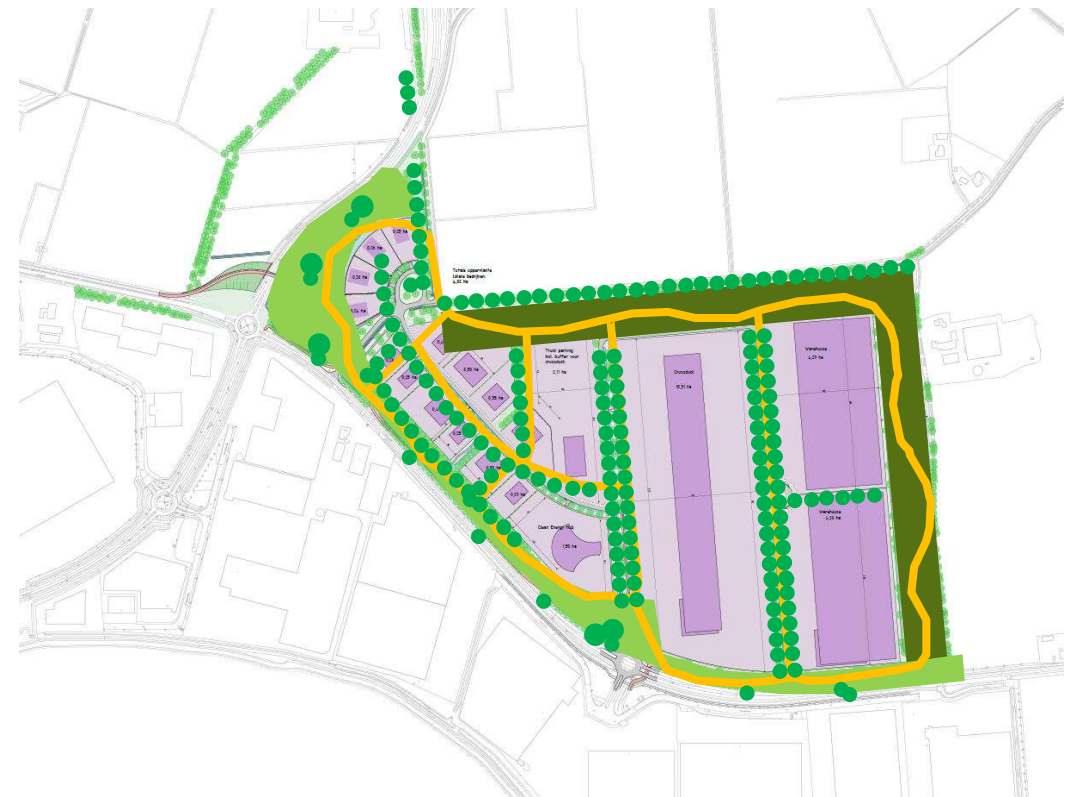
Insectenhotel

# Welzijn, fijnstof

- Hoe wordt aan onze gezondheid gedacht

# Welzijn, fijnstof

- Inrichting
- Mogelijkheden rondwandeling





# Water

Bestaande sloten



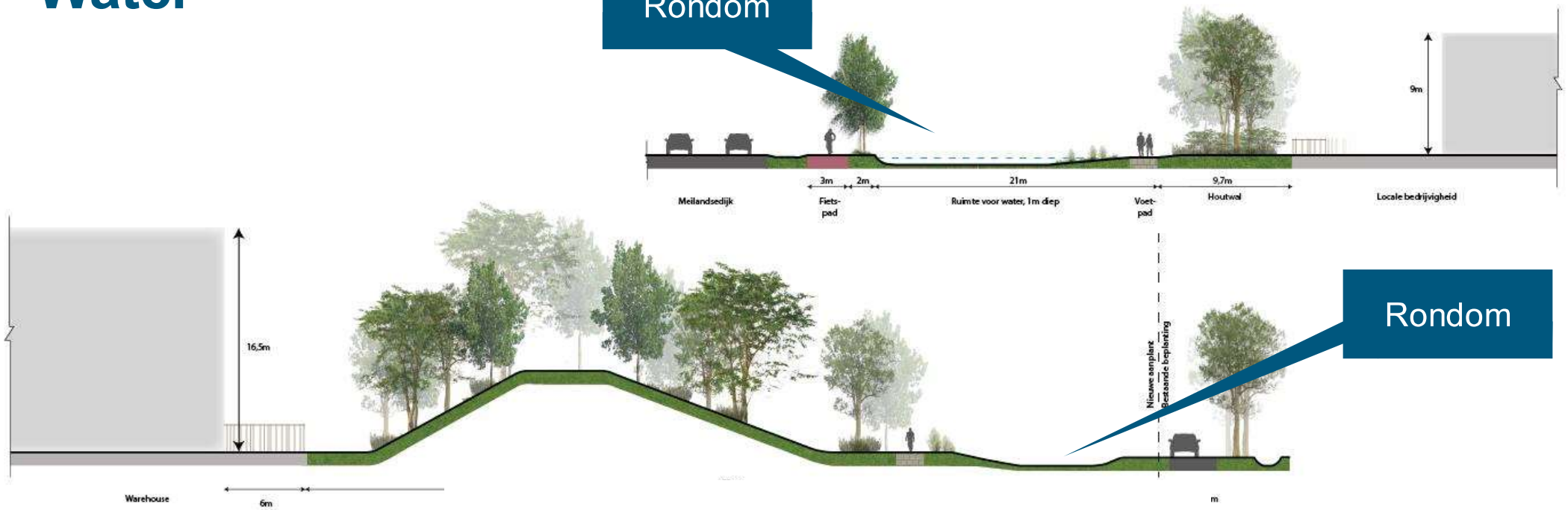
- Opgave: ruim 2 ha.
- Berging rondom
- 1 meter diep
- Zomer: droog
- Winter: water zichtbaar

Plan afgestemd met  
Waterschap Rijn en IJssel

Royal HaskoningDHV

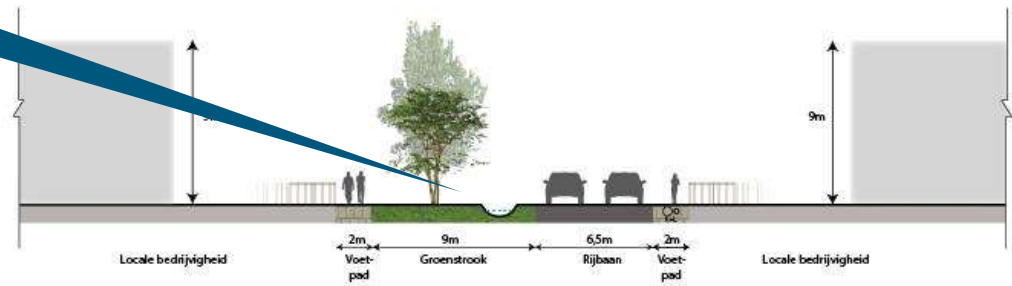
# Water

Rondom



Rondom

Binnen plan





**Pauze**



# Interactieve werksessie

## ■ Vragen

Ga naar website:

<https://www.mentimeter.com/>

Inlogcode

42 42 96 8

# Vraag 1

- Zijn uw visie/opmerkingen in juni 2023 op het stedenbouwkundig plan goed verwerkt in het plan en sluit het plan aan op de reacties uit de buurt?



Inlogcode [www.mentimeter.com](http://www.mentimeter.com) 42 42 96 8

40 | 18 april 2024

Royal HaskoningDHV

## Vraag 2

- Bent u het eens met de verkeerskundige opzet in het plan?



Inlogcode [www.mentimeter.com 42 42 96 8](http://www.mentimeter.com/4242968)



## Vraag 3

- De MKB bedrijfskavels zijn ingepast in het plan.  
Wilt u op deze wijze MKB bedrijfskavels aanbieden?

- Kavels tot 5000 m<sup>2</sup>
- Flexibel verkavelbaar



Inlogcode [www.mentimeter.com](http://www.mentimeter.com) 42 42 96 8

## Vraag 4

- Ons advies is een maximale bouwhoogte van ca. 16,5 meter i.p.v. 14 meter voor de Warehouses. Bent u het hier mee eens?
  - Oude vrije stapelhoogte 12,20 meter (6 pallets)
  - Huidige norm vrije stapelhoogte 15,20 meter (8 pallets)
  - Voordelen
    - Hogere grondopbrengst – schatting plus 20%
    - Optimale benutting schaarse ruimte
  - Nadelen
    - In eerdere communicatie is gesproken over 14 meter

Inlogcode [www.mentimeter.com](https://www.mentimeter.com) 42 42 96 8

## Vraag 5

- Wilt u beeldkwaliteitseisen opleggen aan de ondernemers en onderscheid maken in laag, middel en hoge kwaliteit per deelgebied?



# BKP- eisen beeldkwaliteit gebouwen



Beeldregie: hoge eisen ten aanzien van:

- Massa
- Hoogte en breedte
- Kleurgebruik
- Situering op de kavel
- Oriëntatie

Bij beeldregie middel en laag: minder tot geen eisen

- Accent: bijzondere vormgeving, meer dan 'gewoon'
- Oriëntatie: ramen en representatieve delen

# BKP – eisen licht

- NSW richtlijnen lichthinder en aanvullende eisen voorschrijven:

Eisen o.a. voor:

- Maximale lichtemissie
- Strooilicht
- Begrenzing lichtuitstraling
- Aanlichten/ aanstraling gevels
- Reclameverlichting
- Kleur temperatuur



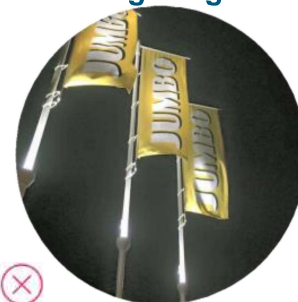
Niet wenselijke reclame uitingen



Niet wenselijke gevelverlichting



Niet wenselijke lichtuitstraling uit gebouw



Niet wenselijke lichtuitstraling uit gebouw



Slecht voorbeeld hoge lichtemissie



Goed voorbeeld beperkte lichtemissie



Slecht voorbeeld veel strooilicht



Goed voorbeeld beperkt strooilicht (zichtbaarheid sterren)

# BKP – eisen biodiversiteit

- Eisen o.a. voor:
  - Gebouwgebonden maatregelen
    - Nest-/inbouwkasten
    - Groene daken/ groene gevels



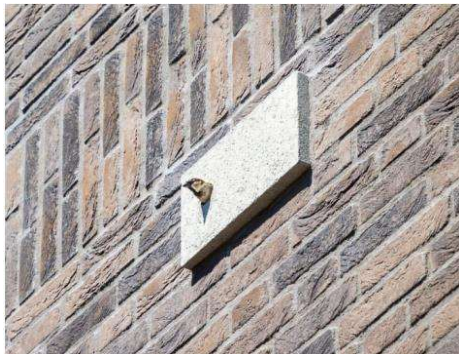
Groene daken



Inbouwkast

47 vlemuis

| 18 april 2024



Huismuskast



Groene gevels



Royal HaskoningDHV



## Vraag 6

- Hoe tevreden bent u met de landschappelijke groene inpassing en de beleving van het bedrijventerrein?



Inlogcode [www.mentimeter.com](http://www.mentimeter.com) 42 42 96 8

# Vervolgtraject

- Input werksessie verwerken
- Tweede sessie met de buurt (Azewijn en Lengel) organiseren
- Grondverwerving
- Nadere onderzoeken opstarten
- Nadere afstemming bevoegde gezagen (Provincie/ Waterschap)
- Start ruimtelijke procedure

# 1. Zijn uw visie/opmerkingen in juni 2023 op het stedenbouwkundig plan goed verwerkt in het plan en sluit het plan aan op de reacties uit de buurt?

24 responses





# 2. Bent u het eens met de verkeerskundige opzet

17 responses



# 3. De MKB bedrijfskavels zijn ingepast in het plan. Wilt u op deze wijze MKB bedrijfskavels aanbieden?

15 responses

ja hoogte wal aanpassen  
ja wel ondervoorwaarden  
prima als eyecatcher  
prima plan  
goed ja en kleinere kavels  
erg goed ja  
ja past goed zekers zeker  
flexibel aanbieden  
ja goed plan de 4 goed pl zsm regelen



# 4. Ons advies is een maximale bouwhoogte van ca. 16,5 meter i.p.v. 14 meter voor de Warehouses. Bent u het hier mee eens?

19 responses



# 5. Wilt u beeldkwaliteitseisen opleggen aan de ondernemers en onderscheid maken in laag, middel en hoge kwaliteit per deelgebied?

19 responses





# 6. Hoe tevreden bent u met de landschappelijke groene inpassing en de beleving van het bedrijventerrein?

17 responses

