

5. HET PLAN

5.1 Visie op het plangebied en zijn omgeving

Het bedrijventerrein zoals in dit Structuurplan is uitgewerkt beslaat niet het gehele plangebied (zie kaartje plangebied verderop). Hieronder wordt een bondige visie gegeven op het overige deel van het plangebied en zijn directe omgeving. Deze visie geeft op dit moment alleen nog maar ambities weer (op de plankaart aangegeven als gemengd gebied).

5.1.1 West- en zuidrand

De westzijde

In dit deel van het plangebied wordt een zorgvuldig vormgegeven, robuuste overgang voorgestaan tussen het bedrijventerrein en zijn omgeving in de vorm van langgerekte stroken opgaand groen, die een soort coulissen vormen met daartussen grotere waterpartijen, passend bij het nattere karakter van dit lagere gebied. Deze groenstroken kunnen ook elders in het tussengebied tussen Vinkel en de A59 worden doorgetrokken, evenwijdig met de huidige verkavelingsrichting. De laanbeplantingen langs de Weerscheut en de Koksteeg worden waar mogelijk versterkt.

De zuidzijde

Aan de zuidzijde liggen thans brede groenstroken met hoekige overgangen in aansluiting op de laanbeplanting langs de Zoggelse Straat en de erfbeplantingen in dit deel van het plangebied. Deze erfbeplantingen kunnen verder worden versterkt. Ook wordt versterking van de landgoedstructuur rond De Berkt in combinatie met natuurontwikkeling voorgestaan.

5.1.2 Bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd

De komst van bedrijventerrein Heesch-West biedt mogelijkheden om de bestaande bedrijventerreinen in de directe omgeving opnieuw te bekijken. Voor bedrijventerrein Cereslaan wordt voorgesteld dit terrein in combinatie met de aanleg van de parallelweg naar bedrijventerrein Heesch-West om te vormen en te herstructureren. Voorgesteld wordt het terrein te ontmengen, dat wil zeggen de bestaande woonfuncties uit te plaatsen en daarmee bedrijvigheid meer kansen te bieden. Dan kan het terrein op de nieuwe parallelweg en de A59 worden georiënteerd en kan de boomstructuur langs de Bossche Baan worden versterkt en verdicht. Bedrijvigheid wordt geconcentreerd aan de noordzijde van de Bossche Baan en langs de Cereslaan kan een groene entree naar Heesch worden gecreëerd.

Ook bedrijventerrein De Beemd komt in een ander daglicht te staan. Hier wordt voorgesteld te ontmengen door juist de bedrijvigheid uit te plaatsen en het gebied om te vormen tot een woongebied. De boomstructuur langs de Kruishoekstraat kan worden versterkt.

5.1.3 Gebied tussen bedrijventerrein en westzijde Heesch

Om te voorkomen dat het gebied tussen bedrijventerrein Heesch-West en de huidige westzijde van Heesch gaat verrommelen is een heldere visie gewenst op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van dit gebied. Aan de hand van de planvormingsaspecten die zijn gehanteerd ten behoeve van de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied wordt deze visie op dit gebied kort omschreven. Hoofdlijn is daarbij de bestaande karakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken.

Aardkundige aspecten

Voor de aardkundige situatie (geomorfologie en bodem) wordt voorgesteld deze zoveel mogelijk te handhaven. Wel kan het zo zijn dat er lokale, kleinschalige ophogingen plaatsvinden ten behoeve van nieuwe bebouwing in dit gebied.

Water

Met betrekking tot de waterhuishouding van dit gebied wordt voorgesteld de bestaande overstorten te saneren en bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk af te koppelen. Met betrekking tot het oppervlaktewater wordt gestreefd naar het natuurlijker inrichten van oevers langs waterlopen en schouwsloten en het aanpassen of omvormen van stuwen ten behoeve van (vis-)migratie. Kleinschalige retentiegebieden kunnen in het landschap geïntegreerd worden, met name langs de Rijtsche Loop en de Vinkelsche Loop.

Natuur

Voor natuur wordt ingezet op het versterken van de bestaande lijnvormige beplantingen, het toevoegen van nieuwe lijnvormige beplantingen (laanbeplantingen, houtwallen en –singels) en het omzetten van een deel van de weilanden in akkerland ten behoeve van de patrijs. Ook kunnen bestaande erfbeplantingen worden versterkt en nieuwe erfbeplantingen worden toegevoegd. Het aanpassen of omvormen van stuwen en het toepassen van natuurlijk bermbeheer kan bijdragen aan verhoging van de natuurwaarden van waterlopen en bermen. De bestaande onverharde wegen worden behouden en hier en daar versterkt.

Landschap

De bestaande karakteristieken, met name de kleinschaligheid en de kamerachtige structuur van het tussengebied, worden versterkt. Daarmee wordt het tussengebied als eenheid tussen Heesch, bedrijventerrein Heesch-West en landgoedgebied ten zuiden van de Ruitersdam West versterkt.

Cultuurhistorie en archeologie

Het behouden en versterken van de bestaande (wegen-)patronen wordt voorgestaan. Monumenten dienen te worden gevrijwaard van nieuwbouw in hun directe omgeving. Verdwenen lijnen, waaronder (onverharde) wegen en patronen die met landgoed samenhangen kunnen indien mogelijk worden hersteld.

Verkeer

Het aantal doorgaande autoroutes wordt beperkt. Het tussen dient voornamelijk voor bestemmingsverkeer te worden ingericht en wordt georiënteerd op Heesch. De aanleg van (vrijliggende) wandel- en fietsroutes vanuit Heesch richting De Berkt en Vinkel en in de richting van de landschapsonwikkelingszone tussen Nuland en Gefen, wordt gestimuleerd.

Bedrijvigheid

Voorgesteld wordt om (niet-agrarische) bedrijvigheid te bevriezen en op termijn uit te plaatsen.

Landbouw

Intensieve landbouw (dierhouderijen) wordt uitgeplaatst, beheerslandbouw, kleinschalige boomkwekerijen, bijzondere teelten, hobbyboeren worden gestimuleerd.

Wonen

De bestaande buurtschappen worden met inachtneming van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen versterkt. Verspreid wonen kan worden toegevoegd in de vorm van nieuwe erven (clusters van enkele wooneenheden, gekoppeld aan bestaande infrastructuur) of moderne landgoederen (waarbij sprake is van een hoofdgebouw en bijgebouwen in samenhang met landschappelijke elementen als boschages, lanen en akkers en weilanden). Dichter bij het bestaande stedelijk gebied is verdere verdichting van de bestaande woonbebouwing mogelijk. Het toevoegen van (het equivalent van) 15 tot 20 hectare woningbouw met een lage woningdichtheid kan in dergelijke vormen gestalte krijgen. Hierbij kan het principe van 'rood voor groen' worden toegepast.

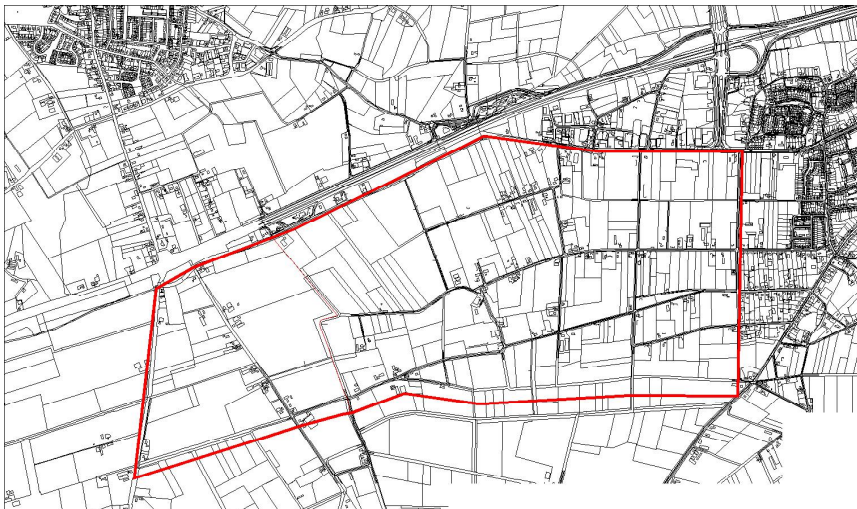
Recreatie

Routegebonden extensieve dagrecreatie wordt gestimuleerd, vanuit Heesch naar het buitengebied.

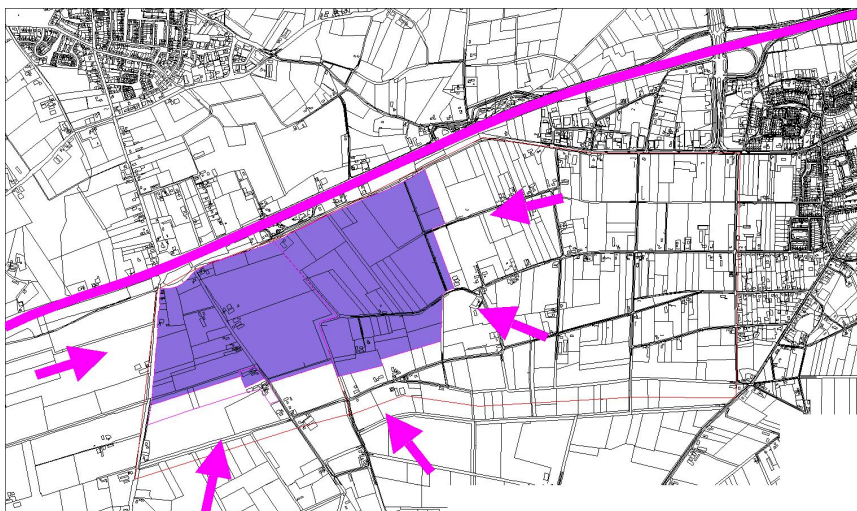
Milieu

Voor het bedrijventerrein Heesch-West geldt dat een inwaartse zonering wordt aangehouden, voor het tussengebied geldt met name dat gestreefd wordt naar het uitplaatsen van intensieve veehouderijen en niet agrarische bedrijvigheid.

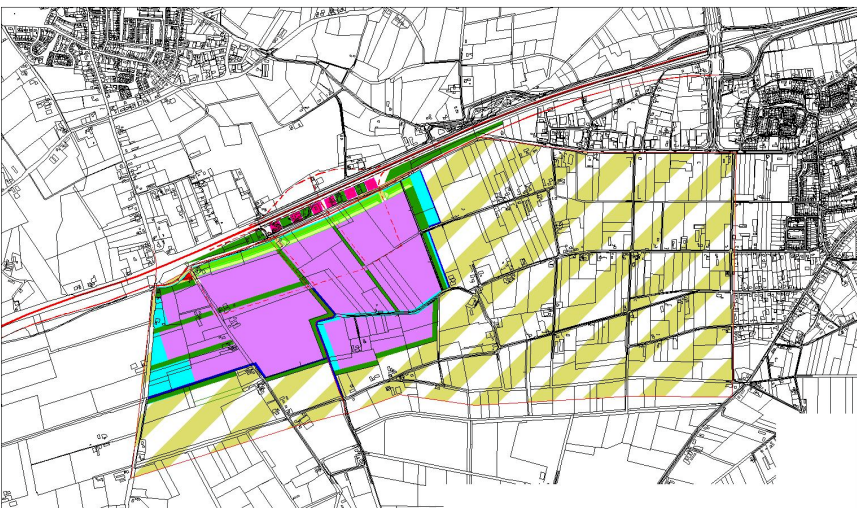
Plangebied



Compacte vorm



Plankaart



5.2 Beschrijving van het voorkeursmodel

5.2.1 Inleiding

Voorgesteld wordt om het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen als een compact, efficiënt ingericht bedrijventerrein met robuuste randen. Een bedrijventerrein met een oppervlak van 110 tot 115 hectare bruto dat aan de zuidzijde van de A59 ligt, op de grens tussen de gemeenten Maasdonk en Bernheze. De compactheid verbeeldt als het ware de wens van beide gemeenten het bedrijventerrein rond de gemeentegrens een plek te geven, namelijk in dat deel van het plangebied waar zich de minste gevoelige waarden bevinden. Ook de wens van de provincie om het bedrijventerrein zo dicht mogelijk aan bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen en de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland, Vinkel en Geffen open te houden draagt bij aan deze compacte vorm. De robuuste randen komen voort uit de uitdrukkelijke wens van beide gemeenten het bedrijventerrein helder af te bakenen en zodanig in te passen dat het vooral in visueel opzicht zo min mogelijk als een storend gebied in zijn omgeving wordt ervaren. Ook de wens om het bedrijventerrein op de langere termijn niet verder te laten doorgroeien speelt daarbij een rol.

5.2.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel

De locatie van het bedrijventerrein heeft een aantal kenmerken die gebruikt zijn bij de uitwerking van het voorkeursmodel.

Verkavelingsrichtingen

Opvallend is dat de gemeentegrens tevens de grens is tussen twee verschillende verkavelingsrichtingen (oranje pijlen op de kaart op de volgende bladzijde). Aan de oostzijde (gemeente Bernheze) is de verkaveling noord-zuid georiënteerd op de Bossche Baan en de Raktstraat, (bijna) haaks op de A59. Aan de westzijde (gemeente Maasdonk) is ze juist oost-west georiënteerd op de Koksteeg en de Weersscheut, parallel aan de A59. Beide richtingen zijn leidend voor de verdere verkaveling van het bedrijventerrein.

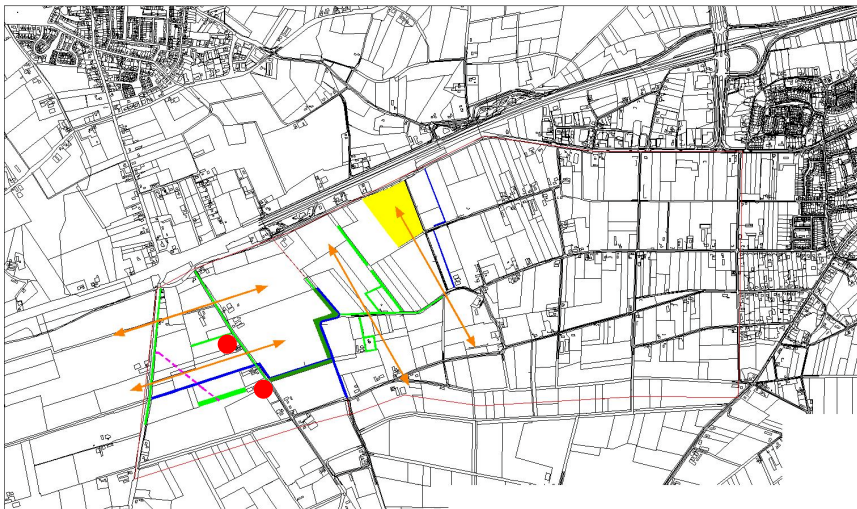
Waterlopen

De waterlopen (donkerblauw) Rijtsche Loop (parallel aan de Bossche Baan), de Kleine Wetering en de verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wateren af in westelijke richting en vormen een kader waarbinnen het bedrijventerrein een plek krijgt.

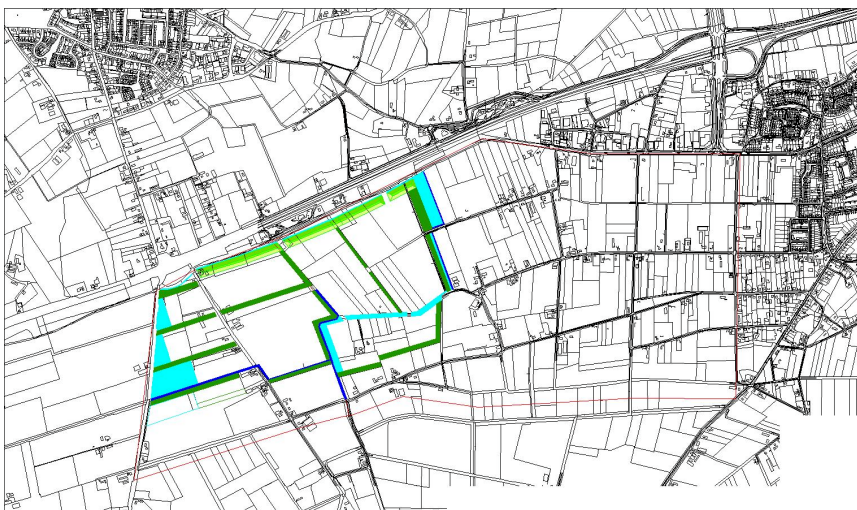
Waarden en structuren

Binnen de contouren van het voorkeursmodel zijn de belangrijkste natuurwaarden (donker groen) gekoppeld aan de (bovenloop van de) Kleine Wetering en de houtsingel die daar parallel aan ligt (aan het westelijke uiteinde van de Raktstraat).

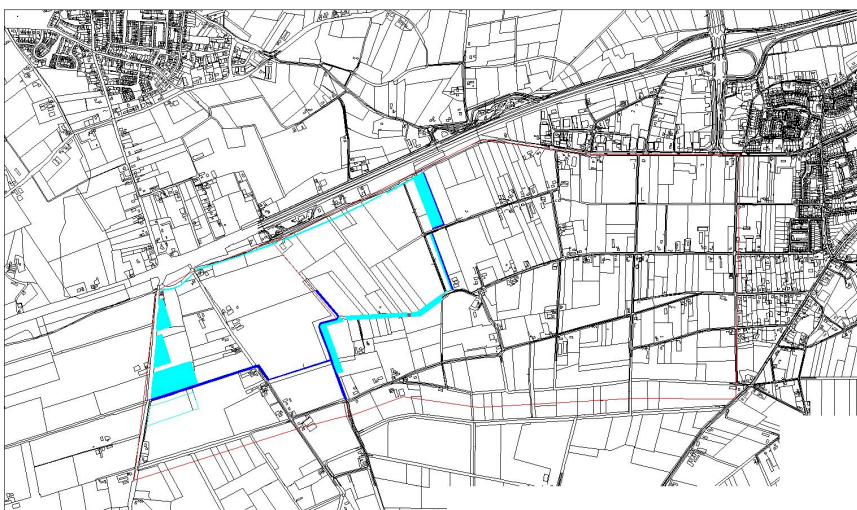
Waarden en structuren



Robuuste randen en raamwerk voor verkaveling



Water (retentiegebieden en waterlopen)



Ook aan de bosjes en bermen in de strook tussen de Bossche Baan en de A59 zijn natuurwaarden gekoppeld. Deze houtsingel en bosjes vormen de basis voor de robuuste randen van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn er overige beplantingen (lichtgroen). De wegbeplantingen langs de Weerscheut, de Koksteeg en de Rakstraat worden binnen de ontsluitings- en verkavelingsstructuur van het bedrijventerrein opgenomen. De erfbeplantingen aan de Raktstraat en de houtsingel tussen Raktstraat en Bossche Baan kunnen sturend zijn bij de verdere uitwerking van die ontsluiting en verkaveling. De voor de patrijs waardevolle akker in de noordoost hoek van de locatie (geel) kan niet met de ontwikkeling van een bedrijventerrein worden gecombineerd en dient in het overige deel van het plangebied te worden gecompenseerd.

Gemeentelijke monumenten

Twee panden aan de Koksteeg hebben de gemeentelijke monumentenstatus (Koksteeg 8 en 18). De panden (rood) worden behouden. Het noordelijke monument (Koksteeg 8) wordt in de ontwikkeling van het bedrijventerrein geïntegreerd.

Gastransportleiding

De gastransportleiding (roze gestreept) legt beperkingen op aan de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Hiermee is in het voorkeursmodel rekening gehouden.

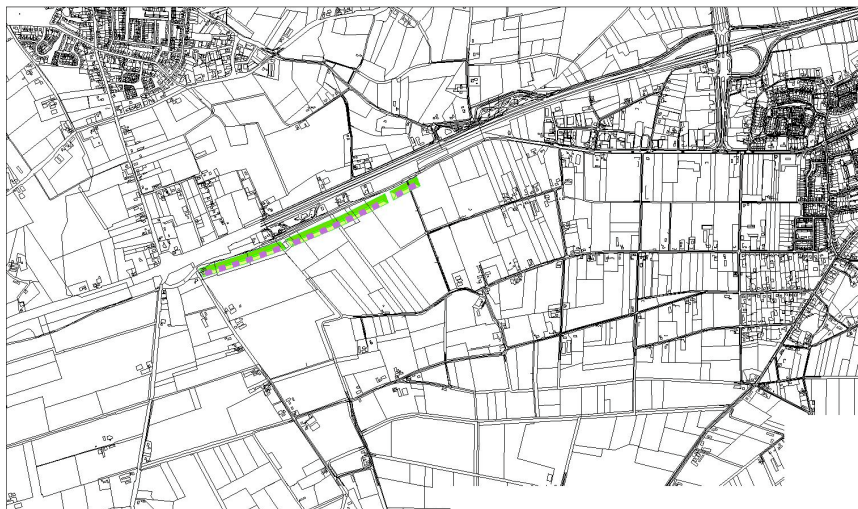
5.2.3 Robuuste randen

Het bedrijventerrein wordt duidelijk afgebakend met robuuste randen om het duidelijk af te bakenen en te begrenzen ten opzichte van zijn omgeving. Groene en blauwe onderdelen van het bedrijventerrein worden zoveel mogelijk langs de randen geprojecteerd. De randen omvatten deels de groene en blauwe elementen die op dit moment in het gebied aanwezig zijn én die waardevol zijn om te behouden. Alles tezamen wordt een stevig groen-blauw kader voorgesteld dat ruimte kan bieden aan het bedrijventerrein, zorgt voor een logische geleiding en inpassing en (beperkt) ruimte kan bieden aan natuurontwikkeling.

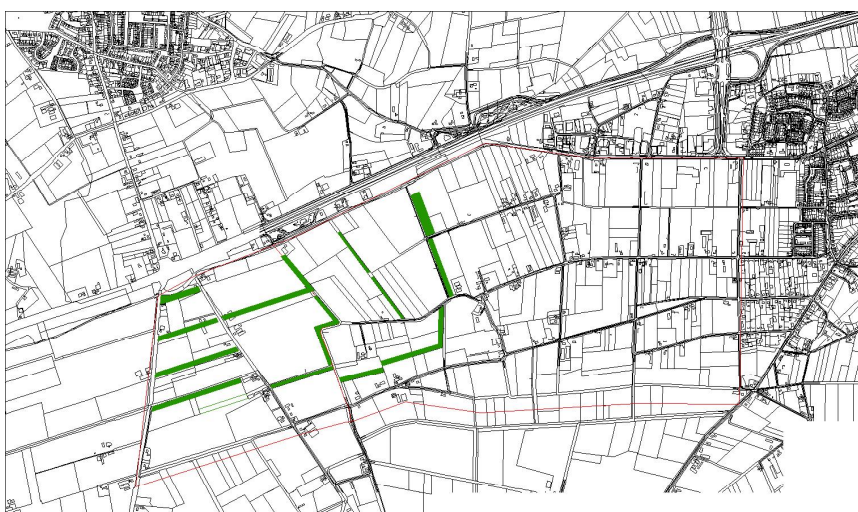
Waterlopen (donkerblauw) en waterretentie (lichtblauw)

Allereerst wordt voorgesteld om de waterhuishouding van het bedrijventerrein zoveel mogelijk langs de randen een plek te bieden. De verbinding tussen de Rijtsche Loop en de Vinkelsche Loop en de Kleine Wetering vormen een groot deel van de buitenring van water rond het bedrijventerrein. Zij hebben een belangrijke afvoerfunctie en kunnen niet direct voor retentie worden ingezet. De Rijtsche Loop zelf, tussen verbinding en Koksteeg kan daar wel voor worden ingezet.

Dijk met representatieve functies



Opgaande groenstructuren



Landmark als baken



Verder worden binnen de lagere en nattere delen van de locatie zowel aan de oost- als aan de westzijde, als langs de huidige Raktstraat retentiegebieden geprojecteerd, die gescheiden zijn van de aanwezige waterlopen. De verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wordt hiertoe deels oostwaarts verlegd. Naast deze buitenring van waterlopen en retentiegebieden kan eventueel, gekoppeld aan de interne ontsluitingsstructuur een binnenring worden aangelegd van (kleinere) waterpartijen (een combinatie van retentie- en afvoersloten). Tot slot kan er ook retentie op eigen terrein plaatsvinden.

De dijk

Parallel aan de A59 en de Bossche Baan wordt een dijklichaam aangelegd waarachter het bedrijventerrein ligt. De dijk dient een meervoudig doel. Hij vormt een duidelijke grens langs de snelweg en de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Door de dijk enigszins gebogen aan te leggen ontstaat er voldoende ruimte voor een afslag vanaf de A59 en een facility-zone ter hoogte van het huidige benzinstation en wegrerestaurant. De dijk zorgt voor een rustige aanblik en ontnemt het zicht vanaf de snelweg op (het maaiveld van) het bedrijventerrein, op verkeer en parkeren, laden en lossen en opslag op open terrein. Representatieve functies kunnen boven de dijk uitsteken of (deels) door de dijk heen steken. De dijk kan tevens dienst doen als (tijdelijk) gronddepot en op termijn volledig of gedeeltelijk worden uitgegeven.

Opgaand groen

Bestaande groenstructuren vormen de basis voor opgaand groen langs de randen van het bedrijventerrein, maar ook daarbinnen. De vorm en ook de soortenkeuze sluiten aan bij de vorm van de verkaveling en van overige beplantingen en de soorten die in die beplantingen voorkomen. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein komen brede groenstroken met opgaande beplanting van onder andere zomereik. Zij liggen enigszins hoekig in elkaars verlengde en sluiten aan op de meer kamerachtige beplantingsstructuur van de zone tussen bedrijventerrein en Heesch. Aan de westzijde worden evenwijdige stroken van opgaande beplanting aangeplant met onder andere es, els en wilg. Zij sluiten aan bij het meer slagenachtige karakter van het gebied ten westen van het bedrijventerrein. Binnen het bedrijventerrein dragen bestaande groenstructuren bij aan de versterking van de verkavelingsrichtingen en de verdeling van het terrein in enkele kleinere compartimenten.

Landmark

Er wordt op de uiterste noordwest punt van het terrein aan de A59 een 'landmark'-achtig gebouw voorgesteld, aan het begin-/eindpunt van de dijk, op de plaats waar de A59 weer zakt naar maaiveld en verschillende richtingen uit de omgeving (Papendijk, Weerscheut en Koksteeg langs 'scheren'. Een baken in de omgeving dat de ligging van het verder aan alle zijden 'ingepakte' bedrijventerrein markeert. De aard van dit 'landmark' dient nog nader te worden uitgewerkt.