

**Structuurplan
Regionaal Bedrijventerrein
Heesch-West**

Voorontwerp

B^{Vught}**Я****O**
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40

fax 073 656 16 65

e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost

Titel rapport: Structuurplan Heesch-West

Rapporttype: Voorontwerp

Rapportnummer: 141X00283.018755_1_2

Datum: 28 juni 2005

Contactpersoon
opdrachtgever(s): Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost
projectleider, dhr. L. Sedee, gemeente 's Hertogenbosch

Projectteam BRO: Ingrid van der Helm, Corianne Verberne, Liselore Burgmans, Carla Siteur, Wouter Peeters, René Verburg, Jochem Rietbergen, Gerard Overkamp, Paul Karman, Roeland Mathijsen, Joeri de Bekker

Trefwoorden: Structuurplan, Bedrijventerrein Heesch-West

Beknopte inhoud: -

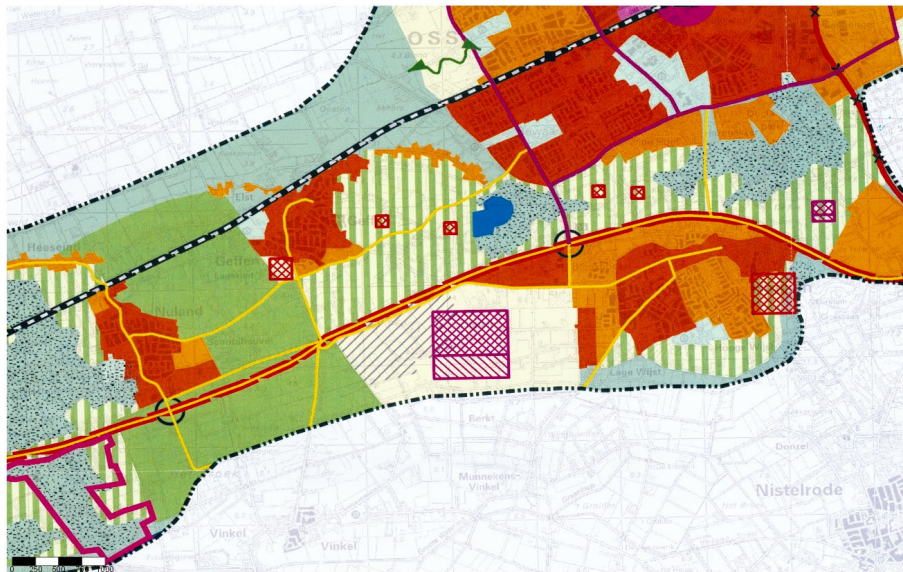
Inhoudsopgave

pagina

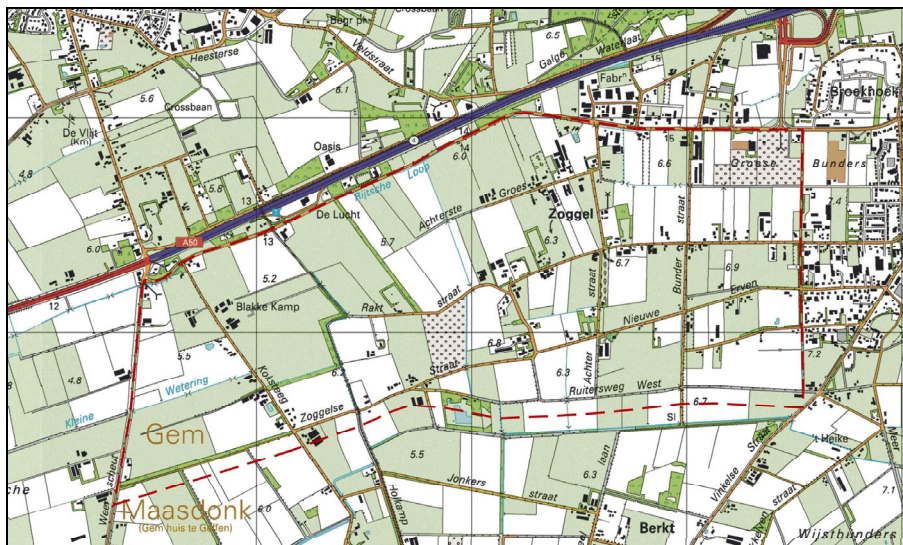
1. STRUCTUURPLAN	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Proces	7
1.3.1 Keuze voorkeursmodel	7
1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling	9
1.4 Juridische status en procedure	10
1.5 Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADERS	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Streekplan en uitwerkingsplan Waalboss	13
2.3 Waterbeleid	15
2.3.1 Rijksbeleid	15
2.3.2 Provinciaal beleid	16
2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas	17
2.3.4 Gemeentelijk beleid	19
2.4 Andere relevante beleidskaders	19
3. PROGRAMMA VAN EISEN	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Programmatische eisen	21
3.3 Ruimtelijke eisen	25
3.4 Verkeerstechnische eisen	28
3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid	29
3.6 Financiële eisen	30
3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied	31
4. MOTIVERING	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Beschrijving en waardering van het plangebied	33
4.3 Modelontwikkeling	35
4.3.1 Dilemma's	35
4.3.2 Ruwe modellen	35
4.3.3 Van negen naar vijf modellen	37
4.3.4 Naar een voorkeursmodel	39
4.4 Varianten binnen de modellen	40

5. HET PLAN	43
5.1 Visie op het plangebied en zijn omgeving	43
5.1.1 West- en zuidrand	43
5.1.2 Bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd	43
5.1.3 Gebied tussen bedrijventerrein en westzijde Heesch	44
5.2 Beschrijving van het voorkeursmodel	47
5.2.1 Inleiding	47
5.2.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel	47
5.2.3 Robuuste randen	49
5.2.4 Ontsluiting	53
5.2.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering	53
5.2.6 Facility-zone	55
5.2.7 Duurzaamheid	55
6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN	57
7. JURIDISCHE ASPECTEN	59
7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	59
7.2 De vigerende bestemmingsplannen	59
7.3 Vergelijking met structuurplan	60
8. UITVOERINGSASPECTEN	63
8.1 De te volgen procedures, te nemen besluiten etc.	63
8.2 Nadere uitwerkingen	63
8.3 Fasering	65
9. RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSpraak	67
9.1 Inleiding	67
9.2 Verslag vooroverleg en inspraak	67

Zoekgebied Streekplan



Plangebied



1. STRUCTUURPLAN

1.1 Aanleiding

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Bernheze en Maasdonk hebben gezamenlijk dit Structuurplan laten opstellen voor het nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein Heesch-West. Opdrachtgever is de Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost, waarin de bestuurlijke portefeuillehouders van de vier gemeenten zijn vertegenwoordigd. De gemeenten Maasdonk en Bernheze zijn het bevoegd gezag.

In het Streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto. Om de ontwikkeling van dit bedrijventerrein mogelijk te maken hebben de vier betrokken gemeenten onder andere een intentieovereenkomst afgesloten en is door Bernheze en Maasdonk voorkeursrecht gevestigd en gestart met verwerving van gronden.

De aanleiding voor het opstellen van het Structuurplan, en het tegelijkertijd laten uitvoeren van een Strategische Milieubeoordeling, is het geven van invulling aan de wens van de gemeenten Bernheze en Maasdonk en van de provincie Noord-Brabant om voor het gebied een strategische visie op te stellen. Deze visie moet op structuurniveau de kaders stellen voor een nieuw bestemmingsplan. Tevens kan het Structuurplan worden benut voor de bestemming van het door Maasdonk en Bernheze gevestigde voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

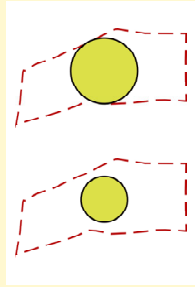
Het plangebied waarvoor de strategische visie is opgesteld, ligt op het grondgebied van Bernheze en Maasdonk. De westkant van het plangebied wordt begrensd door de Weerscheut, de oostkant door de Kruishoekstraat, de noordkant door de Boschebaan en de zuidkant volgt de grens de plankaart van de stedelijke regio Waalboss (de gegraven Vinkelse Loop). Het plangebied heeft een totale omvang van circa 380 hectare.

1.2 Doel

Met dit structuurplan willen de gemeenten Bernheze en Maasdonk richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Heesch-West. Een richting die het gebied integraal benadert en zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten, als aan de wensen van de betrokken partijen en de lokale samenleving.

De dilemma's

ВЯО

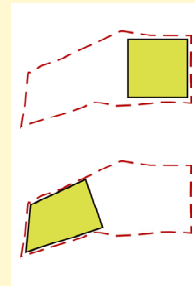


- denken vanuit het programma of
- denken vanuit het plangebied

- waar ligt het accent?

De dilemma's

ВЯО

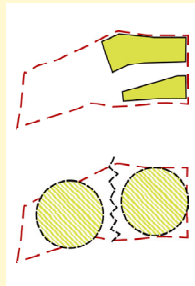


- tegen Heesch aan of
- van Heesch af

- wat gebeurt er met de rest van het plangebied?

De dilemma's

ВЯО



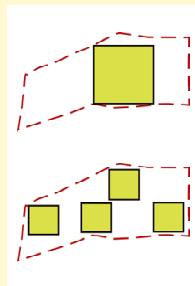
- denken vanuit bestaande of
- vanuit nieuwe structuren

- welke karakteristieke kenmerken zijn waardevol?

- hoe belangrijk zijn de ruimtelijke aspecten? (t.o.v. de overige aspecten)

De dilemma's

ВЯО



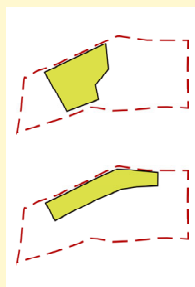
- denken vanuit het functioneren van een bedrijventerrein

- wat past qua maat en schaal in het gebied?

- hoe belangrijk zijn de functionele aspecten? (t.o.v. de overige aspecten)

De dilemma's

ВЯО



- denken vanuit de leefbaarheid binnen het plangebied

- wat is de 'weg van de minste weerstand'?

- hoe belangrijk zijn de sociaal-maatschappelijke aspecten? (t.o.v. de overige aspecten)

Het structuurplan beperkt zich tot de hoofdlijnen. Het plan geeft aan in welke richting het gebied zich de komende 10 à 15 jaar kan ontwikkelen en bevat belangrijke uitgangspunten voor de verdere planvorming. Het kent geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan of functioneel programma, maar wel een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen en een programma gebaseerd op het Streekplan en op lokale plannen.

Dit kader wordt de komende jaren uitgewerkt in een meer gedetailleerde visie c.q. stedenbouwkundig plan en uiteindelijk bestemmingsplannen.

1.3 Proces

1.3.1 Keuze voorkeursmodel

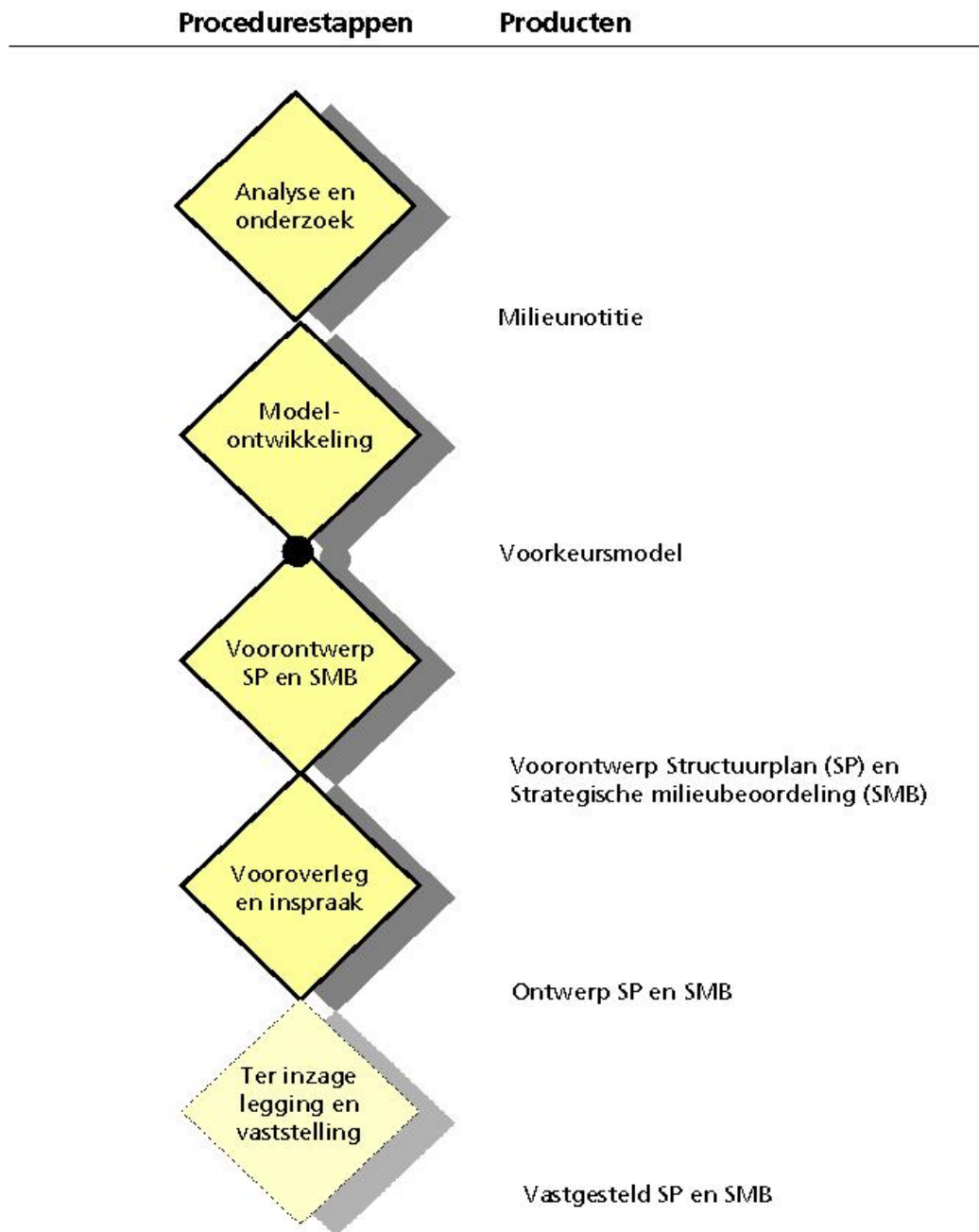
Stappen in het traject

De opgave voor het op te stellen Structuurplan is de inpassing van circa 125 hectare bruto regionaal bedrijventerrein in een plangebied van circa 380 hectare. De bepalende stap in het traject om te komen tot een Structuurplan was de keuze voor het voorkeursmodel. Hierbij ging het vooral om het vaststellen van de exacte locatie van het bedrijventerrein binnen het plangebied. Deze keuze is gemaakt aan de hand van een drietal stappen:

1. beschrijving van de huidige situatie, waardering, beleidskaders en ontwikkelingen aan de hand van een lijst met relevante planvormingsaspecten;
2. ontwerp van een aantal grove ontwikkelingsmodellen door bepaalde (combinaties van) planvormingsaspecten als vertrekpunt te nemen;
3. ontwerp van een aantal mogelijke ontwikkelingsmodellen en keuze van het voorkeursmodel door de stuurgroep.

Bij het beschrijven en waarden van de huidige situatie in stap 1 is ook per planvormingsaspect in beeld gebracht wat de autonome ontwikkelingen in het plangebied zijn en welke consequenties het aanleggen van circa 125 hectare bedrijventerrein kan hebben. Hierdoor ontstond inzicht in de aandachtspunten die meegenomen moesten worden bij het opstellen van de modellen.

In de grove modellen uit stap 2 stond een thematische combinatie van planvormingsaspecten centraal. De ruimtelijke aspecten, de functionele aspecten en de sociaal-maatschappelijke aspecten werden gecombineerd om wensen en werkelijkheid in beeld te brengen. Zo ontstond inzicht in de bandbreedte van het initiatief, vanuit de komst van een regionaal bedrijventerrein en vanuit de draagkracht van het gebied, en een overzicht van de kansen en knelpunten. De opgestelde modellen waren vooral bedoeld als inspiratiebron en om de dilemma's (hiernaast schematisch afgebeeld) en keuzemogelijkheden duidelijk te maken.



In de derde stap is een aantal alternatieve ontwikkelingsmodellen ontworpen waarbij voor elk model de hoofdkeuzen en de belangrijkste voor- en nadelen op een rijtje zijn gezet. Op basis van deze modellen heeft de stuurgroep uiteindelijk een voorkeursmodel gekozen.

Ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid

Omdat de keuze voor het voorkeursmodel niet alleen een inhoudelijk traject is maar vooral ook een besluitvormingstraject, hebben ambtelijke deskundigen, bestuurders en raadsleden een belangrijke rol vervuld in deze modelontwikkelingsfase.

Ambtelijke deskundigen van de vier gemeenten, de provincie en het waterschap hebben hun kennis en ervaring ingebracht in twee breed opgezette workshops¹. In deze workshops zijn de resultaten van stap 1 gecheckt en zijn de stappen 2 en 3 gezamenlijk doorlopen. De stuurgroep met de betrokken wethouders van de vier gemeenten zijn aan het einde van beide workshops op de hoogte gesteld van de resultaten en zijn daarnaast nog een aantal maal bijeen geweest.

Tijdens het traject zijn ook de betrokken raadscommissies van de gemeente Bernheze en Maasdonk drie keer geïnformeerd en geconsulteerd tijdens openbare vergaderingen² en zijn de bewoners geïnformeerd tijdens een speciale bewonersavond³. Ook is er een klankbordgroep ingesteld die twee maal bijeen is geweest⁴. De discussies en overwegingen die in deze vergaderingen naar voren zijn gebracht zijn meegenomen bij het opstellen van de alternatieve modellen en door de stuurgroep bij de besluitvorming over het voorkeursmodel.

Tot slot heeft de stuurgroep ook de mening van de gedeputeerden van de provincie Noord-Brabant⁵ gevraagd alvorens tot de definitieve keuze voor het voorkeursmodel over te gaan.

1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's in de Lidstaten van de EU te worden toegepast. In Nederland wordt deze richtlijn aangeduid als richtlijn voor de Strategische Milieubeoordeling (SMB). De Europese Richtlijn

¹ Deze hebben plaatsgevonden op 7 en op 27 april 2005.

² Deze hebben in Bernheze plaatsgevonden op 12 april en 9 mei en in Maasdonk op 13 april en 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.

³ Deze heeft plaatsgevonden op 18 april 2005.

⁴ Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 5 april en 12 mei 2005. In de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd: BMF, de plaatselijke Milieukring, ZLTO Maasland, ZLTO Bernheze, Dorpsraad Vinkel, Stichting Belangenbehartiging Bedrijfsleven 's-Hertogenbosch, Ondernemersvereniging Bernheze, de Samenwerkende Ondernemersverenigingen Waalbos en de Kamer van Koophandel Oost Brabant.

⁵ Dit overleg heeft plaatsgevonden op 20 mei 2005.

is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport.

Omdat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein negatieve milieueffecten kan hebben en om deze milieueffecten vroegtijdig in beeld te brengen, heeft een Strategische Milieubeoordeling⁶ plaatsgevonden. Deze Strategische Milieubeoordeling ligt aan de basis van het Structuurplan.

In de Strategische Milieubeoordeling is een analyse van de huidige situatie, de beschrijving en de waardering van de tijdens het traject opgestelde ontwikkelingsmodellen en het voorkeursmodel opgenomen. Verder is het plangebied beschreven en gewaardeerd. Vervolgens zijn diverse ruimtelijke aspecten, zoals gebiedswaarden, landschaps- en ontsluitingsstructuur, en functionele aspecten, zoals landbouw, wonen en recreatie, gehanteerd om de effecten van de verschillende ontwikkelingsmodellen in beeld te brengen en te beoordelen.

Het Structuurplan omvat een beschrijving en motivering van het gekozen voorkeursmodel en de feitelijke plankaart, waarop de gewenste ontwikkeling in beeld is gebracht. De effecten van het voorkeursmodel, zoals vervat in dit Structuurplan, op de planvormingsaspecten zijn beschreven in de Strategische milieubeoordeling en vergeleken met model Noord.

1.4 Juridische status en procedure

Op grond van art. 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan de gemeente een structuurplan vaststellen, waarin de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Art. 11 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) stelt enkele eisen aan de inhoud van een structuurplan. Ingevolge deze bepaling dient een structuurplan in hoofdlijnen een beschrijving van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied te geven. Op een plankaart dient de inhoud van het structuurplan zoveel mogelijk in beeld gebracht te worden. Het structuurplan dient vergezeld te gaan van een toelichting. Een structuurplan heeft in beginsel geen rechtsgevolgen voor burgers. De inhoud van het structuurplan is voor het gemeentebestuur evenmin direct bindend. Toch dient het structuurplan een doel. Het is de basis om te komen tot uiteindelijke realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling middels een bestemmingsplan.

In relatie tot het indicatieve karakter van het structuurplan zijn de procedurele eisen die de WRO aan de totstandkoming daarvan verbindt, vrij vergaand. In artikel 8 WRO wordt verklaard dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

⁶ Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West, BRO Vught, juni 2005 (als separate bijlage bijgevoegd).

van toepassing is op de voorbereiding van het structuurplan. Tegen het ontwerpstructuurplan kunnen dus zienswijzen naar voren worden gebracht. Bovendien zijn de onderzoeks- en overlegverplichtingen uit artikel 9 en 10 Bro '85 – behalve op de totstandkoming van bestemmingsplannen – ook van toepassing op de totstandkoming van structuurplannen. In hoofdlijnen komen deze verplichtingen erop neer dat bij de voorbereiding van een structuurplan de gemeente overleg pleegt ('vooroverleg') met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig pleegt zij tevens overleg met de besturen van de gemeenten en de diensten van rijk en provincie waarvan de belangen rechtstreeks in het geding zijn, alsmede de diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Dit structuurplan is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van de betrokken gemeentebesturen op het gebied Heesch-West weer te geven. Met dit structuurplan wordt het voorkeursrecht dat de betrokken gemeentebesturen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd hebben bestendigd. Hiertoe is aangegeven wat de verschillen zijn tussen de huidige planologisch-juridische situatie en de toekomstige. Het ontwerp structuurplan biedt een basis voor de vestiging van het voorkeursrecht voor een periode van 5 maanden. Het vastgestelde structuurplan biedt op grond van de Wvg een basis voor de vestiging van het voorkeursrecht voor een periode van 2 jaar, met een verlengingsmogelijkheid van nog eens 1 jaar.

1.5 Leeswijzer

Het structuurplan voor Heesch-West telt 9 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de voorgestane ontwikkeling ingekaderd in beleidsstukken van andere overheden en samenwerkingsverbanden. In hoofdstuk 3 wordt het programma van eisen voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de visie voor het plangebied, welke in hoofdstuk 5 in beeld en woord wordt beschreven. In dit hoofdstuk wordt de vraag beantwoord wat het voorkeursmodel inhoudt en wat de strategische visie op het overige deel van het plangebied is. Omdat de milieuaspecten, de aanwezige gebiedswaarden en functies een belangrijke rol spelen bij de beoogde ontwikkeling van een bedrijventerrein, is hier een afzonderlijk hoofdstuk (hoofdstuk 6) aan gewijd. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de effectbeschrijvingen van de Strategische Milieubeoordeling. Hoofdstuk 7 behandelt de juridische aspecten, kijkt op hoofdlijnen de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan, en maakt een vergelijking met de gewenste ontwikkelingen. Uitvoeringsaspecten zoals de te zetten vervolgstappen, technische uitwerkingen, fasering en financiële uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 8 beschreven. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn in het afsluitende hoofdstuk 9 opgenomen.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft enkele beleidskaders weer die richting hebben gegeven aan de ideevorming over het regionaal bedrijventerrein. Het beschrijven van de beleidskaders is van belang om te laten zien dat de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein een uitwerking is van bestuurlijk geaccordeerde kansen en mogelijkheden die op regionaal en vooral op provinciaal niveau worden aangereikt. Sectorale beleidsstukken met gebiedsspecifieke uitspraken zijn als programmatische eis of wens meegenomen en zijn beschreven in hoofdstuk 3.

2.2 Streekplan en uitwerkingsplan Waalboss

Zoekgebied regionaal bedrijventerrein

Volgens de uitgangspunten van het Streekplan⁷ moeten nieuwe ontwikkelingslocaties worden gevonden binnen de grenzen van de stedelijke regio. Voor de oostflank gaat het vooral om het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch. In dit gebied staat de kern Heesch voor de geleidelijke transformatie van kern in het landelijke gebied, naar een zelfstandig onderdeel van het stedelijk gebied.

In het streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss⁸ is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto. Het regionaal bedrijventerrein Heesch-west moet de oostflank van Waalboss voor de komende periode van ruimte voor bedrijvigheid voorzien. Een dergelijke grootschalige ontwikkeling heeft grote gevolgen voor de thans in het gebied aanwezige functies en voor de ontwikkelingen in de directe omgeving. Daarom wordt aan de gemeenten Bernheze Oss, Maasdonk en 's-Hertogenbosch gevraagd een strategische visie op te stellen waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied wordt uitgewerkt.

In het streekplan is het gebied ten westen van Heesch als transformatiegebied aangeduid. De uiterste westgrens van het terrein wordt bepaald door de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen. De huidige op de plankaart aangegeven grens ligt op de Koksteeg. Indien uit de strategische visie de noodzaak blijkt om de grens aan te passen om invulling te geven aan de grootschalige opgave dan kan de provincie de grens verschuiven zonder dat herziening van het uitwerkingsplan

⁷ Streekplan Noord-Brabant, Brabant in Balans, 's-Hertogenbosch, februari 2002.

⁸ Uitwerkingsplan Waalboss, 's-Hertogenbosch, december 2004.

noodzakelijk is. Bij de afweging omtrent een dergelijke verschuiving zal uitdrukkelijk de ontwikkeling van de landschapsonwikkelingszone en de aanwezige waarde (waterpotentiegebied) een rol spelen.

Ruimtelijke principes uit het streekplan

Het streekplan heeft het zorgvuldiger gebruiken van ruimte als hoofddoel. Dit is vertaald in vijf leidende principes:

1. meer aandacht voor de onderste lagen, onder andere de geomorfologie en het watersysteem (eerste laag), maar ook de infrastructuur (tweede laag), om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren;
2. zuinig ruimtegebruik; dit leidt tot een accent op inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking; dit betekent dat nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk wordt geconcentreerd in de stedelijke regio's en dat een geïsoleerde ligging van een bedrijventerrein als niet wenselijk wordt beschouwd;
4. zonering van het buitengebied; dit is nader uitgewerkt in de reconstructieplannen waarin staat op welke wijze de functies landbouw, natuur en recreatie in verschillende gebieden worden vormgegeven;
5. grensoverschrijdend denken en handelen, dat onder andere vorm moet krijgen door intergemeentelijke afstemming.

Vanuit het eerste principe is in het uitwerkingsplan Waalboss opgenomen dat gestreefd wordt naar versterking van de stedelijkheid op de dekzandrug. Voor het oostelijk deel wordt dit vooral gezocht in versterking van het groene karakter met het contrast tussen open en gesloten.

Vanuit het tweede principe wordt voor nieuwe bedrijventerreinen gestreefd naar intensief gebruik van de ruimte en naar mogelijkheden om de beschikbare ruimte meervoudig te gebruiken. Ook het combineren van het ontwikkelen van een nieuw terrein met herstructurering van een verouderd terrein kan een bijdrage leveren aan dit principe.

Het derde principe leidt tot de wens vanuit de provincie om een nieuw bedrijventerrein op de locatie Heesch-West te laten aansluiten op het bestaand stedelijk gebied van Heesch.

Ten aanzien van het vierde principe kan worden vermeld dat in het Reconstructieplan rekening is gehouden met de komst van een regionaal bedrijventerrein. Het plangebied is voor het grootste deel aangewezen als extensiveringsgebied.

Aan het vijfde principe wordt reeds invulling gegeven door de regionale samenwerking tussen de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Maasdonk en Bernheze voor het ontwikkelen van het regionaal bedrijventerrein Heesch-West. De belangen van de

gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss liggen met name op het programmatische vlak. Zij hechten vooral waarde aan het realiseren van (kwantitatief en kwalitatief) voldoende bedrijventerrein in de regio. Dit leidt bijvoorbeeld tot eisen met betrekking tot de inrichting van het bedrijventerrein. De ruimtelijke belangen met betrekking tot inpassing liggen vooral bij de gemeenten op wiens grondgebied het bedrijventerrein zich bevindt, namelijk Maasdonk en Bernheze.

Een deel van het plangebied is in het streekplan aangeduid als AHS landschap en waterpotentiegebied. Daarnaast ligt in het gebied tussen Nuland en Geffen een landschapsontwikkelingszone. Deze zone heeft een belangrijke ruimtelijk en landschappelijke betekenis voor de regio, omdat deze zone drie verschillende landschappen verbindt: in het zuiden het open broeklandschap, het dekzandlandschap in het midden en in het noorden het open komlandschap. In het Structuurplan is een visie gegeven op hoe omgegaan wordt met de kenmerkende landschapsstructuren, met de landschapsontwikkelingszone en met water.

In het streekplan wordt gevraagd om in het Structuurplan niet alleen de effecten van de komst van het bedrijventerrein te beschrijven, maar ook een visie te geven op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele plangebied. In onderhavig Structuurplan is aan deze wens van de provincie Noord-Brabant gehoor gegeven. In de kaartenbijlage zijn uitsneden van de streekplankaart en de plankaart van het Uitwerkingsplan Waalboss opgenomen.

2.3 Waterbeleid

2.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Volgens de lagenbenadering bestaat de ruimte uit drie lagen, namelijk de ondergrond (water en bodem), de netwerken en de occupatielaag. Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen m.b.t. andere lagen. Dit houdt onder andere in dat water indringende voorwaarden stelt aan een duurzaam vestigingsbeleid. Alleen plannen die rekening houden met alle drie de lagen zijn duurzaam en toekomstgericht en daarmee 'bruikbaar'. Door 'mee te bewegen' met het water zal geanticipeerd worden op de gevolgen van de klimaatverandering zoals verhoogde waterafvoeren en neerslagtoename. Hiervoor zal veel meer rekening gehouden moeten worden met de eigenschappen en de functies van de ondergrond. Water is daarmee een belangrijk sturend principe geworden in de ruimtelijke ordening. De twee drietrapsstrategieën zijn hierbij leidend:

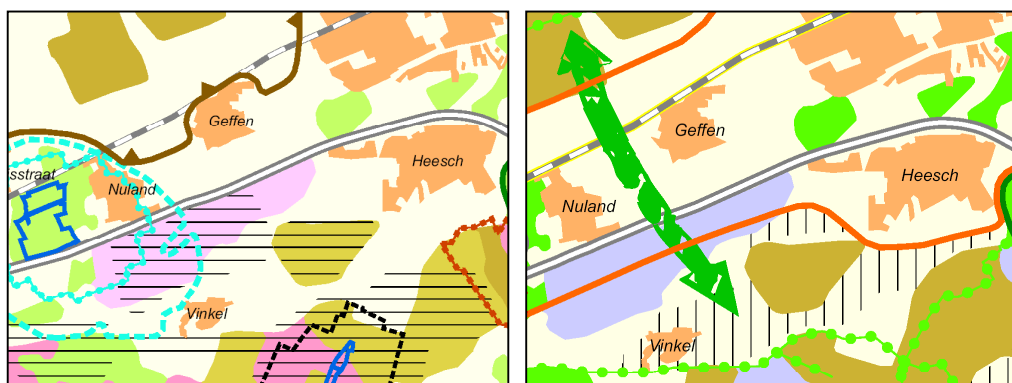
- vasthouden – bergen – afvoeren;
- voorkomen – scheiden – zuiveren.

Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)

De twee denklijnen die centraal staan in NW4 zijn 1. het zoveel mogelijk op natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen en 2. verdieping en uitwerking van de watersysteembenadering en de stroomgebiedbenadering. De eerste denklijn houdt in dat aangesloten wordt bij natuurlijke processen door de veerkracht van watersystemen te herstellen. Hiervoor is meer ruimte voor water nodig.

2.3.2 Provinciaal beleid

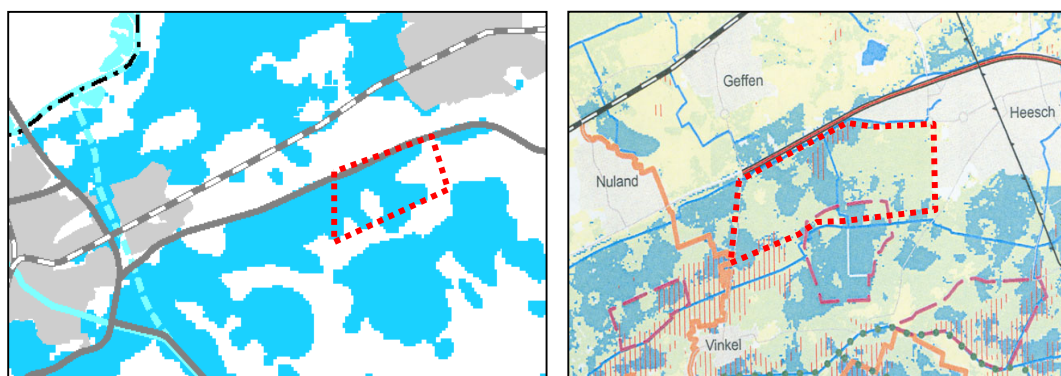
Het provinciaal waterbeleid is opgenomen in het Streekplan Brabant in Balans uit 2002. Op de eerste kaart (elementen van de onderste laag) staat het grondwaterwingebied bij Nuland aangegeven. Voor de grondwaterwinning dient de waterkwaliteit zo goed mogelijk te zijn, zodat zuivering tot het minimum beperkt kan blijven. Daarom zijn in de 'Provinciale milieuverordening' beschermingszones aangewezen. Het plangebied valt zowel buiten de zogenoemde 25-jaarszone als de 100-jaarszone. Het roze gebied is waterpotentiegebied. De arcering staat voor zoekgebied regionale waterberging. De ruimtelijke hoofdstructuur (tweede kaart) geeft geen directe waterfuncties aan.



Een van de leidende principes in het Streekplan is meer aandacht voor de onderste lagen. In het streekplan van Noord-Brabant wordt het noordelijk gebied van het plangebied aangeduid als waterpotentiegebied. Het betreft het gebied tussen de Bossche Baan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat.

Waterpotentiegebieden zijn potentieel natte gebieden. Waterpotentiegebieden zijn landbouwgebieden buiten de beekdalen en de uiterwaarden die vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het gaat om gebieden met veel schoon, kalkrijk en voedselarm kwelwater. Het betreft een subzone binnen de hoofdzone AHS-landschap. Mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen kan binnen deze gebieden uitbreiding / nieuwvestiging van agrarische bedrijven plaatsvinden.

De potentieel natte gebieden staan op de onderstaande kaart aangegeven (derde kaart). De aanduiding 'potentieel nat gebied' is een aanduiding t.b.v. de Watertoets: met deze categorie moet rekening gehouden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing. Wanneer deze gebieden toch bebouwd worden, is ophoging of bemaling nodig. In stedelijke regio's zijn in potentieel natte gebieden wel grootschalige, kapitaalintensieve functies toegestaan, mits afdoende rekening wordt gehouden met de te verwachten opgaven vanuit waterbeheer. Het plangebied behoort tot de stedelijke regio Waalboss. Met name in het westelijke deel bevinden zich de potentieel natte gebieden.



2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas

Waterkansenkaart

De Waterkansenkaart (vierde kaart) geeft een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen binnen de Watertoets. De Rijtsche Loop, de Vinkelsche Loop en een verbinding daartussen vormen de hoofdwaterlopen binnen het plangebied.

De donkergroene en lichtgroene kleur geven de GHG aan. Donkergroen betekent een GHG van ondieper dan 50 cm onder maaiveld. Deze gebieden zijn nagenoeg ongeschikt door ondiepe grondwaterstanden. Hydrologisch neutraal bouwen is alleen mogelijk met ingrijpende maatregelen. Het lichtgroene gedeelte betekent dat deze gebieden een GHG tussen de 50 en 70 cm onder maaiveld hebben. Dit houdt in dat deze gebieden beperkt geschikt zijn door minder diepe grondwaterstanden. Extra maatregelen zijn nodig om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen.

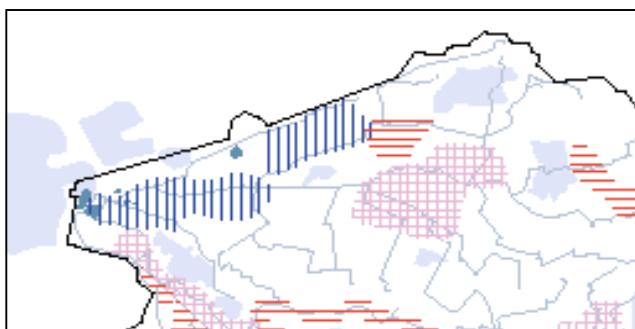
De rood gearceerde delen zijn gebieden waar de kans op inundatie vanuit oppervlaktewater 1 x per 100 jaar of vaker is. Om deze gebieden geschikt te maken voor bebouwing zijn ingrijpende maatregelen, zoals het ophogen of bouwen op palen, noodzakelijk. Tot slot geeft de hardroze lijn een planologische beschermd waterbergingsgebied aan, namelijk een reserveringsgebied 2050. Voor dit gebied geldt

dat hier in principe geen nieuwe grootschalige kapitaalintensieve functies, zoals een bedrijventerrein, worden toegestaan. Dit soort functies worden wel toegestaan als de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is.

Waterbeheersplan Waterschap de Aa

Het waterschap de Aa is sinds januari 2004 samen met het Waterschap de Maaskant gefuseerd tot het Waterschap Aa en Maas. Op dit moment is het waterschap Aa en Maas bezig een nieuw Waterbeheersplan te maken. Dit plan is nog niet gereed.

In het Waterbeheersplan van Waterschap de Aa is in het meest westelijke deel van het plangebied in blauwe arcering een gebied aangegeven (vijfde kaart). Dit is een noodopvanggebied voor pieken die 1 x per 10 jaar voorkomen. Het rood gearceerde deel is hetzelfde gebied als op de waterkanskaart. Dit gebied is bestemd voor veerkrachtverhoging voor pieken die vaker dan 1 x per 10 jaar voorkomen.



Uitgangspunten en randvoorwaarden watertoets Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West

Het Waterschap Aa en Maas heeft specifiek voor dit plan een document opgesteld met uitgangspunten en randvoorwaarden. De uitgangspunten zijn de volgende:

- gescheiden houden van vuil en schoon water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik: geen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen.

De randvoorwaarden zijn als volgt:

- leggerwatergangen mogen niet worden gedempt, wel verlegd;
- schouwwatergangen kunnen worden gedempt, mits overeenstemming is met belanghebbende of aanliggende eigenaren;

- te dempen watergangen dienen te worden gecompenseerd t.b.v. voldoende waterberging;
- plan mag geen peilstijging in de aangrenzende waterlopen tot gevolg hebben;
- overkluizing van watergangen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- nieuw oppervlaktewater heeft een minimaal talud van 1:2;
- leggerwatergangen hebben een keurzone van 5 meter uit de insteek;
- alle werkzaamheden in de keurzone zijn ontheffingsplichtig.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Bernheze

Het waterplan van de gemeente Bernheze was nog niet gereed ten tijden van de opstelling van dit structuurplan. Het concept Waterplan van de gemeente Bernheze geeft aan dat de waterbodem van de Kleine Wetering, ten westen van Heesch, sterk vervuild is. De vroegere Zemenfabriek in Heesch loosde zijn looiwater namelijk op de Rijtsche Loop. Tevens is gebruik gemaakt van de analysekaarten van het concept waterplan.

De gemeente Maasdonk heeft geen gemeentelijk waterplan.

2.4 Andere relevante beleidskaders

Reconstructieplan Maas & Meierij

In reconstructieplannen wordt onderscheid gemaakt in drie soorten gebieden:

1. landbouwontwikkelingsgebieden: gebieden voor grootschalige, intensieve of gebouwgebonden vormen van landbouw. Natuur en recreatie zijn ondergeschikt aan de landbouwfunctie. Natuurwaarden komen niet of in mindere mate voor en het gebied is nu al geschikt en belangrijk voor de landbouw. De reconstructiecommissies kunnen functieaccenten aangeven: akker- en tuinbouw, boomteelt, glastuinbouw, grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij;
2. extensiveringsgebieden: het doel van deze gebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk;
3. verwevingsgebieden: het doel is hier gericht op de mogelijkheden voor landbouw, wonen, natuur, landschap, recreatie en toerisme. Deze waarden komen al voor of zijn gemakkelijk te ontwikkelen. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits niet strijdig met andere functies in het gebied. In verwevingsgebieden komen dezelfde soort waarden voor als in extensiveringsgebieden, maar met een lagere kwaliteit of omvang. In verwevingsgebieden liggen veel sterke landbouwbedrijven.

In het reconstructieplan Maas & Meierij is rekening gehouden met de aanleg van een regionaal bedrijventerrein en is het plangebied aangeduid als extensiveringsgebied. De functie landbouw en met name de intensieve veehouderij zal geleidelijk aan verdwijnen uit het gebied. Er mogen zich geen nieuwe intensieve veehouderij-bedrijven vestigen en, hoewel bestaande bouwrechten in bestaande bestemmingsplannen in beginsel worden gerespecteerd, mogen intensieve veehouderijen in het gebied niet uitbreiden.

Het meest westelijke deel van het plangebied is verwevingsgebied. In dit gebied vindt functiemenging plaats. Hier mogen de landbouwbedrijven wel uitbreiden, mits dat niet botst met de andere functies in het gebied.

Het geleidelijk aan verdwijnen van de landbouwkundige functie in een groot deel van het plangebied heeft zeker gevolgen voor de verschijningsvorm van het landschap. Voor een groot deel is de landbouw nu drager van het gebied. In de toekomst komt er dus plaats voor andere functies.

Verschillende functies zullen druk uitoefenen op het plangebied:

- de gemeente Bernheze wil graag aan deze kant van Heesch uitbreiden;
- er ligt een opgave voor noodopvang van water en veerkrachtverhoging van het watersysteem;
- vanuit natuur en landschap ligt er de opgave van de landschapsontwikkelingszone.

StructuurvisiePlus Bernheze⁹

In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat de gemeente Bernheze bereid is tot de aanleg van een regionaal bedrijventerrein aan de westzijde van Heesch. Aangegeven is verder dat de beslissing over het bedrijventerrein genomen zal worden in het kader van het Uitwerkingsplan Waalboss.

De gemeente Bernheze geeft in de StructuurvisiePlus aan dat de bijzondere karakteristiek van de betreffende locatie en de directe omgeving bepalend moet zijn voor de omvang, de aard en de inpassing van een dergelijke ontwikkeling. Hierbij gaat het niet alleen om het vasthouden van de karakteristieke ruimtelijk-landschappelijke kwaliteiten, maar ook om de relatie met de gemeente Bernheze en de kern Heesch in het bijzonder. Zo zal het groene imago van de gemeente geen geweld aangedaan mogen worden en moet de omvang van het terrein in redelijke verhouding staan tot de omvang van de kern Heesch¹⁰. Verder wordt in de StructuurvisiePlus de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen als waardevol genoemd.

⁹ Bernheze op Koers, StructuurvisiePlus gemeente Bernheze, Croonen Adviseurs Rosmalen, december 2003.

¹⁰ De gemeenteraad van Bernheze heeft bij de vaststelling van de StructuurvisiePlus aangegeven dat er maximaal 60 hectare bruto regionaal bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Bernheze ontwikkeld mag worden.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het Structuurplan en daarbij het uitvoeren van een Strategische Milieubeoordeling is functioneel. Er moet ruimte gevonden worden voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto binnen een totaal plangebied van 380 hectare. Aan deze opgave zijn programmatische eisen verbonden, zoals toe te laten milieucategorieën, kavelgrootte, fasering en zonering.

Een belangrijk onderdeel van de opgave is echter een ruimtelijke. Hoe kan deze circa 125 hectare bruto bedrijventerrein het beste worden ingepast rekening houdend met bestaande (woon)functies in het gebied? Maar ook: hoe kan bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening gehouden worden met bestaande groen- en waterstructuren? En hoe kan worden omgegaan met zorgvuldig ruimtegebruik?

In dit hoofdstuk worden de programmatische en ruimtelijke eisen met betrekking tot het regionaal bedrijventerrein beschreven. Daarnaast wordt kort ingegaan op de verkeerstechnische eisen en eisen met betrekking tot duurzaamheid. Bij de beschrijving is op hoofdlijnen onderscheid gemaakt in eisen die meegenomen zijn bij het opstellen van het Structuurplan en eisen die in een latere fase van de planvorming aan de orde zijn.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met aanvullende wensen met betrekking tot het plangebied. Deze komen voort uit de vraag om voor het plangebied tevens een strategische visie te ontwikkelen. Naast de locatie en invulling van het regionale bedrijventerrein moet hierin worden aangegeven wat de (functionele) invulling wordt van het overige deel van het plangebied. Hierbij wordt ook de wens van de gemeente Bernheze meegenomen dat in dit gebied ruimte moet worden gevonden voor 15 tot 20 hectare woningen.

Voor de effectbeschrijving van het programma op de aanwezige functies, waarden en milieuhygiënische situatie wordt verwezen naar de Strategische Milieubeoordeling welke als separate bijlage bij dit Structuurplan is gevoegd.

3.2 Programmatische eisen

Voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod in de regio Waalboss

Goede ontwikkelingsmogelijkheden voor reeds gevestigde bedrijven en een goed vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven zijn de beste garantie voor het behouden

en zo mogelijk uitbreiden van de werkgelegenheid. De ontwikkelingsmogelijkheden en het (regionale) vestigingsklimaat worden voor een belangrijk deel bepaald door de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerrein¹¹.

Aandachtspunt hierbij is dat elk bedrijf zijn eigen voorkeur voor een bepaalde vestigingsplaats heeft. Belangrijke vestigingsplaatsfactoren die een bedrijf weegt om te bepalen of een locatie geschikt is zijn: kavelomvang, toegestane activiteiten (naar milieucategorie) en bereikbaarheid. Voldoende aanbod aan bedrijventerrein betekent dan ook niet alleen dat er kwantitatief voldoende bedrijfskavels beschikbaar moeten zijn, maar ook dat er voldoende gedifferentieerd (kwalitatief) aanbod moet zijn om in te kunnen spelen op de (toekomstige) behoefte van het bedrijfsleven.

In het proces dat heeft geleid tot het Uitwerkingsplan Waalboss hebben de gemeenten en de provincie gezamenlijk een behoefteraming opgesteld¹². Hierbij zijn ook uitspraken gedaan over segmentering van de nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en over de planning van het te realiseren aanbod.

De behoefteraming is in het uitwerkingsplan vertaald in een totale planningsopgave voor de stedelijke regio Waalboss van 290 hectare bruto tot 2015 en nog eens 250 hectare bruto van 2015 tot 2020¹³. In het uitwerkingsplan is vervolgens een inventarisatie gemaakt naar de locaties waar deze ruimtelijk opgave voor bedrijventerreinen een plek zou kunnen vinden. Hierbij is rekening gehouden met de kwaliteit van de locaties, bijvoorbeeld omvang, ligging en bereikbaarheid, en met de werkgelegenheidsaccenten die de verschillende kernen in de stedelijke regio hebben.

Zo worden de beschikbare locaties in het stedelijke gebied van 's-Hertogenbosch ontwikkeld als hoogwaardige bedrijfslocaties ten behoeve van financiële instellingen, kennisintensieve bedrijven, groothandel en zakelijke dienstverlening. Het gaat hierbij met name om bedrijventerrein Kloosterstraat (op termijn 100 hectare bruto) en, na 2015, om de landgoederenzone ten oosten van Rosmalen (15 hectare bruto) en de Brand II (15 hectare bruto).

De segmenten 'logistiek' en 'gemengd' worden vooral in de 'flanken' van de regio Waalboss geacommodeerd. In de oostflank waarin de gemeenten Oss, Bernheze en Maasdonk zich bevinden, ligt de nadruk op de industrie (farmacie, medische technologie, voeding- en genotmiddelen), op vervoer en communicatie. In dit gebied is Heesch-West als belangrijkste ontwikkelingslocatie aangewezen (op termijn circa

¹¹ Volgens het CPB (Bedrijfslocatiemonitor, regionale verkenningen 2010) is de groei van de economie en de werkgelegenheid de belangrijkste factor achter de toenemende vraag naar bedrijventerrein. Ruim tweederde van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het gevolg van de toename van de werkgelegenheid. Circa 30% van de ruimtevrage op deze locaties is het gevolg van verplaatsingen, bijvoorbeeld omdat bedrijven niet meer passen op hun huidige locatie.

¹² Programma Werken, Stedelijke Regio Waalboss, 15 november 2002.

¹³ Hierbij is de restcapaciteit op bestaande bedrijventerreinen of in harde plannen onder andere op Vorstengrafdonk en De Geer Zuid-Oost reeds van de totale geraamde behoefte afgetrokken.

125 hectare bruto). Andere nieuwe locaties zijn De Geer Noordoost (25 hectare bruto) en een noordwestelijke uitbreiding van Vorstengrafdonk (10 hectare bruto). Beide uitbreidingen zijn voorzien na 2015.

Lokale component vanuit de gemeenten Maasdonk en Bernheze

In 2001 heeft in de gemeente Maasdonk een actualisatie van een onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen plaatsgevonden¹⁴. Hierin werd geconstateerd dat er behoefte is aan circa 13,5 hectare bedrijventerrein in verband met nieuwvestigingen, uitbreidingen en noodzakelijke verplaatsingen. Het gaat vooral om bedrijven afkomstig uit de gemeente Maasdonk die behoefte hebben aan kleinschalige kavels, in omvang variërend van 1.000 tot 3.000 vierkante meter.

Door herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Nuland wordt ingeschat dat circa 2,5 hectare (opnieuw) kan worden uitgegeven. Daarnaast zijn er plannen om het bestaande bedrijventerrein in noordelijke richting (8,2 hectare netto) uit te breiden. Hoewel de planvorming voor deze uitbreiding is gestart heeft de gemeente Maasdonk aangegeven deze locatie liever te willen benutten als nieuwe woningbouwlocatie. Het nieuwe bedrijventerrein voor de lokale behoefte zou dan gekoppeld moeten worden aan de ontwikkeling van de locatie Heesch-West. Voor de opvang van de lokale behoefte zou ruimte geboden beschikbaar moeten komen voor bedrijven uit milieucategorie 2 of hoger, die niet in bestaand stedelijk gebied gehuisvest kunnen worden en een ruimtebehoefte hebben van 1.500 tot 2.500 vierkante meter.

In 2004 heeft de gemeente Bernheze een quick scan laten uitvoeren naar de revitalisering van drie bedrijventerreinen binnen de gemeente, waaronder Cereslaan-West in Heesch¹⁵. Een deel van dit terrein, circa 6 hectare, is nog uitgeefbaar. Er wordt echter ook een aantal knelpunten geconstateerd onder andere in de verkeersstructuur. Als maatregelen worden onder andere voorgesteld om een nieuwe verbindingsweg aan te leggen (door de Middelste Groes door te trekken naar de Groes) en om de riolering af te koppelen.

Uit de quick scan bleek verder dat de ondernemers binnen de gemeente Bernheze een tekort aan bedrijfsruimte constateren. Geconcludeerd wordt dat dit op termijn zou kunnen betekenen dat bedrijven als gevolg van een tekort aan bedrijfsruimte de gemeente verlaten.

Recent heeft de gemeente Bernheze de Economische Beleidsnota 2005-2010 vastgesteld¹⁶. Hierin is als speerpunt opgenomen dat de gemeente voldoende en kwalitatief passende bedrijfslocaties wil aanbieden ten behoeve van behoud en doorgroei

¹⁴ Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen, Poederoyen Compagnons, december 2001.

¹⁵ Gemeente Bernheze, Bedrijventerreinen 't Retsel, Kleinwijk en Cereslaan-West, DHV Ruimte en mobiliteit BV, 23 augustus 2004.

¹⁶ Gemeente Bernheze, Economische Beleidsnota 2005-2010, BRO, 15 april 2005.

van de gewenste bedrijvigheid. Mede op basis van het hiervoor genoemde onderzoek wordt hierbij gewezen op de geplande ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch-West. Op dit terrein zou ook ruimte gevonden moeten worden om aan de lokale vraag tegemoet te komen. Verder wordt Heesch-West genoemd als locatie voor uit te plaatsen bedrijven uit de kernen van Bernheze.

Programmatiese eisen regionaal bedrijventerrein Heesch-West

De regionale en lokale wensen zijn vertaald in programmatiese eisen met betrekking tot regionaal bedrijventerrein Heesch-West. De programmatiese eisen kunnen worden onderverdeeld in kavelgrootte, toegestane activiteiten (naar milieucategorieën) en fasering. Daarnaast spelen hierbij eisen aan de inrichting en bereikbaarheid. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

Omdat het een regionaal bedrijventerrein betreft wordt uitgegaan van *relatief grote kavels*. Op basis van ervaringsgegevens op bedrijventerrein De Brand in 's-Hertogenbosch wordt voorgesteld de volgende verdeling als uitgangspunt te hanteren:

- 60% van de kavels krijgt een omvang variërend van 1.000 tot 5.000 vierkante meter;
- 25% van de kavels krijgt een omvang van 5.001 tot 10.000 vierkante meter;
- 15% van de kavels wordt groter dan 10.000 vierkante meter.

Gestreefd wordt naar een bedrijventerrein met een *passend economisch profiel en een passende segmentering en zonerings*. De voorgestelde segmentering binnen de regio Waalboss betekent dat het bedrijventerrein deels wordt ontwikkeld als logistiek terrein (circa 1/3) en deels als gemengd terrein (circa 2/3). Op het gemengde deel wordt ook ruimte geboden aan bedrijven uit de gemeente Bernheze en Maasdonk die in de kern geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben of moeten worden verplaatst.

De toegestane milieucategorieën zijn vooral 3 en 4 en milieucategorie 2, voor zover het activiteiten betreft die niet in een woonomgeving passen. Heesch-West is niet bedoeld voor de opvang van zware bedrijven (milieucategorie 5), dat is in de oostflank voorzien op bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss.

Verder wordt op het bedrijventerrein een interne zonerings voorgestaan, waarbij bedrijven in dezelfde milieucategorieën worden geclusterd. Ook wordt gedacht aan clustering van activiteiten die dezelfde randvoorwaarden aan hun perceel stellen, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid of representatie, of die bijvoorbeeld gebruik maken van dezelfde voorzieningen. Bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, detailhandel en tuincentra worden niet toegelaten.

Om optimaal te kunnen inspelen op de vraag uit de markt wordt gestreefd naar een *gefaseerde planontwikkeling*. Bij de aanleg en ontwikkeling van het bedrijventerrein moet daarom elke fase die wordt onderscheiden kunnen worden ingericht en functioneren als een eindfase.

3.3 Ruimtelijke eisen

Alternatieve locaties voor bedrijventerreinen in de oostflank van Waalboss

Volgens de uitgangspunten van het streekplan moeten nieuwe ontwikkelingslocaties worden gevonden binnen de grenzen van de stedelijke regio. Voor de oostflank gaat het vooral om het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch.

Dit gebied ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven–Helmond, Uden-Veghel en Arnhem-Nijmegen. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit stedelijk gebied aanzienlijk. Er is in het uitwerkingsplan dan ook voor gekozen een forse opgave voor zowel werken als wonen hier een plek te geven.

In het uitwerkingsplan is voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in de oostflank van Waalboss een aantal alternatieve locaties afgewogen.

Geconstateerd wordt dat de grootste bedrijventerreinen gelegen zijn aan de N329 die loopt vanaf het knooppunt met de A50 en A59 tot aan de haven van Oss. De bedrijventerreinen langs deze zogenaamde 'Werkas' (Elzenburg / De Geer, Molen-eind, Landweer, Danenhoef en Vorstengrafdonk) worden verder geïntensiveerd door inbreiding en herstructurering. Verder is gezocht naar plekken waar langs deze as ruimte is voor uitbreiding.

1. Hoewel het gebied ten noorden van bedrijventerrein De Geer deels is aangeduid als GHS landbouw, leefgebied kwetsbare soorten, is in het gebied ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein De Geer in potentie ruimte gevonden voor de ontwikkeling van circa 25 hectare bedrijventerrein. Deze uitbreiding is noodzakelijk om herstructurering op de bestaande terreinen Elzenburg en De Geer mogelijk te maken. Hierdoor kan ruimte worden gecreëerd voor de opvang van zware bedrijvigheid. Bovendien kunnen bedrijven met behoefte aan een water of spoorontsluiting hier worden gevestigd zodat de aanwezige modaliteiten (weg, water en spoor) beter worden benut.
2. Het gebied tussen Oss en Heesch is een belangrijke buffer tussen beide kernen. Bovendien zijn delen van dit gebied aangewezen als GHS. In dit gebied ligt aan de westkant van de aansluiting van de N329 op de snelweg het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Dit terrein kan op termijn in noordwestelijke richting met maximaal 10 hectare worden uitgebreid. Verdere verstedelijking is hier niet gewenst. Het gebied ten oosten van de N329 ter hoogte van de aansluiting met de

snelweg kan vanwege de hoge waarde van natuur en landschap niet worden ontwikkeld.

Andere locaties die in het uitwerkingsplan zijn beschouwd ten behoeve van nieuwe (bedrijventerrein) ontwikkelingen:

1. het gebied tussen Oss en Geffen wordt, vanwege de ruimtelijke bufferfunctie tussen de kernen en het waardevolle landschap, vooral geschikt geacht voor kleinschalige verstedelijking. Deze verstedelijking dient goed afgestemd te worden met andere ontwikkelingen in de oostflank zodat voldoende afwisseling tussen open ruimte en bebouwing langs de A59 behouden blijft;
2. het open gebied tussen Nuland en Geffen is aangeduid als een landschapsonwikkelingszone die ontzien moet worden van verstedelijking;
3. de open ruimte tussen Berghem en Oss is een locatie die geschikt wordt geacht voor zorgvuldige verstedelijking, waarbij nieuwe functies op hoogwaardige wijze moeten worden ingepast. Hier wordt vooral gedacht aan woningen;
4. voor de westzijde van Oss wordt voor de langere termijn rekening gehouden met een stedelijke uitbreiding ten behoeve van woningbouw;
5. in het gebied ten oosten van Rosmalen wordt de open ruimte ten zuiden van de afslag Autotron geschikt geacht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de landgoederensfeer met een hoogwaardig karakter. Vanwege het grondwater beschermingsregime zijn de mogelijkheden beperkt. Gedacht wordt aan een omvang van maximaal 15 hectare bruto, te ontwikkelen na 2015;
6. het gebied ten westen van Heesch wordt gezien als zeer geschikt voor verstedelijking. Geconstateerd wordt dat dit gebied de enige locatie binnen de oostflank van Waalboss is die ruimte biedt voor een grootschalig bedrijventerrein. Voorzien is dan ook om op deze locatie het grootste deel van de planningsopgave voor bedrijventerreinen op te vangen.

Lokale component vanuit gemeenten Maasdonk en Bernheze

Tijdens de consultatiebijeenkomsten met de raadscommissies van de gemeenten Maasdonk en Bernheze bleek dat de raadsleden grote waarde hechten aan het beperken van de effecten van het bedrijventerrein op de aanwezige buurtschappen in het gebied.

Dit is ook de belangrijkste reden dat de gemeenteraad van Bernheze zich heeft uitgesproken voor een beperking van het bedrijventerrein tot 60 hectare op het grondgebied van de gemeente. Andere belangrijke uitgangspunten zijn: een goede (visuele) inpassing van de bedrijfsgebouwen, het voorkomen van overlast naar woningen en het inbouwen van 'harde' randen zodat verdere uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst wordt voorkomen.

Daarnaast hecht de gemeente Bernheze sterk aan het behouden en versterken van haar groene uitstraling. Aangezien het bedrijventerrein wordt gesitueerd bij de be-

langrijkste toegangsweg van de kern Heesch wordt extra waarde gehecht aan de groene inpassing van het bedrijventerrein bij de entree en langs de snelweg.

De gemeente Maasdonk heeft de wens uitgesproken dat de bedrijfspercelen voor de opvang van de lokale behoefte van bedrijven uit Maasdonk, op het grondgebied van deze gemeente worden gesitueerd.

Eisen aan ruimtelijke inpassing en inrichting regionaal bedrijventerrein

De regionale en lokale wensen zijn vertaald in eisen voor de inpassing en inrichting van het regionaal bedrijventerrein op de locatie Heesch-West. Gestreefd wordt naar een bedrijventerrein met een eigen karakteristieke en groene uitstraling dat is ingepast in het landschap en dat zich gedeeltelijk op het grondgebied van Bernheze en gedeeltelijk op het grondgebied van Maasdonk bevindt. De ruimtelijke eisen zijn onder te verdelen naar inpassing en inrichting.

Bij de *inpassing* van het bedrijventerreinen gelden de volgende uitgangspunten:

- representatief beeld van het bedrijventerrein naar de A59 (geen zichtlocaties), naar de hoofd(ontsluitings)wegen en naar het landschap, waarbij de groene uitstraling van het terrein een belangrijke rol speelt; dit moet onder meer terugkomen bij de landschappelijke inpassing van de bedrijven die grenzen aan het landelijk gebied en door een zorgvuldige vormgeving op de zichtlocaties;
- zorgen voor zorgvuldige overgangen in maat en schaal om verweving met het omringend gebied te realiseren; dit speelt vooral bij de aansluiting richting de bestaande kernen en de inpassing van de buurtschappen, maar bijvoorbeeld ook in de inpassing van aanwezige landschapselementen, waterlopen, (recreatieve) routes en kabels en leidingen;
- situeren van de bebouwing en de wegen op die plaatsen waar de draagkracht het grootst is en ophogen slechts incidenteel nodig;
- specifiek waardevol oppervlaktewater dan wel grondwater mag niet vermengd raken met gewoon regenwater;
- maximale symbiose van rood en groen doordat de stedelijke uitbreiding (bedrijventerrein) leidt tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied (omliggend landschap); mogelijke aandachtspunten hierbij zijn de relatie met de ruimtereservering voor lokale waterberging, natuurcompensatie en ruimtelijke inpassing van de bebouwing in de omgeving.

Voor de *inrichting* van het bedrijventerrein gelden de volgende uitgangspunten:

- intensief gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld door een hoog (maar realistisch) bebouwingspercentage¹⁷, het toestaan van minimale en maximale bebouwingshoogten, het limiteren van reserveringsruimte voor uitbreiding, het op verdie-

¹⁷ In de handleiding voor ruimtelijke plannen (2004) wordt uitgegaan van een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

ping plaatsen van kantoorfuncties, interne en externe zonering en gezamenlijke (parkeer)voorzieningen;

- versterking van het groene karakter van het terrein, bijvoorbeeld door geleding van het terrein, de inrichting van openbare ruimtes en zones, overgangszones met parkeervoorzieningen en kavelscheidingen. Waardevolle gebieden op het terrein moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op het buitengebied en natuurlijke (water) systemen en biotopen worden opgenomen in de stedenbouwkundige structuur;
- diverse locaties op het terrein moeten een eigen identiteit en (architectonische) verschijningsvorm krijgen;
- heldere, goed zichtbare en representatieve ontsluitingsstructuren en entrees.

Niet alle ruimtelijke eisen spelen op het schaalniveau van het Structuurplan en de Strategische Milieubeoordeling. Vooral de inrichtingseisen zullen verder moeten worden uitgewerkt in de volgende planvormingsfasen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan of in de uitgiftevoorwaarden. Sommige eisen zijn in de vorm van principes in de toelichting bij de planvisie van het Structuurplan verwerkt.

3.4 Verkeerstechnische eisen

De wensen met betrekking tot de bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijventerrein volgen uit de programmatische en/of ruimtelijke wensen zoals beschreven in de twee voorgaande paragrafen. Vanuit het programma is het bijvoorbeeld belangrijk dat het bedrijventerrein onder meer bestemd is voor logistieke bedrijven. Dit betekent dat het goed ontsloten moet zijn op de snelweg en dat het wegprofiel op het terrein voldoende breedte moet hebben. De wensen met betrekking tot ruimtelijke inpassing leiden onder meer bijvoorbeeld tot de wens om de verkeersstromen van en naar het bedrijventerrein te scheiden van het lokale verkeer.

Vertaling van de wensen leidt tot de volgende verkeertechnische eisen voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein op de locatie Heesch-West.

- Veilige afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijventerrein, waarbij het bestaande wegennet van Heesch en Maasdonk niet onverantwoord mag worden belast. Dit leidt tot een nieuwe aansluiting op de A59. Dit is mede ingegeven door het feit dat de bestaande aansluiting op de snelweg bij Oss/Heesch onvoldoende is om al het verkeer van een bedrijventerrein van deze omvang te kunnen afwickelen. Bovendien zal deze aansluiting in de toekomst ook het verkeer van de in het uitwerkingsplan opgenomen nieuwe woningbouwlocaties aan de westzijde van Oss en de uitbreidingen in Heesch moeten opvangen. Er is dan ook een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein op de A59 nodig. Dit kan door een nieuwe aansluiting op de A59 te realiseren of door het bedrijven-

terrein tevens bereikbaar te maken vanaf de afslag Nuland. In verband met de verkeersveiligheid moet ook de aanleg van een nieuwe parallelweg over bedrijventerrein Cereslaan-west naar de bestaande aansluiting op de A59 Oss/Heesch, bekeken worden.

- Veilige afwikkeling van het verkeer op het terrein zelf, waarbij in de regel auto- en fietsverkeer niet gemengd worden, bedrijven niet rechtstreeks op de hoofdstructuur ontsloten worden en er geen parkeren en laden en lossen in de openbare ruimte plaatsvindt.
- Aandacht voor de ontsluiting voor hulpdiensten in geval van calamiteiten.
- Ontsluiting van het bedrijventerrein voor fietsverkeer, waarbij wordt aangesloten op bestaande fietsverbindingen en aandacht wordt besteed aan veiligheid (verkeer en sociaal) en aan stallingsmogelijkheden.
- Ontsluiting van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer, waarbij wordt gestreefd naar een bushalte richting station op loopafstand (400 meter) en een minimale frequentie van twee keer per uur in de spits.
- Aandacht voor de interne en externe ontsluitingsstructuur in relatie tot de gewenste gefaseerde planontwikkeling.
- Efficiënte doorstroming als uitgangspunt bij het ontwerpen van de interne ontsluitingsstructuur.
- Parkeren en laden en lossen moet plaatsvinden op het 'eigen' terrein van de bedrijven. Dit dient ook na uitgifte afgedwongen te worden, bijvoorbeeld door beheersmanagement. Het parkeren kan eventueel geclusterd worden.

Niet alle verkeerstechnische eisen spelen op het schaalniveau van het Structuurplan en de Strategische Milieubeoordeling. Vooral de eisen met betrekking tot parkeren en het openbaar vervoer zullen verder moeten worden uitgewerkt in de volgende planvormingsfasen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan of in de uitgiftevoorwaarden. Sommige eisen zijn in de vorm van principes in de toelichting bij de planvisie verwerkt.

3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben de wens uitgesproken het regionaal bedrijventerrein Heesch-West duurzaam te ontwikkelen. De gemeenten hebben dit uitgewerkt in een Ambitiematrix voor de Duurzame Ontwikkeling van Heesch-West¹⁸. Op basis van huidige inzichten en kennis van het gebied is voor een groot aantal aspecten het kwaliteitsniveau vastgesteld dat moet worden nagestreefd.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om aspecten als segmentering en zonering, intensief ruimtegebruik en (multimodale) ontsluiting. Voor zover het programmatische, ruim-

¹⁸ Ambitiematrix Heesch-West (Waalboss oost), 17 januari 2005.

telijke of verkeerstechnische eisen betref zijn deze reeds meegenomen in de voorgaande paragrafen.

Aspecten uit de Ambitiematrix die niet in een van de voorgaande paragrafen een plek konden vinden betreffen energie, water, bouwen en gebouwen, en voorzieningen. Omdat de mogelijkheden voor invulling van sommige aspecten eventueel kan worden beïnvloed door keuzes in het Structuurplan worden de relevante eisen hieronder benoemd.

Voor al deze aspecten geldt echter dat ze niet direct spelen op het schaalniveau van het Structuurplan en de Strategische Milieubeoordeling. De invulling van deze duurzaamheidsaspecten zal verder moeten worden uitgewerkt in de volgende planvormingsfasen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan of in de uitgiftevoorwaarden. Sommige eisen zijn in de vorm van principes in de toelichting bij de planvisie verwerkt.

Energie:

- uitvoeren onderzoek naar mogelijkheden opwekken duurzame energie op locatie en hiervoor ruimte reserveren bij planontwikkeling;
- voor de totale locatie 25% CO₂ reductie ten opzichte van de wettelijke normen;
- verhouding verliesoppervlak/ gebruiksooppervlak is 1,7, door het buitenoppervlak te beperken en te isoleren.

Water:

- afkoppelen van daken en wegen;
- beperken van het verhard oppervlak;
- aanleg, opslag en distributie in combinatie met grijswater, hemelwater, oppervlaktewater en/of restwater, eventueel met zuivering.

Bouwen en gebouwen:

- bij bouwrijpmaken is gesloten grondbalans aandachtspunt;
- toepassen van maatregelen uit het Nationaal Pakket Grond-, weg- en waterbouw en uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw.

Voorzieningen:

- stimuleren van gezamenlijke utilities;
- stimuleren van gezamenlijke voorzieningen, bijvoorbeeld een wasstraat;
- ontwikkelen van gezamenlijke bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen;
- aanleggen van ICT-infrastructuur.

3.6 Financiële eisen

In december 2002 en januari 2003 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Bernheze, Maasdonk, Oss en 's-Hertogenbosch ingestemd met het leveren van een financiële bijdrage in het vervroegd aanleggen van de ombouw van de A59. Het

bedrag dat hiermee gemoeid was bedraagt € 11,5 miljoen (NCW 30 september 2002). Eén van de voorwaarden die de gemeenten daarbij aan de provincie Noord-Brabant hebben gesteld is het opnemen van een groot aantal hectaren uitgeefbaar bedrijventerrein in de streekplanuitwerking voor Waalboss Oost, om deze kosten te kunnen dekken.

In het programma van eisen is dan ook meegenomen dat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein opbrengsten moet genereren ter dekking van de gemaakte kosten voor de ombouw van de A59.

3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied

Strategisch visie op het overige deel van het plangebied

Het plangebied waarin ruimte voor circa 125 hectare regionaal bedrijventerrein moet worden gevonden heeft een totale omvang van circa 380 hectare. Het ontwikkelen van een dergelijk grootschalig bedrijventerrein heeft grote gevolgen voor de in het gebied aanwezige functies en voor de directe omgeving.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Bossche Baan. Deze loopt grotendeels parallel aan de A59 en langs de zuidkant van bedrijventerrein Cereslaan-west. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de kern Heesch. De uiterste westgrens van de locatie wordt bepaald door de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen. De zuidgrens van de locatie is de gegraven Vinkelse Loop.

Een deel van het plangebied is in het streekplan aangeduid als AHS landschap, waterpotentiegebied. In het gebied bevinden zich twee buurtschappen op het grondgebied van Bernheze, de Achterste Groes en de Zoggelsestraat, en lintbebouwing langs de Koksteeg op het grondgebied van Maasdonk. Verder bevinden zich verspreid door het gebied verschillende (agrarische) bedrijven en solitaire woningen.

Gevraagd is om in het Structuurplan niet alleen de effecten van de komst van het bedrijventerrein te beschrijven, maar ook een visie te geven op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele plangebied.

Provinciale uitgangspunten voor de strategische visie

In het Uitwerkingsplan Waalboss heeft de provincie de volgende onderwerpen opgenomen die in deze strategische visie aan bod moeten komen:

1. de uiteindelijke omvang en voorgestane invulling van het regionale bedrijventerrein;
2. de consequenties voor de kortere en langere termijn voor de in het gebied gelegen bebouwing, met name de buurtschappen Achterste Groes en Zoggel;

3. de ruimtelijke en functionele relatie van het gebied met de kernen van Heesch en Vinkel, waarbij het leidend principe uit het streekplan 'concentratie van verstedelijking' is. Dit leidt tot de wens de invulling van het gebied te laten aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied van Heesch en de ontwikkeling van het gebied van oost naar west te faseren;
4. de vormgeving van de overgang naar de landschapsontwikkelingszone Nuland-Geffen;
5. de wijze waarop met de waterpotentie van het gebied wordt omgegaan;
6. de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein op de A59 en de fietsbereikbaarheid.

Lokale uitgangspunten vanuit de gemeente Bernheze en Maasdonk

De gemeente Bernheze voorziet dat op de langere termijn het gebied ten westen van de kern Heesch mogelijk nodig is om een deel van de woningbehoefte van de gemeente op te vangen. Als onderdeel van de visie op het gehele plangebied is dan ook gevraagd te zoeken naar ruimte voor circa 15 tot 20 hectare woningbouw en andere stedelijke functies. Tevens moet in de strategische visie aandacht besteed worden aan de wijze waarop de bebouwde kom van de kern Heesch in westelijke richting kan worden afgerond.

Maasdonk pleit daarnaast in afwijking van het Uitwerkingsplan Waalboss buiten het plangebied (namelijk binnen de kernen Geffen en Nuland) voor substantiële aanvullende woningbouw. Verder zijn er aanvullende randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de inrichting van het gebied. Deze hebben onder andere betrekking op de compensatie van groen en de toekomstige wegenstructuur.

Eisen aan de strategische visie op het overige deel van het plangebied

De provinciale wensen hebben voor een groot deel betrekking op de invulling en inpassing van het bedrijventerrein. Deze zijn reeds opgenomen in de voorgaande paragrafen.

De overige provinciale en lokale wensen zijn vertaald in de volgende eisen met betrekking tot de invulling van het overige deel van het plangebied:

- geef aan waar in het overige deel van het plangebied ruimte gevonden kan worden voor extra woningen en hoe deze wordt ingevuld;
- geef aan op welke wijze met de waterpotentie van het plangebied wordt omgegaan;
- geef aan hoe de overgang van het plangebied naar de landschapsontwikkelingszone Nuland-Geffen wordt vormgegeven;
- geef aan hoe de ruimtelijke en functionele relatie wordt tussen het plangebied en de kernen van Heesch en Vinkel.

4. MOTIVERING

4.1 Inleiding

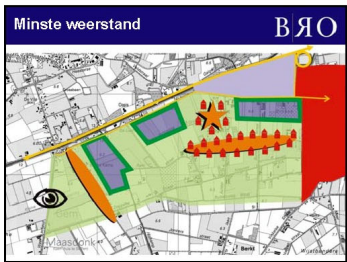
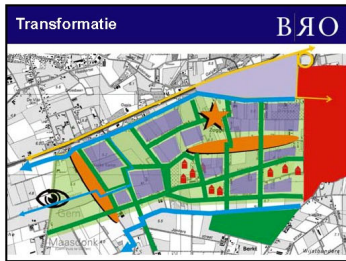
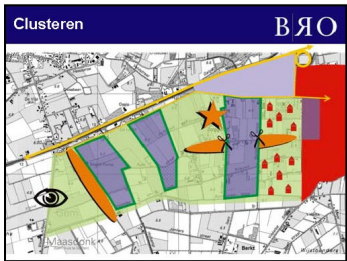
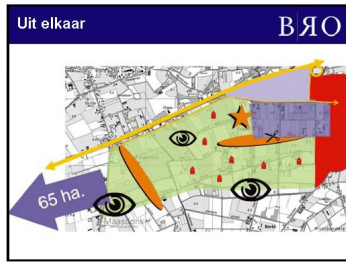
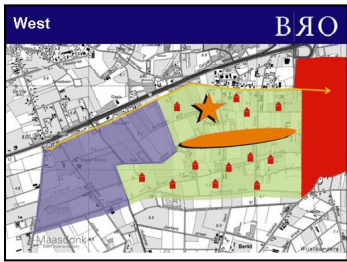
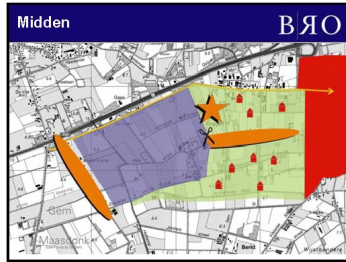
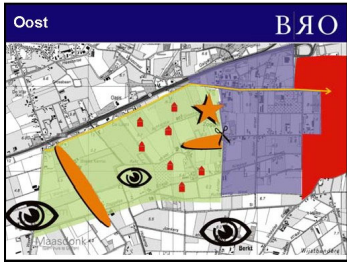
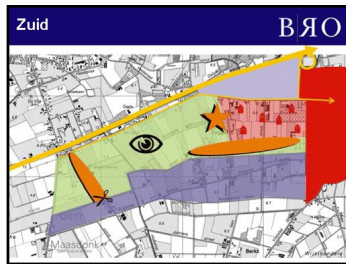
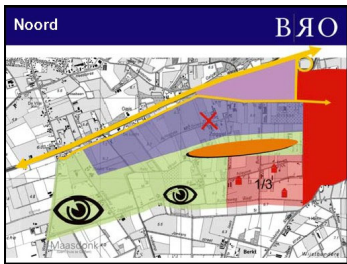
Het Structuurplan is een uitwerking van het voorkeursmodel zoals dat zowel naar aanleiding van de beschrijving en waardering van het plangebied, alsmede naar aanleiding van ambtelijke en bestuurlijke discussies tot stand is gekomen. Voor het Structuurplan is gestreefd naar het ontwikkelen van circa 125 hectare bruto bedrijventerrein (het voorkeursmodel beslaat 110 tot 115 hectare). Hieronder is kort aangegeven op grond van welke argumenten het voorkeursmodel is gekozen boven andere modellen, waaronder model Noord dat als vergelijkingsmodel is gebruikt in de Strategische Milieubeoordeling.

4.2 Beschrijving en waardering van het plangebied

De keuze voor het uiteindelijke voorkeursmodel is vooral bepaald door de waarden die uit de beschrijving en waardering van het plangebied, zoals die in de Strategische Milieubeoordeling zijn opgenomen, naar voren zijn gekomen. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bestaande en potentiële waarden.

Ten aanzien van de bestaande (aanwezige) waarden komt uit de beschrijving en waardering naar voren dat het plangebied als 'gemiddeld' kan worden gewaardeerd. Er blijken geen waarden aanwezig te zijn die zodanig van belang zijn dat zij de komst van een regionaal bedrijventerrein volledig uitsluiten. Verder is het zo dat de waarden, die wel degelijk binnen het plangebied aanwezig zijn, met name op het schaalniveau van het plangebied zelf van belang zijn en minder op het schaalniveau van de omgeving van het plangebied of op dat van de regio. Ook blijkt dat de aanwezige waarden vooral samenhangen met aanwezige structuren. Zo zijn (gemeentelijke) monumenten gekoppeld aan bebouwingslinten en hangt het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vooral samen met bestaande waterlopen en beplantingen. In grote lijnen kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de bestaande waarden het kleinschaligere deel van het plangebied, dat in grote lijnen met de oostelijke helft van het plangebied samenvalt, wat hoger gewaardeerd kan worden dan de grootschaligere, westelijke helft van het plangebied.

Naast de aanwezige waarden is in de beschrijving en waardering ook gekeken naar de potentiële waarden in het gebied. Bij de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein gaat het dan met name om de mogelijkheden voor bedrijvigheid en de effecten van een dergelijke ingreep op het (woon-)milieu en het verkeer.



Ten aanzien van de potentiële waarden kan in grote lijnen geconcludeerd worden dat het grootschaligere deel van het plangebied en de zone langs de A59 gunstiger uit de verf komen voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein dan de overige delen. Beide 'soorten' waarden zijn gedurende het planproces van invloed geweest bij de uiteindelijke keuze voor het voorkeursmodel.

4.3 Modelontwikkeling

4.3.1 Dilemma's

In het planproces zijn naar aanleiding van de eerste workshop van 7 april 2005, de raadsvergaderingen van 12 en 13 april 2005, de bewonersavond van 18 april 2005 en de klankbordgroepbijeenkomst van 5 april 2005, circa vijfenveertig ruwe modellen ontwikkeld. Deze modellen waren in negen categorieën onder te verdelen. Deze categorieën verbeeldde de volgende dilemma's:

- moet je denken vanuit de omvang van het programma of vanuit de draagkracht van het plangebied?
- ontwikkel je een bedrijventerrein dat gekoppeld is aan bestaand stedelijk gebied of daar juist los van ligt, gezien het verschil in aard en schaal?
- denk je vanuit bestaande structuren of nieuw te ontwikkelen structuren?
- hoe functioneert een bedrijventerrein in relatie tot het functioneren van het plangebied? en
- hoe verhoudt zich het bedrijventerrein tot de leefbaarheid van de omgeving?

4.3.2 Ruwe modellen








Juist vanwege het feit dat er bij de beschrijving en waardering geen dusdanige waarden aanwezig bleken die de komst van een regionaal bedrijventerrein volledig uitsluiten of delen van het plangebied op voorhand volkomen ongeschikt maken voor een dergelijke ingreep, is er voor gekozen om in eerste instantie alle negen categorieën te verbeelden in een ruw model en dan pas de effecten van de modellen op de bestaande en potentiële waarden te wikken en te wegen. De negen categorieën werden verbeeld in de volgende ruwe modellen, die hiernaast staan afgebeeld:

- Noord
- Zuid
- Oost
- Midden
- West
- Uit elkaar
- Clusteren
- Transformatie
- Minste weerstand

Legenda principemodellen

	nieuw bedrijventerrein
	bestaand bedrijventerrein
	buurtschappen
	landelijk gebied
	stedelijk gebied
	aantasting buurtschap
	verspreid wonen
	open gebied
	ontsluiting
	aansluiting op A59

Legenda uitgewerkte modellen

	bedrijventerrein (donkerder = hogere milieucategorie)
	bebouwingsstructuur (woningen)
	groenstructuur
	boomgaard
	retentiegebied
	waterloop
	hoofdontsluiting bedrijventerrein

4.3.3 Van negen naar vijf modellen

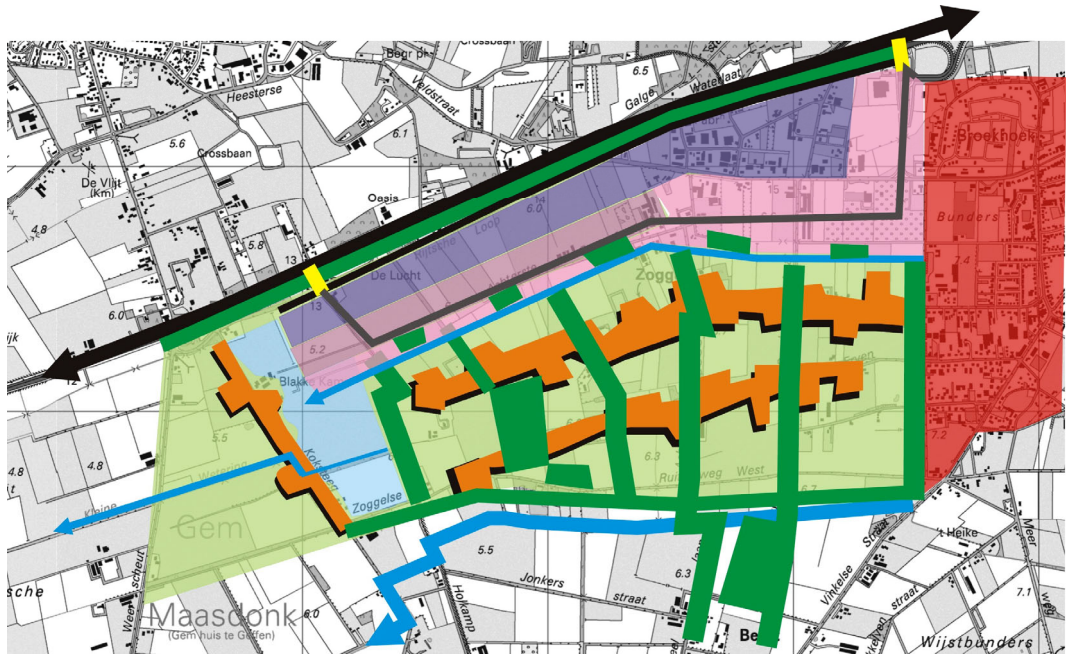
In de tweede workshop van 27 april werden deze modellen ter discussie gesteld. De modellen Zuid, Clusteren, Transformatie en Minste weerstand vielen in deze inhoudelijke discussie af.

In model Zuid werd er voor gekozen de noordelijke helft van het plangebied intact te houden, de buurtschappen (Achterste Groes, Zoggel en Koksteeg zoveel mogelijk te ontzien en daarnaast toch aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein De Beemd). Toch bleek bij uitwerking de invloed op de buurtschappen aanzienlijk, met name door de korte afstand ten opzichte van Zoggel en de noodzaak de noordelijke helft van het plangebied te doorsnijden om het bedrijventerrein te kunnen ontsluiten. De zeer langgerekte vorm bleek om bedrijfsmatige redenen minder gunstig. Daarmee viel model Zuid af.

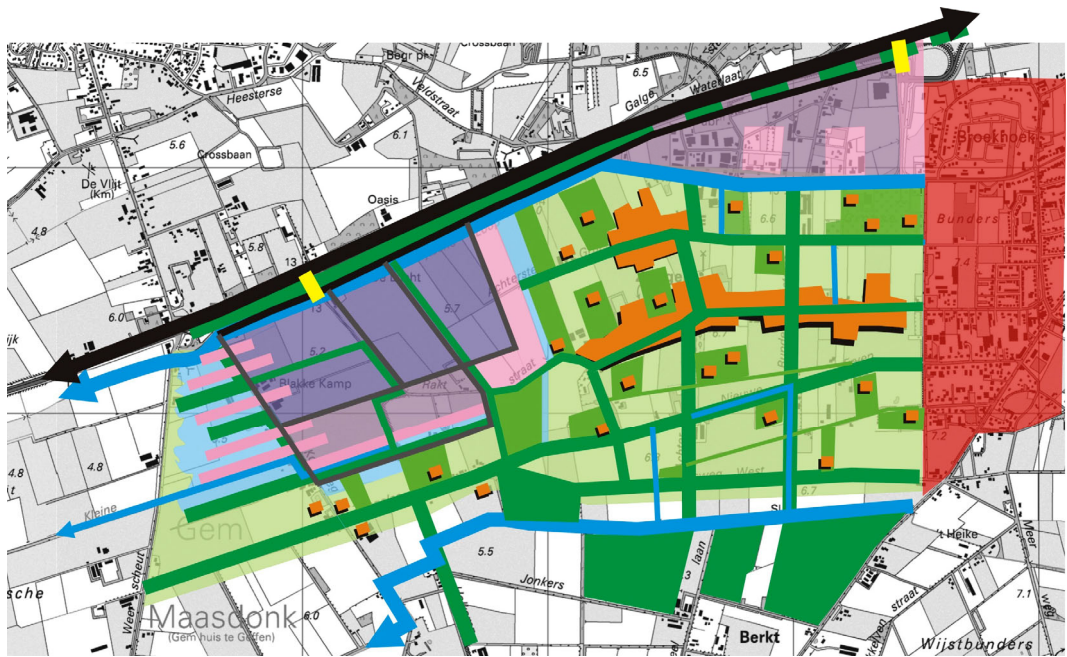
De modellen Clusteren, Transformatie en Minste weerstand vielen met name af omdat zij zeer moeilijk kunnen functioneren als regionaal bedrijventerrein. In alle drie de modellen werd gekozen voor een bedrijventerrein dat is opgebouwd uit meerdere onderdelen, die ofwel in één duidelijke richting geordend zijn (model Clusteren), ofwel leiden tot een volledige transformatie en nieuwe invulling van het totale plangebied (model Transformatie) ofwel rekenschap houden met de maatschappelijk belangrijkste waarden (model Minste weerstand). De voordelen van deze nieuwe ordeningsprincipes bleken in alle drie de modellen niet op te wegen tegen de nadelen.

De nieuwe ordening van model Clusteren leidde tot een doorsnijding van bestaande structuren waar juist de meeste waarden aan gekoppeld zijn, waardoor dit model afviel. Model Transformatie bood ogenschijnlijk veel mogelijkheden tot het creëren van nieuwe waarden in de toekomst maar bleek te diffuus om als (samenhangend) regionaal bedrijventerrein te kunnen worden ontwikkeld, ontsloten en gezoneerd en viel daarom af. Model Minste weerstand ontzag veel waarden, maar werd daardoor te zeer opgedeeld in te kleine eenheden, waardoor bovendien dit model slecht ontsluitbaar en zoneerbaar bleek en afviel.

De achterliggende gedachten van deze drie modellen, namelijk onderzoek of er andere ordeningsprincipes mogelijk zijn, kijk of transformatie van het gebied (beter) op zijn plek is, respectievelijk ontzie de maatschappelijk belangrijkste waarden, zijn wel bij de verdere uitwerkingen van de overige vijf modellen meegenomen.



Model Noord



Model Mid-west

4.3.4 Naar een voorkeursmodel

De vijf overgebleven modellen zijn verder uitgewerkt en op kleine details aangepast tot mogelijke ontwikkelingsmodellen: Uit elkaar, Oost, Noord, West en Midden.

Deze modellen hebben als basis gediend voor de discussie met de raadscommissies van Maasdonk en Bernheze¹⁹, alsmede met de stuurgroep, de colleges van B&W en de klankbordgroep (een brede vertegenwoordiging van belanghebbendenorganisaties). De discussies en overwegingen die in deze vergaderingen naar voren zijn gebracht zijn meegenomen bij het nader uitwerken van de modellen en bij de besluitvorming over het voorkeursmodel door de stuurgroep. Een van de punten die op dit moment in de discussie belangrijk werd is de verdeling van het bedrijventerrein over beide gemeenten.

Model Uit elkaar stelde voor de opgave te knippen in twee min of meer gelijke helften en deze zo dicht mogelijk aan de bestaande afritten van de N50 / A59 (bij Nuland en bij Oss – Heesch) te koppelen. Hierbij werd met name geredeneerd vanuit de gedachte dat een groot terrein van circa 125 hectare twee aansluitingen op de snelweg nodig heeft. Door te knippen en uit elkaar te trekken kunnen lange routes naar bestaande snelwegaansluitingen achterwege blijven. Maar bij nader inzien bleek er onvoldoende ruimte beschikbaar te zijn bij de afslag Nuland (vanwege het invloedsgebied van de grondwaterwinning aldaar) om de helft van de opgave daar een plek te bieden, waardoor dit model afviel.

Model Oost zocht een optimale aansluiting bij bestaand stedelijk gebied van Heesch en impliceerde daarmee ook het volledig op Bernheze's grondgebied ontwikkelen van het bedrijventerrein. Dit model leidde echter tot het opheffen van zowel de buurtschap Achterste Groes als het grootste deel van buurtschap Zoggel. Bovendien is een dergelijk model lastiger te zoneren doordat met name aan de oostzijde hindergevoelige functies (bestaand woongebied) aanwezig zijn. Ook het doorbreken van de relatie tussen Heesch en het buitengebied ten westen van de kern werd als groot nadeel beschouwd, waardoor model Oost eveneens afviel.

Model Noord sluit gedeeltelijk aan bij bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein Cereslaan). Het belangrijkste voordeel van dit model betreft de bundeling van de (negatieve) milieueffecten van het bedrijventerrein met die van de A59. Belangrijkste nadeel van dit model is het volledig opheffen van de buurtschap Achterste Groes. Het model is langgerekt van vorm waardoor de mogelijkheden voor zonering en ontsluiting enigszins beperkt zijn. Het overgrote deel van de oppervlakte voor bedrijven wordt in dit model op het grondgebied van Bernheze gerealiseerd.

¹⁹ Deze hebben achtereenvolgend plaatsgevonden op 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.

In model West werd voorgesteld het bedrijventerrein zoveel mogelijk in westelijke richting op te schuiven en de driehoek Weerscheut- Koksteeg volledig daarbij te betrekken waarmee de ontwikkeling van de landschapontwikkelingszone en de aanwezige waarde (waterpotentiegebied) onder druk komen. Verder betekende dit model het volledig opheffen van bestaande bebouwing aan de Koksteeg. In model Midden, waarbij de Koksteeg als meest westelijke grens was aangehouden werd de driehoek Weerscheut – Koksteeg gespaard maar werd een deel van de buurtschap Zoggel opgeheven en kwam de Achterste Groes, maar ook de Koksteeg onder druk te staan. Beide modellen zochten wel zoveel mogelijk aansluiting van het groot-schalige karakter van de ingreep (het regionale bedrijventerrein) bij dat van het westelijk deel van het plangebied, dat grootschaliger is dan het oostelijke deel.

De stuurgroep stelde daarom voor een combinatie van de modellen Midden en West te maken, model 'Mid-west', waarbij de driehoek deels wordt vrijgelaten, de afstand tot de Achterste Groes en de Zoggelsestraat wordt vergroot en een deel van de bebouwing aan de Koksteeg wordt gespaard. Dit model is vergeleken met model Noord, dat als enig ander, realistisch model overgebleven was uit de discussie.

Model Mid-west heeft uiteindelijk de voorkeur van de stuurgroep gekregen. De belangrijkste afwegingen die daarbij hebben plaatsgevonden is het zoveel mogelijk afstemmen van de maat en schaal van de opgave bij de maat en schaal van het gebied en het zoveel mogelijk ontzien van de bestaande buurtschappen tegenover aantasting van de waarden van de driehoek Weerscheut – Koksteeg (landschappelijke openheid en waterpotentie).

In het voorkeursmodel ligt het bedrijventerrein ver van (concentraties) van hindergevoelige objecten. Het betreft een compact terrein, op korte afstand van bestaande infrastructuur, dat niet direct grenst aan een stedelijke kern en daardoor optimaal te zoneren is. Verder is een evenwichtige verdeling van de opgave over beide gemeenten nagestreefd. Bij model Mid-west bestaat de mogelijkheid voor versterking van de groene entree bij de kern Heesch. Er is ingestoken op het zo robuust mogelijk (groen en blauw) inrichten en vormgeven van de randen om daarmee de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

4.4 Varianten binnen de modellen

De modellen Mid-west en Noord zijn met elkaar vergeleken in de Strategische Milieubeoordeling. Binnen de modellen zijn twee varianten denkbaar met elk een verschillende ontsluitingsstructuur. De keuze voor deze varianten gaat uit van de veronderstelling dat een bedrijventerrein met een omvang van circa 125 hectare bruto op twee plaatsen aan dient te haken aan het snelwegennet, wil het levensvatbaar zijn en op een goede manier ontsloten kunnen worden. Deze varianten zijn variant

A: een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een nieuwe aansluiting op de A59 of variant P: een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een doorgetrokken parallelweg naar Nuland.

De effecten van beide varianten worden in de Strategische Milieubeoordeling weergegeven. Daarbij is de uitkomst van berekeningen aangehouden die zijn uitgevoerd in het kader van een eerder opgestelde quick scan²⁰. Die berekeningen geven aan dat de aanleg van een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch goedkoper is dan het opwaarderen van de Bossche Baan tot volwaardige ontsluitingsroute voor een regionaal bedrijventerrein. Een alternatief zou kunnen zijn een ‘eigen’ aansluiting op de A59, alleen bedoeld voor verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein, zonder parallelweg(-en). In de Strategische Milieubeoordeling is dit alternatief niet verder onderzocht, ervan uitgaande dat de effecten minder negatief zullen zijn dan die van de twee varianten A en P. Dit alternatief komt wel bij de financiële doorrekening van de varianten van het voorkeursmodel (bijlage bij het Structuurplan) aan de orde, aangezien een beperktere ontsluitingsstructuur gunstige financiële consequenties kan hebben.

²⁰ Daterend van mei 2004.

