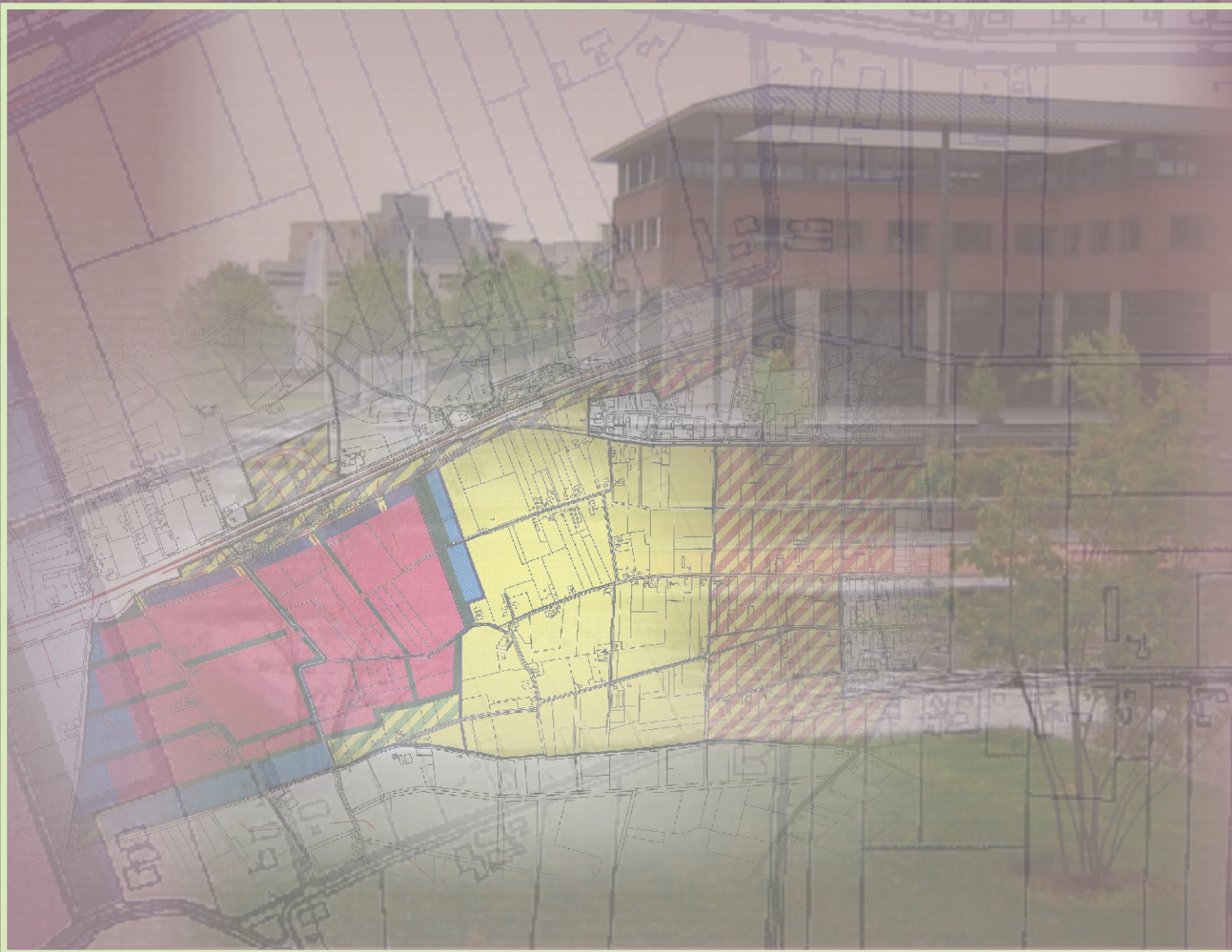


Waalboss

Regionaal bedrijventerrein  
Heesch-West



Nota van uitgangspunten





# Waalboss

## Nota van Uitgangspunten

### Bedrijventerrein Heesch-West

opdrachtgever : Waalboss  
nummer : 144.12751.00  
datum : 26 maart 2007

opdrachtleider : ir G.J.G. Bokelman  
auteur(s) : Ing. S. la Grand  
ir R. J. van Leeuwen  
mw. E. Bosch



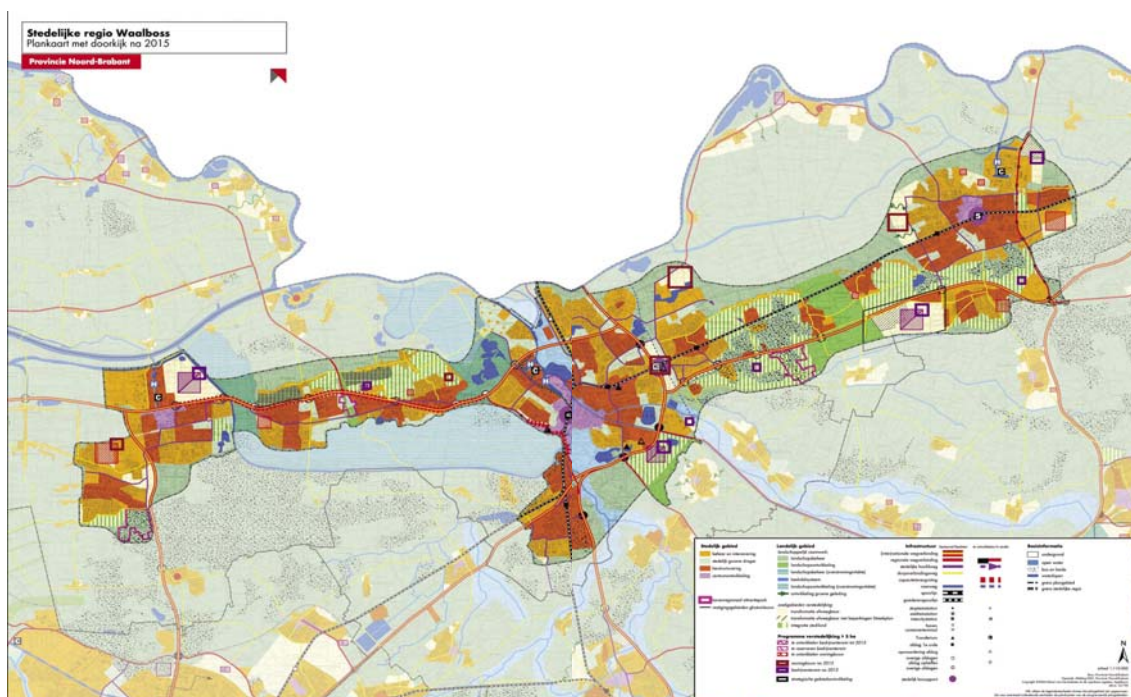
<b>Inhoud</b>	<b>1</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Randvoorwaarden en Uitgangspunten</b>	<b>7</b>
2.1. Plangebied	7
2.2. Bedrijventerrein algemeen	13
2.3. Landschappelijke inpassing	14
2.4. Programma	17
2.5. Ontsluiting	19
2.6. Milieu en zoning	25
2.7. Cultuurhistorie en archeologie	26
2.8. Ecologie	27
2.9. Waterhuishouding	28
2.10. Fasering	30
<b>3. Resumé</b>	<b>31</b>



# 1. Inleiding

3

Met de ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch-West geven de gemeenten Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss invulling aan de opgave uit het Streekplan Noord-Brabant (2002) en het Uitwerkingsplan Stedelijke regio Waalboss (zie figuren 1 en 2). In laatstgenoemd plan is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijfsterrain.



*Figuur 1. Uitwerkingsplan Waalboss,  
Bron: Uitwerkingsplan Waalboss, Provincie Noord Brabant, 21 dec 2004*

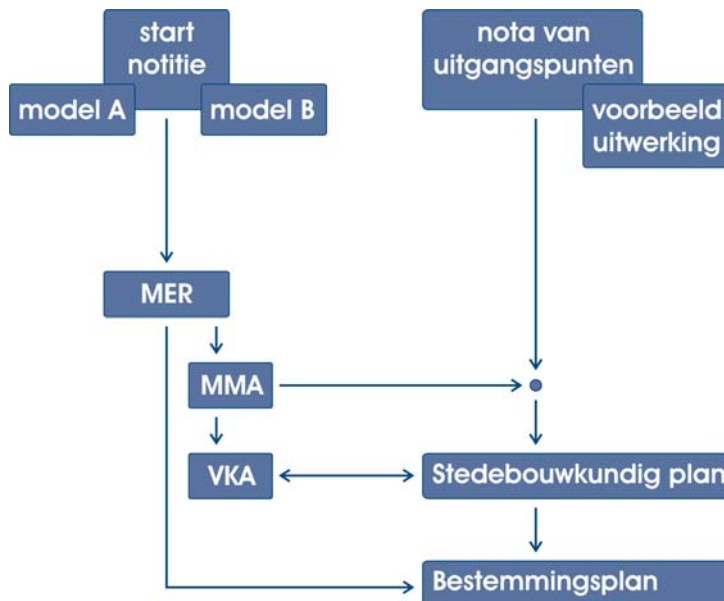
## **Planvormingsproces**

In 2006 hebben de gemeenten Maasdonk en Bernheze, in de vorm van een **Structuurplan** [Gemeenten Maasdonk en Bernheze, 2006], richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. In dat kader is tevens een **Strategische Milieu Beoordeling (SMB)** [BRO, 2005] uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat globaal de milieueffecten zijn van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein hebben de vier gemeenten onder andere een intentieovereenkomst gesloten en een voorkeursrecht gevestigd. Tevens is intussen gestart met het verwerven van de gronden.

Vervolgstep in de planvorming is de opstelling van een **bestemmingsplan**. Een eerste stap in het bestemmingsplanproces voor Heesch-West is de opstelling van de voorliggende **Nota van Uitgangspunten**. Vanwege de omvang van het bedrijventerrein (circa 125 ha bruto) hebben de betrokken gemeenten besloten om in samenhang met de vaststelling van het bestemmingsplan de m.e.r.–procedure te volgen. Parallel aan Nota van Uitgangspunten wordt daartoe gewerkt aan een **Startnotitie MER** gevolgd door de **MER**.

De plaats van de verschillende stukken in het planproces is schematisch weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 2: Schema planproces

### **Uitwerkingsplan Waalboss**

Het zoekgebied zoals aangegeven in het Uitwerkingsplan Waalboss ligt op Maasdonks en Bernhezer grondgebied en wordt begrensd door de Weerscheut (west), de Bosschebaan (noord) en de Kruishoekstraat (oost). Aan de zuidzijde loopt de grens van het plangebied circa 75 meter ten zuiden van de lijn Ruitersdam-Zoggelsestraat-Ruitersweg-West (kaartfragment 3).



Figuur 3. Uitwerkingsplan Waalboss,  
bron: Uitwerkingsplan Waalboss, Provincie Noord Brabant, 21 dec 2004

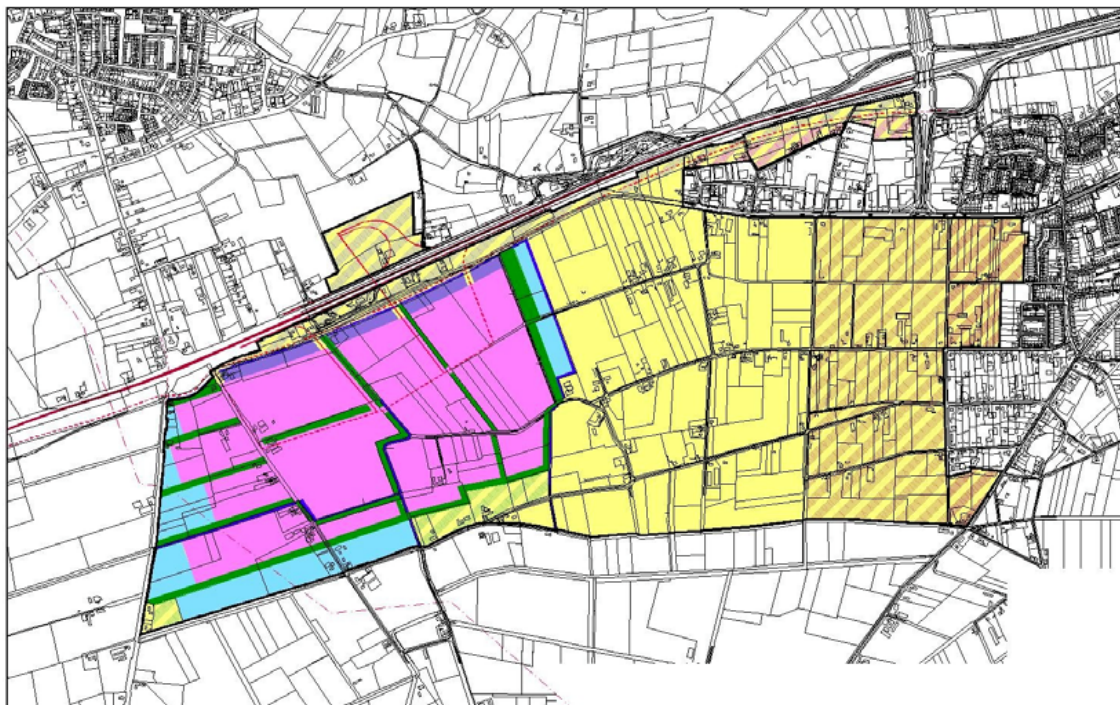
Voor heel Waalboss is 75 ha bedrijventerrein (bruto) opgenomen als planningopgave tot 2015. In het Uitwerkingsplan Waalboss hebben Gedeputeerde Staten (GS) er voor gekozen expliciet een doelstelling op te nemen ten aanzien van zuinig ruimtegebruik. Dit is in eerste instantie vertaald in minder bedrijventerrein. Hierover heeft vóór vaststelling van voornoemd uitwerkingsplan bestuurlijk overleg plaats gevonden. Het resultaat daarvan is dat de locatie

Heesch-West voor de ontwikkeling van ca. 125 ha bruto bedrijventerrein overeind is gebleven en dat de andere drie locaties (uitbreiding De Geer Noord, uitbreiding Vorstengrafdonk, ontwikkeling Landgoederenzone Rosmalen) als reservering zijn opgenomen voor na 2015. De realisering daarvan is hierbij afhankelijk gesteld van de voortgang van toepassing zuinig ruimtegebruik en van de ontwikkeling van de bedrijventerreinbehoefte. Dit resultaat is vóór vaststelling in het uitwerkingsplan verwerkt.

### **Structuurplan Heesch-West**

Het structuurplan met daarin opgenomen de SMB is op 1 maart 2006 vastgesteld door zowel de gemeenteraad van Bernheze als Maasdonk. Belangrijk daarin was de keuze voor de ligging van het regionale bedrijventerrein binnen het zoekgebied. Het aantal hectare is hierbij over beide gemeenten ongeveer gelijk verdeeld. Het bedrijventerrein komt in dit model ter hoogte van de verzorgingsplaats De Lucht ten zuiden van de A59 te liggen (zie figuur 4).

De grenzen van het model zijn in het structuurplan aangegeven en zullen nu, bij de uitwerking in de Nota van Uitgangspunten en het stedenbouwkundige plan voor het bedrijventerrein nader worden vormgegeven.



*Figuur 4: Situering regionaal bedrijfsterrein volgens voorkeuralternatief uit structuurplan Heesch-West*

*Bron: structuurplan regionaal bedrijventerrein Heesch-West*

Met betrekking tot de doelgroepen voor Heesch-West gaat het structuurplan ervan uit dat Heesch-West deels wordt ontwikkeld als logistiek terrein (circa 1/3) en deels als gemengd terrein (ca 2/3). Op het gemengde gedeelte dient ook ruimte te worden geboden aan bedrijven uit de gemeenten Bernheze en Maasdonk die in de kern geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben en daar uit oogpunt van woon- en leefklimaat niet gehandhaafd kunnen worden.

### **Uitwerking bedrijfsterreinbehoefte Heesch-West**

In een afzonderlijke notitie is de bedrijfsterreinbehoefte gericht op Heesch-West nog eens tegen het licht gehouden. Dit naar aanleiding van een nieuwe raming van de Brabantse bedrijfsterreinbehoefte door het ETIN.

De conclusie is dat dit terrein in overwegende mate nodig is voor de bedrijfsterreinbehoefte uit de oostflank van de regio Waalboss, en daarnaast voor een deel moet worden ingezet om nijverheid en logistiek (inclusief groothandel) vanuit het centrum van de regio (gemeenten 's-Hertogenbosch en Vught) te accommoderen. Vertaald naar doelgroepen zal het ruimtegebruik

op dit terrein voor ongeveer 25 % bestaan uit lokale bedrijvigheid uit de gemeenten Bernheze en Maasdonk (waarbij bijna de helft van die ruimte bestemd is voor lokale recycle bedrijven), voor 25% uit nijverheid en voor 45% uit logistiek.

### ***Opzet en inhoud Nota van Uitgangspunten***

De voorliggende Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten bevat de kaders voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Heesch–West.

In het voortraject zijn in verschillende documenten reeds randvoorwaarden en uitgangspunten aangegeven (zie literatuuropgave). Deze betreffen de locatiekeuze en de begrenzing van de locatie in het gebied, de programmatische invulling en de te behouden elementen. Een aantal essentiële ruimtelijke aspecten van de planvorming, zoals de uitvoering van de hoofdontsluiting vanaf de A59 en het opnemen van een zichtlocatie op het bedrijventerrein, en het vormgeven van de randen en de overgangen naar het aangrenzende gebied, is in deze documenten nog niet aan kaders gebonden.

In deze Nota worden daarom alleen randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die een ruimtelijke uitwerking hebben, die voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan relevant zijn en waarover een beslissing moet worden genomen. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten hebben betrekking op alle schaalniveaus, zowel op het gehele plangebied en zijn omgeving als op de profielen van wegen.

## 2. Randvoorwaarden en Uitgangspunten

7

De nota maakt onderscheid tussen randvoorwaarden en uitgangspunten. Randvoorwaarden (eisen) zijn hard, daaraan moet het stedenbouwkundig plan voldoen.

Uitgangspunten zijn minder hard: zij geven de voorkeur weer, maar laten ruimte voor (gemotiveerd) afwijken. De afwijking dient wel gericht te zijn op het doen ontstaan van kwaliteitsverbetering ten opzichte van wat met de uitgangspunten beoogd werd.

Er worden hierna met betrekking tot het plangebied waar het hier over gaat, de volgende definities toegepast:

- het ontwikkelingsgebied: dit is het gehele gebied dat getransformeerd zal gaan worden bij de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch-West. Deze meest ruime contour omvat naast het regionale bedrijventerrein zelf ook de externe gebiedsontsluitingen, de robuuste groenranden en de voor wateropvang ingerichte zones, alsmede de zone langs de A59.
- het regionale bedrijventerrein: dit is het bruto plangebied en omvat de uitgeefbare gronden ten behoeve van bedrijven, de ontsluitingswegen en de groen- en wateroppervlakten.
- het netto bedrijventerrein betreft alleen de oppervlakte aan gronden die uitgegeven kunnen worden aan bedrijven.

### 2.1. Plangebied



*Figuur 5: Situering plangebied*

*Bron: Google Earth*

#### **Locatie algemeen**

Het bedrijventerrein ligt ten oosten van het stedelijke gebied van 's-Hertogenbosch en ten westen van het stedelijke gebied van Oss en Heesch. In dit gebied zal de transformatie plaatsvinden naar een zelfstandig, regionaal bedrijventerrein.

Het regionale bedrijventerrein Heesch-West zal worden ontwikkeld aan de zuidzijde van de A59, in het buitengebied van de gemeenten Maasdonk en Bernheze. De bruto oppervlakte van het te realiseren bedrijventerrein zal circa 125 ha bedragen waarbij tevens aan de west, zuid en oostzijde 'robuuste' groene zones tot stand dienen te komen. Tussen de A59 en de Bosschebaan is de ontwikkeling van een 'facilityzone' voorzien. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein zal in ongeveer gelijke delen op de grondgebieden van de gemeenten Bernheze en Maasdonk komen te liggen.

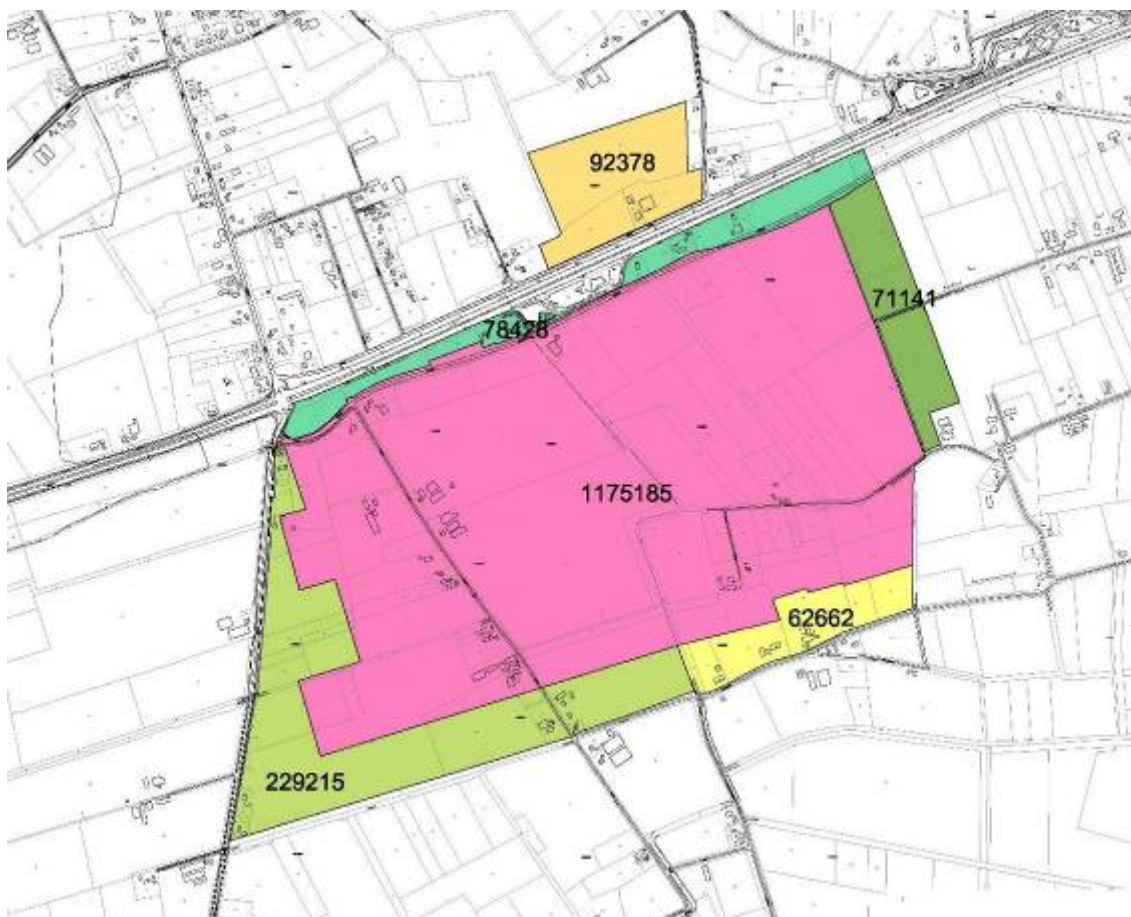
Voorafgaand aan de locatiekeuze is een (groter) zoekgebied onderzocht. De locatie is binnen dit zoekgebied bepaald op basis van onderzoek naar landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige en economische aspecten. Onderzoek (en ook politieke afweging) hebben binnen het oorspronkelijke zoekgebied geleid tot een redelijk concrete begrenzing van het gebied zoals deze is vastgelegd in het Structuurplan/SMB Heesch-West (zie figuur 4). De gemeenteraden van Bernheze en Maasdonk hebben voorwaarden gesteld ten aanzien van de omvang.

#### ***Vestiging van voorkeursrecht op basis van WVG***

Op een groot deel van het gebied ten westen van Heesch is vanaf 25 september 2003 voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG). Het voorkeursrecht betekent, dat de gemeente het eerste recht heeft de grond te kopen als de eigenaar deze wil verkopen. Om de rechten die aan de verwerving kunnen worden ontleend op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten te kunnen voortzetten, zal uiterlijk op 1 maart 2009 een ontwerp bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Heesch-West ter inzage gelegd moeten worden.

#### ***Begrenzing ontwikkelingsgebied***

De begrenzing van het ontwikkelingsgebied is gebaseerd op de kaart bij het Structuurplan Heesch-West van de gemeenten Bernheze en Maasdonk.



*Figuur 6: Begrenzing plangebied*

Het bedrijventerrein ligt in het buitengebied van de gemeenten Maasdonk en Bernheze, ten oosten van het van het stedelijke gebied van 's-Hertogenbosch, ten westen van het stedelijke gebied van Oss en Heesch en ten zuiden van de A59. De oppervlakte van het te realiseren bedrijventerrein zal circa 125 ha bedragen waarbij aan de west, zuid en oostzijde 'robuuste'

groenblauwe overgangszones moeten komen. Aan de noordzijde, tussen de A59 en de Bosschebaan is de ontwikkeling van een 'facilityzone' voorzien. Afhankelijk van de keuze voor de uiteindelijke externe verkeersontsluiting zullen ook gronden ten noorden van de A59 aan het bedrijventerrein worden toegevoegd of zal de Bosschebaan tussen de aansluitingen Nuland en Heesch bij de ontwikkeling worden betrokken.

Van belang is dat in het gebied opgenomen zijn: de facilityzone (bijna 8 ha), exclusief verzorgingsplaats De Lucht en de reservering voor de directe aansluiting ten noorden van de A59 (circa 9 ha). Er is echter geen rekening gehouden met extra gronden die nodig kunnen zijn bij realisatie van de parallelaansluiting in het traject van de Bosschebaan tussen de afritten Nuland en Heesch. Het voor het bedrijventerrein te ontwikkelen gebied bedraagt circa 147 ha en bestaat uit het centrale deel van 117 ha, plus de oostrand en de zuidwestrand met een gezamenlijke oppervlakte van circa 30 ha waarin de robuuste randen ontwikkeld moeten worden en de regionale waterberging is geprojecteerd.

Het gebied dat in figuur 6 is aangeduid, heeft een omvang van circa 170 ha. Op de structuurplankaart zijn, mede voor de inpassing van het gebied, ten westen, zuiden en oosten van het bedrijventerrein omvangrijke randen gereserveerd voor waterberging, groen en voor inpassing van bestaande woningen. Deze randen hebben een omvang van ruim 36 hectare, dat is 22 % van het gebied. De westgrens van de oostrand van het bedrijventerrein is als 'hard' aangemerkt.

Een belangrijk aspect in verband met de realiseerbaarheid van het plan is financiële haalbaarheid. Volgens het structuurplan (pagina 79) is er momenteel nog geen sprake van een sluitende grondexploitatie. Zeker als de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein nog opbrengsten moet genereren ter dekking van de gemeentelijke bijdragen in de ombouw van de A59 (structuurplan, pagina 37), moet alles in het werk worden gesteld om de kosten te beperken en de opbrengsten te verhogen. Om dit te realiseren, is het wenselijk dat:

- het uitgeefbare oppervlak zo groot mogelijk is;
- het oppervlak aan zichtlocatie zo groot mogelijk is;
- de bebouwingsvlakken van de percelen flexibel zijn voor een efficiënte inrichting van het terrein;
- een directe aansluiting op de A59 wordt gerealiseerd.

*Randvoorwaarden*

- de aangegeven grenzen van het bruto bedrijventerrein zijn hard;
- de westgrens van de rand aan de oostzijde van het gebied is hard.

*Uitgangspunten*

- er wordt een financieel haalbaar plan ontwikkeld, waarbij enige flexibiliteit in de onderlinge verhoudingen tussen de oppervlakten van de randzones en het bedrijventerrein mogelijk is.

Een aantal delen binnen dit ontwikkelingsgebied verdient nadere aandacht omdat op de omvang, de aard en de functies van deze delen aparte randvoorwaarden en uitgangspunten van toepassing zullen zijn.

*Begrenzing oost*

Aan de oostzijde van het regionale bedrijventerrein geeft het Structuurplan direct ten zuiden van de Bosschebaan een groen-blauwe zone aan. In deze zone dient een robuuste zoom tot stand te worden gebracht die voorkomt dat het bedrijventerrein in de toekomst naar het oosten uitbreidt. De afmetingen van deze robuuste zone zijn afhankelijk van een ruimtelijk ontwerp, maar blijven in ieder geval beperkt tot de op het Structuurplan aangegeven groen-blauwe zone.



In het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West is het hele zoekgebied zoals aangegeven in de streekplanuitwerking onderzocht. Voor het tussengebied tussen het bedrijventerrein en de kern Heesch is in dit document een gebiedsvisie geformuleerd. Het tussengebied wordt aangemerkt als buffer en als opvang voor toekomstige ontwikkelingen. Het gaat daarbij om de woningbouwopgave vanuit Bernheze voor de langere termijn, een waterbergingsopgave, en een recreatieve opgave (het maken van een aantrekkelijk uitloopegebied). Uitgangspunten voor de robuuste zone aan de oostzijde dienen aan te sluiten bij deze visie op het tussengebied, en bij de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het bedrijventerrein zelf,

Een en ander betekent dat de oostgrens van de robuuste zone in een volgende fase (stedenbouwkundig plan) door middel van een ontwerpmatige uitwerking dient te worden gepreciseerd.

Figuur 7: Oostgrens

Voor de oostelijke begrenzing wordt in deze Nota van Uitgangspunten uitgegaan van het volgende:

#### *Randvoorwaarden*

- uiterste oostgrens van uitgeefbaar bedrijfsterrein ligt op de verbindingssloot tussen de Raktstraat en de Rijtsche Loop. Dit is tevens de uiterste westgrens van de robuuste zone;
- oostgrens van de robuuste zone op ca. 50 meter ten oosten van de verbindingssloot tussen de Raktstraat en de Rijtsche Loop, nader te bepalen;
- ten zuiden van de Raktstraat loopt de oostgrens van het bedrijventerrein op de verbindingssloot tussen de Raktstraat en de Zoggelsestraat. Het Structuurplan geeft hier een groenzone op de grens aan; deze maakt deel uit van het (bruto) bedrijventerrein.

#### *Begrenzing west*

De Weerscheut, de verbindingsweg tussen de kernen Geffen en Vinkel vormt de westgrens van het ontwikkelingsgebied.

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 “Brabant in Balans” is ter plaatse van deze westgrens een *Landschapsecologische zone* opgenomen, die in het uitwerkingsplan Waalboss nader is begrensd (zie figuur 9). Het gehele gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg (“de driehoek”) valt binnen de landschapsecologische zone. Een deel van dit (laaggelegen) gebied is ook aangewezen als waterpotentiegebied, hetgeen betekent dat bij ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie compensatie moet worden gevonden voor het beoogde waterpotentiegebied.



Gezien deze ecologische en hydrologische potentie, stelt de provincie in de streekplanuitwerking voor de regio Waalboss dat het inzetten van ‘de driehoek’ voor het bedrijventerrein Heesch-West goed moet worden onderbouwd. In dezelfde streekplanuitwerking wordt Heesch-West aangemerkt als de belangrijkste schakel in het opvangen van de (toekomstige) bedrijfsterreinbehoefte uit de oostflank van Waalboss. Een confrontatie van aanbod en behoefte in de hele stedelijke regio heeft laten zien dat, met inbegrip van de doelstelling betreffende het zuinig ruimtegebruik, er daartoe een aanzienlijk aantal hectaren gereserveerd moet worden. Op Heesch-West moet namelijk niet alleen behoefte uit de oostflank, maar ook een deel van de behoefte uit 's-Hertogenbosch worden geacommodeerd.

Figuur 8: Westgrens

Binnen het kader van het structuurplan waarin de oostgrens van het bedrijventerrein een randvoorwaarde is, mede gegeven de gebiedsvisie voor het gebied tussen de kern Heesch en het bedrijventerrein, betekent dit dat het gebied ten westen van de Koksteeg tot bedrijventerrein ontwikkeld zal moeten worden in samenhang met de uitwerking van de landschapsecologische zone.



In het streekplan is over de bredere context waarin de uitwerking van deze landschapsecologische zone dient plaats te vinden, aangegeven dat het aanwezige verschil in verstedelijkingsgraad tussen het westelijke en het oostelijke deel van de stedelijke regio niet mag vervlakken en dat bestaande open en groene landschapstypen en belevingen (langs de hoofdwegen) in het gebied zoveel mogelijk dienen te worden gerespecteerd. De gemeente Maasdonk heeft inmiddels (februari 2007) aan bureau Bosch en Slabbers uit Arnhem opdracht verleend voor het opstellen van een visie voor het gebied Geffen-Nuland.

*Figuur 9: Kaartfragment 'Landschapsecologische zone in Waalboss'*

*Bron: Uitwerkingsplan Waalboss, Provincie Noord Brabant, 21 dec 2004*

In het streekplan staat het aan de westzijde grenzende gebied aangeduid als **AHS-landschap**. Dit omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Daarnaast is het westelijke gedeelte aangeduid als 'zoekgebied voor regionale waterberging'. Een regionaal waterbergingsgebied is een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is uit de grote rivieren, tijdelijk vastgehouden kan worden. De zoekgebieden liggen van nature laag en blijven door intensieve ontwatering, afwatering of bemaling kunstmatig droog. Er wordt in de regionale waterbergingsgebieden gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik.

In het zoekgebied geldt geen beperking voor in het buitengebied gebruikelijk grondgebruik en gebruikelijke bebouwing. Alleen de ontwikkeling van grootschalige kapitaalintensieve functies zoals een bedrijventerrein kan op belemmeringen stuiten.

Uit een watertoets moet blijken dat ten gevolge van de beoogde ontwikkeling de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging niet verloren gaat.

Voor de westelijke begrenzing wordt het volgende geformuleerd:

*Randvoorwaarden*

het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut dient voor het regionale bedrijventerrein ontwikkeld te worden vanwege de aangetoonde behoefte;  
dit gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg zal in aansluiting op het ten westen van de Weerscheut gelegen open gebied zodanig ingericht worden, dat al vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt ingespeeld op deze landschapsecologische zone;  
in het zuidelijke deel van het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut zal een regionale waterberging dienen te worden gerealiseerd.

*Uitgangspunten*

er komt een integraal ruimtelijk ontwerp voor de landschapsecologische zone en het regionale bedrijventerrein tot stand;  
er komt een zorgvuldig afwegingskader waaraan de bedrijven in dit gebied zullen worden getoetst bij hun vestiging.

*Begrenzing Zuid*

Het ontwikkelingsgebied wordt in het zuiden begrensd door Ruitersdam (een deel van de route die liep van Heesch naar Maliskamp waar de Napoleontische legers overheen trokken) en de Zoggelsestraat. Het ontwikkelingsgebied grenst hier aan het AHS-landbouw gebied: landbouwgebieden met relatief weinig bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Er is hier de aanduiding 'subzone zoekgebied

veeverdichtingsgebieden' aan toegevoegd. Dit betekent dat hier nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is toegestaan evenals omschakeling naar een intensieve veehouderij.

Het westelijke deel van deze zuidelijke begrenzing zal deel uitmaken van de regionale waterberging en de landschapsecologische zone ten westen van de Koksteeg. Het oostelijke deel zal ten behoeve van wonen en groenvoorzieningen worden ontwikkeld.

Voor de zuidelijke begrenzing wordt het volgende geformuleerd:

<p><i>Randvoorwaarden</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in deze zuidelijke zone komt een robuuste groene zoom tot stand.</li></ul> <p><i>Uitgangspunten</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de hier aanwezige woningen en agrarische bedrijven blijven gehandhaafd.</li></ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### *Begrenzing Noord*

Aan de noordzijde is in het Structuurplan de Bosschebaan als begrenzing van het regionale bedrijventerrein aangegeven. De strook tussen de A59 en de Bosschebaan die een breedte heeft van circa 60 meter is (met uitzondering van de verzorgingsplaats De Lucht) als facilityzone in het ontwikkelingsgebied worden betrokken.

Voor de noordelijke begrenzing wordt het volgende geformuleerd:

<p><i>Randvoorwaarden</i></p> <p>aan deze zijde komt de presentatie zijde met mogelijke zichtzone van het bedrijventerrein; de Bosschebaan blijft als verbinding voor lokaal en agrarisch verkeer gehandhaafd; de verzorgingsplaats De Lucht blijft in dat trajectdeel van de A59 liggen.</p> <p><i>Uitgangspunten</i></p> <p>de huidige locatie van De Lucht dient afgewogen te worden tegen de randvoorwaarden betreffende de mogelijke zichtlocatie van het bedrijventerrein aan de zijde van de A59 en de keuze voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.2. Bedrijventerrein algemeen

Het regionale bedrijventerrein dient te worden ontwikkeld als een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig, compact en efficiënt ingericht bedrijventerrein. Het ontwikkelingsgebied dat is weergegeven op figuur 6 omvat het bedrijventerrein inclusief landschappelijke inpassing en robuuste groene randzones en de landschappelijke inrichting van de noordelijke zone langs de A59. Afhankelijk van de keuze voor de uiteindelijke externe verkeersontsluiting zullen ook gronden ten noorden van de A59 van het ontwikkelingsgebied deel uit blijven maken of zal de Bosschebaan tussen de aansluitingen Nuland en Heesch bij het ontwikkelingsgebied worden betrokken.

### *Duurzaam*

Het hoge ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid van het bedrijventerrein met betrekking tot de waterstrategie, duurzaam bouwen, intensief en meervoudig grondgebruik en het gebruik van landschappelijke beplantingen wordt, voor zover relevant omdat dit ruimtelijke en planologische gevolgen heeft, in de volgende paragrafen aan de orde gesteld. Belangrijk bij de ambitie van duurzaam en intensief ruimtegebruik is om het traditioneel denken in 'uitgeefbare vierkante meters' grotendeels te verlaten en het denken in 'bouwbaar volumes' te introduceren. Juist hiermee kan ruimtewinst en duurzaam ruimtegebruik worden bevorderd.

Duurzaamheid is ook van belang op het gebied van energiegebruik en -opwekking. De realisatie van een WKK-biomassacentrale op het terrein Heesch-West wordt onderzocht.

### *Representatieve plekken en routes*

Het hoogwaardige karakter dient tot uitdrukking te komen in een dusdanige keuze voor de dimensionering en inrichting van de openbare ruimte dat sprake is van een duidelijke representatiezone aan de zichtzijde van het bedrijventerrein, vanaf de hoofdentree tot een centraal punt op het bedrijventerrein. Dit centrale punt dient zodanig te worden gekozen dat het bijdraagt aan de oriëntatie van de bezoekers en tevens een verblijfsplek kan vormen voor degenen die dagelijks op het bedrijventerrein aanwezig zijn.

### *Compact en efficiënt*

Gestreefd zal worden naar efficiënt meervoudig grondgebruik, waarbij mogelijk sprake is van integratie van parkeerruimte in, op en onder gebouwen, het uitwisselen van parkeer- manoeuvreer- en opslagruimte tussen bedrijven onderling (clustering van buitenruimten) en toestaan van een bouwhoogte van maximaal 22 à 25 meter wanneer sprake is van functioneel meervoudig ruimtegebruik.

### *Randvoorwaarden*

- het hoogwaardige karakter dient tot uitdrukking te komen in de dimensionering en inrichting van de openbare ruimte, zodanig dat sprake is van een duidelijke representatiezone aan de zichtzijde van het bedrijventerrein, vanaf de hoofdentree tot een centraal punt op het bedrijventerrein. Dit centrale punt dient zodanig te worden gekozen dat het bijdraagt aan de oriëntatie van de bezoekers en tevens een verblijfsplek kan vormen voor degenen die dagelijks op het bedrijventerrein aanwezig zijn.

### *Uitgangspunten*

- gestreefd wordt naar efficiënt meervoudig grondgebruik, waarbij sprake is van integratie van parkeerruimte in, op en onder gebouwen, het uitwisselen van parkeer- manoeuvreer- en opslagruimte tussen bedrijven onderling (clustering van buitenruimten) en het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 22 tot 25 meter wanneer sprake is van functioneel meervoudig ruimtegebruik.

## 2.3. Landschappelijke inpassing

### *Landschappelijke context*

Het plangebied ligt op een landschappelijke overgang van het kleinschalige dekzandlandschap ten oosten van Heesch naar een broekontginningslandschap van grotere maten aan de westzijde. Beide landschapstypen zijn aan transformatie onderhevig.

Aan de oostzijde, in het tussengebied tussen het bedrijventerrein en de kern Heesch wordt gezocht naar ondersteuning dan wel opvolging van de agrarische functie, waarbij uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting uitgesloten is. Daartoe is in het structuurplan een gebiedsvisie voor het tussengebied opgesteld. In de verdere uitwerking van deze gebiedsvisie is de robuuste rand aan de oostgrens van het bedrijventerrein een belangrijk ingrediënt.

Aan de westzijde ligt de nadruk op landschapsontwikkeling. Daarin is een deel van het plangebied betrokken, namelijk het gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg: een topografisch te herkennen driehoekig gebied dat onderdeel vormt van een groter gebied dat ten westen daarvan ligt en waarvoor een landschapsecologische visie zal worden opgesteld.

Aan de zuidzijde, in de omgeving van de Zoggelsestraat, wordt het landschap gerekend tot de Groene Hoofdstructuur, met het accent op landbouw. In de omgeving daarvan wordt het landschap lager gewaardeerd en zijn mogelijkheden voor intensieve veehouderij.

### *Robuuste randen*

Aan de zuid-, west- en oostzijde van het bedrijventerrein zullen robuuste randen komen om het terrein landschappelijk in te passen. Enerzijds dienen deze randen om de begrenzing hard te maken (oostelijke barrière), anderzijds zullen zij dienen om het terrein ruimtelijk in te passen en op te laten gaan in het houtwallen landschap. De robuuste randzones liggen binnen het ontwikkelingsgebied. Zij bevatten opgaande beplanting, die voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft om als zichtscherm te werken. Ook in de wintermaanden is de robuuste rand daardoor voldoende dicht.

De robuuste rand hoeft geen ongedifferentieerde zichtwal te zijn. Door de rand kunnen voetpaden voeren. Aan de kant van het landschap kunnen de robuuste zones plaatselijke inkepingen hebben, of zicht bieden op een doorgaande lijn of kamer binnen het bedrijventerrein, maar niet in de mate dat het bedrijventerrein 'doorschemert'.

Omdat de landschappen aan de zuid-, west- en oostzijde, zoals hierboven beschreven, ieder een eigen karakter hebben, is ook de robuuste zone per zijde verschillend.



Figuur 10: Voorbeelden robuuste randen

Aan de westzijde en zuidwestzijde, binnen 'de driehoek' tussen de Weerscheut en de Koksteeg, ligt de robuuste rand als een landschappelijk overgangsg gebied, en is hij gecombineerd met waterretentie.

Aan deze zijden grenst het bedrijventerrein aan een nieuwe landschapsecologische zone, in een gebied dat naar het zuiden toe steeds natter wordt. Deze overgang dient deel uit te maken van de landschapsecologische zone.

Ten oosten van de 'driehoek' grenst het bedrijventerrein aan de zuidzijde aan landbouwgronden, die landschappelijk minder bijzonder zijn. De robuuste rand zal hier bestaan uit een houtwallenlandschap met beplanting van voldoende breedte, aansluitend bij de al aanwezig boombeplantingen langs de Zoggelsestraat en de Ruitersdam. De bestaande woonbebouwing langs de zuidgrens kan ingepast worden in de robuuste rand.

Aan de oostzijde gaat het plangebied over in het 'tussengebied' richting de kern Heesch, waarvoor in het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West een gebiedsvisie is opgesteld. Aansluitend op deze gebiedsvisie, zal de robuuste rand langs de oostzijde van het bedrijventerrein een kleinschaliger opzet kennen, met een groen karakter en met mogelijkheden voor stedelijke recreatie.

#### *"De driehoek"*

Het gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg ("de driehoek") kent, op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, een drietal aandachtspunten die richting zullen geven aan de verdere uitwerking.

Ten eerste: het gebied is in het waterbeheersingplan van het Waterschap Aa en Maas aangeduid als 'zoekgebied voor regionale waterberging'. Een regionaal waterbergingsgebied is een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is uit de grote rivieren, tijdelijk vastgehouden kan worden. Er wordt in de regionale waterbergingsgebieden gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik; er geldt dan ook geen beperking voor in het buitengebied gebruikelijk grondgebruik en gebruikelijke bebouwing. Alleen de ontwikkeling van grootschalige kapitaalintensieve functies zoals een bedrijventerrein kan op belemmeringen stuiten.

Ten tweede: de driehoek is in het streekplan aangeduid als "landschapsecologische zone", als onderdeel van een met deze aanduiding aangegeven gebied tussen Geffen en Nuland. De zone vormt een ruimtelijke buffer voor verstedelijking en benadrukt de unieke opeenvolging van het rivierenlandschap in het noorden, naar de dekzandlandschappen en broekontginningen in het zuiden. In deze zone staat in beginsel een landschappelijke inrichting voorop, maar een gedeeltelijke inrichting met bedrijven wordt niet onmogelijk gemaakt.

Ten derde: in de driehoek is vestiging van bedrijven noodzakelijk.

Voor het binnen de driehoek gelegen deel van het bedrijventerrein kan in dat verband het volgende kader worden gesteld aan nieuwe bedrijfsvestigingen:

- relatief, hoogwaardige bedrijven zonder opslag of ander extensief grondgebruik en met beperkte bouwhoogten
- Clustering van bedrijfsvestigingen rondom verkeersontsluitingen en scheiding van clusters door water en groenzones die deel uitmaken van de landschapsecologische zone (vingerstructuur – handenmodel)

Op deze wijze vormen de bedrijfskavels een groen frame dat in relatie te brengen is met het overige deel van deze landschapsecologische zone.

Voor 'de driehoek' geldt verder het volgende:

*Randvoorwaarden*

- er dient in de driehoek een regionale waterberging tot stand gebracht te worden in de zuidwesthoek van het gebied;
- de driehoek maakt deel uit van de landschapsecologische zone van het gebied tussen Geffen en Nuland;
- voor de hier te vestigen bedrijven zullen aanvullende vestigingsvoorwaarden gelden.

*Uitgangspunten*

- meervoudig ruimtegebruik in regionale waterbergingsgebieden dient nagestreefd te worden;
- het plan voor de landschapsecologische zone dient zoveel mogelijk in samenhang met het plan voor de inrichting van het bedrijventerrein tot stand te komen.

*De Koksteeg*

De Koksteeg ontsluit het gebied vanaf de tunnel onder de A59 (Geffen) en vormt een belangrijke doorgaande fietsverbinding, evenals een belangrijke verbinding voor aan- en omwonenden en agrarisch verkeer.

De Koksteeg heeft afwisselend een open en besloten karakter. Ter weerszijden van de Koksteeg ligt tussen de Zoggelsestraat en de Bosschebaan een aantal agrarische bedrijven. Enkele van de bedrijfsgebouwen zijn als beeldbepalend aangemerkt. Op basis van het streven om oorspronkelijke landschappelijke elementen te behouden en bestaande groen- water- en wegenstructuren niet aan te tasten is het gewenst om de Koksteeg als landschappelijke lijn in het ontwikkelingsgebied te handhaven.

De zones rond de Koksteeg maken deel uit van het bruto uitgeefbaar gebied, als onderdeel van de ontsluitingen, het openbare groen en uitgeefbaar terrein.

*Randvoorwaarden*

- de Koksteeg wordt als landschappelijk waardevolle weg en recreatieve fietsroute behouden.

*Uitgangspunten*

- uitgegaan wordt van twee mogelijkheden: een optimaal behoud van de Koksteeg als landschappelijk waardevolle weg en een minimalisatie daarvan in een poging om de financiële haalbaarheid van het bedrijventerrein te verbeteren.

*Zichtzone Bosschebaan*

Afhankelijk van het gekozen ontsluitingsmodel en -variant zal de zichtzone ten noorden danwel ten zuiden van de Bosschebaan liggen. De landschappelijke inrichting is daar eveneens afhankelijk van.

Presentatie van de bedrijven aan de zijde van de Bosschebaan (zichtlocatie) kan geschieden door een landschappelijke inrichting van de zone tussen de A59 en de Bosschebaan, en door de inrichting en het beeldkwaliteitsniveau van de bebouwing langs de noordrand van het bedrijventerrein.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zal de zone tussen de A59 en de Bosschebaan ingericht kunnen worden met landschappelijke middelen mede met het oog op het doen ontstaan van zichtrelaties door het groen tussen de A59 en het aangrenzende deel van het bedrijventerrein.

De aanwezigheid van verzorgingsplaats De Lucht ligt op de zichtlocatie van het bedrijventerrein niet voor de hand. Verplaatsing van de verzorgingsplaats, bijvoorbeeld in oostelijke richting, tegenover de Geffense Barrière kan eventueel een mogelijkheid zijn.

*Randvoorwaarden*

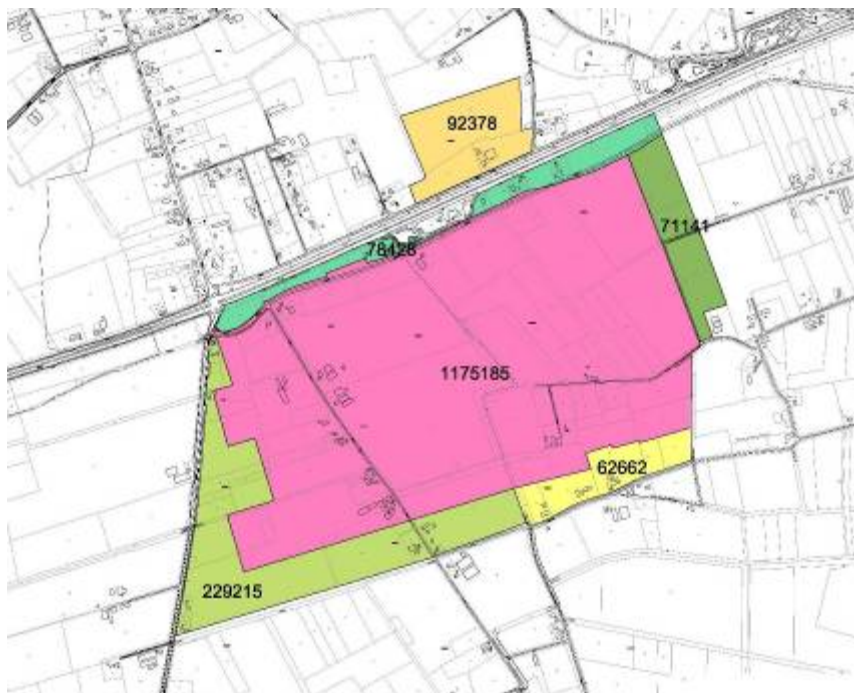
- de zone langs de A59 wordt ontworpen als zichtzone met een aantal zichtlocaties. De bebouwing in deze zone is hoogwaardig en geeft geluidreductie.

*Uitgangspunten*

- de presentatie van de afzonderlijke bedrijven is belangrijk, maar zeker ook de presentatie van het bedrijventerrein als geheel. In het ontwerp van deze rand is het belangrijk dat de eenheid van het terrein wordt gecombineerd met een mate van individualiteit per bedrijf;
- met behulp van rooilijnafbakening, beperking van de bouwhoogte en beeldkwaliteitsvoorschriften over het materialiseren en logogebruik dient voor de A59 een representatief, overwegend groen en visueel terughoudend beeld van het bedrijventerrein te worden bereikt. Om intensief ruimtegebruik te stimuleren, worden hier ook kleinere kavels toegestaan. Zaken als het aaneenbouwen en integreren van functies (in het gebouw parkeren, opslag en stalling) worden hiermee gestimuleerd. Daarnaast dient een landschapsplan voor de zone tussen de Bosschebaan en de bedrijven opgesteld te worden.

## 2.4. Programma

Het programma voor Heesch–West heeft betrekking op het regionale bedrijventerrein zelf dat binnen het ontwikkelingsgebied circa 117 ha groot is. De zone tussen de A59 en de Bosschebaan heeft een oppervlakte van circa 8 ha en is in het Structuurplan aangewezen als facilityzone in samenhang met de functie van het gebied ter ondersteuning van de zichtlocatie van het bedrijventerrein langs de A59. De robuuste randen om het bedrijventerrein heen beslaan in totaal circa 36 ha. Hiervan ligt circa 19 ha in het gebiedsdeel tussen de Weerscheut en de Koksteeg. De toekomstige inrichting en functie van dit gebiedsdeel zal in samenhang met de landschapsecologische zone ten westen van de Weerscheut worden ontwikkeld. Ten oosten en ten zuiden van het bedrijventerrein is –oostelijk van de Koksteeg– een gebied met een oppervlakte van in totaal circa 13 ha aangekocht ten behoeve van de aanleg van een robuuste zone. Ten noorden van de A59 zijn gronden aangewezen om een eventuele directe aansluiting naar het bedrijventerrein mogelijk te maken.



Figuur 11: Oppervlakten bedrijventerrein, facilityzone en robuuste zones

Er dient gestreefd te worden naar optimalisatie van het grondgebruik in het gebied. Dit betekent dat efficiënt grondgebruik op de bedrijfskavels moet plaatsvinden en er een uitgifteprotocol voor nieuwe bedrijfsvestigingen zal worden toegepast waarmee zal worden voorkomen dat grote gedeelten braak zouden komen te liggen als gevolg van door bedrijven aan te kopen gronden als 'strategische reserve'. Ruimtelijke clustering van bedrijfskavels die een (vrijwel) gelijke omvang hebben en de uitwisseling van onbebouwde bedrijfsgronden ten behoeve van collectief gebruik (bijvoorbeeld manoeuvreerruimte en parkeerruimte) zijn ruimtelijke middelen die zullen worden aangewend omdat zij kunnen bijdragen aan zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

In aansluiting op de behoefteramingen dient binnen het uitgeefbare deel van het bedrijventerrein de volgende kavelgrootteverdeling aangehouden te worden.

Kavelgrootte	Aandeel netto ruimtebeslag
1.000-5.000 m <sup>2</sup>	20%
5.001-10.000 m <sup>2</sup>	42%
> 10.000	38%
	100%

*Randvoorwaarden*

- Er dient een uitgifteprotocol voor nieuwe bedrijfsvestiging te worden toegepast. Dit om te voorkomen dat grote delen bedrijfsterrein als 'strategische reserve' braak komen te liggen.

*Uitgangspunten*

- Ten behoeve van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik wordt gestreefd naar ruimtelijke clustering van bedrijfskavels, zodat collectief gebruik van onbebouwde bedrijfsgrond (voor o.a. parkeren en manoeuvreren) mogelijk wordt.

## 2.5. Ontsluiting

### *Ontsluiting A59*

Ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein op A59 is een tweetal modellen opgesteld.

Model 1: een directe aansluiting op de A59 met een viaduct nabij verzorgingsplaats De Lucht.

Model 2: het doortrekken van de bestaande Bosschebaan naar de huidige aansluitingen Nuland en Oss op de A59. In model 2 is dus geen sprake van een directe aansluiting maar van een aansluiting via de parallelweg.

#### **Model 1**

Model 1 kent drie varianten. Er kan worden gevarieerd in de manier van aansluiten op A59, de locatie van verzorgingsplaats De Lucht en de uitwerking van een zone met zichtlocaties langs de A59.

Ten westen en ten oosten van het plangebied blijft de Bosschebaan ongewijzigd als erftoegangsweg functioneren voor lokaal verkeer dat vanaf Heesch en Geffen het bedrijventerrein wil bereiken.

Om reden van oriëntatie in en herkenbaarheid van het gebied is bundeling van de verkeersstromen op het bedrijventerrein gewenst. Daarom zal er een hoofdtoegangsweg op het bedrijventerrein komen die vanaf de directe aansluiting als gebiedsontsluitende weg 50 km/h vorm zal worden gegeven.

Er zijn modelberekeningen gedaan ten behoeve van de nieuwe aansluiting op de A59<sup>1</sup>. Gezien de verkeersintensiteiten op de Bosschebaan ten westen en oosten van het plangebied is het in dit model niet noodzakelijk om deze weg op te waarden tot gebiedsontsluitingsweg. De huidige functie van de Bosschebaan (erftoegangsweg) heeft een gewenste maximale capaciteit van 6.000 mvt/etmaal. De intensiteit op de Bosschebaan overschrijdt deze grens nergens. De intensiteit op het oostelijke deel ligt rond 1.500 mvt/etmaal; op het westelijke deel ligt de intensiteit rond de 4.700 mvt/etmaal. De functie en vormgeving van de Bosschebaan ten oosten en westen van het plangebied kan daarom ongewijzigd blijven.

#### **Model 2**

Model 2 gaat uit van een in oostelijke richting parallel aan de A59 doorgetrokken Bosschebaan die op de A59 aansluit via de bestaande aansluiting Oss. In westelijke richting wordt de Bosschebaan eveneens parallel aan de A59 aan de zuidzijde doorgetrokken naar de bestaande aansluiting Nuland. Lokaal verkeer blijft gebruik maken van deze ontsluitingsweg. Voor dit model is ook een drietal varianten opgesteld, waarin gevarieerd wordt in de locatie van De Lucht en de functie en ligging van de Bosschebaan.

Uit de modelberekeningen<sup>1</sup> blijkt dat de nieuwe verkeersintensiteiten op de doorgetrokken Bosschebaan dusdanig hoog zijn (> 10.000 mvt/etmaal) dat het noodzakelijk is om deze tussen de aansluitingen Oss en Nuland vorm te geven als gebiedsontsluitende weg (80 km/h) met parallelvoorzieningen voor het fiets- en landbouwverkeer. Vanwege de verkeersintensiteiten zullen er aanvullende maatregelen moeten worden genomen om de capaciteit van deze snelwegaansluitingen te verruimen. Aan de zijde van Oss en Heesch (Cereslaan) moet een verkeersregelinstallatie worden toegepast en bij de aansluiting Nuland zal een extra rotonde worden aangelegd.

---

<sup>1</sup> Modelberekeningen bedrijventerrein Heesch-West, Bureau Goudappel Coffeng, december 2006

## Ontsluitingsvarianten 1

Model 1A



Model 1B



Model 1C



## Samenvatting model 1

	voordelen	nadelen
<b>Model 1, directe aansluiting A59</b> - Halfklaverblad aansluiting noordelijke op/afritten	- heldere verkeersstructuur door centrale aansluiting op A59 - goede directe bereikbaarheid vanaf de A59	- extra verstoringpunt voor de verkeersafwikkeling op de A59
<b>Variant A</b> - De Lucht handhaven (Verlengde) Haarlemmermeeraansluiting zuidelijke op- en afrit - Bosschebaan op huidige locatie behouden voor lokaal verkeer, licht uitbuigen ter hoogte van De Lucht om plaats te maken voor afrit A59	- Solitaire route (bestaande Bosschebaan) voor lokaal verkeer dat niet gerelateerd is aan het bedrijventerrein - Beperkt ruimtebeslag binnen het plangebied	- Door handhaven van De Lucht veel ruimte in de lengte van de A59 nodig voor af- en toeritten - Zichtzone wordt verstoord door verbindingswegen en De Lucht: matige presentatie bedrijventerrein vanaf A59 - Bosschebaan moet licht worden uitgebogen door handhaven De Lucht
<b>Variant B</b> - De Lucht verplaatsen - Haarlemmermeeraansluiting zuidelijke op- en afrit - Bosschebaan op huidig tracé	- Solitaire route (bestaande Bosschebaan) voor lokaal verkeer dat niet gerelateerd is aan het bedrijventerrein - Beperkt ruimtebeslag binnen plangebied - Betere presentatie vanaf A59 door verplaatsen De Lucht	- Verplaatsen van De Lucht - Verstoorde zichtzone door verbindingswegen
<b>Variant C</b> - De Lucht verplaatsen - Halfklaverbladaansluiting - Bosschebaan verwijderen op huidig tracé	- Beperkt ruimtebeslag voor af- en toeritten langs A59 - goede zichtzone langs A59	- Geen solitaire route lokaal verkeer: wordt gemengd met het verkeer van het bedrijventerrein - Verplaatsen De Lucht

## Ontsluitingsvarianten 2

Model 2A



Model 2B



Model 2C



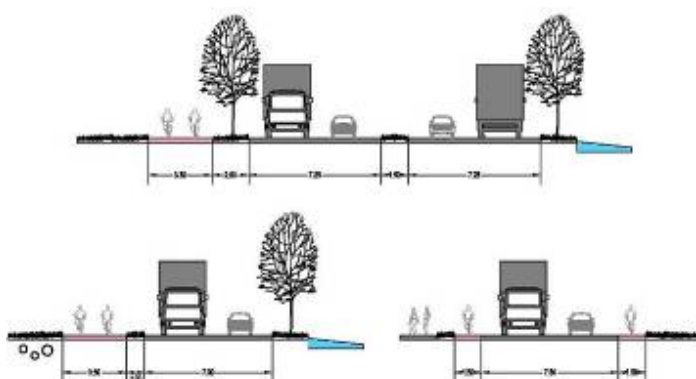
## Samenvatting model 2

	voordelen	nadelen
<b>Model 2, parallelontsluiting, geen directe aansluiting A59</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen extra verstoringpunt voor de verkeersafwikkeling op de A59</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grotere belasting bestaande aansluitingen Oss en Nuland: maatregelen noodzakelijk</li> <li>- indirecte ontsluitingsstructuur</li> </ul>
<b>Variant A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Lucht handhaven</li> <li>- Bosschebaan op huidige locatie behouden en opwaarderen naar gebiedsontsluitingsweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bosschebaan blijft op huidige locatie ter hoogte van De Lucht</li> <li>- zichtzone vanaf A59 belemmert door De Lucht</li> <li>- Geen solitaire route: lokaal verkeer wordt over een groot deel gemengd met verkeer van het bedrijventerrein</li> </ul>
<b>Variant B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Lucht verplaatsen</li> <li>- Bosschebaan op huidig tracé als erftoegangsweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solitaire route voor lokaal verkeer dat niet gerelateerd is aan het bedrijventerrein</li> <li>- Betere zichtzone door verplaatsen De Lucht</li> <li>- Verplaatsen van De Lucht</li> </ul>
<b>Variant C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Lucht verplaatsen</li> <li>- Bosschebaan verwijderen op huidig tracé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Goede zichtzone door verplaatsen De Lucht</li> <li>- Geen solitaire route voor lokaal verkeer: Bosschebaan wordt verwijderd</li> <li>- Verplaatsen De Lucht</li> </ul>

### Profielen

De hiërarchie, wat de profielindeling van de wegen betreft, dient als volgt te zijn:

1. Hoofdontsluiting minimaal 16 m, met daarnaast een apart liggend tweezijdig fietspad, gescheiden door een berm van de weg en aan beide zijden van dit wegprofiel bermen met taluds en sloten)
2. Hoofdontsluitingsweg op bedrijventerrein minimaal 7 m, met daarnaast een tweezijdig fietspad aan een zijde van de hoofdrijbaan en aan beide zijden bermen met taluds en eventueel sloten;
3. Bedrijfsontsluitingsweg maximaal 10.50 m inclusief fietssuggestiestroken aan beide zijden van het wegprofiel. Tussen dit wegprofiel en de uitgeefbare gronden dient aan ten minste één zijde een voetpad aangelegd te kunnen worden. Aan beide zijden dienen bermen te komen.



In de profielen dient verder voldoende ruimte opgenomen te worden voor kabels en leidingen en (een gedeelte van) de waterberging.

Figuur 12: straatprofielen

### *Parkeerplaatsen*

De bedrijven dienen zelf te voorzien in voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein. In de openbare ruimte zal alleen op enkele plaatsen een wachtstrook worden aangelegd (bij informatieborden en op locaties voor het verlaten van het regionale bedrijventerrein).

Verder wordt gestreefd naar een terreinindeling en een daarop afgestemd parkmanagement waarbij aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen een zone van 20 meter op maaiveld vrij dient te worden gehouden van bebouwing om parkeren van personenauto's (kortverblijvers en bezoekers) mogelijk te maken. Door erfscheidingen op de terreingrenzen te vermijden is uitwisseling van de parkeerruimte tussen de bedrijven onderling mogelijk. Parkeren van bedrijfsauto's dient bij voorkeur achter, in of onder de bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Door in de verkaveling te werken met binnenhoven tussen de bedrijfsgebouwen kan de parkeer- en manoeuvreerruimte ook hier flexibel worden verdeeld.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende richtgetallen ten aanzien van de parkeerruimte:

- a. arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf e.d.): 0,9 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- b. arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaatsen e.d.): 2,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Deze cijfers zijn conform de richtlijnen uit de ASVV 2004, CROW 2004 voor niet stedelijke zones.

### *Langzaamverkeerroutes*

De bestaande langzaam verkeerroutes in het ontwikkelingsgebied lopen over de Achterste Groes, de Raktstraat, de Koksteeg, de Weerscheut, de Holkampstraat en de Papendijk (met een doorsteek vanaf de Weerscheut of via de Koksteeg) en parallel aan de A59 langs de Bosschebaan.

De bestaande verbindingen vanuit de omgeving dienen over het terrein verbonden te worden via de interne routestructuren op het terrein.

Langs de Bosschebaan en de hoofdontsluiting over het bedrijventerrein dienen de langzaam verkeerroutes apart aan één zijde van de weg te worden aangelegd, gekoppeld aan de water- en groenstructuur in de bredere profielen.

De routes over de Koksteeg en vanaf de Holkampstraat naar de Bosschebaan worden ingebed. Overige routes over het bedrijventerrein lopen via de informelere structuur van de bedrijfsstraten.

### *Randvoorwaarden*

- de verkeersontsluiting van het bedrijventerrein zal zo direct mogelijk en op logische wijze op de A59 tot stand dienen te komen;
- zoekverkeer en sluipverkeer dienen in de kern Heesch vermeden te worden;
- bij de parallelontsluiting zal de Bosschebaan vormgegeven worden als gebiedsontsluitende weg (80 km/uur) met aanvullende voorzieningen;
- de Bosschebaan dient dan ook langs de A59 doorgetrokken te worden tot de aansluiting Cereslaan, en er zal hier een verkeersregelingsinstallatie nodig zijn;
- bedrijven dienen zelf te voorzien in parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein;
- parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de richtlijnen voor niet stedelijke zones (ASVV 2004, CROW 2004);
- bestaande relaties voor langzaamverkeer dienen gehandhaafd te blijven.

### *Uitgangspunten*

- bundeling van verkeersstromen op het bedrijventerrein is om reden van oriëntatie gewenst;
- de hoofdtoegangsweg zal als een gebiedsontsluitende weg (50 km/uur) vormgegeven worden
- bij een directe aansluiting op de A59 (model 1) kan de Bosschebaan in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven;
- uitwisseling parkeerruimte (kortverblijf en bezoekers) wordt middels parkmanagement nagestreefd;
- bedrijfsauto's dienen zoveel mogelijk aan het directe zicht te worden onttrokken.

## 2.6. Milieu en zonering

Zonering van de kavels op het bedrijventerrein wordt ingezet om bedrijfssoorten te bundelen dan wel te scheiden. Een van de doelen is het voorkomen van onderlinge hinder, en van milieuhinder voor de omgeving van het ontwikkelingsgebied als het gaat om geur en geluid. Ook vanuit veiligheidsoogpunt is zonering belangrijk. Met de aanwezigheid van een gasleiding in het westen van het plangebied zal uit oogpunt van externe veiligheid rekening worden gehouden. Hetzelfde geldt ten aanzien van het autogasvulpunt bij verzorgingsplaats De Lucht. Daarnaast biedt zonering de mogelijkheid om in een gevarieerd aanbod van kavels te voorzien.

De eisen ten aanzien van milieuzonering kunnen worden gecombineerd met de landschappelijke inrichting van het terrein en de randzones.

Met betrekking tot zonering wordt het volgende onderscheid gemaakt.

- zonering op het terrein met betrekking tot milieucategorieën;
- zonering met betrekking tot de kavelmaten.

### *Zonering milieucategorieën*

Bedrijventerrein Heesch-West is bestemd voor bedrijven in milieucategorie 3 en 4 van de SvB, en categorie 2 voor zover het gaat om bedrijven die omwille van de kwaliteit van woon- en leefomgeving uit moeten worden geplaatst uit de kernen Bernheze en Maasdonk. Bij het zoneren van het bedrijventerrein voor deze milieucategorieën, gelden beperkingen vanuit de landschapsecologische zone ten westen van het bedrijventerrein, de status van waterpotentiegebied in het westelijk deel van het terrein, en de (te behouden) esthetische kwaliteit van de Weerscheut, de Koksteeg en de zichtzones.

Op basis van het programma en de beperkingen voor Heesch-West wordt bepaald dat bedrijven in categorie 3 bij voorkeur geplaatst moeten worden langs de noordrand (zichtzone A59 en Bosschebaan), langs de centrale ontsluitingweg en het 'hart'. Duurzaam en esthetisch zijn hier de kernwoorden (beeldkwaliteit).

Gezien het feit dat 'de driehoek' deel uitmaakt van een regionaal waterbergingsgebied en een landschapsecologische zone, zijn hier bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan.

Categorie 4 bedrijven kunnen zich vestigen in de overige gebieden, die voornamelijk in het zuiden van het terrein liggen. Wanneer een biomassacentrale doorgang vindt, zal deze ook in een zone bestemd voor categorie 4 bedrijven geplaatst moeten worden. De ruimtevraag van een biomassacentrale is ongeveer een halve hectare.

Voor alle bedrijfsvestigingen geldt dat rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van bestaande woningen en andere gevoelige functies die zich buiten het ontwikkelingsgebied bevinden. Vanuit deze functies zal op het bedrijventerrein inwaarts worden gezoneerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende richtafstanden tot de plaats van de woning:

- categorie 3: minimumafstand 100 meter
- categorie 4: minimumafstand 300 meter.

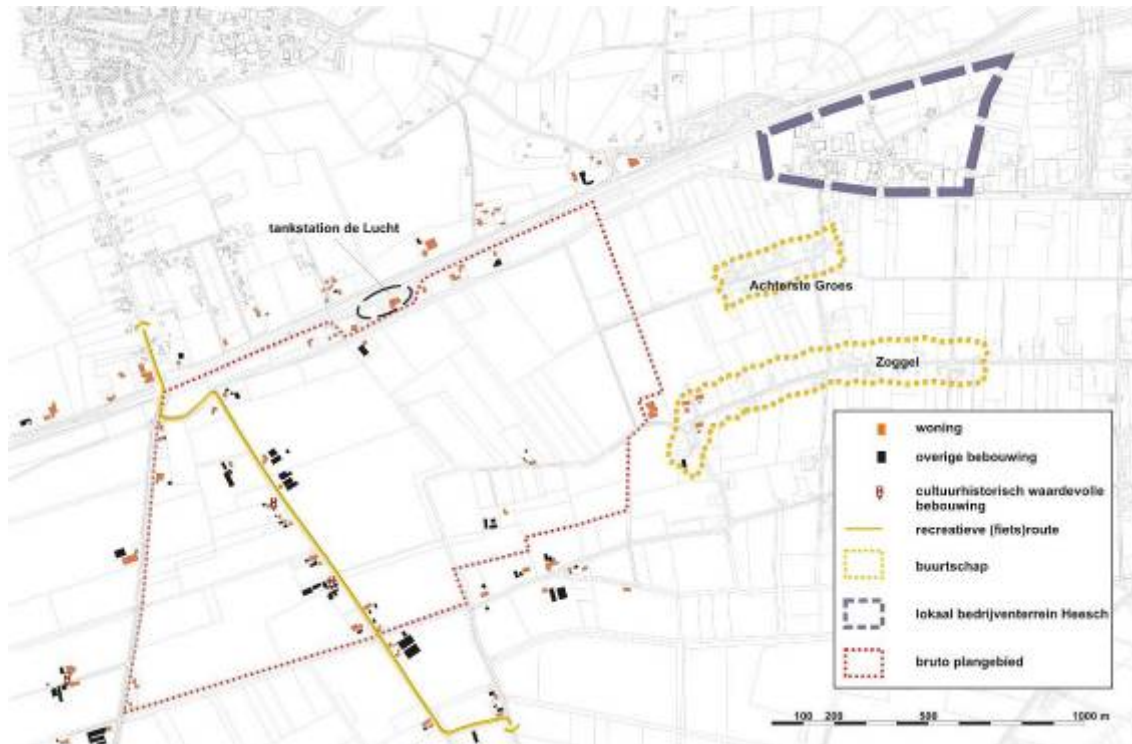
### *Randvoorwaarden*

- op het bedrijventerrein Heesch-West wordt geen woonfunctie toegestaan. Dit geldt ook voor te verplaatsen bedrijven uit nabije kernen.
- zelfstandige kantoren worden evenmin toegestaan;
- op het bedrijventerrein Heesch-West wordt gezoneerd naar milieucategorie en naar kavelmaten.

### *Uitgangspunten*

- er wordt in eerste instantie een inwaartse zonering toegepast vanuit de bestaande woningen buiten het bedrijventerrein. In een poging om het uitgeefbare oppervlak te vergroten teneinde de financiële haalbaarheid van het bedrijventerrein te verbeteren, kan worden bezien wat de effecten zijn van een uitwaartse zonering.

## 2.7. Cultuurhistorie en archeologie



Figuur 13: (Cultuurhistorische) bebouwing

### Beeldbepalende elementen

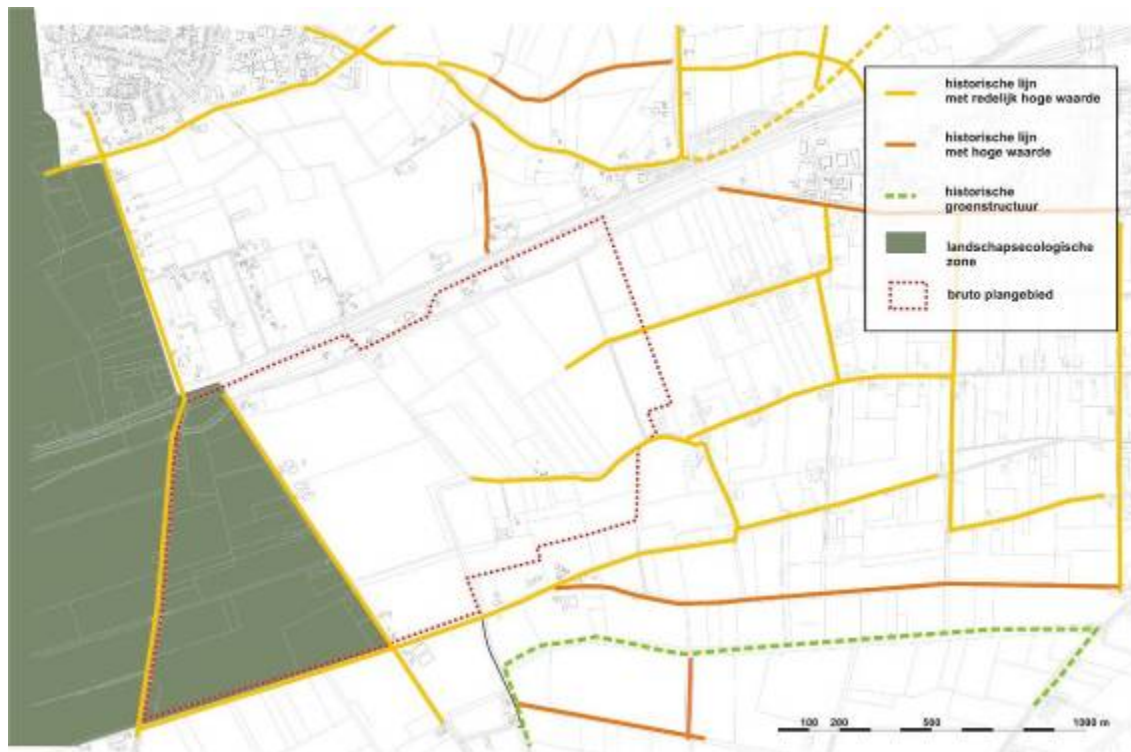
In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. De panden Koksteeg 8 en 18 zijn door de gemeente Maasdonk aangewezen als beeldbepalende panden. Aan de Raktstraat ligt een gemeentelijk monument (Zoggelsestraat 106).

### Archeologie

Tussen de Raktstraat en de Zoggelsestraat ligt een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachting. Het gaat hier om een oude es, die op een dekzandrug ligt. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of deze archeologische waarden van dusdanige kwaliteit of importantie zijn dat zij van invloed kunnen zijn op het ruimtelijke plan of de functionele invulling daarvan. Op korte termijn dient duidelijkheid te komen over de aard en de omvang van de archeologische waarde in dit deel van het ontwikkelingsgebied.

### Historisch geografisch landschap

De Koksteeg en de Weerscheut zijn cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke lijnen, evenals de Zoggelsestraat, de Raktstraat en de Achterste Groes. Het verschil tussen oost (hoog, droog, kleinschalig) en west (laag, nat, grootschalig) weerspiegelt de ontstaanswijze van het cultuurlandschap binnen het plangebied.



Figuur 14: Historische lijnen en groenstructuren

#### *Randvoorwaarden*

- De Weerscheut, de Koksteeg en de Zoggelsestraat worden als cultuurhistorisch waardevolle lijnen gehandhaafd.

#### *Uitgangspunten*

- De beeldbepalende panden aan de Koksteeg blijven zo mogelijk behouden. Dit is gekoppeld aan de randvoorwaarde dat de Koksteeg als openbare landschappelijke route door het gebied heen gehandhaafd blijft.

## 2.8. Ecologie

Het zuidelijk deel van het plangebied, langs de Vinkelsche Loop, heeft de hoogste natuurwaarde in het plangebied.

De wegbermen langs de Koksteeg en langs de A59 ter plaatse van het bedrijventerrein hebben waardevolle bermvegetatie.

Bij de Raktststraat en tussen de A59 en de Rijsche Loop komen waardevolle bosclementen voor. In de Vinkelsche Loop en de Kleine Wetering komen wettelijk beschermde vissoorten voor.



Figuur 15: Boombeplantingen

#### *Uitgangspunten*

Waar mogelijk worden bestaande natuurwaarden binnen het bedrijventerrein behouden en/of versterkt en sluiten nieuwe natuurelementen aan op bestaande waarden.

Door vestiging van bedrijven zal de verkeersbelasting ten westen van de Koksteeg toenemen. Dit gebied is aangewezen als landschapsecologische zone ("de driehoek"). Door middel van maatregelen moet worden voorkomen dat de aanwezigheid van het bedrijventerrein in dit gebied 'nevenactiviteiten' zal genereren.

Bij het inrichten van de grenzen van het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met de 'groene' uitstraling van de gemeenten Bernheze en Maasdonk.

## 2.9. Waterhuishouding

Het plangebied ligt onder een verhang: hoog in het oosten, laag in het westen.

De belangrijkste waterlopen in en in de omgeving van het plangebied zijn

- de Kleine Wetering;
- de Rijtsche Loop;
- een naamloze waterloop op de oostgrens van het bedrijventerrein;
- de Vinkelsche Loop.

Zij wateren uiteindelijk via de Grootte Wetering en de Aa af op de Zuid Willemsvaart. Deze hoofdwaterlopen zijn verbonden door schouwsloten. Onder andere langs de Koksteeg en de Raktstraat.

Het westelijke, lage deel van het plangebied is in het Waterbeheersingsplan van het Waterschap Aa en Maas aangeduid als zoekgebied voor noodopvang van pieken. Daar komt ook kwel voor.

Indien de stedelijke wateropgave voor de kern Heesch niet binnen de kern zelf kan worden opgelost, kan worden gekeken naar de randen van de stedelijke kern. Opvang binnen het totale gebied van het structuurplan Heesch-West kan een oplossing zijn. Dit betekent echter wel nog

een extra wateropgave, naast de wateropgave voor het bedrijventerrein zelf. Verder moet rekening gehouden worden met de aan de zuidkant van het bedrijventerrein gelegen Vinkelsche Loop, die is getypeerd in het Kaderrichtlijn Water. De kwaliteit van het grondwater dient te worden gewaarborgd en er moet hydrologisch neutraal worden gebouwd. Het afvalwater zal, bij voorkeur met een aparte transportleiding, naar Vinkel getransporteerd moeten worden. Delen van het plangebied zijn aangewezen als noodopvanggebied voor neerslagpieken die 1x per 10 jaar voorkomen.

Het Structuurplan geeft een “ring” van hoofdwaterlopen rond het bedrijventerrein aan. Daarnaast zijn drie retentiegebieden aangegeven, waarvan twee binnen het plangebied, in het laagste deel. Een in het Structuurplan opgenomen derde retentiebekken ten oosten van de oostelijke robuuste rand maakt deel uit van de Inrichtingsvisie voor het tussengebied tussen het bedrijventerrein en de kern Heesch. De precieze omvang en situering van deze westelijke retentiebekkens zal in een ruimtelijk ontwerp (waaruit programmatische eisen ten aanzien van de “interne berging” worden afgeleid) worden bepaald.

De benodigde waterlopen en bergingsruimte op het bedrijventerrein zelf worden gekoppeld aan de groen- en waterstructuur op de gemeentegrens tussen Bernheze en Maasdonk.

Randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding hebben ten doel de waterhuishouding te organiseren en de landschappelijke kwaliteit te verhogen.



Figuur 16: Waterhuishouding

Op basis van de beleidsnota uit 2004 hanteert het Waterschap Aa en Maas de volgende principes.

- 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;
- het 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.

Voor de berging op het bedrijventerrein geldt een norm van 105 van het totale oppervlak, of 155 van het oppervlak van de toegenomen verharding in het gebied.

Het Waterschap stelt de volgende uitgangspunten:

- 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 uitlopende of uitspoelbare bouwmaterialen.

Met het oog op landschappelijke kwaliteit geldt het volgende ten aanzien van de waterhuishouding:

*Uitgangspunten*

- de benodigde waterlopen en bergingsruimte op het bedrijventerrein zelf worden gekoppeld aan de groen- en waterstructuur op de gemeentegrens tussen Bernheze en Maasdonk.
- water koppelen aan de openbare ruimte (lieft aan de hoofdstructuur);
- waterberging centraal in plangebied;
- een deel van de waterberging in de westelijke randzone; geen waterberging in de (hoge) oostelijke randzone.

## 2.10. Fasering

Het bedrijventerrein zal gefaseerd worden ontwikkeld. Hoe deze fasering zal zijn, zowel naar tempo als naar richting (oost-west, west-oost, noord-zuid, combinatie hiervan) zal in het MER en in het bestemmingsplan worden onderzocht. Naar verwachting is de fasering in hoge mate afhankelijk van:

- de vraag naar kavels (groot, klein, categorie 3 of 4) en het tempo van gronduitgifte elders in Waalboss oost;
- de hoofdontsluitingsstructuur (direct of parallel);
- de optimalisatie van de waterhuishouding;

In het aanvullende onderzoek zullen de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten worden gehanteerd:

*Randvoorwaarden*

in elke fase dienen voldoende grote en kleine percelen, bestemd voor milieucategorie 3 en 4 beschikbaar te zijn.

in elke fase moet aan de lokale wateropgaven worden voldaan en mag geen belemmering worden opgeworpen tegen de regionale wateropgave;

in het gebied zal vanuit het ontwerp (segmentering, exploitatie, clustering e.d.), op Maasdonks grondgebied een cluster van bedrijfsvestiging mogelijk worden gemaakt, dat op redelijk korte termijn na de start van de uitgifte op planeconomische en stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd, en gelijk oploopt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein als geheel.

*Uitgangspunten*

getracht wordt met een gerichte fasering de bestaande en potentiële waarden in het gebied zo veel mogelijk te behouden dan wel te ontwikkelen;

na elke fase dient het dan ontwikkelde gedeelte te kunnen worden 'afgerond'.

### 3. Resumé

31

Onderstaand wordt het overzicht gegeven van de in deze nota genoemde Randvoorwaarden en Uitgangspunten.

#### **Algemeen**

##### *Randvoorwaarden*

- de aangegeven grenzen van het bruto bedrijventerrein zijn hard;
- de westgrens van de rand aan de oostzijde van het gebied is hard.

##### *Uitgangspunten*

- er wordt een financieel haalbaar plan ontwikkeld, waarbij enige flexibiliteit in de onderlinge verhoudingen tussen de oppervlakten van de randzones en het bedrijventerrein mogelijk is.

#### **Begrenzing**

##### **Oostelijke begrenzing**

###### *Randvoorwaarden*

- uiterste oostgrens van uitgeefbaar bedrijfsterrein ligt op de verbindingssloot tussen de Raktstraat en de Rijtsche Loop. Dit is tevens de uiterste westgrens van de robuuste zone;
- oostgrens van de robuuste zone op ca. 50 meter ten oosten van de verbindingssloot tussen de Raktstraat en de Rijtsche Loop, nader te bepalen;
- ten zuiden van de Raktstraat loopt de oostgrens van het bedrijventerrein op de verbindingssloot tussen de Raktstraat en de Zoggelsestraat. Het Structuurplan geeft hier een groenzone op de grens aan; deze maakt deel uit van het (bruto) bedrijventerrein.

##### **Westelijke begrenzing**

###### *Randvoorwaarden*

- het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut dient voor het regionale bedrijventerrein ontwikkeld te worden vanwege de aangetoonde behoefte;
- dit gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg zal in aansluiting op het ten westen van de Weerscheut gelegen open gebied zodanig ingericht worden, dat al vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt ingespeeld op deze landschapsecologische zone;
- in het zuidelijke deel van het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut zal een regionale waterberging dienen te worden gerealiseerd.

###### *Uitgangspunten*

- er komt een integraal ruimtelijk ontwerp voor de landschapsecologische zone en het regionale bedrijventerrein tot stand;
- er komt een zorgvuldig afwegingskader waaraan de bedrijven in dit gebied zullen worden getoetst bij hun vestiging.

##### **Zuidelijke begrenzing**

###### *Randvoorwaarden*

- in deze zuidelijke zone komt een robuuste groene zoom tot stand.

###### *Uitgangspunten*

- de hier aanwezige woningen en agrarische bedrijven blijven gehandhaafd.

##### **Noordelijke begrenzing**

###### *Randvoorwaarden*

- aan deze zijde komt de presentatie zijde met mogelijke zichtzone van het bedrijventerrein;
- de Bosschebaan blijft als verbinding voor lokaal en agrarisch verkeer gehandhaafd;

- de verzorgingsplaats De Lucht blijft in dat trajectdeel van de A59 liggen.

#### *Uitgangspunten*

- de huidige locatie van De Lucht dient afgewogen te worden tegen de randvoorwaarden betreffende de mogelijke zichtlocatie van het bedrijventerrein aan de zijde van de A59 en de keuze voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

### **(Ruimtelijke) kwaliteit en representatie**

#### *Randvoorwaarden*

- het hoogwaardige karakter dient tot uitdrukking te komen in de dimensionering en inrichting van de openbare ruimte, zodanig dat sprake is van een duidelijke representatiezone aan de zichtzijde van het bedrijventerrein, vanaf de hoofdentree tot een centraal punt op het bedrijventerrein. Dit centrale punt dient zodanig te worden gekozen dat het bijdraagt aan de oriëntatie van de bezoekers en tevens een verblijfsplek kan vormen voor degenen die dagelijks op het bedrijventerrein aanwezig zijn.

#### *Uitgangspunten*

- gestreefd wordt naar efficiënt meervoudig grondgebruik, waarbij sprake is van integratie van parkeerruimte in, op en onder gebouwen, het uitwisselen van parkeer- manoeuvreer- en opslagruimte tussen bedrijven onderling (clustering van buitenruimten) en het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 22 tot 25 meter wanneer sprake is van functioneel meervoudig ruimtegebruik.

### **'De driehoek'**

#### *Randvoorwaarden*

- er dient in de driehoek een regionale waterberging tot stand gebracht te worden in de zuidwesthoek van het gebied;
- de driehoek maakt deel uit van de landschapsecologische zone van het gebied tussen Geffen en Nuland;
- voor de hier te vestigen bedrijven zullen aanvullende vestigingsvoorwaarden gelden.

#### *Uitgangspunten*

- meervoudig ruimtegebruik in regionale waterbergingsgebieden dient nagestreefd te worden;
- het plan voor de landschapsecologische zone dient zoveel mogelijk in samenhang met het plan voor de inrichting van het bedrijventerrein tot stand te komen.

### **De Koksteeg**

#### *Randvoorwaarden*

- de Koksteeg wordt als landschappelijk waardevolle weg en recreatieve fietsroute behouden.

#### *Uitgangspunten*

- uitgegaan wordt van twee mogelijkheden: een optimaal behoud van de Koksteeg als landschappelijk waardevolle weg en een minimalisatie daarvan in een poging om de financiële haalbaarheid van het bedrijventerrein te verbeteren.

### **Zichtzone Bosschebaan**

#### *Randvoorwaarden*

- de zone langs de A59 wordt ontworpen als zichtzone met een aantal zichtlocaties. De bebouwing in deze zone is hoogwaardig en geeft geluidreductie.

#### *Uitgangspunten*

- de presentatie van de afzonderlijke bedrijven is belangrijk, maar zeker ook de presentatie van het bedrijventerrein als geheel. In het ontwerp van deze rand is het belangrijk dat de eenheid van het terrein wordt gecombineerd met een mate van individualiteit per bedrijf;

- met behulp van rooilijnafbakening, beperking van de bouwhoogte en beeldkwaliteitsvoorschriften over het materialiseren en logogebruik dient voor de A59 een representatief, overwegend groen en visueel terughoudend beeld van het bedrijventerrein te worden bereikt. Om intensief ruimtegebruik te stimuleren, worden hier ook kleinere kavels toegestaan. Zaken als het aaneenbouwen en integreren van functies (in het gebouw parkeren, opslag en stalling) worden hiermee gestimuleerd. Daarnaast dient een landschapsplan voor de zone tussen de Bosschebaan en de bedrijven opgesteld te worden.

### **Programma**

#### *Randvoorwaarden*

- Er dient een uitgifteprotocol voor nieuwe bedrijfsvestiging te worden toegepast. Dit om te voorkomen dat grote delen bedrijfsterrein als 'strategische reserve' braak komen te liggen.

#### *Uitgangspunten*

- Ten behoeve van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik wordt gestreefd naar ruimtelijke clustering van bedrijfskavels, zodat collectief gebruik van onbebouwde bedrijfsgrond (voor o.a. parkeren en manoeuvreren) mogelijk wordt.

### **Verkeer**

#### *Randvoorwaarden*

- de verkeersontsluiting van het bedrijventerrein zal zo direct mogelijk en op logische wijze op de A59 tot stand dienen te komen;
- zoekverkeer en sluipverkeer dienen in de kern Heesch vermeden te worden;
- bij de parallelontsluiting zal de Bosschebaan vormgegeven worden als gebiedsontsluitende weg (80 km/uur) met aanvullende voorzieningen;
- de Bosschebaan dient dan ook langs de A59 doorgetrokken te worden tot de aansluiting Cereslaan, en er zal hier een verkeersregelingsinstallatie nodig zijn;
- bedrijven dienen zelf te voorzien in parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein;
- parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de richtlijnen voor niet stedelijke zones (ASVV 2004, CROW 2004);
- bestaande relaties voor langzaamverkeer dienen gehandhaafd te blijven.

#### *Uitgangspunten*

- bundeling van verkeersstromen op het bedrijventerrein is om reden van oriëntatie gewenst;
- de hoofdtoegangsweg zal als een gebiedsontsluitende weg (50 km/uur) vormgegeven worden
- bij een directe aansluiting op de A59 (model 1) kan de Bosschebaan in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven;
- uitwisseling parkeerruimte (kortverblijf en bezoekers) wordt middels parkmanagement nagestreefd;
- bedrijfsauto's dienen zoveel mogelijk aan het directe zicht te worden onttrokken.

### **Milieu en zonering**

#### *Randvoorwaarden*

- op het bedrijventerrein Heesch-West wordt geen woonfunctie toegestaan. Dit geldt ook voor te verplaatsen bedrijven uit nabije kernen.
- zelfstandige kantoren worden evenmin toegestaan;
- op het bedrijventerrein Heesch-West wordt gezoned naar milieucategorie en naar kavelmaten.

#### *Uitgangspunten*

- er wordt in eerste instantie een inwaartse zonering toegepast vanuit de bestaande woningen buiten het bedrijventerrein. In een poging om het uitgeefbare oppervlak te vergroten teneinde de financiële haalbaarheid van het bedrijventerrein te verbeteren, kan worden gezien wat de effecten zijn van een uitwaartse zonering.

## **Cultuurhistorie en archeologie**

### *Randvoorwaarden*

- De Weerscheut, de Koksteeg en de Zoggelsestraat worden als cultuurhistorisch waardevolle lijnen gehandhaafd.

### *Uitgangspunten*

- De beeldbepalende panden aan de Koksteeg blijven zo mogelijk behouden. Dit is gekoppeld aan de randvoorwaarde dat de Koksteeg als openbare landschappelijke route door het gebied heen gehandhaafd blijft.

## **Natuurwaarden**

### *Uitgangspunten*

- Waar mogelijk worden bestaande natuurwaarden binnen het bedrijventerrein behouden en/of versterkt en sluiten nieuwe natuurelementen aan op bestaande waarden.
- Door vestiging van bedrijven zal de verkeersbelasting ten westen van de Koksteeg toenemen. Dit gebied is aangewezen als landschapsecologische zone ("de driehoek"). Door middel van maatregelen moet worden voorkomen dat de aanwezigheid van het bedrijventerrein in dit gebied 'nevenactiviteiten' zal genereren.
- Bij het inrichten van de grenzen van het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met de 'groene' uitstraling van de gemeenten Bernheze en Maasdonk.

## **Waterhuishouding**

### *Uitgangspunten*

- de benodigde waterlopen en bergingsruimte op het bedrijventerrein zelf worden gekoppeld aan de groen- en waterstructuur op de gemeentegrens tussen Bernheze en Maasdonk.
- water koppelen aan de openbare ruimte (liefst aan de hoofdstructuur);
- waterberging centraal in plangebied;
- een deel van de waterberging in de westelijke randzone; geen waterberging in de (hoge) oostelijke randzone.

## **Fasering**

### *Randvoorwaarden*

- in elke fase dienen voldoende grote en kleine percelen, bestemd voor milieucategorie 3 en 4 beschikbaar te zijn.
- in elke fase moet aan de lokale wateropgaven worden voldaan en mag geen belemmering worden opgeworpen tegen de regionale wateropgave;
- in het gebied zal vanuit het ontwerp (segmentering, exploitatie, clustering e.d.), op Maasdonks grondgebied een cluster van bedrijfsvestiging mogelijk worden gemaakt, dat op redelijk korte termijn na de start van de uitgifte op planeconomische en stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd, en gelijk oploopt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein als geheel.

### *Uitgangspunten*

- getracht wordt met een gerichte fasering de bestaande en potentiële waarden in het gebied zo veel mogelijk te behouden dan wel te ontwikkelen;
- na elke fase dient het dan ontwikkelde gedeelte te kunnen worden 'afgerond'.

*Literatuur*

1. Structuurplan Regionaal bedrijventerrein Heesch-West. Gemeenten Maasdonk en Bernheze. 2006.
2. Milieurapport Strategische Milieubeoordeling (SMB) Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West. BRO, 2005.
3. Beoordeling Milieurapport Strategische Milieubeoordeling (SMB) Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West. Commissie voor de milieueffectrapportage, 2005
4. Besluit van 16 augustus 2006 tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage 1994 (uitvoering richtlijnen nrs. 2001/42/EG en 2003/35/EG). Staatsblad 388, 2006
5. Programma Werken. Stedelijke Regio Waalbos, 2002
6. Streekplan Noord-Brabant, Brabant in balans. Provincie Noord-Brabant, 2002
7. Uitwerkingsplan Waalboss. Provincie Noord-Brabant, 2004
8. Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen. Pouderoyen Compagnons, 2001
9. Handreiking ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen. Architecture Research Institute, 2002
10. Bernheze op Koers, Structuurvisie Plus. Gemeente Bernheze, 2003
11. Eindrapport quickscan regionaal bedrijventerrein Waalboss oost. Gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch, Maasdonk en Oss, 2004
12. Brief PPC-advies Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West
13. Raadsbesluit Vaststelling van het Structuurplan en aanvaarding van de Strategische Milieubeoordeling Regionaal bedrijventerrein Heesch-West d.d. 1-3-2006, gemeente Maasdonk
14. Raadsbesluit Vaststelling van het Structuurplan en aanvaarding van de Strategische Milieubeoordeling Regionaal bedrijventerrein Heesch-West d.d. 1-3-2006, gemeente Bernheze