

# Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West





## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding Structuurplan	5
1.2 Doel Structuurplan	7
1.3 Proces	7
1.3.1 Keuze voorkeursmodel	7
1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling	10
1.3.3 Van Voorontwerp naar Ontwerp Structuurplan	10
1.3.4 Van Ontwerp naar vastgesteld Structuurplan	11
1.4 Juridische status en procedure	12
1.5 Leeswijzer	13
<b>2. BELEIDSKADERS</b>	<b>15</b>
2.1 Inleiding	15
2.2 Streekplan en uitwerkingsplan Waalboss	15
2.3 Waterbeleid	18
2.3.1 Rijksbeleid	18
2.3.2 Provinciaal beleid	18
2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas	19
2.3.4 Gemeentelijk beleid	21
2.4 Andere relevante beleidskaders	22
<b>3. PROGRAMMA VAN EISEN</b>	<b>25</b>
3.1 Inleiding	25
3.2 Programmatische eisen	25
3.3 Ruimtelijke eisen	30
3.4 Verkeerstechnische eisen	34
3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid	35
3.6 Financiële eisen	36
3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied	37
<b>4. MOTIVERING</b>	<b>39</b>
4.1 Inleiding	39
4.2 Beschrijving en waardering van het plangebied	39
4.3 Modelontwikkeling	41
4.3.1 Dilemma's	41
4.3.2 Ruwe modellen	41
4.3.3 Van negen naar vijf modellen	43

4.3.4 Naar een voorkeursmodel	45
4.4 Varianten binnen de modellen	47
<b>5. HET PLAN</b>	<b>49</b>
5.1 Toekomstvisie op het plangebied en zijn omgeving	49
5.1.1 Begrenzing en positionering van het tussengebied	49
5.1.2 Het tussengebied als buffer en als opvang voor toekomstige ontwikkelingen	50
5.1.3 De zones zoals aangegeven op de Structuurplankaart	51
5.2 De integrale wateropgave	57
5.3 Overige planaspecten	58
5.4 Beschrijving van het voorkeursmodel	61
5.4.1 Inleiding	61
5.4.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel	61
5.4.3 Robuuste randen	63
5.4.4 Ontsluiting	67
5.4.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering	69
5.4.6 Facility-zone	71
5.4.7 Duurzaamheid	71
<b>6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN</b>	<b>73</b>
<b>7. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>75</b>
7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	75
7.2 De vigerende bestemmingsplannen	75
7.3 Vergelijking met structuurplan	76
<b>8. UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>79</b>
8.1 De te volgen procedures, te nemen besluiten etc.	79
8.2 Economische uitvoerbaarheid	79
8.3 Nadere uitwerkingen	81
<b>9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</b>	<b>87</b>
9.1 Inleiding	87
9.2 Verslag vooroverleg en inspraak	87
9.3 Beantwoording zienswijzen	89



## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Doorsneden en referentiebeelden robuuste randen

Bijlage 2: Bouwstenen visie 'tussengebied'

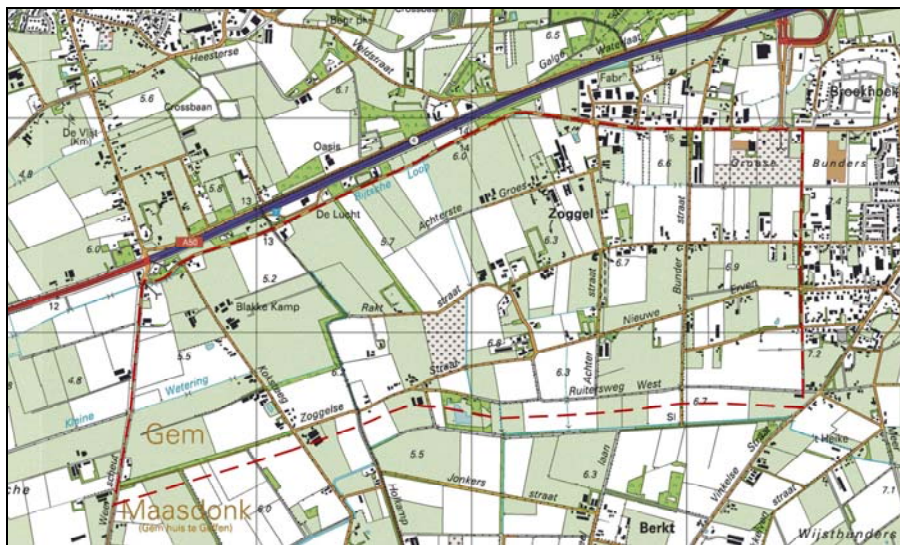
Bijlage 3: Memo over behoefte aan regionaal bedrijventerrein

Bijlage 4: Waterparagraaf

## Zoekgebied Streekplan



## Plangebied



(In de kaartenbijlage zijn topografische kaarten van meerdere schaalniveaus en een topomienkaart toegevoegd.)

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding Structuurplan

De gemeenten Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss 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 bevoegd gezag.

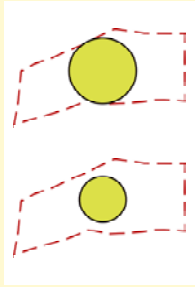
In het Streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto. Om de ontwikkeling van dit bedrijventerrein mogelijk te maken hebben de vier betrokken gemeenten onder andere een intentieovereenkomst afgesloten en is door Bernheze en Maasdonk voorkeursrecht gevestigd en gestart met de 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. Het Structuurplan 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 voorliggend Structuurplan 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 Bosschebaan en de zuidkant volgt de grens de plankaat van de stedelijke regio Waalboss (de gegraven Vinkelse Loop). Het plangebied heeft een totale omvang van circa 380 hectare.

## De dilemma's

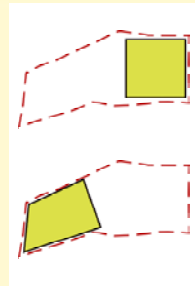
ВЯО



- denken vanuit het programma of
- denken vanuit het plangebied
- waar ligt het accent?

## De dilemma's

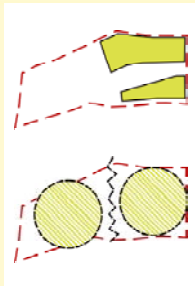
ВЯО



- tegen Heesch aan of
- van Heesch af
- wat gebeurt er met de rest van het plangebied?

## De dilemma's

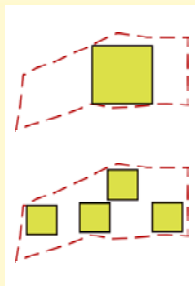
ВЯО



- 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

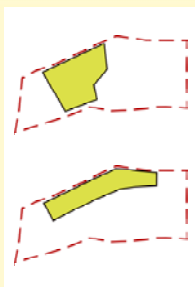
ВЯО



- 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)

## 1.2 Doel Structuurplan

Met dit Structuurplan wordt de eerste stap gezet om invulling te geven aan de, door provincie en gemeenten bestuurlijk geaccordeerde, wens in het plangebied ruimte te vinden voor een regionaal bedrijventerrein van 125 hectare bruto. Met dit Structuurplan willen de gemeenten Bernheze en Maasdonk als bevoegd gezag richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. 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.

Het Structuurplan beperkt zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting het gebied zich de komende 10 tot 15 jaar kan ontwikkelen en bevat belangrijke uitgangspunten voor 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 Structuurplan wordt de komende jaren uitgewerkt in een meer gedetailleerde visie c.q. stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in bestemmingsplannen.

## 1.3 Proces

### 1.3.1 Keuze voorkeursmodel

#### Stappen in het traject

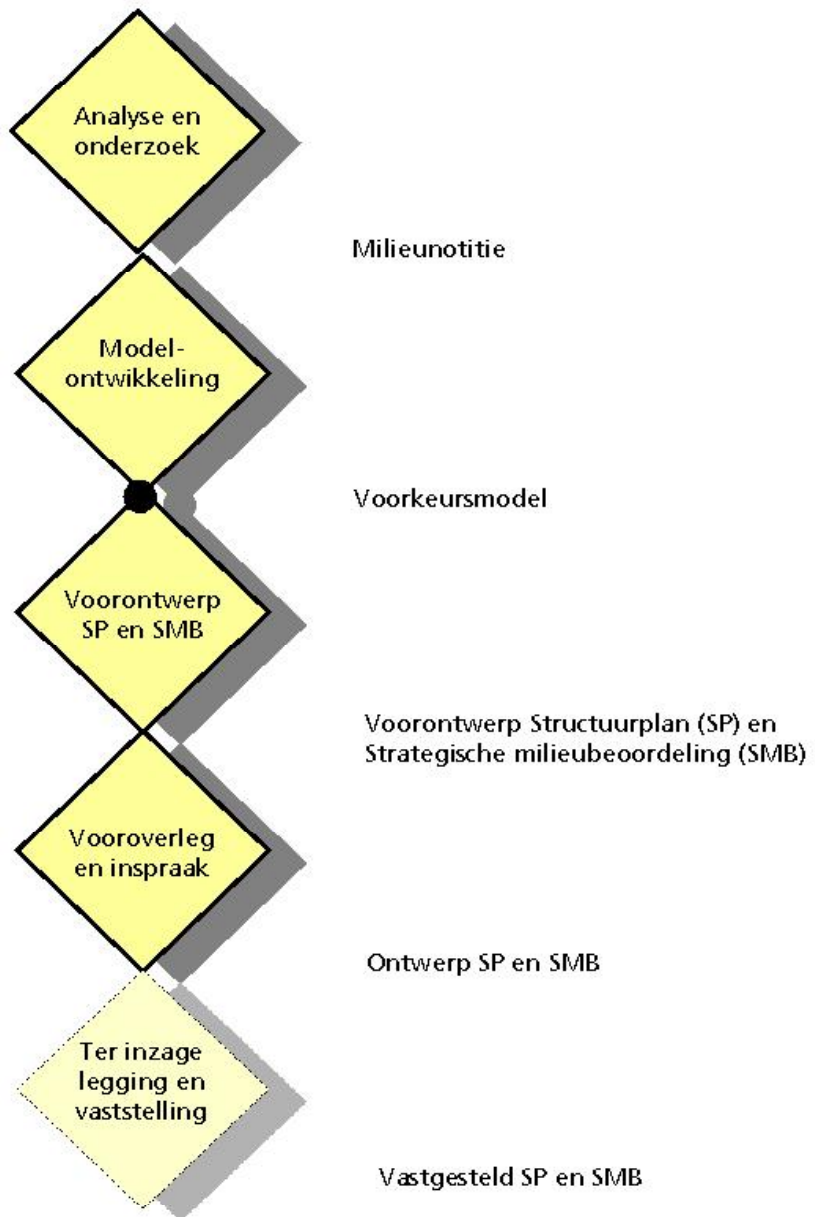
De opgave voor het op te stellen Structuurplan is de inpassing van circa 125 hectare bruto regionaal bedrijventerrein in een plangebied van circa 380 hectare. De bepalende stap in het traject om te komen tot een Structuurplan was de keuze voor het voorkeursmodel. Hierbij ging het vooral om het vaststellen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

1. Het beschrijven van de huidige situatie, waardering, beleidskaders en ontwikkelingen aan de hand van een lijst met relevante planvormingsaspecten (terug te vinden in hoofdstuk 2 en 4 van de Strategische Milieubeoordeling).
2. Het ontwerpen van een aantal grove ontwikkelingsmodellen door bepaalde (combinaties van) planvormingsaspecten als vertrekpunt te nemen.
3. Het ontwerpen van een aantal mogelijke ontwikkelingsmodellen en keuze van het voorkeursmodel door de stuurgroep (hoofdstuk 4 van het Structuurplan).

Bij het beschrijven en waarderen 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 is inzicht ontstaan in de aandachtspunten die meegenomen dienden worden bij het opstellen van de modellen.

**Procedur stappen**

**Producten**



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<sup>1</sup> hebben hun kennis en ervaring ingebracht in twee breed opgezette workshops<sup>2</sup>. 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 vergaderingen<sup>3</sup> en zijn de bewoners geïnformeerd tijdens een speciale bewonersavond<sup>4</sup>. Ook is er een klankbordgroep ingesteld die twee maal bijeen is geweest<sup>5</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> Met het waterschap is op 2 juni 2005 ambtelijk een overleg geweest over de concept waterparagraaf ten behoeve van het Voorontwerp Structuurplan. De aangepaste waterparagraaf is vervolgens toegestuurd en het waterschap heeft laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben.

<sup>2</sup> Deze hebben plaatsgevonden op 7 en op 27 april 2005.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Deze heeft plaatsgevonden op 18 april 2005.

<sup>5</sup> 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 Waalboss en de Kamer van Koophandel Oost Brabant.

Tot slot heeft de stuurgroep ook een plantoelichting aan de gedeputeerden van de provincie Noord-Brabant<sup>6</sup> gehouden 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 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 Milieubeoordeling<sup>7</sup> 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 (het zogenoemde model Mid-west dat is vervat in dit Structuurplan) op de planvormingsaspecten zijn beschreven in de Strategische milieubeoordeling en daarin vergeleken met model Noord (zie verder hoofdstuk 4 van de Strategische Milieubeoordeling).

### **1.3.3 Van Voorontwerp naar Ontwerp Structuurplan**

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties op het Voorontwerp Structuurplan en door voortschrijdend inzicht, onder andere door de globale doorrekening van de financiële consequenties van het Voorontwerp Structuurplan, heeft de stuurgroep besloten bij de stap van Voorontwerp naar Ontwerp het Voorontwerp Structuurplan op een aantal punten aan te passen. Op basis van de doorrekening heeft een finan-

---

<sup>6</sup> Dit overleg heeft plaatsgevonden op 20 mei 2005.

<sup>7</sup> Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West, BRO Vught, juni 2005 (als separate bijlage bijgevoegd).



ciële optimalisatie plaatsgevonden en is gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden voor planoptimalisatie. Een toelichting op de financiële doorrekeningen is opgenomen in hoofdstuk 8, de resultaten van vooroverleg en inspraak staan beschreven in hoofdstuk 9. De aanbevelingen van de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie MER) zijn tevens verwerkt in de Strategische Milieubeoordeling.

#### **Ruimtelijke aanpassingen ten aanzien van de begrenzing van het plangebied**

De begrenzing van het plangebied is dusdanig aangepast dat de aansluiting op de A59 en het ontwikkelen van de zone langs de zuidzijde van de A59 en langs de parallelweg over bedrijventerrein Cereslaan binnen de plangrens vallen. Ook zijn de gebieden die ingezet kunnen worden om de bebouwde kom van Heesch af te ronden binnen het plangebied opgenomen. De zuidgrens van het plangebied valt nu samen met de Ruitersdam en de Ruitersdam West.

#### **Ruimtelijke aanpassingen ten aanzien van de begrenzing van het bedrijventerrein**

De westgrens van het bedrijventerrein is onveranderd gebleven. De zuidgrens is ten westen van de Koksteeg iets opgeschoven tot de Kleine Wetering, ten oosten van de Koksteeg is de grens iets noordelijker gelegd om bestaande eigendommen minder ongunstig te doorsnijden en ruimere mogelijkheden te houden ten aanzien van woningen en een buffer aan de zuidzijde van het terrein. De oostgrens is gewijzigd. De bestaande boomkwekerij ten zuiden van de Raktstraat is gehandhaafd, tussen de Raktstraat en de Achterste Groes is een bredere zone voor waterretentie gereserveerd (verschuiving van de grens van circa 75 meter naar het oosten), tussen de Achterste Groes en de Bossche Baan is het bruto terrein circa 150 meter oostwaarts opgeschoven (netto bedrijfskavels 110 meter). Hierdoor is de afstand van de laatste woonbebouwing aan de Achterste Groes tot de rand van het bedrijventerrein 150 meter geworden en de afstand tot de netto bedrijfskavels 300 meter. De noordgrens van het bedrijventerrein zelf is onveranderd gebleven. Het bruto bedrijventerrein is door deze veranderingen iets verkleind (van circa 114 naar circa 109 hectare).

#### **Andere ruimtelijke aanpassingen**

De aansluiting van de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein op de A59 is anders vormgegeven en iets opgeschoven. Verder is de hoofdontsluiting zelf iets gewijzigd (meer centraal op het terrein) en is een deel van de waterretentie verschoven (het totale oppervlak daarvan is iets verkleind, een deel van de waterhuishoudingsopgave zal op de bedrijfskavels zelf moeten worden opgelost). De gebieden uit het Voorontwerp Structuurplan met de aanduiding 'gemengd gebied' zijn in het Ontwerp Structuurplan nader gedifferentieerd.

### **1.3.4 Van Ontwerp naar vastgesteld Structuurplan**

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen op het Ontwerp Structuurplan en op basis van nader overleg en onderzoek, met name naar de invulling van het

tussengebied, de inpassing van de wateropgave, de economische haalbaarheid en de ontsluitingsstructuur, heeft de stuurgroep besloten het ontwerp Structuurplan op een aantal punten aan te passen. De hoofdpunten uit de zienswijzen op het Ontwerp Structuurplan staan beschreven in hoofdstuk 9. De beantwoording en kopieën van alle ingediende zienswijzen zijn opgenomen in een separate bijlage "Inspraak, vooroverleg en zienswijzen".

In het Stuurgroepoverleg van 14 december 2005 zijn de financiële consequenties van het Ontwerp Structuurplan (het aanleggen van het regionale bedrijventerrein en de noodzakelijke investeringen daarvoor) nader inzichtelijk gemaakt en zijn enkele optimalisaties voorgesteld. Daarop is discussie ontstaan over het al dan niet overnemen van deze optimalisaties. Uiteindelijk heeft deze discussie geleid tot de volgende aanpassingen van het Ontwerp Structuurplan naar een vastgesteld Structuurplan:

- De oostgrens van het *netto* bedrijventerrein is ter hoogte van de Achterste Groes teruggelegd naar het westen, conform het *Voorontwerp* Structuurplan.
- Wel is aan de oostzijde van het vastgesteld Structuurplan ten opzichte van het *Voorontwerp* Structuurplan meer ruimte voor waterretentie gereserveerd (evenveel als in het *Ontwerp* Structuurplan).
- Er is besloten in tegenstelling tot het oorspronkelijke programma van eisen toch een zichtlocatie te creëren langs de A59, waardoor de dijk uit het ontwerp is verdwenen en deze plek volledig uitgeefbaar is gemaakt ten behoeve van bedrijvigheid, en het landmark niet langer nodig is.
- Om bewoners van de Koksteeg en Weerscheut tegemoet te komen is besloten de gehele driehoek Weerscheut – Koksteeg – Ruitersdam, met uitzondering van de woningen in de uiterste zuidwesthoek op te nemen in het bruto bedrijventerrein, alsmede het gedeelte op Maasdonks grondgebied ten oosten van de Koksteeg en ten noorden van de Zoggelsestraat. Dit gebied wordt deels ingezet voor bedrijvigheid, deels voor waterretentie en deels voor groen.

Verder is in het vastgesteld Structuurplan een veel uitgebreidere visie weergegeven op het overige deel van het plangebied tussen de westrand van Heesch en het bedrijventerrein Heesch-West. Deze is opgenomen in hoofdstuk 5.

## 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) van toepassing is op de voorbereiding van het structuurplan. Tegen het ontwerp structuurplan 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 dat hoofdstuk wordt de vraag beantwoord wat het voorkeursmodel inhoudt en wat de toekomstvisie 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 dat hoofdstuk wordt verwezen naar de effectbeschrijvingen van de Strategische Milieubeoordeling. Hoofdstuk 7 behandelt de juridische aspecten, bekijkt op hoofdlijnen de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan, en maakt een vergelijking met de gewenste ontwikkelingen. Uitvoeringsaspecten zoals de te zetten vervolgstappen, economische uitvoerbaarheid, fasering en andere technische uitwerkingen worden in hoofdstuk 8 beschreven. De resultaten van het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzen zijn in het afsluitende hoofdstuk 9 opgenomen.

Verder zijn er enkele separate bijlagen (zie colofon):

- de kaartenbijlage (ongewijzigd);
- de Strategische Milieubeoordeling (ongewijzigd);
- de reacties uit de inspraak en het vooroverleg en de zienswijzen.

Ten opzichte van het Ontwerp Structuurplan zijn in het vastgesteld Structuurplan de volgende hoofdstukken op een aantal punten gewijzigd of aangevuld:

- hoofdstuk 1. Inleiding;
- hoofdstuk 5. Het plan;
- hoofdstuk 8. Uitvoeringsaspecten;
- hoofdstuk 9. Resultaten van vooroverleg en inspraak;
- bijlagen.

## 2. BELEIDSKADERS

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de relevante 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 Streekplan<sup>8</sup> 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 Waalboss<sup>9</sup> 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.

Uit de meest recente behoefteramingen van het CPB<sup>10</sup> blijkt dat de bedrijventerreinbehoefte voor Brabant als geheel lager uitvalt dan de ramingen die zijn gebruikt bij de totstandkoming van het Streekplan. Omdat nu nog onduidelijk is op welke wijze deze nieuwe berekeningen naar de verschillende Brabantse regio's zullen worden doorvertaald hebben de gemeenten besloten de huidige uitgangspunten voor het Structuurplan te handhaven. Wel zal extra nadruk worden gelegd op een qua fasering en uitgifte flexibel plan om in te kunnen spelen op mogelijke beleidswijzigingen of op een eventuele lagere vraag vanuit het bedrijfsleven.

---

<sup>8</sup> Streekplan Noord-Brabant, Brabant in Balans, 's-Hertogenbosch, februari 2002.

<sup>9</sup> Uitwerkingsplan Waalboss, 's-Hertogenbosch, december 2004.

<sup>10</sup> De vraag naar ruimte voor economische activiteiten tot 2040, Bedrijfslocatiemonitor, Centraal Planbureau, december 2005.

Het realiseren van een grootschalig bedrijventerrein 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, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss gevraagd een strategische visie op te stellen waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied wordt uitgewerkt (deze visie is in dit Structuurplan vastgelegd).

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 (= dit Structuurplan) 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 noodzakelijk is. Bij de afweging omtrent een dergelijke verschuiving zal uitdrukkelijk de ontwikkeling van de landschapsontwikkelingszone en de aanwezige waarde van een deel van het plangebied als 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.

#### **Uitwerkingsplan Waalboss**

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 van de provincie om een nieuw bedrijventerrein binnen deze locatie 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 Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss voor het ontwikkelen van het regionaal bedrijventerrein Heesch-West. De belangen van de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss liggen met name op het programmatische en financiële vlak. Zij hechten vooral waarde aan het realiseren van (kwantitatief en kwalitatief) voldoende bedrijventerrein in de regio. 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 (ruimtelijk) 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 (zie hoofdstuk 5 van zowel het Structuurplan als de Strategische Milieubeoordeling).

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 voorliggend 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

De Nota Ruimte hanteert de 'lagenbenadering' die stelt dat de ruimte uit drie lagen bestaat, namelijk de ondergrond (water en bodem), de netwerken en de occupatie-laag. Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot 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: 1. vasthouden – bergen – afvoeren en 2. 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 1<sup>e</sup> kaart (elementen van de onderste laag, linksonder) staat het grondwaterwingebied bij Nuland aangegeven (blauwe contouren). 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, maar deels binnen het roze gebied (waterpotentiegebied). De arcering staat voor zoekgebied regionale waterberging (hiervan valt een klein deel ten westen van de Koksteeg binnen het plangebied). De ruimtelijke hoofdstructuur (2<sup>e</sup> kaart, rechtsonder) geeft geen directe waterfuncties aan.

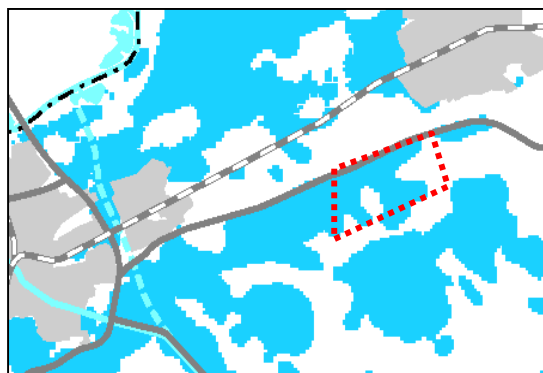




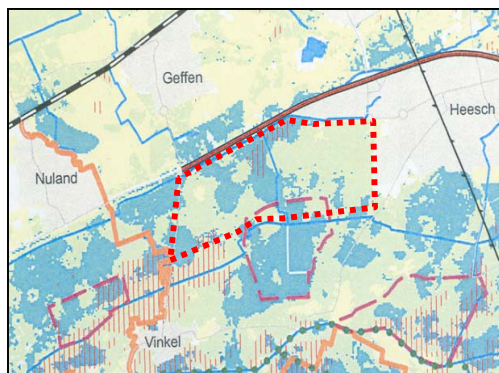
Een van de leidende principes in het Streekplan is meer aandacht voor de onderste lagen. In het streekplan van Noord-Brabant wordt het noordelijk gebied van het plangebied aangeduid als waterpotentiegebied. Het betreft het gebied tussen de Bossche Baan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat.

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 3<sup>e</sup> kaart aangegeven. De aanduiding 'potentieel nat gebied' is een aanduiding ten behoeve van 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.



3<sup>e</sup> kaart



4<sup>e</sup> kaart

### 2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas

#### Waterkansenkaart

De Waterkansenkaart (4<sup>e</sup> kaart) geeft een 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.

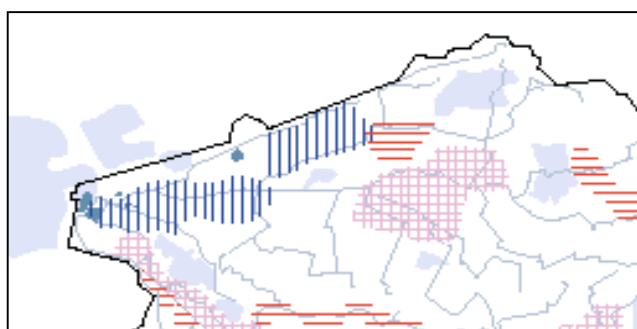
De blauwgroene en lichtgroene kleur dekken vrijwel het gehele plangebied en geven de GHG aan (gemiddeld hoogste grondwaterstand). Blauwgroen betekent een GHG van ondieper dan 50 cm onder maaiveld. Deze gebieden zijn nagenoeg ongeschikt door ondiepe grondwaterstanden. Hydrologisch neutraal bouwen is daar 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 (5<sup>e</sup> kaart). Dit is een noodopvanggebied voor pieken die 1 x per 10 jaar voorkomen (zie ook paragraaf 5.1.3). Het rood gearceerde deel is hetzelfde gebied als op de waterkansenkaart. Dit gebied is bestemd voor veerkrachtverhoging voor pieken die vaker dan 1 x per 10 jaar voorkomen.



5<sup>e</sup> kaart

### **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 (hoofdwatergangen die een wezenlijk onderdeel uitmaken van het watersysteem) mogen niet worden gedempt, wel verlegd;
- schouwwatergangen kunnen worden gedempt, mits er overeenstemming is met belanghebbenden 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.

In de stap van Ontwerp naar vastgesteld Structuurplan zijn nog aanvullende opmerkingen gemaakt door het Waterschap. Zie hiervoor hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.2 en verder.

#### **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 & Meerij

In reconstructieplannen wordt onderscheid gemaakt in drie soorten gebieden:

1. Landbouwontwikkelingsgebieden: 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, glas-tuinbouw, 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 & Meerij 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 veehouderijbedrijven 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 een landschapsontwikkelingszone te realiseren.

### **StructuurvisiePlus Bernheze<sup>11</sup>**

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 Heesch<sup>12</sup>. Verder wordt in de StructuurvisiePlus de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen als waardevol genoemd.

---

<sup>11</sup> Bernheze op Koers, StructuurvisiePlus gemeente Bernheze, Croonen Adviseurs Rosmalen, december 2003.

<sup>12</sup> 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 kunnen 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 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 naast een Structuurplan voor het bedrijventerrein ook een toekomstvisie te ontwikkelen voor het overige deel van het plangebied, waarin wordt aangegeven wat de (functionele) invulling wordt van dat deel van het plangebied (zie ook hoofdstuk 5). Hierbij wordt ook de wens van de gemeente Bernheze meegenomen dat in dit gebied ruimte moet worden gevonden voor woningbouw.

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 bedrijventerrein<sup>13</sup>.

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.

Uitgangspunt voor het provinciaal beleid is dan ook dat de economische dynamiek wordt opgevangen in een aantrekkelijke, concurrerend vestigingsmilieu voor het Brabantse, nationale en internationale bedrijfsleven, met voldoende en voldoende gevarieerde ruimte voor bedrijven om aan de gedifferentieerde vraag te kunnen voldoen. Voor deze opvang zijn in het Uitwerkingsplan Waalboss locaties aangegeven voor de mogelijke ontwikkeling van bedrijventerrein.

De behoefteraming die in dit Structuurplan is gebruikt, is overgenomen uit het Uitwerkingsplan Waalboss en het onderliggende Programma Werken<sup>14</sup>. Zie voor de nadere onderbouwing bijlage 3. Deze raming is opgesteld conform de landelijke praktijk. Hoewel een raming per definitie een momentopname is, zijn de ervaringen met de systematiek ter bepaling van de behoefte goed. Het blijkt bijvoorbeeld dat over een periode van 10 jaar zowel hoge als lage uitgaven voorkomen, waardoor de totale behoefte uiteindelijk klopt. Terugkijkend naar de laatste 30 jaar zat de raming er nooit meer dan 10% naast.

De behoeferaming 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 2020<sup>15</sup>. Hierbij zijn ook uitspraken gedaan over segmentering van de nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en over de planning van het te realiseren aanbod. 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.

---

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Programma Werken, Stedelijke Regio Waalboss, 15 november 2002.

<sup>15</sup> 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.



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 geaccommodeerd. 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 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.

De daadwerkelijke realisatie en uitgifte van bedrijventerreinen is afhankelijk van de concrete vraag van bedrijven naar nieuwe kavels. Deze is afhankelijk van diverse factoren:

- De economische conjunctuur is er hier één van. De afgelopen jaren bevond deze zich in een dal, waardoor ondernemers vaak investeringsbeslissingen uitstellen. Dit tot het moment dat de economie weer aantrekt. De afgelopen jaren heeft deze situatie zich inderdaad voorgedaan, wat mede heeft geleid tot lagere uitgiftecijfers. Diverse indicatoren wijzen nu echter op een herstel van de economie. Omdat de daadwerkelijk gerealiseerde uitgifte voor een belangrijk deel de behoefteraming bepaalt, zal een raming anno 2006 waarschijnlijk uitkomen op lagere cijfers dan waarmee in het Uitwerkingsplan rekening is gehouden<sup>16</sup>.
- De restcapaciteit op andere terreinen in de regio, beïnvloedt eveneens het moment waarop de vraag concreet is. In de Oostflank van Waalboss gaat het dan met name om Vorstengrafdonk en De Geer Zuidoost. Deze terreinen met een omvang van 95 hectare netto worden nu uitgegeven en kennen een vergelijkbaar segment (gemengd en logistiek) als voor Heesch-West wordt voorzien. Het is niet de bedoeling dat Heesch-West op de markt komt terwijl deze terreinen nog volop ruimte bieden. Op De Geer Zuidoost en Vorstengrafdonk is per 1 januari 2006 voor 17,3 hectare daadwerkelijk uitgegeven dan wel een betaalde reserveringsovereenkomst afgesloten. Gezien de staat van de onderhandelingen met een aantal andere ondernemers, is de verwachting dat dit oploopt tot 29,1 hectare per medio 2006. Deze uitgifte is het gevolg van getoonde interesse in

---

<sup>16</sup> Uit de meest recente behoefteramingen van het CPB (De vraag naar ruimte voor economische activiteiten tot 2040, Bedrijfslocatiemonitor, Centraal Planbureau, december 2005) blijkt de bedrijventerreinbehoefte voor Brabant als geheel lager uit te vallen dan de ramingen die zijn gebruikt bij de totstandkoming van het Streekplan. Omdat nu nog onduidelijk is op welke wijze deze nieuwe berekeningen naar de verschillende Brabantse regio's zullen worden doorvertaald hebben de gemeenten besloten de huidige uitgangspunten voor het Structuurplan te handhaven.

het verleden. Actieve acquisitie naar bedrijven vindt pas vanaf 2006 plaats. De verwachting is dat de Osse terreinen in 7 tot 10 jaar worden uitgegeven. Dit is echter geen taakstelling; uitgangspunt voor de gemeente Oss is dat efficiënt met de ruimte wordt omgegaan.

- Ook de mogelijkheden tot herstructurering bepalen het moment waarop nieuw terrein noodzakelijk is. Voor Oss kan de herontwikkeling van het 'Philipsterrein' worden genoemd. Daardoor zal 12 hectare bruto opnieuw op de markt komen. In Maasdonk is geïnventariseerd dat door herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Nuland circa 2,5 hectare (opnieuw) kan worden uitgegeven. Een quickscan van de gemeente Bernheze laat zien dat op bedrijventerrein Cereslaan nog ca. 6 hectare uitgeefbaar is, die door herstructurering beter benut kan worden. In 's-Hertogenbosch zijn diverse herstructureringsactiviteiten gaande op onder bedrijventerrein De Rietvelden. Door herontwikkeling van de voormalige terreinen van Michelin, CHV en oliemaatschappijen is er ruim 30 ha. opnieuw voor de markt beschikbaar. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in 's-Hertogenbosch ruim een kwart van de bedrijven dat wel op een bedrijventerrein zou passen, daar nu om de een of andere reden niet is gevestigd. Circa 130 van deze bedrijven hebben meer dan 10 werkzame personen in dienst. Een deel ervan zal in de komende jaren wellicht willen verhuizen naar een bedrijventerrein en dus een ruimtevraag uitoefenen.
- Tot slot speelt ook het beleid en de beleidsuitvoering met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik een rol. In Oss wordt gewerkt met een uitgifteprotocol, dat ondernemers stimuleert bij een uitbreidingswens te investeren op de eigen locatie of op andere bestaande locaties. Dit heeft geleid tot een 'autonome' herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, waardoor de leegstand is gehalveerd en meer ondernemers investeren in hun panden. Een ander resultaat van deze werkwijze is dat diverse bedrijven met een ruimtevraag van ongeveer 30 hectare, deze ruimte hebben gevonden op de eigen of op reeds bestaande locaties. Deze 30 hectare blijft dus beschikbaar voor (toekomstige) andere ondernemers.

#### **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 plaatsgevonden<sup>17</sup>. 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.

Er zijn plannen om het bestaande bedrijventerrein Nuland 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 be-

---

<sup>17</sup> Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen, Poederoyen Compagnons, december 2001.

nutten 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 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 Heesch<sup>18</sup>. 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 vastgesteld<sup>19</sup>. Hierin is als speerpunt opgenomen dat de gemeente voldoende en kwalitatief passende bedrijfslocaties wil aanbieden ten behoeve van behoud en doorgroei 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.

### **Programmatische eisen regionaal bedrijventerrein Heesch-West**

De regionale en lokale wensen zijn vertaald in programmatische eisen met betrekking tot regionaal bedrijventerrein Heesch-West. De programmatische 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.

---

<sup>18</sup> Gemeente Bernheze, Bedrijventerreinen 't Retsel, Kleinwijk en Cereslaan-West, DHV Ruimte en mobiliteit BV, 23 augustus 2004.

<sup>19</sup> Gemeente Bernheze, Economische Beleidsnota 2005-2010, BRO, 15 april 2005.

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 zonering*. 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 zonering 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. Dit maakt het mogelijk om bij een lagere behoefte of een langzamere uitgifte dan nu is voorzien, toch een afgerond kleiner bedrijventerrein te realiseren met een goede ruimtelijke kwaliteit.

### **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. In het Uitwerkingsplan is bij het afwegen van locaties de regionale planningsopgave geconfron-

teerd met het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Voor de oostflank van Waalboss moet de ruimte voor bedrijventerreinen vooral gevonden worden in het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch. In hoofdstuk 2 van de Strategische Milieubeoordeling is nader beschreven op welke wijze de locatieafweging heeft plaatsgevonden.

Het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch 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 enkele stedelijke uitbreidingen 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 zeer 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 belangrijkste 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 door het creëren van zichtlocaties<sup>20</sup>, 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.
- Creëren van 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) bebouwingspercentage<sup>21</sup>, het toestaan van minimale en maximale bebouwingshoogten, het limiteren van reserveringsruimte voor uitbreiding, het op verdieping 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

---

<sup>20</sup> Oorspronkelijk was het idee géén zichtlocatie aan de A59 te creëren. Met het oog op de ontsluiting en de financiële haalbaarheid is uiteindelijk besloten het bedrijventerrein toch van zichtlocaties te voorzien. Dit heeft geleid tot aanpassing van het Structuurplan langs de Bossche Baan.

<sup>21</sup> In de handleiding voor ruimtelijke plannen (2004) wordt uitgegaan van een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

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 een structuurplan en de strategische milieubeoordeling. Vooral de inrichtingseisen 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 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 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 de wens voor 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. Er zijn dan ook aanvullende ontsluitingsmogelijkheden nodig van het bedrijventerrein op de A59. Dit kan door een nieuwe aansluiting op de A59 te realiseren of door het bedrijventerrein tevens bereikbaar te maken vanaf de afslag Nuland. In verband met de verkeersveiligheid moet ook de aanleg van een nieuwe parallelweg over bedrijventerrein Cere-slaan-west naar de bestaande aansluiting op de A59 Oss/Heesch, bekeken worden<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Wat ook meeweegt bij de afweging van een tweede aansluiting is dat de bestaande 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 zal moeten opvangen.



- 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 en toekomstige 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 afdoende frequentie 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 een 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-West<sup>23</sup>. 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, ruimtelijke 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 voorzie-

<sup>23</sup> Ambitiematrix Heesch-West (Waalboss oost), 17 januari 2005.

ningen. 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 een structuurplan en de strategische milieubeoordeling. De invulling van deze duurzaamheidsaspecten zal 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.

Energie:

- uitvoeren onderzoek naar mogelijkheden opwekken duurzame energie op locatie en hiervoor ruimte reserveren bij planontwikkeling;
- voor de totale locatie 25% CO<sub>2</sub> 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 streekplannuitwerking 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 gemeentelijke bijdragen in de ombouw van de A59.

### **3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied**

#### **Toekomstvisie 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 toekomstvisie**

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

1. De uiteindelijke omvang en voorgestane invulling van het regionale bedrijventerrein (het Structuurplan).
2. De consequenties voor de kortere en langere termijn voor de in het gebied gelegen bebouwing, met name de buurtschappen Achterste Groes en Zoggel (de toekomstvisie op het overige deel van het plangebied).

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 gemeenten 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 toekomstvisie op het overige deel van het plangebied 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 toekomstvisie 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.

De visie op het overige deel van het plangebied is in hoofdstuk 5 opgenomen.

## **4. MOTIVERING**

### **4.1 Inleiding**

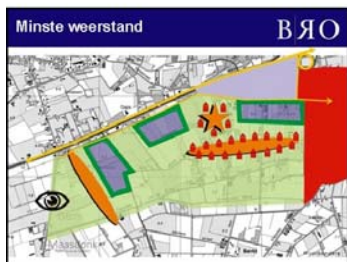
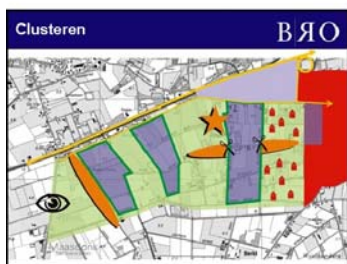
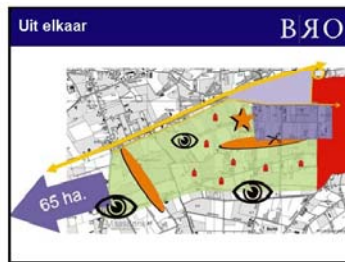
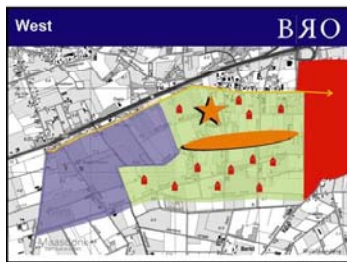
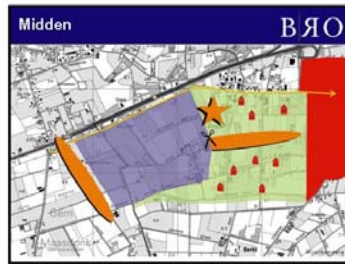
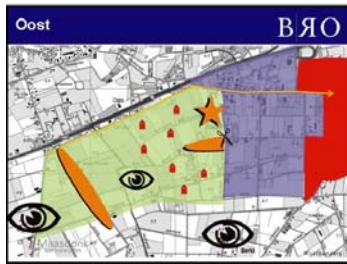
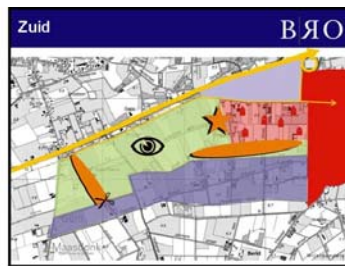
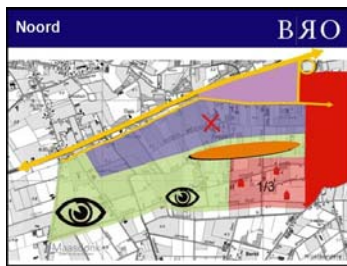
Het Structuurplan is een uitwerking van het voorkeursmodel zoals dat zowel naar aanleiding van de beschrijving en waardering van het plangebied (zie hoofdstuk 3 en 5 van de Strategische Milieubeoordeling), alsmede naar aanleiding van ambtelijke en bestuurlijke discussies tot stand is gekomen. Voor het Structuurplan is gestreefd naar het ontwikkelen van circa 125 hectare bruto bedrijventerrein (het voorkeursmodel beslaat tussen de 125 tot 140 hectare bruto). 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 beeldbepalende panden 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.



(Voor legenda: zie twee pagina's verder)

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 (zie ook pagina 6):

- 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

Bij de beschrijving en waardering bleken geen dusdanige waarden aanwezig, die de komst van een regionaal bedrijventerrein volledig uitsluiten of delen van het plangebied op voorhand volkomen ongeschikt maken voor een dergelijke ingreep<sup>24</sup>. Daarom 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 wikkelen 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








---

<sup>24</sup> Vanuit de 'lagenbenadering' beschouwd is het zo dat ten aanzien van het aspect water (de onderste laag) geldt dat de oostelijke helft van het plangebied een gunstigere GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) heeft voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein dan het middelste. Het westelijke deel kent echter weer grote delen met een vergelijkbare GHG ten opzichte van de oostelijke helft (zie kaart 2.10 van de Kaartenbijlage. De GLG is voor vrijwel het hele plangebied hetzelfde.

### 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. Bij de weging van de effecten op de bestaande en de potentiële waarden is niet alleen de lagenbenadering toegepast. Alle aspecten zijn even zwaar meegenomen om tot een eerste schifting van modellen te komen. 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. Belangrijk aspect was ook de ongunstige ligging ten opzichte van de natte ecologische verbindingzone ten zuiden van het plangebied. 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.



#### 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 Bernheze<sup>25</sup>, 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. Een ander belangrijk punt was het zoveel mogelijk ontzien van bestaande buurtschappen.

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 op deze locatie niet alleen ontsloten kan worden op de A59-aansluiting Oss - Heesch. Door te knippen en uit elkaar te trekken kunnen lange routes naar bestaande snelwegaansluitingen achterwege blijven. Maar bij nader inzien leidde een dergelijk model tot een versnippering van het bedrijventerrein en een beperking van de zoneringsmogelijkheden. Bovendien 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 had als belangrijk voordeel de hydrologisch redelijk gunstige situatie. Maar dit model leidde tot het opheffen van zowel de buurtschap Achterste Groes als het grootste deel van buurtschap Zoggel. Een dergelijk model was verder lastig 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. Vanuit de ondergrond beschouwd lijkt dit model daar goed bij aan te sluiten. De hoogste de-

---

<sup>25</sup> Deze hebben achtereenvolgend plaatsgevonden op 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.

len, die ook hydrologisch gezien gunstig zijn, liggen echter grotendeels buiten het plangebied en zijn al bebouwd. 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.

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 landschapsontwikkelingszone en de aanwezige waarde (waterpotentiegebied) onder druk komen. Dit model lag in tegenstelling tot de verwachting in een hydrologisch gezien nog redelijk gunstig deel van het plangebied (met een diepere GHG dan delen ten westen en ten oosten van dit model). Maar dit model betekende ook 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. Dit model lag in een hydrologisch gezien redelijk ongunstig deel van het plangebied. Beide modellen zochten wel zoveel mogelijk aansluiting van het grootschalige karakter van de ingreep (het regionale bedrijventerrein) bij dat van de westelijke helft van het plangebied, dat grootschaliger is dan de oostelijke helft.

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 buurtschappen 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.

### **Voorkeursmodel**

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 regionale bedrijventerrein ver van (concentraties) van hindergevoelige objecten. Het betreft een compact, ruimtelijk zelfstandig terrein, dat direct gekoppeld is aan bestaande infrastructuur. Het grenst niet direct aan een stedelijke kern en is daardoor optimaal te zoneren. Verder is een evenwichtige verdeling van de opgave over beide gemeenten nagestreefd. Bij model Mid-west be-

staat de mogelijkheid voor versterking van de groene entree bij de kern Heesch, die als zelfstandige eenheid in stand blijft. 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 deze locatie niet ontsloten kan worden op alleen de A59-aansluiting Oss - Heesch. 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 scan<sup>26</sup>. 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 aan de orde, aangezien een beperktere ontsluitingsstructuur gunstige financiële consequenties kan hebben.

---

<sup>26</sup> Daterend van mei 2004.



## 5. HET PLAN

### 5.1 Toekomstvisie op het plangebied en zijn omgeving

Het bedrijventerrein zoals in dit Structuurplan is uitgewerkt beslaat niet het gehele plangebied (zie kaartje plangebied verderop). Hieronder wordt een toekomstvisie gegeven op het overige deel van het plangebied en zijn directe omgeving, hierna 'tussengebied' genoemd. Deze visie beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen van dit gebied voor de komende 15 tot 20 jaar en geeft de ambities van dit moment weer. Op de plankaart van het Structuurplan zijn verschillende legenda-eenheden aangegeven die betrekking hebben op het tussengebied. Deze legenda-eenheden zullen verderop in deze visie nader worden toegelicht. Verschillende (thematische) notities zijn als bouwsteen gebruikt voor het opstellen van deze visie. Deze bouwstenen zijn verwerkt in deze visie of als bijlage achterin toegevoegd.

#### 5.1.1 Begrenzing en positionering van het tussengebied

Om verwarring te voorkomen wordt in deze visie de volgende definitie van het tussengebied aangehouden: **het totale plangebied met uitzondering van het bedrijventerrein zelf en de (robuuste) randen daaromheen**. In de beschrijving van het tussengebied zijn deze randen wel opgenomen. Wanneer het bedrijventerrein Heesch-West is gerealiseerd ligt dit terrein als een verstedelijkingsconcentratie van aanzienlijke omvang op min of meer gelijke afstand van de omliggende kernen Geffen, Heesch en Vinkel.

Op het schaalniveau van de regio maakt het tussengebied op dit moment onderdeel uit van het landelijke gebied van de gemeenten Bernheze en Maasdonk, maar het ligt binnen de verstedelijkings sfeer van de kern Heesch. In de toekomst zal het tussengebied een bijzondere positie innemen en vooral als bufferzone gaan fungeren tussen de kern Heesch en het nieuwe bedrijventerrein, zowel in ruimtelijke als in functionele zin, om te voorkomen dat in de toekomst bedrijventerrein en bebouwde kom van Heesch aan elkaar vastgroeien. Wel zal het gebied enkele ruimtelijke ontwikkelingen moeten opvangen, waarvoor elders rondom Heesch nauwelijks tot geen mogelijkheden meer zijn.

Op het schaalniveau van het plangebied van het Structuurplan vormt het tussengebied het grootste onderdeel van dat plangebied. Grofweg tweederde deel van het plangebied, de gehele oostzijde en een smallere rand aan de zuidzijde zal niet als bedrijventerrein worden ontwikkeld. De locatiekeuze voor het bedrijventerrein is bepalend geweest voor de uiteindelijke vorm, omvang en ligging van het tussengebied, aangezien het tussengebied in feite de gehele 'restruimte' van het plangebied

ten zuiden van de Bossche Baan beslaat. Deze ligging komt voort uit de keuze van de Stuurgroep de bestaande buurtschappen in het gebied zoveel mogelijk te respecteren. Hierbij gaat het met name om de samenhangende buurtschappen Achterste Groes en Zoggelsestraat. De buurtschap Koksteeg is van minder historisch belang. Hier is er voor gekozen de huidige bewoners uit te kopen en de gronden in te zetten om voldoende bruto bedrijventerrein te realiseren, om voldoende ruimte te hebben voor het opvangen van de totale wateropgave binnen het plangebied en om alvast een aanzet te geven aan de invulling van de landschapsontwikkelingszone aan de westzijde van het plangebied. Door te kiezen voor een meer westelijke ligging van het bedrijventerrein wordt het meer kleinschalige gebied aangrenzend aan Heesch gespaard en ontstaat er voldoende ruimte om én hogere milieucategorieën bedrijvigheid (categorie III en IV) op het bedrijventerrein toe te staan én voldoende bufferruimte tussen de kern Heesch en het bedrijventerrein te behouden.

Op het schaalniveau van het tussengebied zelf blijkt dat het tussengebied nu geen homogeen gebied is. Er zijn duidelijk herkenbare groen- en bebouwingsstructuren (beplantingen, buurtschappen) aanwezig, die zowel oost-west als noord-zuid zijn gericht. Deze structuren liggen in een orthogonaal (rechthoekig) patroon en zijn gekoppeld aan de wegen door het gebied. De ruimtes die ze afbakenen worden van oost naar west wat groter van schaal. Van noord naar zuid valt op dat met name de hoeveelheid bebouwing afneemt en dat het tussengebied natter wordt. Dit is onder andere af te lezen aan het landgebruik: meer akkerland in het noordelijke deel, meer grasland in het zuidelijke. De huidige kenmerken en structuren worden hoog gewaardeerd en dienen als drager voor toekomstige ontwikkelingen.

### 5.1.2 Het tussengebied als buffer en als opvang voor toekomstige ontwikkelingen

Zoals hierboven al is aangegeven zal wanneer het bedrijventerrein Heesch-West wordt ontwikkeld het tussengebied een bijzondere positie innemen. Het zal als buffer gaan dienen tussen het bedrijventerrein en Heesch-West, waarbij voldoende afstand tussen bedrijventerrein en bebouwde kom moet worden aangehouden. Verder zal het enige ruimte moeten bieden aan toekomstige ruimtelijke opgaven die elders rondom Heesch moeilijker inpasbaar zijn. Daarbij gaat het om:

- de woningbouwopgave van Bernheze voor de langere termijn;
- een waterbergingsopgave (het naast het hydrologisch neutraal kunnen realiseren van het bedrijventerrein en ontwikkelingen in de zones 'wonen' en 'verweingsgebied wonen' reserveren van extra bergingscapaciteit (van 40.000 m<sup>3</sup>)<sup>27</sup>);

<sup>27</sup> Wateroverlastsituaties worden binnen (een deel van) het landelijke gebied met een frequentie van eens in de 10 jaar toegestaan (zie 5<sup>e</sup> kaartje paragraaf 2.3.3). Voor stedelijke gebieden zoals een bedrijventerrein geldt een lagere frequentie van eens in de 100 jaar. Als gevolg van de keuze voor deze locatie stelt het Waterschap dat de functieverandering van agrarisch gebied naar bedrijventerrein leidt tot het hanteren van andere normen ten aanzien van wateroverlast in het gebied als gevolg van hevige regenval. Het verschil tussen beide normen (van 10 en 100 jaar) is door het Waterschap met de gegevens zoals die op dit moment bekend zijn, begroot op 30.000 tot 40.000 m<sup>3</sup> water. Daarvoor dient bergingsruimte gereserveerd te worden binnen het plangebied. Ondanks dat dit een ruwe schatting is, die naar zeggen van het Waterschap zelf nog naar beneden bijgesteld zou kunnen



- een recreatieve opgave (het maken van een aantrekkelijk uitloopgebied).

Het tussengebied aan de westkant van Heesch is het enige gebied rond de kern waar dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen in de nabije toekomst nog voldoende plaats kunnen krijgen. Zowel aan de noordzijde (de A59) als aan de oostzijde (bosgebieden) zijn daarvoor te grote beperkingen aanwezig. En ook aan de zuidzijde zijn door de aanwezigheid van wijstgronden, historische akkercomplexen en aardkundige waarden de mogelijkheden beperkt. In de StructuurvisiePlus heeft de gemeente Bernheze al haar globale visie op het tussengebied vastgelegd. Zo zijn de beide locaties die onderdeel uitmaken van de zone 'wonen' daarin al opgenomen als inbreidingslocaties. Verder is het tussengebied aangeduid als kleinschalig gebied, afwisselend besloten en halfopen met relatief hoge gebruiksintensiteit en met een aanduiding zoekgebied voor bedrijven. Deze visie op het tussengebied, onderdeel van dit Structuurplan, vormt een nadere verfijning van de globale visie uit de StructuurvisiePlus. Ook zijn de uitgangspunten van het Reconstructieplan verwerkt.

### 5.1.3 De zones zoals aangegeven op de Structuurplankaart

#### Zone 'landelijk gebied' (geel)

##### Hoofdkeuzes

1. Creëren van robuuste randen rondom het bedrijventerrein en aan de westzijde van Heesch.
2. Versterken van bestaande karakteristieken en structuren, toevoegen van recreatieve functies.
3. 'Opruimen' van storende bebouwing in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling (toepassing VAB-beleid (beleid ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing)) en aanhouden van de uitgangspunten van het Reconstructieplan.
4. De integrale wateropgave op een verantwoorde wijze ruimte bieden.
5. Natuurcompensatie voor het bedrijventerrein een plaats geven in combinatie met het accentueren van de overgang van noord naar zuid (gradiënt versterken).
6. Beheer van het gebied met name in de vorm van grondgebonden landbouw, onderzoeken van andere beheermogelijkheden.
7. Aansluiting creëren op gebied in het zuiden (De Berkt en omgeving) en het westen (de landschapontwikkelingszone).

---

worden, is voor dit moment de (veilige) bovengrens van 40.000 m<sup>3</sup> aangehouden. Deze kan zelfs nog hoger uitkomen als gevolg van de keuze het bruto oppervlak bedrijventerrein in de stap van Ontwerp Structuurplan naar vastgesteld Structuurplan naar het zuidwesten te vergroten. Voor het aspect water is dit een ongunstige planwijziging, mede door de aanwezigheid van kwel aldaar. In het plan is derhalve ruimte voor meer dan 40.000 m<sup>3</sup> gereserveerd, bovenop het waterneutraal realiseren van het bedrijventerrein zelf en de toekomstige ontwikkelingen ten westen van Heesch. De exacte omvang van deze extra wateropgave is op dit moment nog niet nader uitgewerkt.

### *1. Robuuste randen*

In een aantal principedoorsneden en referentiebeelden (zie bijlagen) is aangegeven hoe de robuuste randen van het bedrijventerrein er uit kunnen komen te zien. Er worden opgaande groenstroken aangelegd (bosstroken met inheemse loofhoutsoorten en een onderbegroeiing van struiken), met een dusdanige breedtemaat dat ook in de wintermaanden er vanuit de omgeving nauwelijks tot geen zicht zal zijn op het bedrijventerrein. Direct aansluitend aan de brede groenstroken worden retentiegebieden aangelegd. Zoals op dit moment wordt voorgesteld gaat het daarbij om zeer brede waterpartijen met natuurlijke oevers, die in functioneel opzicht los komen te liggen van de afvoerende watergangen in het gebied (eis van het Waterschap). De retentiegebieden rondom het bedrijventerrein dienen de wateropgave die samenhangt met de komst van het bedrijventerrein te herbergen. De capaciteit van de retentiegebieden wordt bepaald door het verschil tussen een minimaal en een maximaal waterpeil en kan indien nodig door middel van een ringdijk van geringe hoogte worden opgevoerd. Ook is het voorstelbaar dat in zeer droge perioden (delen van) de retentiegebieden droog komen te staan. De mate van natuurlijkheid van de oevers zal mede afhangen van de noodzaak het water te zuiveren alvorens het op het oppervlaktewater te lozen. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van helofytenfilters (zoals rietkragen). Ook de mate waarin het gewenst is nieuwe mogelijkheden voor (natte) natuurontwikkeling te scheppen hangt hiermee samen. De exacte vormgeving en maatvoering zijn op dit moment nog niet vastgelegd. Die hangen mede af van de uiteindelijke omvang van de wateropgave, die op zijn beurt weer nauw samenhangt met het percentage verhard oppervlak op het bedrijventerrein.

Het is voor te stellen om ook aan de oostzijde van de zone 'landelijk gebied' een robuuste rand te creëren met een vergelijkbare invulling en vormgeving. De Bunderstraat kan als ruggengraat van deze robuuste rand gaan fungeren. Door beide randen duidelijk te definiëren en 'hard' vorm te geven komt ook het landelijke gebied als samenhangende eenheid daartussen beter tot zijn recht. 'Bajonetaansluitingen' (de knikken in de robuuste randen) spelen in op de oost-west lopende wegen, die door de zone 'landelijk gebied' heenlopen. Aan de oostzijde van de zone 'landelijk gebied' kunnen de bosstroken minder breed worden vormgegeven en dienen enkele zichtrelaties tussen de bebouwde kom van Heesch en de zone 'landelijk gebied' in stand te worden houden. Retentiegebieden alhier moeten de wateropgave opvangen, die samenhangt met de ontwikkelingen die in de gebieden 'wonen' en 'verwevingsgebied wonen' worden voorgestaan.

### *2. Versterken bestaande karakteristieken, structuren, toevoegen recreatieve functies*

Binnen het 'landelijk gebied' wordt versterking van de bestaande structuren voorgestaan. Het gaat hierbij vooral om het versterken van bestaande wegbeplantingen en erfbeplantingen, met name rond de kruisingen in het gebied. Daardoor wordt tevens de orthogonale (rechthoekige) structuur van het tussengebied versterkt, net als de geleidelijke overgang van oost naar west, van kleine ruimtes naar meer grote

ruimtes. De wegen door het gebied worden zo aantrekkelijker voor recreatief medegebruik door fietsers. Op de langere termijn zal onderzocht worden of een aanvullend stelsel van wandelpaden of –routes aangelegd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door bepaalde wegen enkel voor bestemmings- en voor langzaam verkeer open te stellen of door op bepaalde plekken recht van overpad te verlenen aan voetgangers. Uiteraard zal dit in nauw overleg met eigenaren en gebruikers moeten gebeuren.

### *3. Opruimen storende bebouwing en aanhouden uitgangspunten Reconstructieplan*

Het tussengebied valt voor het overgrote deel binnen de extensiveringsgebieden van het Ontwerp Reconstructieplan. Intensieve vormen van landbouw zullen hier op den duur verdwijnen. In het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling kunnen opstallen zoals (varkens-)stallen worden gesloopt. Ter compensatie kunnen woningen in zeer beperkte aantallen worden teruggebouwd. Deze dienen wel de bestaande linten en buurtschappen te versterken en in architectuur en massa daarop aan te sluiten. Het ‘verwevingsgebied wonen’ kan hier ook ruimte aan bieden. Er kunnen aanvullend op de mogelijkheden van de Ruimte-voor-ruimte regeling ook eigen gemeentelijke regelingen worden getroffen die het voornemen van het afbouwen van intensieve vormen van landbouw in de zone ‘landelijk gebied’ ondersteunen.

### *4. De integrale wateropgave ruimte bieden*

Zie ook hierboven onder punt 1. Verder zal binnen de zone ‘landelijk gebied’ ruimte gereserveerd moeten worden voor waterretentie. Dit kan bijvoorbeeld door ophoging van de waterpeilen in het zuidelijk deel van deze zone of het op piekmomenten laten onderlopen van delen van het gebied (ten zuiden van de Nieuwe Erven). Landeigenaren zullen in dergelijke situaties gecompenseerd moeten worden. De vier initiatiefgemeenten zijn verantwoordelijk voor het oppakken van de integrale wateropgave en zullen bij het verder uitwerken van deze ideeën het voortouw nemen. Dit zal in nauw overleg met het Waterschap geschieden (zie ook paragraaf 5.2).

### *5 en 6. Beheer, compensatie en accentuering overgang van noord naar zuid*

Grondgebonden landbouw zal binnen de zone ‘landelijk gebied’ de belangrijkste gebiedsbeheersvorm blijven. Daarnaast wordt gezocht naar nieuwe beheervormen. Beheerlandbouw zal daar een onderdeel van zijn, mede om natuurcompensatie ten behoeve van de patrijs gestalte te geven. Het omzetten van weiland en maïsland in graanakkers komt deze soort ten goede en zal met name in het noordelijk deel van deze zone een plek moeten krijgen. Verder zal onderzocht worden of andere vormen van beheer zoals nieuwe landgoederen of ‘natuurtuinen’ mogelijk zijn.

### *7. Aansluiting aan west- en zuidzijde*

De aansluiting naar het gebied ten westen en zuiden van het plangebied van het Structuurplan kan door middel van vernatting gestalte krijgen. In de omgeving van De Berkt zal onderzocht worden of en zo ja hoe (gedeeltelijke) reconstructie van het

oorspronkelijke landgoed kan worden bewerkstelligd, in combinatie met natuurontwikkeling (broeklanden laten aansluiten op de ecologische verbindingzone langs de Grootte Wetering ten zuiden van (Munnekens-)Vinkel). Aan de westzijde van het plangebied wordt de robuuste rand van het bedrijventerrein vormgegeven als coulissen van afwisselend beplantingsstroken en retentiebekkens, in lijn met de huidige verkavelingsrichting. Met uitzondering van de bebouwing in de punt Weerscheut – Koksteeg kan de bestaande bebouwing langs de Weerscheut daarbij worden behouden. De invulling van de landschapsontwikkelingszone valt buiten de Structuurplanopgave en heeft op dit moment nog geen invulling gekregen. Te verwachten valt dat het behouden van de openheid van dit gebied, het ruimte bieden aan de integrale wateropgave én het voorkomen van verstedelijking daarbij als uitgangspunt zullen dienen. De vier initiatiegemeenten Bernheze, Maasdonk, Oss en 's-Hertogenbosch zullen deze opgave in samenspraak met de provincie oppakken.

### **Zone 'wonen – groene buffer' (geel-groen gearceerd)**

Hoofdkeuzes

1. Streven naar behoud van bestaande woonbestemmingen.
2. Inpassen van deze woonbestemmingen.

#### *1 en 2. Behoud en inpassing bestaande woningen*

Op enkele plaatsen rond het bedrijventerrein zijn zones aangewezen met de aanduiding wonen – groene buffer. Het gaat hier om plaatsen waar bestaande woonbebouwing in de directe nabijheid van het toekomstige bedrijventerrein ligt (aan het westelijke einde van de Zoggelse Straat en in gedeelte van de westpunt van het plangebied). Door middel van inwaartse zonering kan deze woonbebouwing gehandhaafd blijven. Langs de Zoggelse Straat wordt ingezet op een groene inpassing door de bestaande erfbeplantingen aan te vullen en door toevoeging van extra bosstroken. Hiermee wordt voorkomen dat het regionale bedrijventerrein vastgroeit aan de Zoggelse Straat, als enige westelijke ontsluitingsroute van het tussengebied.

### **Zone 'verwevingsgebied wonen' (geel-bruin gearceerd)**

Hoofdkeuzes

1. Creëren van een overgangsgebied tussen de (afronding van de) kern Heesch en het buitengebied ten westen van de Bunderstraat, waarbij bestaande rechten en bestemmingen worden gehandhaafd.
2. Versterken huidige structuren en kwaliteiten.

#### *1. Creëren overgangsgebied*

Het gebied tussen de Kruishoekstraat en de Bunderstraat is op de Structuurplankaart aangeduid als 'verwevingsgebied wonen'. Daarbij wordt een geleidelijke overgang van oost naar west en van noord naar zuid nagestreefd. Aan de noordoostzijde van

het gebied kan de bebouwingsstructuur wat intensiever zijn, meer aansluitend bij de bebouwing aan de oostzijde van de Kruishoekstraat en op de zone 'wonen'. Naar het westen en zuiden toe dient de bebouwingsdichtheid af te nemen. En aan de west- en zuidzijde van deze zone dient de invulling van het gebied zeer extensief te zijn, passend bij de westelijk gelegen zone 'landelijk gebied' en het gebied rond de Berkt.

In het meer intensieve deel van deze zone kunnen kleinschalige uitbreidingslocaties (clusters van circa 50 woningen maximaal per locatie) gerealiseerd worden. Hierbij zal de nadruk liggen op wonen in het groen, in relatief lage dichtheden (minder dan 15 woningen per hectare). Deze uitbreidingen kunnen alleen plaatsvinden wanneer de behoefte vanuit Heesch daar aanleiding toe geeft. Voor eventuele bedrijvigheid geldt dat deze alleen kan worden toegestaan als die normaliter ook in woongebieden kan worden toegestaan (maximaal milieucategorie I en II).

Naar het zuiden en westen toe kunnen in deze zone beperkt woningen toegevoegd worden, onder de volgende voorwaarden. De bebouwing moet de structuur van het gebied versterken, waarbij zij langs de bestaande wegen gerealiseerd moet worden en nieuwe ontsluitingen of extra weginfrastructuur (voor auto's) niet gewenst zijn. Nieuwe woningen op de achterterreinen van percelen zijn ook niet gewenst. Nieuwe bouwblokken zijn mogelijk mits vrijstaand op grote percelen en met voldoende afstand tot perceelgrenzen (afstanden moeten in een nader uit te werken bestemmingsplan worden vastgelegd), om de openheid van het gebied te waarborgen.

Aan de west- en zuidzijde kunnen woningen en bedrijvigheid alleen onder strikte voorwaarden toegevoegd worden. Nieuwe woningen kunnen alleen worden toegevoegd op plaatsen waar bestaande (verouderde) bebouwing wordt verwijderd (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Verder moet nieuwe bebouwing gericht zijn op de versterking van bestaande stedenbouwkundige structuren. Dit betreft dan met name de bestaande bebouwingsstructuren langs de wegen in het gebied. Met andere woorden, het bouwen op achterterreinen van percelen en het aanleggen van nieuwe weginfrastructuur is niet toegestaan.

## *2. Versterken huidige structuren en kwaliteiten*

Ruimtelijk gezien wordt ingezet op het versterken van de bestaande beplantingen langs de wegen in deze zone en het aanvullen daarvan met extra lijnvormige beplantingen langs oude, deels verdwenen landwegen. Binnen de zone kunnen met bosstroken meer kamerachtige ruimtes worden gecreëerd, waarbinnen de beoogde ontwikkelingen een plek kunnen krijgen. Hierbij moeten wel enkele zichtrelaties tussen de kern Heesch en de zone 'landelijk gebied' worden gehandhaafd.

## **Zone 'wonen' (geel-rood gearceerd)**

### Hoofdkeuze

1. Afronden van de kern Heesch.

#### *1. Afronding Heesch*

De zone 'wonen' betreft twee gebieden ten oosten van de Kruishoekstraat. Beide locaties zijn in de StructuurvisiePlus al aangewezen als inbreidingslocaties. Het gaat om het gebied ten oosten van de Kruishoekstraat, tussen de Bosschebaan en de Zoggelsestraat, en om de driehoek Nieuwstraat – Vinkelsestraat – Kruishoekstraat. Hier zal woningbouw worden ontwikkeld in dichtheden van circa 25 woningen per hectare, die past bij de omliggende woonwijken. Deze woningbouw is bedoeld om de autonome groei van Heesch en de regionale woningbouwopgave in het kader van het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss op te vangen.

## **Zone 'kleinschalige bedrijvigheid' (geel-roze gearceerd)**

### Hoofdkeuze

1. Opknappen van bedrijventerrein Cereslaan.

#### *1. Opknappen Cereslaan*

De komst van bedrijventerrein Heesch-West biedt mogelijkheden om de bestaande bedrijventerreinen in de directe omgeving opnieuw te bekijken. Voor bedrijventerrein Cereslaan wordt voorgesteld dit terrein zo mogelijk in combinatie met de aanleg van de parallelweg naar bedrijventerrein Heesch-West om te vormen, op te knappen en te herstructureren (zone 'kleinschalige bedrijvigheid'). Voorgesteld wordt het terrein te ontmengen, de bestaande woonfuncties uit te plaatsen en daarmee bedrijvigheid meer kansen te bieden. Dan kan het terrein op de nieuwe parallelweg / A59 worden georiënteerd en kan de boomstructuur langs de Bossche Baan worden versterkt en verdicht. Bedrijvigheid wordt geconcentreerd aan de noordzijde van de Bossche Baan en langs de Cereslaan kan een groene entree naar Heesch worden gecreëerd. De overgangen naar het zuiden en het westen dienen te worden versterkt met een groene geleidingszone, waardoor een duidelijke scheiding ontstaat tussen het regionale bedrijventerrein en bedrijventerrein Cereslaan.

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

## 5.2 De integrale wateropgave

In bovenstaande paragraaf is bij de beschrijving van het tussengebied al aangegeven hoe in de bepaalde deelgebieden de wateropgave een plaats kan krijgen. Maar getoet op het belang van deze opgave is hier een en ander nog eens op een rij gezet.

### De lagenbenadering

Wat betreft de lagenbenadering is het aspect water bij de planontwikkeling voor bedrijventerrein Heesch-West minder sturend geweest dan andere planaspecten. Als water het meest sturende aspect was geweest, was het binnen het structuurplangebied beter geweest het bedrijventerrein zo dicht mogelijk tegen de bebouwde kom van Heesch en bedrijventerrein Cereslaan aan te projecteren, in de oksel tussen Boschebaan en Kruishoekstraat. Er is echter een bestuurlijke keuze gemaakt om andere aspecten, waaronder met name de buurtschappen in het plangebied, zwaarder te laten wegen (zie ook hierboven onder het kopje: 'Begrenzing en positionering van het tussengebied'). Hierdoor is de locatie voor het bedrijventerrein westelijk opgeschoven, naar een hydrologisch gezien ongunstiger gebied. Dit betekent dat er, om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen, uitgebreidere maatregelen getroffen moeten worden dan wanneer het bedrijventerrein direct aansluitend op de bebouwde kom van Heesch zou zijn gepositioneerd.

### Aandacht voor alle afwegingsstappen m.b.t. tot hydrologisch neutraal bouwen

In de opgave om hydrologisch neutraal te bouwen zijn er verschillende afwegingsstappen, waarbij gezocht kan worden naar ruimte voor water. Op dit moment is vooral gefocust op reservering van ruimte voor buffering. De gedachte daarbij is dat er in ieder geval voldoende reserveruimte dient te zijn in het geval maatregelen dicht bij de bron minder efficiënt of minder haalbaar blijken. Het onderzoeken van dergelijke maatregelen is op dit moment lastig, aangezien het programma nog niet nader is uitgewerkt. Wat er precies aan bedrijfs- en woonbebouwing komt en welk type bedrijvigheid zich in het gebied zal vestigen is op dit moment nog maar ten dele bekend. Het nader onderzoeken van deze maatregelen dient echter niet te worden nagelaten. Boven afvoer en buffering van (regen-)water, staan zaken als infiltratie, (her-)gebruik en vasthouden. Mogelijkheden voor infiltratie zullen gezien de hydrologische situatie binnen het plangebied gering zijn. Bij (her-)gebruik daarentegen kan gedacht worden aan het benutten van regenwater als proceswater voor bepaalde bedrijven of als huishoudelijk afvalwater (bijvoorbeeld om toiletten door te spoelen of kleding te wassen). Bij het vasthouden van water kan onder andere nader onderzocht worden hoe en in welke mate vegetatiedaken kunnen worden toegepast.

### Ruimte voor de lokale wateropgaven

Rond het bedrijventerrein is ruimte gereserveerd voor retentie van (regen-)water dat van het bedrijventerrein zelf afkomstig is. Daarnaast is er voor de beide inbrei-

dingslocaties in de zone 'wonen' en de ontwikkelingen in de zone 'wonen-werken' ruimte gereserveerd voor retentie langs de Bunderstraat.

#### **Extra ruimte reserveren**

Doordat de nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor het bergen van wateroverlast op piekmomenten (zie paragraaf 5.1.2) verkleinen is door het waterschap aangegeven dat er nu al ruimte gereserveerd moet worden om dit verlies aan mogelijkheden te compenseren. Deze opgave is met behulp van de nu geldende normen begroot op 30.000 tot 40.000 m<sup>3</sup>. Uitgaande van 40.000 m<sup>3</sup> wordt voorgesteld om in het zuidelijke deel van het structuurplangebied hiervoor ruimte te reserveren in de vorm van gebieden waar verhoging van de grondwaterstand of periodieke inundatie plaats kan vinden (ten zuiden van de Nieuwe Erven). Verder kan er langs de oostrand van het bedrijventerrein extra ruimte voor retentie worden gereserveerd. Dit aspect zal nader moeten worden uitgewerkt, waarbij het waterschap heeft aangegeven dat de initiatiefnemers van dit moment aan dienen te geven hoe deze integrale opgave in de verdere planuitwerkingen wordt geborgd (zie hoofdstuk 8).

### **5.3 Overige planaspecten**

De overige planvormingsaspecten binnen het tussengebied (anders dan water), die ook zijn gehanteerd ten behoeve van de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, worden hieronder kort omschreven. Hoofdpijn van de visie op het tussengebied ten aanzien van deze aspecten is bestaande karakteristieken behouden en waar mogelijk versterken.

#### **Aardkundige aspecten**

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

#### **Natuur**

Voor natuur wordt ingezet op het versterken van de bestaande lijnvormige beplantingen, het toevoegen van nieuwe lijnvormige beplantingen (laanbeplantingen, houtwallen en -singels) en het omzetten van een deel van de weilanden in akkerland ten behoeve van de patrijs. Ook worden bestaande erfbeplantingen versterkt en nieuwe erfbeplantingen toegevoegd. Het aanpassen of omvormen van stuwen en het toepassen van natuurlijk bermbeheer kan bijdragen aan verhoging van de natuurwaarden van waterlopen en bermen. Gekoppeld aan of samenvallend met de kleinschalige retentiegebieden worden natuurlijke poelen ontwikkeld.



### **Landschap**

De bestaande karakteristieken worden versterkt, met name de kleinschaligheid en de kamerachtige, orthogonale structuur van het gebied tussen het bedrijventerrein en de westzijde van Heesch. Daarmee wordt dit gebied als eenheid tussen Heesch, bedrijventerrein Heesch-West en landgoedgebied ten zuiden van de Ruitersdam West versterkt en meer herkenbaar gemaakt (aanduidingen 'landelijk gebied' en 'wonen – groene buffer').

### **Cultuurhistorie en archeologie**

Het behouden en versterken van de bestaande wegen- en bebouwingspatronen wordt voorgestaan (een losse bebouwingsstructuur, gekoppeld aan het orthogonale wegenpatroon). Monumenten dienen te worden gevrijwaard van nieuwbouw in hun directe omgeving. Verdwenen lijnen, waaronder (onverharde) wegen en patronen die met landgoed samenhangen kunnen indien mogelijk worden hersteld. Ten aanzien van de archeologische waarden wordt gestreefd naar het behoud van het bodemarchief (het zo min mogelijk verstoren en ter plekke laten zitten van eventueel aanwezige waarden).

### **Verkeer**

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

### **Bedrijvigheid**

Voorgesteld wordt om (niet-agrarische) bedrijvigheid in een beperkt deel van het gebied (aanduiding 'verwevingsgebied wonen') alleen toe te staan indien die verenigbaar is met wonen (categorie 1 en 2) en die gekoppeld is aan de bestaande bebouwing. Voor het overige deel wordt voorgesteld deze te bevesten en op termijn uit te plaatsen, zoals naar bedrijventerrein Cereslaan (aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid').

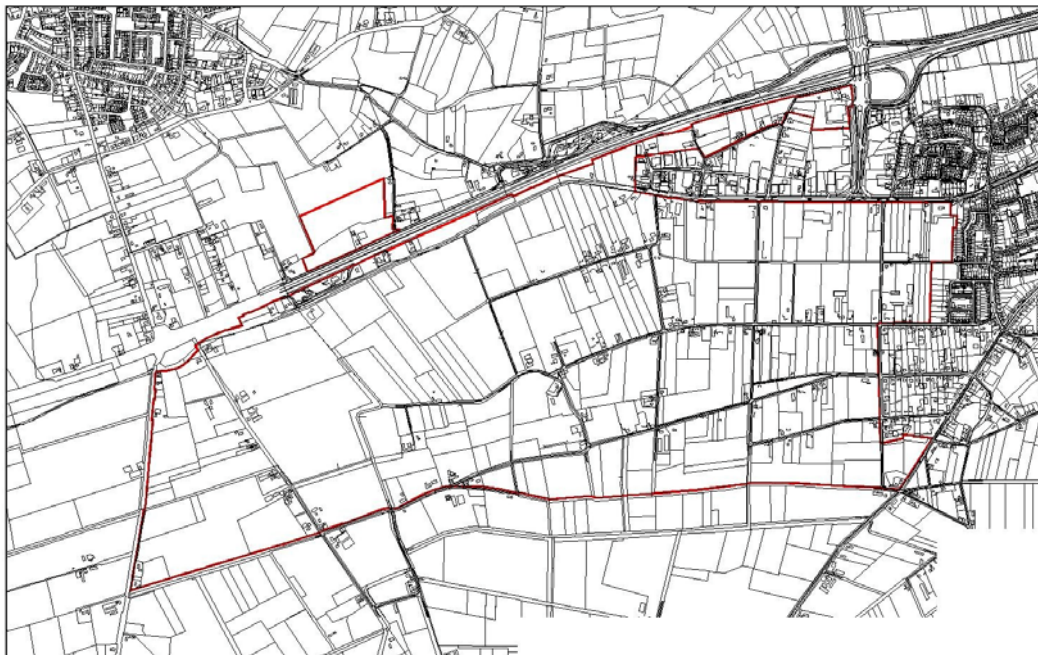
### **Landbouw**

Intensieve landbouw (dierhouderijen) wordt uitgeplaatst en beheerslandbouw, (kleinschalige) boomkwekerijen, bijzondere teelten en hobbyboeren worden gestimuleerd. Er moet nog nader onderzocht worden of voor deze ontwikkelingen vanuit de Reconstructie nog middelen beschikbaar zijn (aanduiding 'landelijk gebied').

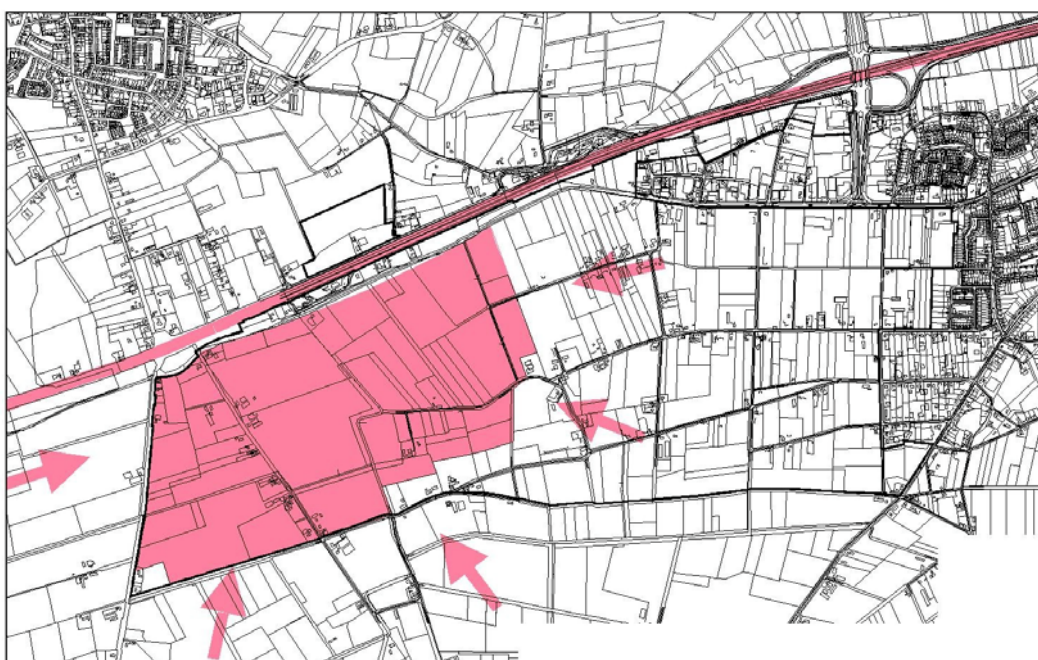
### **Wonen**

Bestaande buurtschappen kunnen met inachtneming van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden versterkt. Verspreid wonen kan worden toegevoegd in de vorm van nieuwe erven in een losse structuur, gekoppeld aan bestaande infrastructuur (aanduiding 'verwevingsgebied wonen').

## Plangebied



## Compacte vorm, bruto bedrijventerrein



Dichter bij het bestaande stedelijk gebied is verdichting van de bestaande woonbouw mogelijk en afronding van de kern van Heesch (aanduiding 'wonen'). Het toevoegen van (het equivalent van) 15 tot 20 hectare woningbouw met een lage woningdichtheid kan in dergelijke vormen gestalte krijgen. Hierbij kan het 'rood voor groen' principe worden toegepast (zie hoofdstuk 8).

#### **Recreatie**

Routegebonden extensieve dagrecreatie wordt gestimuleerd, vanuit Heesch naar het buitengebied, met verbindingen naar Geffen en Vinkel.

#### **Milieu**

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

## **5.4 Beschrijving van het voorkeursmodel**

### **5.4.1 Inleiding**

Voorgesteld wordt om het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen als een compact, efficiënt ingericht bedrijventerrein met robuuste randen. Met een oppervlakte van 125 tot 140 hectare bruto, aan de zuidzijde van de A59, op de grens tussen de gemeenten Maasdonk en Bernheze, in dat deel van het plangebied waar zich de minste gevoelige waarden bevinden. De provinciale wens om het terrein zo dicht mogelijk aan bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen en de landschapsonwikkelingszone tussen Nuland, Vinkel en Geffen open te houden is gecombineerd met de gemeentelijke wens een buffer open te houden tussen het terrein en bestaand stedelijk gebied. Beide dragen bij aan de compacte vorm. De robuuste randen komen voort uit de uitdrukkelijke wens van beide gemeenten het terrein helder af te bakken en zo in te passen dat het in visueel opzicht zo min mogelijk als een storend gebied in zijn omgeving wordt ervaren. Ook de wens om het bedrijventerrein op de langere termijn niet te laten doorgroeien speelt daarbij een rol. Het tweede kaartje verbeeldt het krachtenspel dat tot de compacte vorm heeft geleid.

### **5.4.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel**

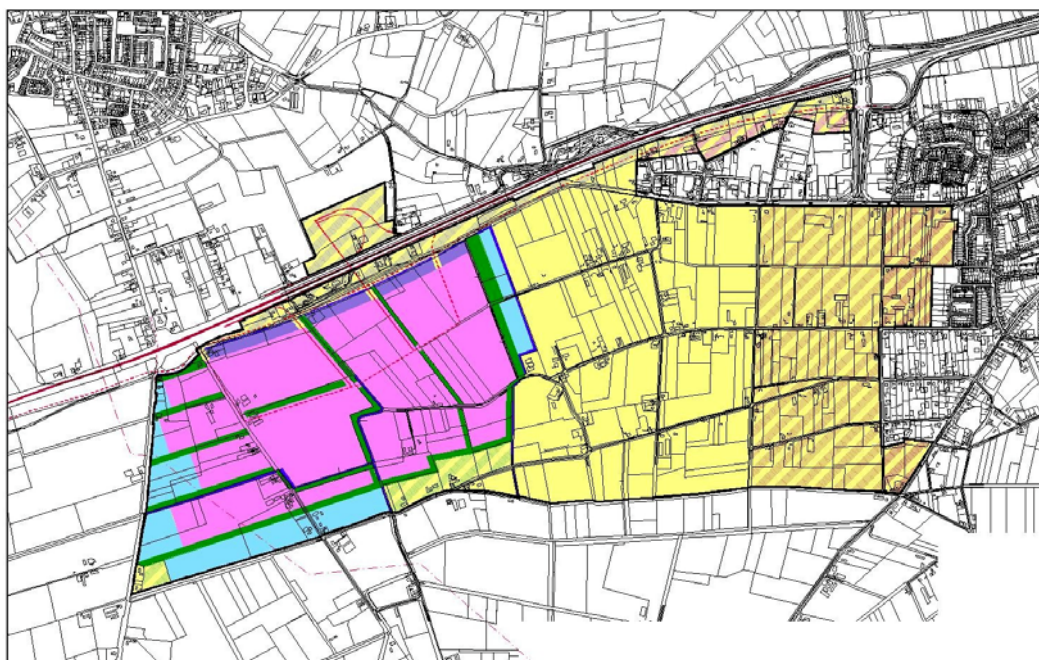
De locatie van het bedrijventerrein heeft een aantal kenmerken die gebruikt zijn bij de uitwerking van het voorkeursmodel.

#### **Verkavelingsrichtingen**

Opvallend is dat de gemeentegrens ook de grens is tussen twee verschillende verkavelingsrichtingen (oranje pijlen op de kaart).



## Plankaart



## Waarden en structuren



Aan de oostzijde (Bernheze) is de verkaveling noord-zuid georiënteerd op de Bossche Baan en de Raktstraat, (bijna) haaks op de A59. Aan de westzijde (Maasdonk) is ze juist oost-west georiënteerd op de Koksteeg en de Weerscheut, parallel aan de A59. Beide richtingen zijn leidend voor de verdere verkaveling van het bedrijventerrein.

### **Waterlopen**

De waterlopen (donkerblauw) Rijtsche Loop (parallel aan de Bossche Baan), de Kleine Wetering en de (deels opgeschoven) verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wateren uiteindelijk af in westelijke richting en omkaderen en dooraderen het bedrijventerrein.

### **Waarden en structuren**

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

### **Beeldbepalende panden**

Twee panden (rood) aan de Koksteeg (nummer 8 en 18) hebben geen status als gemeentelijk monument, maar zijn wel beeldbepalend. Overwogen kan worden beide panden te behouden en in de ontwikkeling van het bedrijventerrein te integreren.

### **Gastransportleiding**

De gastransportleiding (roze gestreept) beperkt de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Hiermee is bij de uitwerking rekening gehouden.

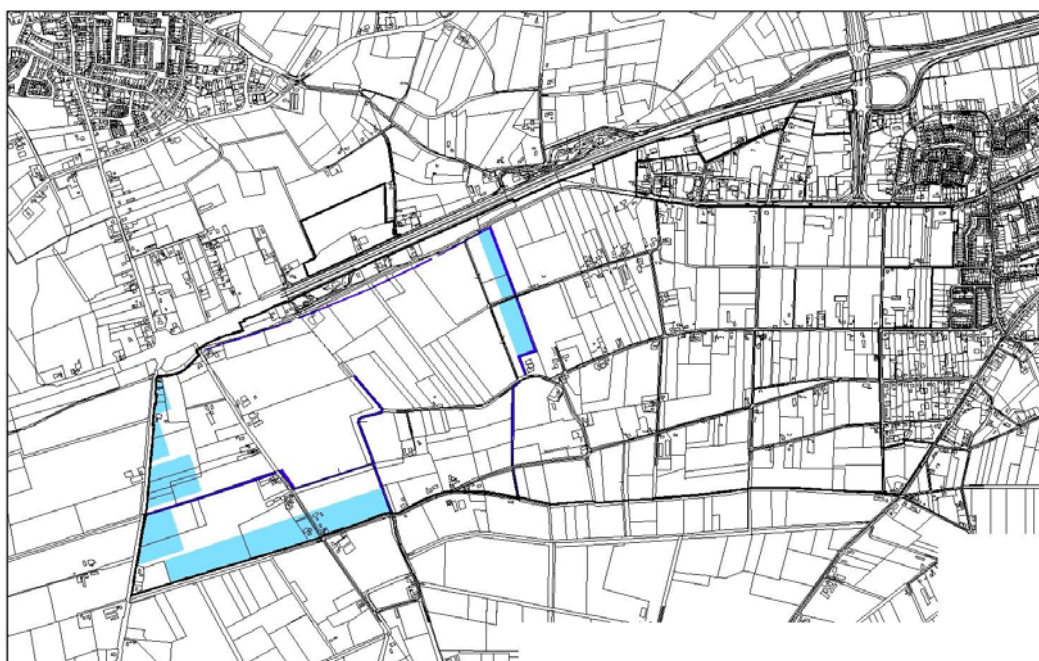
### **5.4.3 Robuuste randen**

Het bedrijventerrein wordt afgebakend met robuuste randen om het terrein helder te begrenzen ten opzichte van zijn omgeving en latere uitbreiding te voorkomen. Groene en blauwe onderdelen van het bedrijventerrein worden zoveel mogelijk aan de rand geprojecteerd.

## Robuuste randen en raamwerk voor verkaveling



## Water (retentiegebieden en waterlopen)





Verder omvatten de randen delen van de groene en blauwe elementen die al in het gebied aanwezig zijn én die waardevol zijn om te behouden. Oud en nieuw samen vormen een stevig groen-blauw kader, dat ruimte kan bieden aan het bedrijventerrein, zorgt voor een logische geleiding en inpassing en (beperkt) natuurontwikkeling mogelijk maakt (zie de referentiebeelden en principedoorsneden in de bijlagen).

#### **Waterlopen (donkerblauw) en waterretentie (lichtblauw)**

Naast gedeeltelijke berging van (regen-)water op de bedrijfskavels zelf wordt voorgesteld om de waterhuishouding van het bedrijventerrein zoveel mogelijk langs de randen een plek te bieden. Hier zijn waterretentiegebieden gedacht die de negatieve effecten op de waterhuishouding van de komst van het bedrijventerrein compenseren<sup>28</sup>. De verbinding tussen de Rijtsche Loop en de Vinkelsche Loop vormt een deel van de buitenring van water rond het bedrijventerrein. Zij hebben een belangrijke afvoerfunctie en kunnen niet voor retentie worden ingezet. De Rijtsche Loop zelf, tussen de verbinding en de Koksteeg, kan daar wel voor worden ingezet.

Verder worden binnen de lagere en nattere delen van de locatie zowel aan de oost-, aan de west-, als aan de zuidzijde retentiegebieden geprojecteerd, die gescheiden zijn van de aanwezige waterlopen. De verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wordt hiertoe deels verlegd. Naast deze buitenring van waterlopen en retentiegebieden kan eventueel, gekoppeld aan de interne ontsluitingsstructuur een binnenring worden aangelegd van (kleinere) waterpartijen (een combinatie van retentie- en afvoersloten). Mede afhankelijk van de mate van retentie op eigen terrein kan wellicht een deel van de compensatieopgave ter voorkoming van wateroverlast-situaties binnen de retentiegebieden plaatsvinden.

#### **Zichtlocatie**

Parallel aan de A59 en de Bossche Baan wordt strook van het bedrijventerrein ingericht als zichtlocatie. Op dit punt wijkt het Structuurplan duidelijk af van het voor het Ontwerp Structuurplan gehanteerde uitgangspunt juist géén zichtlocatie te ontwikkelen. Door de strook enigszins gebogen aan te leggen ontstaat meer ruimte voor een afslag vanaf de A59 en een facility-zone ter hoogte van het huidige benzinstation en wegrestaurant, die door de nieuwe aansluiting opener zal worden dan nu het geval is. Daardoor zal er meer zicht ontstaan op de achterliggende strook. De strook dient zorgvuldig ingericht te worden met hoogwaardige bebouwing die het zicht vanaf de snelweg ontnemt op het parkeren, laden, lossen en opslag op open terrein verderop op het bedrijventerrein. Door de bebouwing als een min of meer gesloten wand vorm te geven kan geluidhinder vanaf het bedrijventerrein naar de hindergevoelige functies aan de noordzijde van de A59 (met name de woningen) worden beperkt).

---

<sup>28</sup> Globale berekeningen tonen aan dat in dit gebied bij een uitgifte van 70 tot 75% minimaal 6,5% van het bruto oppervlak van het bedrijventerrein gereserveerd moet worden voor retentie om te voldoen aan de norm hydrologisch neutraal bouwen. Dit is mede gebaseerd op de GHG kaart uit het Waterplan van Bernheze. De in het plan gereserveerde ruimte voldoet hier ruimschoots aan.

## Zichtlocatie



## Opgaande groenstructuren





### **Opgaand groen**

Bestaande groenstructuren vormen de basis voor opgaand groen langs de randen van het terrein, maar ook daarbinnen. De vorm en ook de soortenkeuze sluiten aan bij de vorm van de verkaveling en van overige beplantingen en de soorten die in die beplantingen voorkomen. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein komen brede groenstroken voor met opgaande beplanting van onder andere zomereik.

Deze groenstroken liggen hoekig in elkaars verlengde en sluiten aan op de meer kamerachtige beplantingsstructuur van de zone tussen bedrijventerrein en Heesch. Aan de westzijde worden evenwijdige stroken van opgaande beplanting aangeplant met onder andere es, els en wilg. Zij sluiten aan bij het meer slagenachtige karakter van het gebied ten westen van het bedrijventerrein. Binnen het bedrijventerrein dragen bestaande groenstructuren bij aan de versterking van de verkavelingsrichtingen en de verdeling van het terrein in enkele kleinere compartimenten.

### **5.4.4 Ontsluiting**

#### **Hoofdontsluiting**

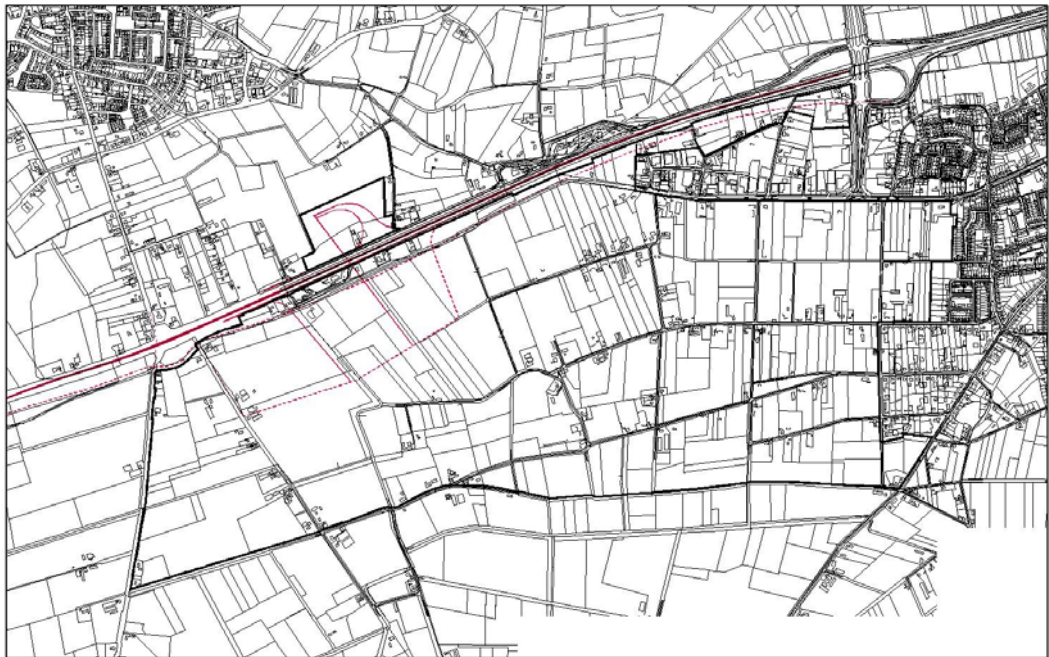
Wanneer het bedrijventerrein 125 tot 140 hectare bruto bedraagt is alleen de A59-aansluiting Oss – Heesch onvoldoende voor een adequate ontsluiting. Bij voorkeur vindt de ontsluiting van het bedrijventerrein plaats via één nieuwe aansluiting op de A59, waarop alleen verkeer van en naar het bedrijventerrein wordt afgewikkeld. In overleg met Rijkswaterstaat zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar de meest optimale ontsluitingsstructuur. Vooralsnog is in dit structuurplan uitgegaan van een nieuwe aansluiting op de A59 én een parallelweg, die vanaf de te verbreden Bossche Baan parallel loopt aan de A59 en aansluit op de bestaande afslag Oss - Heesch.

De nieuwe aansluiting wordt over de A59 aangelegd, waardoor een deel van het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein op hoogte het terrein op rijdt (aanduiding 'verkeer – groen – facility-zone'). De hoofdontsluiting bestaat verder uit één hoofdflus waaraan overige lussen voor de verdere ontsluiting van het terrein kunnen worden gekoppeld. Er worden geen doorgaande autoverbindingen voorgesteld via het bedrijventerrein tussen de nieuwe aansluiting en bijvoorbeeld Vinkel of het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein. Verder zijn er ontsluitingsmogelijkheden in geval van calamiteiten voorzien richting Koksteeg en Achterste Groes. Parkeren, laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

#### **Langzaamverkeer en openbaar vervoer**

Langzaamverkeerroutes lopen via de Achterste Groes, de Raktstraat, de Koksteeg en de Papendijk en parallel aan de A59 naar het bedrijventerrein. Daar worden zij gebundeld met de groen- en waterstructuren en met elkaar verbonden. De bestaande buslijn kan over de Bossche Baan blijven rijden en via de hoofdflus over het bedrijventerrein worden geleid.

## Hoofdontsluiting



## Langzaam verkeer en openbaar vervoer



De frequentie van deze lijn dient op de uiteindelijke behoefte te worden afgestemd. Aanvullende maatregelen zoals het laten rijden van spitsbussen of het regelen van collectief vervoer kunnen nader worden onderzocht. Tussen Bossche Baan en Weerscheut kan (op termijn) een bussluis worden aangelegd, wanneer doorgaand verkeer vanuit Geffen via het bedrijventerrein naar de nieuwe aansluiting op de A59 onwenselijk is.

#### **5.4.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering**

##### **Verkaveling**

De verkaveling is op dit moment nog niet nader uitgewerkt. Het verkavelingskaartje op pagina 52 geeft enkel een eerste impressie en verschaft op hoofdlijnen inzicht in de uitgeefbaarheid van het terrein en de inpasbaarheid van een mix van kleine, middelgrote en grote kavels. Door een onderverdeling in grotere eenheden ontstaat de mogelijkheid kavels van min of meer gelijke afmetingen te bundelen binnen die grotere eenheden. Daarbij wordt in eerste instantie ingezet op het concentreren van grotere kavels naar het midden toe en kleinere kavels naar de randen toe. Voor de grotere kavels geldt ook grotere bouwhoogte. Voorgesteld wordt om binnen de eenheden te werken met vaste rooilijnen en hellende bouwhoogtes.

##### **Openbare ruimte**

Er is verder ruimte gereserveerd voor voldoende brede profielen ten behoeve van de openbare ruimte. Daarbinnen dienen niet alleen de ontsluitingswegen, maar ook fietspaden, kabels en leidingen en (een gedeelte van de) waterhuishouding een plek te krijgen. De toepassing van openbaar groen kan beperkt blijven aangezien de robuuste randen en de opgaande groenstructuren buiten deze reserveringen liggen.

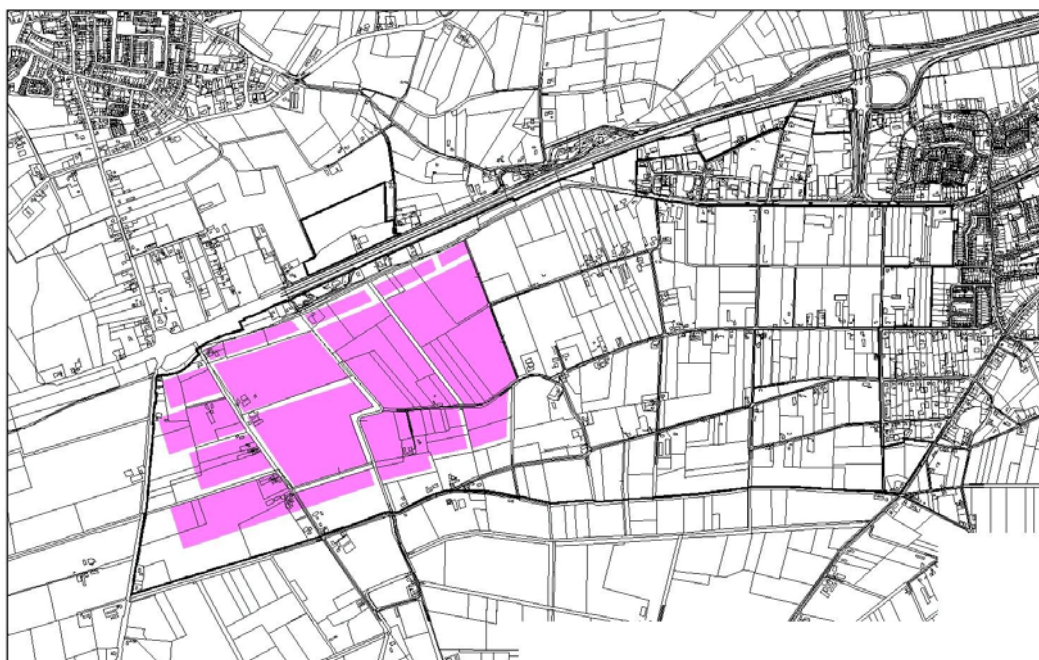
##### **Uitgeefbaarheid**

De uitgeefbaarheid is afhankelijk van de gronden die worden uitgegeven en van de wijze waarop dat gebeurt. Het uitgeefbare oppervlak is op dit moment zo'n 70 tot 75 %. Meervoudig grondgebruik kan worden toegepast (donkerder paars), direct gekoppeld aan de aansluiting op en over de A59, maar dit is niet in genoemd uitgiftepercentage verwerkt. Verder kan nog onderzocht worden of bijvoorbeeld het deels uitgeven van ruimte voor waterberging kan worden toegepast ten gunste van het uitgiftepercentage.

##### **Zonering**

Voor de zonering van het bedrijventerrein wordt in aansluiting op bovengenoemde verkaveling ingezet op het concentreren van milieucategorie 4 (donker paars) in het midden en naar de randen toe lagere categorieën (3 en 2, lichtere paarstinten).

### Verkaveling op hoofdlijnen



### Uitgeefbaarheid





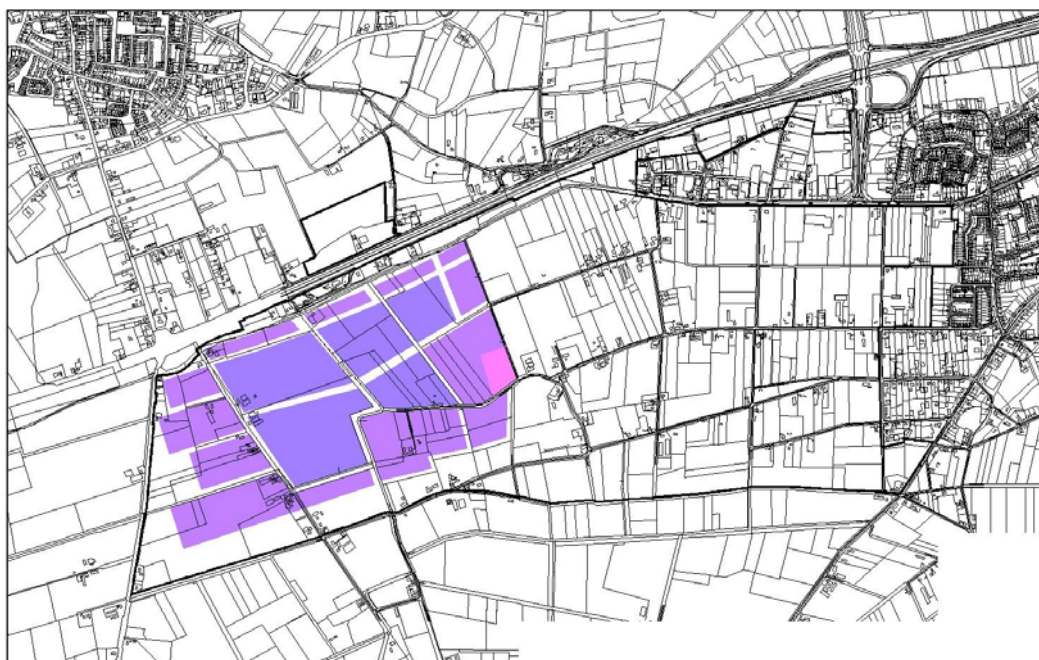
#### **5.4.6 Facility-zone**

In samenhang met het aanleggen van een nieuwe aansluiting op de A59 kan een facility-zone worden ingericht, waar de bestaande voorzieningen (benzinstation, wegrestaurant en parkeerplaats) onderdeel van uitmaken. De exacte vormgeving van de aansluiting zal in nauw overleg met Rijkswaterstaat moeten plaatsvinden en zal zeer bepalend zijn voor de verdere inrichting van deze zone. Wellicht kunnen naar verloop van tijd aanvullende voorzieningen als een informatiepunt, vergader-ruimtes of een wasstraat in deze zone een plek krijgen. Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk behouden van de grotere groenstructuren (aanduiding 'verkeer – groen – facility-zone').

#### **5.4.7 Duurzaamheid**

Ten behoeve van een afdoende drooglegging zullen de individuele kavels partieel of geheel opgehoogd moeten worden. Waarschijnlijk is dat er noch binnen de locatie, noch binnen het totale plangebied gewerkt kan worden met een gesloten grondbalans. Kansen liggen er met name op het terrein van alternatieve energiebronnen, door bijvoorbeeld de toepassing van actieve en passieve zonne-energie en warmte-winning uit asfalt (zie hoofdstuk 3). Verder liggen er kansen voor wat betreft het in gezamenlijkheid ontwikkelen van gemeenschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld (vrachtwagen-) parkeerterreinen), ICT en bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen. De robuuste randen, facility-zone en brede profielen kunnen hier ruimte aan bieden. En er zijn mogelijkheden voor dubbel ruimtegebruik direct rond de nieuwe aansluiting op de A59.

## Zonering



## Facility-zone



## 6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN

Als het gaat om transformatie van een gebied, zijn milieuhygiënische aspecten en de effecten op de ter plaatse aanwezige functies en waarden van belang. In de Strategische Milieubeoordeling is uitgebreid ingegaan op de effecten van de gebiedstransformatie op de milieuhygiëne en op de ruimtelijke en functionele structuren ter plaatse. Naast vier modelvarianten Noord A, Noord P, Mid-west A en Mid-west P, is het Nulalternatief (huidige situatie plus autonome ontwikkelingen) opgenomen. Zij zijn in de Strategische Milieubeoordeling beschreven en vergeleken op meer dan vijftig punten, die gecategoriseerd zijn in 11 aspecten. Het resultaat staat in onderstaande tabel. Voor de effectbeschrijving wordt hier verwezen naar de Strategische Milieubeoordeling.

	Nul	Noord		Mid-west	
		A	P	A	P
1. Aardkundige aspecten	0	-	-	-	-
2. Water	0	-	-	-	-
3. Natuur	0	-	*	0	*
4. Landschap	0	-	--	-	--
5. Cultuurhistorie, archeologie	0	--	--	-	-
6. Verkeer	0	0	-	+	0
7. Bedrijvigheid	0	+	+	++	++
8. Landbouw	0	-	--	-	--
9. Wonen	0	--	--	-	-
10. Recreatie	0	--	--	-	-
11. Milieuaspecten	0	0	-	0	-
Totaalscore	0	-	--	-/0	-

\* Zie paragraaf 5.5 van de Strategische Milieubeoordeling.

Bovenstaand kader laat zien dat het effect van de aanleg van een regionaal bedrijventerrein op veel van de voor de strategische milieubeoordeling relevante aspecten negatief is. Alleen op het aspect bedrijvigheid komen positieve scores voor in vergelijking met het Nulalternatief.

Maar de keuze is niet tussen wel of niet realiseren van een bedrijventerrein. Alternatieven zijn immers in een eerder stadium om diverse redenen reeds afgevallen. De Strategische Milieubeoordeling richt zich dan ook uitsluitend op de vergelijking tussen de overgebleven ontwikkelingsmodellen.

De milieubeoordeling toont aan dat op geen enkel aspect alleen maar dusdanig negatieve effecten mogelijk zijn dat van ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zou moeten worden afgezien.

Blijft over de vraag op welke manier de realisatie van een dergelijk bedrijventerrein het gunstigst scoort op het totaal van alle milieuaspecten. Dat betekent concreet een vergelijking tussen de ontwikkelingsmodellen onderling. Omdat expliciete weging van de aspecten (en dus de scores) ondoenlijk is, zijn er twee redeneringen naast elkaar gezet.

1. Wanneer alle planaspecten even zwaar wegen komt model Mid-west met een eigen aansluiting (ter hoogte van De Lucht) het meest gunstig uit de vergelijking. Alle overige modellen scoren op geen enkel punt beter dan model Mid-west A, en dat model zelf scoort nergens slechter dan de overige modellen.
2. Wanneer extreem positieve en extreem negatieve scores belangrijke overwegingen pro respectievelijk contra een model zijn, leidt dit tot dezelfde voorkeur: model Mid-west A. Als enige scoort dit model op geen enkel aspect zeer negatief. De enige score "zeer positief" deelt dit model met Mid-west P, dat op het geheel van de andere aspecten overduidelijk lager scoort: vijf van de tien overblijvende aspecten.



## 7. JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

Een structuurplan is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van een gemeentebestuur op een bepaald gebied weer te geven. Er moet dus sprake zijn van gewijzigde opvattingen. De wijzigingen hoeven niet zozeer pandsgewijs te zijn, maar meer globaal – in hoofdlijnen - voor het gehele gebied.

Om het verschil tussen de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling weer te geven, wordt allereerst kort besproken wat er binnen het plangebied op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is en vervolgens in hoeverre en op welke onderdelen dit in het Structuurplan verandert. Daarbij wordt uitgegaan van een globale, functionele analyse. Deze analyse is ook van belang voor het voorkeursrecht dat de gemeentebesturen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd hebben.

### 7.2 De vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment valt het grootste deel van het plangebied Heesch-West onder 2 bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Maasdonk, vastgesteld door de gemeenteraad op 01-06-1999 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15-02-2000;
- bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bernheze, vastgesteld door de gemeenteraad op 19-11-1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29-06-1999 en in werking getreden op 27-04-2000.

Een uitsnede van de plankaarten van beide bestemmingsplannen is opgenomen in de kaartenbijlage.

Beide bestemmingsplannen hebben betrekking op het buitengebied en kennen aan het plangebied in hoofdzaak een agrarische bestemming toe. In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Maasdonk is dit de bestemming 'Open agrarisch gebied' en in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bernheze is dit de bestemming 'Agrarisch gebied'. De plangrenzen van de bestemmingsplannen zijn gelijk aan de gemeentegrenzen van beide gemeenten en in beide plannen zijn in ieder geval de kommen en de Rijksweg 59 buiten het bestemmingsplan "Buitengebied" gelaten.

Het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bernheze werkt met medebestemmingen waarmee agrarische bouwblokken, burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven maar ook zaken als type verkeers- en waterwegen, worden aangeduid. Op de waardekaarten zijn de gebiedswaarden aangeduid en op de ontwikkelingskaart is aangegeven met welke elementen rekening gehouden moet worden bij bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied.

### 7.3 Vergelijking met structuurplan

Op de structuurplankaart is een aantal zones opgenomen waar verschillende functies toegestaan zijn. In algemene zin is globaal de vigerende bestemming beschreven en zijn de afwijkingen benoemd. Bestemmingen zoals bijvoorbeeld ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Waterstaatkundige doeleinden’ zijn in dit kader van ondergeschikte betekenis (omdat zij enerzijds vaak relatief klein zijn en anderzijds vaak als het ware behoren bij een andere bestemming) en hier zal dan ook minder aandacht aan besteed worden.

#### **Bedrijventerrein**

Momenteel vigeren in deze gebiedsaanduiding hoofdzakelijk de volgende bestemmingen:

- ‘Agrarisch gebied’ / ‘Open agrarisch gebied’;
- ‘Bosgebied’, gelegen in de noordelijke strook langs de A59;
- ‘Woondoeleinden’ / ‘Burgerwoningen’;
- ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’ / ‘Agrarisch bouwblok’;
- ‘Landschapselement’ / ‘Kwetsbare landschapselementen’.

De gronden met deze bestemmingen worden getransformeerd tot bedrijventerrein met een landschappelijke inpassingszone (water, groen). Het oprichten van bedrijfsbebouwing noch het aanleggen van een verkeersstructuur is binnen de huidige bestemmingen voorzien. Het toekomstig gebruik is daarmee in afwijking van hetgeen kan op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In de toekomst zal derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden, waarbij de voorgestane ontwikkelingen een juridisch-planologische verankering krijgen.

#### **Ontsluitingsstructuur**

Delen van het plangebied van het Ontwerp Structuurplan zijn toegevoegd aan dat van het Voorontwerp. Dit zijn met name die delen die nodig zijn voor het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein. Deze liggen deels aan de noordzijde van de Bossche Baan en A59. Hier zijn de aanduidingen ‘verkeer – groen – facility-zone’ en ‘kleinschalige bedrijvigheid’ aangegeven. Naast de ge-

noemde bestemmingsplannen<sup>29</sup> geldt ter plaatse ook drie andere bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "A59 Maasdonk", vastgesteld op 11-03-1997 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 17-10-1997;
- bestemmingsplan "Bedrijventerrein Cereslaan", vastgesteld op 17-11-1983 en goedgekeurd op 19-12-1984;
- bestemmingsplan "Bedrijventerrein Cereslaan 1<sup>e</sup> herziening", vastgesteld op 11-07-1991 en goedgekeurd op 09-10-1991.

De gedachte ontwikkelingen in deze zone passen slechts gedeeltelijk binnen de vigerende bestemmingen. Afwijkingen bestaan met name op de locaties waar een infrastructurele ingreep is voorzien en waar gebouwd wordt.

### **Overig deel plangebied**

In het overige deel van het plangebied vigeren op grond van de bestemmingsplannen "Buitengebied" van beide gemeenten hoofdzakelijk de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch gebied' / 'Open agrarisch gebied';
- 'Agrarisch gebied met landschappelijke / cultuurhistorische en/of abiotische waarden', gelegen aan de zuidzijde van het plangebied;
- 'Bosgebied', gelegen aan de zuidzijde van het plangebied;
- 'Woondoeleinden' / 'Burgerwoningen';
- 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' / 'Agrarisch bouwblok'.

Op de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bernheze zijn de gronden gelegen direct ten westen van de kern Heesch aangeduid als 'Splittingsgebied'. In dit gebied gelden ruimere mogelijkheden voor boerderijsplitsing.

In de toekomstvisie op het overige deel van het plangebied wordt onder andere een toevoeging van nieuwe woningen, groen- en waterstructuren voorzien. Aangezien burgerwoningen in functioneel opzicht niet gebonden zijn aan het buitengebied is het beleid erop gericht deze in beginsel te weren. De ter plaatse vigerende bestemmingsplannen laten noch een ontwikkeling met woningbouw langs linten, noch verspreid in het landelijk gebied – behoudens de mogelijkheid tot boerderijsplitsing – toe. De nieuwe, algemene aanduidingen 'wonen – werken' en 'wonen – groene buffer' die met dit Structuurplan aan het gebied worden gegeven, rechtvaardigen de vestiging dan wel de bestemming van het voorkeursrecht.

Delen van het plangebied ten oosten van de Kruishoekstraat zijn in het Ontwerp Structuurplan toegevoegd ten opzichte van de plankaart in het Voorontwerp. De

---

<sup>29</sup> De Rijksweg N59/snelweg A59 is voor het gedeelte op Bernhezes grondgebied opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van Bernheze.

noordelijke uitbreiding valt onder het eerder genoemde bestemmingsplan "Buitengebied". Voor de zuidelijk gelegen driehoek geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 30-10-1980 en goedgekeurd op 16-02-1982. Op deze locatie vigeert de bestemming 'Kernrandzone met agrarische bouwblokken'. Deze locaties krijgen in dit Structuurplan de nieuwe, algemene aanduiding 'wonen'.

## **8. UITVOERINGSASPECTEN**

### **8.1 De te volgen procedures, te nemen besluiten etc.**

Het proces tot vaststelling van een structuurplan is aangegeven in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening. In hoofdlijnen komt het er op 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.

Het ontwerp van een structuurplan ligt gedurende minimaal vier weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren worden gebracht.

De vaststelling van een structuurplan wordt bekendgemaakt door het besluit tot vaststelling samen met het structuurplan ter inzage te leggen. Tegelijkertijd wordt mededeling gedaan aan gedeputeerde staten en aan de inspecteur van de ruimtelijke ordening.

### **8.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### **Twee hoofdontwikkelingen**

Het voorliggende Structuurplan kent twee hoofdelementen. Eén hoofdontwikkeling is het regionale bedrijventerrein. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen van een ruimtelijke afronding van de kern Heesch met een gebied voor Wonen. Beide zijn een nadere uitwerking van het Ontwerp Structuurplan van september 2005. De hoofdontwikkelingen hebben hun eigen financiële onderbouwing. Deze zullen vervolgens hun uitwerking krijgen in de startexploitaties behorend bij de bestemmingsplannen.

Het regionaal bedrijventerrein is 125-140 hectare groot. Daarvan is circa 70% uitgeefbaar. In de globale grondexploitatieberekeningen is uitgegaan van gangbare kentallen voor kosten en fasering. De gehanteerde uitgifteprijzen zijn gelijk aan die van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk voor 2006 in Oss. Tevens zijn meegenomen de kosten voor de aanleg van waterretentie, de externe ontsluiting en de bijdrage in de vervroegde ombouw van de weg tussen 's-Hertogenbosch en Oss tot rijksweg. Voor het regionale bedrijventerrein is op dit moment nog geen sluitende grondexploitatie.

Een sluitende exploitatie is overigens geen voorwaarde voor een structuurplan. Er moet voldoende zicht bestaan in de uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen en in de realiteit van optimalisering van de exploitatie van het bestemmingsplan. In vergelijking met het ontwerp zijn diverse planoptimalisaties doorgevoerd om de kosten te reduceren en om de opbrengsten te verhogen. Het tekort is aanzienlijk gereduceerd. Verdere optimalisaties binnen de hoofdlijnen van het plan moeten worden doorgevoerd. Daarnaast moeten aanvullende subsidiemogelijkheden worden onderzocht.

Op basis van de financiële verkenning voor het woongebied kan geconcludeerd worden dat bij deze ontwikkelingen uitgegaan kan worden van een rendabele en/of minimaal sluitende exploitatie. Belangrijke invloed op deze conclusie vormt enerzijds de woningbouwcomponent en anderzijds het uitgangspunt dat de helft van het verwevingsgebied wonen als particulier initiatief aangemerkt wordt.

De stedelijke ontwikkeling die wordt voorgestaan zal net als de aanleg van het bedrijventerrein hydrologisch neutraal dienen te worden gerealiseerd. Met het treffen van passende maatregelen is bij de grondexploitatie rekening gehouden.

### **Risico's**

De ontwikkeling van een dergelijk groot bedrijventerrein brengt grote (financiële) risico's met zich mee. Deze worden momenteel nog alleen gedragen door de 4 gemeenten. Ten einde de regie over realisatie en uitgifte van het bedrijventerrein te houden willen de gemeenten middels actief grondbeleid zelf het plan realiseren. De belangrijkste risico's worden hieronder beschreven.

#### *Eigendomssituatie*

Binnen het gebied zijn veel verschillende eigenaren. Het is onzeker of alle gronden verworven kunnen worden. Een verkenning is uitgevoerd naar de eigendomssituatie en inmiddels zijn enige aankopen verricht danwel in voorbereiding. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd. De gemeenten voeren een verwervingsstrategie gericht op aankoop van de gronden en het zelf in exploitatie nemen van het plan.

#### *Kostenrisico*

Dit plan kent een hoog investeringsniveau. Wijzigingen in het plan kunnen grote gevolgen hebben voor de investeringen. Met name de kosten van verwerving, ontsluiting en ecologie zijn hoog. Onduidelijk zijn nog eventuele financiële bijdragen van (hogere) overheden.

#### *Afzetrisico*

Het uiteindelijke saldo van de grondexploitatie is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de economische conjunctuur. Deze heeft namelijk grote invloed op het uitgiftetempo en de uitgifteprijs. Daarnaast kent dit plan een lange looptijd. Dat bete-

kent dat er een grote kans is op wijzigingen van de parameters (kostenstijging, opbrengstenstijging en rente) gedurende de looptijd.

Uit het bovenstaande blijkt dat dit plan nog aanzienlijke risico's en onzekerheden kent. Op basis van de huidige financiële gegevens is er wel voldoende zicht op de financiële haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen. In de volgende fase van de planontwikkeling zal binnen de kaders van het structuurplan moeten worden gekomen tot uitwerking van het plan in onder meer het bestemmingsplan en het inrichtings-MER en gewerkt worden aan een haalbare grondexploitatie.

### 8.3 Nadere uitwerkingen

Het Structuurplan dient als basis voor verdere uitwerkingen. Te denken valt aan een juridisch-planologische uitwerking in een bestemmingsplan, inclusief een op de inrichting gericht milieueffectrapport (inrichtingsMER), stedenbouwkundige uitwerking in een inrichtings- dan wel verkavelingsplan, inrichtingsmaatregelen op het gebied van ontsluiting, groen en water, uitgiftebeleid, grondexploitatie en verwerking.

Voor het regionale bedrijventerrein zal een apart bestemmingsplan moeten worden opgesteld. De gemeenten Maasdonk en Bernheze zijn in deze bevoegd gezag, maar hebben daar samen met 's-Hertogenbosch en Oss een gezamenlijke verantwoordelijkheid in. Voor het tussengebied geldt dat voor het Maasdonkse en het Bernhezese deel aparte bestemmingsplannen opgesteld kunnen worden. In Maasdonk kan het huidige bestemmingsplan buitengebied waarschijnlijk als basis dienen. Nog nader bekeken moet worden in hoeverre dit plan (partieel) herzien of aangepast moet worden. In Bernheze dient te worden afgewogen of er een integraal bestemmingsplan wordt opgesteld of dat er twee of wellicht meerdere aparte bestemmingsplannen worden gemaakt, waarbij bijvoorbeeld de zones 'wonen' en 'verwevingsgebied wonen' elk een apart bestemmingsplan krijgen.

Andere onderwerpen die in de verdere planvormingsfasen om uitwerking vragen zijn:

- de ontsluitingsstructuur, vanaf de snelweg, maar ook vanuit het omliggende gebied;
- de behoefte en de daaraan gekoppelde fasering van de aanleg en uitgifte;
- de inpassing in de omgeving, bijvoorbeeld de precieze invulling van de robuuste randen, maar ook de milieueffecten van de bedrijven;
- mitigerende en compenserende maatregelen, bijvoorbeeld om waterneutraal te kunnen bouwen of om bepaalde natuurwaarden ergens anders terug te brengen;
- invulling facility-zone;

- de grondexploitatie en verwervingsstrategie.

Hieronder worden de voornemens met betrekking tot de uitwerking van een aantal van deze onderwerpen nader toegelicht.

#### **Verkeer, geluid en luchtkwaliteit**

Met Rijkswaterstaat Noord-Brabant is in de 2e helft van 2005 diverse keren ambtelijk overleg gevoerd. Daarin zijn onder andere de ernstige twijfels die RWS heeft bij een directe aansluiting aan de orde gesteld. Op grond daarvan hebben de initiatiefnemers het bureau Goudappel Coffeng opgedragen dit plan op haar verkeerseffecten voor het hoofdwegennet en het onderliggend wegennet nader door te rekenen met gebruikmaking van het door de provincie in samenwerking met RWS recent opgestelde verkeersmodel. Daarbij zullen ook diverse verkeersmaatregelen op haar effecten op de doorstroming mede in beschouwing worden genomen.

De (tussentijdse) resultaten van het onderzoek zullen met RWS worden doorgesproken alvorens de initiatiefnemers op grond daarvan een definitief voorstel voor de beoogde ontsluitingsstructuur zullen formuleren. In de fase van het bestemmingsplan zal dit voorstel nader worden uitgewerkt.

In het op te stellen inrichting MER zal aan de hand van de actuele verkeersprognoses in beeld gebracht worden wat de consequenties zijn van de extra verkeersbewegingen op de doorstroming op de A59, op de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en op de wegen in het invloedsgebied. Verder zullen nieuwe contouren voor geluid en luchtkwaliteit worden berekend en zal een voorstel worden uitgewerkt over de te nemen compensatiemaatregelen.

In een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan zal onder andere invulling worden gegeven aan de inrichting van de wegenstructuur inclusief de ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteiten.

#### **Fasering en efficiënt ruimtegebruik**

De fasering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein is er op gericht om steeds afrondbare eenheden te ontwikkelen en in de pas te kunnen lopen met de ontwikkeling van de ontsluiting. Bovendien biedt een ontwikkeling in afgeronde eenheden ook de mogelijkheid om bij een lagere behoefte of een langzamere uitgifte dan nu is voorzien, toch een afgerond kleiner bedrijventerrein te realiseren met een goede ruimtelijke kwaliteit.

De fasering kan op zeer veel verschillende manieren worden uitgevoerd. Belangrijke aanknopingspunten voor de fasering zijn de wijze van ontsluiting van het bedrijventerrein, het tijdstip waarop die ontsluiting wordt gerealiseerd en het tijdstip waarop gronden beschikbaar komen en er (mede gezien ontwikkelingen van bedrijventerreinen elders) er verantwoord met de realisatie kan worden gestart.



Het Structuurplan is dusdanig opgebouwd dat er flexibel kan worden ingespeeld op de ontwikkelingsnelheid van het moment. Grotere en kleinere eenheden zijn goed af te bakenen om een fasegewijze ontwikkeling mogelijk te maken zonder direct het planconcept aan te tasten. Belangrijk aandachtspunt bij de fasering is wel het steeds zodanig afronden van een fase dat het bedrijventerrein zowel ruimtelijk als functioneel voor dat moment 'af' is. Maatregelen die hiertoe getroffen moeten worden zullen in de bestemmingsplanfase nader worden ingevuld.

Binnen de Stuurgroep Waalboss vindt de afweging plaats op welk moment waar binnen de regio nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling dient te worden gebracht. Over de toedeling van de nu voorziene behoefte naar locaties is nog geen uitspraak gedaan. Wel is besloten om de mogelijkheden voor herstructurering beter in beeld te brengen. Hierbij zal het principe van de SER-ladder worden toegepast: eerst optimaliseren van het ruimtegebruik door intensiveren, dan herstructureren en pas daarna uitbreiden. Hierbij zal ook de segmentering van de bestaande en nieuwe terreinen binnen de regio Waalboss aan bod komen. Dit krijgt zijn beslag vanaf 2006.

Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte zal ook bij de ontwikkeling van Heesch-West als uitgangspunt worden gehanteerd. Bij de verdere stappen naar realisatie zal een uitgifteprotocol worden opgesteld, waarin uitgangspunten met betrekking tot intensief ruimtegebruik en voorrang voor benutting van bestaande locaties worden opgenomen. De werkwijze van de gemeente Oss zal daarbij als voorbeeld dienen.

In de periode dat er in de regio Oss geen terreinen uitgeefbaar waren, is er een wachtlijst opgebouwd. Nadat deze in 2004 is opgeschoond, bleken er nog circa 200 bedrijven belangstelling te hebben. Daarvan viel er een deel af, omdat zij alleen interesse hebben in woon-werk-kavels of kleinere kavels dan er worden aangeboden.

Met de circa 140 bedrijven die uiteindelijk overbleven, is afzonderlijk contact geweest. In overleg tussen ondernemer en gemeente Oss is nagegaan wat de exacte omvang en kwaliteit van de ruimtebehoefte is. Dit aan de hand van de Ruimteverkenner Kamer van Koophandel en een uitgebreid intake-formulier. Het principe van het Osse uitgifteprotocol is dat bedrijven bij voorkeur uitbreidingsruimte vinden op hun bestaande locatie. Lukt dit niet dan hebben andere, reeds bestaande locaties de voorkeur. Zijn ook deze niet aanwezig, dan is de uitgifte van een kavel op De Geer Zuidoost of Vorstengrafdonk aan de orde.

Het resultaat van bovenstaande werkwijze is dat diverse bedrijven met een ruimte-vraag van ongeveer 30 hectare, deze ruimte hebben gevonden op de eigen of op reeds bestaande locaties. Deze 30 hectare blijft dus beschikbaar voor (toekomstige) andere ondernemers.

## **Water**

De vier initiatiefgemeenten dragen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het oppakken van de integrale wateropgave die samenhangt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De stuurgroep dient zich op dit moment nog uit te spreken over de gezamenlijke afspraken met betrekking tot het realiseren van die opgave. De volgende stappen kunnen daarbij worden doorlopen:

- het in gezamenlijkheid met het waterschap nader definiëren van de exacte omvang van de regionale wateropgave, sec en in combinatie met de wateropgaven ten aanzien van de voorgestane stedelijke ontwikkelingen;
- het in gezamenlijkheid nader uitwerken en dimensioneren van de in deze visie op het tussengebied en in het Structuurplan doorvertaalde voorstellen om deze wateropgave(-n) op te pakken (het aanleggen van retentiegebieden en het aanpassen van het peilbeheer en het stimuleren van manieren om regenwater te laten infiltreren, te gebruiken of op te vangen);
- het in gezamenlijkheid opstellen van een plan van aanpak en een bijbehorende begroting en planning om de voorstellen ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

De Stuurgroep kan in deze het initiatief nemen of dit initiatief kunnen overdragen aan het bevoegd gezag (de gemeenten Bernheze en Maasdonk samen). Uiteindelijk dienen namelijk de voorstellen verankerd te worden in overeenkomsten om vervolgens in een bestemmingsplan (of plannen) te worden vastgelegd.

In het op te stellen inrichtingMER zal onder andere een beschrijving gegeven worden van de op te nemen mitigerende maatregelen om waterneutraal te kunnen bouwen, maatregelen die worden getroffen om aantasting van de landschapsecologische zone te voorkomen en maatregelen ter voorkoming vervuiling bodem en oppervlaktewater. In een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan zal onder andere invulling worden gegeven aan de exacte omvang en vormgeving van de waterretentiegebieden.

## **Groen**

De gemeente Bernheze heeft uitgewerkte ideeën over het realiseren van groene projecten door middel van rode ontwikkelingen middels een op te richten groenfonds. In grote lijnen komen die op het volgende neer. Er wordt een vast bedrag van € 3,00 per m<sup>2</sup> gekoppeld aan de uitgifte van grond voor rode functies (wonen en bedrijvigheid) en dit wordt gestort in een gemeentelijk fonds (zijnde een reserve) dat ingezet wordt voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Daarbij wil Bernheze de grondprijs voor woningbouw ten behoeve van deze regeling niet verhogen. Op dit moment wordt al aan fondsvorming gedaan. Het nieuwe groenfonds is redelijk eenvoudig te koppelen aan het huidige systeem van fondsvorming. Waar mogelijk wordt op dit moment voor elke m<sup>2</sup> verkochte grond ten behoeve van woningbouw, een fonds gevuld. Per m<sup>2</sup> verkochte grond wordt nu van de grondprijs € 31,75

euro voor de reserve nader te bestemmen gereserveerd en € 13,61 euro wordt in het volkshuisvestingsfonds gestort. Vanuit de post nader te bestemmen worden algemene gemeentelijke doelen gefinancierd. Het volkshuisvestingsfonds is bedoeld om specifiek volkshuisvestelijke doelen te financieren. Dit heeft direct betrekking op woningbouw. Gesteld is het bedrag van € 31,61 wat nu naar het fonds nader te bestemmen gaat, te verlagen naar € 28,61. Het verschil van € 3,00 wordt dan in een nieuw te vormen reserve 'groenfonds' gestort. Hieruit kunnen vervolgens bovengenoemde verbeteringen in het buitengebied worden bewerkstelligd. Voor bedrijvigheid zou de m<sup>2</sup>-prijs met € 3,00 verhoogd kunnen worden om ook via die lijn het groenfonds te vullen en aan te wenden voor deze verbeteringen. De gemeente Maasdonk beraadt zich op dit moment nog over vergelijkbare maatregelen.

In de bestemmingsplanfase en bij de uitwerking van het Structuurplan in een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan zal onder andere invulling worden gegeven aan de exacte omvang en vormgeving van de groene structuren inclusief de noodzakelijke compensatie van natuurwaarden bijvoorbeeld voor het leefgebied van de patrijs.



## **9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

### **9.1 Inleiding**

De procedure voor de voorbereiding van een structuurplan is door de wetgever geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd en dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het structuurplan van start gaan.

### **9.2 Verslag vooroverleg en inspraak**

#### **Inspraakreacties**

Het voorontwerp Structuurplan heeft na besluitvorming door de colleges van B&W van de gemeenten Bernheze en Maasdonk gedurende 8 respectievelijk 5 weken ter inzage gelegen. Op 6 juli is in Heesch een informatieavond gehouden en op 22 augustus is in Geffen een inspraakavond geweest. De verslagen van beide avonden zijn opgenomen in de bijlagen.

Er zijn in totaal 25 inspraakreacties binnengekomen, inclusief de reacties tijdens de inspraakavond in Maasdonk. De beantwoording van deze inspraakreacties, inclusief kopieën van de originele reacties zijn opgenomen in de bijlagen.

#### **Reacties uit vooroverleg**

Het voorontwerp Structuurplan is - in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening – voor vooroverleg toegezonden aan alle daarvoor in aanmerking komende bestuursorganen (zie bijlage). Ook is de Strategische Milieubeoordeling voor advies aan de Commissie voor de Milieueffectrapportage toegestuurd.

Hierop zijn 5 schriftelijke reacties binnengekomen namelijk van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, het Ministerie van Defensie, de gemeente Oss en de Commissie voor de Milieueffectrapportage.

Op 20 september 2005 heeft de gemeente Bernheze bestuurlijk met het Waterschap Aa en Maas overlegd. Hierin is afgesproken dat de uitwerking van de wateropgave integraal onderdeel zal uitmaken van het structuurplan en dat hiertoe gezamenlijk verder technisch onderzoek zal worden uitgevoerd om de exacte wateropgave binnen het hele plangebied te kunnen dimensioneren. De formele reactie van het Wa-

terschap is op 22 september ontvangen. Met de inhoudelijke opmerkingen, zoals reeds opgenomen in een eerder ontvangen ambtelijke concept reactie, is in dit Ontwerp Structuurplan rekening gehouden.

Met Rijkswaterstaat Noord-Brabant heeft op 8 september een bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Daarin zijn onder andere de ernstige twijfels die RWS heeft bij een directe aansluiting aan de orde gesteld. Op grond daarvan hebben de initiatiefnemers het bureau Goudappel Coffeng opgedragen dit plan op haar verkeerseffecten voor het hoofdwegennet en het onderliggend wegennet nader door te rekenen met gebruikmaking van het door de provincie in samenwerking met RWS recent opgestelde verkeersmodel. Daarbij zullen ook diverse verkeersmaatregelen op haar effecten op de doorstroming mede in beschouwing worden genomen.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft geen kans gezien binnen de inspraaktermijn een reactie op te stellen. Deze reactie wordt pas eind oktober verwacht en zal worden betrokken bij de definitieve vaststelling van het Structuurplan. Het Ontwerp Structuurplan zal na vaststelling door B&W aan de PPC worden toegezonden.

### Inhoud van de reacties

De samenvatting van de reacties en de antwoorden zijn opgenomen in een separate bijlage. Inhoudelijk zijn de vragen en opmerkingen onder te verdelen naar 12 onderwerpen. Om terugzoeken mogelijk te maken is in onderstaande tabel aangegeven welke vragen betrekking hebben op welk onderwerp.

Onderwerp	Vragen en opmerkingen
1 Behoeftetermining, fasering en doelgroepen (9)	B01.2, B03.1, B05.2, B07.1, M01.3, M11.1, A01.1, A02.1, A02.2
2 Locatiekeuze (6)	B01.4, M01.1, M01.13, A02.3, A02.4, A02.5
3 Landschappelijke inpassing en inrichting (12)	B02.1, B03.5, B04.1, B05.1, B05.3, B06.2, B09.1, B13.1, M01.12, M14.1, A01.2, A01.3, A02.9b
4 Begrenzing bedrijventerrein (10)	B05.4, B05.8, B06.1, M02.2, M03.2, M04.2, M06.2, M06.4, M12.1, A01.4
5 Verkeer (13)	B01.3, B05.7, B06.4, B06.5, B06.6, B08.4, B12.1, M05.1, M05.2, M08.1, A01.5, A02.6, A02.7
6 Water (7)	B05.5, B05.6, B08.3, M15.1, A02.8, A02.9b, A02.11
7 Luchtkwaliteit (4)	B01.1, B07.2, M01.4, A02.12
8 Invulling facility-zone (3)	B02.2, B03.6, B13.2
9 Verwerving, voorkeursrecht en planschade (13)	B03.3, M02.1, M03.1, M03.3, M04.1, M04.3, M04.4, M07.1, M07.2, M10.1, M13.2, M13.3, M13.4
10 Procedure (12)	B03.2, B05.9, B06.3, B08.1, M01.5, M01.11, M04.5, M06.5, M09.1, A01.6, A02.10, A02.13
11 Exploitatie (3)	B09.2, M01.2, M01.10
12 Overig (16)	B03.4, B03.7, B03.8, B06.7, B06.8, B08.2, B10.1, B11.1, M01.6, M01.7, M01.8, M01.9, M06.1, M06.3, M09.2, M13.1

In paragraaf 1.3.3 is reeds ingegaan op de belangrijkste wijzigingen van dit Ontwerp Structuurplan ten opzichte van het voorontwerp, welke mede zijn ingegeven door de ingediende reacties. In paragraaf 1.3.4 van de Strategische Milieubeoordeling is aangegeven welke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de versie die hoorde bij het Voorontwerp.

### **9.3 Beantwoording zienswijzen**

In het verlengde van het vooroverleg is nog met een aantal organisaties nader overleg gevoerd over het Ontwerp Structuurplan (inclusief de SMB). Op grond van die gesprekken hebben we een goed beeld gekregen van de nog resterende vraagstukken die in het structuurplan om een nadere verduidelijking vragen. In het voorliggende structuurplan hebben we daar zo goed mogelijk gevolg aan gegeven.

Van een aantal organisaties, het Waterschap Aa en Maas en Rijkswaterstaat, is tevens een formele zienswijze ontvangen. Hun punten zijn meegenomen bij de beantwoording van de zienswijzen. Dit geldt niet voor de PPC, aangezien het formele standpunt ons niet eerder dan in de 2<sup>e</sup> helft van februari 2006 kon worden toegezonden.

#### **Zienswijzen**

Op 12 oktober is in motel Nuland een informatieavond gehouden over het Ontwerp Structuurplan. Daarna heeft het Ontwerp Structuurplan na besluitvorming door de colleges van B&W van de gemeenten Bernheze en Maasdonk gedurende 6 weken ter inzage gelegen<sup>30</sup>.

Er zijn in totaal 29 zienswijzen binnengekomen. De samenvatting van deze zienswijzen en de antwoorden zijn opgenomen in de bijlagen, inclusief kopieën van de originele brieven. Inhoudelijk zijn de vragen en opmerkingen onder te verdelen naar 6 hoofdonderwerpen. Om terugzoeken mogelijk te maken is in onderstaande tabel aangegeven welke vragen betrekking hebben op welk onderwerp.

---

<sup>30</sup> In de gemeente Bernheze van 31 oktober 2005 tot en met 12 december 2005; in de gemeente Maasdonk van 19 december 2005 tot en met 30 januari 2006.

Onderwerp	Vragen en opmerkingen
1 Segmentering / behoefte	B03.1, B11.1, B11.2, B11.6, A01.1 (behoefteramingen en leegstand) B06.3 (behoefte wonen-werken) A05.4 (doelgroep)
2 Ontsluiting	M13.1, M14.1, A01.2, A02.2 (nieuwe aansluiting A59) B05.8, B12.5, B12.6, B12.7 (langzaam verkeer) M02.1 (tankstation)
3 Financiële doorrekeningen	B11.16, A01.3 (haalbaarheid) B11.4 (financiering A59) M04.1, M06.2, M07.2 (verwerving)
4 Milieu	A01.4 (inrichtingsMER) B03.3, B06.8, B11.9 en B11.10, A01.5 (fijn stof en luchtkwaliteit) B11.15, M10.1, M11.1, M15.1 ((verkeers-)overlast) B03.2, B06.9, B11.17 (MER-plicht)
5 Tussengebied / plangrens	B01.1, B07.1, B09.1, B10.1 (grens Bunderstraat) B02.1, B05.3, B12.2, B12.9 (zuid en oostgrens) B06.10, B11.11 (waarde tussengebied) B06.2, B11.7 (woongenot) B11.12 en B11.13 (rode lijst soorten en verlies groen) B05.5, B05.6, B12.3 (inpassing bedrijventerrein) M01.1, M04.2 en M04.3, M05.1, M06.1, M07.1, M08.1, M09.1 (driehoek)
6 Overig	B05.1, B05.2, B05.7, B12.1, M01.2, M03.2, A02.1, A02.3 en A02.4 (procedure) B06.4, B06.5, B06.6, B06.7, B11.5, B11.14, B12.10, M04.4, M10.2, M11.2, M12.1, M12.2, M12.3, M12.4, M12.5 (visie gemeenten) B12.4, B12.8 (vastgoed)

In paragraaf 1.3.4 is reeds ingegaan op de belangrijkste wijzigingen van dit Structuurplan ten opzichte van het ontwerp, welke mede zijn ingegeven door de ingediende zienswijzen. Voor een aantal vragen wordt verwezen naar vervolgfases in het planproces. Een structuurplan beschrijft de grenzen en de hoofdlijnen voor de nieuwe invulling van het plangebied en is de basis voor nadere uitwerkingen. In het vorige hoofdstuk is reeds ingegaan op de nog noodzakelijke uitwerkingen ten behoeve van de volgende planvormingsfasen.



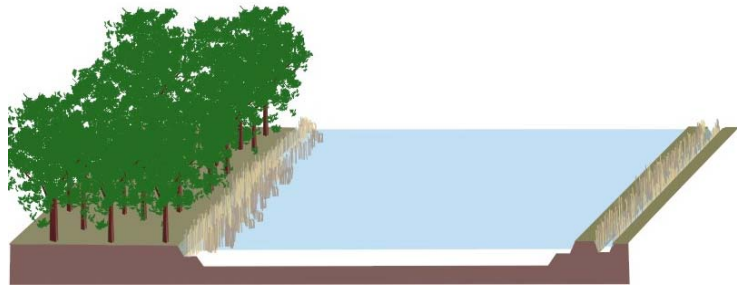
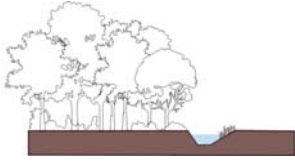
**BIJLAGEN**



**Bijlage 1:  
Doorsneden en referentiebeelden  
robuuste randen**



## Principe doorsneden robuuste randen

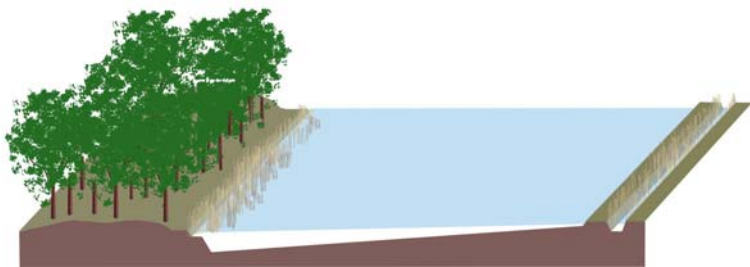


### Variant zonder reliëf

Breedte bosstrook: ca. 30 m

Breedte watergang: ca. 10 m

Breedte retentiebekken: ca. 75 m



### Variant met reliëf

Breedte bosstrook: ca. 30 m

Breedte watergang: ca. 10 m

Breedte retentiebekken: ca. 75 m



Referentiebeelden bosstroken





Referentiebeelden waterretentie





## Referentiebeelden houtsingels





Referentiebeelden laanbeplantingen





Referentiebeelden akkers en grasland





Referentiebeelden woonbebouwing en erfbeplantingen





**Bijlage 2:  
Bouwstenen visie 'tussengebied'**



## **Memo gemeente Bernheze d.d. 7 december 2005 ter onderbouwing van de visie op het tussengebied:**

### **Uit de StructuurvisiePlus 'Bernheze op Koers'**

In de StructuurvisiePlus (SV+) zijn het gebied ten oosten van de Kruishoekstraat, tussen de Bosschebaan en de Zoggelsestraat en de driehoek Nieuwstraat – Vinkelsestraat – Kruishoekstraat reeds opgenomen als **inbreidingslocaties** voor woningbouw.

De noordrand van Heesch, tussen de bestaande bebouwing en de snelweg A59, is een overgangszone, die onderdeel uitmaakt van het Buitengebied. De transparantie van de bebouwingslinten is een kwaliteit. Het groene gebied is aangeduid als landschappelijk aandachtsgebied.

De groene hoofdstructuur ten zuidoosten van de kern en het akkercomplex aan de zuidkant zijn grenzen voor de uitbreiding van Heesch. Het zuidoostelijke deel van Heesch en het gebied daaraan grenzend (Hooge Wijst) liggen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde.

Ten oosten, zuidoosten en zuiden van de kern liggen historische groenstructuren.

### **Beperkingen uitbreiding Heesch**

Aan de noordrand van de kern Heesch ligt een groene bufferzone tussen de kern Heesch en de snelweg A59. Dit gebied heeft de aanduiding landschappelijk aandachtsgebied, zoals in de SV+ is aangegeven. Daarnaast ligt dit gebied binnen de invloedsfeer van de snelweg, waardoor er een fysieke belemmering (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid) bestaat om een functie als woningbouw in dit gebied te realiseren. Grootchalige woningbouwuitbreidingen zijn door de aanwezigheid van de snelweg hier niet mogelijk en niet gewenst. Groen en recreatieve functies zijn hier wel mogelijk. Dat is een van de redenen dat dit gebied als groene geleidingszone is aangeduid. Tevens dient deze zone als buffer tussen de kern en de snelweg.

Op dit moment is de gemeente bezig met de planvorming voor De Hoef 2, fase 2 en 3. Beide fasen moeten voor 2010 afgerond zijn. De Hoef 2 (fase 2 en 3) zijn de laatste uitbreidingsmogelijkheden in oostelijke richting. Ten oosten van De Hoef liggen waardevolle bosgebieden/groen structuren; het arboretum (eigendom Staatsbosbeheer) en de Hoge Vorsel. Beide gebieden maken deel uit van de RNLE. Genoemde gebieden vormen een harde grens voor 'rode' ontwikkelingen in oostelijke richting. Zoals gezegd is zal voor 2010 deze oostelijke grens bereikt worden door de ontwikkeling van De Hoef 2, fase 2 en 3.

In zuidelijke richting kent de kern Heesch ook een aantal beperkingen. Aan de zuidoostkant van de kern ligt een geomorfologisch waardevol gebied, zogenaamde

wijstgronden. Tevens loopt er in dit gebied een zichtbare Peelrandbreuk. Door de hoge natuurwaarden van dit gebied zijn grootschalige uitbreidingen van de kern in deze richting niet mogelijk.

Aan de zuidwestkant is nog enige uitbreidingsruimte voor woningbouw, maar ook daar dient het landschap leidend te zijn. Onderzoek moet uitwijzen wat de opnamecapaciteit van dit gebied is. De Wijststraat vormt in zuidelijke richting bijna over de hele linie de grens voor uitbreiding van de kern. Het gebied ten zuiden van de Wijststraat is in het Reconstructieplan aangeduid als extensiveringsgebied voor natuur. Ten zuidwesten van de Wijststraat ligt een primair landbouwontwikkelingsgebied, waar rekening mee gehouden moet worden.

De enige richting waarin de kern Heesch nog substantiële uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw heeft, is in westelijke richting.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

Voor de gebieden ten oosten van de Kruishoekstraat geldt dat intensieve woningbouw een logische afronding vormt van de bebouwde kom Heesch. De Kruishoekstraat vormt een eenduidige grens tot waar de bebouwde kom kan groeien, waarbij intensieve bebouwing mogelijk en gewenst is. Ten oosten van de Kruishoekstraat kan een woningbouwprogramma en –dichtheid gerealiseerd worden passend bij de omliggende bestaande woonwijken.

Tussen de Bunderstraat en de Kruishoekstraat zal een overgang gemaakt moeten worden van de dichte bebouwing ten oosten van de Kruishoekstraat naar het open landelijke gebied ten westen van de Bunderstraat. De invulling van het gebied zal hierbij in westelijke richting steeds extensiever moeten worden, passend bij het open karakter van het aanliggende buitengebied.

Door het gebied qua bebouwing in westelijke richting een extensief karakter te geven, wordt voldoende transparantie gerealiseerd om vanuit de bebouwde kom open zichtlijnen te behouden naar het buitengebied. Daarnaast moeten de bestaande structuren, zowel rood als groen, in dit gebied versterkt worden, om de eenheid en samenhang in het gebied te vergroten. Door aan de andere kant ook een zekere openheid in het gebied te behouden, kan het buitengebied vanuit de kern waarneembaar blijven, passend bij het groene karakter van de gemeente Bernheze. Omgekeerd worden de randen van de kern daardoor vanuit het buitengebied minder hard. De overgang wordt visueel en fysiek geleidelijker.

In het Reconstructieplan is het gebied ten westen van de kern Heesch aangeduid als 'extensiveringsgebied overig'. Dat houdt in dat in dit gebied de intensieve veeteelt op termijn afgebouwd zal worden. De aanduiding 'overig' betekent dat de ontstane



ruimte (door afbouw van de intensieve veeteelt) hier op termijn ingevuld kan worden met 'rood', zij het in beperkte mate. Door in het gebied tussen de Bunderstraat en de Kruishoekstraat op **beperkte** schaal nieuwbouw van enkele woningen met aan huis gebonden beroepen toe te staan kan het vertrek van intensieve agrarische functies worden gecompenseerd. Zo kunnen overbodige opstallen vervangen worden door nieuwbouw op kleine schaal. Dit dient heel zorgvuldig te gebeuren, om te voorkomen dat dit gebied dichtgebouwd wordt en daarmee de aard en de schaal van het gebied verloren gaat.

In voornoemd gebied, tussen de Bunderstraat en de Kruishoekstraat, wil de gemeente Bernheze ook aan huis gebonden beroepen toestaan. Omdat dit geen harde eis is, is de gemeente van mening dat een aanvraag hiervoor alleen gedaan zal worden wanneer er een duidelijke behoefte voor is. Met andere woorden, een aan huis gebonden bedrijf zal zich hier alleen vestigen als er sprake is van een behoefte. De bedrijvigheid die hier toegestaan zal worden zal met name in de milieucategorie 1 en 2 zijn, categorieën die goed te combineren zijn met woonfuncties.

Aan huis gebonden bedrijvigheid hoort niet thuis op een bedrijventerrein, mede ook gezien de insteek van de provincie dat wonen op een bedrijventerrein niet wenselijk is. De aard van aan huis gebonden is juist dat de woon- en werkfuncties gecombineerd worden. Tevens is deze bedrijvigheid zo kleinschalig dat deze geen overlast veroorzaakt (mag veroorzaken) voor de woonfuncties in de omgeving. Ook voor de aan huis gebonden bedrijvigheid geldt dat dit mogelijk een compensatie kan zijn voor de opheffing van intensieve agrarische functies die niet meer in dit gebied thuishoren. Hetzelfde geldt voor de sloop van overtollige opstallen in dit gebied.

### **Gebied tussen bedrijventerrein en Bunderstraat**

Het gebied tussen het regionale bedrijventerrein en de Bunderstraat zal ingevuld worden als buitengebied. Dit gebied moet een ruimtelijke buffer vormen tussen de kern Heesch en het regionale bedrijventerrein. Aanhechting van een regionaal bedrijventerrein, in de voorgestane omvang, aan de kern Heesch zou grote ruimtelijke en maatschappelijke gevolgen hebben. Daarnaast zal aanhechting ook grote gevolgen hebben voor de zonering van het bedrijventerrein vanwege de hindergevoeligheid van de bestaande woonbebouwing aan de westelijke kant van de bebouwde kom.

De aard en schaal van een regionaal bedrijventerrein zijn niet verenigbaar met de aard en schaal van de kern Heesch. Een groene bufferzone zoals nu voorgesteld past wel goed bij de aard en schaal van de kern, zeker door toevoeging van het overgangsgebied tussen Bunderstraat en Kruishoekstraat.

De insteek voor dit gebied zal vooral conserverend zijn. Bestaande groene en open structuren zullen behouden en versterkt moeten worden om het gebied meer kwaliteit te geven.

Het gebied dat aangeduid is als landelijk gebied dient ter afscherming van de kern Heesch van het regionale bedrijventerrein. Tevens is het gebied voor de gemeente Bernheze van groot maatschappelijk belang als open en groen landschap dat past bij het groene karakter van de gemeente Bernheze. Het gebied heeft een kleinschalig karakter dat waardevol en waarneembaar is.

## Memo inzake onderbouwing woningbouwbehoefte, d.d. 8 december 2005

### Ruimtebehoefte voor woningbouw aan de westzijde van Heesch tot 2020

De provinciale woningbehoefte-prognose geeft voor Bernheze aan dat er jaarlijks 120 nieuwe woningen opgeleverd moeten worden, de Woonvisie Bernheze 2005 – 2015 onderschrijft deze aantallen. Concreet voor de kern Heesch betekent dit ongeveer 50 woningen per jaar.

De totale locatie aan de westzijde van de kern Heesch heeft een omvang van ongeveer 13,8 Ha (de gebieden ten oosten van de Kruishoekstraat). Uitgaande van een bouwdichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare, is het een zoekgebied voor ongeveer 300 woningen.

Voor het gebied moeten grondaankopen, bestemmingsplanprocedure doorlopen, ontwikkeling, bouwen en woonrijp maken nog doorlopen worden. Hiervoor moet zeker 4 jaar worden uitgetrokken. Ongeveer in 2010 zullen eerste stappen genomen moeten worden.

In de periode tot 2010 zijn op dit moment de volgende aantallen in plannen voorzien:

De Hoef 2, fase 2 en 3	→ 300 woningen
Beemdspark	→ 48 woningen
Stationsplein	→ 75 appartementen
Rabobank	→ 26 appartementen
Postkantoor/Boerenbond	→ 30 appartementen
Van Herpen	→ 21 woningen

-----  
500 woningen x 80 %<sup>31</sup> = 400 woningen

Als deze locaties in Heesch zijn ingevuld, heeft Heesch nagenoeg geen bouwlocaties meer (afgezien van een beperkt aantal individueel toe te voegen woningen en wat kleine inbreidingslocaties). Gerekend vanaf 2005 is er tot 2013 voldoende ruimte de benodigde woningbouw te realiseren. Voor de periode na 2013 zullen er nieuwe bouwlocaties gezocht moeten worden. De locatie Heesch-West is daarvoor een zeer geschikt locatie.

---

<sup>31</sup> Een aantal plannen zal in de praktijk geen doorgang vinden door bijvoorbeeld het vertragen van RO-procedures, marktontwikkelingen of samenwerking tussen partijen.



**Bijlage 3:**  
**Memo over behoefte aan regionaal bedrijventerrein**



## **Memo over behoefte aan regionaal bedrijventerrein, d.d. 10 januari 2006**

Uitgangspunt voor het provinciaal beleid is dat de economische dynamiek wordt opgevangen in een aantrekkelijke, concurrerend vestigingsmilieu voor het Brabantse, nationale en internationale bedrijfsleven, met voldoende en voldoende gevarieerde ruimte voor bedrijven om aan de gedifferentieerde vraag te kunnen voldoen (uit: Programma Werken). Voor deze opvang zijn in het Uitwerkingsplan Waalboss locaties aangegeven voor de mogelijke ontwikkeling van bedrijventerrein. Daarbij is uitgegaan van een behoefteraming, opgesteld conform de landelijke praktijk.

### **Behoefteraming**

De behoefteraming die in het Structuurplan is gebruikt, is overgenomen uit het Uitwerkingsplan Waalboss en het onderliggende Programma Werken. De ontwikkeling van nieuw bedrijfsterrein duurt gemiddeld echter acht jaar. De ervaringen met de systematiek ter bepaling van behoefte zijn echter goed. Het blijkt bijvoorbeeld dat over een periode van 10 jaar zowel hoge als lage uitgiften voorkomen, waardoor de totale behoefte uiteindelijk wel klopt. Terugkijkend naar de laatste 30 jaar zat de raming er nooit meer dan 10% naast. Een raming is echter per definitie een momentopname, die in de loop van de tijd door diverse zaken kan wijzigen.

De economische conjunctuur is er hier één van. De afgelopen jaren bevond deze zich in een dal, waardoor ondernemers vaak investeringsbeslissingen uitstellen. Dit tot het moment dat de economie weer aantrekt. De afgelopen jaren heeft deze situatie zich inderdaad voorgedaan, wat mede heeft geleid tot lagere uitgiftecijfers. Diverse indicatoren wijzen nu echter op een herstel van de economie. Omdat de daadwerkelijk gerealiseerde uitgifte voor een belangrijk deel de behoefteraming bepaalt, zal een raming anno 2006 waarschijnlijk uitkomen op lagere cijfers dan waarmee in het Uitwerkingsplan rekening is gehouden.

De restcapaciteit op andere terreinen in de regio, beïnvloedt eveneens het moment waarop de behoefte concreet is. In de Oostflank van Waalboss gaat het dan met name om Vorstengrafdonk en De Geer Zuidoost. Deze terreinen met een omvang van 95 hectare netto worden nu uitgegeven en kennen een vergelijkbaar segment (gemengd en logistiek) als voor Heesch West wordt voorzien. Het is niet de bedoeling dat Heesch West op de markt komt terwijl deze terreinen nog volop ruimte bieden. De verwachting is dat deze terreinen in 7 tot 10 jaar worden uitgegeven. Dit is echter geen taakstelling; uitgangspunt voor de gemeente Oss is dat efficiënt met de ruimte wordt omgegaan. Dit principe wordt ook vervat in het nog op te stellen uitgifteprotocol.

Ook de mogelijkheden tot herstructurering bepalen het moment waarop nieuw terrein noodzakelijk is. In Oss zorgt de werkwijze via het uitgifte protocol tot een 'autonome' herstructurering. Ondernemers worden gestimuleerd om bij uitbreiding

te investeren op de eigen locatie of op andere bestaande locaties. Dit blijkt te werken, ondermeer doordat de leegstand inmiddels is gehalveerd. Daarnaast hebben de investeringen in bestaande panden ook een positieve uitstraling naar omliggende ondernemers. Zij investeren ook weer in hun eigen panden. Tenslotte kan voor Oss de herontwikkeling van het 'Philipsterrein' worden genoemd. Daardoor zal 12 hectare bruto opnieuw op de markt komen.

In 's-Hertogenbosch zijn diverse herstructureringsactiviteiten gaande op onder bedrijventerrein De Rietvelden. Door herontwikkeling van de voormalige terreinen van Michelin, CHV en oliemaatschappijen is er ruim 30 ha opnieuw voor de markt beschikbaar. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in 's-Hertogenbosch ruim een kwart van de bedrijven dat wel op een bedrijventerrein zou passen, daar nu om de een of andere reden niet is gevestigd. Circa 130 van deze bedrijven hebben meer dan 10 werkzame personen in dienst. Een deel ervan zal in de komende jaren wellicht willen verhuizen naar een bedrijventerrein en dus een ruimtevraag uitoefenen.

Een behoefteeraming blijft een momentopname. Om de onzekerheid het hoofd te bieden, geeft het Structuurplan een mogelijke fasering waarin het bedrijventerrein daadwerkelijk wordt aangelegd. Dit maakt het mogelijk om bij een lagere behoefte of een langzamere uitgifte dan nu is geraamd, toch een afgerond, kleiner bedrijventerrein te realiseren met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Binnen de Stuurgroep Waalboss vindt de afweging plaats op welke moment waar binnen de regio nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling dient te worden gebracht. Over de toedeling van de nu voorziene behoefte naar locaties, is nog geen uitspraak gedaan. Wel is besloten om de mogelijkheden voor herstructurering beter in beeld te brengen. Daarbij zal ook de segmentering van de bestaande en nieuwe terreinen binnen de regio Waalboss aan bod komen. Dit krijgt zijn beslag vanaf 2006.

### **Efficiënt ruimtegebruik**

Zoals genoemd bepalen het aanbod aan restcapaciteit en de mogelijkheden tot herstructurering mede het moment waarop er behoefte is aan bedrijventerrein Heesch West. Met name de ontwikkelingen in de gemeente Oss zijn voor Heesch West van belang. Hierna wordt dieper ingegaan op de wijze waarop de gemeente Oss invulling geeft aan efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

In de periode dat er in de regio Oss geen terreinen uitgeefbaar waren, is er een wachtlijst opgebouwd. Nadat deze in 2004 is opgeschoond, bleken er nog circa 200 bedrijven belangstelling te hebben. Daarvan viel er een deel af, omdat zij alleen interesse hebben in woon-werk-kavels of kleinere kavels dan er worden aangeboden.



Met de circa 140 bedrijven die uiteindelijk overbleven, is afzonderlijk contact geweest. In overleg tussen ondernemer en gemeente Oss is nagegaan wat de exacte omvang en kwaliteit van de ruimtebehoefte is. Dit aan de hand van de Ruimteverkenner Kamer van Koophandel en een uitgebreid intake-formulier. Het principe van het Osse uitgifteprotocol is dat bedrijven bij voorkeur uitbreidingsruimte vinden op hun bestaande locatie. Lukt dit niet dan hebben andere, reeds bestaande locaties de voorkeur. Zijn ook deze niet aanwezig, dan is de uitgifte van een kavel op De Geer Zuidoost of Vorstengrafdonk aan de orde.

Het resultaat van bovenstaande werkwijze is dat diverse bedrijven met een ruimte-vraag van ongeveer 30 hectare, deze ruimte hebben gevonden op de eigen of op reeds bestaande locaties. Deze 30 hectare blijft dus beschikbaar voor (toekomstige) andere ondernemers.

Op De Geer zuidoost en Vorstengrafdonk is per 1 januari 2006 voor 17,3 hectare daadwerkelijk uitgegeven dan wel een betaalde reserveringsovereenkomst afgesloten. Gezien de staat van de onderhandelingen met een aantal andere ondernemers, is de verwachting dat dit oploopt tot 29,1 hectare per medio 2006. Deze uitgifte is het gevolg van getoonde interesse in het verleden. Actieve acquisitie naar bedrijven vindt pas vanaf 2006 plaats.

Kortom: van de ruimte op Vorstengrafdonk is per 1 januari 2006 reeds 20% uitgegeven. De verwachting is dat dit medio 2006 is opgelopen tot 30%. Voor Vorstengrafdonk en De Geer zuidoost samen is de uitgifte per 1 januari 2006 18%; medio 2006 zal dit naar verwachting 30% zijn. Deze uitgiftecijfers gaan gepaard met een concreet zichtbaar efficiënter ruimtegebruik van de bestaande bedrijventerreinen. 30 Hectare bedrijventerrein is 'inverdiend', de leegstand is gehalveerd en panden staan in de regel niet langdurig leeg.

### **Karakteristieken**

Het toekomstige bedrijventerrein Heesch West zal een regionale functie vervullen voor de gemeenten Oss en Den Bosch. Voor de gemeenten Bernheze en Maasdonk kent zij een meer lokale functie. Daarnaast dient dit terrein een overloop te bieden aan bedrijven uit de landelijke regio's, die daar te groot zijn geworden.

Bruto – netto. Het Ontwerp Structuurplan presenteert een bedrijventerrein met een omvang van ca. 115 ha bruto. Netto uitgeefbaar is ca. 90 ha, wat neerkomt op een percentage van ca 78 % uitgeefbaar terrein. Daarin is ook rekening gehouden met de bijzondere eisen die deze locatie stelt aan de waterhuishouding / -retentie. Dit is hoger dan de huidige bedrijventerreinen in de regio, zoals Vorstengrafdonk (70%), De Geer Zuidoost (71%) en De Brand (63%). Het uitgiftepercentage voor De Geer Noord betreft 80%, waarmee het uitgiftepercentage voor De Geer Noord + Zuidoost samen uitkomt op 76%.

Segmentering. Vanuit het Programma Werken wordt Heesch West beschreven als een deels 'gemengd', deels 'logistiek' terrein. Op de huidige bedrijventerreinen in Waalboss is de werkgelegenheid in absolute zin het grootst in de sectoren industrie, handel, zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid, direct gevolgd door de sector vervoer en communicatie (= transport, logistiek en distributie). In Den Bosch is de handel het grootst, in Oss de industrie en in Bernheze en Maasdonk de bouwnijverheid. Over Oss kan verder worden opgemerkt dat handel een goede tweede plaats inneemt. Sterke groei is er verder te constateren in de sectoren handel en vervoer en communicatie.

Bovenstaande kenmerken leiden tot de volgende voorlopige, indicatieve verdeling:

Bedrijfstak	%	Segment
Industrie / productie	30	Gemengd
Handel	20	Gemengd + Logistiek
Verkeer & Communicatie	20	Logistiek
Bouw	15	Gemengd
Overig	15	Gemengd

Milieucategorieën. Het Programma Werken gaat ervan uit dat op Heesch West ruimte wordt geboden aan bedrijven in de milieucategorieën III en IV. In het Structuurplan is voor deze categorieën de meeste ruimte opgenomen. Verder is er mogelijk enige ruimte voor bedrijven in milieucategorie II. Dit enerzijds voor bedrijven die naar aard en schaal niet passen in een woonomgeving, maar anderzijds ook om een goede overgang vanuit het bedrijventerrein naar de omgeving te realiseren.

Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss biedt ruimte voor bedrijven uit milieucategorie 5.1. In een convenant tussen de gemeente Oss en de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat voor een beperkte periode de terreinen daarvoor worden aangehouden. Deze termijn is inmiddels verstreken, zonder dat een bedrijf uit milieucategorie 5.1 belangstelling heeft getoond.

**Bijlage 4:  
Waterparagraaf**



## **Waterparagraaf Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-west.**

### **1. Korte karakterisering plangebied en structuurplan**

#### **1.1 Plangebied**

Een uitgebreide beschrijving van het plangebied wordt in het Structuurplan gegeven in hoofdstuk 5. Hier wordt alleen kort en bondig een indruk van het plangebied op het gebied van water gegeven.

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Aa. In het plangebied komen drie waterlopen voor die van oost naar west stromen, namelijk: de Rijtsche Loop, de Kleine Wetering en de Vinkelsche Loop. De Vinkelsche Loop heeft de beste waterkwaliteit. In het plangebied komt een stelsel van sloten en greppels voor die sinds de ontginning de taak hebben het overtollige neerslagwater af te voeren. Van oorsprong is het westelijke deel van het plangebied het nattere deel. Dit is te herleiden uit de historische kaarten en het feit dat dit gebied later ontgonnen is dan het westelijke deel.

Ten oosten van het plangebied loopt de Peelrandbreuk. Ten oosten van deze breuk ligt de hooggelegen Peelhorst en ten westen daarvan de Centrale Slenk. De grondwaterstroming staat loodrecht op de breuk en stroomt van oost naar west. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is kwelgebied (lokale kwel). Het overige gebied is intermediair gebied. Het westelijk deel heeft hoofdzakelijk grondwatertrap III, terwijl het oostelijk deel grondwatertrap V en VI heeft. Het oostelijk deel is dus droger. Ten zuiden van de Raktstraat en op de Koksteeg komt tevens grondwatertrap V en VI voor.

De kern Heesch heeft nog een gemengd rioolstelsel. Drie overstorten daarvan bevinden zich op de Rijtsche Loop.

#### **1.2 Aard Structuurplan**

Met dit Structuurplan wordt de eerste stap gezet om invulling te geven aan de, door provincie en gemeenten bestuurlijk geaccordeerde, wens in het plangebied ruimte te vinden voor een regionaal bedrijventerrein van 125 hectare bruto. Met dit Structuurplan willen de gemeenten Bernheze en Maasdonk als bevoegd gezag richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. 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.

Het Structuurplan beperkt zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting het gebied zich de komende 10 tot 15 jaar kan ontwikkelen en bevat belangrijke uitgangspunten voor 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 Structuurplan wordt de komende jaren uitgewerkt in een meer gedetailleerde visie c.q. stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in bestemmingsplannen.

## 2 Beleidskader en samenwerking waterbeheerder

### 2.1 Beleidskader

#### Rijk

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 o.a. 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 drietrapstrategieën zijn hierbij essentieel:

- Vasthouden – bergen – afvoeren.
- Voorkomen – scheiden – zuiveren.

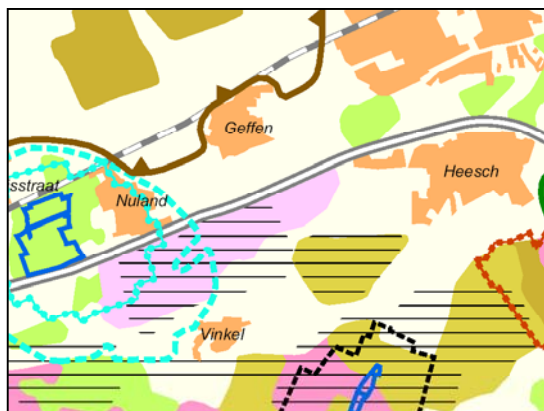
Vierde Nota Waterhuishouding (NW4): De twee denklijnen die centraal staan in NW4 zijn:

- Het zoveel mogelijk op natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen.
- 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.

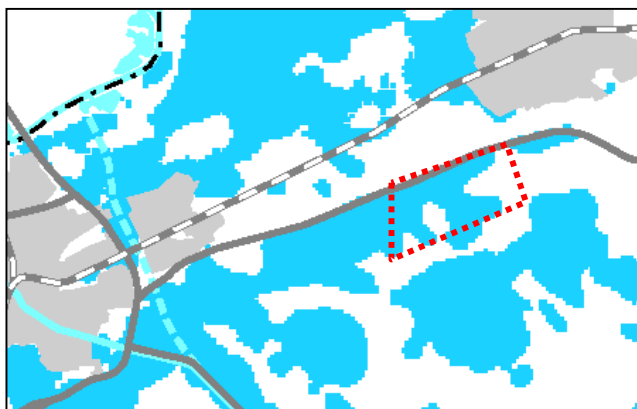
#### Provincie Noord-Brabant

Streekplan Brabant in Balans 2002:



Op de eerste kaart (elementen van de onderste laag) staat het grondwaterwinge-  
bied 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 regio-  
nale 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 ge-  
bied tussen de Bossche Baan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat. Waterpoten-  
tiegebieden zijn potentieel natte gebieden. Waterpotentiegebieden zijn landbouw-  
gebieden buiten de beekdalen en de uiterwaarden die vanwege de  
(grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe na-  
tuur. Het gaat om gebieden met veel schoon, kalkrijk en voedselarm kwelwater. Het  
betreft een subzone binnen de hoofdzone AHS-landschap. Mits goede waterbeheer-  
singsmaatregelen worden getroffen kan binnen deze gebieden uitbreiding / nieuw-  
vestiging van agrarische bedrijven plaatsvinden.

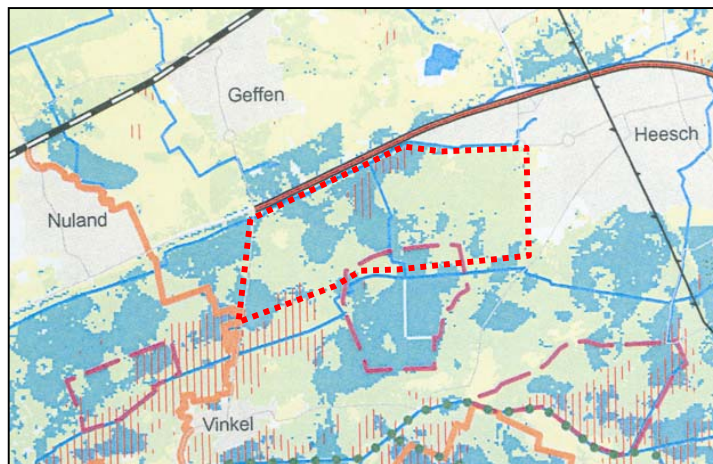
De potentieel natte gebieden staan op de onderstaande kaart aangegeven. De aan-  
duiding 'potentieel nat gebied' is een aanduiding t.b.v. de Watertoets: met deze  
categorie moet rekening gehouden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze  
gebieden zijn van nature niet of minder  
geschikt voor bebouwing.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





## Waterschap Aa en Maas

### Waterkansenkaart



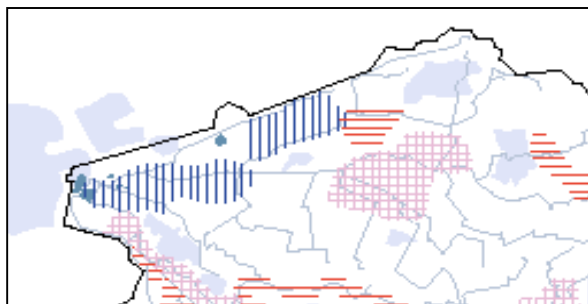
De Waterkansenkaart geeft een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen binnen de Waterstoets. De Rijtsche loop, de Vinkelsche Loop en een verbinding daartussen vormen de hoofdwaterlopen binnen het plangebied. De donker groene en lichtgroene kleur geven de GHG aan.

Donker groen houdt een GHG van ondieper dan 50 cm onder maaiveld in. 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 meest westelijke deel van het plangebied is in blauwe arcering een gebied aangegeven. Dit is een noodopvanggebied voor pieken die 1 x per 10 jaar voorkomen. Het rood gearceerde deel is hetzelfde gebied



als op de waterkansenkaart. Dit gebied is bestemd voor veerkrachtverhoging voor pieken die vaker dan 1 x per 10 jaar voorkomen. De norm van 1 x per 10 jaar geldt voor landelijk gebied. Bij ontwikkeling van een bedrijventerrein verandert het gebied in stedelijk gebied en dan geldt een lagere frequentie van 1x in de 100 jaar. Het verschil tussen beide normen (10 jaar en 100 jaar) is door het Waterschap, met de gegevens zoals die op dit moment bekend zijn, begroot op 40.000 m<sup>3</sup>. Bij ontwikkeling in het gearceerde deel dient rekening te worden gehouden met deze bergingsruimte binnen het plangebied.

*Uitgangspunten en randvoorwaarden watertoets Regionaal Bedrijventerrein Waalboss: 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 uitlopende 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.

## **Gemeenten**

### *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.

## 2.2 Samenwerking met waterbeheerder

De waterbeheerder van het plangebied is het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap is in dit project vertegenwoordigd geweest door de heer Van den Bergh.

1. Op 12 januari 2005 is ambtelijk overleg geweest met de gemeente 's-Hertogenbosch over het aspect water als onderdeel van de te verstrekken opdracht aan een adviesbureau voor het opstellen van het structuurplan en het SMB. Afsproken is dat het Waterschap de uitgangspunten voor de Watertoets actualiseert. Het betreft met name het niveau om te komen tot een locatiekeuze. Daarnaast is aangegeven dat het Waterschap betrokken wil zijn bij de keuze van het voorkeursmodel. Er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden.
2. Geactualiseerde uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Watertoets zijn door het Waterschap ingebracht. In de aanloop naar de projectgroep toe is regelmatig e-mail contact geweest tussen het Waterschap en BRO.
3. Het projectgroepoverleg van 17 maart 2005 was voor dhr. Van den Bergh onbereikbaar vanwege een grote file tussen Oss en 's-Hertogenbosch.
4. De Workshop van 7 april 2005 heeft het Waterschap verstek moeten laten gaan, vanwege andere dringende prioriteiten. Tijdens deze workshop zijn alle relevante planvormingsaspecten behandeld en besproken. Tevens zijn vanuit de ruimtelijke aspecten, de functionele aspecten en de sociaal-maatschappelijke aspecten ontwikkelingsmodellen bedacht.
5. Bij de workshop van 27 april 2005 was het Waterschap vertegenwoordigd door de heer Van den Bergh. Tijdens deze workshop is de waardering van de verschillende planvormingsaspecten bediscussieerd. Vervolgens zijn de voor- en nadelen van de door BRO ontwikkelde modellen beoordeeld en aangescherpt door de aanwezigen. Tevens is aangegeven dat er een of meerdere modellen ontwikkeld moeten worden vanuit de draagkracht van het gebied. Daarnaast ontwikkelt BRO tenminste 1 model van circa 60 ha. En 1 model van tenminste 125 ha. Tijdens deze workshop is een voorkeur voor twee van de modellen uitgesproken.
6. 2 juni 2005 is een bilateraal overleg tussen het Waterschap en BRO geweest. Op basis hiervan is een concept-waterparagraaf voor het SMB opgesteld. In aanvullend e-mail contact is door het Waterschap aangegeven zich in de inhoud van deze waterparagraaf te kunnen vinden.
7. Bestuurlijk overleg tussen het Waterschap en B&W van Bernheze vindt plaats op 20 september 2005. Het bestuur van het Waterschap geeft haar eerste reactie op het ontwerp structuurplan.
8. Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg vindt op 13 december 2005 ambtelijk afstemmingsoverleg plaats. De gemaakte afspraken tijdens dit overleg:
  - De initiatiefnemers, zijnde de vier gemeenten, zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de gemaakte bestuurlijke afspraken en nemen daartoe het voortouw.

- In het structuurplan wordt in een paragraaf aangegeven in welke deelplannen het structuurplan naar verwachting zal worden uitgewerkt en welke gemeente trekker wordt van welk deelplan. Daarbij wordt tevens duidelijk gemaakt wie de integrale opgave oppakt. De op te stellen bestemmingsplannen mogen niet los gezien worden van deze opgave.
  - De ontwikkeling van het bedrijventerrein moet voldoen aan het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen en aan de wateropgave als gevolg van water op maaiveld ter plaatse.
  - In het structuurplan wordt opgenomen waar in het gebied de extra wateropgave van ca. 40.000 m<sup>3</sup> ruimtelijk wordt opgevangen en wat de ruimtelijke consequenties zijn.
  - De wateropgave voortkomend uit de woningbouwontwikkeling aan de westkant van Heesch dient ruimtelijk in het gebied opgevangen te worden. Aangegeven dient te worden hoe dit gerealiseerd wordt.
  - Neem in het structuurplan de randvoorwaarden op hoe met de uitwerking van de wateropgave na vaststelling van het structuurplan wordt omgegaan. Het moet aannemelijk gemaakt worden dat de wateropgave in het gebied is op te vangen.
9. 18 januari 2006 is er overleg geweest tussen de projectleider van het structuurplan en het Waterschap. Tijdens dit gesprek heeft het Waterschap nog een aantal punten meegegeven. In het structuurplan dient aangegeven te worden wie wat gaat betalen met betrekking tot de wateropgave. De arceringen op de plankaart dienen een nadere toelichting te krijgen. In het structuurplan moet aangegeven worden waar de wateropgave voortkomend uit de locatiekeuze gerealiseerd wordt.
10. 26 januari 2006 is de officiële inspraakreactie van Waterschap Aa en Maas in het kader van de Watertoets binnengekomen. Gemaakte afspraken worden benadrukt. Aangegeven wordt dat het Waterschap graag een antwoord op deze inspraakreactie ziet in de vorm van een bestuurlijke toezegging over de realisatie van de wateropgave.

### 3 Huidige situatie en waardering

#### 3.1 Huidige situatie oppervlaktewater

*Regio:* De Peelhorst is het hoogst gelegen in de regio (circa 18 m). Vanaf de Peelrandbreuk loopt de hoogte af in de richting van 's-Hertogenbosch (van circa 10m naar circa 5m). Deze stad neemt een bijzondere locatie in binnen het oppervlaktewatersysteem; 's-Hertogenbosch is namelijk in de delta gelegen waar alle waterlopen samenkomen voordat ze op de Maas afwateren. Het belangrijkste oppervlaktewaterstelsel wordt gevormd door de laaglandbeek de Aa en de zijbeken daarvan. Dit beekstelsel wordt hoofdzakelijk gevoed door neerslag.

Ten zuiden van de Aa bevindt zich de in 1826 gegraven Zuid-Willemsvaart. Destijds is dit kanaal gegraven ten behoeve van de scheepvaart. Tegenwoordig heeft het kanaal een belangrijke functie in het verwerken van de hoge afvoeren in de Aa, die als gevolg van ingrepen (zoals de toename van verhard oppervlak en ontwatering) in het stroomgebied zijn ontstaan. Bij hoge piekafvoeren in het najaar en de winter wordt een deel van het water via het kanaal richting 's-Hertogenbosch getransporteerd. Voor 's-Hertogenbosch wordt het afgelaten water weer op de Aa gelaten. In de zomer leiden de lage afvoeren juist tot vochttekorten voor natuur en landbouw. Hiervoor wordt water uit de Maas getransporteerd naar de regio.

De concentraties nitraat en fosfaat in het oppervlaktewater in de regio overschrijden de basisnorm. In de Zuid-Willemsvaart leidt dit regelmatig tot problemen met blauwalgen. Ook de concentraties koper, nikkel en zink in het oppervlaktewater overschrijden de MTR-norm. De hoge gehalten aan zware metalen zijn natuurlijke verhoogde achtergrondwaarden.

De basisnorm is het Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau (MTR), dat gedefinieerd wordt als het kwaliteitsniveau waarbij 95% van de mogelijk aanwezige soorten in het ecosysteem wordt beschermd.
---

*Omgeving:* In de omgeving zijn de belangrijkste waterlopen van het oppervlaktewatersysteem de Leijgraaf, de Groote Wetering en de Beekloop (of Venloop). Deze waterlopen behoren allemaal tot het stroomgebied van de Aa. De Leijgraaf voert in de winter de overtollige neerslag af en zorgt in de zomer voor wateraanvoer ten behoeve van de beregening. Naast het water wat via het gemaal 'Veluwe' wordt aangevoerd, wordt in de zomer ook het effluent van de RWZI Dinther gedeeltelijk naar de Leijgraaf geleid. Dit effluent heeft een negatief effect op de waterkwaliteit. De Groote Wetering die in het gebied Slabroek ontspringt, had oorspronkelijk tot doel de afwatering van de dorpen en de ontwatering van de wijstgronden (zie huidige situatie grondwater). De Groote Wetering is in de ruilverkaveling van 1978-1980 omgelegd. Naast deze hoofdwaterlopen zijn er nog vele watergangen en slo-

ten aanwezig met als belangrijkste doel een goede ontwatering en afwatering. Een voorbeeld hiervan is de Kleine Wetering.

Op de streekplankaart is bij Nuland een grondwaterwinningsgebied 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 milieueverordening' beschermingszones aangewezen. Het plangebied valt zowel buiten de zogenoemde 25-jaarszone als de 100-jaarszone.

*Plangebied:* In en direct grenzend aan het plangebied komen een drietal waterlopen voor, namelijk de Rijtsche Loop, de Kleine Wetering en de Vinkelsche Loop. Halverwege het plangebied ligt een noord-zuid gerichte waterloop die de Rijtsche Loop verbindt met de Vinkelsche Loop. Het grootste deel van het water uit de Rijtsche Loop wordt afgevoerd via deze noord-zuid gerichte waterloop. De Rijtsche Loop en de Kleine Wetering gaan ten zuiden van Nuland samen verder als de Kleine Wetering. Het concept waterplan Bernheze geeft twee verschillende deelstroomgebieden aan binnen het plangebied. Grofweg behoren de Rijtsche Loop en de Kleine Wetering tot een deelstroomgebied. De Vinkelsche Loop behoort tot hetzelfde deelstroomgebied als de Grootte Wetering. Regulering van het waterpeil vindt plaats middels diverse stuwen. Deze stuwen hebben een ecologische barrièrewerking.

Tijdens de ontginning van het plangebied is een stelsel van sloten en greppels aangelegd dat als taak had de overtollige neerslag versneld af te voeren. De aanwezige sloten en greppels hebben ook nu nog de taak het gebied gemakkelijk te ontwateren.

### **3.2 Huidige situatie grondwater**

*Regio:* Het grondwaterstromingspatroon komt globaal overeen met het verloop van de maaiveldhoogte. De maaiveldhoogte loopt van de Peelhorst af in de richting van 's-Hertogenbosch. De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket is westelijk tot noordwestelijk gericht. Deze richting staat loodrecht op de Peelrandbreuk. De grondwaterstroming in de deklaag volgt globaal de stromingsrichting in het eerste watervoerende pakket. De grondwaterstroming buigt in de omgeving van de Aa, de Grootte Wetering, de Venloop en de Leijgraaf af in de richting van deze watergangen als gevolg van de drainerende werking.

Het grondwatersysteem is onderverdeeld in infiltratiegebieden, kwelgebieden en intermediaire gebieden. In de infiltratiegebieden wordt het overtollige neerslagwater gevoed aan het grondwater. De meeste infiltratiegebieden in de regio zijn gelegen op de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch – Herpen, op de hoger gelegen Peelhorst en langs de Maas. Bij een lage Maasstand heeft het aanliggende gebied een infiltrerende werking. In een kwelgebied stroomt het grondwater, dat ter plekke

van de infiltratiegebieden aan het grondwater is toegevoegd, vanuit de ondergrond naar boven. Dit opstijgende grondwater kan tot aan het maaiveld reiken of in greppels, waterlopen of beken uittreden. De meeste kwelgebieden in de regio liggen langs de Peelrandbreuk. Doordat de Peelrandbreuk slecht waterdoorlatend is, wordt de grondwaterstroming afgebogen naar het oppervlak. De kwel die daardoor op onverwachte, vaak hoog gelegen gronden voorkomt wordt wijst genoemd. Op de kaart GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) uit het concept Waterplan Bernheze is goed te zien aan de zeer ondiepe GHG (0-25 cm beneden maaiveld) dat wijst optreedt langs de Peelrandbreuk. Ten oosten van deze breuklijn komen diepe GHG's voor van 100 cm tot >250 cm beneden maaiveld (infiltratie). Het gebied ten westen van de Peelrandbreuk heeft hogere GHG's, namelijk 25-75 cm beneden maaiveld en hogere GLG's, namelijk 75-150 cm beneden maaiveld.

*Omgeving:* Om het kwelwater toch goed te kunnen afvoeren is op een aantal plaatsen de Peelrandbreuk kunstmatig onderbroken en zijn voor de afvoer van het waterdiverse waterlopen aangelegd. De Grootte Wetering is hier een voorbeeld van. In de omgeving bevinden zich ten noorden van het plangebied infiltratiegebieden op de dekzandrug ter hoogte van Nuland en Oss. Ten zuiden en zuidwesten van het plangebied bevinden zich kwelgebieden.

De kaart van GHG's laat zien dat het gebied ten noorden van het plangebied iets diepere GHG's heeft. Het overige gebied van de omgeving heeft een GHG tussen de 25-75 cm beneden maaiveld. Voor de GLG geldt dat het gebied ten noorden van het plangebied een GLG heeft van 150-200 cm beneden maaiveld. Het overige gebied van de omgeving heeft een GLG tussen 75-150 cm beneden maaiveld.

*Plangebied:* Het zuidwestelijke gebied van het plangebied is kwelgebied (lokale kwel). Het overige gebied is intermediair gebied. Qua grondwatertrappen geldt dat het oostelijk deel van het plangebied grondwatertrap V en VI heeft. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het een droger gebied is. Het westelijke deel van het plangebied (vlakten van ten dele verspoelde dekzanden) heeft hoofdzakelijk grondwatertrap III en is dus natter. Het gebied ten zuiden van de Raktstraat (enkeerdgrond en dekzandrug) en het zuidelijk deel van de Koksteeg (dekzandrug en dekzandvlakte) hebben weer grondwatertrap V en VI. In de uiterst zuidwestelijke hoek van het plangebied komt grondwatertrap II voor (dalvormige laagte met veen).

Grondwatertrap II:	GHG <40 cm beneden maaiveld, GLG 50-80 cm beneden maaiveld.
Grondwatertrap III:	GHG <40 cm beneden maaiveld, GLG 80-120 cm beneden maaiveld.
Grondwatertrap V:	GHG <40 cm beneden maaiveld, GLG >120 cm beneden maaiveld.
Grondwatertrap VI:	GHG 40-80 cm beneden maaiveld, GLG >120 cm beneden maaiveld.

Bron: Stichting voor Bodemkartering

ring

Het plangebied heeft volgens het Concept Waterplan Bernheze een GHG tussen de 25-75 cm beneden maaiveld. Het oostelijk deel van het plangebied heeft hoofdzakelijk een GHG tussen de 50-75 cm beneden maaiveld. Het westelijke deel van het plangebied varieert tussen de 25-75 cm beneden maaiveld. Het gehele plangebied heeft hoofdzakelijk een GLG van 100-150 cm beneden maaiveld.

Het grondwater heeft een te hoge concentratie nitraat. Tevens worden de normen voor koper, nikkel en zink overschreden.

### **3.3 Huidige situatie riolering**

*Plangebied en directe omgeving:* De kern van Heesch heeft een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat het afvalwater en het regenwater gezamenlijk door één rioolringsbuis worden afgevoerd. Het nieuwere bedrijventerrein langs de Bossche Baan heeft wel een gescheiden stelsel, waarbij het regenwater afgekoppeld is. Het buitengebied in het plangebied is sinds 1 januari 2005 aangesloten op drukriolering. Er vinden geen directe lozingen van afvalwater op het oppervlaktewater of bodem plaats. Wel zijn er langs de Kruishoekstraat 2 gemengde overstorten en langs de A59 nog één gemengd overstort aanwezig. Het vuilwater wordt naar de RWZI Dinther en de RWZI Vinkel afgevoerd.



## **4 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen**

### **4.1 Autonome ontwikkeling zonder bedrijventerrein**

De te verwachten autonome ontwikkelingen, die relevant voor water zijn betreffen<sup>32</sup>:

- de toename van piekafvoeren in de waterlopen;
- de toename verhard oppervlak door verstedelijking;
- de toename verdroging en daarmee een grotere behoefte aan wateraanvoer;
- de reductie van de belasting van de bodem door meststoffen;
- de afname van het gebruik van grondwater voor industrieel gebruik en drinkwaterbereiding.

Dit betekent dat vooral de hoeveelheid oppervlaktewater in toenemende mate voor problemen zal zorgen. De waterkwaliteit kan mogelijk verbeteren door de reductie van meststoffen. Het grondwatersysteem kan verbeteren in de richting van de natuurlijke situatie door de kwel niet zo snel mogelijk af te voeren. De ruimte hiervoor is niet gereserveerd.

In de autonome situatie zal de kern Heesch en ook het bedrijventerrein Cereslaan in de toekomst een gescheiden rioolstelsel krijgen, waarbij het regenwater afgekopeld is. Dit regenwater wordt bij voorkeur geborgen en daarna oppervlakkig afgevoerd. Deze extra hoeveelheid regenwater komt door het plangebied. De dimensionering van de hoofdwatergangen is daarop berekend.

### **4.2 Consequenties van de ontwikkeling van het bedrijventerrein**

Indien het bedrijventerrein in de westelijke helft van het plangebied ontwikkeld wordt geldt dat de mogelijkheden voor het bergen van wateroverlast op piekmomenten verkleien. De huidige norm van 1 keer in de 10 jaar wordt dan opgeschroefd naar 1 keer in de 100 jaar in verband met de overgang van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Door het Waterschap is aangegeven dat dit verlies aan mogelijkheden gecompenseerd dient te worden. Op basis van de nu bekend zijnde gegevens heeft het Waterschap aangegeven dat rekening gehouden moet worden met circa 40.000 m<sup>3</sup>. Daarvoor dient bergingsruimte gereserveerd te worden binnen het plangebied.

De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein brengt een zeer grote toename van verhard oppervlak met zich mee. Hierdoor kan het water moeilijker in het gebied vastgehouden worden. De grote hoeveelheid extra verharding zal leiden tot moeilijkheden met de waterafvoer en waterberging. Het huidige systeem is onvol-

---

<sup>32</sup> Bron: Reconstructieplan / MER Maas en Meierij.

doende flexibel om problemen te voorkomen en schoon regenwater zo lang mogelijk vast te houden in het plangebied. Op dit moment is er geen ruimte in gebruik voor seizoensberging en/of piekberging. Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein zal hydrologisch neutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de afvoer niet vermeerdert t.o.v. de huidige situatie en dat de toename in verhard oppervlak volledig gecompenseerd wordt door het realiseren van waterberging.

Een nieuw bedrijventerrein zet ook het grondwatersysteem onder druk, doordat een bepaalde drooglegging (normaal ca. 70 cm) vereist is. Verlagen van het grondwaterpeil zal een negatief effect hebben op het grondwatersysteem binnen het plangebied en daarmee ook op de omgeving. Vanuit het Waterschap Aa en Maas is het verlagen van het grondwaterpeil onaanvaardbaar. Voor het voorkeursmodel geldt dat het grondwaterpeil niet verlaagd zal worden en dat indien noodzakelijk aangepast gebouwd wordt.

Een bedrijventerrein heeft ook water nodig, bijvoorbeeld koelwater of bluswater. Als dit water aan het grondwater onttrokken wordt heeft dit een negatief effect op het grondwatersysteem binnen het plangebied en daarbuiten. Het huidige rioolstelsel is niet berekend op de komst van een bedrijventerrein (noch op de komst van nieuwe woningen). De kans dat de aanleg van een bedrijventerrein ook de waterkwaliteit onder druk zet is aanzienlijk. Uitgangspunt is dat er geen vervuilende emissies naar de omgeving plaatsvinden.

### **4.3 Voorkeursmodel**

In het SMB zijn de effecten op de waterhuishouding van model Noord en model Midwest beschreven. Het voorkeursmodel is een nadere uitwerking van model Midwest.

Voorgesteld wordt om het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen als een compact, efficiënt ingericht bedrijventerrein met robuuste randen. Met een oppervlakte van 125 tot 140 hectare bruto, aan de zuidzijde van de A59, op de grens tussen de gemeenten Maasdonk en Bernheze, in dat deel van het plangebied waar zich de minste gevoelige waarden bevinden. De provinciale wens om het terrein zo dicht mogelijk aan bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen en de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland, Vinkel en Geffen open te houden is gecombineerd met de gemeentelijke wens een buffer open te houden tussen het terrein en bestaand stedelijk gebied. Beide dragen bij aan de compacte vorm. De robuuste randen komen voort uit de uitdrukkelijke wens van beide gemeenten het terrein helder af te bakenen en zo in te passen dat het in visueel opzicht zo min mogelijk als een storend gebied in zijn omgeving wordt ervaren. Ook de wens om het bedrijventerrein op de langere termijn niet te laten doorgroeien speelt daarbij een rol. De structuurplankaart verbeeldt het krachtenspel dat tot de compacte vorm heeft geleid.

### 4.3.1 De integrale wateropgave voor het voorkeursmodel

#### De lagenbenadering

Wat betreft de lagenbenadering is het aspect water bij de planontwikkeling voor bedrijventerrein Heesch-West minder sturend geweest dan andere planaspecten. Als water het meest sturende aspect was geweest, was het binnen het structuurplangebied beter geweest het bedrijventerrein zo dicht mogelijk tegen de bebouwde kom van Heesch en bedrijventerrein Cereslaan aan te projecteren, in de oksel tussen Boschebaan en Kruishoekstraat. Er is echter een bestuurlijke keuze gemaakt om andere aspecten, waaronder met name de buurtschappen in het plangebied, zwaarder te laten wegen. Hierdoor is de locatie voor het bedrijventerrein westelijk opgeschoven, naar een hydrologisch gezien ongunstiger gebied. Dit betekent dat er, om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen, uitgebreidere maatregelen getroffen moeten worden dan wanneer het bedrijventerrein direct aansluitend op de bebouwde kom van Heesch zou zijn gepositioneerd.

#### Extra ruimte reserveren

Doordat de nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor het bergen van wateroverlast op piekmomenten verkleinen is door het waterschap aangegeven dat er nu al ruimte gereserveerd moet worden om dit verlies aan mogelijkheden te compenseren. Deze opgave is met behulp van de nu geldende normen begroot op 40.000 m<sup>3</sup>. Dit komt voort uit het feit dat voor het huidige landelijke gebied een andere norm geldt dan voor het toekomstige stedelijke gebied. Wateroverlastsituaties worden binnen (een deel van) het landelijke gebied met een frequentie van eens in de 10 jaar toegestaan. Voor stedelijke gebieden zoals een bedrijventerrein geldt een lagere frequentie van eens in de 100 jaar. Als gevolg van de keuze voor deze locatie stelt het Waterschap dat de functieverandering van agrarisch gebied naar bedrijventerrein leidt tot het hanteren van andere normen ten aanzien van wateroverlast in het gebied als gevolg van hevige regenval. Daarvoor dient bergingsruimte gereserveerd te worden binnen het plangebied. Uitgaande van 40.000 m<sup>3</sup> wordt voorgesteld om in het zuidelijke deel van het structuurplangebied hiervoor ruimte te reserveren in de vorm van gebieden waar verhoging van de grondwaterstand of periodieke inundatie plaats kan vinden (ten zuiden van de Nieuwe Erven). Verder kan er langs de oostrand van het bedrijventerrein extra ruimte voor retentie worden gereserveerd. Dit aspect zal nader moeten worden uitgewerkt, waarbij het Waterschap heeft aangegeven dat de initiatiefnemers van dit moment aan dienen te geven hoe deze integrale opgave in de verdere planuitwerkingen wordt geborgd (zie hoofdstuk 8).

De 40.000 m<sup>3</sup> kan zelfs nog hoger uitkomen als gevolg van de keuze het bruto oppervlak bedrijventerrein in de stap van Ontwerp Structuurplan naar Vastgesteld Structuurplan naar het zuidwesten te vergroten. Voor het aspect water is dit een ongunstige planwijziging, mede door de aanwezigheid van kwel aldaar. In het plan is derhalve ruimte voor meer dan 40.000 m<sup>3</sup> gereserveerd, bovenop het waterneu-

traal realiseren van het bedrijventerrein zelf en de toekomstige ontwikkelingen ten westen van Heesch. De exacte omvang van deze extra wateropgave is op dit moment nog niet nader uitgewerkt.

#### **Aandacht voor alle afwegingsstappen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen**

In de opgave om hydrologisch neutraal te bouwen zijn er verschillende afwegingsstappen, waarbij gezocht kan worden naar ruimte voor water. Op dit moment is vooral gefocust op reservering van ruimte voor buffering. De gedachte daarbij is dat er in ieder geval voldoende reserveruimte dient te zijn in het geval maatregelen dicht bij de bron minder efficiënt of minder haalbaar blijken. Het onderzoeken van dergelijke maatregelen is op dit moment lastig, aangezien het programma nog niet nader is uitgewerkt. Wat er precies aan bedrijfs- en woonbebouwing komt en welk type bedrijvigheid zich in het gebied zal vestigen is op dit moment nog maar ten dele bekend. Het nader onderzoeken van deze maatregelen dient echter niet te worden nagelaten. Boven afvoer en buffering van (regen-)water, staan zaken als infiltratie, (her-)gebruik en vasthouden. Mogelijkheden voor infiltratie zullen gezien de hydrologische situatie binnen het plangebied gering zijn. Bij (her-)gebruik daarentegen kan gedacht worden aan het benutten van regenwater als proceswater voor bepaalde bedrijven of als huishoudelijk afvalwater (bijvoorbeeld om toiletten door te spoelen of kleding te wassen). Bij het vasthouden van water kan onder andere nader onderzocht worden hoe en in welke mate vegetatiedaken kunnen worden toegepast.

#### **Ruimte voor de lokale wateropgaven**

Rond het bedrijventerrein is ruimte gereserveerd voor retentie van (regen-)water dat van het bedrijventerrein zelf afkomstig is. Daarnaast is er voor de beide inbreidingslocaties in de zone 'wonen' en de ontwikkelingen in de zone 'wonen-werken' ruimte gereserveerd voor retentie langs de Bunderstraat.

### **4.3.2 Uitwerking in Voorkeursmodel**

#### **Waterlopen**

De waterlopen (donkerblauw op de kaart) Rijtsche Loop (parallel aan de Bossche Baan), de Kleine Wetering en de (deels opgeschoven) verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wateren uiteindelijk af in westelijke richting en omkaderen en dooraderen het bedrijventerrein.

#### **Robuuste randen**

Het bedrijventerrein wordt afgebakend met robuuste randen om het terrein helder te begrenzen ten opzichte van zijn omgeving en latere uitbreiding te voorkomen. Groene en blauwe onderdelen van het bedrijventerrein worden zoveel mogelijk aan de rand geprojecteerd. Verder omvatten de randen delen van de groene en blauwe

elementen die al in het gebied aanwezig zijn én die waardevol zijn om te behouden. Oud en nieuw samen vormen een stevig groen-blauw kader, dat ruimte kan bieden aan het bedrijventerrein, zorgt voor een logische geleiding en inpassing en (beperkt) natuurontwikkeling mogelijk maakt (zie de referentiebeelden en principedoorsneden).

#### **Waterlopen (donkerblauw) en waterretentie (lichtblauw)**

Naast gedeeltelijke berging van (regen-)water op de bedrijfskavels zelf wordt voorgesteld om de waterhuishouding van het bedrijventerrein zoveel mogelijk langs de randen een plek te bieden. Hier zijn waterretentiegebieden gedacht die de negatieve effecten op de waterhuishouding van de komst van het bedrijventerrein compenseren. De in het plan gereserveerde ruimte voldoet hier ruimschoots aan. De verbinding tussen de Rijtsche Loop en de Vinkelsche Loop vormt een deel van de buitenring van water rond het bedrijventerrein. Zij hebben een belangrijke afvoerfunctie en kunnen niet voor retentie worden ingezet. De Rijtsche Loop zelf, tussen de verbinding en de Koksteeg, kan daar wel voor worden ingezet.

Verder worden binnen de lagere en nattere delen van de locatie zowel aan de oost-, aan de west-, als aan de zuidzijde retentiegebieden geprojecteerd, die gescheiden zijn van de aanwezige waterlopen. De verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wordt hiertoe deels verlegd. Naast deze buitenring van waterlopen en retentiegebieden kan eventueel, gekoppeld aan de interne ontsluitingsstructuur een binnenring worden aangelegd van (kleinere) waterpartijen (een combinatie van retentie- en afvoersloten). Mede afhankelijk van de mate van retentie op eigen terrein kan wellicht een deel van de compensatieopgave ter voorkoming van wateroverlast-situaties binnen de retentiegebieden plaatsvinden.

Globale berekeningen tonen aan dat in dit gebied bij een uitgifte van 70 tot 75% minimaal 6,5% van het bruto oppervlak van het bedrijventerrein gereserveerd moet worden voor retentie om te voldoen aan de norm hydrologisch neutraal bouwen. (zie kader) Dit is mede gebaseerd op de GHG kaart uit het Waterplan van Bernheze (Grontmij).

### Berekening hoeveelheid water regionaal bedrijventerrein Heesch-west

Een nieuwe ontwikkeling als een regionaal bedrijventerrein moet minimaal voldoen aan de norm van hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Aangenomen wordt dat bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) 42,9 mm neerslag valt binnen 4 uur tijd. De te realiseren waterbergingsruimte bij nieuwbouwplannen kan daarbij berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak te vermenigvuldigen met 0,043m. Afhankelijk van de infiltratiemogelijkheden kan het ruimtebeslag minder zijn.

De GHG van het toekomstig bedrijventerrein is voor ongeveer 50% gelegen tussen de 25 en 50 cm en voor ongeveer 50% tussen de 50 en 75 cm. In de berekeningen gaan we uit van 50% 37,5 cm beneden maaiveld en 50% 62,5 cm beneden maaiveld. Oftewel gemiddeld 50 cm beneden maaiveld.

Het totale bedrijventerrein is 114,7 ha groot. Hieronder volgen berekeningen voor een uitgifte van 65%, 70% en 75%. In het model is uitgegaan van 10% open water. Dit is 114.700 m<sup>2</sup>.

#### 65% uitgifte:

65% van 1.147.000 m<sup>2</sup> is 745.550 m<sup>2</sup> verharding.

$745.550 \text{ m}^2 * 0,043 \text{ m} = 32.058,65 \text{ m}^3$

Bij een GHG van 50 cm:  $32.058,65 \text{ m}^3 / 0,50 \text{ m} = 64.117,3 \text{ m}^2$ .

Dit is **5,59%** van het bedrijventerrein.

*Bij een GHG van 37,5 cm:  $32.058,65 \text{ m}^3 / 0,375 \text{ m} = 85.489,73 \text{ m}^2$  (7,45%)*

*Bij een GHG van 25 cm:  $32.058,65 \text{ m}^3 / 0,25 \text{ m} = 128.234,6 \text{ m}^2$ . (11,18%)*

#### 70% uitgifte:

70% van 1.147.000 m<sup>2</sup> is 802.900 m<sup>2</sup> verharding.

$802.900 \text{ m}^2 * 0,043 \text{ m} = 34.524,7 \text{ m}^3$

Bij een GHG van 50 cm:  $34.524,7 \text{ m}^3 / 0,50 \text{ m} = 69.049,4$

Dit is **6,02%** van het bedrijventerrein.

*Bij een GHG van 37,5 cm:  $34.524,7 \text{ m}^3 / 0,375 \text{ m} = 92.065,87 \text{ m}^2$  (8,03%)*

*Bij een GHG van 25 cm:  $34.524,7 \text{ m}^3 / 0,25 \text{ m} = 138.098,8 \text{ m}^2$  (12,04%)*

#### 75% uitgifte:

75% van 1.147.000 m<sup>2</sup> is 860.250 m<sup>2</sup> verharding.

$860.250 \text{ m}^2 * 0,043 \text{ m} = 36.990,75 \text{ m}^3$

Bij een GHG van 50 cm:  $36.990,75 \text{ m}^3 / 0,50 \text{ m} = 73.981,5 \text{ m}^2$

Dit is **6,45%** van het bedrijventerrein.

*Bij een GHG van 37,5 cm:  $36.990,75 \text{ m}^3 / 0,375 \text{ m} = 98.640 \text{ m}^2$ (8,60%)*

*Bij een GHG van 25 cm:  $36.990,75 \text{ m}^3 / 0,25 \text{ m} = 147.963 \text{ m}^2$  (12,9%)*

**Compensatie die voortkomt uit de locatiekeuze**

De wateropgave die voortkomt uit de locatiekeuze wordt gerealiseerd door middel van overdimensionering van de retentiegebieden en het toelaten van inundatie 1x in de 10 jaar in het driehoekige landelijke gebied ten zuiden van de Zoggelsestraat en de Nieuwe Erven.

**Riolering**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe regionale bedrijventerrein. Een duurzaam rioolstelsel maakt daar onderdeel van uit. In de toekomst zal het regenwater dat op zuivere oppervlakken valt, afgekoppeld worden en vervolgens oppervlakkig geborgen worden. Vervuild regenwater wordt via de riool afgevoerd. Menging van vuil water met het oppervlaktewater en /of grondwater is volledig uitgesloten.

## **5. Gezamenlijke afspraken over de realisatie van de wateropgave**

De vier initiatiefgemeenten dragen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het oppakken van de integrale wateropgave die samenhangt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De stuurgroep dient zich op dit moment nog uit te spreken over de gezamenlijke afspraken met betrekking tot het realiseren van die opgave. De volgende stappen kunnen daarbij worden doorlopen:

- Het in gezamenlijkheid met het waterschap nader definiëren van de exacte omvang van de regionale wateropgave, sec en in combinatie met de wateropgaven ten aanzien van de voorgestane stedelijke ontwikkelingen.
- Het in gezamenlijkheid nader uitwerken en dimensioneren van de in deze visie op het tussengebied en in het Structuurplan doorvertaalde voorstellen om deze wateropgave(-n) op te pakken (het aanleggen van retentiegebieden en het aanpassen van het peilbeheer en het stimuleren van manieren om regenwater te laten infiltreren, te gebruiken of op te vangen).
- Het in gezamenlijkheid opstellen van een plan van aanpak en een bijbehorende begroting en planning om de voorstellen ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

De Stuurgroep kan in deze het initiatief nemen of dit initiatief kunnen overdragen aan het bevoegd gezag (de gemeenten Bernheze en Maasdonk samen). Uiteindelijk dienen namelijk de voorstellen verankerd te worden in overeenkomsten om vervolgens in een bestemmingsplan (of plannen) te worden vastgelegd.



## Colofon

Opdrachtgever(s): Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost

Inhoudelijke bijdragen: Ruimtelijk advies en eindredactie: BRO  
Financiële modelberekeningen: gemeente 's-Hertogenbosch  
Beantwoording inspraakreacties en zienswijzen: gemeenten Bernheze en Maasdonk

Titel rapport: Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West

Rapporttype: Structuurplan

Rapportnummer: 206X00035.028510\_1\_2

Datum: februari 2006

Voorontwerp: juni 2005

Ontwerp: september 2005

Vaststelling:

Separate bijlagen:

- Kaartenbijlage (juni 2005, rapportnummer 141X00283.018755\_1\_4)
- Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West (september 2005, rapportnummer 141X00283.018755\_1\_4)
- Inspraak, vooroverleg en zienswijzen (februari 2006, rapportnummer 206X00035. )