
Heesch West
Circulair
kwaliteitsplan

Inhoud

1 Intro Heesch West

2 Energiek, groen en circulair Heesch West

3 Zo ziet Heesch West eruit

4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie

5 Uitgiftestrategie, borging duurzaamheid, fasering

Het circulair kwaliteitsplan is een integraal visie- ambitie- en kwaliteitsplan voor de duurzame ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch West. Het stelt kaders voor de ontwikkeling en biedt tegelijkertijd ruimte en inspiratie voor nu én de toekomst. Dit plan wordt in de loop van de tijd steeds aangevuld en aangescherpt. Aanpassingen worden vastgesteld door de GR Heesch West in de jaarlijkse beleidscyclus.

Herzien maart 2025

Gemeenschappelijke Regeling Heesch West,
betrokken gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss

H1 Intro Heesch West

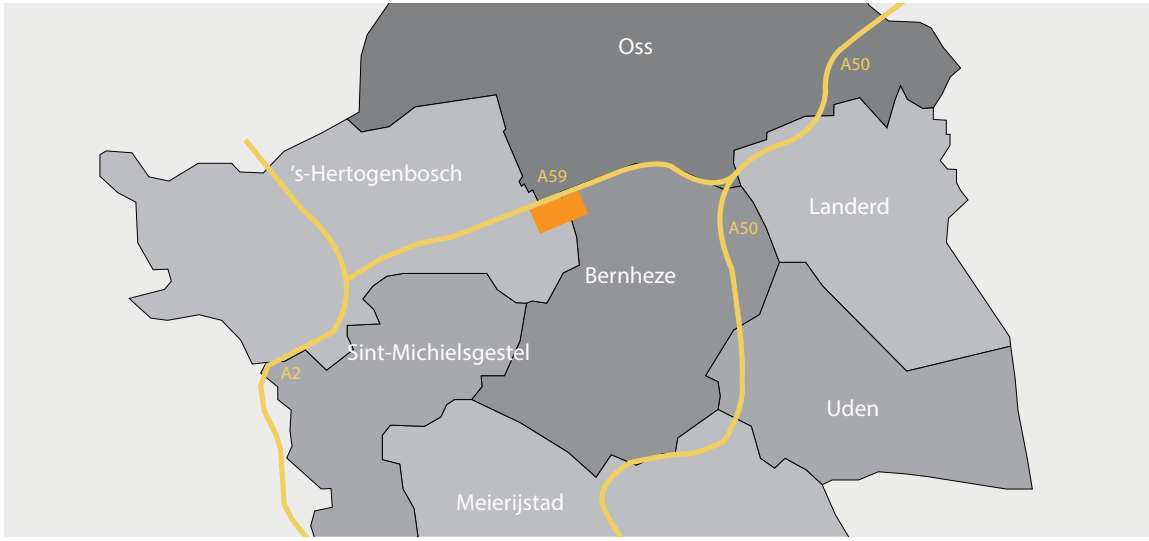


Het regionaal bedrijventerrein Heesch West heeft de ambitie om het meest duurzame bedrijventerrein van Noord-Brabant te zijn. Het terrein ligt aan de zuidzijde van de A59 tussen 's-Hertogenbosch, Heesch en Oss. Heesch West geeft ruimte aan middelgrote tot grootschalige bedrijven. Voor een groot deel zijn dit bedrijven die nu al een regionale binding hebben en zich binnen onze regio willen doorontwikkelen. Onder andere zijn dit (zeer) grootschalige logistiek en bedrijvigheid in de bouw, circulaire economie, regionale topsector Life Sciences en duurzame energieoplossingen. Het vestigingsprofiel is gebaseerd op de behoefte zoals die in 2017 in het Masterplan werd voorzien en begin 2021 is bijgesteld, mede op basis van de regionale schaarste voor bedrijfskavels en een sterk aanhoudende vraag.

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze hebben zich verbonden in de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West en zijn samen initiatiefnemer voor het terrein. Heesch West staat voor Energiek, Groen en Circulair: het meest duurzame terrein van Brabant.

1.1 Circulair kwaliteitsplan Heesch West

De ambities, visie en ontwikkelingen voor bedrijventerrein Heesch West komen samen in dit circulair kwaliteitsplan. Hierin zijn de kaders opgenomen, maar het biedt vooral ook ruimte en inspiratie voor ontwikkeling nu en in de toekomst. Hierbij gaan we in op de ambities op het gebied van circulariteit duurzaamheid, energie, stedenbouwkunde, landschap, biodiversiteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, toepassing van materialen en beeldkwaliteit van Heesch West. Ook het landschapspark komt aan bod in dit document, maar hiervoor verwijzen we ook graag naar het document dat in geheel gewijd is aan dit onderwerp. In dit landschapsplan is uitgewerkt hoe het landschapspark Heesch West vorm moet krijgen. Het landschapsplan is leidend voor de realisering van het landschapspark. Hierin zijn de ambities van het Circulair Kwaliteitsplan verwerkt. De opzet is verder tot stand gekomen in participatie met omwonenden en vertegenwoordigers van natuur- en milieuorganisaties.



Afbeelding 1.1 Ligging Heesch west

1.2 Co-creatie

Samen zoeken naar de meest duurzame oplossing creëert meer duurzame waarde dan het opleggen van (wettelijk niet afdwingbare) eisen. Heesch West wil daarom samen met bedrijven werken aan de ambitie van het meest duurzame bedrijventerrein van Brabant. Bij deze benadering zullen bedrijven zich identificeren in de ambitie van Heesch West en zich verder gestimuleerd voelen te zoeken naar innovaties en de lat hoger te leggen. Betrokkenheid, inzet en effectiviteit bij duurzame oplossingen zal groter zijn als de motivatie vanuit de bedrijven zelf komt, in plaats van dat deze is opgelegd via regels.

Deze uitnodigende houding naar bedrijven is niet vrijblijvend. Er wordt als uitwerking van de duurzame ambities en met aandacht voor de actuele netcongestie bijvoorbeeld een zogenaamde Smart Energy Hub ontwikkeld. Hiervoor wordt in collectief verband een robuuste energieoplossing met de zich vestigende bedrijven uitgewerkt, waarin duurzame opwekking, opslag en slim energiemanagement belangrijke elementen zijn.

Het circulair kwaliteitsplan vormt een belangrijk basisdocument bij de ontwikkelingsstrategie voor Heesch West. De ambitie en uitgangspunten worden concreet in de acquisitie en uitgiftetrajecten betrokken. Bij de uitgifte van Heesch West zijn een mix van verplichtende maatregelen én voorstellen van de bedrijven zelf het uitgangspunt. We noemen dat “uitnodigend maar niet vrijblijvend”.

De duurzaamheidsambities gaan uiteraard over de bedrijfskavels en de bedrijven. Daarnaast zijn de doelen ook het uitgangspunt voor ontwerp en inrichting van het openbare gebied. Specifiek voor het landschapspark is door de landschapsarchitect een apart document opgesteld met plannen, ambities en uitwerkingen dat behoort bij dit circulair kwaliteitsplan.

1.3 Filosofie Heesch West

Een nieuw terrein is de ultieme kans om concreet in te spelen op duurzaamheidsdoelen. Heesch West wordt niet ontwikkeld volgens de standaard maar we richten de blik nadrukkelijk op de toekomst. Voor energie, klimaat en CO2 richten we ons alvast op de (inter)nationale doelstellingen van 2030. De Toekomst is nu!

We doen dat samen met partijen die deze kwaliteiten erkennen en qua huisvesting en bedrijfsvoering ook de focus vooruit leggen. Op die manier voorkomen we een noodzakelijke, ingrijpende aanpassing die in de nabije toekomst onvermijdelijk is. Bovendien plukt iedereen nu al de vruchten van innovaties die zijn toegepast op een terrein ingericht op de toekomst. Partijen die traditioneel denken en weinig oog hebben voor klimaat en energie transitie zullen mogelijk aan dit bedrijventerrein voorbijgaan. Heesch West wil partner zijn voor die bedrijven die meegaan in het toekomstperspectief “Energiek, groen en circulair”.

Energietransitie
Aandeel duurzame energie 70% (= 5x heden)

- **Klimaatadaptatie**
  Waterberging/hittestress (regionale maatregelen)
- **Reductie CO2**
  -/-49% (t.o.v. 1990)
- **Grondstoffenakkoord**
  -/-50% primaire grondstoffen
- **Mobiliteit**
  100% verkochte auto’s all-electric
  CO2 vrachtvervoer -/-35%

Afbeelding 1.2 Nationale en internationale beleidsdoelen 2030 (kleine selectie uit onder andere de volgende bronnen: Klimaatakkoord, Grondstoffenakkoord, energieakkoord).

Om samen met de bedrijven concrete mogelijkheden aan te pakken worden 5 thema's uitgewerkt:

- Energie
- Klimaatadaptie
- Landschap en Biodiversiteit
- Circulair bouwen en ontwikkelen
- Mobiliteit

Heesch West krijgt een circulair kwaliteitsteam en parkmanagement dat ruimte biedt voor ontmoeting, kennis en collectief organiserend vermogen. Samen met de bedrijven vormt dit team een stuwende kracht zodat innovatie en ontwikkeling een doorlopend proces is. Hoe de samenwerking er uit ziet en of de zaken collectief en/of individueel worden georganiseerd, zal de praktijk uitwijzen. Heesch West biedt ruimte voor experiment, groei en toont lef.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de vijf thema's aan bod op welke Heesch West zich met name richt: Energie, Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulair bouwen en ontwikkelen en Mobiliteit.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving en van hoe Heesch West eruit komt te zien, zowel op ruimtelijk als op circulair gebied.

In hoofdstuk 4 is dit verder uitgewerkt in ambities, regels en inspiratie voor de Circulaire (beeld)kwaliteit. Van zowel de openbare ruimte, de ontsluitingsstructuur als de te onderscheiden delen van het bedrijventerrein en bebouwing.

Tot slot komt in hoofdstuk 5 het proces en de uitgiftestrategie aan bod. Aangegeven is de manier waarop de duurzaamheidsambities voor Heesch West worden geborgd. De aanpak van inspiratie én beoordeling van de plannen van bedrijven vanuit de 5 thema's van Heesch West is hiervan een belangrijk onderdeel.

To the point

Bedrijventerrein Heesch West heeft de ambitie het meest duurzame bedrijventerrein van Brabant te worden. Om dit te bereiken zet de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West in op co-creatie: Waarde creëren door samen te zoeken naar de meest duurzame oplossing. Om partners met maximale mogelijkheden voor de toekomst te vinden, worden vijf thema's uitgewerkt:

- Energie
- Klimaatadaptie
- Landschap en Biodiversiteit
- Circulair bouwen en ontwikkelen
- Mobiliteit



H2 Energiek, groen en circulair Heesch West

Heesch West heeft de ambitie om het meest duurzame bedrijventerrein van Noord-Brabant te zijn. De planopzet draagt en faciliteert deze ambitie, net als het circulair kwaliteitsplan en het verder te ontwikkelen uitgifteplan. De focus ligt op een "Energiek, groen en circulair" Heesch West. Er liggen unieke kansen voor het bedrijventerrein om zich te onderscheiden. Er is veel potentie voor circulaire ontwikkeling als dit actief en in samenwerking wordt opgepakt en benut. Dit reikt breder dan alleen energie of bouwmaterialen.

Denk ook aan mobiliteit, afval, afvalwater, hemelwater en/of retourstromen. Bedrijven kunnen deze zaken individueel organiseren, maar ook gezamenlijk. Bijvoorbeeld in de vorm van collectieve faciliteiten zoals een wasplaats. Het parkmanagement brengt waar nodig de samenwerking op gang, organiseert kennis en bundelt krachten.

Energie

Heesch West heeft een grote potentie als het gaat om het duurzaam opwekken van energie. De primaire bron daarvoor is zon. Ook uitwisseling van koude en warmte behoort tot de mogelijkheden. Heesch West ontwikkelt een op mogelijkheden en behoefte afgestemde smart energy hub. Er wordt voorzien in een aansluiting naar het elektriciteitsnet, afgestemd op actuele mogelijkheden of belemmeringen in verband met de netcongestie. Netcongestie is tegenwoordig een belangrijk aandachtspunt.

Verzwaring van het landelijke energienet vergt veel tijd. Met een lokale smart energy hub maakt Heesch West zich zoveel mogelijk onafhankelijk. De ontwikkeling van de collectieve Energyhub wordt afgestemd met de netbeheerder om zo voor zowel de korte als langere termijn een optimale aanpak te ontwikkelen. De bedrijfsdaken vormen een basis- potentieel voor duurzame lokale opwekking vanuit de zon.

Heesch West beoogt een robuust duurzaam energieconcept dat nog kan doorontwikkelen en inspelen op marktinitiatieven. Bijvoorbeeld de vroege introductie van waterstof en duurzame brandstoffen om zo de duurzame mobiliteit of andere waterstoftoepassingen te kunnen faciliteren. Zowel vanuit de aanbiederskant als vanuit de belangstellende bedrijven worden concrete kansen voorzien. Heesch West inspireert, begeleidt en/of faciliteert dit.

Klimaatadaptatie

Het terrein draagt bij in de regionale energiestrategie. De drie stappen van Trias Energetica vormen de basis om een energie- zuinig ontwerp te maken: Beperk het energieverbruik, gebruik energie uit hernieuwbare bronnen en gebruik eindige energiebronnen zo efficiënt mogelijk. Doordat het terrein aardgasvrij is, vormt energiezuinige (zo mogelijk energieneutrale of zelfs energiepositieve) bedrijfshuisvesting een al op voorhand duidelijke en belangrijke ontwerpopgave.
De energieopwekking vindt, behalve op de bedrijfspercelen en in bedrijven zelf, ook plaats in het landschapspark.



Afbeelding 2 Heesch West in vogelvlucht: energiek, groen en circulair

Bedrijventerreinen en binnensteden zijn traditioneel beruchte gebieden als het gaat om inspelen op het klimaat. Er is veel verharding van gebouwen, pleinen en wegen en het ontbreekt vaak aan groen en water. In de zomer zijn deze gebieden vaak gevoelig voor hittestress en in de natte maanden bestaat het gevaar van wateroverlast. Hittestress wordt tegengegaan door de aanleg van een robuust landschapspark met hoog opgaand groen en waterpartijen die voor koelte zorgen in de hete maanden. In het landschapspark is meer dan voldoende ruimte om water op te vangen in wadi's, watergangen en plassen.

Op de bedrijfspercelen zelf is ook aandacht voor groen en het vasthouden en infiltreren van water. Door uit te gaan van een opvangcapaciteit van 70 mm/uur wordt een robuuste waterberging gecreëerd.

Klimaatbuien kunnen goed worden beheerst. Het landschapspark kan wisselingen in waterstanden opvangen. Het peil kan hier fluctueren. Vasthouden en infiltreren van hemelwater levert ook een bijdrage tegen verdroging. Het totale landschapspark is daarbij niet alleen een buffer voor het bedrijventerrein zelf, maar vervult ook een rol in de waterbeheersing van het onderliggende systeem.

Landschap en biodiversiteit

In Heesch West komt een omvangrijk circulair landschapspark, met een totale omvang van ruim 65 hectare. Het landschapspark bestaat uit verschillende onderdelen die zijn beschreven in het landschapsplan, dat hoort bij dit circulair kwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 is het landschapsplan kort beschreven. De zuidwestelijke zone heeft een dubbelfunctie voor zowel energie als natuur. De biodiversiteit in het gebied neemt enorm toe door een mix aan droge en natte natuur biedt een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig leefgebied voor flora en fauna. Bestaande landschappelijke structuren worden zoveel mogelijk ingepast. Als het nodig is, worden bij belangrijke soortenmaatregelen genomen om negatieve gevolgen te voorkomen of verzachten. Ook wordt actief ingespeeld op natuurkansen vanuit de aanwezige Peelrandbreuk.

Het landschapspark biedt een unieke kwaliteit voor de bedrijven op Heesch West. Daarnaast heeft het ook zeker recreatieve waarde voor de omgeving. Fietspaden en struinpaden maken het gebied toegankelijk.

Circulair bouwen en ontwikkelen

Heesch West is een circulair bedrijventerrein, dat uit zich op allerlei manieren. Bij het bebouwen en aanleggen van bedrijfskavels en openbare ruimte wordt actief geanticipeerd op het grondstoffenakkoord 2030. Daarin is bepaald dat er in 2030 50% minder primaire grondstoffen worden toegepast, bijvoorbeeld door gebruik van biobased materialen, minimalisering van materiaalgebruik en herbruikbaarheid van bouwmaterialen. Circulariteit is ook van belang voor bedrijfsprocessen, bijvoorbeeld bij afvalproductie en hergebruik en recycling. Hiermee wordt ook belangrijk bijgedragen aan de CO2-doelen in het Klimaatakkoord.

Bij circulair bouwen staan de kwaliteit van het gebouw en (her)gebruiksmogelijkheden van gebouw en materialen waaruit het is opgebouwd op de lange termijn centraal. Ontwikkelaars, bouwers en gebruikers kijken daarbij ook steeds meer naar de interne kwaliteit van de gebouwen en de effecten op gezondheid en welzijn van gebouwgebruikers. De royale en robuuste groenstructuur van Heesch West waarin de bedrijven worden ingepast speelt eveneens een belangrijke rol hierin.

Mobiliteit

Er zijn veel mogelijkheden voor duurzame mobiliteit, zoals het gebruik van lokaal opgewekte zonne-energie als brandstof in bedrijfs- en vrachtwagens, heftrucks in magazijnen en woonwerkverkeer. Ook is waterstof beschikbaar als brandstof. Beschikbaarheid van de duurzame energiebronnen en brandstoffen zijn een eerste voorwaarde om deze in de bedrijfsprocessen in te kunnen passen. Heesch West richt zich allereerst op de op de doelen afgestemde energieinfrastructuur en beschikbaarheid van duurzame brandstoffen. Het organiseren en stimuleren van duurzaam vervoer van medewerkers is ook van belang. Het stimuleren van (ook elektrisch) fietsgebruik door veilige, aantrekkelijke, veilige en snelle fietsroutes die aangesloten zijn op de omgeving en het gebruik van het al aanwezige openbaar busvervoer zijn voorbeelden hiervan.

Goede voorzieningen, zoals voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen en scooters en auto's, zijn belangrijk. Collectief privaat vervoer, waarbij werknemers bijvoorbeeld met busjes worden opgehaald bij stations in de omgeving kan interessant zijn voor grotere bedrijven of mogelijk ook een collectieve basis vinden.

To the point

Heesch West onderscheidt zich op het gebied van duurzaamheid en circulaire ontwikkeling. Als het gaat om energie dan heeft met name zon en het benutten van koude en warmte grote potentie. Het bedrijventerrein is aardgasvrij.
Daarbij komen ook de kansen om de opgewekte energie in te zetten voor mobiliteit aan bod. Duurzaam vervoer wordt verder gestimuleerd door bijvoorbeeld de aanleg van aantrekkelijke fietspaden, goede en veilige aansluiting op doorgaande routes, oplaadpunten voor elektrische fietsen en benutting van openbaar vervoer.

Heesch West is een circulair bedrijventerrein. Er wordt actief geanticipeerd op het Grondstoffenakkoord zodat er minder primaire grondstoffen worden gebruikt. Circulair bouwen en ontwikkelen geeft meerwaarde aan de gebouwen. Ook bij het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte worden de circulaire kansen en mogelijkheden benut.

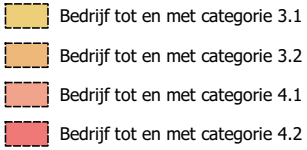
Op het gebied van klimaatadaptie zijn het tegengaan van hittestress en wateroverlast belangrijke thema's. Een robuust landschapspark en aanvullende maatregelen dragen direct bij aan de beheersing van deze effecten van klimaatverandering. De mix van oevergebonden en natte natuur, droog bosachtig gebied en houtwallen met mantelzoomvegetatie biedt tegelijkertijd een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig leefgebied voor flora en fauna. Bestaande landschappelijke structuren worden zoveel mogelijk ingepast. Het te ontwikkelen landschap wordt een aantrekkelijk gebied voor medewerkers van de bedrijven als ook voor de omgeving om in te recreëren.

H3 Zo ziet Heesch West er uit



Afbeelding 3.1 Ontwerp Heesch West met plaats voor bedrijven, groen en zonnepanelen

Afbeelding 3.2 Milieuzonering en bedrijfscategoriën





3.1 Stedenbouwkundige opzet

Heesch West heeft een zelfstandige positie met een eigen overwegend regionale identiteit. Het terrein is qua ligging en ontsluiting georiënteerd op de snelweg A59. Het is een nieuwe kern, een nieuw werklandschap dat vrij ligt van de omliggende dorpskernen. Dit biedt de kans om een sterk eigen en duurzaam karakter te creëren, en tegelijkertijd aan te sluiten op het omliggende landschap. Het ontwikkelde landschapsplan geeft daar concreet uitwerking aan.
Door de vrije ligging kan het bedrijventerrein ook relatief hogere milieucategorieën aanbieden. Daarbij is het geenszins de bedoeling en ook niet de marktbehoefte om die milieuruimte maximaal te laden. Wel is er hierdoor veel flexibiliteit in de plattegrond en uitgifteplanning voor Heesch West. Een goede beheersing van de omgevingseffecten is hierbij uitgangspunt.

De stedenbouwkundige opzet heeft een flexibele structuur die vrijheid biedt in fasering en omvang. De flexibiliteit en vrijheid spelen zich af binnen de contouren van het bedrijventerrein. De eerste ontwikkelingen vinden plaats in de nabij de Bosschebaan gelegen kavelzones, daarna volgt de zuidelijke zone. De groene randen rondom het bedrijventerrein vormen de contouren. Ze markeren de grenzen tussen het bedrijventerrein en de omgeving, zorgen voor inpassing in de omgeving en zorgen voor de nodige afstand tussen de omgeving en het bedrijventerrein.

De robuuste groenstructuur (zie ook beschrijving in het landschapsplan) deelt het gebied op in vijf grote kavelzones die variëren in grootte van circa 11 tot 20 hectare. Het terrein is specifiek geschikt voor grootschalige bedrijvigheid.

Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundig plan Heesch West



De minimale kavelmaat is 1 hectare. Alleen in de westelijke kavelzone zijn kavels vanaf 5.000m2 mogelijk.

De westzijde is tevens een zichtlocatie. Alle locaties zijn georiënteerd op en ontsloten aan het landschapspark. Het landschapspark van Heesch West omvat grote landschapszones (parkhart, zon- en biodiversiteitspark en natuurvennen), ruime parksingels en een robuuste groene omkadering. De totale omvang bedraagt circa 65 hectare. Deze omvang is bepalend voor de kwaliteit en uitstraling van Heesch West. Het geeft concreet uitwerking aan een "Energiek, groen en circulair Heesch West". De thema's Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulair bouwen en ontwikkelen en Mobiliteit zijn verweven in het hele plan en zijn bepalend geweest in de opzet ervan. Deze thema's worden toegepast bij zowel de ontwikkeling van de kavelzones door bedrijven als in het landschapspark.
Door de oriëntatie van de bedrijvenlocaties op de landschapzones kunnen de bedrijven daar op aansluiten. Het landschapspark haakt ook aan op de omgeving door te kiezen voor een robuuste groene invulling aan de randen die passen bij het landschap ter plaatse. Bestaande, cultuurhistorische elementen zoals wegen, waterlopen, bomen, groen en gebouwen worden waar mogelijk ingepast en verstevigd.

Afbeelding 3.4 Landschapspark zonering

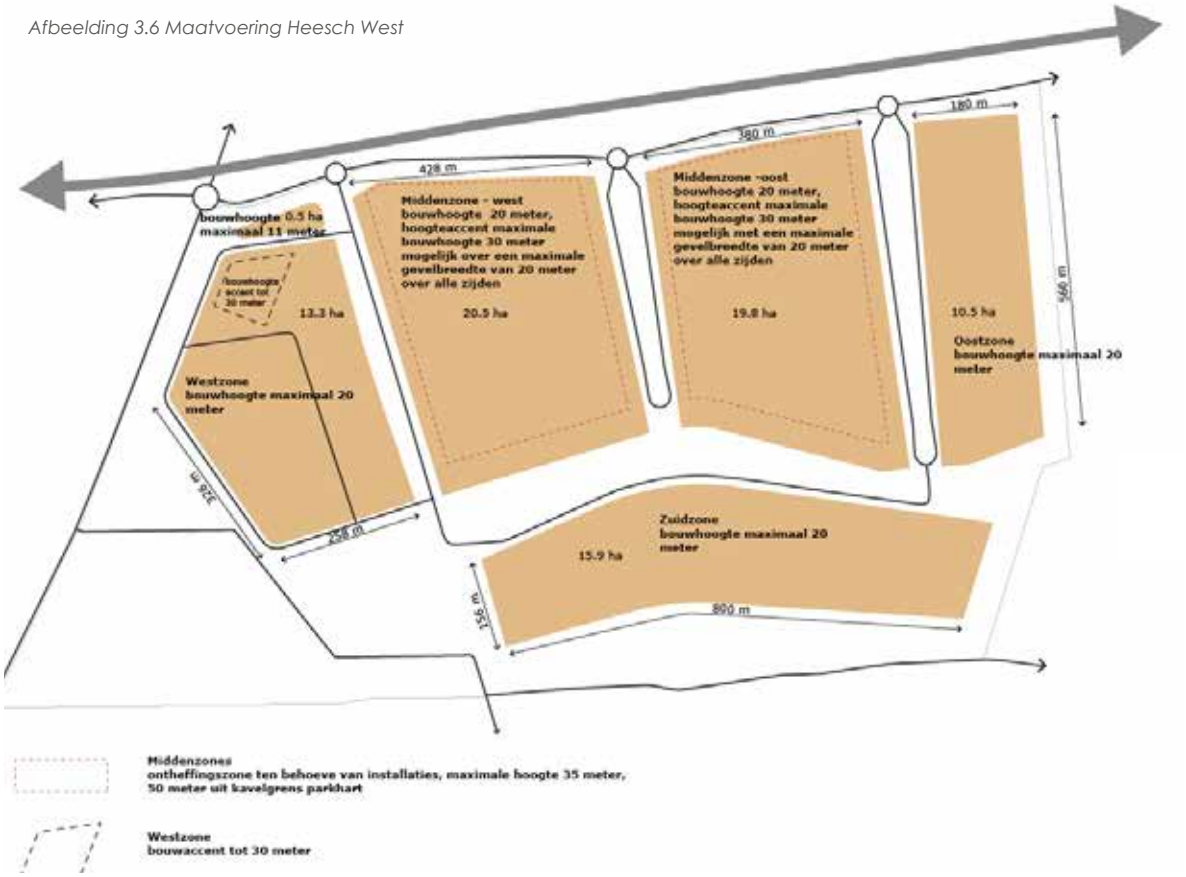


De landschappelijke, groene invulling van de randen van het bedrijventerrein is bepalend voor de uitstraling van het terrein naar de omgeving. Het terrein krijgt groene en/of waterranden die inspelen op het landschap ter plaatse.
Het landschapsplan is opgesteld in een brede participatieaanpak, samen met de omgeving, natuur en milieuvereniging en waterschap. Dit plan is het landschappelijke kader voor het bedrijventerrein en is onderdeel van het Circulair Kwaliteitsplan.

afbeelding 3.5 Doelgroepen Heesch West (Masterplan Buck 2017 en actualisatie 2021)

Doelgroepen		Typering	Voorbeelden	Indicatie omvang kavel
Regio: verplaatsers/ topsectoren	Sectoraal	Bouw & infra, agro & food, logistiek. industrie	Distributie, groothandel, productie, bewerking, life sciences	0,5 tot 5 ha
Logistiek	Grootschalig	Grootschalige logistiek	Distributiecentra	5 tot 20 ha
	Ondersteunend	Ondersteunende diensten	Truckparking, tankstation, restaurant	0 tot 1 ha
Innovatieve concepten	Sectoraal	Bouwsector, circulaire economie, datacenters	Concepten, pilots	0,5 tot 5 ha
	Energie	Zonnepanelen Permanent (>10 jaar) Tijdelijk/mobiel (5-10 jaar)	Zonnepark	0 tot 10 ha

Afbeelding 3.6 Maatvoering Heesch West



3.2 Stedenbouwkundig plan Maatvoering

Het stedenbouwkundig plan is speciaal op middelgrote tot zeer grootschalige bedrijven gericht. De robuuste maatvoering van de bedrijven bepaalt de verkaveling. Kavels met een aaneengesloten omvang tot ruim 20 hectare zijn mogelijk op dit terrein. Ook enkele kleinere kavels die gericht zijn op ondersteunende functies bij grootschalige logistiek of energieconcepten zijn mogelijk gericht. De robuuste maatvoering van de bedrijven bepaalt de verkaveling en ontsluiting van de kavelzones. Kavels met een aaneengesloten omvang tot ruim20 hectare zijn mogelijk op dit terrein. Ook enkele kleinere kavels die gericht zijn op ondersteunende functies zijn mogelijk.

Flexibiliteit

Het stedenbouwkundig plan heeft een flexibele opzet. Het is een plan op hoofdlijnen. De verkaveling is flexibel en modulair van opzet. De verkaveling en ontsluiting is haaks op de Bosschebaan, zodat het terrein flexibel in te delen is en het zich kan aanpassen aan de omvang van de bedrijven.

De principes van de ontsluiting en landschaps-park liggen vast en zijn cruciaal voor het kwaliteitsbeeld van het bedrijventerrein.

Deze principes zijn weergegeven bij de verkeersstructuur en landschap. In de westzone loopt een ontsluiting (grotendeels) aan de buitenzijde van de bedrijfskavels omdat dit de zichtlocatie is. De aangrenzende bedrijven zijn hierop georiënteerd.

Dit gebied kan verder opgedeeld worden in kleinere kavels vanaf 5.000 m2 en eventueel extra ontsluitingen krijgen, mocht dat nodig zijn. Bij de noordwestelijke entree van dit gebied is de mogelijkheid voor een “duurzaam brandstoffeneiland” opgenomen.

De eerste fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt plaats in de noordelijke kavelzones. De zuidzone van het bedrijventerrein wordt opvolgend ontwikkeld. Dit gebied kan in eerste instantie gebruikt worden voor bijvoorbeeld bestaande of nieuwe vormen van (tijdelijk) agrarisch gebruik en voedselvoorziening of tijdelijke natuurontwikkeling. Bestaande landschapselementen kunnen deels nog tijdelijk behouden blijven.

Als uit de vraag van bedrijven blijkt dat de zuidzone nodig is dan wordt ook deze kavelzone hiervoor in gebruik genomen. De landschappelijke omkadering, ook van de zuidzone, wordt wel al in de vroege ontwikkelfase van het bedrijventerrein gerealiseerd.



Afbeelding 3.7 Stedenbouwkundig en landschapsplan Heesch West

Open en toegankelijk bedrijventerrein
Heesch West is nadrukkelijk geen anoniem, naar binnen gekeerd, afgesloten terrein exclusief voor bedrijven. Het is een overzichtelijk en toegankelijk gebied, uitnodigend voor bedrijven, haar werknemers, klanten én voor recreanten en omgeving.

Ontsluiting
Heesch west is georiënteerd op de A59 en verbonden via de afritten Nuland/Vinkel in het oosten en Oss/Heesch-West in het westen. Tussen deze afritten komt parallel aan de A59 de ontsluiting van Heesch West. Dat gebeurt deels over bestaand tracé en te versterken tracé en deels over nieuw aan te leggen tracé. Dit is de entree van Heesch West. Deze ontsluitingsstructuur zorgt ervoor dat er zo min mogelijk mening is tussen vrachtverkeer van de A59 en Heesch West enerzijds en verkeer in de omgeving anderzijds. Het snelle auto- en vrachtverkeer wordt gescheiden van langzamere verkeersdeelnemers zoals landbouw- en fietsverkeer; voor alle vervoervormen wordt gezorgd voor optimale, veilige routes. De belasting van het regionaal verkeersnetwerk wordt zoveel mogelijk beperkt met een zo direct mogelijk afwikkeling van auto- en vrachtverkeer naar de nabije op-/afritten bij Nuland en Oss/ Heesch-West en verder door bijvoorbeeld een vrachtwagenverbod op de Weerscheut.

De zuidelijke af-/toerit op de A59 bij Nuland wordt aangepast, waarmee een directe route tussen inkomend verkeer uit de richting 's-Hertogenbosch en het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Dit ontlast de Van Rijckevorselweg.
Bij de afrit Oss/Heesch-West wordt in samenhang met een nieuwe parallel aan de A59 gelegen verbindingsweg het kruispunt aangepast met toegevoegde rijbanen om de afslaande bewegingen goed vorm te geven. De westelijk en oostelijke maatregelen voor de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zijn ook efficiënt voor algemeen regionaal verkeer. Dit leidt bijvoorbeeld op de bestaande Bosschebaan bij de entree van Heesch en op de Rijksweg-noord bij Nuland tot afname van bestaand regionaal verkeer.
Het verkeer naar de bedrijven langs de westzijde van de Cereslaan krijgt een naar het zuiden toe verlegde toegang. De aanhaking tussen de Bosschebaan en de nieuwe noordelijke weg gebeurt via een rotonde. Verder komt er een rotonde met een onderdoorgang voor de fiets bij de Weerscheut ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg en de huidige tunnel onder de A59. Op deze manier zijn er voor de verschillende verkeersdeelnemers veilige en vlotte doorgaande routes.
In de afbeeldingen hiernaast is te zien hoe dat er uit ziet.


Afbeelding 3.8a Afrit Nuland/ Vinkel


Afbeelding 3.8 b Voorrangsplein Weerscheut


Afbeelding 3.8 c Rotonde aansluiting vernieuwde Bosschebaan


Afbeelding 3.8 d Afrit Oss/Heesch West

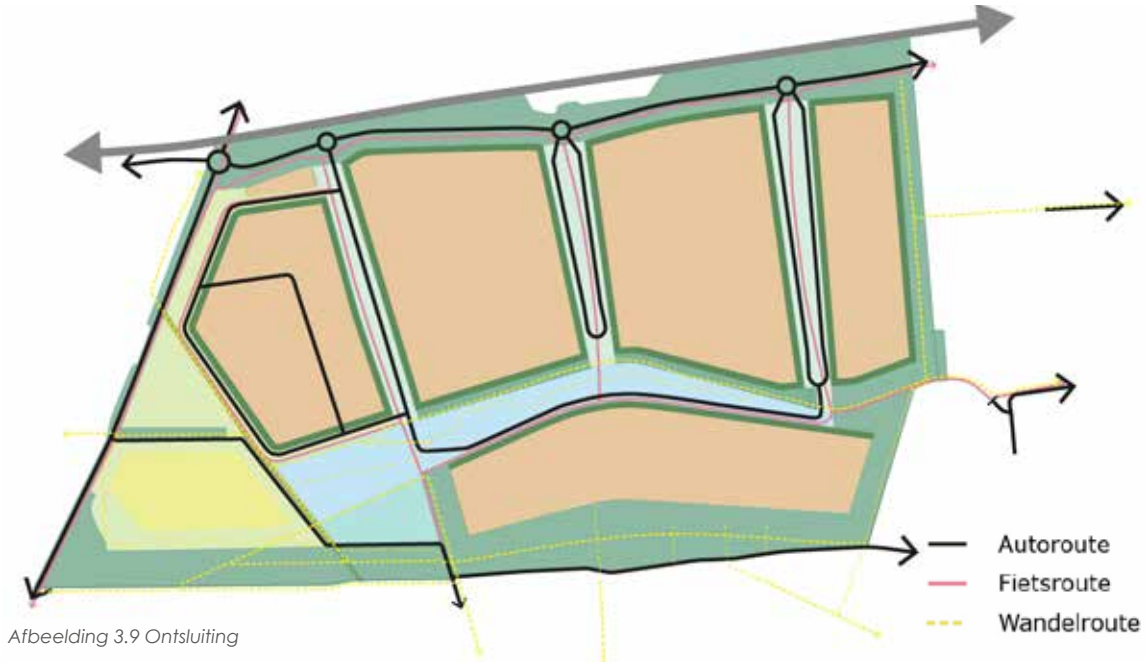
Er zijn, anders dan de aansluitingen naar de Boschebaan vanuit het bedrijventerrein geen directe aansluitingen voor auto's en vrachtverkeer met de directe omgeving. Dit met het oog op verkeersveiligheid, het voorkomen van belasting op de omgeving en het goed kunnen functioneren van het bedrijventerrein. De ontsluiting op het terrein zelf kan meegroeien met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Vanaf het noorden lopen drie wegen (Parksingels) in zuidelijke richting het gebied in waaraan de bedrijven liggen. Ze zijn georiënteerd en ontsloten op deze wegen. Deze Parksingels functioneren zelfstandig.

In een latere fase worden ze, als dat nodig is, aan de zuidzijde met elkaar verbonden. De meest westelijk gelegen bedrijvenzone (direct naast de Koksteeg) heeft een eigen ontsluiting. Het verkeer kan in twee richtingen rijden en gaat buitenom de percelen. Afhankelijk van de uitgifte van percelen is het mogelijk dat in de westzone een interne ontsluiting van dit deelgebied wordt gerealiseerd.

De twee oostelijk gelegen ontsluitingen zijn ingericht volgens het principe van de paperclip. Kenmerken zijn een veilige route, eenrichtingverkeer, een kwalitatief hoogwaardige groene parkzone tussen de wegen en geen ruimte tot wildparkeren.

In de huidige situatie wordt de Koksteeg gebruikt als locale verkeersontsluiting. In de westelijke parkzone ten noorden van de Ruitersdam wordt een vervangende route aangelegd (min of meer in een diagonaal vanaf de Koksteeg tot aan de Weescheut) die deze rijbeweging mogelijk blijft maken. Agrarisch verkeer kan hier ook gebruik van maken.

Er zijn veilige, vrijliggende en comfortabele fietsroutes naar en op het bedrijventerrein. Dit maakt regionaal fietsverkeer mogelijk en stimuleert werknemers om met de fiets te gaan. De route vanaf 's-Hertogenbosch naar Heesch West volgt bestaande tracés aan de noordzijde van de A59 en gaat dan ter hoogte van de Weerscheut onder de tunnel en onder de nieuwe rotonde door naar de zuidzijde van de A59. Hier gaat de fietsroute verder langs Heesch West. Dit gaat via een nieuw aan te leggen fietspad parallel aan de nieuwe ontsluitingsstructuur naar Oss en Heesch. Ook op het bedrijventerrein zijn vrijliggende en veilige fietsroutes om de bedrijven te bereiken. Deze zijn daarnaast geschikt voor recreatief medegebruik. De Koksteeg en Raktstraat op het bedrijventerrein worden ingezet als fietsroutes. De bestaande Koksteeg blijft als



Afbeelding 3.9 Ontsluiting

doorgaande structuur met bestaande bomen behouden en wordt getransformeerd tot fietsroute. Het verlengde van de Raktstraat tot aan de Koksteeg bestaat uit twee type routes. Een doorgaande functionele fietsroute langs de bedrijven aan de zuidzijde en een recreatieve halfverharde route langs het parkhart aan de noordzijde. De routes staan zoveel mogelijk in verbinding met de omgeving zodat interessante netwerken ontstaan.
Voetgangers kunnen op gras- en zandpaden in het gebied wandelen en ommetjes maken. Zie hiervoor ook het landschapsplan. De bestaande buslijn van 's-Hertogenbosch naar Grave heeft twee haltes ter hoogte van Heesch West.
Door het creëren van comfortabele routes en veilige oversteekplaatsen naar Heesch West is het terrein ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Zichtlocatie

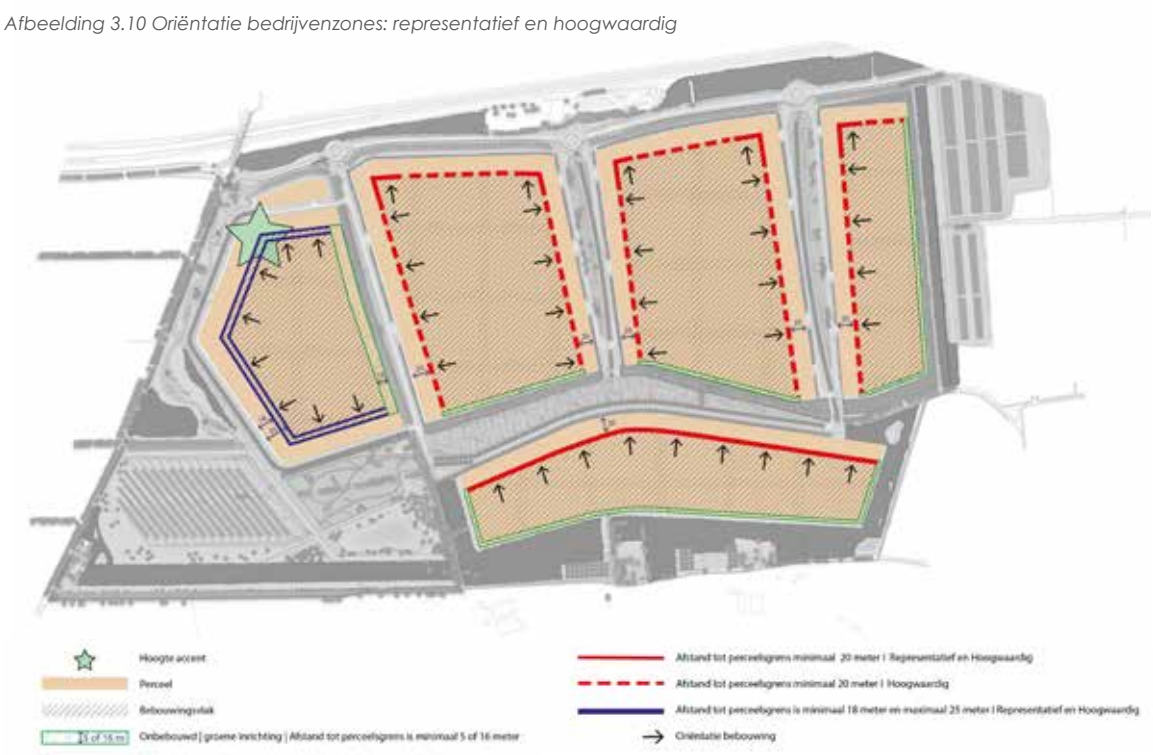
Het terrein ligt langs de A59 maar is geen typische zichtlocatie. Tussen de A59 en het bedrijventerrein ligt een brede bosstrook die op een aantal plekken een doorkijk biedt. Deze strook is grotendeels eigendom van Rijkswaterstaat en maakt onderdeel uit van de groene uitstraling van het bedrijventerrein. In de verkaveling van het terrein is hier rekening mee gehouden.

De westzone van het terrein is wel een open zichtlocatie. De snelweg ligt hier op het niveau van het landschap. Dat is aan allebei de kanten van de weg open. Het is van nature een natter gebied. Het bedrijventerrein presenteert zich hier. Dit is juist een plek om het duurzame karakter te laten zien van zowel de bedrijven als het terrein. In de zuidwest flank ligt een grote parkzone met een landschappelijk ingepast zonnepark. In de noordwesthoek komt een hoogte accent in de bebouwing om het bedrijventerrein te markeren. Aan de noordzijde van de entree is er ook ruimte voor een duurzaam brandstoffenpunt.

Oriëntatie en Presentatie

Het bedrijfsterrein is opgedeeld in verschillende delen: westzone, midden-oostzone en zuidzone.
De bebouwing in de westzone is naar buiten toe gericht en heeft een sterk representatief

Afbeelding 3.10 Oriëntatie bedrijvenzones: representatief en hoogwaardig



en hoogwaardig karakter. Hier vormt de bedrijfsbebouwing het visitekaartje van het bedrijfsterrein. De bebouwing in de midden en oostzone is vooral gericht op de Parksingels. De Bosschebaan vormt daarbij de hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein. De bebouwing die aan de Bosschebaan staat vormt ook het beeld van de entree tot de Parksingels. Om die reden worden hier eisen gesteld aan een representatieve hoekbebouwing waarbij de gevel aan de Parksingel wel de voornaamste is. De bebouwing aan de singels zelf zijn minder op de omgeving gericht maar moeten aan de straatzijde wel een hoogwaardige karakter hebben.

De bebouwing aan de zuidzone is gericht op de centrale parkzone en draagt bij aan het beeld en de beleving van het park. Ook deze bebouwing heeft daarom een representatief en hoogwaardig karakter.

Om een goede overgang te realiseren van het openbaar gebied naar de bedrijfspercelen is een onderscheid gemaakt tussen de achterkant van percelen aan de Koksteeg en de andere percelen die met een zij- of achterkant liggen aan een houtwal of een bosachtige inrichting. De westelijke bebouwing aan de Koksteeg staat op een grotere afstand tot het openbaar gebied en heeft ook een groene inrichting. Dit omdat de Koksteeg een oude route is maar ook een ontsluiting aan een parksingel is. Een groene overgang tussen openbaar gebied en bedrijfsperceel is van belang voor het beeld van de Koksteeg en de Parksingel.

Overigens geldt voor alle bedrijfspercelen een zorgvuldig vormgegeven overgang naar het openbaar gebied.

Beeldkwaliteit

Een nadere uitwerking van de beoogde beeldkwaliteit is opgenomen in H4. Daarin wordt de ambitie beschreven van de verschillen zones. Daarbij komt de positionering van de gevels aan bod, de hoogte, de oriëntatie en de uitstraling van de gebouwen. Daarnaast zijn algemene aspecten van bebouwing en inrichting weergegeven zoals inrichting buitenterrein en parkeren, erfafscheiding, reclame en opslag.

3.3 Circulair landschapspark

Het circulair landschapspark op Heesch West is uniek. Het aandeel landschap op dit bedrijventerrein is naar verhouding met meer traditionele bedrijventerreinen bijzonder hoog.

Afbeelding 3.12 Circulair landschapspark



Dit park brengt waardevolle landschappelijke, natuurlijke, recreatieve en circulaire kwaliteiten in dit gebied. Het landschapsplan is direct verbonden aan het Circulair Kwaliteitsplan en als rapport opgenomen. Voor de uitgebreide gebiedsanalyse en planbeschrijving wordt verwezen naar dit landschapsplan.
Het circulair landschapspark bestaat uit verschillende onderdelen die samen een robuuste groenstructuur vormen. Deze brengt ordening in het bedrijventerrein aan en vormt de drager van het gebied. Het is een natuurlijke tegenhanger van de grootschalige bedrijven. Het groen draagt bij aan een meer vriendelijke, toegankelijke en ontspannen uitstraling. Zo komt er balans in het gebied, een menselijke maat (bomen en struiken zijn herkenbare elementen) en mogelijkheden voor oriëntatie op het terrein. De robuuste groenstructuur is een kwaliteitsimpuls op het bedrijventerrein zelf maar ook voor de omgeving. Het betreft een ook op de omgevingskwaliteiten afgestemd nieuw netwerk met natuurlijk groen en duidelijke ecologische kwaliteiten, betekent een verbetering van de biodiversiteit en het leefgebied van flora en fauna.

Elk bedrijf komt aan de robuuste groenstructuur te liggen. Dat maakt dit bedrijventerrein in ruimtelijk en duurzaam opzicht anders dan andere terreinen. Voor de deur van elk bedrijf ligt een kwalitatief hoogwaardige landschapspark. We dagen de bedrijven uit om daar meerwaarde aan toe te voegen. Bijvoorbeeld
door op eigen terrein groen aan te leggen dat past bij het groen in de openbare ruimte. Dit circulair kwaliteitsplan geeft de richting aan.

Het circulair landschapspark is opgebouwd uit bestaande en nieuw toe te voegen landschappelijke structuren. Het huidige landschap heeft weinig elementen met cultuurhistorische waarden. De ruilverkaveling heeft het land schap genivelleerd.
De bestaande waardevolle landschappelijke lijnen Raktstraat en Koksteeg en een aantal kleinere elementen, zoals een klein bos aan de Weerscheut en een landbouwpad, dat loopt vanaf de Koksteeg richting Weerscheut, zijn integraal opgenomen in het circulair landschapspark. Ze zijn onderdeel van het landschapspark, hebben een nieuwe betekenis gekregen en geven structuur aan het stedenbouwkundig plan. Daardoor blijven ze beleefbaar en maken ze onderdeel uit van het landschap en de omgeving en wordt de ontginningsgeschiedenis afleesbaar gemaakt.
Het bedrijventerrein wordt ingekaderd door de Ruitersdam met haar houtopstanden en in het verlengde daarvan de Zoggelsestraat, de laanbeplanting aan de Weerscheut, de Bosschebaan met haar bosschages parallel aan de A59 en de watergang aan de oostzijde. Ze maken onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het terrein. De bestaande structuren worden in belangrijke mate behouden en versterkt met (opgaande) groenstructuren.
Het bedrijventerrein krijgt robuuste randen die passen bij het landschap. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de omgeving.
Ter hoogte van de Zoggelsestraat komt een bosachtig gebied met open plekken. Dat sluit aan bij de karakteristieke kamerstructuur van deze straat. Een drietal bestaande percelen wordt geïntegreerd in deze zone. Aan de noordzijde is de dichte beplanting tussen de A59 en de Bosschebaan bepalend. Deze ontneemt het zicht op het bedrijventerrein voor een groot deel.

3.4 Recreatie

Heesch West is een bedrijvenpark en landschapspark ineen. Het heeft daardoor een bijzondere uitstraling, sfeer en recreatieve waarde, voor werknemers in het gebied, maar ook voor passanten en recreanten.
Het landschapspark is toegankelijk via een fietspadennetwerk dat verbonden is met de omgeving. In het park zelf liggen struinpaden. Het robuuste en “wilde” karakter van het park maakt het geschikt voor activiteiten

als bootcamp, buitenfitness en andere buitenactiviteiten. En natuurlijk kan er gefietst en gewandeld worden. Op ontdekkingstocht door de natuur. De Koksteeg, de Parksingels en de Raktstraat verbinden de routes binnen en buiten het landschapspark. De Ruitersdam is onderdeel van de lange afstandswandelroute het Marikenpad. De Koksteeg zelf is ook onderdeel van de fietsknooppuntenroute en ligt tussen knooppunt 31 (Geffen) en 72 (Berkt). De Weerscheut, Bosschebaan en de Rijksweg maken onderdeel uit van het regionaal fietsnetwerk.

3.5 Waterhuishouding

De waterstructuur in het gebied is verweven in de groene robuuste structuur. Belangrijk in het plan is de scheiding tussen het regionale en lokale watersysteem. Lokaal water wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Het water wordt ingezet voor zoveel mogelijk natuurwaardes, als natuurvriendelijke oevers of plasdras zones.

Regenwater

Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein en geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd. Dat gebeurt in de wadi' s in de noord-zuid gerichte Parksingels. Het komt daarna uit in het parkhart en kan daarna (weer) vertraagd afgevoerd worden in westelijke richting naar de westelijke parkzone. Het water wordt zolang mogelijk vastgehouden in het gebied. Het systeem is flexibel en kan extreme droge en natte periodes goed opvangen.

Vuilwater

Vuil huishoudelijk water wordt via bestaande rioolwatersystemen afgevoerd naar een RWZI. Dat is mogelijk omdat het gaat om kleine hoeveelheden. Als in afstemming met het Waterschap wordt vastgesteld dat door een doelmatige lokale zuivering de waterkwaliteit ook goed te borgen is, dan wordt mogelijk een lokale waterzuivering toegepast. Dat geldt niet voor proceswater. Het gaat dan om grotere hoeveelheden water met een specifieke vervuiling. Bedrijven die hiervoor verantwoordelijk zijn, hebben zelf de meeste kennis hoe dit aan te pakken en binnen de bedrijfsprocessen mogelijk het te gebruiken of zelfstandig te zuiveren.

Parallelbreuk Peelrandbreuk

In verband met zijbreuken van de Peelrandbreuk zijn in het plangebied wijstverschijnselen in de vorm van nattere zones aanwezig. Dit betreft kwelwater.
In het landschapsplan wordt met de aanleg van enkele natuurvennen op plekken waar kwel zich manifesteert de breuklijn meer zichtbaar gemaakt en benut voor natuurontwikkeling.

3.6 Klimaatadaptatie

De meeste bedrijventerreinen zijn slecht toegerust op het klimaat. Hittestress en overvloedig hemelwater zijn vaak lastige elementen
om op te lossen op bedrijventerreinen. Bij Heesch West is dat anders. Een grootschalig landschapspark dat in het gehele gebied doordringt zorgt voor koelte in hete zomers en ruimte om de droge en natte perioden te reguleren. Niet alleen voor Heesch West, maar ook voor de omgeving. Het hele watersysteem in de regio kan robuuster worden.
Het totale landschapspark, inclusief de singels, levert een substantiële bijdrage aan de klimaatadaptatie van zowel Heesch West als en een deel van de regio. Er is voldoende ruimte in de groen/blauwe parkstructuur om grote regenpieken op te vangen. Dit biedt koelte en ruimte voor extra waterberging.
In het parkhart en de Parksingels kan de waterstand variëren.

Water

Als we inzoomen op het uitgeefbaar gebied zien we dat het niet noodzakelijk is om dit gebied helemaal te verharden. Ook op de bedrijfskavels is het mogelijk om groen aan te brengen, water te infiltreren of op te vangen en vertraagd af te voeren. In bijgaand schema is te zien dat het percentage verharding 63% is en het percentage groen 37%. In vergelijking met andere bedrijventerreinen is dat al een heel positieve verhouding. Als je kijkt naar het klimaat moet het nog beter.

Niet alle verharding hoeft zo hard te zijn dat er geen water meer doorheen kan. Onder parkeerplaatsen bijvoorbeeld kan halfverharding worden toegepast. Daardoor kan het water in de bodem infiltreren en langer in het gebied vastgehouden worden. Door het parkeren aan de voorzijde van de bedrijventerreinen te situeren (aan de kant van het landschapspark) kan hiermee een verbinding gemaakt worden. Een reinigingsfilter vangt de vervuiling op en het schone hemelwater kan bij extreme regen buien het landschapspark in.

Door slim de benodigde functionaliteiten van het terrein te combineren met wateropvang ontstaat een klimaatrobuust systeem.

Bij logitieke bedrijven loopt het terrein iets af naar beneden bij de laaddeuren. Op die plek kan regenwater verzameld worden, bijvoorbeeld bij piekbuien. Alleen het bovenste deel van dit water is vervuild. Dat kan afgevangen worden en gereinigd. De rest is schoon hemelwater
en kan via de uitgebreide wadistructuur in het landschapspark langzaam de bodem inzakken.
De daken van de gebouwen vormen ook een enorm verhardingsoppervlak. Hiervoor kan dezelfde manier van denken worden toegepast. Voor een gebouw is water doorlaten uiteraard niet aan de orde. Wel kan de piekbelasting van een flinke regenbui gedoseerd worden in tijd en in locatie door daarin te sturen met de vormgeving van het dak. Met slimme afschotten wordt water op de juiste plaats verzameld, zodat het op een gunstige plek in het landschapspark terecht kan komen. Het water kan vertraagd afgevoerd worden door ingenieuze vertragingsroutes op het dak, langs de gevels of met een groen dak. Het bergingsvermogen van een groen dak is beperkt.

Hittestress

Het landschapspark heeft een dusdanige omvang en structuur dat het flink meehelpt om de hitte tegen te gaan. De kavelzones grenzen aan het landschapspark. De temperatuur in het gebied is daardoor lager in de hete maanden. Er is schaduw van de bomen, houtwallen en bosstroken. De grote wateroppervlaktes geven koelte af.
Bij hittestress is het interessant om niet alleen te kijken naar het klimaat buiten, maar ook naar het klimaat binnen in de bedrijven. Door een slimme combinatie van constructies, materialen en installaties kan dat zo optimaal mogelijk worden ingericht.

To the point

Het regionale bedrijventerrein heeft een zelfstandige positie en ligt niet aan de rand van een dorp of stad. Er wordt een eigen, duurzaam karakter gecreëerd. Heesch West is grootschalig en flexibel opgezet met een open en toegankelijke uitstraling: het is niet alleen voor bedrijven, maar bijvoorbeeld ook voor recreanten.
Het is geen typische zichtlocatie door de groene strook rond het terrein.
Het kent een uniek, relatief groot circulair landschapspark dat ook mogelijkheden voor wateropvang en recreatie biedt.
Parkeren gebeurt bij de bedrijven op het eigen terrein. Heesch West is georiënteerd op de snelweg A59.

H4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie



Een belangrijke ambitie van de Gemeenschappelijke Regeling is dat Heesch West het meest duurzame bedrijventerrein van Noord Brabant is. Dat uit zich op allerlei manieren. Onder andere in het waterbeheer, duurzame energieopwekking en de inrichting van het openbaargebied en het landschapspark. De beeldkwaliteit van het openbare gebied en het landschapspark zijn uitgewerkt in het landschapsplan Heesch West. Ook afspraken over de beeldkwaliteit van kavels en gebouwen zijn nodig om een aantrekkelijk werklandschap te maken waarin het prettig werken en recreëren is en die meerwaarde biedt voor het bedrijventerrein en de omgeving.



Afbeelding 4.1 Vogelvlucht Heesch West

Een belangrijk verschil met een traditioneel beeldkwaliteitsplan is dat dit een circulair kwaliteitsplan is. De beeldkwaliteit geeft uitdrukking aan de circulaire ambitie. Bovendien beperkt het zich niet tot alleen ruimtelijke en duurzame ambities voor gebouwen en openbare ruimte. Het gaat ook over bijvoorbeeld de circulaire aspecten van de bedrijfsvoering en inrichting van het bedrijfsperceel. Het nationaal beleid 2030 is daarbij het referentiekader, zoals bijvoorbeeld het grondstoffenakkoord, aandeel duurzame energie 70%, klimaatadaptief bouwen en duurzame mobiliteit. Deze ambities stellen we nu al zoveel mogelijk als uitgangspunt. Sommige van die doelen kunnen nu al worden behaald of soms nog meer, andere ambities worden in elk geval zoveel mogelijk bevorderd. De bijbehorende oplossingen zijn soms nog volop in ontwikkeling. Om ruimte te geven aan vernieuwende oplossingen worden in dit circulair kwaliteitsplan vooral de ambities benoemd en worden er inspiratiebeelden gegeven. De filosofie van Heesch West is om samen, overheden, marktpartijen en omgeving, in co-creatie tot toekomstbestendige oplossingen te komen die passen bij de ambities.

Bij de beeldkwaliteit onderscheiden we de beeldkwaliteit in de openbare ruimte –waaronder het landschapspark en de ontsluitingsstructuur buiten het bedrijventerrein- en de beeldkwaliteit op de kavelzones. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het landschapsplan wordt in het landschapsplan besproken. Op kavel en gebouwniveau wordt een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteit op de zichtlocaties in de westzone en de zuidzone en de overige kavelzones. De beeldkwaliteit op de kavel en in het openbaar gebied van de westzone en de zuidzone is een belangrijke drager voor de uitstraling van Heesch West. Dat betekent dat in deze gebieden veel meer wordt gevraagd van de kwaliteit van de ruimtelijke uitstraling naast de duurzaamheid. In de overige kavelzones wordt de beeldkwaliteit meer op hoofdlijnen geregeld. Belangrijk is dat de ruimtelijke uitstraling hier een gezicht geeft aan duurzame ontwikkeling en circulaire economie. Noodzakelijk voor de ruimtelijke uitstraling is bijvoorbeeld rust in het kleurgebruik en de positie van de gebouwen op het perceel en in zijn omgeving.

Op de zichtlocatie, ten westen van de Koksteeg, is oriëntatie en ligging van de bebouwing van belang, evenals een bepaalde massavorming, erfafscheiding, positie van het parkeren en eventuele opslag op het terrein. Hier wordt letterlijk het aantrekkelijke gezicht van het bedrijventerrein gemaakt. In de openbare ruimte wordt gekozen voor inheemse beplanting, robuuste groen- en waterstructuren die geïnspireerd zijn op de beplantingsstroken die er in het huidige gebied aanwezig zijn en in veel gevallen worden behouden en versterkt.

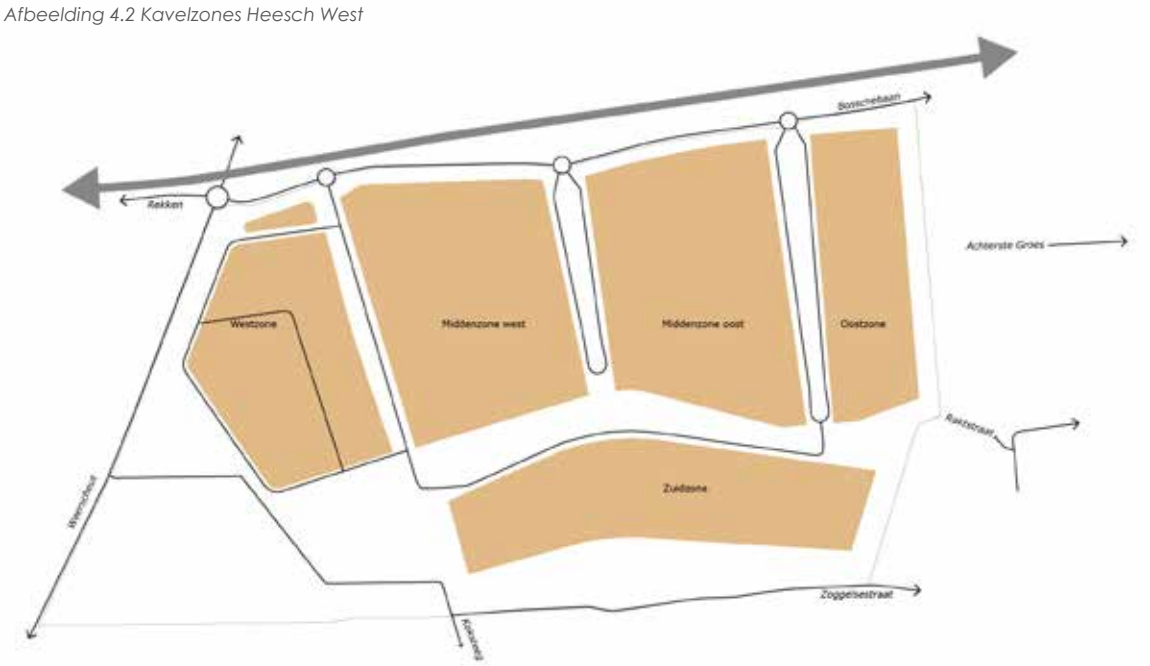
In de ontsluitingsstructuur ligt het accent op een rustige ligging in het landschap met zo min mogelijk verstoringen in de ruimtelijke beleving in het wijde landschap. Bijvoorbeeld door juist niet te kiezen voor hoge lantaarnpalen die de loop van de weg in het landschap nadrukkelijk markeren. Hierna wordt de beeldkwaliteit en duurzaamheid per deelgebied beschreven.

4.1. Stedenbouwkundige opzet

Indeling in zones

De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein deelt het gebied op in vijf kavelzones (westzone, middenzone west, middenzone oost, oostzone en zuidzone). Deze zones worden door het landschap ingekaderd met robuuste groen randen. De westzone wordt ontsloten vanaf de buitenzijde van het

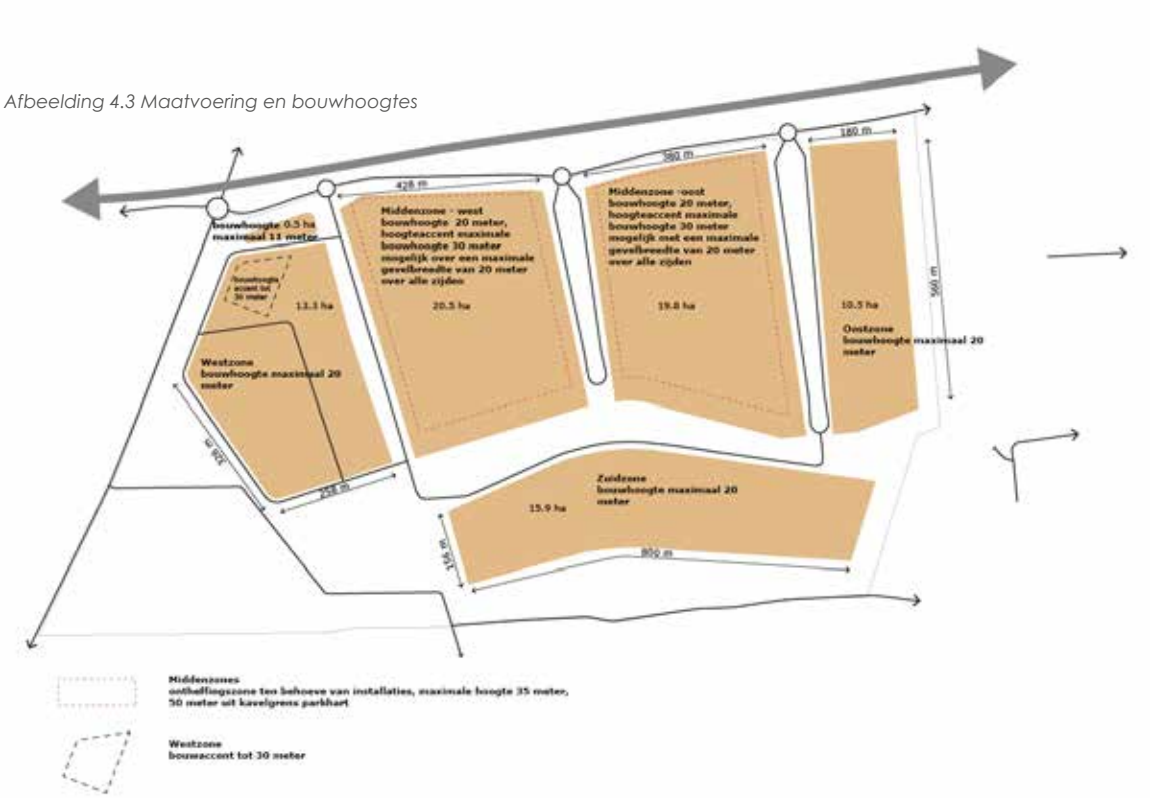
Afbeelding 4.2 Kavelzones Heesch West



gebied. De Parksingels ontsluiten de zones vanaf de Bosschebaan. Centraal in het gebied ligt het Parkhart.
De westzone grenst aan het open buitengebied en is vanaf de autosnelweg zichtbaar. Daarmee vormt dit gebied een zichtlocatie. In het gebied kunnen ook kleinere percelen uitgegeven worden. Om deze percelen te bereiken kan een interne route door de westzone gerealiseerd worden. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Koksteeg. De Koksteeg vormt van oudsher een landelijke historische verbinding.

De middenzones en de oostzone grenzen aan de noordzijde aan de Bosschebaan en aan de zuidzijde aan het Parkhart. De oostzone ligt met de achterzijde aan een houtwal met daarachter het zonnepark van de Achterste Groes. De zuidzone ligt aan het Parkhart en wordt aan de achterzijde ingesloten door een robuuste bosstrook. Deze zone wordt eveneens ontsloten vanaf de Parksingels.

Afbeelding 4.3 Maatvoering en bouwhoogtes



Bebouwing en presentatie
Voor de hoogte van bebouwing is een evenwicht gezocht in de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en de optimale bedrijfsmatige inrichting van de bebouwing. Dat heeft er toe geleid dat de bouwhoogte aan de randen (in de west- oost- en zuidzone) een maximale bouwhoogte hebben van 20 meter. In het middengebied is een bouwhoogte mogelijk tot 25 meter.

In afwijking daarop is het mogelijk om in de noordwest hoek van de westzone bebouwing op te richten tot 30 meter (zie afbeelding 4.3). Een hogere bebouwing is daar gewenst om de herkenbaarheid en de uitstraling van het bedrijventerrein Heesch West te vergroten. Om de ruimtelijke uitstraling van deze locatie voldoende tot zijn recht te laten komen wordt hier een minimale bouwhoogte aangehouden van 20 meter.

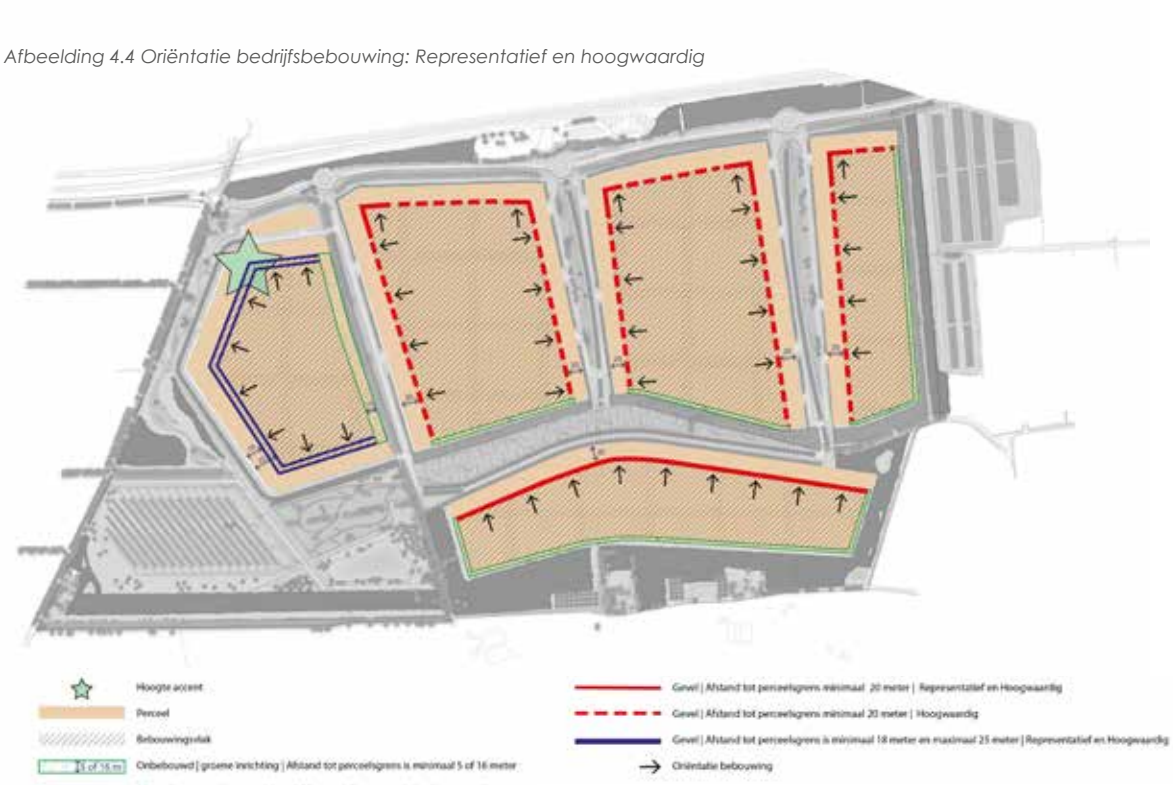
Voor de middenzone-oost en middenzone-west geldt eveneens een mogelijkheid om tot een hogere bouwhoogte te komen. Als het vanuit bedrijfsmatig processen nodig is om tot een hogere bouwhoogte te komen, dan is dit mogelijk tot maximaal 30 meter, over een maximale gevelbreedte van 20

meter aan alle zijden. Waarschijnlijk is dat een eventueel hoogteaccent verder terugligt van de voorgevel. Daardoor zal deze vanuit het openbaar gebied visueel minder aanwezig zijn. Wanneer aan de parkhartzijde een hogere bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft dit wel impact op het zicht vanuit het park. Om die reden kunnen er aanvullende eisen worden gesteld aan de architectuur en de uitstraling van de bebouwing.

Eveneens is het in dezelfde middenzones mogelijk om ten behoeve van installaties een bouwhoogte te realiseren van 35 meter. Dit is echter niet mogelijk binnen een afstand van 50 meter tot de parkzone, vanwege het zicht vanuit het park. Op afbeelding 4.3 zijn de reguliere bouwhoogtes aangegeven.

Voor het presentatieniveau is een onderscheid gemaakt tussen bedrijfslocaties met een representatief karakter en locaties die minder representatief zijn. Daarbij is de zichtlocatie in de westzone het belangrijkst. Hier toont het bedrijventerrein zich naar de omgeving. Om die reden is het ook mogelijk om een hoger gebouw te realiseren. De bebouwing maakt het bedrijventerrein herkenbaar en zal de bebouwing het duurzame karakter van het bedrijventerrein benadrukken. Omdat de bebouwing al van verre zichtbaar is worden

Afbeelding 4.4 Oriëntatie bedrijfsbebouwing: Representatief en hoogwaardig



hier hogere esthetische eisen gesteld dan op het overige bedrijfsterrein. De zichtlocatie heeft het hoogste representatieve karakter en kent een hoogwaardige architectuur.

Naast de zichtlocatie zijn op het bedrijventerrein meer straatwanden waarvoor een representatief karakter wordt gevraagd. Het zijn de locaties die van invloed zijn op het beeld van het bedrijventerrein. Concreet zijn dit de gevels die aan het landschapspark liggen en daarbij in het zicht zijn en de gevels die de entree vormen tot de Parksingels (zie afbeelding 4.4).

Van alle gevels op Heesch West wordt verwacht dat het beeld hoogwaardig is. Aan gevels die ingebed zijn in een groene omgeving (houtwal

of bosstrook) worden geen eisen gesteld.
Het volgende onderscheid kan gemaakt worden tussen 'representatief en hoogwaardig' en 'hoogwaardig'.
Zone Representatief en hoogwaardig

- De bebouwing richt zich op de omgeving het aspect duurzaamheid moet duidelijk zichtbaar in het ontwerp.;
- De bedrijven zijn met de voorzijde georiënteerd op het openbaar gebied. Daaraan liggen ook de meest publieke ruimtes van het bedrijf;
- Op hoeksituaties is sprake van representatieve uitstraling naar beide zijden;
- Hier worden eisen gesteld aan massa-opbouw, situering, duurzame uitstraling, circulariteit en kleurstelling;
- De inrichting van het voorterrein van het bedrijfsperceel draagt bij aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein. Deze sluit aan bij de inrichting van het openbaar gebied.

Zone Hoogwaardig

- De oriëntatie van de bebouwing ligt op de doorgetrokken lijn;
- De bebouwing richt zicht op de singels;
- bedrijven aan de Parksingels ontsluiten ook op de singel;
- Er worden geen eisen gesteld aan massaopbouw en geleding, wel worden eisen gesteld aan duurzaamheid, circulariteit en kleurstelling;
- De inrichting van het voorterrein van het bedrijfsperceel draagt bij aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein. Deze sluit aan bij de inrichting van het openbaar gebied.

De nadere bepaling van de bovengenoemde aspecten voor de "zone representatief en hoogwaardig" en de "zone hoogwaardig" is verder uitgewerkt in de volgende paragrafen van dit hoofdstuk 4. De aspecten bebouwing en presentatie zijn ook benoemd in het voorafgaande van paragraaf 4.1.

4.2 Beeldkwaliteit westzone

Positie, hoogte, oriëntatie en uitstraling gebouwen

- Voor de representativiteit van de zichtlocatie is het van belang dat de hoofdgebouwen op gelijke afstand tot de ontsluiting staan, dat ze georiënteerd zijn op deze ontsluiting en dat ze dichtbij de ontsluiting staan (minimaal 18 en maximaal 25 meter uit de perceelsgrens). Het eerste gebouw dat gebouwd wordt bepaalt de precieze ligging van deze bebouwingslijn.
- Bij hoeklocaties geldt dat de oriëntatie aan de westzijde voorrang heeft en dat de oriëntatie op de andere zijde niet hoeft te voldoen aan genoemde afstand hierboven.
- De bebouwing heeft een representatieve, hoogwaardige uitstraling en presenteert zich als een stevige bouwmassa op de zichtlocatie. Het aspect duurzaamheid moet duidelijk zichtbaar in het ontwerp verwerkt zijn.
- Hoogte-accent is gewenst op de hoek bij A59 die het bedrijventerrein markeert. Maximale hoogte van dit accent is 30 meter. Minimale hoogte is 20 meter. Het gebied waar dit geldt is aangegeven met een vlak op de verbeelding. Deze hoogtes gelden voor tenminste 1 gebouw. Andere gebouwen binnen dit vlak hoeven overigens niet aan deze eisen te voldoen. Wanneer binnen de zone meer gebouwen komen moet sprake zijn van een evenwichtig beeld.
- De minimale afstand tot de zijwaartse en achterste perceelsgrens is 5 meter.

Kleurstelling en (duurzame) materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijstinten en/of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.





Afbeelding 4.5 inspiratie – referentie bebouwing zichtlocatie

- De kleuren van laaddeuren zijn terughoudend en harmoniëren goed bij de midden-grijstinten van de gevel.
- Andere kleuren zijn toegestaan als ondergeschikt kleuraccent in de gevel. Met ondergeschikt wordt ook echt ondergeschikt bedoeld. Dus maximaal 10% van het geveloppervlak.
- Gevels bekleed met een vorm van zonnepanelen of andere energieopwekking zijn eveneens toegestaan.
- Ook een houten gevel of geveldelen is voorstelbaar zolang er sprake is van duurzaam houtgebruik.
- De vijfde gevel, het dak moet een duurzame functie hebben. Uitgangspunt is dat minimaal 80% van het totale dakoppervlak wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken. De dakconstructie moet hiervoor geschikt zijn. Bijvoorbeeld voor zonnepanelen, groendak, wateropvang of andere duurzame oplossingen.
- De ambitie is toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied of de regio van de woningen en schuren die afgebroken worden. Eventuele afwijking moet worden gemotiveerd.

4.3 Beeldkwaliteit midden- oost- en zuidzone

Positie, hoogte, oriëntatie en uitstraling gebouwen

- De gebouwen staan op minimaal 20 meter van de voorste perceelsgrens. De 20 meter bebouwingsvrije ruimte is noodzakelijk om de waterbergingsopgave op eigen terrein te faciliteren in samenhang met naastgelegen bedrijven.
- In de middenzone-oost en de middenzone-west is een hoogteaccent: Per bedrijf mag er maximaal 1 gebouw(deel) 30 meter hoog worden. Dit gebouw(deel) heeft een maximale gevellengte van 20 meter aan alle zijden. Vanwege het zicht vanuit het park kunnen aanvullende eisen worden gesteld aan architectuur en uitstraling van de bebouwing.
- In de middenzone-oost en middenzone-west is ten behoeve van installaties plaatselijk een maximale hoogte van 35 meter mogelijk, met uitzondering van de percelen die binnen 50 meter uit de zijde van het parkhart liggen.
- De minimale afstand tot zijwaartse en achterste perceelsgrens is 5 meter.
- Gebouwen zijn georiënteerd op en ontsloten aan de Parksingels. De bebouwing moet representatief zijn.
- De bebouwing in de oostzone vormt







Afbeelding 4.6 Boven: referentiebeeld middenzones onder: referentie installatie, in architectuur openomen

zoveel mogelijk een aaneengesloten wand om geluid naar de omgeving te weren.
- Bij hoeksituaties is er sprake van een dubbel oriëntatie. Er is een oriëntatie zowel op de Parksingel als op de Bosschebaan en Raktstraat. Dit zijn de plekken waarop nadrukkelijk de circulaire kwaliteiten van Heesch West in de architectuur zichtbaar gemaakt moet worden.
- De bebouwing aan de Bosschebaan ligt aan de hoofdontsluiting. Deze bebouwing heeft een rustige stedelijke wand. Gezien de gevellengte kunnen er aanvullende eisen worden gesteld aan de geleding van de gevelwand.

Kleurstelling en (duurzame) materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijstinten en- of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.
- De kleuren van laaddeuren zijn terughoudend en harmoniëren goed bij de midden-grijstinten van de gevel.
- Andere kleuren zijn als ondergeschikt kleuraccent in de gevel. Met ondergeschikt wordt ook echt ondergeschikt bedoeld. Dus maximaal 10% van het geveloppervlak.
- Gevels bekleed met een vorm van zonnepanelen of andere energie-opwekking zijn eveneens toegestaan.
- Ook een houten gevel of geveldelen is voorstelbaar zolang er sprake is van duurzaam houtgebruik.
- De vijfde gevel, het dak moet een duurzame functie hebben. Uitgangspunt is dat minimaal 80% van het totale dakoppervlak wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken. De dakconstructie moet hiervoor geschikt zijn. Bijvoorbeeld voor zonnepanelen, groendak, wateropvang of andere duurzame oplossingen.
- De ambitie is toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied of de regio van de woningen en schuren die afgebroken worden. Eventuele afwijking moet worden gemotiveerd.

4.4 Beeldkwaliteit Zoggelsestraat en Koksteeg

De beeldkwaliteit van de kavels en het openbare gebied van de Zoggelsestraat en de Koksteeg wordt integraal beschreven in het landschapsplan. Dit omdat de bebouwingsmogelijkheden een sterke verwevenheid hebben met de landschappelijke inpassing van de percelen.



Afbeelding 4.7 Inspiratie bedrijven en verkaveling: 1. reclame geïntegreerd; 2. open spijlen hekwerk; 3. inspiratie duurzame gevels

4.5 Algemene aspecten van bebouwing en inrichting

Niet alleen de beeldkwaliteit van de gebouwen en de inrichting van het openbaar gebied bepaalt het beeld van het bedrijventerrein. Ook inrichtingsaspecten van de buitenruimte van het bedrijfsperceel draagt daar aan bij en ook meer ondergeschikte bouwdelen zijn van invloed op de uitstraling van Heesch West. De weergegeven aspecten zijn algemeen van aard en gelden voor alle zones.

Ondergeschikte bebouwing en bouwdelen zoals sprinklerinstallatie, dakinstallatie en stallingsruimte

- Sprinklertanks worden zodanig gepositioneerd dat deze niet vanaf de openbare weg te zien zijn. Mocht dit vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet mogelijk zijn moeten deze worden opgenomen in de architectuur of kan er eventueel een bijzondere betekenis aan worden gegeven.
- Dakinstallaties, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen worden zodanig geplaatst dat deze vanuit de omgeving zo min mogelijk zichtbaar zijn.
- Geen losse, nergens mee samenhangende pijpen, buizen etc.
- Fietsenstalling maken onderdeel uit van de hoofdmassa. Wanneer dit vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet mogelijk is kan ontheffing worden verleend. Deze stallingen moeten dan een duurzaam karakter hebben, een hoogwaardige uitstraling en zijn transparant. Deze mogen dan ook voor de rooilijn komen als ze niet hoger zijn dan 3,5 meter en voldoen aan bovenstaande kwaliteitseisen.
- Een carportachtige voorziening is met ontheffing ook mogelijk onder dezelfde voorwaarden als die van de fietsenstalling.

Reclame

- Alleen op gevels, mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw. NB het is nadrukkelijk niet de bedoeling het hele gebouw bijvoorbeeld jumbo-geel of bol.com blauw te maken!
- De reclame moet een rustige uitstraling hebben. Knipperende reclame en/of continue wisselende beelden of

reclame met felle lichtuitstraling past niet bij een duurzaam bedrijfsterrein. Voor de omgeving en het landschap is dit eveneens ongewenst.

- Bij entree bedrijfsperceel 1 reclame-uiting per bedrijf, maximaal 1,5 meter hoog.
- Bij entree bedrijventerrein 1 verzamelbord per zijde, maximaal 4 meter hoog en 1 meter breed.
- Maximaal 4 vlaggenmasten per bedrijfsperceel van maximaal 7 meter hoog zijn toegestaan, mits in rijopstelling geplaatst.

Opslag

- Buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Deze kan plaats vinden op ten minste 5 meter achter de voorgevel van het hoofgebouw.
- De buitenopslag moet aan het zicht worden onttrokken door een groene wal, beplanting of houtwal die, op eigen terrein, voor de buitenopslag is geplaatst.
- Wanneer voor een wand wordt gekozen zal deze aan de straatzijde ingepast worden met beplanting of door een houtwal.
- Maximale hoogte van de buitenopslag (inclusief containers) is 4 meter.

Afbeelding 4.8 Groen representatief voorterrein, minimaal 20% groen



Parkeren en buitenterrein

- Voldoende parkeren voor bezoekers, werknemers en vrachtwagens. Dit is volledig op eigen terrein waarbij vrachtwagens tenminste 5 meter achter de voorste bebouwingsgrens parkeren en niet aan de voorzijde.
- In de openbare ruimte mag niet worden geparkeerd. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- In de westzone heeft het de uitdrukkelijke voorkeur om het parkeren, vervoer en expeditie aan de zijkant of achterzijde van het gebouw te situeren. Het bezoekersparkeren is aan de voorzijde wel mogelijk.
- Oplaadmogelijkheden zijn op eigen terrein.
- Op het voorterrein wordt een deel van de wateropgave op eigen terrein opgelost. Dat kan gecombineerd worden met parkeren en/of met het groen op eigen terrein.

- Tenminste 20% van het voorterrein (terrein tussen de perceelsgrens en de voorgevel) direct grenzend aan de openbare ruimte, wordt groen ingericht. De robuuste groenstructuur met inheemse beplanting van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Geen vertuining van de voorterreinen.
- Voor de westzone waar de percelen grenzen aan de Koksteeg geldt een uitzondering. De gevel ligt op 20 meter uit de achterste kavelgrens. Deze zone aan de achterzijde van het perceel wordt voor minimaal 20% groen ingericht. De groene relatie aan de zijde van de Koksteeg is namelijk ruimtelijk van meer belang dan aan de straatzijde van de interne ontsluiting westzone.
- Tenminste 20% van de oppervlakte van het totale terrein wordt groen ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen zoals ook groene gevels of dubbel grondgebruik worden gewaardeerd. Voor de wijze van interpretatie en berekening van de groenscore wordt verwezen naar de bijlage Bijlage Groenscore Systematiek. De groennormen voor de voorterreinen, of aan de achterzijde ingeval grenzend aan de Koksteeg, telt mee in de 20%-norm voor het hele perceel.





Afbeelding 4.9 Inspiratie licht: afbeelding links is voorbeeld wat er bedoeld wordt, afbeelding rechts juist niet

Inritten

- Inritten vanaf de westzone naar de Koksteeg zijn niet toegestaan.
- Bedrijven mogen alleen inritten maken naar de Parksingels en niet naar de Bosschebaan of de Raktstraat.
- De ambitie is dat het groene beeld van de openbare ruimte zoveel mogelijk intact blijft. Dat betekent zo min mogelijk doorsnijdingen van het openbaar groen en zo efficiënt mogelijke bundeling van verkeer en/of zo smal mogelijke doorsnijdingen van het openbaar groen.
- maximaal 3 inritten per bedrijfsperceel.
- De positionering en grootte van de inritten zal in overleg worden bepaald. Er wordt maatwerk geleverd.
- De afstanden tussen de inritten moet voldoende groot zijn zodat het groen ertussen van waarde is.
- Aparte toegang voor fietsers is mogelijk en telt niet mee bij bovenstaande eisen.

Licht

- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting, dit om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.
- Licht op bedrijfshallen moet naar beneden of schuin naar beneden schijnen
- Bij voorkeur komen er geen vrijstaande lichtmasten op de bedrijfspercelen maar alleen verlichting in of laag bij de grond en aan de gebouwen. Als het noodzakelijk is vanuit veiligheidsoogpunt om toch lichtmasten te plaatsen dan geldt dat deze van het groen afgekeerd moeten zijn.

Erfafscheiding

- Open spijlenhekken, kleur antraciet, tenminste op het voorterrein van het bedrijfsperceel en op die plekken die grenzen aan openbaar gebied; hoogte 2,5 meter.

4.6 Beeldkwaliteit ontsluiting

In deze paragraaf staat de algemene uitgangspunten ten aanzien van de ontsluiting. De vormgeving en de uitwerking is nauw verbonden met de inrichting van het openbare gebied. Deze is opgenomen in het landschapsplan.

Uitgangspunten ontsluiting

- De ontsluiting parallel aan de A59 is eenduidig van karakter en sluit aan bij de natuurlijke uitstraling op het bedrijventerrein.
- Deze weg is niet dominant in het beeld van het landschap aanwezig.
- De ontsluitingswegen op het bedrijventerrein prikken op twee plekken vanaf het noorden het gebied in volgens het paperclip-principe. Daarnaast is er nog een ontsluiting parallel aan de Koksteeg.
- In beeld en materialisering komt het thema duurzaamheid tot uiting. De ambitie is toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik. Eventuele afwijking moet worden gemotiveerd.
- De routes zijn efficiënt met zo minimaal mogelijke oppervlakte aan verharding.
- Visueel zo min mogelijk belasting van verlichting en technische voorzieningen zoals vangrails.
- Langzaam en recreatief verkeer zijn gekoppeld aan grote groenstructuren en gescheiden van (vracht)autoverkeer.
- Hergebruik delen van bestaande routes in het gebied als langzaam verkeersroute (Koksteeg, Raktstraat, landbouwpad tussen Nulandse Weerscheut en Weerscheut, landbouwpad vanaf Koksteeg richting Weerscheut).



Afbeelding 4.10 Inspiratie ontsluiting



Parkeren

- In de openbare ruimte, bijvoorbeeld naast of op de wegen op het bedrijventerrein, mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.

Licht en vangrails

- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen. Een lange rij lantaarnpalen vanaf de snelweg naar het bedrijventerrein is niet de bedoeling.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

- Geen vangrails langs de ontsluiting. Een uitzondering is mogelijk als dat noodzakelijk is vanwege de verkeersveiligheid. Een houten vangrail sluit dan aan op het duurzame karakter van het bedrijventerrein.

Beeldende kunstwerken duurzaamheid

- Op enkele punten op het bedrijventerrein komen beeldende kunstwerken die zichtbaar maken dat duurzaamheid en circulaire economie een belangrijke rol spelen op dit terrein. Ze vormen een herkenningspunt voor het terrein. Uitgangspunt is een samenhangende beeldtaal, ook in relatie met de kunstwerken zoals genoemd in het landschapsplan.

Meubilair en voorzieningen

- De beeldkwaliteit van meubilair en voorzieningen is uitgewerkt in het landschapsplan.

4.7 Uitzonderingsregel

Soms zijn er goede en gewenste ontwikkelingen die je van te voren niet hebt kunt bedenken en waar geen rekening mee gehouden is bij het opstellen van de beeldkwaliteit regels. Dan is er maatwerk mogelijk. Als er een ontwikkeling is helemaal in de geest van het plan, hoogwaardig, duurzaam, groen en die tot een betere beeldkwaliteit leidt, dan is afwijking van de regels toegestaan. Onder begeleiding door het circulair kwaliteitsteam wordt deze afweging gemaakt zodat er geen willekeur is maar een weloverwogen beslissing.
In hoofdstuk 5 Proces en Ontwikkeling is aangegeven hoe de ambities voor Heesch West worden geborgd en afgewogen.



H5 Proces en ontwikkeling

Het Circulair Kwaliteitsplan, het landschapsplan, het bestemmingsplan, het uitgifteplan en het Circulair Kwaliteitsteam zijn samen belangrijke instrumenten om het gewenste beeld van "meest duurzame bedrijventerrein van Brabant" te bereiken. Het Circulair Kwaliteitsplan is bedoeld om te informeren, inspireren en te sturen op de gewenste duurzaamheid en kwaliteit. Dit plan wordt in de loop van de tijd steeds verder aangevuld en aangescherpt. In de jaarlijkse beleidscyclus van Heesch West wordt bekeken of aanpassingen nodig zijn. In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet biedt (CHw) om onder andere naast fysiek-ruimtelijke kenmerken ook circulaire aspecten en energie te regelen. In het uitgifteplan komen zaken aan bod die verband houden met grondverkoop maar ook met een "Energiek, groen en circulair" Heesch West.

5.1 Afwegingskader bedrijvigheid en inzet Circulair Kwaliteitsteam

Heesch West is een regionaal bedrijventerrein. De regionale focus is aangescherpt nu de regionale belangstelling aanhoudend hoog is en de beschikbaarheid van bedrijfskavels in de regio nog zeer beperkt is. In een eerste afweging worden geïnteresseerde bedrijven beschouwd op werkgelegenheidsbijdrage, regionale (ruimtelijke) impact en duurzaamheidsambitie. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt met name toegelicht hoe de duurzaamheidsambities, afgewogen op basis van de eerder beschreven 5 circulaire thema's, worden geborgd en bevorderd.

Heesch West wordt niet traditioneel ontwikkeld. Bedrijven worden uitgedaagd én gefaciliteerd om deel uit te maken van "Energiek, Groen en Circulair Heesch West". Om goed te kunnen faciliteren maar ook om in een vroeg stadium met de juiste expertise het gesprek aan te gaan, te inspireren en te toetsen aan de ambities is het Circulair Kwaliteitsteam een belangrijk onderdeel van Heesch West. In dit team komen verschillende kennisvelden aan bod zoals (landschaps) architectuur en stedenbouw, welstand, energie, circulariteit, ecologie, water, toetsing bouwplannen etc.

Het team neemt ook de welstandstoetsing en toetsing aan het bestemmingsplan van de bouwplannen voor zijn rekening. Het team werkt nauw samen met het Uitgifteteam. Het proces van uitgifte is ook gekoppeld aan het Circulariteitsplan.

5.2 Borging duurzaamheid

Bedrijven dienen in het kader van de grondaankoop en het uitgifteproces vanuit de Gemeenschappelijke Regeling, een visie op te stellen op het gebied van duurzaamheid. In het bestemmingsplan is hiervoor in artikel 5.7.1 een omgevingsvergunningsplicht opgenomen. Dit houdt in dat bedrijven een omgevingsvergunning 'bestemmingsplanactiviteit' dienen aan te vragen voordat zij de gronden in gebruik mogen nemen voor een inrichting. Hierbij moeten ze aantonen dat zij in voldoende mate bijdragen aan duurzaamheid. Ter beoordeling stelt het bedrijf hiertoe een duurzaamheidsvisie op. Bij de beoordeling wordt voorliggend hoofdstuk van het Circulair kwaliteitsplan, via een directe verwijzing in artikel 5.7.2 naar dit hoofdstuk, als dynamische verwijzing gekoppeld. Op die manier is geborgd dat bij de vergunningsaanvraag wordt getoetst aan de 5 thema's voor duurzaamheid volgens onderstaande beschrijving.

De duurzaamheidsvisie van een bedrijf wordt getoetst aan de vijf thema's: Energie, Klimaatadaptatie, Landschap & Biodiversiteit, Circulair bouwen & bedrijfsproces en Mobiliteit. Per thema wordt een score bepaald. Dit kan een score zijn van -, 0 of +. Deze beoordeling vindt kwalitatief plaats door het circulair kwaliteitsteam, op grond van de aspecten en criteria die per thema worden beschreven. Hierbij zijn geen concrete normen opgenomen, maar algemene uitgangspunten, omdat normen en methodes al snel verouderd kunnen zijn. Daarom wordt ook niet één methodiek gehanteerd, zodat er flexibiliteit in het proces is en goed kan worden ingespeeld op ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.
In dat licht is het belangrijk de uitgangspunten voor de scorebepaling duidelijk te maken. Dit zijn de volgende aspecten:
Elke beoordeling wordt gedaan bezien vanuit de aard en schaal van het bedrijf en de toepasbaarheid van maatregelen. Zo is het voor bijvoorbeeld een logistiek bedrijf relatief eenvoudig om zonnepanelen op het dak te leggen, maar voor andere bedrijven is dit mogelijk minder makkelijk.
Uitgangspunten scores per thema:
Een score van – wordt toegekend per thema indien het plan slechts in overeenstemming is met landelijke wet- en regelgeving; en geen verdere inzet wordt gepleegd;
Een score van 0 wordt toegekend per thema indien het plan meer doet dan wettelijk verplicht, en in lijn is met ambities uit gemeentelijk beleid;
Een score van + wordt toegekend per thema indien het plan zeer hoge duurzame ambities heeft, die waar mogelijk nog verder gaat dan gemeentelijke ambities.

Uitgangspunten beoordelingen:
Per thema moet worden gestreefd naar een score van 0 of hoger.
Per thema wordt -, 0 of + gescoord. Er zijn geen tussenscore als bijvoorbeeld 0/+ of -/0.
Per thema wordt dit zo nodig nader toegelicht.
De totaalscore voor de 5 thema's dient gemiddeld minimaal 0 zijn (geen onderlinge weging van thema's); een score van 0 is immers in overeenstemming met de duurzame gemeentelijk ambities.
Minstens op één thema dient een + worden gescoord. Uiteraard bij voorkeur op meer thema's.
Per thema wordt in hoofdzaak aangegeven welke onderdelen positief worden gewaardeerd, zodat geïnteresseerde bedrijven weten hoe zij kunnen gaan voldoen aan de bovengenoemde scorevereisten. Dit is niet per se een uitputtende omschrijving. In de overige hoofdstukken van dit circulair kwaliteitsplan worden ook nog aanvullende andere handvatten en voorbeelden gegeven.
De beoordeling vindt plaats door het circulair kwaliteitsteam, waarbij voor specialistische onderwerpen, expertise of een oordeel kan worden gevraagd van een deskundige.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ideeën en plannen uit een aangeleverde duurzaamheidsvisie niet vrijblijvend zijn. Deze worden beoordeeld in het kader van de vergunningsaanvraag. Het uiteindelijk niet waarmaken van ambities levert strijdigheid op met de vergunning en het bestemmingsplan.

5.2.1 Energie

Op gebiedsniveau van Heesch West is het zonnepark in het zuidwestelijk deel van het terrein het belangrijkste onderdeel voor dit thema. Met dit zonnepark met een capaciteit van 15 TJ, draagt Heesch West als bedrijventerrein bij aan de (boven) gemeentelijke duurzame ambities. Daarnaast zijn meer toepassingen voor lokale opwekking voorzien, zoals, aangrenzend aan het regionale bedrijventerrein, de ontwikkeling van Zonnepark Achterste Groes (zelfstandige deelontwikkeling).
Eventuele ontwikkelingen, zoals een snelle doorbraak in de waterstofeconomie, kunnen voor het terrein aanvullende kansen bieden.

In dat licht wordt een duurzaam brandstoffenpunt op het terrein voorzien.

Op het niveau van het eigen bedrijfsperceel is het belangrijkste uitgangspunt dat elk bedrijf moet voorzien in duurzame energieopwekking op het dak van het bedrijfsgebouw op eigen perceel. In het bestemmingsplan is dit ook geborgd met planregel 5.2.11, waarin staat dat 80% van het dak wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken. En daarnaast is in het bestemmingsplan geborgd dat het bedrijfsproces aardgasvrij is in artikel 5.4.9.

Doordat het bedrijventerrein aardgasvrij is, moeten bedrijven zich in hun visie richten op elektriciteit in het bedrijfsproces. Hierdoor is er een verplichtend handelingsperspectief om aandacht te geven aan het concept van Trias Energetica. Dit is een strategie voor duurzaam bouwen en bestaat uit drie uitgangspunten: Stap 1. Beperk de energievraag; Stap 2. Gebruik energie uit hernieuwbare (duurzame) bronnen; Stap 3. Gebruik eindige (fossiele) energiebronnen efficiënt.

Naast de mate waarin duurzame energie wordt opgewekt, zijn bovenstaande drie stappen de drie aspecten waarop zal worden getoetst voor dit thema (waarbij stappen 1 en 2 hiermee samenhangen).

Door de opgenomen verplichtingen in het bestemmingsplan (duurzaam dakgebruik en aardgasvrij), zullen bedrijven al snel minimaal een 0 scoren op dit thema. Er is dan sprake van een energieneutrale bedrijfsvoering op basis van duurzame energie.
Indien ook energie wordt teruggeleverd aan het net en er een sprake is van een (zeer) energiezuinig bedrijfsproces, is het aannemelijk dat bedrijven op dit thema een + scoren.
Deze beoordeling is bedrijfsafhankelijk. Logistieke bedrijven hebben veel meer mogelijkheden om veel zonnepanelen op het dak te leggen dan andere bedrijven en hebben daarmee meer mogelijkheden om een + te scoren.

Score Energie*	-	0	+
Energie	*Geen energie-neutrale bedrijfs-voering*	*Energie-neutrale bedrijfsvoe-ring*	*Energie-neutrale bedrijfs-voering + teruglevering aan net*

**Scoremethodiek betreft hoofdopzet, maar is wel bedrijfsafhankelijk met ruimte voor maatwerk*

5.2.2 Klimaatadaptatie

Klimaat en klimaatadaptatie zijn thema's waarin veel aspecten een rol kunnen spelen. Allereerst wordt hier op gebiedsniveau stevig op ingezet. In het landschapspark worden zeer robuuste groenzones gerealiseerd met veel nieuwe bomen en ook veel ruimte voor waterberging (norm: 70 mm waterberging). Verder dragen de aardgasvrije ontwikkeling en duurzame lokale opwekking bij aan het behalen van het uitgangspunt klimaatneutraal te zijn in 2050.

Daarnaast zijn ook op perceelsniveau belangrijke stappen te zetten in het licht van klimaatadaptatie. Dat gaat om de fysieke toevoeging van 'groen en blauw'(groenontwikkeling en wateropvang en -zuivering), maar ook over (beperking van) de CO2-uitstoot van de bedrijfsvoering. De overall score voor dit thema wordt op basis van deze twee sub-aspecten bepaald. Indien op een van beide aspecten een + wordt gescoord en het andere aspect een 0, wordt overall op dit thema een + gescoord.

Voor de toevoeging van groen en blauw zijn bindende regels in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 5.2.10 en 5.4.11), met een verwijzing naar de nadere uitwerking in dit Circulaire Kwaliteitsplan, (paragraaf 4.5 en voorliggend hoofdstuk 5). Dit houdt in dat minimaal 20% van het bedrijfsperceel ingericht

moet worden voor groene en/of blauwe functies. Hieraan voldoen levert in principe een neutrale score op dit sub-aspect (0). Voor de wijze van interpretatie en berekening van de groen/blauwnorm, zie Bijlage Systematiek bepaling groennorm Heesch West.

Het tweede subaspect bij dit thema, betreft de mate van CO2-uitstoot. Het wordt daarbij positief beoordeeld indien inzet wordt gepleegd op het zoveel mogelijk beperken van de uitstoot of binden van CO2 uitstoot (bezien vanuit het type bedrijfsvoering); maar ook indien er op voorhand al relatief weinig uitstoot is. Hoe meer beperking van de uitstoot, hoe beter dit zal scoren. Daarentegen zal het als negatief worden beoordeeld wanneer een significante uitstoot weliswaar zal passen binnen de wettelijke regels, maar er geen streven bestaat om dit te beperken.

Voorbeeld beoordelingen:

- indien bedrijven 25% groen/blauw op hun perceel realiseren, maar er in het geheel geen streven bestaat om CO2-uitstoot te beperken (anders dan wettelijke regels), is de overall score op dit thema naar verwachting maximaal 0. (want: scores van + op groen/blauw en – op CO2-uitstoot).

Aspect Klimaat			
Scores subaspecten	-	0	+
Toevoeging groen / blauw	<20% van bedrijfsperceel	20% van bedrijfsperceel	>20% van bedrijfsperceel
CO2- uitstoot	Conform wettelijke regels	Streven om te beperken	Veel ambities om te beperken
Overallscore Klimaat	-	0	+
Situaties	Subaspecten 0 en -	Subaspecten + en -	Subaspecten 0 en +
	Subaspecten - en -	Subaspecten 0 en 0	Subaspecten + en +

- indien bedrijven 20% groen/blauw op hun perceel realiseren, en er een zeer groot streven is naar beperken van CO2-uitstoot, is de overall score op dit thema naar verwachting + (want: scores van 0 op groen/blauw en + op CO2-uitstoot).

5.2.3 Landschap en biodiversiteit:

De uitgangspunten voor versterken van biodiversiteit en realiseren van landschappelijke kwaliteit worden voor Heesch West met name op gebiedsniveau uitgewerkt in het omvangrijke landschapspark. In het land- schapsontwerp wordt ook nadrukkelijk ingezet op een versterking van de biodiversiteit en natuurwaarden. Bovendien worden bestaande natuurwaarden volledig gemitigeerd door de aanleg van vervangende voorzieningen. Voor de beoordeling van dit thema is biodiversiteit het enige aspect.

Bedrijven worden gevraagd bij de realisatie van hun plannen op het eigen perceel nadrukkelijk aandacht te besteden aan het uitgangspunt van natuurinclusief bouwen en versterking van de biodiversiteit. Zo kan gedacht worden aan natuurrijke groene gevels en daken, maar ook aan een ecologische inrichting van de groene ruimte rondom het pand. Dit zijn aspecten die worden meegewogen bij het bepalen van de kwalitatieve biodiversiteitsscore voor nieuwe ontwikkelingen. Dit houdt in dat bij de aanleg van 500 m2 verharding of meer op het perceel, als uitgangspunt een kwalitatieve biodiversiteitsscore van 10 punten wordt gehanteerd (van de mogelijke 15 punten). Daarnaast wordt het positief gewaardeerd als bedrijven aandacht besteden aan kansen bij de overgang van aangrenzende (nieuwe) landschapsstructuren naar hun perceel.

Score Biodiversiteit	-	0	+
Biodiversiteit	<10 punten biodiversiteits-score	10 punten biodiversiteits-score	>10 punten biodiversiteits-score
			10 punten biodiversiteits-score + andere ambitie op biodiversiteit*

**(extra ambitie mag geen onderdeel van 8 punten score zijn)*

In de bijlage Systematiek bepaling groennorm Heesch West is aangegeven hoe de normering voor biodiversiteit wordt berekend. Deze methodiek is een doorvertaling van de Bossche Verordening Bomen, Water en Groen (2021) naar de duurzaamheidsambities voor Heesch-West.

Indien 10 punten op de kwalitatieve biodiversiteitsscore wordt behaald, wordt op dit thema een 0 gescoord.

Indien meer dan 10 punten wordt behaald, of anderszins extra wordt ingezet op het versterken van biodiversiteit die nog niet meetelt in het behalen van de 10 punten, kan op dit thema een + worden gescoord. Denk bijvoorbeeld aan de benoemde kansen bij de overgang van het landschap naar het perceel.

5.2.4 Circulair bouwen en bedrijfsproces

Belangrijke aspecten bij dit thema zijn het gebruik van materialen, grondstoffen, recycling en afvalverwerking. Dit gaat om zowel de fase van bouwen en ontwikkelen van het bedrijfsperceel, als om het bedrijfsproces na ingebruikname van het gebouw.
Bedrijven worden primair gevraagd bij bouwen en ontwikkelen zoveel mogelijk in te zetten op hergebruik en losmaakbaarheid van materialen, en zich te richten op het gebruik van duurzame grondstoffen. Een handvat hierbij is het Grondstoffenakkoord 2030, waarin met name het terugdringen van het gebruik van primaire grondstoffen met 50% een belangrijk uitgangspunt is.

In de duurzaamheidsvisie dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre er sprake zal zijn van:

- Losmaakbaarheid en de mate van recyclebaarheid van materialen
- Gebruik duurzame materialen en terugdringen primaire grondstoffen

De basis voor de beoordeling van dit thema is de fase van bouwen en ontwikkelen. Indien bij die fase wordt voldaan aan bovengenoemde ambities, wordt op dit thema minimaal een 0 gescoord (ongeacht het bedrijfsproces).

Uitgangspunt hierbij is het genoemde grondstoffenakkoord. Indien hier niet aan kan worden voldaan, dient te worden gemotiveerd waarom niet. Met een geldige motivatie, kan mogelijk alsnog een 0 op dit thema worden gescoord.

De plus op dit thema (+) kan worden behaald door ook het bedrijfsproces na ingebruikname van het gebouw en het perceel in te richten op het gebruik van duurzame materialen en circulariteit. Circulariteit gaat dan om aspecten als afvalproductie en de mate van hergebruik en recycling.

Indien hier voldoende ambities op worden geformuleerd, én er dus ook sprake is van duurzaam bouwen zoals hierboven beschreven, wordt op dit thema overall een + gescoord.

Indien op het onderdeel circulair bouwen negatief wordt gescoord, kan een score van 0 op dit thema toch nog behaald worden, door positief te scoren op het bedrijfsproces.

Score Circulair bouwen en bedrijfsproces	-	0	+
Circulair bouwen	Niet conform ambities Grondstoffen-akkoord	Conform ambities Grondstoffen-akkoord	Conform ambities Grondstoffen-akkoord
Circulair bedrijfsproces	n.v.t.	n.v.t.	Voldoende ambities*

**Zie tekst boven tabel voor toelichting*

5.2.5 Mobiliteit

Op gebiedsniveau van Heesch West wordt optimaal aangesloten op doorgaande fietsroutes, waarbij op en nabij het terrein maatregelen worden genomen om de routes aantrekkelijker en veiliger te maken. De e-bike kan zo een goed alternatief zijn voor het woon/werkverkeer van medewerkers van de bedrijven op Heesch West. Een openbare buslijn met twee haltes aan de Bosschebaan is al aanwezig. Mogelijk kan vanuit de ondernemers individueel of collectief aanvullend collectiefvervoer worden geboden, bij logistieke bedrijven die in diensten werken is dat niet ongebruikelijk.

Wat betreft het niveau van het bedrijfsperceel, zijn de volgende onderdelen relevant: Bedrijven worden uitgedaagd om een duurzaam mobiliteitsplan op te stellen, waarin zowel aandacht wordt besteed aan duurzaam woon/werkverkeer als zakelijk verkeer.

Wat betreft woon/werkverkeer wordt het positief gewaardeerd als medewerkers bijvoorbeeld gefaciliteerd en geprikkeld worden om met de fiets naar het werk te komen of waarin openbaar vervoer gestimuleerd wordt. Andere positieve aspecten zijn het gezamenlijk naar het werk reizen, het bevorderen van thuiswerken en het faciliteren en stimuleren van elektrische auto's.

Het zakelijk verkeer is een ander belangrijk onderdeel van het duurzame mobiliteitsplan. Het wordt positief gewaardeerd als het vrachtverkeer of autoverkeer deels of volledig elektrisch aangedreven zijn, meetings online mogelijk zijn en worden gestimuleerd en er efficiënt vrachtvervoer plaatsvindt, zodat onnodige transportbewegingen worden voorkomen.

Indien geen of onvoldoende ambities worden uitgesproken op dit thema, zal dit negatief scoren (-). Met een goed ambitieus plan in lijn met gemeentelijke ambities kan een 0 worden gescoord.

Indien zowel op woon-werkverkeer als op zakelijk verkeer veel ambities worden uitgesproken die leiden tot een zeer duurzame mobiliteit, is het mogelijk om op dit thema een + te scoren.

Score Mobiliteit	-	0	+
Zakelijk verkeer en woon-werk verkeer	Onvoldoende ambities	Voldoende ambities	Veel ambities

5.3 Fasering

Het gebied is in totaal 178 hectare groot. In dit gebied komt de ontsluiting voor Heesch West parallel aan de A59 en het bedrijventerrein van 80 hectare netto uitgeefbaar gebied. Het bedrijventerrein wordt flexibel in gebruik genomen.

De Westzone, de kavelzone ten westen van de Koksteeg is de zichtlocatie en leent zich voor middelgrote bedrijven. Samen met het gebied ten oosten van de Koksteeg is dat 65 hectare groot. Hierbinnen wordt 50 hectare uitgegeven (fase 1). In de noordelijke kavelzones resteert dan nog 15 hectare uitgeefbaar terrein. Met de zuidzone is ook nog 15 hectare terrein uit te geven. Dit is samen de 30 hectare van de tweede fase.

Deze faseringsaanpak biedt de mogelijkheid om flexibel in te kunnen spelen op marktvragen, specifieke verkavelingseisen van bedrijven, met de milieucategorieën, en met de ruimtelijke kwaliteiten en opzet van het gebied.
Er kan op meerdere plaatsen begonnen worden met het bedrijventerrein en er kan op meerdere plaatsen een afronding komen van het terrein. De robuuste groenstructuur maakt dat mogelijk. De groenstructuren worden dan ook zo snel mogelijk in de realisatiefase aangelegd, dit geldt ook voor de groenstructuren die de zuidzone omkaderen. De investering in een stevige groenstructuur is een investering in kwaliteit maar ook in flexibiliteit. De ruimtes binnen de groenstructuren kunnen los van elkaar ontwikkeld worden.

Bijlage Systematiek bepaling groenscores Heesch West

Een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Heesch West is een groene natuurrijke inrichting en beheer. Dit betreft onder andere de kwantitatieve verplichting om minimaal 20% van het bedrijfsperceel in te richten met groene en blauwe functies. Daarbij gelden ook uitgangspunten ten aanzien van de te realiseren kwaliteit van de groen/ blauw inrichting, de zogenaamde kwalitatieve biodiversiteitsscore.
In deze bijlage is de systematiek voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve groenscores opgenomen. Dit scoresysteem heeft als doel een groenscore te bepalen welke getoetst kan worden aan de groennormen zoals opgenomen in het Circulaire Kwaliteitsplan Heesch West. De te hanteren berekening is afgeleid van de systematiek zoals gehanteerd door de gemeente 's-Hertogenbosch, Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021.

Systematiek bepaling van de kwantitatieve groenscore					**zie toelichting**
Bepaling groenscore per perceel/ontwikkeling (groennorm: 20%)					de witte velden zijn om in te vullen, indien er geen oppervlakte is, dan 0 invullen
1 Hoe groot is het plangebied / projectgebied / perceel?		m^2			
2 Wat is de oppervlakte bebouwing (bedrijf, bijgebouwen)		m^2			
3 Wat is de oppervlakte verharding (in-/oprit, wegen, terras, looppaden etc		m^2			
4 Wat is de oppervlakte groen en water (gras, perken, vijver, wadi, etc.)		m^2	100%=	m^2	oppervlakte groen / water
5 Wat is de oppervlakte half verharding (grasbetonstenen)		m^2	50%=	m^2	50% telt mee om score te berekenen
totaal: (moet gelijk zijn aan grootte plangebied/perceel)		m^2			
6 Is er sprake van een groen dak, dan oppervlakte groen dak invullen		m^2	75%=	m^2	groen dak telt 75% mee in groenscore
7 Is er sprake van een groene gevel, dan oppervlakte groene gevel invullen		m^2	x4=	m^2	groene gevel telt 4x mee in groenscore
8 Is er sprake van kroonprojectie bomen, dan totale oppervlakte vd kronen invullen		m^2	x4=	m^2	kroonprojectie bomen telt 4x mee in groenscore
Groennorm Heesch-West : 20% van plangebied/ projectgebied/ perceel (zie 1)		m^2		m^2	Totaal groen/water: 4 + 5 + 6 + 7 + 8
Aanvullende berekening indien verplichting 20% groen/blauw op voorrterrein/achterterrein van toepassing is					
1 Hoe groot is het voorterrein / achterterrein?		m^2			
2 Wat is de oppervlakte groen en water (gras, perken, vijver, wadi, etc.)		m^2	100%=	m^2	oppervlakte groen / water
3 Wat is de oppervlakte half verharding (grasbetonstenen)		m^2	50%=	m^2	50% telt mee om score te berekenen
4 Is er sprake van kroonprojectie bomen, dan totale oppervlakte vd kronen invullen		m^2	x4=	m^2	kroonprojectie bomen telt 4x mee in groenscore
Groennorm Heesch-West : 20% van voorterrein/achterterrein		m^2		m^2	Totaal groen/water: 2 + 3+ 4

Toelichting scoresysteem kwantitatieve groenscore

Met de kwantitatieve groenscore kan worden getoetst of voldaan wordt aan de kwantitatieve groennorm van minimaal 20% van het bedrijfsperceel, zoals geldt voor Heesch West. Dit is inclusief het verplichte aandeel van 20% groen voor de voor- of achterterreinen grenzend aan de openbare ruimte zoals aangegeven op afbeelding 4.8 in dit Circulair Kwaliteitsplan. Met het scoresysteem kan worden aangetoond of en op welke wijze bij het realiseren van meer dan 500 m2 nieuwe verharding wordt voldaan aan de groennorm. Het uitgangspunt is dat indien niet wordt voldaan aan de groennorm het plan, het project, de ontwikkeling, het initiatief of de activiteit wordt aangepast totdat er wel kan worden voldaan.

Het scoresysteem betreft een detailberekening en kan worden gebruikt bij een inrichtingsschets, een stedenbouwkundig plan, een landschappelijk inpassingsplan, een bouwtekening of een concrete situatietekening. In het scoresysteem moeten de te hanteren oppervlakten ingevuld worden, te verdelen over bebouwing, verharding, halfverharding en aandeel groen en water. Onder het oppervlak groen en water wordt alles verstaan wat niet verhard (versteend) is. Ook spelen aanvullende elementen een rol in het scoresysteem. Dit betreft het aanleggen van een groen dak of een groene gevel en de kroonprojectie van bomen. Hieronder is per invullingselement een toelichting opgenomen.

Plangebied / projectgebied / perceel

Het plangebied of projectgebied betreft het volledige gebied waarop de wijziging, ontwikkeling, activiteit of overige handeling ziet (oppervlak in m2). Dit kan het gebied zijn waarop de ontwikkeling of het plan van toepassing is dan wel het gebied waarop de aangevraagde activiteiten plaatsvinden (perceel). Of bijvoorbeeld de omvang van het perceel van het gehele bedrijf waarop de nieuwe verharding van meer 500 m2 wordt toegepast. Het is niet de bedoeling dat er gronden, waar bijvoorbeeld al groen aanwezig is, die geen samenhang hebben met het initiatief / de ontwikkeling worden betrokken, indien er hier geen veranderingen en/of wijzigingen plaatsvinden en daarmee dus ook niet tot het initiatief / de ontwikkeling behoren.

Oppervlakte bebouwing

De oppervlakte bebouwing omvat alle gebouwen die geprojecteerd en/of aanwezig zijn binnen het plangebied of projectgebied. Bebouwing betreft alle bedrijfsbebouwing, ook fietsenstallingen en opslagruimten. De oppervlakte van bebouwing wordt in m2 ingevuld. Ook een te realiseren groen dak telt mee in de oppervlakte bebouwing. En wordt vervolgens ook apart ingevuld onder ‘aanvullend’ in het scoresysteem. Dit om het positieve van realisering van een groen dak tot uiting te laten komen in de maatregelvarianten, zie in dit kader ook de uitleg onder het kopje over de aanvullende toetsingselementen.

Oppervlakte groen en water

De oppervlakte groen en water wordt bepaald door al het groen en water dat binnen het plangebied of projectgebied wordt gerealiseerd en dit in m2 uit te drukken. Hierbij wordt de oppervlakte op maaiveldniveau bepaald en niet bijvoorbeeld de boomkruin die ook over verharding kan vallen. Voor groen en water kan gedacht worden aan tuinen, gras, plantenbakken, perkjes, wadi’s en dergelijke.

Oppervlakte verharding

Binnen het plangebied of projectgebied moet naast de (verharde) bebouwing, de oppervlakte aan overige verharding worden bepaald. Onder verharding wordt verstaan het oppervlak aan wegen, in- en opritten, verharde looppaden, terrassen en dergelijke. De oppervlakte aan halfverhardingen, zoals grasbetonstenen, moet apart worden ingevuld

omdat dit oppervlak voor 50% meetelt in het bepalen van de groenscore.

Aanvullende toetsingselementen

Het realiseren van een groen dak, een groene gevel of grote bomen zijn belangrijk voor het behalen van de doelstelling om een klimaatadaptieve, biodiverse, groene en daarmee gezonde omgeving te verkrijgen. Daarom zijn deze onderdelen als aanvullende toetsingselementen in het scoresysteem opgenomen.

Groen dak

Indien er een groen dak wordt gerealiseerd moet het groen-oppervlak hiervan volledig ingevuld worden in vierkante meters waarna het voor 75% meetelt in de bepaling van de groenscore. Ook als er zonnepanelen op het groene dak worden geplaatst en de vegetatie onder de panelen aanwezig is, telt het oppervlak groen dak mee voor 75%.

Groene gevels

Groene gevels worden extra gestimuleerd om de doelstelling te behalen. Dit extra zit in het meewegen van een groene gevel 4x het te realiseren groen oppervlak in m2. Het oppervlak groene gevel wordt bepaald door een realistisch en haalbaar verticaal oppervlak, te weten de grootte ervan na 5 jaar aanplanting. Dit oppervlak dient nader onderbouwd en toegelicht te worden.

Kroonproject grote bomen

Grote bomen worden ook extra gewaardeerd in relatie tot het realiseren van de doelstelling. Het oppervlak kroonprojectie bomen wordt bepaald door de aanwezige kroon van de bomen zoals feitelijk aanwezig en/of door het kroonoppervlak in te schatten 10 jaar na aanplant van deze boom/bomen. Indien de boom/bomen nog aangeplant moeten worden dient er een nadere toelichting over de kroonprojectie van de boom/bomen over 10 jaar te worden toegevoegd, zodat dit kan worden gecontroleerd en beoordeeld. Het oppervlak van de kroonprojectie van bomen telt voor een factor 4 mee in de groenscore om het behoud van grote bomen te borgen en om nieuwe aanplant van (grote) bomen te bevorderen en stimuleren.

Systematiek kwalitatieve biodiversiteitsscore

	Minimaal aantal punten bij aanleg van 500m2 nieuwe verharding		10
	Punten	Max	Toegekend
	Er wordt bij de inrichting van het plangebied, projectgebied of perceel uitvoering gegeven aan een samenhangend plan voor een hoge groenscore met veel ruimte voor biodiversiteit	15/14	
Het plan of project wordt beoordeeld op de volgende onderdelen			
A	Er worden extra m2 groenblauw gerealiseerd of in stand gehouden boven de groennorm. De puntentelling is als volgt: - kwantitatieve groenscore tot 20% boven de groennorm: 1 punt - kwantitatieve groenscore hoger dan 20% groennorm: 2 punten - kwantitatieve groenscore hoger dan 50% groennorm: 3 punten - kwantitatieve groenscore hoger dan 75% groennorm: 4 punten	4	
B1	Aanwezige bomen en andere groenkwaliteiten worden behouden en ingepast, indien aanwezig. Naast oude bomen gaat het om de inpassingen van bestaande bosjes, oevers, riet, openwater, bloemrijke graslandjes. Maximaal 4 punten naar rato van de beschikbare ruimte	4 /	
B2	Er wordt leefgebied gemaakt voor gebiedseigen soorten. Het gaat hier om de inrichting van volle grond of dak. Bijvoorbeeld het aanleggen van bloemrijk gras, vlindervegetatie, poel, ecologische oevers, moeras, aanplanten van bomen en struiken voor soorten die er kunnen komen. Maximaal 3 punten naar rato van de beschikbare ruimte.	3	
C1	Er wordt voor nieuwe aanplant/inzaai gebruik gemaakt van inheemse soorten passend bij de groeiplaats/omgeving en aansluitend op de soorten in het omliggende landschapspark. De puntentelling is als volgt: - meer dan 33% van de nieuwe aanleg: 1 punt - meer dan 66% van de nieuwe aanleg: 2 punten	2	
C2	Er wordt een groene gevel aangelegd met inheemse planten zoals klimop, bosrank, kamperfoelie, hop. De inheemse planten maken een substantieel deel uit van de groene gevel. De puntentelling is als volgt: - aandeel inheemse planten meer dan 33%: 1 punt - aandeel inheemse planten meer dan 66%: 2 punten	2	
D	De bebouwing wordt voorzien van passende en goed geplaatste fauna-voorzieningen, zoals nestkasten voor vogels, vleermuizenverblijfplaatsen en insectenhotels. Voor een groot project gaat het om meer voorzieningen dan bij een klein project. De puntentelling is als volgt: - voorzieningen voor één soort: 1 punt - voorzieningen voor twee soorten: 2 punten - voorzieningen voor drie soorten: 3 punten	3	

Toelichting scoresysteem kwalitatieve biodiversiteitscore

Voor het bepalen van de kwalitatieve biodiversiteitscore is een aantal regels opgesteld op grond waarvan punten behaald kunnen worden met een maximum van 15 punten. Voor nieuwe ontwikkelingen is de minimale score gesteld op 10 punten. Bij nieuwe ontwikkelingen kan namelijk relatief eenvoudig worden ingespeeld op maatregelen ter voldoening aan de kwalitatieve biodiversiteitscore.

In het scoresysteem voor de kwalitatieve biodiversiteitscore wordt een onderscheid gemaakt in de onderstaande vier onderdelen.

Onderdeel A – Groenscore boven de groennorm

Onderdeel A van het scoresysteem heeft betrekking op een groenscore boven de groennorm. Dit betekent dat extra m2 groenblauw wordt gerealiseerd dan wel in stand wordt gehouden. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende puntentoekenning:

- 10 tot 20% boven de groennorm volgend uit de kwantitatieve groenscore: *1 punt*
- meer dan 20% boven de groennorm volgend uit de kwantitatieve groenscore: *2 punten*
- meer dan 50% boven de groennorm volgend uit de kwantitatieve groenscore: *3 punten*

- een kwantitatieve groenscore hoger dan 75% van de groennorm: *4 punten*

(toename als % van de groennorm, dus 20% boven groennorm = groenscore 22%)

Onderdeel B – Behoud van natuur en nieuwe natuur

Onderdeel B van het scoresysteem heeft betrekking op het behoud van natuur en nieuwe natuur. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in onderdeel B1 (reeds aanwezige natuur) en onderdeel B2 (het inrichten voor nog niet aanwezige soorten). De onderdelen B1 en B2 vullen elkaar aan en leveren samen een score op van in totaal 4 of 3 punten naar rato van de aldus ingerichte beschikbare ruimte. De beschikbare ruimte is de maximale ruimte die met groen ingevuld zou kunnen worden. Ruimte voor een terras en toegang tot het pand worden daarbij niet meegerekend. Parkeerplaatsen wel. Voor het bepalen van de score wordt aanbevolen om een onderbouwing te geven hoe invulling gegeven wordt aan het behoud van natuur en nieuwe natuur. Hieronder is per onderdeel een verdere toelichting opgenomen.

<u>Onderdeel B1 – Reeds aanwezige natuur</u>

Aanwezige bomen en andere groene kwaliteiten worden behouden en ingepast. Naast oude bomen gaat het bijvoorbeeld om het inpassen van bestaande bosjes, oevers, riet, openwater en bloemrijke graslandjes. Natuur heeft tijd nodig om zich te ontwikkelen. Als bosjes, hagen, struwelen, kruidenrijke graslandjes en waterpartijen langer aanwezig zijn zullen zich hier in de loop van de tijd steeds meer soorten vestigen en gebruik van maken. Over het algemeen geldt hoe ouder, hoe soortenrijker, denk daarbij wel in decennia. Omdat dit hoog gewaardeerd wordt is met dit onderdeel 4 punten te behalen, waarbij er ruimte is om naar boven af te ronden als alle aanwezige bomen van enige omvang behouden worden.

<u>Onderdeel B2 – Nieuwe natuur</u>

Er wordt nieuw leefgebied gemaakt voor gebiedseigen soorten, aansluitend op de soorten in het omliggende landschapspark. Het gaat hier om de inrichting van de vollegrond of het dak. Bijvoorbeeld het aanleggen van bloemrijk gras, vlindervegetatie, poel, ecologische oevers, moeras, aanplanten van bomen en struiken voor soorten die er van nature voor kunnen komen. In stedelijk gebied gaat het ook om kansrijk bepaalde soorten, die in de omgeving voorkomen te helpen. In de buurt van een wetering of watervoerende sloot is het voor de biodiversiteit goed om poelen aan te leggen. Deze zijn vrij kansrijk om gebruikt te worden door kikkers, padden en salamanders.

Onderdeel C – Inheemse soorten

Onderdeel C van het scoresysteem voor kwalitatieve biodiversiteit ziet op de inheemse soorten.

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in onderdeel C1 (nieuwe aanplant inheemse soorten) en C2 (groene gevel). Eén van de doelen is om voor vogels, insecten, zoogdieren, paddenstoelen etc. zoveel mogelijk leefgebied te ontwikkelen dan wel in stand te houden. Hierbij geldt dat plantensoorten die hier sinds lange tijd groeien in vergelijking tot soorten die van elders gehaald zijn, meer voedsel en nestgelegenheid bieden en daarmee leefgebied aan meer soorten en individuen. Omdat het soortenpallet dan misschien beperkt is en met het oog op klimaatverandering, kunnen aanvullend soorten met een Europese oorsprong, als inheems gebruikt worden. Daarvoor geldt wel als voorwaarde dat het passend moet zijn bij de groeiplaats en waarvan bekend is dat ze ook van waarde zijn voor insecten. Soortenlijsten van de Vlinderstichting en andere kennisorganisaties kunnen als inspiratiebron en onderbouwing dienen. Het is overigens niet de bedoeling om aanwezige oudere niet inheemse bomen of struiken hiervoor te vervangen.

Onderdeel C1 – Nieuwe aanplant inheemse soorten

Er wordt voor nieuwe aanplant/inzaai gebruik gemaakt van inheemse soorten passend bij de groeiplaats/omgeving. De puntentelling is als volgt:

- bij een nieuwe aanplant met een oppervlakteaandeel inheems van meer dan 33% (en groter dan 2 m2 voor kleinschalige toepassing): *1 punt*
- bij een oppervlakteaandeel van meer dan 66 % (en groter dan 10 m2 bij kleinschalige toepassing): *2 punten.*

Daarbij telt gazongras in deze niet mee als inheems, wilde grassen wel.

Onderdeel C2 – Groene gevel

De groene gevel wordt aangelegd waarvan inheemse planten een substantieel deel uitmaken. Het gaat daarbij om soorten als klimop, bosrank, kamperfoelie en hop. Indien de klimplanten ondersteuning nodig hebben om te klimmen dan dient een degelijke en duurzame constructie gerealiseerd te worden. Daarbij kan de begroeiing voldoende dicht worden om bijvoorbeeld nestgelegenheid te bieden aan vogels. Ook moet het bewortelbare volume en vochtvoorziening passend zijn voor de te begroeien oppervlakte.

De puntentelling is als volgt:

- bij een aandeel inheemse planten van meer dan 33%: *1 punt*
- bij een aandeel inheemse planten van meer dan 66%: *2 punten.*

Onderdeel D – Natuurinclusief bouwen

Onderdeel D van het scoresysteem voor kwalitatieve biodiversiteit ziet op het natuurinclusief bouwen of het aanbrengen van dit soort voorzieningen op, in en nabij bestaande gebouwen. Dit houdt in dat de bebouwing wordt voorzien van passende en goed geplaatste faunavoorzieningen, zoals nestkasten
voor vogels en vleermuisverblijfsplaatsen naar rato van het bouwvolume. Voor een groot project zullen dit dus meer voorzieningen zijn dan bij een klein project. Voor aantallen en dichtheden kan geput worden uit soortenmanagementplannen, zoals die opgesteld worden voor gebiedsontheffingen in het kader van de Wet Natuurbescherming. De puntentelling is als volgt:

- bij voorzieningen voor één soort: *1 punt*
- bij voorzieningen voor twee soorten: *2 punten*
- bij voorzieningen voor meer dan 3 soorten: *3 punten.*

Denk daarbij aan nestkasten voor verschillende soorten vogels, vleermuizen, bijenhotels etc.


Waterberging
Groen voorterrein
Afvalwater lokaal verwerken
Hergebruik lokale grondstoffen
Duurzaam gebruik dak
Opwekken van duurzame energie
Zichtlocatie
Station duurzame brandstoffen
Waterberging
Groen voorterrein
Afvalwater lokaal verwerken
Hergebruik lokale grondstoffen
Duurzaam gebruik dak
Opwekken van duurzame energie
Waterberging
Nieuw leefgebied flora en fauna
Opwekken van duurzame energie
Robuuste singelbeplanting
Bloemrijke bermen
Bijenlint
Robuuste bosrand
Vleermuisroute
Robuuste bosrand
Vleermuisroute
Fiets- en wandelroutes
Nieuw leefgebied flora en fauna
Klimaatadaptief landschap
Waterberging
Nieuw leefgebied flora en fauna - natuurven
Bloemrijke vochtige graslanden
Insecten en bijenlandschap
Boomgaarden
Robuuste bosrand
Vleermuisroute
KruitKok Landschapsarchitecten