
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.

Juni 2021

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

Energiek, groen en circulair

"Het meest duurzame bedrijventerrein van Brabant"

- Opwekken van energie
- Wilde bloemen
- Nieuw leefgebied flora en fauna
- Robuuste groensingels
- Energiegrid
- Vleermuizenroute
- Bijenroute
- Parkeren en Wateropvang
- Zichtlocatie vanaf snelweg A59
- Hergebruik lokale grondstoffen
- Duurzaamheid op het dak
- Afvalwater zelf oplossen of met andere partijen





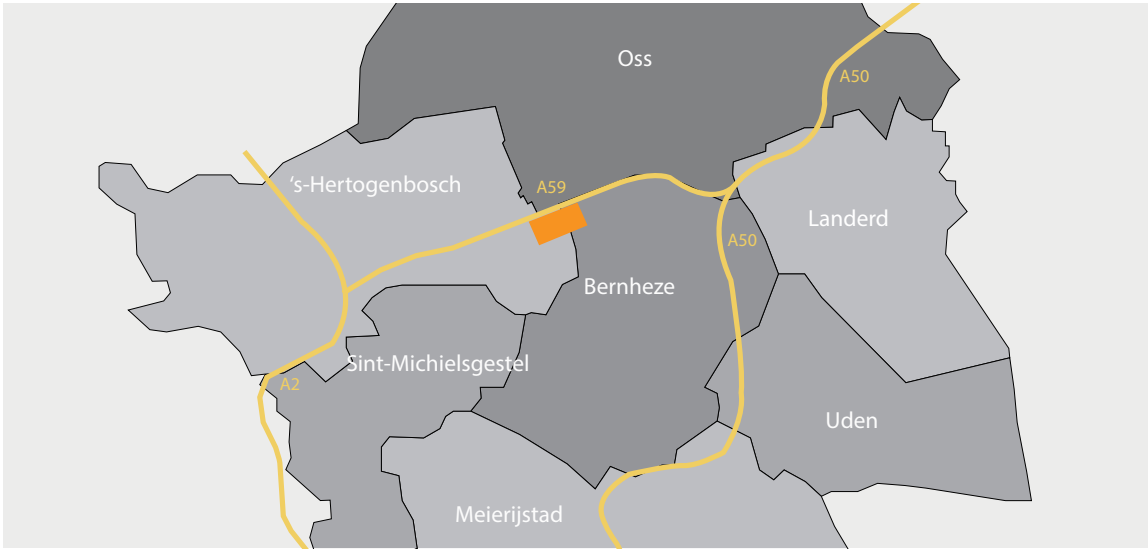
H1 Intro Heesch West

Het regionaal bedrijventerrein Heesch West komt aan de zuidzijde van de A59 tussen 's-Hertogenbosch, Heesch en Oss. In een ambitieuze, toekomstgerichte ontwikkeling biedt Heesch West ruimte aan middelgrote tot zeer grootschalige bedrijven, die elders in de regio geen passende huisvesting (meer) vinden. In belangrijke mate 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 op het gebied van innovatieve concepten in de bouw, circulaire economie en duurzame energieoplossingen. Ook biedt het terrein ruimte voor regionale verplaatsers en topsectoren. 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

Dit circulair kwaliteitsplan is een integraal visie-, ambitie- en ontwikkelplan voor het bedrijventerrein Heesch West. Het stelt kaders en biedt daarbij ruimte en inspiratie voor ontwikkeling voor nu én de toekomst. Het circulair kwaliteitsplan beschrijft de ambities op het gebied van circulariteit duurzaamheid, energie, stedenbouwkunde, landschap, biodiversiteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, toepassing van materialen en beeldkwaliteit van Heesch West. Het is een weergave van de gezamenlijke ambities van de betrokken gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss, waarbij ook rekening gehouden is met de belangen en ambities van de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. Het is bedoeld als inspiratie- en toetsingsdocument voor bedrijven en ondernemers. Daarnaast worden omwonenden en geïnteresseerden nadrukkelijk uitgenodigd om te participeren in Heesch West, bijvoorbeeld in het landschapspark.



Afbeelding 1.1 Ligging Heesch west

1.2 Co-creatie

Heesch West heeft een uitnodigende houding om samen te werken aan “het meest duurzame bedrijventerrein van Brabant”.
Door samen te zoeken naar de meest duurzame oplossing wordt meer duurzame waarde gecreëerd dan met het opleggen van (wettelijk niet afdwingbare) eisen. Bedrijven zullen bij een dwingende benadering sneller geneigd zijn om plichtmatig te handelen en onderhandelen dan zich te identificeren met de ambitie van Heesch West. Ze worden dan niet gestimuleerd om de lat hoger te leggen en op zoek te gaan naar innovaties.

Als de motivatie en duurzame oplossingen vanuit de bedrijven zelf komt dan is de betrokkenheid, inzet en effectiviteit naar verwachting groter. De duurzame ambities zijn niet alleen een uitnodiging voor bedrijven maar ze worden ook uitgedaagd en gefaciliteerd om mee te gaan in het proces. Co-creatie en duurzaamheid is niet vrijblijvend. Doordat het terrein aardgasvrij wordt bijvoorbeeld, hebben de bedrijven een uitdaging waarop een duurzaam antwoord moet komen. Daar staat tegenover dat er voorzien wordt in een robuust energieconcept. Passend bij de specifieke omstandigheden en bedrijfsvoering van de onderneming is de invulling van deze uitdaging vrij.

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 niet alleen over de bedrijfskavels en de bedrijven. De doelen zijn ook uitgangspunt voor ontwerp en inrichting van het openbare gebied

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 zoals dat in het verleden gebeurde. 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 de innovaties die zijn toegepast op een terrein ingericht op de toekomst. Partijen die traditioneel denken en weinig oog hebben voor klimaat en energietransitie 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 georganiseerd worden, zal in de praktijk gaan blijken. 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 uitgiftestrategie aan bod. Aangegeven is de wijze waarop de duurzaamheidsambities voor Heesch West worden geborgd. Onderdeel daarvan is een systematiek van inspiratie én beoordeling van de plannen van bedrijven vanuit de 5 thema's van Heesch West.

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 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 economie als dit actief en in samenwerking wordt opgepakt en benut. Dit reikt breder dan alleen energie of bouwmaterialen. Denk ook aan samenwerking met onderwijs en regionale arbeidsmarkt, 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 circulair 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 opwekken van elektrische energie. De primaire bron daarvoor is zon. Ook uitwisseling van koude en warmte behoort tot de mogelijkheden. Heesch West ontwikkelt daarom een eigen energieconcept. Dit is gericht op de activiteiten en opwekkingsmogelijkheden op het terrein zelf, maar met oriëntatie naar de omgeving. Er wordt voorzien in een robuuste aansluiting in het elektriciteitsnet. Dat is een kwaliteit maar ook een voorwaarde voor een aardgasvrij terrein. De bedrijfsdaken vormen een basispotentieel voor duurzame lokale opwekking vanuit de zon.

Het terrein speelt in op de regionale energiestrategie. De drie stappen van Trias Energetica vormen de basis om een energiezuinig 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 energie-neutrale of zelfs energie-positieve) 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. Dit landschapspark speelt mogelijk ook een rol als het gaat om het faciliteren van energieopslag of transformatie.

Heesch West beoogt een robuust duurzaam energieconcept dat nog kan doorontwikkelen. Denk bijvoorbeeld aan de vroege introductie van waterstof en duurzame brandstoffen om zo de duurzame mobiliteit of andere waterstoftoepassingen te kunnen faciliteren, als hiervoor bedrijfsmatige toepassingen komen. Zowel vanuit de aanbiederskant als vanuit de belangstellende bedrijven worden concrete kansen voorzien. Heesch West faciliteert dit met een locatie voor aanbod van duurzame brandstoffen, waaronder waterstof.

Klimaatadaptatie

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.



Afbeelding 2.1 Energiek, groen en circulair Heesch West NB Afbeelding nog aanpassen

Op de bedrijfspercelen zelf wordt water opgevangen en vertraagd afgevoerd. Op die manier wordt een robuuste waterberging gecreëerd.

Ook 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 kan ook een rol vervullen op het vlak van waterbeheersing en het watersysteem van het aanliggend landelijk gebied.

Landschap en biodiversiteit

In Heesch West komt een omvangrijk circulair landschapspark, met een totale omvang van ruim 65 hectare, dat bestaat uit verschillende onderdelen. Er zijn drie Parksingels, stevige bosranden en twee grote parkzones. De zuidwestelijke parkzone heeft een dubbelfunctie voor zowel energie als natuur. De biodiversiteit in het gebied neemt enorm toe. De mix van oevergebonden en natte natuur, droog bosachtig gebied en houtwallen met mantelzoomvegetatie 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 soorten maatregelen genomen om negatieve gevolgen te voorkomen of verzachten.

Het landschapspark biedt een unieke kwaliteit voor de bedrijven op Heesch West. Daarnaast heeft het ook zeker recreatieve waarde voor de omgeving. Fietspaden, struinpaden en een parkeerplaats 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 hergebruik van bouwmaterialen. Circulariteit is ook van belang voor bedrijfsprocessen, bijvoorbeeld bij afvalproductie en mate van hergebruik en recycling. Hiermee wordt 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 opge-bouwd 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 woonwerk-verkeer. Mogelijk ook het omzetten van elektrische energie naar waterstof om deze daarna te gebruiken 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 energie-infrastructuur 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.

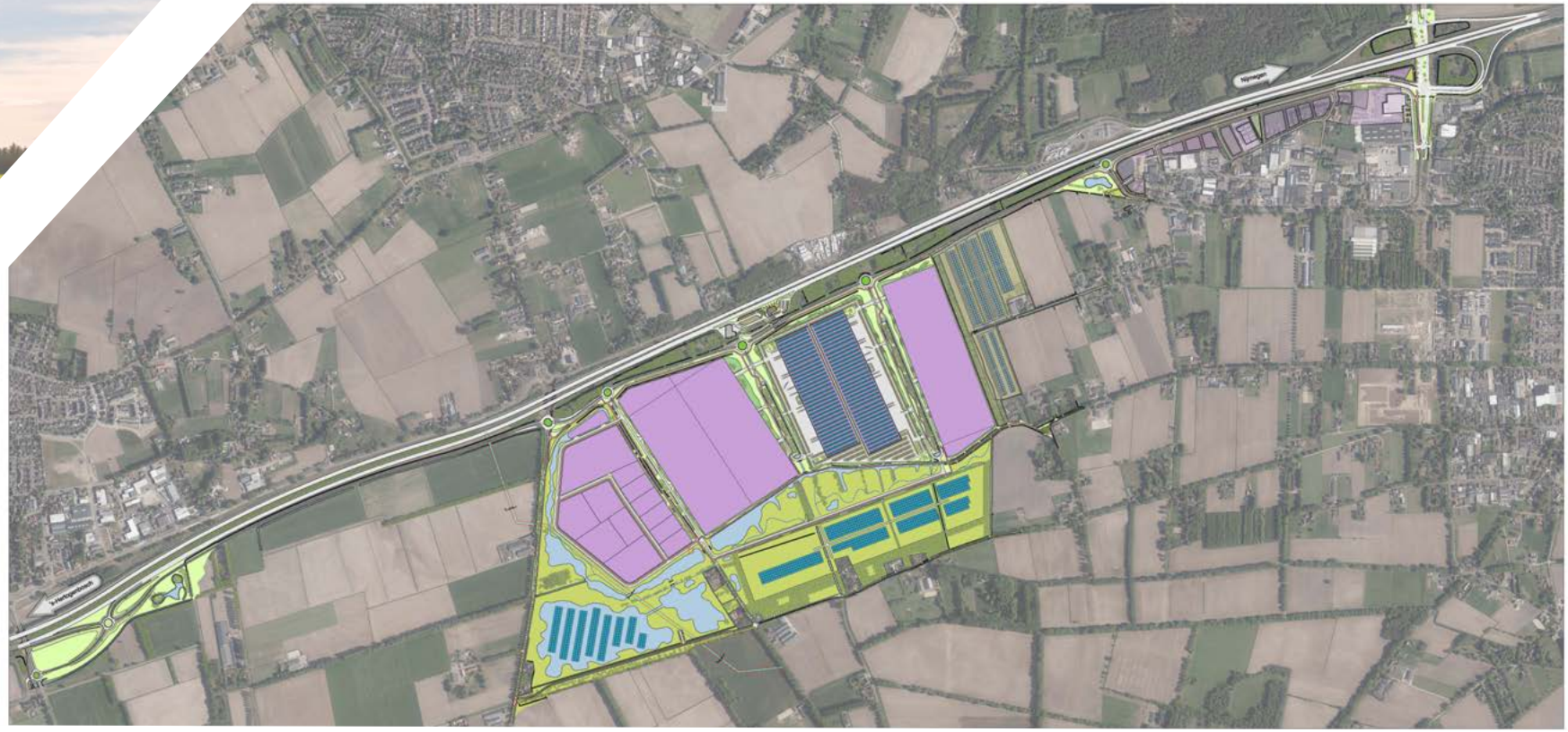
To the point

Er liggen unieke kansen voor Heesch West om zich te onderscheiden 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 ontwikkelt een robuust energieconcept. 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.

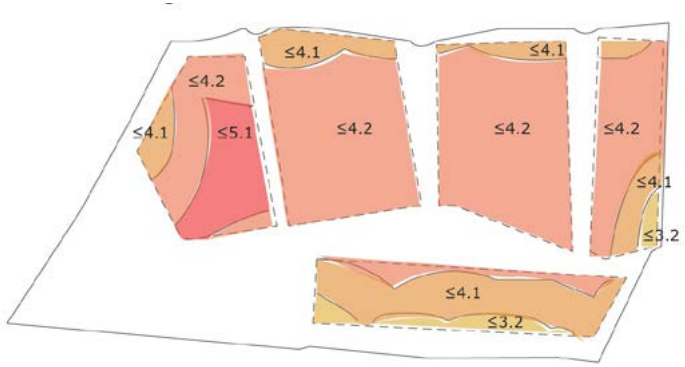
Heesch West is een circulair bedrijventerrein. Er wordt actief geanticipeerd op het Grondstoffenakkoord zodat er minder primaire grondstoffen worden gebruikt. Circulair bouwen en ontwikkelen geeft meerwaarde aan de gebouwen. Ook bij het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte worden de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

Op het gebied van klimaatadaptie zijn 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 recreatiegebied voor medewerkers van de bedrijven als ook voor de omgeving.

H3 Zo ziet Heesch West er uit



Afbeelding 3.1 Ontwerp Heesch West Totaal, met – op een gedeelte – een visualisatie van zonnepanelen op het dak



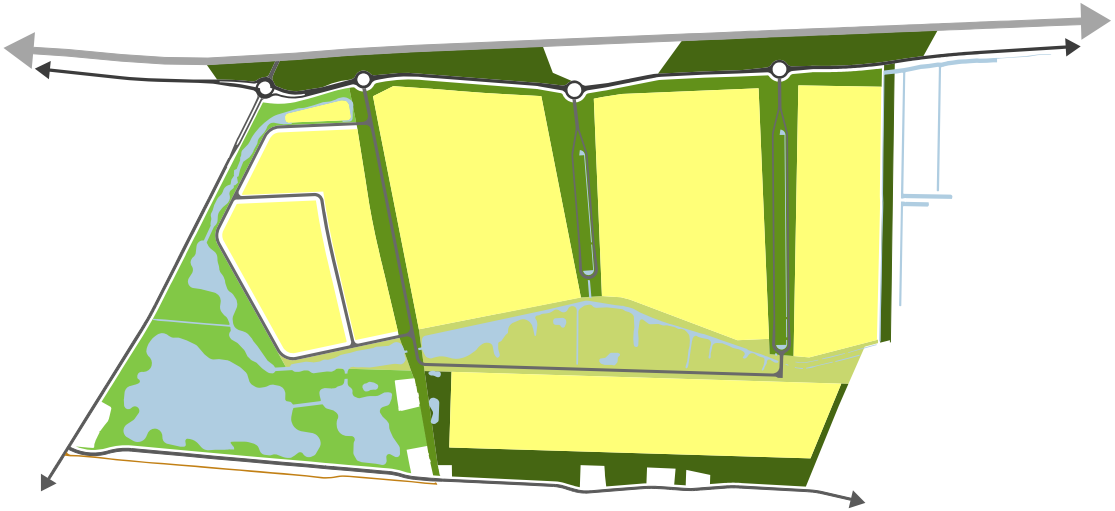
Afbeelding 3.2 Milieuzonering

3.1 Stedenbouwkundig concept

Heesch West heeft een zelfstandige positie met een eigen (boven) 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 aan te sluiten op het omliggende landschap. Door deze vrije ligging kan het bedrijventerrein ook relatief hoge milieucategorieën aanbieden. Daarbij is het niet de bedoeling en ook niet de marktbehoefte om die milieuruimte maximaal te laden. Wel is er hierdoor veel flexibiliteit in de plattegrond en uitgifte-planning voor Heesch West. Een goede beheersing van de omgevingseffecten is hierbij uitgangspunt.

Het stedenbouwkundig plan voor Heesch West is op hoofdlijnen. Het is geen eindplan en 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 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.

Een robuuste groenstructuur (het circulair landschapspark) deelt het gebied op in vijf grote bedrijfslocaties die variëren in grootte van 11 tot 20 hectare. Het terrein is specifiek geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. Aan de westzijde ligt een zichtlocatie. Alle locaties zijn georiënteerd op en ontsloten aan het landschapspark. Het landschapspark van Heesch West omvat 2 grote landschapszones en de ruime groenstructuren rond de wegen. De totale omvang bedraagt circa 65 hectare. Deze omvang is bepalend voor de kwaliteit en uitstraling van Heesch West. Het biedt ruimte aan een "Energiek, groen en circulair Heesch West". De thema's Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulariteit bouwen en ontwikkelen en Mobiliteit zijn verweven in het hele plan en bepalend geweest in de opzet ervan.



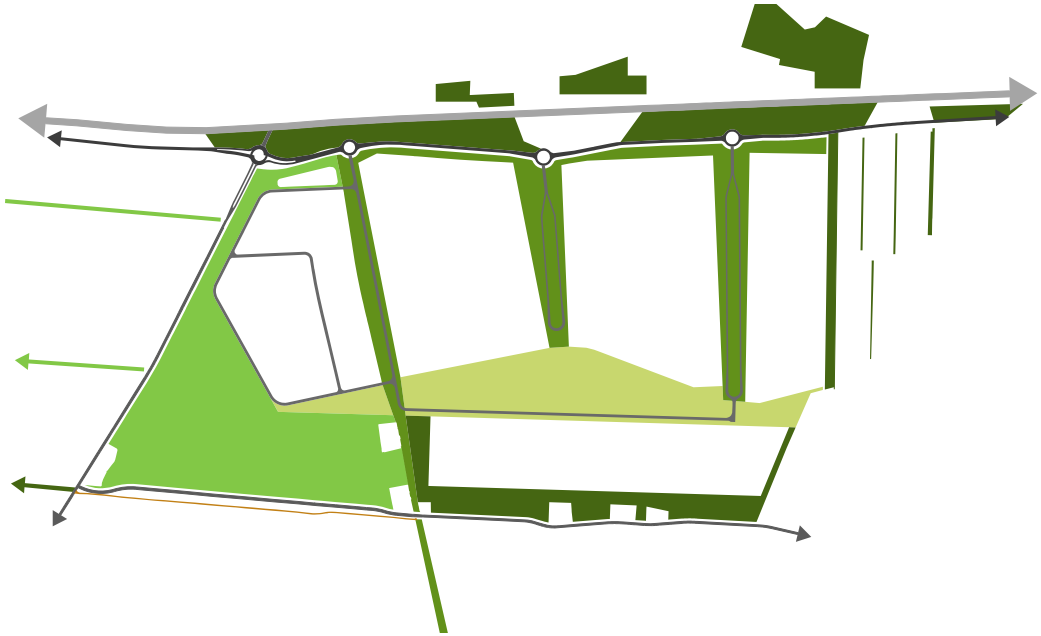
Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundig plan Heesch West

Het landschapspark biedt een robuuste basisstructuur aan waarin deze circulaire thema's in een samen-hangend ecosysteem worden ingepast. Door de oriëntatie van de bedrijvenlocaties op deze structuur kunnen de bedrijven daar eenvoudig op aanhaken en de thema's voortzetten op eigen kavel en in eigen gebouw. 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. De groene invulling van de randen van het bedrijventerrein is bepalend voor de uitstraling van het terrein in de wijde omgeving. Het terrein krijgt groene en/of waterranden die inspelen op het landschap ter plaatse.

De exacte landschapsinrichting wordt verder uitgewerkt in een ontwerptraject onder begeleiding van een landschapsarchitect in een brede participatieaanpak (samen met de omgeving, natuur- en milieuvereniging en waterschap).

3.2 Stedenbouwkundig plan Grootschaligheid

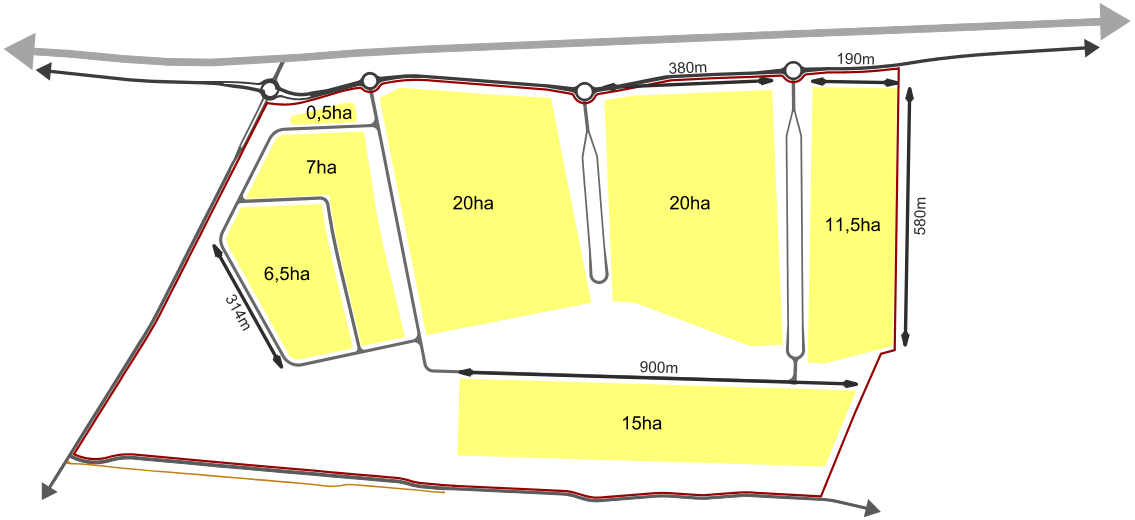
Het stedenbouwkundig plan is speciaal op middelgrote tot zeer grootschalige bedrijven gericht. De robuuste maatvoering van de bedrijven bepaalt de verkaveling. Kavels met een aaneengesloten omvang tot ruim 20 hectare zijn mogelijk op dit terrein. Ook enkele kleinere kavels die gericht zijn op ondersteunende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



Afbeelding 3.4 Landschapspark Heesch West en omgeving

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



Afbeelding 3.6 Maatvoering Heesch West

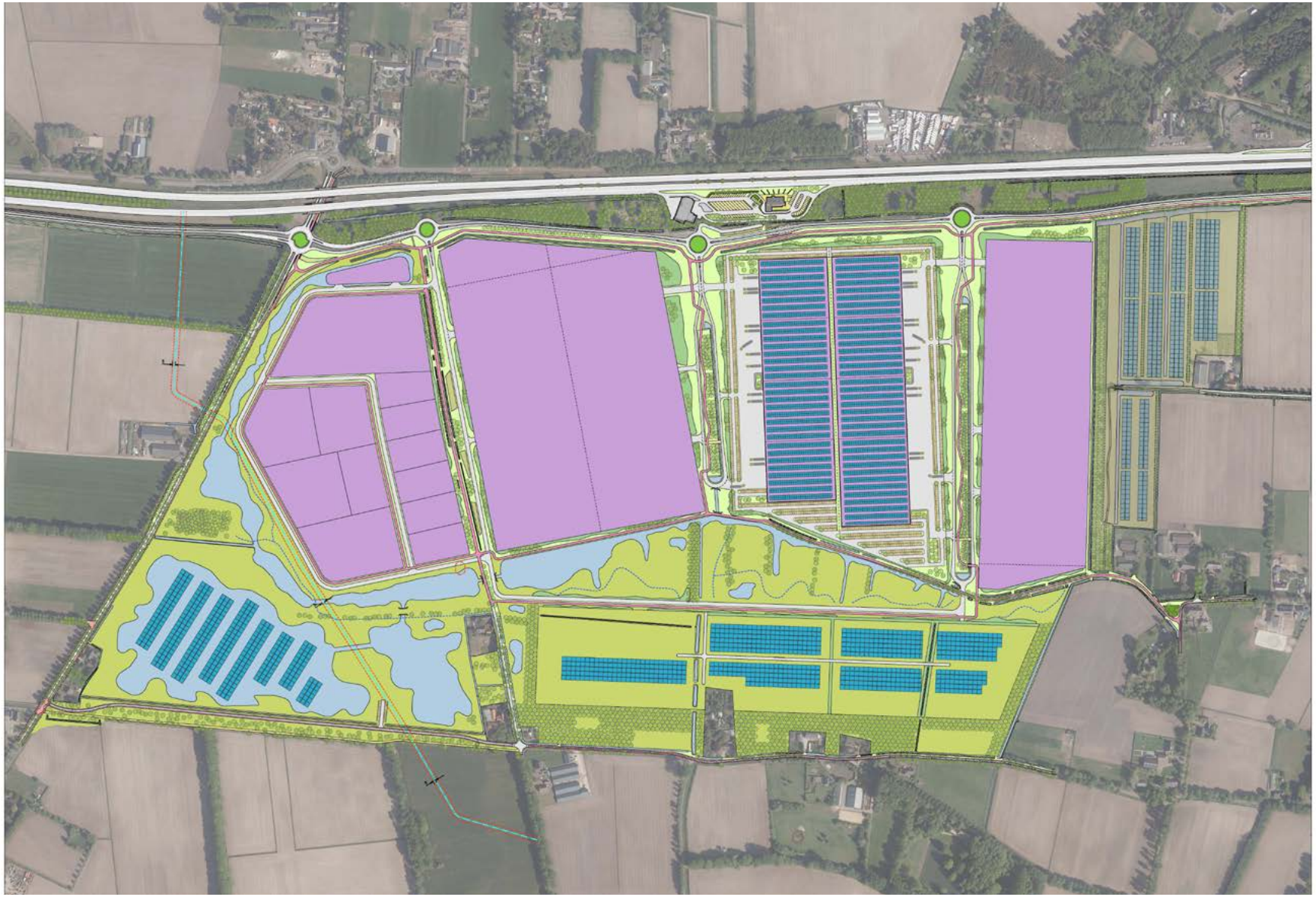
Flexibiliteit

Het stedenbouwkundig plan heeft een flexibele opzet. Het is geen definitief plan maar 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 diepte van de kavels ten oosten van de Koksteeg kan aangepast worden. De exacte ligging van de noord/zuid gerichte ontsluitingen op het terrein liggen niet vast en kunnen nog wat schuiven (oostelijk en westelijk) zodat de meest optimale bedrijfskavel kan ontstaan. De principes van de ontsluiting en landschapspark liggen wel vast en zijn cruciaal voor het kwaliteitsbeeld van het bedrijventerrein. Deze principes zijn weergegeven bij de verkeersstructuur en landschap. Aan de westzijde van de Koksteeg loopt een ontsluiting (grotendeels) aan de buitenzijde van de bedrijfskavels omdat dit de zichtlocatie is. De aangrenzende bedrijven zijn uiteraard 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 verkaveling zit zo in elkaar dat bij 50 hectare uitgegeven bedrijfsgrond er een afgerond plan is met logische begrenzingen. Door de opzet met de robuuste dooradering van het landschapspark zijn er meerdere logische ruimtelijke begrenzingen van het bedrijventerrein mogelijk.

De eerste fase van het bedrijventerrein ligt aan de noordzijde. De zuidzijde van het bedrijventerrein hoort bij de tweede fase. Dit gebied kan in eerste instantie gebruikt worden voor bijvoorbeeld grondstoffen- en materialendepot, voedseltuintjes, opwekking zonne-energie etc. Als uit de behoefte blijkt dat dit terrein nodig is als bedrijventerrein, dan wordt het voor die doeleinden in gebruik genomen



Afbeelding 3.7 Stedenbouwkundig plan (Met voorbeeldverkaveling van grootschalige logistiek aan de noordzijde en tijdelijke zonne-panelen in fase 2)

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 te liggen. Dat gebeurt deels over bestaand tracé en deels over nieuw aan te leggen tracé. Dit is de entree van Heesch West.

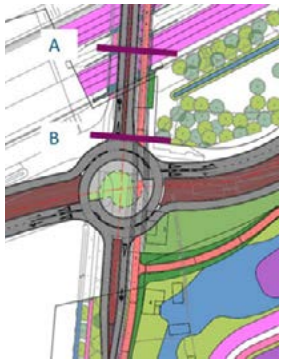
Deze ontsluitingsstructuur zorgt ervoor dat er zo min mogelijk wisselwerking is tussen vrachtverkeer van de A59 en Heesch West enerzijds en verkeer in de omgeving anderzijds. Het snelle auto- en vrachtverkeer wordt gescheiden van langzamere verkeersdeelnemers als landbouw- en fietsverkeer. De belasting van het regionaal verkeersnetwerk wordt zoveel mogelijk beperkt door 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.

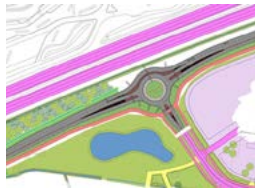
Bij de aanhaking op de A59 bij Nuland wordt wordt een aparte en directe routing tussen de zuidzijde van de snelweg en het bedrijventerrein gemaakt. Hierdoor wordt de Rekken ontzien. Effect is ook dat de verkeersintensiteit op de Rijksweg Noord vermindert.
Bij de afrit Oss/Heesch-West wordt een volwaardig kruispunt gerealiseerd met toegevoegde rijbanen om de afslaande bewegingen goed vorm te geven. Het verkeer naar de bedrijven langs de westzijde van de Cereslaan krijgt een naar het zuiden toe verlegde toegang. De aanhaking tussen de Boschebaan en de nieuwe noordelijke weg gebeurt via een rotonde.
Er komt ook een rotonde met een onderdoorgang voor de fiets bij de Weerscheut en de nieuwe ontsluitingsweg, ter hoogte van de huidige tunnel onder de A59. Op deze manier kunnen de verschillende verkeerssoorten veilig kruisen en zijn er vlotte en veilige doorgaande routes voor alle verkeersdeelnemers.

In de afbeeldingen hiernaast is te zien hoe dat er uit ziet.



Afbeelding 3.8a Afrit Nuland/ Vinkel



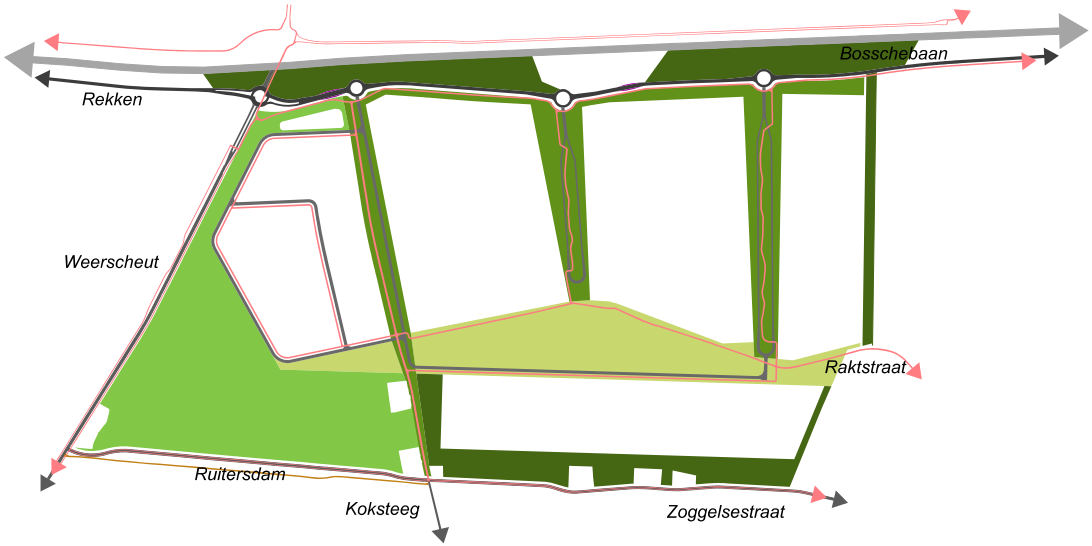

Afbeelding 3.8 c Rotonde aansluiting vernieuwde Boschebaan

Afbeelding 3.8 b Voorrangsplein Weerscheut


Afbeelding 3.8 d Afrit Oss/Heesch West

De ontsluitingsstructuur is maximaal gericht op de A59. Er zijn op het terrein geen directe autoverbindingen met de 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 ontsluiting (direct naast de Koksteeg) is een klassieke ontsluiting. Het verkeer kan in twee richtingen rijden en gaat buitenom de percelen. De ontsluiting vormt een grote lus om het grootste deel van het terrein.
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.



Afbeelding 3.9 Ontsluiting

In de huidige situatie wordt de Koksteeg gebruikt om van oost naar west te rijden en omgekeerd. Ten noorden van de Ruitersdam wordt een nieuwe weg aangelegd die deze rijbeweging mogelijk blijft maken. Deze route spaart de ecologische waarden van de Ruitersdam en wordt zorgvuldig in gepast in aansluiting op de zuidwestelijke parkzone. Dit wordt verder uitgewerkt in het ontwerptraject voor het landschapspark. Agrarisch verkeer kan hier ook gebruik van maken.

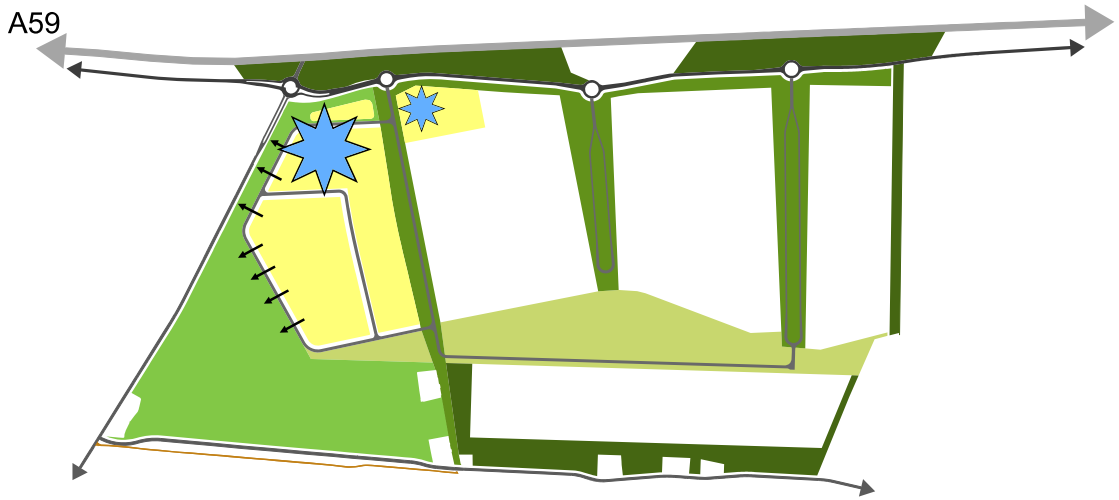
Er zijn veilige, vrij liggende en comfortabele fietsroutes naar en op het bedrijventerrein. Dit is om werknemers te stimuleren om met de fiets te gaan. De route vanaf 's-Hertogenbosch naar Heesch West volgt bestaande tracés aan de noordzijde van de A59 en gaat dan ter hoogte van de Weerscheut onder de 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 vrij liggende 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. Het kleinschalige profiel kan zo behouden blijven. Het geeft herkenbaarheid in het

nieuwe plan en mogelijkheid tot oriëntatie. De routes staan zoveel mogelijk in verbinding met de omgeving zodat interessante netwerken ontstaan.
Voetgangers kunnen op de vele struinpaden in het gebied wandelen en op de breed vormgegeven fietspaden. 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.

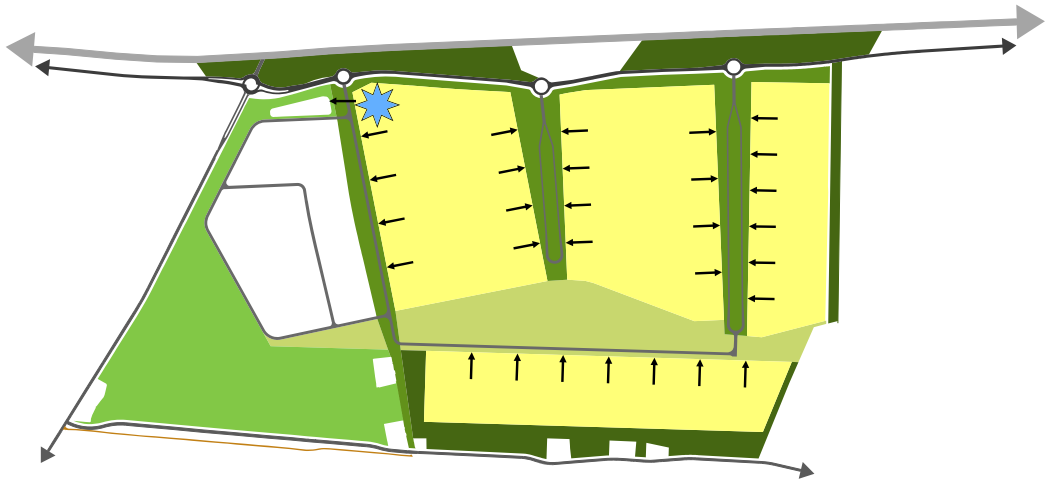
Zichtlocatie
Het terrein ligt langs de A59 maar is geen typische zichtlocatie. Tussen de A59 en het bedrijventerrein ligt een brede bosstrook die op een aantal plekken een doorkijk biedt. Deze strook is grotendeels eigendom van Rijkswaterstaat en maakt onderdeel uit van de groene uitstraling van het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

De westzijde 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 de mogelijkheid voor een groot, op het water drijvend, zonnepanelenpark. 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 brandstoffeneiland.

Organisatie en uitstraling op het bedrijf perceel op het westelijke deel
De westzijde van het bedrijventerrein vormt de zichtlocatie. Bedrijven zijn met de voorzijde georiënteerd op dit gebied. Aan deze zijde ligt de meest representatieve gevel van het gebouw en zijn de meest publieke ruimtes van een bedrijf gelegen. Er worden eisen gesteld aan de massa-opbouw, situering van de bebouwing, de duurzaamheid, circulariteit en kleurstelling. De uitstraling van de zuidwestelijke parkzone samen met de bedrijfsbebouwing bepaalt de kwaliteit van de zichtlocatie.



Afbeelding 3.10 Zichtlocatie



Afbeelding 3.11 Bedrijven

Omdat de bebouwing van verre zichtbaar is, worden hier hogere esthetische eisen aan gesteld dan op de rest van het bedrijventerrein. Op deze locatie is een stevige massa van bedrijfsgebouwen gewenst. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. Dit in verband met het voorkomen van brandoverslag. Hoogteaccenten tot 30 meter zijn mogelijk in de noordwest hoek. Buitenopslag is alleen uit het zicht en naast of achter de bebouwing mogelijk. Parkeren, vervoer en expeditie vindt aan de zijkant of achterzijde van het gebouw plaats. Bezoekersparkeren is aan de voorzijde mogelijk.

Organisatie en uitstraling op het bedrijfs perceel (m.u.v. de zichtlocatie)

Alle bedrijfspercelen grenzen aan het landschapspark zijn hierop ontsloten. De bedrijven zijn hierop georiënteerd en aan deze kant ligt de meest representatieve gevel van het gebouw en zijn de meest publieke ruimtes van een bedrijf gelegen. Er worden geen eisen gesteld aan massaopbouw en geleding van gebouwen. Wel worden eisen gesteld aan de uitstraling van de groenzones is krachtig en duidelijk aanwezig. Dit geeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het bedrijventerrein. Er ligt geen buitenopslag aan de voorzijde van het perceel. Die ligt naast of achter het gebouw. Bij logistiek is er alleen inpandige opslag. Parkeren van personenauto's is aan de voorzijde van het bedrijf op het eigen terrein mogelijk. Parkeren van andere vervoersmiddelen en expeditie is aan de voorzijde en/of zijkant van het bedrijf mogelijk. Aan de zijkant en achterkant van de gebouwen is een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens nodig in verband met het voorkomen van brandoverslag.

Bij de gebouwen die op een hoek liggen (en dus ook aan de Bosschebaan of aan een parkzone grenzen), geldt dat er aan deze zijde eveneens een representatieve gevel moet zijn en dat er aan deze zijde geen buitenopslag is.

Parkeren

Parkeren vindt plaats bij bedrijven op het eigen terrein. Het wordt fysiek onmogelijk gemaakt om in de openbare ruimte te parkeren door de aanleg van extra hoge opsluitbanden. Dit geldt zowel voor vrachtwagens als voor auto's. Het parkeren van werknemers en bezoekers (fiets, scooters, elektrische auto's etc.) en het vervoer (pendeldiensten, groepsvervoer en openbaar vervoer etc.) is zoveel mogelijk aan de voorzijde en eventueel zijkant van het bedrijfsperceel georganiseerd om zoveel mogelijk dubbelgebruik, flexibiliteit, uitwisselbaarheid en klimaatbestendige maatregelen te stimuleren.

Bij het onderdeel klimaatadaptatie wordt dit verder uitgelegd. Het vrachtverkeer op de zichtlocaties parkeert tenminste 5 meter achter de voorste bebouwingsgrens en niet aan de voorzijde.

3.3 Circulair landschapspark

Het circulair landschapspark op Heesch West is uniek. Het aandeel landschap op dit bedrijventerrein is naar verhouding bijzonder hoog. Dit park brengt waardevolle landschappelijke, natuurlijke, recreatieve en circulaire kwaliteiten in dit gebied. Door de verbindingen die gemaakt worden heeft het ook waarde voor de omgeving. De verdere uitwerking van het ontwerp wordt, met actieve omgevingsparticipatie, verzorgd door een landschapsarchitect.

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. 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. Bij de plantenkeuze wordt uitgegaan van inheemse soorten en wordt aangesloten bij het landschap ter plaatse.

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 cultuur-historische waarden. De ruilverkaveling heeft het landschap genivelleerd.



Afbeelding 3.12 Circulair landschapspark

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 en educatieve 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. Zo vormt de Raktstraat de ruggengraat van de Centrale parkzone en is de Koksteeg als herkenbaar element in de Parksingel Koksteeg opgenomen.

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.

Het bedrijventerrein krijgt robuuste randen die passen bij het landschap. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Aan de westzijde komt een grootschalige parkzone die aansluit bij het open en grootschalige broekontginningen landschap dat hier ligt. Het bedrijventerrein heeft hier haar zichtlocatie. Aan de zuidzijde wordt de Ruitersdam met haar houtopstanden gehandhaafd. Ter hoogte van de Zoggelsestraat komt een bosachtig gebied met open plekken. Dat sluit aan bij de karakteristieke kamerstructuur van deze straat. Huidige bebouwing wordt waar mogelijk geïntegreerd in deze zone. Aan de oostzijde komt Zonnepark Achterste Groes. Dit park wordt zelfstandig ontwikkeld. Het is geïnspireerd op het slagenlandschap dat hier in het verleden voorkwam. Het wordt met langgerekte houtwallen en struwelen ingepast. 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.



Afbeelding 3.13 Te handhaven groen, monumentaal groen, nieuw groen en te verwijderen groen

In de volgende pagina's volgt per gebiedsdeel van Heesch West een beschrijving van de beoogde circulaire landschapsontwikkeling in relatie tot de bedrijvigheid en de omgeving. De beschrijving in deze versie van het circulair kwaliteitsplan is bedoeld als koers en inspiratie van de verdere uitwerking van het landschapsontwerp in een brede participatieaanpak (samen met de omgeving, natuur- en milieuvereniging en waterschap) onder begeleiding van een landschapsarchitect, medio 2021. De resultaten hiervan worden in de volgende versie van het circulair kwaliteitsplan opgenomen.

Opgemerkt wordt dat de uiteindelijke inrichting ook deels wordt bepaald in het veld, door de vormgeving op de bedrijfspercelen en door bijvoorbeeld het toe te passen beheer en de waterstanden. Voor een natuurlijke uitstraling is het van belang een goed passend beheerplan te maken. Door niet teveel te maaien en goed te kijken naar de soorten en deze op maat te beheren kan de natuurlijke uitstraling vorm krijgen

Centrale parkzone

Centraal op het terrein ligt grotere een parkzone van ruim 9 hectare groot. Het heeft een (ook natte) ruige uitstraling, groots en robuust.

De huidige Raktstraat is de noordelijke grens van het park. Het meanderende lint van de Raktstraat wordt doorgetrokken tot aan de Koksteeg en krijgt een functie voor langzaam verkeer. In het gebied zelf kan gewandeld worden op struinpaden. Fase 2 van het bedrijventerrein is de zuidelijke grens van het terrein. De meanderende vorm van de Raktstraat geeft vorm en structuur aan het gebied. De sloot aan de zuidkant wordt flink verbreed en krijgt natuurlijke oevers. Haaks op deze sloot lopen diverse sloten in noord-zuid richting, eveneens met natuurvriendelijke oevers. Langs de Raktstraat komen in het meest oostelijke deel losstaande groepen bomen voor. Langs de hele route zullen van deze bomen komen. Langs de noord-zuid gerichte sloten komen smalle bomensingels. Aan de oostzijde ligt de nadruk op inheemse bomen-soorten zoals eik en veldesdoorn. Aan de westzijde ligt de nadruk op bomensoorten die beter tegen natte situaties kunnen zoals elzen. Aan de beplanting zal te zien zijn dat het gebied van oost naar west natter wordt. Met al deze ingrepen wordt een verwijzing gemaakt naar het slagenlandschap dat hier van oorsprong voorkwam. Het gebied krijgt met wilde bloemenmengsels een natuurlijkere uitstraling. Die wordt ook versterkt door de leeflaag van het gebied voor een deel af te graven, met name aan de westzijde van het gebied. Daarmee is het een ecologisch gezien interessanter gebied voor diverse soorten planten en dieren. Om de juiste omstandigheden te creëren voor vogels, vissen, amfibieën, marters en de waterspitsmuis, wordt de inrichting zo groots, ruig en nat mogelijk. Met variatie in waterdiepte en stromend/stilstaand water, poelen, plas-draszones, rietzones en droge ruigten en vernatting van oost naar west. De Centrale parkzone heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding van het gebied en voor de omgeving.



Afbeelding 3.14 Inspiratie houtwallen en lanen

De waterstanden in dit gebied kunnen variëren in hoogte. Als er meer waterberging nodig is, dan is hier de ruimte om dat op te vangen. In het park is ook ruimte voor voorzieningen die ondersteunend zijn voor energieopwekking, -opslag of een goede waterhuishouding. Dit kunnen gebouwen zijn maar ook technische installaties. Ze kunnen ook als kunstobjecten vorm krijgen.

Zuidwestelijke parkzone

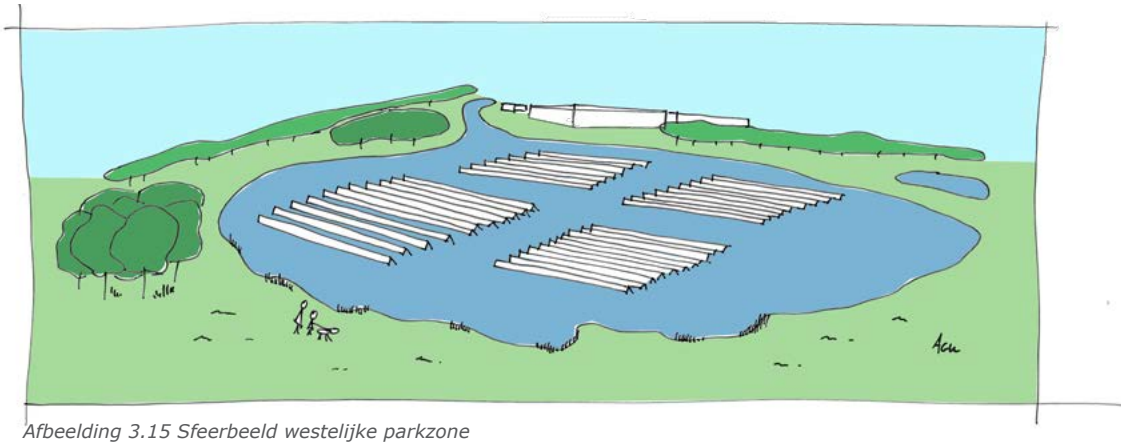
Je kunt de zon letterlijk in het water zien drijven in dit park. In dit gebied wordt de (regionale) waterberging gemaakt in de vorm van een grote en een paar kleinere waterplassen. Op de grootste waterplas zijn er mogelijkheden voor een drijvend zonnepark, met de zonnepanelen als een drijvend eiland. Er wordt veel oeverlengte gemaakt bij de waterplassen. Flauwe, meanderende oevers vormen een aantrekkelijk leefgebied voor verschillende planten en dieren. De meanderende oevers van de plassen vormen een contrast met de rechte, strakke en stevig beplantte lijnen van de Weerscheut en Ruitersdam.

De zuidwestelijke parkzone wordt begrensd door de Weerscheut met haar laanbeplanting, de Ruitersdam met haar dichte houtwallen en de nieuwe grens van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is met de voorkant op park georiënteerd en heeft hier een zichtlocatie. De ontsluitingsweg loopt voor de bedrijven langs en ligt net als de bedrijven verhoogd. Als een balkon dat uitkijkt over het Park, de A59 en de wijdere omgeving.
Tussen de waterplassen liggen moerasachtige zones, ruigtes, plas-dras gebieden, geïsoleerde poelen in een kralensnoer en bloemrijke graslanden. Het huidige bosje halverwege
de Weerscheut wordt ingepast evenals de bomensingel naast Koksteeg 18 die midden door het gebied loopt. Er komen struinpaden en picknickvoorzieningen in het gebied. Vooral voor oevergebonden soorten zoals vissen, amfibieën en vogels is het gebied aantrekkelijk.

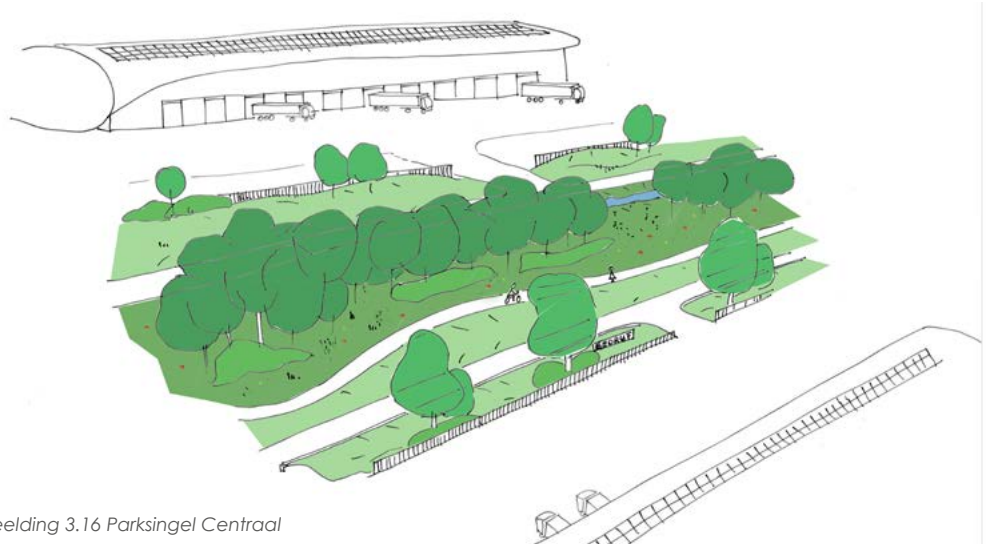
In deze parkzone ligt een doorgaande gasleiding. De inrichting moet zo worden vorm gegeven dat de leiding inclusief zakelijk rechtstrook op zijn plaats kan blijven.

Hoge Parksingel en Parksingel Centraal

Het bedrijventerrein is bedoeld voor onder meer grootschalige bedrijven, zoals XL logistiek. Deze sector vraagt om rechthoekige kavels van grote omvang. Het gebied tussen Koksteeg en het Zonnepark Achterste Groes is zeer geschikt voor grootschalige logistiek, maar de vorm ervan is een onregelmatig trapezium (een rechthoek die aan beide uiteinden scheef is afgeknot). Als de bedrijven in het gebied ingepast worden ontstaan er driehoekige ruimtes (scheggen).



Afbeelding 3.15 Sfeerbeeld westelijke parkzone



Afbeelding 3.16 Parksingel Centraal

In deze scheggen komt de ontsluiting van de kavels in de vorm van een paperclip. Ook is er ruimte voor de robuuste groenstructuur, de wateropgave en een energiegrid. De scheggen worden op die manier Parksingels. Het zijn waardevolle landschappelijke elementen die onderdeel uitmaken van een groter netwerk. Een netwerk voor landschap, natuur en water. Maar het zijn ook waardevolle, representatieve ruimtes waaraan bedrijven zich graag willen vestigen. Alle bedrijven grenzen aan de Parksingel. Deze vormt een aantrekkelijke buitenruimte voor het personeel op korte afstand van het bedrijf. Dat geldt ook voor recreanten en passanten.

In het huidige ruilverkavelingslandschap zijn enkele stevige bomensingels aanwezig met aangrenzende watergang (voornamelijk elzensingels). Deze vormen de inspiratie voor de groenstructuur. De basis van de Parksingel wordt gevormd door een stevige noord-zuid gerichte groensingel met aangrenzende watergang. Deze zullen gevarieerder en ecologisch gezien waardevoller van samenstelling zijn dan de aanwezige singels. Het robuuste groen is een tegenhanger van de grootschalige bedrijven en brengt balans in het gebied. En een menselijke maat. De natuurlijke uitstraling van de Parksingels vormt een contrast met de stedelijkheid van de bedrijven. De robuuste, natuurlijke uitstraling onderstreept het duurzame karakter van Heesch West.

Tussen het Zonnepark Achterste Groes en het bedrijventerrein komt een vergelijkbare groensingel. Deze is aaneengesloten en vormt een groene afscherming van het bedrijventerrein naar de omgeving toe. In de Hoge Parksingel en Parksingel Centraal wordt de groensingel af en toe onderbroken door open plekken en meandert aan een zijde. Zo wordt het een gebied dat prettig is om in te verblijven met een menselijke maat. In de open zones kunnen tegelijkertijd praktische zaken als oversteekplaatsen voor fietsers of in geval van calamiteiten gerealiseerd worden.

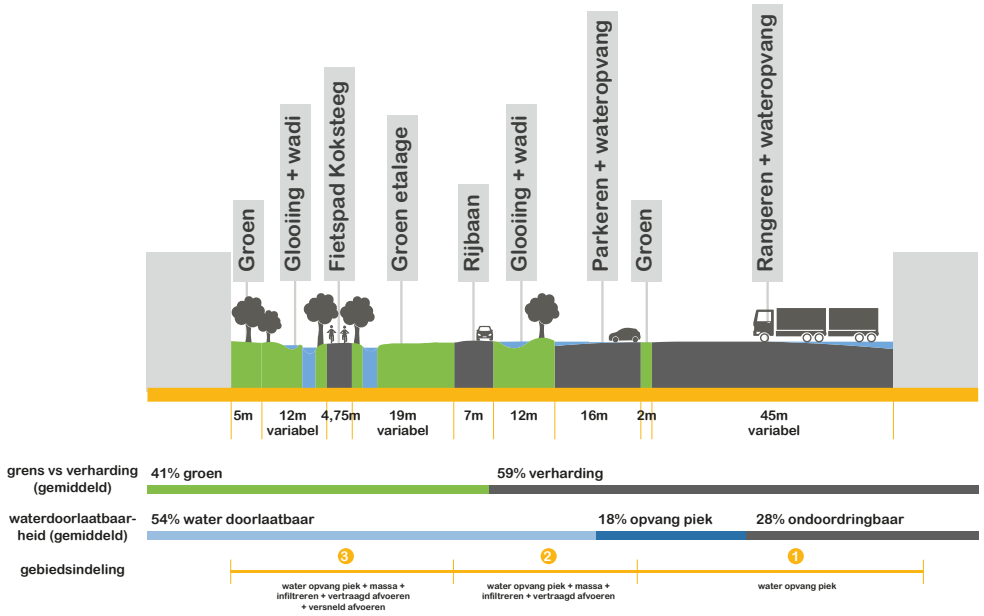
De groensingels liggen in het midden van de Parksingel. De ontsluitingsweg ligt er omheen. Elk bedrijf is daarmee direct zichtbaar en ontsloten vanaf de ontsluitingsweg. En elk bedrijf heeft direct zicht op de Parksingel. Tussen de ontsluiting en het bedrijfsperceel liggen open ruimtes. Aan de zijde van het bedrijfsperceel komen glooiingen en/of groen om het parkeren van auto's op het perceel (deels) aan het zicht te onttrekken. Op deze glooiingen komen losstaande groepen (bijvoorbeeld meerstammige) bomen. Aan de zijde van de ontsluiting komen juist verlaagde gronden, wadi's met daarin struinpaden en verspreid liggende velden met wilde bloemen. De afstand tussen ontsluitingsweg en de entrees van bedrijfspercelen bedraagt minimaal 12 meter zodat de grote vrachtwagens voldoende ruimte hebben om recht op het perceel aan te komen en het bedrijfsperceel zo nuttig en efficient mogelijk gebruikt kan worden. Het maakt de entrees naar bedrijfspercelen zo smal mogelijk en de onderbrekingen in de groene zones en wadi's zo klein mogelijk.

De groensingels bestaan uit boomvormers zoals eik, veldesdoorn, es en elzen die uiteindelijk uitgroeien tot bomen van formaat. Daarnaast komen er snelgroeiende struikvormers zoals boskriek, kornoelje, kardinaalshoed, hazelaar, eenstijlige meidoorn en sleedoorn. Deze groeien in rap tempo naar ongeveer 5 meter hoogte zodat er snel een stevige groene wal ontstaat. Aan de randen komen lagere soorten als Hondsroos en Gelderse Roos. Op de open plekken komt een wild bloemenmengsel dat ook langs de bermen van de Bosschebaan/Rekken komt. Een keuze voor inheemse beplanting heeft de meeste ecologische waarde, omdat dit het beste zal aanslaan en een versterking van het landschap ter plaatse is. Insecten, broed- vogels en vleermuizen voelen zich thuis in dit soort gebieden. Om het verhaal van het landschap te vertellen zal in de Parksingel Centraal iets meer de nadruk liggen op eiken en veldesdoorn en in Hoge Parksingel op elzen. Het loopt dan gelijk op met de centrale parkzone waarin ook het verloop van oost naar west, van droger naar natter gebied, zichtbaar is.

Langs de groensingel, in het middengebied loopt het fietspad dat toegang geeft tot de bedrijven maar ook tot een groter recreatief fietsnetwerk. Het fietspad kan mede gebruikt worden door wandelende werknemers. Op enkele plekken komen zitelementen. Het meubilair in deze ruimtes voldoet aan de uitgangspunten van het grondstoffenakkoord om het duurzame karakter te onderstrepen. Verlichting is zo minimaal mogelijk.

Parksingel Koksteeg

Een gedeelte van de Koksteeg loopt door het bedrijventerrein. Dit gedeelte wordt aangepast naar een route voor langzaam verkeer. Het huidige profiel met vrijstaande groepen eiken en sloten aan beide kanten blijft behouden en wordt op enkele plaatsen aangevuld met eiken. Het wordt geen laan met eiken, maar het blijven groepen eiken die verspreid staan. De Koksteeg ligt op een soort dijkje. Dit wordt ook zichtbaar gehouden in het uiteindelijke profiel. De ruimte rondom de Koksteeg is eigenlijk ook een Parksingel. Deze krijgt wel een heel ander karakter dan de eerder genoemde Parksingels. Op enige afstand van de Koksteeg komt een nieuwe ontsluitingsweg in twee richtingen voor aangrenzende bedrijven. De ruimte tussen de Koksteeg en de nieuwe ontsluitingsweg is een etalage en collage van circulariteit. Het hele bedrijventerrein vormt een etalage van circulariteit, maar in de Koksteeg (onderdeel van een regionaal fietsnetwerk) kan dit nog extra benadrukt worden. In dit open gebied met wild bloemenmengsel worden voorbeelden van duurzame energie, biobased of circulaire producten toegepast.



Afbeelding 3.17 Parksingel Koksteeg

Bijvoorbeeld op losstaande podia of verhoogde plantvakken. Er tussen liggen enkele struinpaden. Dit gebied heeft een open en openbaar karakter. Recreanten, passanten en werknemers zijn hier welkom.

Het gebied tussen de ontsluitingsweg en de bedrijven is identiek als bij de andere Parksingels. Glooiingen met groepen bomen grenzen aan de bedrijfspercelen en wadi's met verspreid liggende velden met wild bloemenmengsel grenzen aan de ontsluitingsweg. De bedrijven aan de oostzijde van de ontsluitingsweg zijn georiënteerd en ontsloten op deze weg. De bedrijven die aan de westzijde liggen zijn ontsloten aan de zijde van het zuidwestelijke landschapspark. Afhankelijk van of het bedrijf zich presenteert aan de Koksteeg met een voor- of achterkantsituatie, wordt er meer of minder dicht groen aangebracht in het gebied tussen de Koksteeg en deze percelen.

Zuidelijke Bosrand (Zoggelsestraat)

Aan de zuidzijde van Heesch West komt een stevige bosrand met daarin enkele open plekken. Het is een droog gevarieerd bos met open plekken en blader/houtophopen. Het zijn boskamers waarin de bestaande kleinschalige bedrijfspercelen die op de Zoggelsestraat georiënteerd zijn, worden opgenomen.

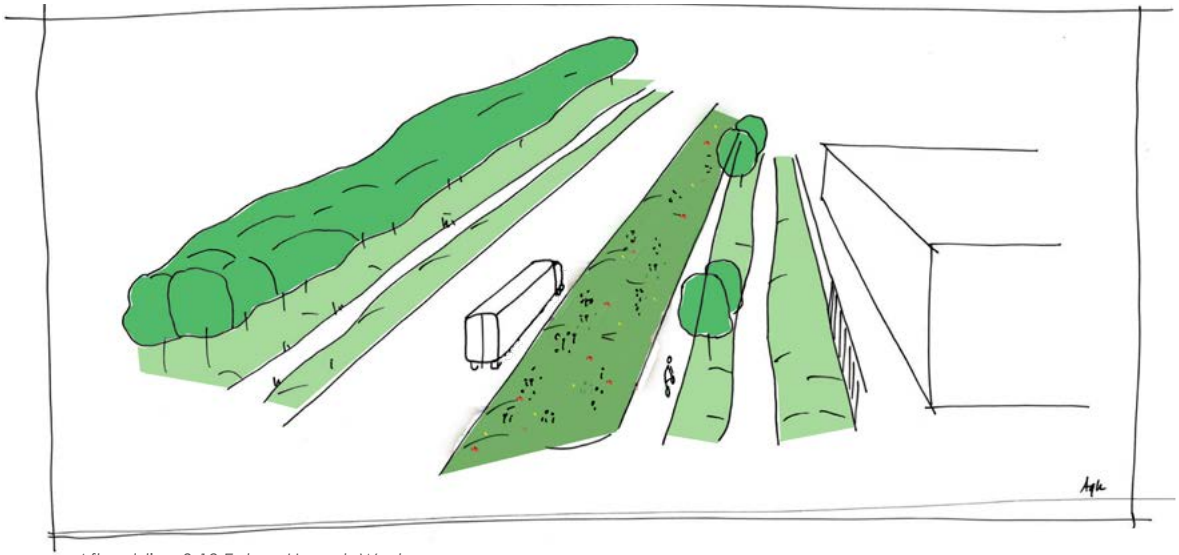
Dit bos krijgt veel boomvormers in het midden. In het oosten meer eiken en veldesdoorn, in het westen meer Elzen. Aan de randen struikvormers en zoombeplanting. Bosvogels, zoals Steenuil en Kerkuil, Buizerd, Sperwer en Specht voelen zich hier thuis. Ook voor marterachtigen is deze omgeving geschikt.

Entree Heesch West

Bij de nieuwe ontsluitingsweg van Heesch West parallel aan de A59 wordt Heesch West al aangekondigd door de bermen over de hele weglengte met wild bloemenmengsel in te zaaien en verspreid over de routes losstaande groepen bomen toe te voegen. De wilde bloemenbermen vormen een opmaat en entree naar het bedrijventerrein. Insecten, bijen en broedvogels zijn de doelsoorten voor deze gebieden.

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. Via de nieuwe route ten noorden van de Ruitersdam is het terrein mogelijk ook toegankelijk vanaf een parking. 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.



Afbeelding 3.18 Entree Heesch West

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 gekoppeld aan de groene robuuste structuur. Samen met de gemeenten, provincie en waterschap wordt een duurzaam waterhuishoudingsplan ontwikkeld. Belangrijk in het plan is de scheiding tussen het regionale en lokale watersysteem. Lokaal water wordt weer schoon in het regionale systeem afgeleverd. Het water is gekoppeld aan de groenstructuur van Heesch West en wordt ingezet voor zoveel mogelijk natuurwaardes, als natuurvriendelijke oevers of plas-dras zones.

Regenwater

De opvangcapaciteit van het water in het gebied ligt ruim boven de eisen van RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) en gemeentes. 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 de centrale parkzone en kan daarna (weer) vertraagd afgevoerd worden in westelijke richting naar de westelijke parkzone. Als het in de toekomst nodig blijkt om de waterstand inde groenstructuur te verhogen, dan is dat eenvoudig te realiseren. In het gebied is namelijk veel ruimte en bergingscapaciteit aanwezig en ook de beplanting is daartegen bestand. 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. Afgestemd op het bedrijfsproces wordt een oplossing op maat gemaakt met als uitgangspunt dat het proceswater het perceel weer schoon verlaat.

Parallelbreuk Peelrandbreuk

In het plangebied ligt aan de oostzijde een parallelbreuk van de Peelrandbreuk. Dit is een zijbreuk. Er zijn tot nu toe enkele indicatoren waargenomen die horen bij zo'n breuk, maar geen duidelijke verschillen in grondwaterstanden karakteristiek voor een breuk.



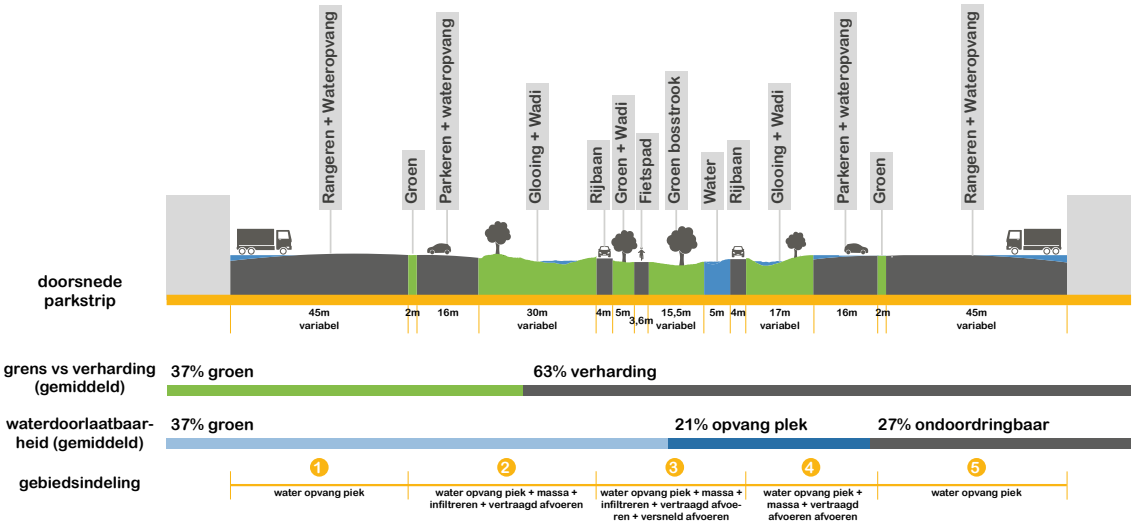
Afbeelding 3.19 Huidig watersysteem en nieuw wateresysteem

In het ontwerptraject voor het landschapsplan wordt ook de mogelijkheid bezien om de breuklijn meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Bijvoorbeeld door benutting van voorkomende wijst-verschijnselen en hiermee verbonden kansen voor biodiversiteit.

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, is ongeveer 65 hectare groot en kan daarmee een substantiële bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie van zowel Heesch West als en een deel van de regio. Er is voldoende ruimte in de 2,5 km wadistructuur om grote regenpieken op te vangen. De ruim 15 hectare aan wateroppervlakte biedt koelte en ruimte voor extra waterberging. Ook is er de mogelijkheid voor dubbelgebruik door plaatsing van drijvende zonnepanelen. In de



Afbeelding 3.20 Dwarsdoorsnede Parksingel Centraal

Centrale parkzone en de Parksingels kan de waterstand variëren. Ook hier is een grote bergingscapaciteit mogelijk.

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 regenbuien het landschapspark in. Een deel van de overige verharding kan ook nog ingezet worden om piekbuien op te vangen.

Door slim de benodigde functionaliteiten van het terrein te combineren met wateropvang ontstaat een klimaatrobuust systeem. Bij een logistiek terrein 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 wadi-structuur 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. Elk bedrijfsperceel grenst 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 bedrijventerrein heeft een zelfstandige positie en ligt niet aan de rand van een dorp of stad. Dit geeft de kans een eigen, duurzaam karakter te creëren en daarnaast een relatief hoge milieucategorie aan te bieden. 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 mogelijkheden tot recreatie biedt.
Mede door deze groene, robuuste structuur kan de waterhuishouding voor een groot deel op het terrein geregeld worden.
Parkeren gebeurt bij de bedrijven op het eigen terrein. Heesch West is georiënteerd op de snelweg A59.



H4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie

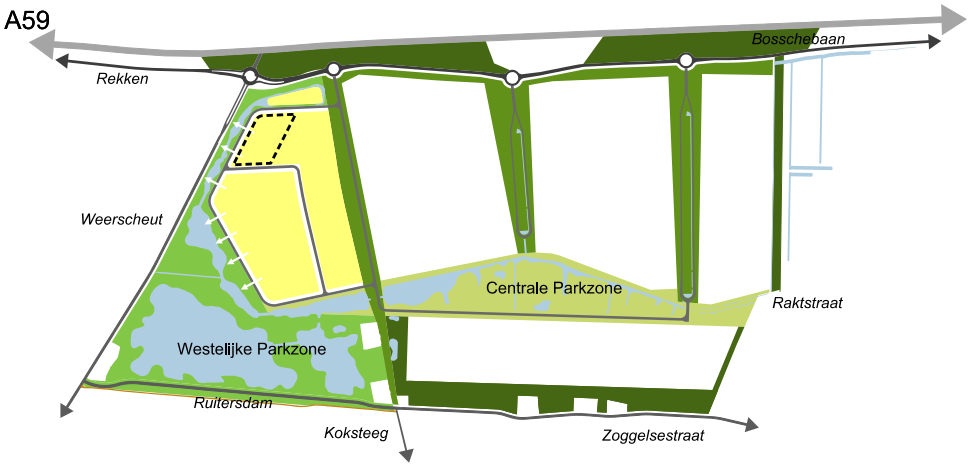
Een belangrijke ambitie van de Gemeenschappelijke Regeling is dat Heesch West het meest duurzame bedrijventerrein van Noord Brabant is. Dat uit zich op allerlei manieren. Ook in de beeldkwaliteit. Beeldkwaliteit is nodig om een aantrekkelijk werklandschap te maken waarin het prettig werken en recreëren is en die meerwaarde biedt voor het bedrijventerrein en de omgeving. Er zijn voor de beeldkwaliteit zeer bewuste keuzes gemaakt die zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling van zowel openbare ruimte, ontsluitingsstructuur als bedrijventerrein.

Een belangrijk verschil met een traditioneel beeldkwaliteitsplan is echter dat dit een circulair kwaliteitsplan is. De beeldkwaliteit is doordrenkt met circulariteit. 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 is daarbij het referentiekader, zoals bijvoorbeeld het grondstoffenakkoord 2030 en aardgasvrije bedrijventerreinen 2050. Deze ambities stellen we nu al als uitgangspunt. De bijbehorende oplossingen zijn 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. Geheel volgens de filosofie van dit bedrijventerrein zoeken we samen met overheden, marktpartijen en omgeving in co-creatie naar toekomstbestendige oplossingen die passen bij de ambities.

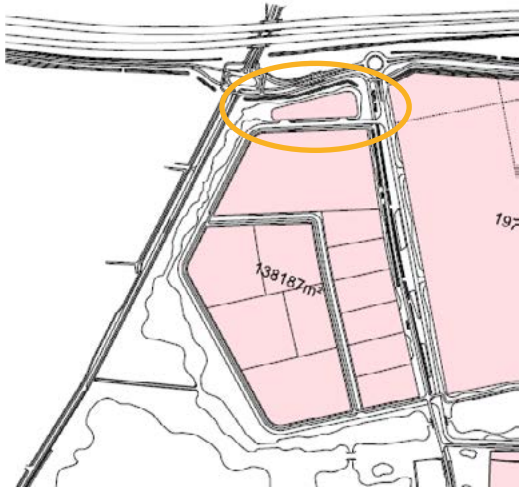
Bij de beeldkwaliteit onderscheiden we de beeldkwaliteit in de openbare ruimte inclusief de ontsluitingsstructuur buiten het bedrijventerrein, de beeldkwaliteit op de zichtlocatie (gebied ten westen van de Koksteeg) en die op de overige bedrijfspercelen (gebied ten oosten van de Koksteeg). De beeldkwaliteit in de openbare ruimte, de ontsluitingsstructuur en de beeldkwaliteit van de bebouwing ten westen van de Koksteeg, de zichtlocatie, is daarbij met name bepalend voor de uitstraling van het terrein. Dit zijn de in het oog springende locaties die vooral de uitstraling en kwaliteit bepalen. Dat betekent dat in deze gebieden veel meer wordt gevraagd van de kwaliteit van de ruimtelijke uitstraling naast de duurzaamheid. In de andere gebieden wordt alleen het hoogst noodzakelijke geregeld qua ruimtelijke uitstraling en ligt het accent veel meer op duurzaamheid en circulaire economie. Hoogst noodzakelijk voor de ruimtelijke uitstraling is bijvoorbeeld rust in het kleurgebruik en de positie van de gebouwen op het perceel.

Op de zichtlocatie 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 (vermoedelijk aangebracht in het kader van de ruilverkaveling die in het verleden heeft plaatsgevonden en eerder al in het kader van de ontginning van dit gebied).

In de ontsluitingsstructuur ligt het accent op een rustige ligging in het landschap met zo min mogelijk verstoringen in de ruimtelijke



Afbeelding 4.1 Westelijk deel



afbeelding 4.3.b inspiratie duurzame brandstoffeneiland

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 en de circulaire aspecten van de bedrijfsvoering.

4.1 Beeldkwaliteit westelijk deelgebied

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 18 meter. Het gebied waar dit geldt is aangegeven met vlak op verbeelding. Deze hoogtes gelden voor tenminste 1 gebouw. Andere gebouwen binnen dit vlak hoeven overigens niet aan deze eisen te voldoen.
- Maximale bebouwingshoogte met uitzondering van hoogte-accent is 20 meter. De minimale hoogte van hoofdgebouwen is 7 meter.
- Duurzaam en zuinig ruimtegebruik in de vorm van zorgvuldig ontworpen overkappingen boven bijvoorbeeld fietsenstallingen en geparkeerde auto's zijn toegestaan mits ze een hoogwaardig uitstraling hebben en transparant zijn. Deze mogen ook voor de rooilijn komen als ze niet hoger zijn dan 3,5 meter en voldoen aan bovenstaande kwaliteitseisen.





Afbeelding 4.2 Inspiratie Zichtlocatie

- De minimale afstand tot de zijwaartse en achterste perceelsgrens is 5 meter.
- Installaties integreren in gebouw en/of mee ontwerpen. Geen losse, nergens mee samenhangende pijpen/buizen/sprinkler-installaties etc.

Kleurstelling en materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijstinten en/of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.
- Andere kleuren zijn toegestaan bij laad-deuren en 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.
- 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. In principe moet de dakconstructie hiervoor geschikt zijn. Bijvoorbeeld voor zonnepanelen of wateropvang of andere duurzame oplossingen.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.

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!
- 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 7 vlaggenmasten per bedrijfsperceel van maximaal 7 meter hoog zijn toegestaan, mits in rijopstelling geplaatst.

Opslag

- Ambitie is dat er geen buitenopslag in het zicht is vanaf de A59, de Bosschebaan, Weerscheut, Rekken, Ruitersdam en weg rondom zichtlocatie. Buitenopslag vindt dan ook plaats ten minste 5 meter achter de voorste bebouwingsgrens.
- Met bijvoorbeeld een groene wal, beplanting of houtwal die, op eigen terrein, voor de buitenopslag is geplaatst wordt de opslag aan het zicht onttrokken.
- Maximale hoogte van de buiten-opslag (inclusief containers) is 4 meter. Vrachtwagens horen niet bij de buitenopslag.

Parkeren en buitenterrein

- Voldoende parkeren voor bezoekers, werknemers en vrachtwagenchauffeurs 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 geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- 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 direct grenzend aan de openbare ruimte, wordt groen ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen met dubbel grondgebruik zoals groene daken gecombineerd met zonnepanelen boven fietsenstallingen zijn toegestaan.
- Tenminste 10% van de oppervlakte van het totale terrein wordt groen ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen met dubbel grondgebruik zoals groene daken gecombineerd met zonnepanelen zijn toegestaan, evenals groene gevels. Het groen op het voorterrein telt mee in deze berekening.

Inritten

- 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
- Maximaal 15 m breed per entree
- Aparte toegang voor fietsers is mogelijk en telt niet mee bij bovenstaande eisen
- Inritten vanaf de zichtlocatie naar de Koksteeg zijn niet toegestaan.

Licht

- 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.
- 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 en mag de omgeving en het groen niet onnodig belasten.
- 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 niet hoger dan 4 meter mogen zijn en dat ze van het groen afgekeerd moeten zijn.

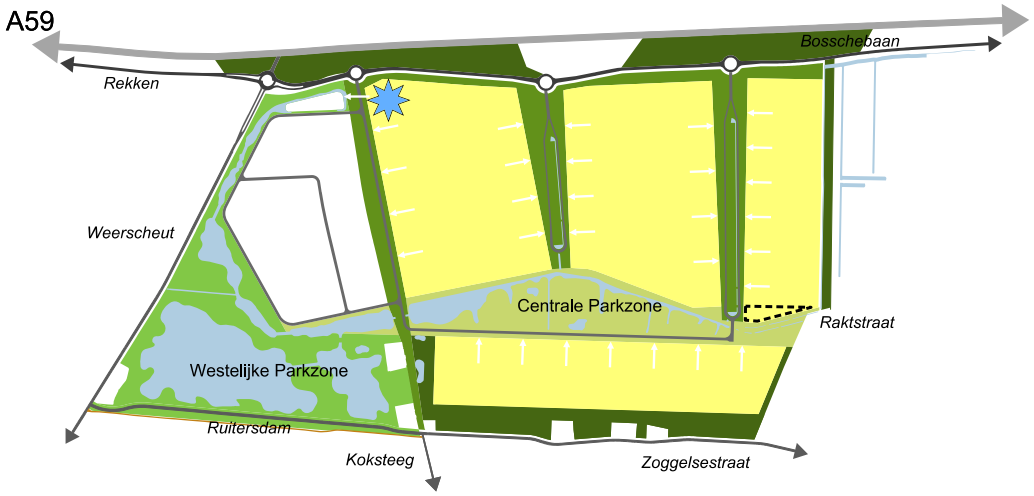




Afbeelding 4.3 Inspiratie Licht
Afbeeldingen boven is voorbeeld wat er bedoeld wordt, afbeelding beneden juist niet!

Erfafscheiding

Open spijlenhekken, kleur antraciet, tenminste op het voorterrein van het bedrijfsperceel en op die plekken die grenzen aan openbaar gebied. Maximaal 3 meter hoog.



Afbeelding 4.4 Locatie Bedrijven (exclusief zichtlocatie)

4.2 Beeldkwaliteit bedrijventerrein (exclusief westelijke deelgebied)

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.
- Maximale hoogte van de bebouwing is 25 meter in het middengebied van het bedrijventerrein (bedrijven 2 en 3) en 20 meter aan de oostrand (bedrijven 1).
- 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.
- Duurzaam en zuinig ruimtegebruik in de vorm van zorgvuldig ontworpen overkappingen boven bijvoorbeeld fietsenstallingen en geparkeerde auto's zijn toegestaan mits ze een hoogwaardige uitstraling hebben en transparant zijn. Deze mogen ook voor de rooilijn komen als ze niet hoger zijn dan 3,5 meter en voldoen aan bovenstaande kwaliteitseisen.
- De minimale afstand tot zijwaartse en achterste perceelsgrens is 5 meter.
- Gebouwen zijn georiënteerd op en ontsloten aan de Parksingels. Dat betekent overigens niet dat de gebouwen perse met de voorzijde op de Parksingels georienteerd moeten zijn, het kan ook met de zijkant. De bebouwing moet representatief zijn.
- Bij de locatie 'bedrijven 1' ligt de bebouwing 5 meter van de oostelijke perceelsgrens af. Expeditie en laden en lossen ligt aan de westzijde van de bebouwing. De bebouwing vormt zoveel mogelijk een aaneengesloten wand om geluid naar de omgeving te weren.
- Bij de locatie 'bedrijven 1' ligt de bebouwingsgrens 16 meter terug van de zuidelijke perceelsgrens om een betere overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Raktstraat en het bedrijventerrein mogelijk te maken. Dit is weergegeven op de verbeelding
- 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.

Kleurstelling en materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijstinten en- of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.
- Andere kleuren zijn toegestaan bij laad-deuren en 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.
- 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.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.

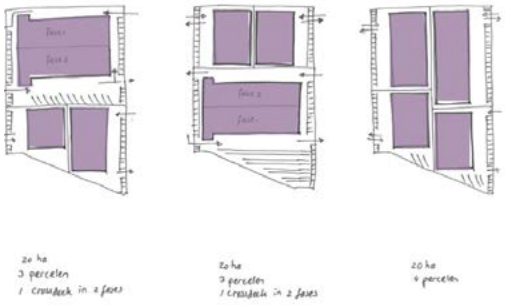


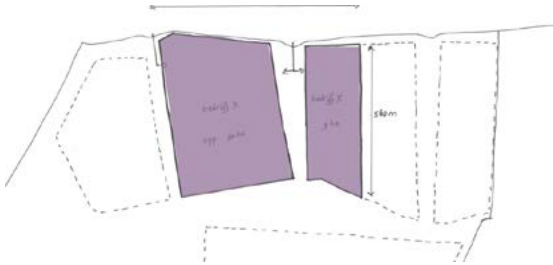
1


2


3


4


5


6

Afbeelding 4. 5 Inspiratie Bedrijven en verkaveling
1: Reclame geïntegreerd 2: Open spijlen hekwerk 3+4: Inspiratie duurzame gevels 5+6: Inspiratie verkaveling

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!
- 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 7 vlaggenmasten per bedrijfsperceel van maximaal 7 meter hoog zijn toegestaan, mits in rijopstelling geplaatst.

Opslag en buitenterrein

- Buitenopslag bij logistieke bedrijven is niet toegestaan. Uitgezonderd zijn containers. In dat geval is buitenopslag toegestaan tot een hoogte van maximaal 4 meter. Opslag vindt plaats tenminste 5 meter achter de voorgevel van het gebouwen is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. Vrachtwagens horen niet bij de buitenopslag.
- Buitenopslag bij andere bedrijven vindt plaats 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en is niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.
- Maximale hoogte buitenopslag (inclusief containers) bij andere bedrijven is 4 meter.
- Met bijvoorbeeld een groene wal, beplanting of houtwal die, op eigen terrein, voor de buitenopslag is geplaatst wordt de opslag aan het zicht onttrokken.
- 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 10% van het terrein wordt groen (met planten, bomen, struiken, water, etc.) ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen met dubbel grondgebruik zoals groene daken gecombineerd met zonnepanelen zijn toegestaan, evenals groene gevels.

Parkeren

- Voldoende parkeren voor bezoekers, werknemers is op eigen terrein aan de voorzijde (tenminste de eerste 20 meter van het terrein) en indien gewenst ook aan de zijkanten van het eigen terrein. Vrachtwagens die parkeren en bijvoorbeeld moeten wachten voordat er plek is in de laaddock, parkeren niet aan de voorzijde maar aan de zijkant van het terrein.
- Op het voorterrein wordt (een deel van) de wateropgave op eigen terrein opgelost.
- In de openbare ruimte mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Oplaad mogelijkheden zijn op eigen terrein.

Inritten

- Bedrijven mogen alleen inritten maken naar de Parksingels en niet naar de Bosschebaan of Raktstraat.
- De bedoeling is zo min mogelijk onderbrekingen in de groenzone voor het bedrijf. Dus compacte inritten en zo min mogelijk. Maximaal 3 per bedrijfsperceel.
- Daarvan zijn er 2 maximaal 30 meter breed. Alle andere zijn maximaal 15 meter breed.
- De afstanden tussen de inritten moet voldoende groot zijn zodat het groen ertussen van waarde is.
- Aparte toegang per bedrijfsperceel voor fietsers is mogelijk en telt niet mee bij bovenstaande eisen.

Licht

- 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.
- 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 en mag de omgeving en het groen niet onnodig belasten
- 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 niet hoger dan 4 meter mogen zijn en dat ze 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. Maximaal 3 meter hoog.









Afbeelding 4.6 Inspitatie Wind- en Natuurpark

4.3 Beeldkwaliteit landschapspark en entree

Inrichting Centrale parkzone

- De inrichting van dit park is geïnspireerd op het slagenlandschap dat hier nog deels aanwezig is. De slagen ordenen het gebied in behapbare en intieme ruimtes. Het brengt een meer menselijke maat in het gebied.
- De centrale parkzone is een groots park dat aan de westzijde een open, ruig en nat moerasgebied is met uitlopende slopen en losstaande poelen. De oostzijde is juist wat droger en iets meer besloten met losstaande poelen en uitlopende sloten waarlangs bomensingels staan die het zicht filteren uit de omgeving.
- Het park heeft een ruige en natuurlijke uitstraling.
- De sloot langs de noordzijde van het park varieert in breedte en heeft natuurlijke oevers aan de zijde van het park.
- Het waterpeil in het gebied kan fluctueren. Grote delen kunnen overstromen als dat moet. Dit is een flexibele structuur die mogelijkheden geeft om in te spelen op wisselingen in waterstanden en vernatting.





Afbeelding 4.7 Inspitatie centrale parkzone

- Inrichting met inheemse soorten zoals Elzen (meer westelijk) en Eiken (meer oostelijk), grassen, wilde bloemen. Bestaande bomen, boomsingels en watergangen worden zoveel mogelijk behouden.
- De centrale parkzone biedt volop leefgebied aan voor vissen, amfibieën, vogels zoals ijsvogel, waterral en rietvogels, waterspitsmuis en marterachtigen.
- Daarnaast biedt het park ruimte voor voorzieningen op het gebied van water en energieopslag of transformatie.
- Er is ruimte voor 2 locaties die te maken hebben met energiebeheer, -opslag of –transformatie en/of waterzuivering. 100 m2 gebouwen per locatie, maximaal 5 meter hoog.
- Het begin en einde van het park worden gemarkeerd door een beeldend kunstwerk.
- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- 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.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Zuidwestelijke parkzone

- De basis van dit park zijn de waterplassen met meanderende natuurlijke oevers en losstaande poelen in een open en nat gebied.
- Het park wordt begrensd door de huidige laanbeplanting langs de Weerscheut, het huidige opgaand groen langs de Ruitersdam en de zichtlocatie van het bedrijventerrein.
- De rechte landschappelijke lijnen vormen een contrast met de meanderende oevers van de waterplassen.
- Het park biedt ruimte voor circulaire energievoorzieningen. In de grote waterplas is een drijvend zonnepark mogelijk.
- Huidige groene elementen zoals het bosje en een halfverhard pad met bomen erlangs worden behouden.
- De ruimte rondom de plassen wordt natuurlijk beheerd en krijgt een ruige uitstraling. Met name de oevers zijn ecologisch interessant voor oevergebonden soorten zoals vissen, amfibieën en oevervogels.
- Enkele struinpaden en een fietspad ontsluiten het gebied.
- In dit gebied is ruimte voor 1 locatie die te maken heeft met energieopwekking, -opslag of –transformatie en/of waterzuivering. Maximaal 100 m2 gebouwen per locatie, maximaal 5 meter hoog.
- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.











Afbeelding 4.8 Inspiratie Westelijke parkzone

- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- 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.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Parksingel Centraal en Hoge Parksingel

- De gebieden tussen bedrijfspercelen en weg hebben een open uitstraling en bestaan uit glooiingen, groen en wadi's. De glooiingen en groen onttrekken het parkeren op de bedrijfspercelen aan het zicht. De wadi's bieden ruimte om water op te vangen bij hevige buien.
- Een natuurlijke inrichting met grassen, boomgroepen, verstrooid wilde bloemen en struinpaden. Geen gladgeschoren gazons maar juist een ruiger beeld.
- De natuurlijke inrichting kan eenvoudig op het aangrenzende bedrijfsperceel voortgezet worden.
- De uitstraling van het middengebied, het gebied tussen de wegen, is juist meer besloten. Het heeft een landschappelijk, cultuurlijke inrichting met robuuste uitstraling. Hoog opgaande bomen met struiken en wilde bloemen- en kruidenzoom met aan de ene zijde een watergang die droog kan vallen en aan de andere zijde een wadi en meanderende fietsroute.
- Dit wordt soms onderbroken door een open plek met wilde bloemenmengsels die doorgetrokken zijn vanaf de hoofdontsluiting.
- De Parksingels zijn aantrekkelijk voor insecten, broedvogels en vleermuizen.





Afbeelding 4.9 Inspiratie Parksingel Centraal en Hoge Parksingel

- De Parksingels zijn ook aantrekkelijk voor personeel van bedrijven of recreanten om mede te gebruiken voor recreatie of sportieve activiteiten. Hoe dit er uitziet wordt in co-creatie met gebruikers en belanghebbenden bepaald.
- Op of naast de wegen in de Parksingels mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- 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.
- Mochten er toch lantaarnpalen nodig zijn, dan is het belangrijk dat de vleermuizen niet gestoord worden door bijvoorbeeld te werken met batverlichting en/of het licht naar de bedrijven te richten en niet naar de groene Parksingels.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Parksingel Koksteeg

- Het huidige profiel van de Koksteeg met vrijstaande groepen eiken en sloten aan weerszijden van de weg blijft behouden.
- Op enkele plaatsen wordt dit aangevuld met eiken. Het behoudt echter de informele sfeer. Het wordt geen laan met eiken.
- De Koksteeg ligt op een soort dijkje. Dit wordt ook zichtbaar gehouden in het uiteindelijke profiel.
- Op het bedrijventerrein wordt de Koksteeg een langzaam verkeersroute.
- Naast de Koksteeg komt een nieuwe ontsluitingsweg voor het vracht- en autoverkeer.
- Het gebied tussen de bedrijfspercelen en de nieuwe ontsluitingsweg heeft een open uitstraling en bestaat uit glooiingen, groen en wadi's. De glooiingen en groen onttrekken het parkeren op de bedrijfspercelen aan het zicht. De wadi's bieden ruimte om water op te vangen bij hevige buien.



Afbeelding 4.10 Inspiratie Parksingel Koksteeg

- Een natuurlijke inrichting met grassen, boomgroepen, verstrooid wilde bloemen en struinpaden. Geen gladgeschoren gazons maar juist een ruiger beeld.
- De natuurlijke inrichting kan eenvoudig op het aangrenzende bedrijfsperceel voortgezet worden.
- De ruimte tussen de Koksteeg en de nieuwe ontsluitingsweg heeft een open uitstraling en openbaar karakter en is een etalage en collage van duurzaamheid.
- In dit open gebied met wild bloemenmengsel komen losstaande podia of verhoogde plantvakken met voorbeelden van duurzame energie, biobased of circulaire producten. Er tussen liggen enkele struinpaden.
- Het gebied tussen de Koksteeg en de westelijk gelegen bedrijven wordt afhankelijk van hoe het bedrijf zich presenteert aan de Koksteeg (voor- of achterkantsituatie) met meer of minder groen bekleed.
- De Parksingel Koksteeg is aantrekkelijk voor recreanten en personeel van bedrijven om mede te gebruiken voor recreatie. Hoe dit er uitziet wordt in co-creatie met gebruikers en belanghebbenden bepaald.
- Op of naast de nieuwe ontsluitingsweg mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- 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.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Bedrijven Fase 2

- Het groen van de 2e fase van het bedrijventerrein wordt bij aanvang aangelegd ook al wordt in eerste instantie hier geen bedrijventerrein aangelegd. Het groen is echter onderdeel van het landschapsplan.
- Er worden zeer brede bosstroken aangelegd tussen de bedrijven en de Zoggelsestraat. Het is een droog gevarieerd bos met open plekken en blader/houtophopen.
- In deze gevarieerde bosnatuur komen open plekken. Bosvogels zoals Steenuil en Kerkuil, Buizerd, Sperwer en Specht voelen zich hier thuis. Ook voor marterachtigen is deze omgeving geschikt.
- Er wordt voortgeborduurd op de kamerstructuur die hier al aanwezig is. De huidige (woon)percelen worden dan omzoomd door dicht groen.
- De locatie voor bedrijven wordt in eerste instantie ingevuld met functies die ondersteunend zijn aan het concept van Heesch West. Een zonnepark dat later op het dak getild kan worden van bedrijven bijvoorbeeld. Of een grondstoffenbank. Of teelt van bepaalde gewassen die nodig zijn in een biobased productielijn. Zo zijn er nog veel meer mogelijkheden.
- Mocht blijken uit de monitoring dat deze locatie ingezet wordt als bedrijventerrein, dan ligt het landschappelijk kader al klaar.







Afbeelding 4.11 Inspiratie Fase 2

- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- 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.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting oostrand (Zonnepark Achterste Groes)

Dit zonnepark hoort niet bij het bedrijventerrein en wordt in een ander plan gerealiseerd. Het wordt hier kort beschreven omdat het ruimtelijk van betekenis is voor de begrenzing van het bedrijventerrein aan de oostzijde. In het zonnepark Achterste Groes wordt het slagenlandschap weer teruggebracht waarin het zonnepark wordt ingepast. Belangrijk onderdeel is de hoge en brede groene beplantingsstrook die direct grenst aan de watergang ten oosten van het bedrijventerrein. Dit is een dichte beplantingsstrook. Deze strook ontneemt zicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving. Andere beplatingstroken zijn lager, maximaal 5 meter hoog. De meest noordoostelijk gelegen beplantingsstrook is weer hoger, rond de 15 meter.

4.4 Beeldkwaliteit ontsluiting

Uitgangspunten ontsluiting

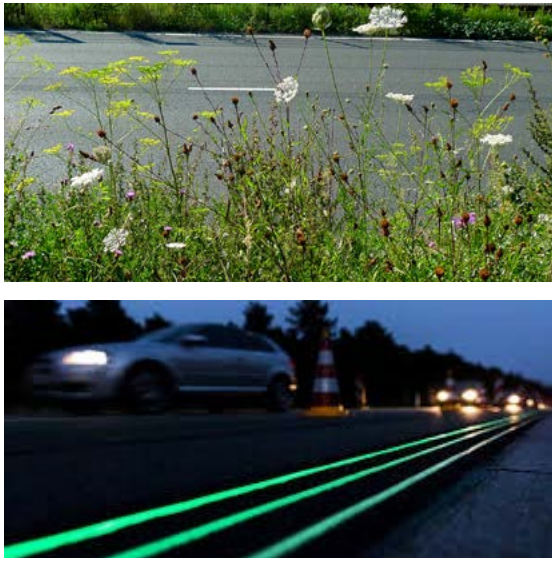
- De ontsluiting parallel aan de A59 is eenduidig van karakter en sluit aan bij de natuurlijke uitstraling op het bedrijventerrein.
- Deze weg is niet dominant in het beeld van het landschap aanwezig.
- De ontsluitingswegen op het bedrijventerrein prikken op twee plekken vanaf het noorden het gebied 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 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).

Vormgeving en materialisering ontsluiting

- 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.
- Karakteristieke bermen met lage beplanting begeleiden de gehele route van snelweg tot bedrijventerrein. Ze vormen een rode loper en begeleiden de entree naar het bedrijventerrein. De bermen zijn herkenbaar, hebben een natuurlijke en robuuste uitstraling en zijn geschikt als bijenroutes. Bijvoorbeeld door de bermen in te planten met wilde bloemen. Op enkele plekken zijn wel bomen maar het is uitdrukkelijk geen bomenlaan.
- Afhankelijk van de grondbalans van het totale gebied komen er lage glooiingen (maximaal 1m hoog) in de bermen.

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.



Afbeelding 4.12 Inspiratie Ontsluiting

Beeldende kunstwerken duurzaamheid

- Bij de diverse entrees van 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. Zo min mogelijk lichtvervuiling is een belangrijk uitgangspunt.
- Ook langs de route op weg naar het bedrijventerrein wordt met beeldende kunstwerken het terrein al aangekondigd.

Licht en vangrails

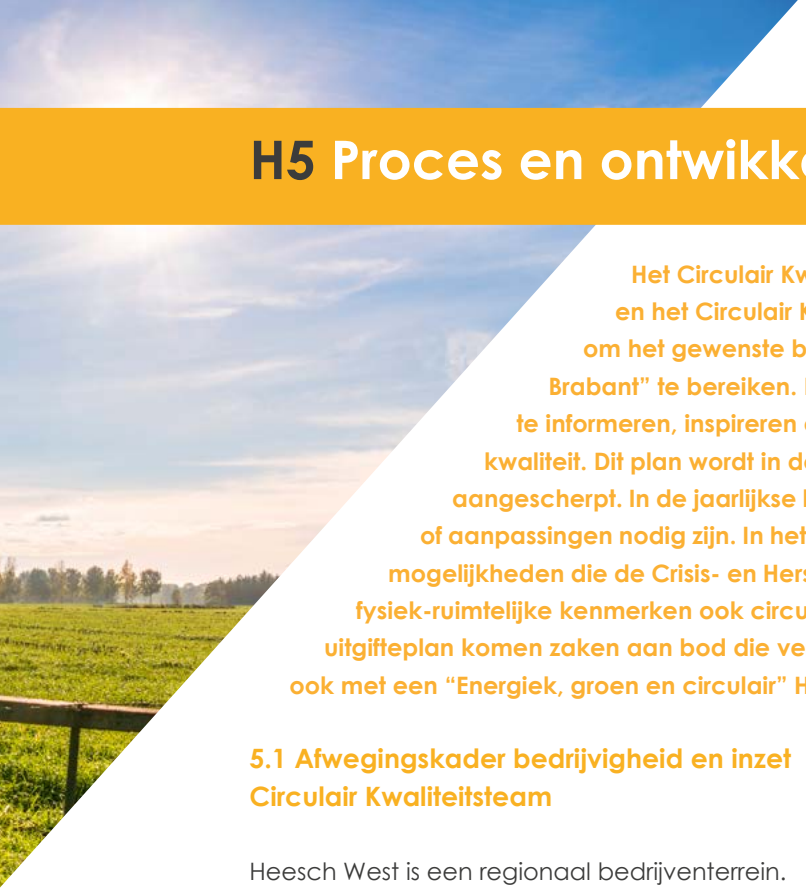
- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen. Een lange rij lantaarnpalen 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.

Meubilair en voorzieningen

- 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 van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.

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. In het kwaliteitsteam wordt deze afweging gemaakt zodat er geen willekeur is maar een weloverwogen beslissing.



H5 Proces en ontwikkeling

Het Circulair Kwaliteitsplan, 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 duurzaamheidsambitie, 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 5.7.1 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 drijvende zonnepark in het zuidwestelijk deel van het terrein het belangrijkste onderdeel voor dit thema. Met dit zonnepark met een grootte van circa 5 hectare netto, draagt Heesch West als bedrijventerrein bij aan de (boven) gemeentelijke duurzame ambities. Daarnaast zijn meer toepassingen voor lokale opwekking in het gebied voorzien, zoals de ontwikkeling van Zonnepark Achterste Groes (zelfstandige deelontwikkeling) en een tijdelijk zonnepark op

de gronden die in de toekomst mogelijk voor fase 2 kunnen worden aangewend. Eventuele ontwikkelingen, zoals een mogelijk snelle doorbraak in 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 5.4.4, 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 5.4.13.

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 energie-neutrale 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 bedrijfsvoe-ring	Energie-neutrale bedrijfsvoe-ring	Energie-neutrale bedrijfs-voering + terugleve-ring 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 draagt de realisatie van een drijvend zonnepark bij aan het behalen van het uitgangspunt klimaatneutraal te zijn in 2050 (gemeentelijke ambitie).

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 5.4.3), conform de Bossche Verordening Bomen, Water en Groen (2021). Dit houdt in dat minimaal 10% 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).

Het tweede sub-aspect 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 15% 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).
- indien bedrijven 10% 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).

Aspect Klimaat			
Scores subaspecten	-	0	+
Toevoeging groen / blauw	<10% van bedrijfsperceel	10% van bedrijfsperceel	>10% 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 +

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. Met dit park wordt in enkele grotere zone en rond de wegen een groot en samenhangend landschapspark met waterstructuren ingericht. In het landschapsontwerp wordt ook nadrukkelijk ingezet op een versterking van de biodiversiteit en natuurwaarden met een duidelijke focus op doelsoorten. 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 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 behalen van de verplichte minimale kwalitatieve biodiversiteitsscore, zoals vastgesteld in de (Bossche) Verordening Bomen, Water en Groen (2021). De bepalingen zijn via een planregel in het bestemmingsplan ook verplicht gesteld voor het grondgebied van Bernheze. De verplichting houdt in dat bij de aanleg van 500 m2 verharding of meer op het perceel, een minimale kwalitatieve biodiversiteitsscore van 8 punten dient te worden gehaald (van de mogelijke 13 punten). In bijlage 4b van de Verordening is aangegeven hoe dit kan worden behaald. Daarnaast wordt het positief gewaardeerd als bedrijven aandacht

Score Biodiversiteit	-	0	+
Biodiversiteit	<8 punten biodiversi-teits-score Verordening	Minimaal 8 punten biodiversiteits-score Verordening	>8 punten biodiversi-teits-score Verordening
			8 punten biodiversi-teits-score Verordening + andere ambitie op biodiversiteit*

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

besteden aan kansen bij de overgang van aangrenzende (nieuwe) landschapsstructuren naar hun perceel.

Indien de minimale 8 punten op de kwalitatieve biodiversiteitsscore wordt behaald, wordt op dit thema een 0 gescoord (immers in lijn met gemeentelijk beleid).

Indien meer dan 8 punten wordt behaald, of anderszins extra wordt ingezet op het versterken van biodiversiteit die nog niet meetelt in het behalen van de 8 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 grondstoffen-akkoord. 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 Gronds-toffenakkoord	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 50 hectare netto uitgeefbaar gebied (fase 1). Aanvullend kan, bij gebleken behoefte, nog 30 hectare netto uitgeefbaar gebied extra ontwikkeld worden (fase 2). Het bedrijventerrein wordt flexibel in gebruik genomen.

Het gebied ten westen van de Koksteeg is de zichtlocatie. Samen met het gebied ten oosten van de Koksteeg is dat 65 hectare groot. Hiervan wordt 50 hectare uitgegeven (fase 1). Dan resteert nog 15 hectare. Aan de zuidzijde is ook nog 15 hectare uit te geven terrein mogelijk. Dit is samen de 30 hectare van de tweede fase. Aan de noordzijde van het plangebied is ruimte voor 65 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein terwijl er vooralsnog 50 hectare netto wordt uitgegeven. Dat heeft te maken met de wens om flexibel in te kunnen spelen op marktvragen, specifieke verkavelingseisen van bedrijven, met de milieu categorieën, 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 gelijk aangelegd, ook de groenstructuren die horen bij de tweede fase. 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. Ook de volgorde kan vrij gekozen worden.


oprit/afrit
A59
A59
oprit/afrit