Regionaal bedrijventerrein Heesch West

Kwaliteitsverbetering landschap
30-04-2021

Regionaal Bedrijventerrein Heesch West richt zich met name op bedrijven die veel ruimte nodig hebben, zoals grootschalige logistiek, en bedrijvigheid op het gebied van innovatieve concepten in de bouw, circulaire economie en duurzame energieoplossingen. Om in deze behoefte te voorzien wordt aan de zuidzijde van de A59 tussen ’s Hertogenbosch en Oss in een gebied met een totale omvang van 178 hectare, in eerste instantie 50 hectare en bij gebleken behoefte nog eens 30 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein gerealiseerd. Met dit surplus aan ruimte kan flexibel worden ingespeeld op specifieke verkavelingseisen van dergelijke grote bedrijven. Daarnaast biedt dit surplus aan ruimte kansen om het bedrijventerrein landschappelijk op een kwalitatief hoogwaardige wijze in de omgeving in te passen en in het huidige landschap op tal van aspecten een forse kwaliteitsverbetering aan te brengen. Al doende wordt een uniek bedrijventerrein gerealiseerd met een naar verhouding bijzonder hoog aandeel nieuw landschap.

Kenschets plangebied
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeenten ‘s-Hertogenbosch en Bernheze, ten westen van de bebouwde kom van Heesch. Het gebied heeft momenteel een agrarische functie en kent landschappelijk gezien twee karakters. Het ligt op de overgang van een dekzandlandschap aan de oostzijde en een broekontginningslandschap aan de westzijde. Aan de oostzijde zijn kleine langgerekte kavels te vinden. Aan de westzijde juist grote blokvormige kavels. De lokale wegenstructuur bestaat uit de Bosschebaan, de Weerscheut, De Koksteeg, de Zoggelsestraat, Achterste Groes en de Raktstraat. Binnen het plangebied vormt de Rijtsche Loop of de Kleine Wetering de belangrijkste waterloop. Deze en andere waterlopen worden begeleid door bosschages en bomenrijen.

Het is een gegeven dat met de ontwikkeling van Heesch West ter plaatse het landschap ingrijpend verandert. Daaraan gaat een uitgebreide ruimtelijke en economische verkenning aan vooraf. ‘Verdozing’ als term wordt vaak gebruikt om naar het lijkt willekeurige ontwikkelingen aan de orde te stellen. In het geval van Heesch West is de behoefte, sterk verbonden aan de bestaande regionale economie, aangetoond. Ook is aangetoond dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden voor inpassing van aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling met naast (regionale) economie eveneens direct aandacht voor opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie en veel ruimte voor ontwikkelen en versterken van biodiversiteit, biedt een passende onderbouwing. Vanaf de A59 zullen de nieuwe bedrijfsgebouwen voor een groot deel niet direct zichtbaar zijn, gezien de brede groenstrook met hoogopgaand groen die nu langs de snelweg aanwezig is. De bedrijfsbebouwing zal vaak wel hoger zijn dan dit groen, maar het aanbeeld is door het groen wel een stuk vriendelijker dan wanneer de bebouwing pal langs de weg staat en direct zichtbaar is. Op het deel van het bedrijventerrein dat wel beter zichtbaar is vanaf de A59, het deel ten westen van de Koksteeg, is ruimte voor kleinere bedrijven en worden ook meer regels gesteld aan de beeldkwaliteit en verschijningsvorm.

Stedenbouwkundige opzet
Het bedrijventerrein wordt als een nieuwe kern in het landschap opgenomen. Daarbij past een eigen identiteit die inspeelt op het bovenregionale karakter van het grootschalige bedrijventerrein. Een functionele en zakelijke opzet en ontsluiting gecombineerd met robuust groen op het terrein en langs de randen horen daarbij. Het robuuste groen draagt bij aan een vriendelijker, toegankelijker en meer ontspannen uitstraling en biedt mogelijkheden het gebied aan de omgeving te verankeren.
De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein kenmerkt zich door een systematische indeling en ontsluiting. Daarbinnen kunnen grootschalige bedrijven flexibel worden ingepast en gefaciliteerd. Het gebied wordt gefaseerd in ontwikkeling genomen. In eerste instantie het noordelijk gelegen gebied ter weerszijden van de Koksteeg en bij gebleken behoefte een gebied aan de zuidzijde, min of meer parallel aan de Zoggelsestraat. Beide gebieden worden van elkaar gescheiden door een robuuste groene corridor parallel aan de Raktstraat, de centrale parkzone. In het noordelijk deel zijn de percelen haaks op de A59 georiënteerd en zorgen brede noord-zuidgeoriënteerde groenstructuren voor een tegenwicht aan het grootschalige en gebouwde karakter van het bedrijventerrein. In het zuidelijk deel is het uitgeefbaar gebied oost-west georiënteerd. Hier zorgt een robuuste bosstrook voor een landschappelijk overgang naar het agrarische

buitengebied. Dwars door het plangebied blijft de Koksteeg als lijn houden. De weg wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer maar kan wel gebruikt blijven worden door langzaam verkeer.

Landschappelijke inpassing
Het bedrijventerrein is niet gekoppeld aan de kernen Heesch of Vinkel, maar ligt min of meer solitair in het landschap. Verschillende waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke lijnen, groen en water, bieden een kader aan het bedrijventerrein of worden in de stedenbouwkundige opzet geïntegreerd. In samenspel met de nieuwe groenstructuren vormen deze lijnen een landschappelijke dragerstructuur waarbinnen het uitgeefbaar gebied in ontwikkeling kan worden genomen. Deze dragerstructuur zorgt niet alleen voor een groene dooradering van het bedrijventerrein, maar het verankert het terrein ook aan het netwerk van het omliggende agrarische gebied. Als kader fungeren de Bosschebaan met begeleidende bosschages parallel aan de A59 in het noorden, de Weerscheut met begeleidende laanbeplanting in het westen en de Ruitersdam met begeleidende houtopstanden en de Zoggelsestraat in het zuiden. Voor de dooradering zijn de Koksteeg en de Raktstraat, maar ook de nieuwe landschappelijke structuren van belang.
Daarnaast krijgt het bedrijventerrein robuuste groene randen die passend bij de karakteristiek van de aansluitende landschapstypen worden ingericht. Aan de oostzijde komen in aansluiting op de kenmerken van het kleinschalig dekzandlandschap een aantal langgerekte noord-zuid georiënteerde groene kamers omzoomd met houtwallen en struwelen. Aan de zuidzijde komt een in schaal en maat gedifferentieerde groene afscherming die naadloos aansluit bij de karakteristiek van de Zoggelsestraat, van een agrarisch lint waar de afwisseling tussen de boerenerven en de open akkers en weiden het beeld bepaalt. De bestaande woningen ten noorden van de Zoggelsestraat, die in eigendom zijn bij de GR, blijven behouden en worden geïntegreerd in deze zone. Ze worden omgevormd van burgerwoning naar bedrijfswoning, zodat er (kleinschalige) bedrijvigheid op de erven kan worden uitgeoefend.

Aan de zuidwestzijde wordt aansluitend op het open en grootschalig broekontginningslandschap ruimte vrijgehouden voor waterberging. Met een open inrichting met water en groen ontstaat aan deze zijde de zichtlocatie van het bedrijventerrein. Aan de noordzijde is de zone tussen de Bosschebaan en de A59 beeldbepalend. Deze zone is dicht beplant en ontneemt vanaf de A59 voor een groot deel het zicht op het bedrijventerrein. Alleen deel van het bedrijventerrein ten westen van de Koksteeg is vanaf de A59 beter zichtbaar.

De bovengenoemde landschappelijke lijnen en structuren bevorderen de continuering van landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten in de omgeving. Daarnaast vormen ze een natuurlijke tegenhanger voor de schaal en maat van de bedrijven en bieden ze mogelijkheden voor ontspanning, natuur- en landschapsontwikkeling en oriëntatie op het terrein.

Versterking landschapsstructuur
Zoals gesteld borduurt de landschappelijke dragerstructuur van het bedrijventerrein voort op de cultuurhistorische en/of landschappelijke patronen van het onderliggende landschap en de omgeving. Dat heeft ruimtelijk, ecologisch en recreatief gezien de hoogste meerwaarde. Daarnaast krijgen de toe te voegen groen- en waterstructuren een rijke, gevarieerde en kwalitatief hoogwaardige inrichting. Het huidige aanbod van groen en water in het gebied kent, als uitvloeisel van de ruilverkaveling, weinig variatie en daarmee nauwelijks ecologische en natuurlijke waarde. De nieuwe inrichting van het gebied brengt een aanmerkelijke verbetering teweeg in de duurzaamheid van het gebied en draagt op die manier onmiskenbaar bij aan een versterking van de landschapsstructuur.
De inrichting van de verschillende onderdelen van de landschappelijke dragerstructuur wordt onderstaand nader omschreven:

Centrale parkzone
De centrale parkzone (de groene corridor) fungeert als scheiding tussen het noordelijke en het zuidelijk deel van het bedrijventerrein. Daartoe wordt parallel aan de Raktstraat een robuuste groene corridor vrijgehouden met een afwisselend beeld van sloten en waterpartijen met natuurvriendelijke oevers tegen een decor van groensingels en losstaande groepen bomen. Het meanderende lint van de Raktstraat wordt doorgetrokken tot aan de Koksteeg en krijgt een functie voor langzaam verkeer. Met de inrichting wordt verwezen naar de karakteristieken van het onderliggende landschap en het verloop van oost naar west van droog naar nat. Dit komt onder meer tot uiting bij de soortkeuze van de beplanting met aan de oostzijde soorten als eik en

veldesdoorn en aan de westzijde soorten die beter tegen natte situaties kunnen zoals elzen. Door deze afwisseling en door de leeflaag van het gebied gedeeltelijk af te graven, waardoor het natter wordt, krijgt het gebied een natuurlijker uitstraling en wordt het vanuit ecologisch perspectief door de stapeling van gradiënten veel interessanter. Door de gekozen invulling kan het gebied ook wisselende waterstanden aan en fungeren als retentiegebied en een belangrijke rol vervullen in de waterhuishouding van het bedrijventerrein en de omgeving.

De zuidwestelijke parkzone (nabij de Ruitersdam)
De zuidwestelijke parkzone wordt begrensd door de Weerscheut met haar laanbeplanting en de Ruitersdam met haar dichte houtwallen. In dit gebied wordt met in grootte variërende waterplassen ruimte gemaakt voor berging van het regionaal water. Met deze open inrichting fungeert deze parkzone tevens als de zichtlocatie van het bedrijventerrein. Daarnaast is op de grootste waterplas een drijvend zonnepark voorzien.
Tussen de waterplassen liggen moerasachtige zones, ruigtes, plas-dras gebieden en bloemrijke graslanden. Het huidige bosje halverwege de Weerscheut wordt ingepast evenals de bomensingel naast Koksteeg 18. Deze ingrediënten vormen samen met de flauwe en meanderende oevers van de plassen een gevarieerd en aantrekkelijk gebied voor flora en fauna.

Parksingels
In het noordelijk deel, ten oosten van de Koksteeg, zorgen een drietal noord-zuid georiënteerde parkzones voor een tegenwicht aan het grootschalige en gebouwde karakter van het bedrijventerrein. In deze parkzones is de ontsluiting van de kavels geprojecteerd. Met hun robuuste groene inrichting vormen de parkzones waardevolle landschapselementen die bijdragen aan de versterking van de landschapsstructuur.

In het huidige ruilverkavelingslandschap zijn enkele eenvormige elzensingels met aangrenzende watergang aanwezig. Dit beeld is gehanteerd als vertrekpunt voor de inrichting van de parkzones. De parkzones zijn vanuit een ecologisch perspectief rijker en gevarieerder, met veel aandacht voor natuurlijke gradiënten, vormgegeven. De meanderende groensingels, die gelaagd zijn opgebouwd, liggen in het midden van de parkzones. Aansluitend wordt het maaiveld verlaagd en geschikt gemaakt voor de buffering van overtollig regenwater. Op de uitgiftegrenzen ontnemen grondwallen beplant met meerstammige bomen het zicht op de bedrijven en bijhorende parkeerplaatsen.
Voor de opbouw van de groensingels worden inheemse plantsoorten gebruikt met boomvormers zoals eik, veldesdoorn, es en elzen en struikvormers zoals boskriek, kornoelje, kardinaalshoed, hazelaar, eenstijlige meidoorn en sleedoorn en aan de randen soorten als Hondsroos en Gelderse Roos. De open plekken en wadi's worden ingezaaid met een wild bloemenmengsel. Om ook het verhaal van het onderliggende landschap afleesbaar te maken zal in de Hoge Parksingel iets meer de nadruk liggen op beplanting voor drogere gronden en in Parksingel Centraal op beplanting voor nattere gronden.
Tussen het Zonnepark Achterste Groes en het bedrijventerrein komt een soortgelijke groensingel. Deze is aaneengesloten en vormt een groene afscherming van het bedrijventerrein naar de omgeving toe.

Een gedeelte van de Koksteeg loopt door het bedrijventerrein. Dit gedeelte wordt getransformeerd naar een langzaam verkeersroute. Het huidige profiel met vrijstaande groepen eiken en sloten aan weerszijden blijft behouden en wordt op enkele plaatsen aangevuld met eiken. De ruimte rondom de Koksteeg wordt ook als parkzone ingericht. Op enige afstand van de Koksteeg, ten oosten ervan, komt een nieuwe ontsluitingsweg in twee richtingen voor aangrenzende bedrijven. De zone tussen de ontsluitingsweg en de bedrijven is identiek aan de andere Parksingels. Op die manier draagt de herinrichting van de Koksteeg eveneens bij aan de versterking van de landschapsstructuur.

Zoggelsestraat
De zuidzijde van het bedrijventerrein krijgt een stevige bosrand met boskamers waarin bestaande kleinschalige bedrijfspercelen en bedrijfswoningen die op de Zoggelsestraat georiënteerd zijn, worden opgenomen. Om de landschappelijke en ecologische betekenis hiervan te versterken wordt dit bos gelaagd opgebouwd met veel aandacht voor natuurlijke gradiënten en het verloop van oost naar west van droognat naar nat.

Water
De waterstructuur is voornamelijk gekoppeld aan de groene structuur en wordt robuust en klimaatbestendig gedimensioneerd. Daarbij blijft het regionale watersysteem gescheiden van het lokale systeem. Het lokale water mag alleen gezuiverd en in uitzonderlijke situaties worden geloosd op het regionale systeem. Om het

water zo lang mogelijk vast te houden wordt het lokale systeem met natuurvriendelijke oevers en plas-draszones ingericht. Het regenwater wordt in eerste instantie opgevangen op de eigen terreinen, daarna vertraagd afgevoerd in de wadi's in de noord-zuid gerichte parksingels om vervolgens uit te komen in het centrale parkzone. Daar wordt het water vertraagd afgevoerd in westelijke richting naar de zuidwestelijke parkzone. Door in de verschillende onderdelen van de landschappelijke dragerstructuur het maaiveld te verlagen wordt een flexibel systeem gecreëerd dat, zowel in droge als natte periodes, extreme pieken goed kan opvangen.
Dit systeem gecombineerd met het gegeven dat de regionale waterbergingsvraag op het bedrijventerrein wordt opgevangen maakt dat de waterhuishouding in de regio duurzaam verbeterd wordt.
Los van het regionale en lokale watersysteem worden binnen de landschappelijke dragerstructuur van het bedrijventerrein aanvullend verschillende poelen aangelegd.

Behoud cultuurhistorie
Het huidige landschap kent als uitvloeisel van de ruilverkaveling weinig cultuurhistorische waarden. Met uitzondering van de lijnen Koksteeg, Weerscheut, Raktstraat en Ruitersdam, een aantal karakteristiek(e) agrarische panden en enkele oorspronkelijke kavelrichtingen zijn er nauwelijks tot geen te behouden elementen overgebleven.
Daar waar mogelijk zijn bovengenoemde elementen behouden en integraal ingepast in het stedenbouwkundig plan. Door ze onderdeel te maken van de dragerstructuur en een nieuwe betekenis te geven blijven ze onderdeel uitmaken 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 een van de parkzones opgenomen. Beide structuren zijn in het bestemmingsplan ook van een beschermende regeling voorzien.

Realisering ecologische verbindingszones
Hoewel het plangebied van het bedrijventerrein geen deel uit maakt van het natuurnetwerk Brabant (NNB) en er in en rondom het plangebied geen ecologische verbindingszone aanwezig is, zal de ontwikkeling van een bedrijventerrein onmiskenbaar effect hebben op de natuur in het gebied. Door daar zorgvuldig mee om te gaan en door een nieuw natuurlijk netwerk te creëren met duidelijke ecologische kwaliteiten wordt een verbetering van de soortenrijkdom en een flinke uitbreiding van het leefgebied van diverse soorten flora en fauna gerealiseerd.

Bosschages
Als gevolg van het voornemen gaan enkele bosschages die door het grootschalige karakter van de ontwikkeling niet kunnen worden ingepast, verloren. Dit verlies kan eenvoudig worden gecompenseerd in de nieuwe groenstructuur die in het gebied wordt gerealiseerd, waaronder de groensingels in de parkzones en de bosstrook langs de Zoggelsestraat.

Natuurnetwerk Brabant
Aan de zuidzijde van de A59 en het plangebied zijn een aantal losse NNB-gebieden aanwezig die mogelijk via de aanwezige bomenrijen in verbinding staan met elkaar. In het plan is er sprake van een robuuste groenzone aan de zuid- en deels westzijde van het plangebied. Verbindende landschapselementen worden door de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet aangetast. Verwacht mag worden dat met de ontwikkeling van de groene dragerstructuur in het gebied een aantal verbindingen zal worden versterkt.

Ter plaatse van de westelijke aansluiting van de Bosschebaan (bij aansluiting Nuland) vindt in het meest recente verkeerskundige ontwerp geen overlap meer plaats met de oppervlakte van NNB-gebied voor de aanleg van het nieuwe deel van de Bosschebaan. Er zijn echter nog wel externe effecten (geluid, licht) mogelijk als gevolg van de nieuwe infrastructuur. Dit wordt gecompenseerd door ofwel elders fysiek te compenseren ofwel door een financiële compensatie in een fonds. De lijn is thans dat wordt ingezet op fysieke compensatie nabij landgoed De Berkt, maar dat moet nog nader uitgewerkt worden en worden afgestemd met de provincie.

Foerageergebied en vliegroute vleermuizen
De bomenstructuur langs de Ruitersdam is een landschappelijke lijn die zowel als foerageergebied en als belangrijke vliegroute veel wordt gebruikt. Deze bomenrij blijft voor het grootste deel behouden waardoor de vleermuizen hier ongestoord gebruik van kunnen blijven maken in de toekomstige situatie. Ten noorden van de

bestaande Ruitersdam zal een nieuwe oost-westweg worden aangelegd. De exacte positie van de weg wordt nog nader onderzocht.

Een positief effect van de toekomstige inrichting is dat er een groot, nieuw foerageergebied ontstaat voor vleermuizen door de realisatie van de centrale parkzone en de zuidwestelijke parkzone. Met name door de natuurvriendelijk inrichting met natuurvriendelijke oevers ontstaat er een insectenrijk gebied dat als nieuw foerageergebied kan dienen. Daarnaast zullen langs de nieuwe wegen die het gebied doorkruisen laanstructuren worden aangelegd die voor de vleermuizen geleidende elementen vormen in het landschap. Tevens kunnen de soorten hier foerageren.

Leefgebied beschermde soorten
Het plangebied verliest de functie als potentieel foerageer en leefgebied gebied voor van een aantal beschermde soorten die een afhankelijkheidsrelatie kunnen hebben met het plangebied. Van de volgende soorten zal het leefgebied aangetast worden:
- Vogels met een jaarrond beschermd nest – huismus, sperwer en steenuil;
- Algemene broedvogels;
- Zoogdieren – vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarter;
- Vissen – grote modderkruiper.

Doordat in het plangebied zorgvuldig wordt omgegaan met de betreffende soorten (zowel door de inrichting, planning als werkwijze van de activiteiten) wordt gezorgd dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. De inrichting zoals deze nu voor ogen is, draagt bij aan het opnieuw creëren van leefgebied van deze soorten. De groene dragerstructuur en waterpartijen bieden voor een aantal soorten (zoals vleermuizen, marterachtigen en grote modderkruiper) een geschikt leefgebied. Voor deze en overige soorten worden nieuwe leefgebieden/verblijfplaatsen gecreëerd in – of in de omgeving van het plangebied. De kavels die behouden blijven aan Koksteeg kunnen een belangrijke rol spelen in de mitigatieopgave voor bepaalde gebouwbewonende soorten (huismus, steenuil en vleermuizen).

Ecologische structuur
De nieuwe groene dragerstructuur voorziet op tal van fronten in een versterking van de ecologische waarden van het plangebied. Niet alleen blijven waardevolle landschappelijke lijnen als Rakstraat, Koksteeg, Ruitersdam en Zoggelsestraat met bijbehorende beplanting en waterstructuur grotendeels intact, ook worden nieuwe groen- en waterstructuren aan het netwerk toegevoegd, waarmee de voorwaarden worden gecreëerd voor nieuwe ecologische verbindingen. Met de inrichting van de verschillende onderdelen van de dragerstructur is daar op geanticipeerd door met aandacht voor de gradiënten veel variatie aan te brengen, bijvoorbeeld door de groenzones daar waar mogelijk gedeeltelijk af te graven en de ecologisch ongunstige leeflaag te verwijderen en wat betreft het water in te zetten op een ruimer areaal dan voor de wateropgave strikt benodigd is en het systeem kwalitatief hoogwaardig en klimaatbestendig in te richten.

De ecologische voorkeuren voor de inrichting worden per onderdeel van de dragerstructuur onderstaand nader omschreven:

Centrale parkzone
Om aan de doelsoorten als vogels, vissen, amfibieën, marters en de waterspitsmuis de juiste omstandigheden aan te bieden, 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.

Zuidwestelijke parkzone (nabij de Ruitersdam)
Om aan de doelsoorten als oevergebonden vissen, amfibieën, en vogels de juiste omstandigheden aan te bieden, wordt de inrichting open met een variatie van aangesloten open water en geïsoleerde plassen en poelen in een kralensnoer.

Parksingels
Om aan de doelsoorten als insecten, broedvogels, vleermuizen de juiste omstandigheden aan te bieden, wordt de inrichting robuust met ruimte voor verwildering met hoog opgaande bomen omgeven door mantelzoomvegetatie overgaand in kruidenrijk/bloemrijk grasland, waarin groepjes bomen met ondervegetatie.

Ontsluitingsstructuur
Om aan de doelsoorten als insecten, bijen, broedvogels de juiste omstandigheden aan te bieden, wordt de inrichting kruidenrijken bloemenrijk en wordt de lichtinstraling zoveel mogelijk beperkt.

Verhoging recreatieve waarde
Door het agrarische karakter van de huidige situatie kent het plangebied nauwelijks tot geen recreatieve waarde, met uitzondering van het gebruik van de agrarische landwegen als fietsroute.

Met de inrichting van het plangebied wordt ingezet op het realiseren van veilige en aantrekkelijke fietsroutes die tot in Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss reiken en aansluiten op het recreatieve fietsnetwerk. Deze routes zijn gekoppeld aan de grote groenstructuren en gescheiden van (vracht)autoverkeer. Zo kan recreatief fietsverkeer vrij over het terrein fietsen en wordt er een aantrekkelijke schakel in de omgeving toegevoegd. Aan de westzijde van het terrein wordt een fietsroute aangesloten op een te verharden landbouwpad dat tussen de weilanden naar de Rekken en Nulandse Weerscheut loopt. Voetgangers kunnen op de vele struinpaden in het gebied wandelen en op de breed vormgegeven fietspaden.

Door in de groene dragerstructuur allerlei struinpaden op te nemen krijgt het gebied recreatieve waarde voor de werknemers op het bedrijventerrein maar ook voor omwonenden of passanten. Daarnaast wordt meerwaarde gecreëerd met voorzieningen om te sporten (bijvoorbeeld een trimparcours, outdoor fitnesstoestellen en vissteigers) of voorzieningen om te rusten (bijvoorbeeld picknickvoorzieningen en zitelementen).

Fasering
Het bedrijventerrein wordt gefaseerd en flexibel in gebruik genomen. De eerste fase omvat het uitgeefbaar gebied ten westen en ten oosten van de Koksteeg, samen 65 hectare groot. Hiervan wordt vooralsnog 50 hectare uitgegeven (fase 1). Bij gebleken behoefte kan de hiervan resterende 15 hectare, samen met 15 hectare uitgeefbaar gebied ten zuiden van de Raktstraat, mogelijk als tweede fase worden uit gegeven.

Op die manier kan flexibel worden ingespeeld op marktvragen, specifieke verkavelingseisen van bedrijven, met de milieucategorieën, en met de ruimtelijke kwaliteiten en opzet van het gebied. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om op meerdere plaatsen het bedrijventerrein in ontwikkeling te nemen en op meerdere plaatsen een duurzame afronding van het terrein te realiseren. De robuuste groenstructuur is de basis hiervoor. De ruimtes daarbinnen kunnen los van elkaar ontwikkeld worden en ook de volgorde daarvan staat vrij. Reden om de groenstructuur, ook die van de tweede fase vanaf het begin van de ontwikkeling aan te leggen.

Borging
Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in een zoekgebied voor verstedelijking, dient de vaste afdracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap per m^2 minimaal 1% van de uitgifteprijs te zijn. De investeringen in groen en water zijn in Heesch West als volgt in de grex verwerkt:

aanleg grondwal tegen bebouwing (Bosschebaan):	€ 340.000
aanleg grondwal (Bosschebaan Oost):	€ 250.000
aanleg waterlopen:	€ 190.000
aanleg wadi (profiel 2A en 2B / ontsluitingsstraat):	€ 305.000
aanleg lokaal water:	€ 30.000
aanleg groen en waterpartijen:	€ 250.000
Subtotaal:	€ 1.365.000
Engineering 12,5%:	€ 170.000
Totale investering in groen en water in Heesch West:	**€ 1.535.000**

Afgezet tegen de opbrengsten uit de gronduitgifte beslaat bovengenoemde investering een percentage van ruim 2%. Voor de realisatie van bovenomschreven elementen van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt dan ook geen beroep gedaan op een financiële bijdrage vanuit de provincie.

Toetsing aan provinciaal beleid

Het provinciale beleid inzake de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening (geldig sinds 22 februari 2020). De provincie bereidt ook een nieuwe omgevingsverordening voor, die nu als ontwerp (d.d. 23 maart 2021) ter inzage ligt. Beide verordeningen stellen regels over de kwaliteitsverbetering van het landschap, bij ruimtelijke ontwikkelingen. De formulering is, in materiële zin, in beide verordeningen exact hetzelfde. Alleen de zinsopbouw is soms anders en de terminologie is soms anders (in de Interim verordening wordt bijvoorbeeld gesproken van 'bestemmingsplan' en in de ontwerp omgevingsverordening van 'omgevingsplan'). Hieronder wordt aan de formulering uit de beide verordeningen getoetst. De exacte formulering uit de verordeningen is overgenomen, waarbij de zwarte tekst de tekst uit de geldende Interim Omgevingsverordening is, groen de tekst uit de ontwerp omgevingsverordening en in rood is aangegeven hoe daaraan bij de ontwikkeling van Heesch West wordt voldaan.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap / artikel 4.11 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan / omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat sprake is van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de directe omgeving, waarbij zorg wordt gedragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan / omgevingsplan motiveert dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 4.13, én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of uit de voorgaande paragrafen blijkt dat dat het geval is.
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken / Afdeling 6.2. Regionaal samenwerken, worden nagekomen. N.v.t.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing; uit de voorgaande paragrafen blijkt dat dat het geval is.
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land; uit de voorgaande paragrafen blijkt dat dat het geval is.
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen; behoudens het behoud van het pand aan de Koksteeg is dit punt niet aan de orde.
d. het wegnemen van verharding; niet aan de orde.
e. het slopen van bebouwing; het grootste deel van de bestaande bebouwing (agrarische opstallen en (bedrijfs)woningen) wordt gesloopt. Hier komt de bedrijfsbebouwing voor terug in de plaats.
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones; niet aan de orde.
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. uit de voorgaande paragrafen blijkt dat dat het geval is.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. niet aan de orde.