Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

5840620
DIV_STAN

College van gedeputeerde staten van Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

5.1.2.e

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
19 januari 2024	202202963/1/R2	C2296314/5056938

Inlichtingen
Mw. 5.1.2.e
5.1.2.e

Onderwerp
's-Hertogenbosch
Bp Heesch West

Procedure
Beroep

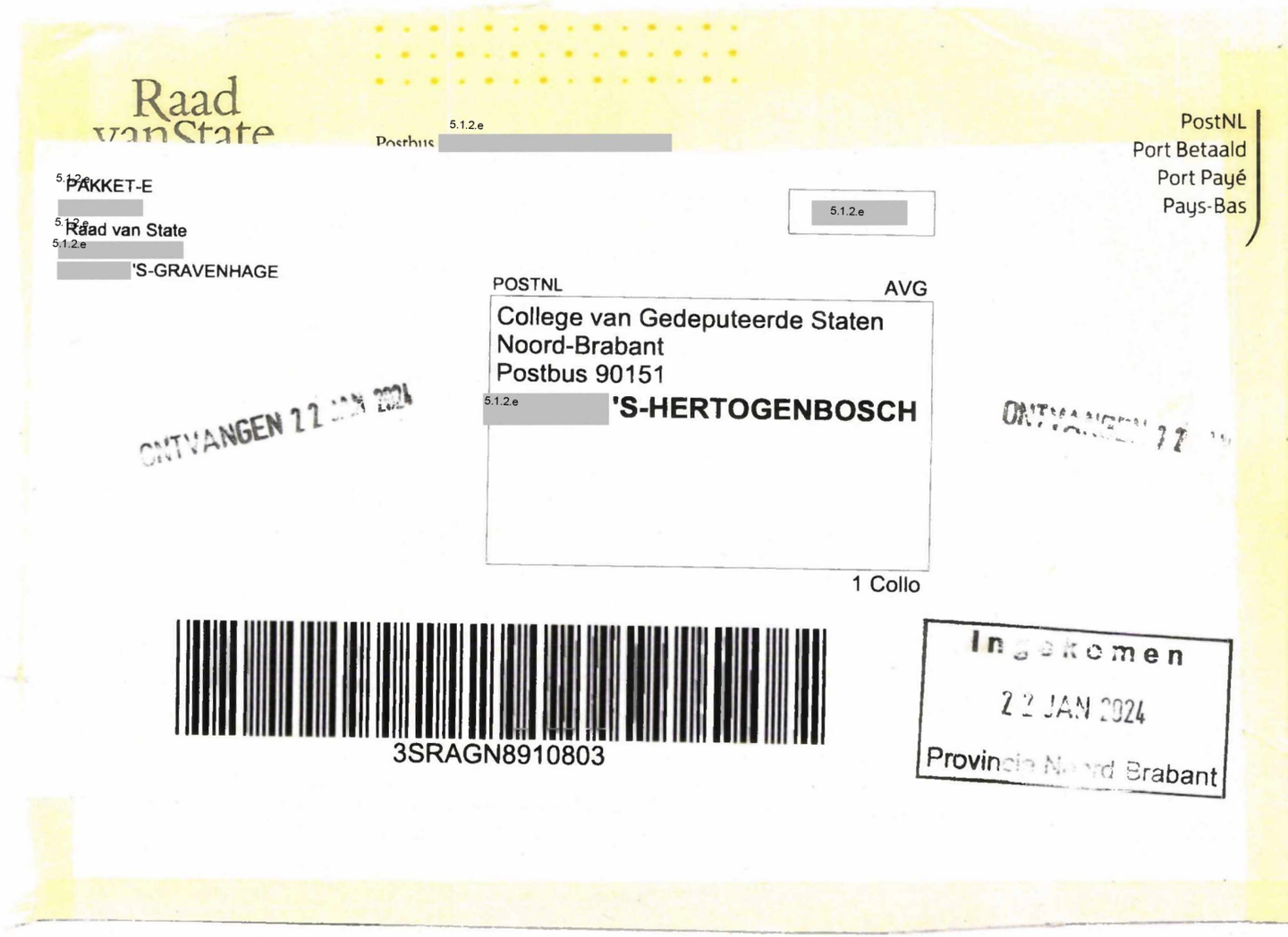
Geachte 5.1.2.e / 5.1.2.e

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

5.1.2.e - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl



Raad van State

Postbus 5.1.2.e

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

5.1.2.e PAKKET-E

5.1.2.e Raad van State

5.1.2.e 'S-GRAVENHAGE

5.1.2.e

POSTNL AVG

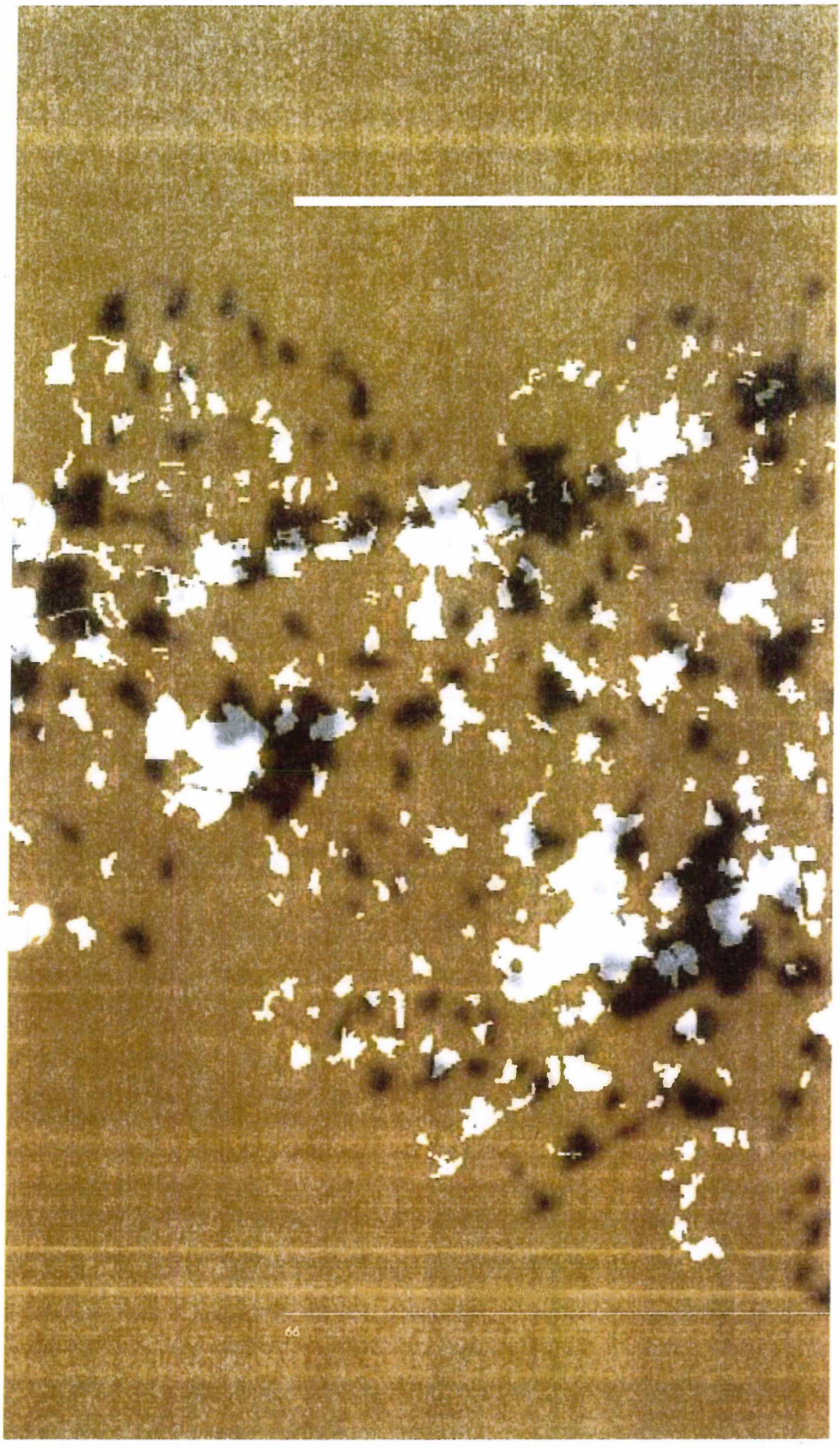
College van Gedeputeerde Staten
Noord-Brabant
Postbus 90151
5.1.2.e 'S-HERTOGENBOSCH

ONTVANGEN 22 JAN 2024

1 Collo

3SRAGN8910803

Ingekomen
22 JAN 2024
Provincie Noord Brabant



5 Ruimtelijke beleid en plankaart

5.1 Aard en schaalniveau van het uitwerkingsplan

Het Streekplan en het uitwerkingsplan vormen samen het provinciale ruimtelijke beleid voor de regio. Het beleid in het uitwerkingsplan vervangt het Streekplan niet, maar werkt het op onderdelen uit. In dit plan wordt uitwerking gegeven aan de verstedelijkingsopgave met betrekking tot woningbouw en bedrijventerrein-ontwikkeling (in de stedelijke regio inclusief infrastructuur en een groen programma), binnen de leidende principes uit het Streekplan (zie paragraaf 1.3). Dit betekent dat het beleid voor bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, golfbanen, landgoederen, recreatie en semi-agrarische bedrijvigheid in het Streekplan staat.

Het plan heeft een globaal karakter. De aanduidingen op de kaart die samen het duurzame ontwikkelingskader vormen, zijn indicatief en hebben alleen betekenis op een schaal 1:50.000.
Een nadere begrenzing van de gebieden dient op perceelsniveau plaats te vinden in het kader van het bestemmingsplan. Op deze manier blijft het onderscheid tussen regionale en gemeentelijke planvorming behouden en heeft het regionale plan een flexibel karakter. In het plan is beschreven op grond van welke waarden en kansen de grenzen in het plan zijn getrokken. Soms ligt een grens op een herkenbare structuur in het landschap, zoals een weg of een beek aangegeven op de kaart 1:50.000. In dat geval is er weinig of geen speelruimte bij de vertaling naar perceelniveau. In andere gevallen wordt een marge aangehouden die gerelateerd is aan het schaalniveau van het plan[2]. In hoofdstuk 3 wordt in hoofdlijnen en in hoofdstuk 8 wordt per deelgebied beschreven met welke waarden bij eventuele verschuivingen rekening moet worden gehouden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met de aanwezige waarden.

Het programma is abstract (met symbolen als vierkantjes en rondjes) aangegeven op de kaart omdat in het kader van de gemeentelijke planvorming het ruimtelijk ontwerp voor de verschillende bouwlocaties moet worden opgesteld. Een aanduiding met een grootte van 5 hectare is de kleinste die op dit schaalniveau nog relevant is. Zo is op de kaart leesbaar in welk gebied binnen de planperiode een stedelijke claim ligt en hoe groot die claim is.

[2] Bij een schaal van 1:50.000 is een lijn met een dikte van één millimeter op de kaart in werkelijkheid een strook met een breedte van vijftig meter. Een indicatieve lijn op de kaart is niet op de millimeter nauwkeurig getekend, maar geeft wel binnen een marge van enkele millimeters aan waar de begrenzing van het vlak ongeveer ligt.

5.2 Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Het duurzame deel van de plankaart is samengesteld uit het landschappelijk raamwerk, de stedelijke structuur en de infrastructuur.
Met het landschappelijke raamwerk zijn de groene en de blauwe kwaliteiten van het gebied aangegeven die behouden en ontwikkeld moeten worden en waarbinnen geen stedelijke functies gesitueerd worden. De identiteit en kwaliteit van het landschap en het infrastructureel netwerk is sturend voor de ontwikkeling van de steden en dorpen. Stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zowel binnen het bestaand stedelijk gebied en binnen de zoekruimten voor verstedelijking (zie 5.2.3) die liggen tussen het bestaand stedelijk gebied en het landschappelijke raamwerk.

5.2.1 Het landschappelijk raamwerk

De uitbreidingsplannen die voorzien in stedelijke functies als wonen, werken en/of voorzieningen zijn in het landschappelijk raamwerk in principe uitgesloten.
Hoe het landschappelijk raamwerk is opgebouwd is in hoofdlijnen beschreven in hoofdstuk 3 en verder uitgewerkt in de hoofdstukken 6, 7 en 8. In het landschappelijk raamwerk zijn stedelijke ontwikkelingen alleen toelaatbaar als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn. Alternatieven worden in de stedelijke regio regionaal afgewogen als het een ruimteclaim voor wonen betreft. De regionale afstemming kan plaatsvinden in het regionale planningsoverleg. Het verlies aan waarden moet zo veel als mogelijk worden beperkt.

Onder stedelijke ontwikkelingen worden ontwikkelingen verstaan die samenhangen met wonen, werken en voorzieningen. Sportvoorzieningen, behoudens golfbanen, worden beschouwd gezien de vormgeving en functie ervan, als stedelijke ontwikkeling[3]. Planning van sportvelden binnen het landschappelijk raamwerk, en grenzend aan de bebouwde kom is middels een afwijkingsprocedure van dit uitwerkingsplan mogelijk bij die kernen waar weinig tot geen transformatieruimte is. De nieuwe sportvoorzieningen moeten qua aard, schaal en omvang passen bij de betreffende kern. Voorwaarde daarbij is dat de bebouwing beperkt blijft en dat de voorziening qua ruimtelijke verschijningsvorm past in het karakter van het gebied. De op dat moment aanwezige ecologische waarden en waarden vanuit het water- en bodemsysteem mogen geen nadelige effecten ondervinden.

Ruimte voor ruimtewoningen zien wij ook als een stedelijke ontwikkeling als die plaatsvindt in de vorm van een planmatige uitbreiding van het stedelijk gebied. Betreft de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen slechts enkele woningen die aanhaken aan bestaande ruimtelijke structuren en een kwaliteitsverbetering van het gebied tot gevolg hebben, dan is alleen het streekplanbeleid van toepassing. Ontwikkeling binnen het landschappelijk raamwerk kan dan aanvaardbaar

[3] Bestaande sportvoorzieningen zijn afhankelijk van hun ligging ten opzichte van de kern en het landschap in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld opgenomen als bestaand stedelijk gebied, transformatieruimte, stedelijke groene drager of landschappelijk raamwerk.

zijn. Ontwikkelingen, passend binnen de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling', vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2004, zijn ook afweegbaar binnen het landschappelijk raamwerk.

Sommige onderdelen van het landschappelijke raamwerk zijn al in het Streekplan beschermd. Voor die onderdelen van het landschappelijk raamwerk die in het Streekplan een strengere bescherming kennen, geldt het beschermingsregime van het Streekplan.

Het landschappelijk raamwerk is als volgt opgebouwd:

Landschapsbeheer (overstromingsvlakte)
Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basis-structuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Landschapsontwikkeling (overstromingsvlakte)
Dit zijn de gebieden in het landschappelijk raamwerk waar ontwikkeling van nieuwe of versterking van bestaande groene functies en kwaliteiten nodig is. Gelet op de samenhang met de mogelijke stedelijke ontwikkelingen daar aangrenzend is landschapsontwikkeling nodig om tot een goede kwaliteit en een duurzaam functioneren van het landschappelijk raamwerk te komen. Het beleid is gericht op kwalitatieve verbetering van de inrichting van het landschap. Wij zijn daarom bereid mee te werken aan een afwijkingsprocedure van het streekplan om het schuiven van stedelijke functies in het gebied mogelijk te maken indien daarmee de kwaliteit van het landschap daardoor verbetert.

Beekdalsysteem
Het deel van het landschappelijk raamwerk waar de beken en/of kreken en beekdalen de structuurdragers zijn van de landschapsstructuur. De ontwikkeling van deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied, door de waterschappen of wordt uitgewerkt in het kader van de Groene Hoofdstructuur.

Ontwikkeling groene geleding
Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van een groene geleding in het transformatiegebied ten behoeve van ecologische en landschappelijke relaties. Dit betekent dat bij eventuele stedelijke ontwikkelingen in het transformatiegebied een groene geleding moet worden aangebracht.

5.2.2 Bestaand stedelijk gebied en infrastructuur

Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de

verschillende stedelijke knooppunten is wezenlijk. Het is ook van belang een goede visie te hebben op de waardevolle groenstructuren in het stedelijk gebied. De groenstructuur is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied. Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied opgenomen in dit plan heeft vooral ten doel een betere benutting van de kansen van dat stedelijk gebied te stimuleren. Het betreft, met uitzondering van het beleid voor de stedelijk groene dragers, geen beleid gericht op het uitsluiten van ontwikkelingen. Voor het bestaand stedelijk gebied zijn in het plan de volgende legenda-eenheden onderscheiden:

Beheer en intensivering
Dit betreft het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Herstructurering
De gebieden waar nu of in de toekomst een herstructureringsopgave ligt omdat het gebied nu of binnenkort niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke dan wel in functionele zin. Stedelijke vernieuwing door herstructureren wordt in deze gebieden bevorderd. Dit betekent dat grote delen van deze zones in de toekomst veranderen van inrichting en meestal ook van functie. De strategie herstructurering stedelijk gebied staat dan ook voor het revitaliseren van woon- en werkgebieden die niet meer optimaal functioneren.

Centrumontwikkeling
De gebieden waar versterking en ontwikkeling van centrumfuncties wordt nagestreefd. Hier liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke. Vitale centrumgebieden zijn van grote betekenis omdat deze het hart vormen van de steden en dorpen.

Stedelijk groene drager
De gebieden aangeduid met stedelijke groene drager zijn van grote betekenis in de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft.

Infrastructuur
Op de kaart zijn de op regionale schaal voor het vervoerssysteem relevante bestaande infrastructurele elementen aangegeven zoals de snelwegen, spoorlijnen met stations, de regionale wegverbindingen enzovoorts. Deze elementen zijn mede bepalend voor toekomstige verstedelijkingskeuzes.

Bovenregionaal attractiepunt
Het beleid ten aanzien van de bovenregionale attractieparken, zoals opgenomen in het Streekplan blijft van kracht, met de toevoeging dat de noodzaak van de voor deze bedrijven gewenste kwaliteitsverbeteringen vanuit dit uitwerkingsplan positief wordt beoordeeld in het licht van hun bovenregionale betekenis.

5.2.3 Zoekruimten voor verstedelijking

In het landelijk gebied dat geen onderdeel van het landschappelijk raamwerk vormt, is verstedelijking afweegbaar. Op basis van een programmatische afstemming in de tijd kunnen in deze gebieden nieuwe locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en andere stedelijke functies worden gepland. Voor deze gebieden blijft het vigerende planologisch (streekplan)beleid en het gemeentelijk bestemmingsplan voor het buitengebied van kracht tot het moment dat invulling wordt gegeven aan het verstedelijkingsprogramma zoals dat in dit plan is geformuleerd. Vooruitlopend op deze stedelijke ontwikkeling worden er geen mogelijkheden gecreëerd voor nieuwbouw van incidentele woningen of bedrijven welke niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en blijven bijvoorbeeld ook de mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande niet-buitengebied gebonden bedrijven beperkt. Het is belangrijk dat deze gebieden ook in de toekomst geschikt blijven voor uitbreiding van het stedelijk gebied en niet verworden tot zogenaamde rommel- of gedoogzones voor ontwikkelingen die niet in het buitengebied thuishoren.
Binnen deze regio zijn twee soorten zoekgebieden voor verstedelijking onderscheiden, namelijk 'transformatie afweegbaar' en 'integratie stad-land'. Van de aanduiding 'integratie stad-land' is gebruikt gemaakt in het plan wanneer het een zoekgebied betreft waarbinnen verstedelijking alleen afweegbaar is indien dat samen gaat met de ontwikkeling van de natuur-, dan wel landschappelijke kwaliteiten van dat gebied. De integrale benadering kan er toe leiden dat de verstedelijking niet plaatsvindt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Dit achten wij, gezien de voorgestane integrale benadering, de huidige kwaliteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden voortkomend uit de lagenbenadering, aanvaardbaar en passend binnen het streekplanbeleid.

Transformatie afweegbaar

De aanduiding transformatie afweegbaar geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het Streekplan de basis.

Transformatie afweegbaar onder voorwaarden Streekplan

In deze gebieden is transformatie van functie en inrichting alleen afweegbaar indien voldaan is aan de in het Streekplan opgenomen randvoorwaarden (zwaarwegend belang, alternatievenonderzoek en compensatie). Uit onderzoek bij de totstandkoming van dit plan is gebleken dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag hier nodig is omdat er zwaarwegende belangen aan ten grondslag

liggen. Ook is uit onderzoek gebleken dat er geen alternatieve locaties zijn buiten de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen. Bij de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de aantasting van natuurwaarden en de aanwezige landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt. De overblijvende aantasting dient te worden gecompenseerd overeenkomstig het provinciale compensatie beleid.

Integratie stad-land

Op basis van een integrale ruimtelijke visie wordt gemeenten gevraagd weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan - of bestaande kwaliteiten worden versterkt - en dat het in dit plan beschreven verstedelijkingsprogramma hierbinnen op passende wijze een plek krijgt. In hoofdstuk 8 van dit plan is beschreven wat de aard van het toegestane verstedelijkingsprogramma in hoofdlijnen is en wat de begrenzing van het gebied is waarvoor de visie moet worden opgesteld.

5.3 De verstedelijking

Het deel van het verstedelijkingsprogramma waarvoor geen ruimtelijke mogelijkheden gevonden kon worden binnen het bestaand stedelijk gebied staat indicatief aangegeven binnen de verschillende zoekruimten voor verstedelijking op de plankaart voor zover het ontwikkelingen betreft die meer dan 5 hectare ruimtebeslag omvatten. Weergave op de plankaart betekent dat Gedeputeerde Staten er van uit gaan dat binnen de planperiode de betreffende locatie in de betreffende omvang wordt gerealiseerd. In beginsel is dit het afsprakenkader dat Gedeputeerde Staten met de gemeenten hebben gemaakt. Het beleid is erop gericht de realisering van de locaties te ondersteunen en te stimuleren en gekoppeld aan de realisering van de uitbreidingslocaties een verbeteringsslag in het buitengebied te bewerkstelligen. Indien een gemeente uiteindelijk toch afziet van de betreffende ontwikkelingslocatie dan wordt dit besproken in het regionaal planningsoverleg. In overleg wordt bezien of een nieuwe verstedelijkingslocatie moet worden aangewezen. Gedeputeerde Staten zullen zo nodig het plan aanpassen.

Rood-met-groen koppeling

Voor alle uitbreidingsplannen voor wonen en bedrijventerreinontwikkelingen, dus ook de kleinere die niet als programma elementen op de kaart zijn geduid, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.
Wij staan hierbij een eenvoudig systeem voor waarbij het uitgangspunt is dat in de grondprijs voor stedelijke uitbreidingsplannen een bedrag wordt opgenomen dat hiervoor bestemd wordt. Over dit principe gaan wij in overleg met de gemeenten in het kader van het regionale planningsoverleg. Als de gemeenten de rood-met-groen koppeling op een andere wijze willen regelen, dan staan wij daar open voor. De meest geschikte wijze van vormgeven van de rood-met-groen koppeling wordt in een afspraak tussen GS en de gemeente, of desgewenst de regio, vastgelegd. Tot dat moment geldt het uitgangspunt zoals dat in de eerste alinea is verwoord. De rood-

met-groen koppelingen die al in dit uitwerkingsplan zelf gemaakt zijn zullen ook in het planningsoverleg verder uitgewerkt worden.

De volgende stedelijke ontwikkelingen zijn onderscheiden:

Te ontwikkelen bedrijventerrein of woongebied(tot 2015)
Bedrijventerrein of woongebied groter dan 5 hectare. De maat van de aanduiding op de plankaart past bij de omvang van het programma.

Te reserveren bedrijventerrein
De ruimte die in ontwikkeling mag worden genomen als uit monitoring van het bedrijventerreinbeleid en het bijbehorende beleid voor efficiënt ruimtegebruik blijkt dat het nodig is binnen de planperiode dit bedrijventerrein aan te leggen. Deze ruimte kan tevens worden aangewend voor de behoefte na 2015.

Stedelijk knooppunten
Op de plankaart zijn 'stedelijke knooppunten' aangegeven. Dit zijn tevens knooppunten van vervoersystemen. Er wordt een onderscheid gemaakt naar van knooppunten met de aanduiding IC (Intercitystation) en zonder. Op Stedelijke knooppunten met de aanduiding IC wordt ontwikkeling van intensieve vormen van werken met meervoudige en publieke functies voorgestaan. Op stedelijke knooppunten zonder de aanduiding IC wordt meer een ontwikkeling van gemiddeld intensieve vormen van werken met meervoudige en zakelijke autoafhankelijke functies voorgestaan.

Strategische gebiedsontwikkeling
Dit betreft een gebied waarvoor een complexe ontwerpopgave ligt. Een omvangrijke uitbreiding van het stedelijk gebied zal in samenhang met het omringende landschap, de infrastructuur en de bestaande stad ontwikkeld moeten worden. Die uitwerking is nodig alvorens concrete bestemmingen voor stedelijke functies op het gebied kunnen worden gelegd. In paragraaf 8.5.4 staat nader beschreven hoe met deze strategische gebiedsontwikkeling wordt omgegaan.

5.4 Infrastructuur en vroegtijdige afstemming verkeer en vervoer

Op de plankaart is de voor de regio belangrijke bestaande infrastructuur aangegeven. Daarnaast is de infrastructuur die binnen de planperiode aangelegd gaat worden aangegeven als infrastructuur in ontwikkeling of in studie. Realisering hiervan wordt voorgestaan voor de ontwikkeling van een goed functionerend vervoersysteem. In hoofdstuk 4 is beschreven om welke ontwikkelingen het gaat in deze regio.
Een belangrijke kwaliteit voor woon- en werkgebieden is de bereikbaarheid. Prognoses laten zien dat op meerdere plaatsen doorstromingsproblemen kunnen ontstaan op het (hoofd)wegennet en op de invalswegen van de stedelijke regio's. Een goede onderlinge afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het absorptievermogen van het verkeer- en vervoerssysteem is nodig. Daarom is het raadzaam de relevante infrastructuurbeherende instanties vroegtijdig te betrekken

bij het onderzoeken van de veranderingen in de verkeer- en vervoersstromen bij de ontwikkeling van de grotere locaties en de projecten. Oplossingsrichtingen om een duurzame bereikbaarheid te waarborgen, almede de uitvoering en financiering daarvan dienen tegelijkertijd met het ruimtelijk plan te worden uitgewerkt en vastgelegd. Een goede afstemming met de investeringen in bereikbaarheid is een belangrijk aspect bij de beoordeling van ruimtelijke plannen.

Met betrekking tot het locatiebeleid verwijzen wij naar paragraaf 3.3.6 van het streekplan alsmede naar de gewijzigde beleidstekst in de partiele herziening 2004 en de "Handleiding voor ruimtelijke plannen", vastgesteld op 20 juli 2004, welke beleidsregels bevat voor de situering van zelfstandige kantoren en voorzieningen. In 2005 zullen wij bezien of het nodig is de huidige beleidsteksten met betrekking tot het locatiebeleid nader uit te werken.
Het beleid ten aanzien van de overlegzones, moet zoals in het Streekplan staat aangegeven (3.1.6) nog nader worden uitgewerkt.

5.5 Landbouw

Op de kaart zijn de voor de stedelijke regio relevante landbouwontwikkelingen aangegeven zoals nadere begrenzingen van de vestigingsgebieden glastuinbouw. Voor deze gebieden geldt het streekplanbeleid.

5.6 Uitwerking en watertoets

Voor de verdere uitwerking van dit plan is het van belang om de betreffende waterbeheerder en overige betrokken waterbeheerders (de provincie is beheerder van het grondwater, Rijkswaterstaat voor de kanalen en de rivieren) in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming te betrekken, om in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer te bepalen welke waterhuishoudkundige aspecten aan de orde zijn en hoe daarmee moet worden omgegaan. Voor de wateraspecten wordt in dat kader bezien op welke wijze ze doorwerken in de locatiekeuze, de inrichting en het beheer van de ruimtelijke ontwikkeling (hydrologisch neutraal bouwen, scheiding schoon en vuil water e.d.). De watertoets is een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan. Dan kunnen ook, wanneer van toepassing, mitigatie en compensatie nader worden uitgewerkt.

5.7 Uitwerkingsplannen en milieukwaliteit

Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument in het voorkomen en oplossen van knelpunten op het gebied van milieuhinder in de relatie tot woon- en werkfuncties. Bovendien is het noodzakelijk om de toepassing van wet- en regelgeving op ruimtelijk resp. milieugebied goed op elkaar af te stemmen. Ruimtelijke plannen kunnen een goede basis bieden om in de ruimtelijke sfeer oplossingen te zoeken voor bestaande knelpunten ten aanzien van milieuproblemen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het huidige milieubeleid leidt tot een aantal dilemma's ten aanzien van ruimtelijke ordening. Het provinciale ruimtelijke beleid is gericht op intensivering van functies en bebouwing binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit kan echter tegelijkertijd leiden tot een toename van het aantal knelpunten op het gebied van veiligheid,

geluid en lucht. De kwaliteit van de stedelijke verblijfsgebieden in de stedelijke gebieden in Brabant wordt negatief beïnvloed door onder meer de verslechterde luchtkwaliteit en toenemende risico's. In het verlengde van het streven naar een zorgvuldig gebruik van de ruimte moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van de leefomgeving. Het treffen van voorzieningen, liefst bronmaatregelen maar ook effectbestrijding en het achterwege laten van activiteiten, kan in sommige gevallen soelaas bieden. In dit verband kan worden gedacht aan het aanpassen van routes (geven van alternatieven) voor gevaarlijke stoffen, het verlagen van de maximum snelheid op wegen en het verplaatsen van bedrijven. De laatstgenoemde maatregel biedt vooral perspectieven wanneer het gaat om bedrijven die van oudsher in het stedelijk gebied zijn gelegen, terwijl ze eigenlijk meer thuis horen op een bedrijventerrein.
Omdat in de planvorming de methode van de lagenbenadering is gebruikt wordt al rekening gehouden met milieuaspecten welke in relatie staan met de onderste laag (water en bodem). De elementen van de onderste laag zijn onder andere op plankaart 2 van het Streekplan aangeduid. Een voorbeeld hiervan zijn de beschermingzones voor de waterwingebieden. In wetgeving, het Streekplan en provinciale beleidsnota's staan richtlijnen en voorwaarden beschreven waar rekening mee gehouden moet worden bij het opstellen van gemeentelijke plannen. In het verlengde hiervan wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- De externe veiligheid langs belangrijke infrastructuurroutes en rond vliegvelden met de daarbij behorende aanvliegbewegingen vraagt aandacht.
- De veiligheidsafstanden van risicovolle bedrijven welke geïnventariseerd worden in het Risico Inventarisatie Systeem (RIS).
- Het Besluit luchtkwaliteit waarbij wij verwijzen naar de brief van de staatssecretaris van VROM van 30 september 2004 met als onderwerp " Interpretatie Besluit Luchtkwaliteit".
- De beleidsnotitie Geurbeleid, vastgesteld door Gedeputeerde Staten in 2000.
- Het in beeld brengen van de mogelijke inzet van duurzame energiebronnen in een vroegtijdig stadium van de planvorming.
- De mogelijkheid om locaties van voormalige stortplaatsen in te zetten voor functies als wonen, werken, recreëren en natuur. De door Gedeputeerde Staten op 17 februari 2004 vastgestelde nota hergebruik stortplaatsen en betreffende regelgeving in de provinciale milieuverordening vormen daarbij het beleidskader.
- Het provinciale beleid zoals verwoord in het Streekplan is gericht op het zorgvuldig omgaan met onze grondstoffen en de bodem waarin ze zich bevinden. Dit betreft o.a. het beleid met betrekking tot ontgrondingen waaronder secundaire zandwinning. Er ligt dus nog een opgave om de mogelijkheden voor secundaire zandwinning (bijvoorbeeld combinatie wonen aan water) te onderzoeken die bij de uitwerking van projecten dan wel bestemmingsplannen expliciet een plaats moet krijgen.
- Het beleid over natte natuurparels is met betrekking tot de kwantiteit samengevat in 4.2 en met betrekking tot de kwaliteitsaspecten in de Provinciale Milieuverordening (PMV), vastgesteld juni 2004.

6 Waalboss en omgeving

6.1 Samenhang tussen hoofdstukken 6, 7 en 8

In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden de keuzes met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss beschreven. Elementen uit de verschillende programmaonderdelen krijgen een plek in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Om de keuze van de plek en de afweging en/of samenhang tussen de verschillende programmaonderdelen en het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld aan te geven, is op 3 verschillende niveaus naar de stedelijke regio Waalboss gekeken en zijn afwegingen gemaakt. Hiertoe is relevante informatie uit met name de hoofdstukken 3 en 4 gebruikt.
In hoofdstuk 6 wordt het bovenregionale perspectief op de stedelijke regio Waalboss behandeld. De afwegingen die op regionaal schaalniveau worden gemaakt worden in het hoofdstuk 7, 'Regionale Inrichtingsprincipes' beschreven. De meerwaarde van het regionale samenwerken op het gebied van ruimtelijke ordening is terug te zien in de keuzes die worden gemaakt in dit hoofdstuk. De hoofdstukken 6 en 7 maken keuzen op hoofdlijnen en bevatten strategische uitspraken. De uitwerking van de keuzes uit de hoofdstukken 6 en 7 voor het locatieniveau worden in hoofdstuk 8, 'Ruimtelijke Ontwikkelingen' beschreven. Dit gebeurt aan de hand van vijf uitsneden van de stedelijke regio. In dit hoofdstuk is het toetsende aspect van het uitwerkingplan leidend.

6.2 Landschappelijke omgeving

De regio Waalboss is landschappelijk bijzonder gelegen, op de overgang van hogere zandgebieden naar lagere kleigebieden en op de plek waar drie bekensystemen samen komen. De overgang van zandgronden naar kleigronden heeft in Brabant een uniek fenomeen opgeleverd: de 'Naad' van Brabant (zie hoofdstuk 3 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten de landschappelijke contrasten beschermen en versterken. Dit betekent dat de landschappelijke overgangen herkenbaar blijven en het contrast tussen openheid en beslotenheid, laag en hoog en droog en nat, wordt behouden.

De beken de Dommel, de Aa en de 5.1.2.e komen samen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. In de huidige situatie is er een moeizame koppeling van de ecologische systemen van de beken met de Maas. De waterlopen door de stad 's-Hertogenbosch zijn alléén niet voldoende robuust om deze verbinding duurzaam te realiseren. Vandaar dat ten westen van 's-Hertogenbosch wordt ingezet op een robuuste landschapsecologische zone van de Gement- Moerputten en de Vlijmense en Bokhovense polder richting de 5.1.2.e Ten oosten van de stad 's-Hertogenbosch wordt een ecologische verbinding langs de om te leggen Zuid-Willemsvaart gerealiseerd, zoals ook in het reconstructieplan Maas en Meierij wordt opgenomen. Daarnaast komen op de overgang van zandgronden naar kleigronden diepe grondwaterstromen aan de oppervlakte, die hoge ecologische

potenties met zich mee brengen. In de landschapsecologische zones worden deze potenties opgenomen.

De grote natuurgebieden, zoals de Maasuiterwaarden, de Loonse en Drunense Duinen, de Maasvallei en het Groene 5.1.2.e zijn van groot belang voor de inwoners van de stedelijke regio Waalboss, vanwege de aantrekkelijke woonomgeving en de vele mogelijkheden voor vormen van extensieve recreatie. Deze gebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en beter toegankelijk gemaakt voor recreatie door het realiseren van een goede ontsluiting.

6.3 Ruimtelijk economische omgeving

De ruimtelijk economische omgeving van Waalboss wordt in grote mate bepaald door;

- Potenties infrastructuur voor de vestiging van bedrijvigheid;
- Positionering ten opzichte van stedelijke en economische centra;
- Toeristisch-recreatieve attractiviteit.

De grootste economische potenties zijn gekoppeld aan de A2. De A2 staat bekend als nationale kennis- en diensten-as, die de stedelijke gebieden van Amsterdam, Utrecht, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Maastricht met elkaar verbindt. De stad 's-Hertogenbosch heeft met haar centrale ligging en goede bereikbaarheid een bijzondere positie in zowel Waalboss als het stedelijk netwerk BrabantStad. Hoogwaardige bedrijvigheid en voorzieningen worden dan ook geconcentreerd in en rond 's-Hertogenbosch, gekoppeld aan de A2. De knoop van de A2 met het spoor, Avenue2, is een belangrijke schakel in de ontwikkeling van het stedelijk netwerk BrabantStad.

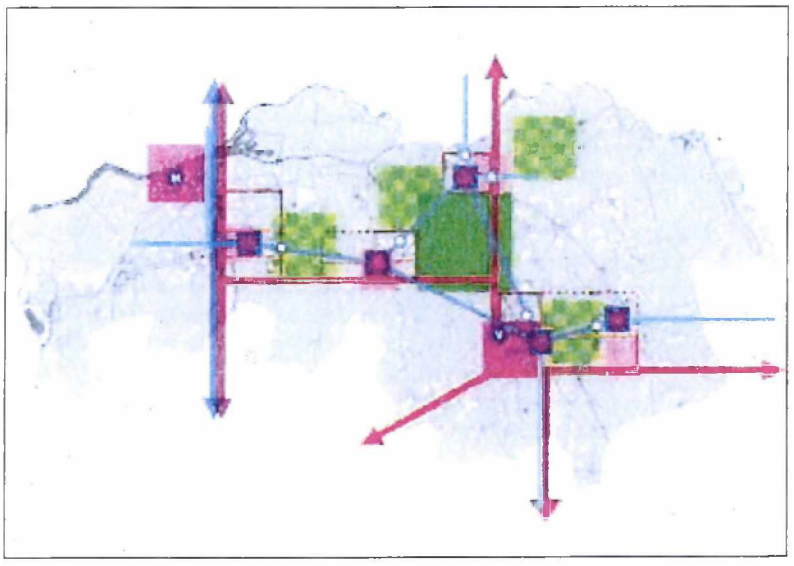
Waalboss ligt centraal tussen belangrijke stedelijke centra in (Zuid) Nederland. De oostflank van Waalboss is gelegen tussen Arnhem – Nijmegen, Eindhoven – Helmond en Uden - Veghel. Met de aanleg van de snelweg A50 Oss – Eindhoven en de opwaardering van de N59 tot A59 neemt de bereikbaarheid van de oostflank toe. De ruimtelijk economische potenties vooral voor (logistieke) bedrijvigheid, maar ook voor andere stedelijke ontwikkelingen, worden daarmee vergroot. De westflank is juist georiënteerd op de stedelijke regio Tilburg – Breda. Het ontbreken van hoogwaardig openbaar vervoer van Tilburg via Waalwijk naar 's-Hertogenbosch en vice versa is een gemis voor de westflank.

In de regio Waalboss zijn vier toeristisch-recreatieve attractiepunten van bovenregionale betekenis gelegen; de Efteling, het Land van Ooit, de Autotron en de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Deze attractiepunten zijn van groot belang voor de regio en dienen waar mogelijk te worden versterkt. De infrastructurele ontsluiting van deze terreinen voor de toekomst moet worden gewaarborgd. Ingrepen in het wegennet (N261 en opwaardering N59 tot A59) en de ontwikkeling van regionaal hoogwaardig openbaar vervoer, vooral in de westflank, zijn hiervoor van groot belang.

6.4 BrabantStad, andere stedelijke regio's en 5.1.2.e

6.4.1 BrabantStad

BrabantStad bestaat uit de vijf grote steden in Brabant (Eindhoven, Helmond, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch) met daartussenin een nationaal landschap, Het Groene 5.1.2.e Karakteristiek voor Brabant is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. De realisering van een robuuste groene mal, waar nationaal landschap "Het Groene 5.1.2.e " deel van uitmaakt, is een prioriteit.



Afbeelding 6.1 Stedelijk netwerk BrabantStad

's-Hertogenbosch maakt onderdeel van uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. Hoewel BrabantStad geen planologisch afwegingskader is, worden de ruimtelijke keuzes in de stedelijke regio Waalboss wel degelijk beïnvloed door BrabantStad. De stad 's-Hertogenbosch onderscheidt zich op het niveau van BrabantStad door de potenties voor hoogwaardige bedrijvigheid langs de A2 (Avenue2 en Kloosterstraat). 's-Hertogenbosch kenmerkt zich door de aanwezigheid van een sterke diensten- en bancaire sector en als ontmoetingsstad.

Het functioneren binnen het stedelijk netwerk BrabantStad hangt nauw samen met de kwaliteit van de verbindingen binnen het netwerk. Optimale verbindingen zijn een voorwaarde om een goede afstemming tussen de steden mogelijk te maken over hoogstedelijke functies en voorzieningen. Het openbaar personen vervoer per spoor neemt daarbij een cruciale rol in. Binnen de stedelijke regio vormt het OV netwerk BrabantStad een belangrijke drager voor het accommoderen van de ruimtevraag. De ontwikkeling van (hoog) stedelijke gebieden wordt gekoppeld

aan brandpunten van infrastructuur. De nieuwe stations Maaspoort en Avenue2 in 's-Hertogenbosch maken onderdeel uit van dit OV netwerk BrabantStad. Voor de verdere ontwikkeling van het wegennet ter ondersteuning van het functioneren van het stedelijk netwerk wordt ingezet op de realisering van de Randweg 's-Hertogenbosch.

6.4.2 Stedelijke regio Uden - Veghel

De samenhang tussen de stedelijke regio Waalboss en de stedelijke regio Uden - Veghel is groot, vooral op het gebied van werken. De aanleg van de A50, de omlegging van de Zuid-Willemsvaart en de opwaardering van de N279 verbeteren de infrastructurele verbinding tussen beide regio's. Gezien de mogelijkheden om in beide regio's de behoefte aan bedrijvigheid op te kunnen vangen, is er geen reden om tot uitwisseling van programma voor werken te komen.

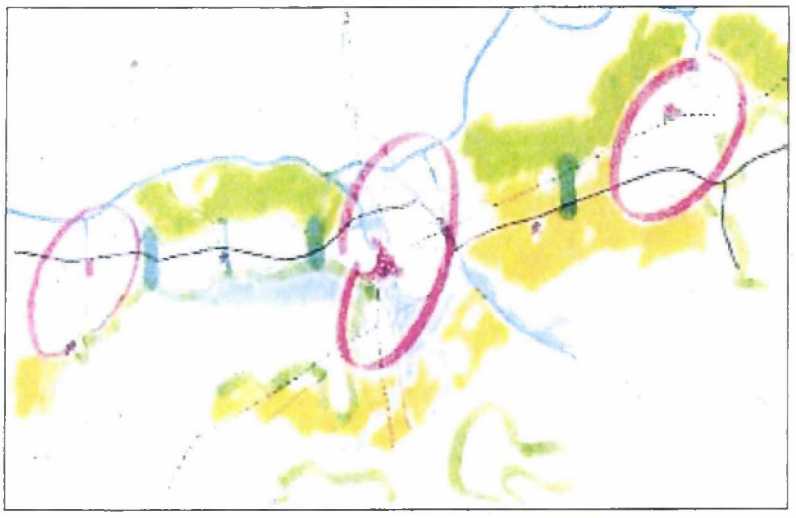
6.4.3 5.1.2.e

De ontwikkeling van het grootschalige bedrijventerrein 5.1.2.e ligt op korte afstand van de westflank van Waalboss. Het bedrijventerrein Moerdijkse Hoek heeft bijzondere vestigingsmogelijkheden ten aanzien van grootschalige bedrijven, bedrijven met hoge milieuhinder en bedrijven gelegen aan diep vaarwater. De bedrijventerreinen in Waalboss, in het bijzonder het terrein Baardwijk Buiten heeft een duidelijk ander profiel dan het terrein Moerdijkse Hoek. Beide terreinen dienen een ander segment. Er zal geen verdere afstemming nodig zijn tussen deze ontwikkelingen.

7 Regionale Inrichtingsprincipes

7.1 Inleiding

Belangrijke ruimtelijke opgaven zijn vaak niet meer op het schaalniveau van de gemeente op te lossen. Een regionale blik en samenwerking tussen gemeenten maken het mogelijk om adequaat te reageren op de groei van de verstedelijking zonder dat de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de regio worden genegeerd. De keuzes die op het regionale schaalniveau worden gemaakt zijn in hoge mate sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss. De consequenties van de keuzes uit hoofdstuk 6 en 7 krijgen doorwerking op het locatieniveau, beschreven in hoofdstuk 8.



Afbeelding 7.1 Regionale inrichtingsprincipes

De stedelijke regio Waalboss staat voor de opgave om in de komende periode grote stedelijke ontwikkelingen, met de nadruk op bedrijvigheid, een plek te geven. In het kwetsbare landschap van Waalboss zal deze opgave met de nodige voorzichtigheid dienen te worden uitgevoerd. De stedelijke ontwikkeling in de regio worden daarom meer dan voorheen gebaseerd op de voorwaarden die door de onderste lagen worden gegeven. De basis hiervoor is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Er wordt vormgegeven aan een duurzame landschappelijke omgeving van de stedelijke regio Waalboss.

7.2 Stedelijke concentraties en tussengebieden

De grote stedelijke uitbreidingen worden geconcentreerd rond de drie stedelijke gebieden van Kaatsheuvel, Sprang en Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Vught en 5.1.2.e en Berghem. Daarbij wordt aangesloten bij infrastructurele knooppunten en voortgebouwd op bestaande stedelijke structuren. De tussenliggende gebieden worden hiermee ontzien van een grote nieuwe opgave voor woningbouw en bedrijventerreinen. Wel is er een onderscheid te maken tussen de oostflank en westflank.

Het tussengebied in de westflank heeft al een tamelijk verstedelijkt karakter. Binnen de heldere landschappelijke begrenzingen zoals in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld zijn vastgelegd, kunnen kleinschalige nieuwe stedelijke functies worden ingepast na regionale afweging. Wonen, werken, recreatie en natuur krijgen een duurzame plek toegewezen.

Het tussengebied in oostflank blijft meer open en landschappelijk van karakter. In het gebied tussen Rosmalen en Oss ligt de nadruk op de natuur, recreatie en landbouw. Nieuwe kleinschalige stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, maar moeten passen in het bestaande landschap en dit versterken.

7.3 Landschappelijk Raamwerk

In de stedelijke regio wordt een stevig landschappelijk raamwerk opgebouwd. Dit vormt het duurzaam niet te verstedelijken gebied en waarborgt belangrijke landschappelijke en ecologische verbindingen in de regio. Het doel is het versterken en ontwikkelen van "buitengebied" functies en kwaliteiten zoals: landbouw, water, landschap, cultuurhistorie, extensieve recreatie.

7.3.1 Landschapsontwikkeling

In Waalboss zijn vier landschapsecologische zones gelegen. In de westflank zijn deze gelegen ter hoogte van de lagere en natte gebieden tussen de stedelijke concentraties (Baardwijkse Overlaat en Bokhovense en Vlijmense polder – Moerputten). Deze twee zones vormen duurzame ruimtelijke buffers tussen de stedelijke concentraties en hebben een potentiële ecologische functie die gekoppeld is aan het watersysteem. Ter hoogte van het attractiepark het Land van Ooit is de derde landschapsecologische zone gelegen, die van lokale betekenis is.
Ten westen van Waalwijk en Kaatsheuvel wordt de waardevolle landschappelijk overgang van de dekzandrug naar het veenweidegebied gerespecteerd.

In de oostflank is er sprake van een geleidelijke overgang van het zandgebied naar de kleigronden. De voornaamste ecologische verbindingen zijn daar oost-west gelegen. Deze ecologische verbindingen worden in stand gehouden door de droge natuur op de dekzandrug te versterken en de natte ecologische structuur ten zuiden van de (toekomstige) A59 uit te bouwen. De landschapsecologische zone ter hoogte van Nuland en Geffen ligt dwars op de ecologische verbindingen. De zone heeft een grote landschappelijke betekenis, vormt een ruimtelijke buffer voor verstedelijking en benadrukt de unieke opeenvolging van waardevolle cultuurlandschappen.

7.3.2 Watersysteem

Het zorgvuldig omgaan met het watersysteem is één van de hoofdopgaven voor de stedelijke regio Waalboss. De wateropgave bestaat uit:

- Reserveren van ruimte voor waterberging;
- Benutten van de ecologische potenties van het watersysteem;
- Beschermen van (zeer) kwetsbare grondwaterwinningen.

De regio Waalboss ontleent een groot gedeelte van haar ruimtelijke verschijningsvorm aan het watersysteem. De historische overlaatgebieden (in het westen de Baardwijkse Overlaat en in het oosten de Beerse Overlaat) hebben in het verleden grote delen van het buitengebied beslagen. Op deze wijze zijn herkenbare landschappen ontstaan waar dicht bij de stad een geweldige openheid te beleven is. Deze gebieden blijven in de toekomst deels een functie houden voor de regionale waterberging en de waterberging 5.1.2.e maar zijn zeker zo belangrijk als vormgevers van het contrast tussen stad en land in de regio. Daarmee blijft de cultuurhistorie van het landschap intact. Bij de planvorming worden de huidige aanduidingen van de zoekgebieden voor regionale waterberging gehanteerd.

Het waterssysteem is tevens drager van ecologische systemen. Het stelsel van beken dat ten zuiden van 's-Hertogenbosch samenkomt bevat belangrijke ecologische waarden. Deze worden zo goed mogelijk benut voor natuurontwikkeling. Daarnaast zijn de grondwaterstromen van groot belang. Speciale aandacht is er voor locaties met regionale kwel en de wijstgronden.

Op enkele plekken in Waalboss zijn (zeer) kwetsbare grondwaterwinningen gelegen: bij Nuland, ten zuiden van Waalwijk en ten noorden van Oss. De beschermingszones rond deze winningen, zoals deze in het Streekplan zijn aangegeven en nader vorm hebben gekregen in de Provinciale Milieuverordening (PMV), worden gerespecteerd.

Op rijksniveau vindt besluitvorming plaats over de zogeheten noodoverloopgebieden. In dit uitwerkingsplan is, gelet op het stadium van besluitvorming, geen ruimtelijke reservering opgenomen.

7.3.3 Grote natuureenheden

In de omgeving van de stedelijke regio Waalboss zijn meerdere grote natuurgebieden en unieke (cultuurhistorische) landschappen gelegen; de grootschalige overstromingsvlakten in het rivierengebied 5.1.2.e de zandverstuivingen en bossen van de Loonse en Drunense Duinen, het slagenlandschap 5.1.2.e het coulisselandschap van het Groene 5.1.2.e en de bossen van de Maashorst.

Hoewel deze gebieden buiten de regio vallen is de relatie met Waalboss erg groot. De ecologische en landschappelijke overgangen naar de grote natuurgebieden in de omgeving worden beschermd en versterkt. Naast de landschapsecologische verbindingzones, wordt de droge ecologische verbinding op de dekzandrug op de

oostflank verder ontwikkeld. De overgangsgebieden van de natuurgebieden en cultuurhistorische landschappen richting de stedelijke gebieden worden ontzien van grootschalige verstedelijking. Zoals de lintdorpen in de oost- en westflank en de westzijde van Waalwijk en Kaatsheuvel.

Daar waar de natuurwaarden het toelaten wordt de recreatieve aantrekkelijkheid van de natuurgebieden en waardevolle landschappen vergroot. Dit gebeurt door het opnemen van een regionaal fietspadennetwerk. Dit netwerk, van grotendeels bestaande fietspaden, stelt de inwoners van Waalboss in staat op de fiets de omgeving in te trekken. Het gebruik van de fiets als alternatief voor de korte autoritten, voor zowel recreatief als woon-werkverkeer, wordt hiermee gestimuleerd.

7.4 Infrastructuur als ruggengraat

De bestaande en aan te leggen infrastructuur biedt belangrijke aanknopingspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss. Zeker de locaties waar sprake is van een multimodale ontsluiting worden benut voor ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijkheden voor transferia dienen optimaal te worden benut.

Waalboss beschikt met drie havens over een goede ontsluiting over water. De omlegging van de Zuid-Willemsvaart ter hoogte van 's-Hertogenbosch versterkt deze potentie. Watergebonden bedrijvigheid wordt geconcentreerd op deze plekken in de stedelijke gebieden. Nieuwe en te herstructureren terreinen die via waterwegen kunnen worden ontsloten, bieden voorrang aan watergebonden bedrijvigheid, dit geldt onder andere voor de terreinen Haven te Waalwijk, Rietvelden en 5.1.2.e en Elzenburg/De Geer in Oss.

Steeds meer bedrijvigheid wordt gevestigd aan of in de nabijheid van weginfrastructuur, vooral snelwegen. In de stedelijke regio Waalboss is de A59 een belangrijke interne, maar ook externe ontsluiting. Deze weg vormt de dynamische ruggengraat van de regio en verbindt de oostflank met de westflank. Langs de A59 wordt gestreefd naar afwisseling van landschappelijke contrasten en stedelijke concentraties. Daarbij ligt de nadruk in de oostflank van Waalboss op het versterken van de landschappelijke omgeving van de A59 en in de westflank het versterken van de stedelijke structuur aan de A59 en het herstructureren van de afslagen.

Het spoor biedt kansen voor de ontwikkeling van intensieve vormen van verstedelijking zoals centrumwoonmilieus, kantoren en voorzieningen. De belangrijkste locaties zijn de omgeving van het intercitystation 's-Hertogenbosch en het nieuwe centrum op de knoop van de A2 en het spoor: Avenue2. De aanleg van een voorstadhalte op deze plek is van groot belang. Daarnaast wordt het belang van de aanleg van een voorstadhalte in Maaspoort onderschreven. Nieuwe stations op het traject 's-Hertogenbosch – Oss worden niet noodzakelijk geacht.

Het sneltreinstation in Oss is een andere belangrijke schakel in het spoorwegennet. In het centrum van Oss wordt het gebied aan het spoor geïntensiveerd. De westflank van Waalboss heeft geen spoorverbinding. Het ontwikkelen van

hoogwaardig openbaar vervoer heeft hoge prioriteit voor een evenwichtige stedelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss.

7.5 Buitengebied voor de stad

De integrale ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss leidt tot de volgende hoofdkeuzes met betrekking tot het buitengebied. Daarbij moet worden opgetekend dat de keuzes uit dit uitwerkingsplan met betrekking tot het buitengebied worden voorgelegd aan de reconstructie- en gebiedscommissies. Uiteindelijk worden de definitieve toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied in de stedelijke regio vastgelegd in de reconstructie- en gebiedsplannen. De landschapsecologische zones zijn al beschreven in paragraaf 7.3.1 en worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 8.

Het vestigingsgebied voor de glastuinbouw te Heusden blijft gehandhaafd. Echter wordt ingezien dat er meerdere functies ten noorden van de A59 op het Eiland van Heusden een duurzame plek moeten krijgen. De nadere begrenzing van het vestigingsgebied is opgenomen in paragraaf 8.2.3. De volegrondstuinbouw wordt in deze ontwikkeling meegenomen. De bestaande bedrijven krijgen voldoende ruimte om zich op het 5.1.2.e te handhaven.

In de oostflank van Waalboss vormt de landbouw een belangrijke drager van het buitengebied. Op de dekzandrug gelegen tussen Rosmalen en Oss wordt dan ook plek gegeven aan vormen van landbouw. Deze dienen landschappelijk inpasbaar te zijn in de kleinschalige cultuurlandschappen. Het gehele gebied staat onder grote stedelijke invloed. Intensieve vormen van landbouw hebben dan ook geen toekomst in de oostflank van Waalboss.

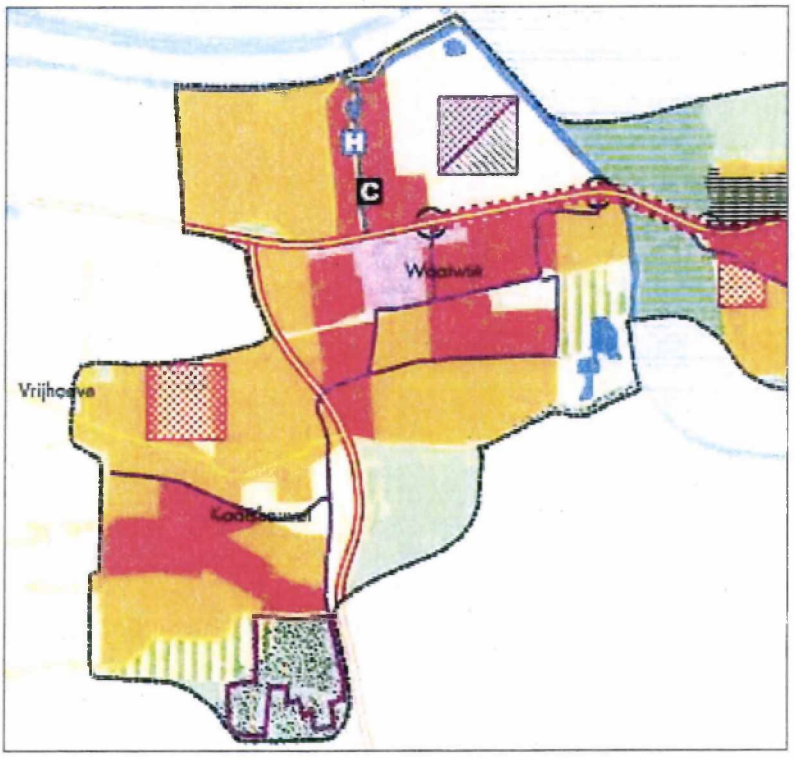
Voor het complete buitengebied van Waalboss geldt dat de recreatieve en uitloopfunctie van het buitengebied in de toekomst alleen maar zal toenemen. Daarvoor worden dan ook maatregelen genomen zoals het aanleggen van een regionaal fietspadennetwerk.

8 Ruimtelijke Ontwikkelingen per deelgebied

De ruimtelijke ontwikkelingen in de regio worden in deelgebieden besproken. Per deelgebied staat onder de titel het nummer van de daaraan gekoppelde menukaart (zie paragraaf 3.4.) uit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vermeld. Bepalend zijn de teksten in relatie met de plankaart, de menukaart en de uitleg van het 'Ruimtelijk beleid en plankaart' in hoofdstuk 6. Per deelgebied zijn uitsneden opgenomen van de plankaart. De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen zijn beschreven in de vorm van projecten. Deze projecten komen ook in hoofdstuk 9 aan de orde.

8.1 Stedelijk gebied Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel

De hoofdopgave voor Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel is binnenstedelijk gelegen en in de ruimte tussen bestaande stedelijke structuren. De kernen zijn naar elkaar aan het groeien, maar vormen samen nog geen geheel. Nieuwe ruimtelijke



Afbeelding 8.1 Uitsnede stedelijk gebied Waalwijk, Sprang en Kaatsheuvel

ontwikkelingen zijn gericht op het versterken van de stedelijke structuur van de drie kernen gezamenlijk, het volmaken van het compacte stedelijke lichaam en het uitgroeien tot een volwaardig stedelijk centrum in de regio Waalboss.

8.1.1 Westzijde Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel

Het stedelijk gebied van Waalwijk grenst aan de westzijde aan waardevolle landschappen. In het noorden betreft dat het zeekleilandschap, tevens zoekgebied voor 'Ruimte voor de Rivier'. Na de uitbreiding van het bedrijventerrein Haven 7 wordt hier de duurzame westgrens van het stedelijk gebied bereikt. Hier bepalen de openheid van het landschap, de landbouw en de mogelijke functie voor de opvang van rivierwater de toekomst van het gebied.

Ten zuiden van de A59 tot ongeveer aan de Rechtvaart bij Kaatsheuvel is het veenweide/slagenlandschap gelegen. De unieke landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van dit gebied zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De ligging nabij de stedelijke gebieden van Waalwijk en Kaatsheuvel geeft grote mogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie.

Aan de westzijde bij Kaatsheuvel ligt aan de zuidkant van de Rechtvaart een gebied van jonge open zandontginningen dat een aanzienlijk grovere maatvoering kent. Dit gebied wordt gekenmerkt door lange rechte lijnen en een grootschalige, onregelmatige, blokvormige verkaveling. Het landschap is open tot (verder naar het westen toe) zeer open en ruimtelijk minder gestructureerd. Aan de zuidwestzijde kan de kern Kaatsheuvel worden afgerond door middel van een kleinschalige uitbreiding.

8.1.2 Baardwijkse Overlaat en Rivierengebied

Menukaart 5

Aan de noord- en oostzijde van Waalwijk is de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied helder begrensd, door middel van de Baardwijkse Overlaat. De overlaat vormt een duurzame ruimtelijke buffer tussen de Waalwijk en Drunen. De landschapecologische zone wordt in § 8.2.1 verder beschreven.
De Baardwijkse Overlaat mondt uit in de Maas. De Maas vormt de natuurlijke begrenzing van het stedelijk gebied van Waalwijk, er zijn geen stedelijke uitbreidingen mogelijk. De Maas en haar uiterwaarden hebben een ecologische betekenis en een grote opgave voor de opvang van hoog water in de Maas. In het kader van Ruimte voor de Rivier wordt hier invulling aan gegeven. Voor het stedelijk gebied Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel vormt het rivierengebied een belangrijk uitloopgebied. De openheid van de uiterwaarden bepaalt in grote mate de kwaliteit van dit gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het rivierengebied dient zorgvuldig om te worden gegaan met de openheid.

8.1.3 Versterken stedelijke structuur

Menukaarten 1,2 en 4

De kernen Kaatsheuvel, Sprang (via Berkhaag en.De Kets) en Waalwijk zijn in de afgelopen decennia vrijwel aan elkaar vastgegroeid. De uitbreidingswijk Landgoed

Driessen draagt bij aan het vastgroeien 5.1.2.e met Waalwijk en Kaatsheuvel. In de stedelijke structuur is de ontstaansgeschiedenis van de kernen nog duidelijk herkenbaar. De oude ontginningslinten, zoals van Kaatsheuvel, 5.1.2.e en Baardwijk, doorsnijden het stedelijk gebied. Ook de oude spoorlijn van de Langstraat vormt een waardevolle stedelijke structuurdrager. Deze groene zone doorsnijdt Waalwijk in zijn totale breedte en vormt zo een verbinding van het veenweidegebied richting de Baardwijkse Overlaat. Bij de intensivering van het bestaande stedelijk gebied zijn deze stedelijke structuren sturend.

De opgave bestaat uit het vormgeven van het stedelijk gebied van Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel als één stedelijk geheel. Binnen het stedelijk gebied van Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel zijn nog aanzienlijke mogelijkheden voor intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Voor woningbouw betreft dat in het bijzonder het centrum van Waalwijk en het winkelcentrum 5.1.2.e te Waalwijk. Voor werken wordt het bedrijventerrein 5.1.2.e verder geherstructureerd, waarbij de potenties van de havenarm voor watergebonden bedrijvigheid beter worden benut.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen aantoonbaar moeten bijdragen aan de versterking van de stedelijke structuur als geheel, door ruimtelijke en functionele verbanden te leggen tussen de drie kernen. Dit betekent ook een keuze voor differentiatie binnen het geheel. Een belangrijk onderdeel daarvan is het versterken van het centrum van Waalwijk als het centrum van de westflank van Waalboss. Om dit te bereiken wordt er in het centrum van Waalwijk intensiever en hoger gebouwd. De herkenbaarheid en de ruimtelijke betekenis van het centrum worden hiermee vergroot. Om een volwaardig centrum binnen de stedelijke regio Waalboss te kunnen zijn en ten behoeve van een evenwichtige ontwikkeling tussen de twee flanken, is de ontwikkeling van een hoogwaardige openbare vervoersverbinding richting 's-Hertogenbosch en richting Tilburg (Efteling) een voorwaarde.
Voor de periode na 2020 worden ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied ten zuiden 5.1.2.e tot aan Kaatsheuvel mogelijk geacht. Zowel voor wonen als werken kan deze locatie worden ingezet.

Project 1:Baardwijk Buiten
De grootste uitbreidingslocatie is gelegen aan de noordoost zijde van Waalwijk. Het gebied ten oosten van het huidige bedrijventerrein Haven tot aan het Drongelens Kanaal, is zeer geschikt voor de ontwikkeling als bedrijventerrein. De locatie ligt nabij de A59 en biedt kansen om samen met de herstructurering van het terrein Haven, de mogelijkheden van de waterverbinding optimaal te benutten. Ruimtelijk gezien vormt de ontwikkeling van dit terrein de afronding van de noordelijke stedelijke ontwikkeling van Waalwijk. Gezien de ruime uitgiftemogelijkheden van het terrein Haven 7, wordt de ontwikkeling en uitgifte pas in de tweede helft van de planperiode tot 2015 voorzien met de nadruk op logistieke en gemengde bedrijvigheid. Voor de periode 2015-2020 wordt een verdere uitbreiding voorzien. De locatie biedt tevens in de verdere toekomst mogelijkheden om meer bedrijventerreinen te huisvesten. Op termijn wordt een locatie van minimaal 150 ha voorzien. Bij de planontwikkeling dient dan ook, zo veel als mogelijk, op de uiteindelijke omvang te worden ingespeeld. Bij de ontwikkeling van dit terrein wordt de plaatsing van windturbines en de ontwikkeling van een oude stortplaats als energiewinning opgenomen. De ontsluiting van het terrein gebeurt via de

A59. De huidige afslagenstructuur van de snelweg zal moeten worden herzien. De capaciteit van de A59 is een aandachtspunt. Ook de ontsluiting van het bedrijventerrein voor langzaam verkeer, in het bijzonder de fiets, vraagt aandacht. De openheid van de landschapsecologische zone tussen Waalwijk en Drunen dient bij de herstructurering van de afslagen van de snelweg te worden gehandhaafd. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Baardwijk Buiten biedt kansen voor een koppeling met de ontwikkeling van de landschapsecologische zone ('rood met groen koppeling').

De uitbreidingslocatie voor wonen 5.1.2.e kan ruimtelijk gezien worden voltooid. Het plan versterkt de ruimtelijke structuur van dit deel van het stedelijk gebied. In de fasering wordt de derde fase in de periode 2015-2020 ontwikkeld.
Centraal in het stedelijk gebied is de open ruimte ten zuiden 5.1.2.e en ten noorden van Kaatsheuvel gelegen. Na de planperiode zal deze locatie voor verdere verstedelijking een rol kunnen gaan spelen.

8.1.4 Bos en natuurgebieden

De omgeving van Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel is zeer bosrijk. Ten zuiden en oosten van het stedelijk gebied zijn de Loonse en Drunense Duinen gelegen. Dit gebied maakt als Regionale Natuur en Landschaps Eenheid geen onderdeel uit van de stedelijke regio Waalboss. Voor de inwoners van het stedelijk gebied vormen deze bossen echter belangrijke uitloopgebieden en bieden de bossen ruime mogelijkheden voor recreatie. Gezien het belang van deze gebieden voor het natuurlijke systeem en de onvervangbaarheid van de unieke zandverstuiving dient de exploitatie van de Loonse en Drunense Duinen ten behoeve van recreatie extensief te zijn.

8.1.5 Recreatie en overgangsgebieden

Menukaart 3
Het stedelijk gebied van Waalwijk-Sprang en Kaatsheuvel grenst ten zuiden van Kaatsheuvel en ten zuiden en zuidoosten van Waalwijk aan coulisselandschappen. Deze gebieden kenmerken zich door een diversiteit aan functies in een vaak kleinschalig landschap. De grens van het stedelijk gebied naar het buitengebied is niet overal hard te trekken. De inpassing van bepaalde kleinschalige stedelijke functies is op twee plaatsen mogelijk ('integratie stad-land'), mits het overige provinciale beleid het toelaat.

De overgang van het stedelijke gebied naar het buitengebied aan de zuidzijde van Kaatsheuvel wordt grotendeels gevormd door het recreatiepark de Efteling. Het grote bovenregionale belang is zorgvuldig afgewogen ten opzichte van de lokale natuurwaarden. De al in gang gezette uitbreidingen van het park en bijbehorende faciliteiten zijn mogelijk. Bij deze uitbreidingen is een goede landschappelijke inpassing en het respecteren van de natuurwaarden het uitgangspunt. Het westelijk van het park aangeduide gebied verkrijgt een definitieve afronding.

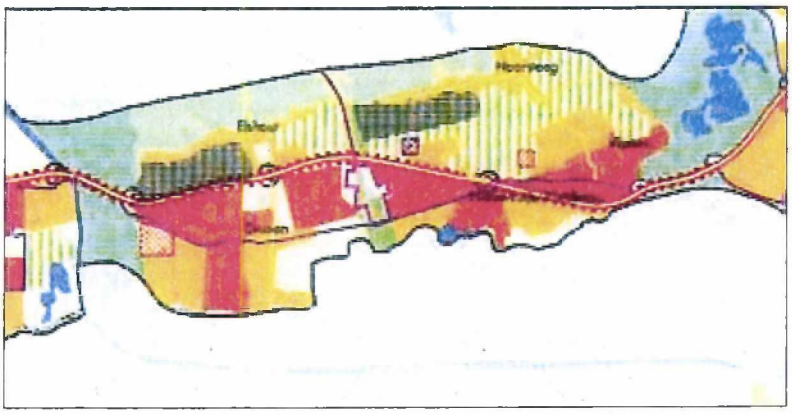
Het gebied ten oosten van Waalwijk tot aan het Drongelens Kanaal kent een

intensief recreatief gebruik in de vorm van sportvelden. De ontwikkeling van kleinschalige stedelijke (woon)functies zijn hier op lange termijn mogelijk. Hierbij dient expliciet rekening te worden gehouden met de historische structuur van de spoorlijn.

Direct ten zuiden van Waalwijk vormt een karakteristiek kleinschalig zandlandschap de overgang van het stedelijk gebied naar de Loonse en Drunense Duinen. Vanwege de beschermingszone van een zeer kwetsbare grondwaterwinning is de ontwikkeling van stedelijke functies in dit gebied niet mogelijk en maakt het deel uit van het landschappelijk raamwerk. Wel is het gebied een stedelijk uitloopgebied en wordt de toegang tot de Loonse en Drunense Duinen versterkt.

8.2 Eiland van Heusden

Het 5.1.2.e is de naam voor het gebied met als westgrens het Drongelens kanaal ter hoogte van Waalwijk en als oostgrens de westelijke stadsrand van 's-Hertogenbosch. De naam Eiland verwijst naar de oost-west gelegen dekzandruggen waarop de kernen zijn ontstaan en de laagtes daaromheen die van oudsher overstromingsvlaktes voor de beken en de rivier de Maas waren.



Afbeelding 8.2 Uitsnede 'Eiland van Heusden'

8.2.1 Overlaatgebieden

Menukaarten 5, 12

In de ruimtelijke structuur van de stedelijke regio Waalboss vormt het Eiland van Heusden een verstedelijkt gebied met heldere ruimtelijke grenzen naar de omliggende landelijke omgeving. Aan de west- en oostzijde van het Eiland zijn landschapsecologische zones gelegen in de voormalige overstromingvlakten. Deze gebieden zijn vanwege de openheid, regionale waterberging en de natuurwaarden niet geschikt voor bebouwing. Het is van regionaal belang de openheid in de zones te waarborgen, langs de A59 vormen de doorsnijdingen van de twee landschapsecologische zones doorkijken op de open overstromingsvlakten. Verdere

verstening, in de vorm van verstedelijking of grootschalige nieuwvestiging van landbouwbedrijven zijn niet gewenst.

Project 2: Landschapsecologische zone Baardwijkse Overlaat
De landschapsecologische zone wordt in het westen begrensd door het Drongelens Kanaal en in het oosten door de Zeedijk en de Heidijk. Het is een ruimtelijke buffer tussen de steden Waalwijk en Drunen en gereserveerd als zoekgebied voor regionale waterberging. De visuele openheid wordt beschermd, functies en elementen die deze verstoren zijn niet toegelaten. Mogelijke functies in de zone zijn grondgebonden landbouw en/of natuur gerelateerd aan openheid.

De Baardwijkse Overlaat sluit in het zuiden aan op de Regionale natuur- en landschapseenheid Loonse en Drunense Duinen. Met deze zone is een ecologische koppeling mogelijk 5.1.2.e met de Loonse en Drunense Duinen. Specifiek wordt hieraan invulling gegeven door het realiseren van de ecologische verbindingszone langs het Drongelens Kanaal. Naar huidig inzicht zal de begrenzing van de Regionale natuur- en landschapseenheid bij de definitieve vaststelling noordelijk in de zone opschuiven.

De zone wordt doorsneden door de snelweg A59. De afslagenstructuur van de A59 zal worden geherstructureerd, evenals het onderliggend wegennet. Deze herstructurering rechtvaardigt de ligging van de zone in de stedelijke regio. Bij de definitieve begrenzing van de Regionale natuur- en landschapseenheid kan hierdoor sprake zijn van een afwijking van het in het Streekplan vastgelegde uitgangspunt dat de Regionale natuur- en landschapseenheden buiten de stedelijke regio's liggen. Bij de planning van een nieuwe afslag ten behoeve van het bedrijventerrein Baardwijk Buiten zullen de doelstellingen van de landschapsecologische zone en de daaraan ten grondslag liggende andere streekplanaanduidingen worden gerespecteerd. Er bestaat een financiële koppeling tussen het bedrijventerrein Baardwijk Buiten, de landschapsecologische zone en de herstructurering van afslagen van de A59.

De randen van de zone worden versterkt door middel van beplanting en of specifieke vormen van woningbouw, passend binnen de cultuurhistorische en ecologische voorwaarden van het gebied achter de dijken. De Zeedijk dient zichtbaar te blijven vanuit de zone.

De landschapsecologische zone tussen Drunen en Nieuwkuijk vormt onderdeel van de stedelijke structuur van het 5.1.2.e en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

Project 3: Landschapsecologische Zone Bokhovense en Vlijmense polder - Moerputten
De landschapsecologische zone wordt aan de westzijde begrensd door de Heidijk en de Voordijk en aan de oostzijde door de randweg 's-Hertogenbosch, de A59 , en het bedrijventerrein De Vutter en het woon- en recreatiegebied De Haverleij. Het is een ruimtelijke buffer tussen Vlijmen en 's-Hertogenbosch. Er is geen verstedelijking mogelijk. De visuele openheid wordt beschermd. Mogelijke functies in de zone zijn grondgebonden landbouw en/of natuur gerelateerd aan openheid, naast recreatie rond het strandbad Engelermeer.

De zone is van groot ecologisch belang, omdat deze de mogelijkheid biedt voor het koppelen van het bekensysteem aan de zuidzijde van 's-Hertogenbosch en de Maas, door middel van een (natte) ecologische verbinding. De barrièrewerking van de A59 dient te worden opgeheven, zowel ten behoeve van de ecologische functie als de recreatieve functie. Ten zuiden van de A59 is de RNLE Loonse en Drunense Duinen gelegen.

Vroeger maakte de zone deel uit van de Baardwijkse Overlaat. Het laaggelegen gebied is nu aangeduid als zoekgebied voor regionale waterberging ten zuiden van de A59 en als zoekgebied voor Ruimte voor de Rivier ten noorden van de A59. Het contrast tussen de laaggelegen, natte zone en de hooggelegen dekzandruggen wordt versterkt door de toepassing van specifieke beplanting en het versterken van de stedelijke randen.

8.2.2 Ruimtelijke structuur van het Eiland

Menukaarten 6, 7, 8, 9, 10 en 11

Het 5.1.2.e is een gebied met een geringe stedelijke dynamiek. Verdere verstedelijking is mogelijk binnen de grenzen van het 5.1.2.e Deze grenzen bestaan in het noorden uit de lintdorpen Elshout en Haarsteeg, in het oosten, westen en zuiden vormt de oude rivierdijk de grens.
De stedelijke structuur van het 5.1.2.e bestaat uit oost-west gerichte infrastructuur (A59, het historische lint 5.1.2.e door de kernen 5.1.2.e en Vlijmen, en de Tuinbouwweg,) en de daaraan gekoppelde verstedelijking (Langstraat te Drunen, Nieuwkuijk en Vlijmen en lintbebouwing te Haarsteeg en Elshout). Het 5.1.2.e is een dichtbebouwd gebied, met een belangrijke (woon)functie voor de regio (ca 40.000 inwoners). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze opbouw versterken. Dit houdt in dat de open ruimte tussen kernen en linten gehandhaafd moet worden. De karakteristieke opbouw uit drie grote kernen en twee lintdorpen gekoppeld aan de oost-west gerichte infrastructuur is cultuurhistorisch erg waardevol en is sturend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De grote kernen Drunen en Nieuwkuijk blijven van elkaar gescheiden door de landschapsecologische zone ter hoogte van het attractiepark Land van Ooit. De kernen Nieuwkuijk en Vlijmen worden van elkaar gescheiden door de snelweg A59. De lintdorpen Haarsteeg en Elshout blijven herkenbaar in het landschap, doordat voldoende open ruimte de linten ruimtelijk scheidt van overige verstedelijking (zowel woningbouw, bedrijventerrein als glastuinbouw). In deze open ruimte is geen verdere verstening in de vorm van bebouwing mogelijk.

Project 4: Landschapsecologische zone Land van Ooit
De landschapsecologische zone ter hoogte van het attractiepark Het Land van Ooit is van een andere orde dan de nabijgelegen landschapsecologische zones (zie 8.1.2). Deze zone is ingebed in de stedelijke structuur van het 5.1.2.e De verweving met de omliggende stedelijke functies is erg groot.
De zone is een onderdeel van een duurzame groene geleding. Ten zuiden van de A59 tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk en in het gebied ten noorden van de A59 aan weerszijden van de N267. Beplantingselementen van het oude landgoed

dat hier ooit heeft bestaan, vormen het uitgangspunt voor de inrichting van het gebied. Het attractiepark Het Land van Ooit is centraal in de zone gelegen. Binnen de grenzen van de landschapsecologische zone is de uitbreiding van het park mogelijk, mits dit de groene geleding waarborgt.

Vooral de wijken tegen de historische lintbebouwing 5.1.2.e aan bieden kansen voor herstructurering en inbreiding. Bij de intensivering van het bestaand stedelijk gebied worden de bovenstaande stedelijke structuurdragers gerespecteerd en versterkt. Belangrijke intensiveringsopgaven liggen in 5.1.2.e en het centrum 5.1.2.e Grootschalige uitbreidingsmogelijkheden zijn voorzien ten westen 5.1.2.e en kunnen bijdragen in de ontwikkeling en nadere begrenzing van de aansluitende landschapsecologische zone Baardwijkse Overlaat ('rood met groen principe').

8.2.3 Clustering ten noorden van de A59

Menukaarten 9,10 en 11

De opgave voor het gebied ten noorden van de A59 op het 5.1.2.e bestaat uit het integreren van ruimteclaims vanuit wonen, werken, glastuinbouw en natuur ('integratie stad-land'). Deze functies zijn tot nu toe naast elkaar en door elkaar geplaatst, waardoor nadelige effecten ten opzichte van elkaar worden gegenereerd en een diffuus beeld is ontstaan. Om een duurzame plek te kunnen geven aan deze vier functies worden er concentratiepunten voor deze functies aangewezen. Deze concentratie plekken worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door bufferruimtes van voldoende maat. Op basis van al aanwezige hoofdfuncties, de bereikbaarheid en de ruimtelijke structuur is de verdeling als volgt:

- Ruimte voor groei van glastuinbouw ten zuiden 5.1.2.e cluster Naulandseweg e.o.;
- Ruimte voor bedrijvigheid ten westen en noorden van Het Hoog met ruimte voor groei van glastuinbouw ten noorden hiervan;
- Landschapsecologische zone ter hoogte van het Land van Ooit in noord-zuid richting;
- Respecteren en versterken van waarden abdij en omgeving (Mariënkroon);
- Ruimtereservering voor woningbouw ten noorden 5.1.2.e ;
- Uitbreiding woningbouw ten westen 5.1.2.e (Mommersteeg).

Gezien de omvang van het gebied met de legenda-aanduiding 'integratie stad-land' is het aanvaardbaar dat de op basis van de aanduiding vereiste integrale visie zich kan beperken tot een herkenbaar deelgebied indien daarbij op een hoger schaalniveau de relatie met de overige gebieden en functies wordt aangegeven en vastgelegd.

De bestaande glastuinbouwconcentraties ten zuiden 5.1.2.e en ten noorden van Het Hoog worden aangewezen als vestigingsgebieden voor glastuinbouw. De locatie boven Vlijmen wordt aangewezen als doorgroeigebied voor glastuinbouw waarvoor het provinciaal beleid geldt zoals opgenomen in de partiële herziening van het streekplan van 2004. In totaal is hier ruimte voor 200 hectare bruto glastuinbouw (inclusief bestaande bedrijven). Ontwikkeling van genoemde gebieden is mede afhankelijk van de verplaatsing van andere gebruikers uit het gebied. Deze verplaatsingen vereisen meestal maatwerk welke een gezamenlijke

inspanning vereist van overheden en belangenorganisaties.

Voor de periode na 2020 wordt voor de glastuinbouwconcentratie ten noorden 5.1.2.e een strategische reservering gemaakt voor woningbouw op deze plek aangezien deze locatie als zeer geschikt wordt beschouwd voor woningbouw. Voorwaarde voor deze transformatie is wel dat elders voldoende ruimte wordt aangewezen voor de verdere ontwikkeling van de glastuinders die momenteel op deze locatie gevestigd zijn. In het regionale planningsoverleg van de regio Waalboss wordt bekeken op welk tijdstip de ontwikkeling van deze locatie aan bod kan komen.

Het bedrijventerrein Het Hoog kan groeien tot een maximum van 40 hectare bruto. Op dit terrein is ruimte voor bedrijven in de segmenten gemengd en logistiek. Zeer grootschalige bedrijvigheid dient bijvoorbeeld te worden verwezen naar de terreinen Haven en Baardwijk Buiten te Waalwijk.

De landschapsecologische zone ter hoogte van het attractiepark Land van Ooit is al in de vorige paragraaf besproken.

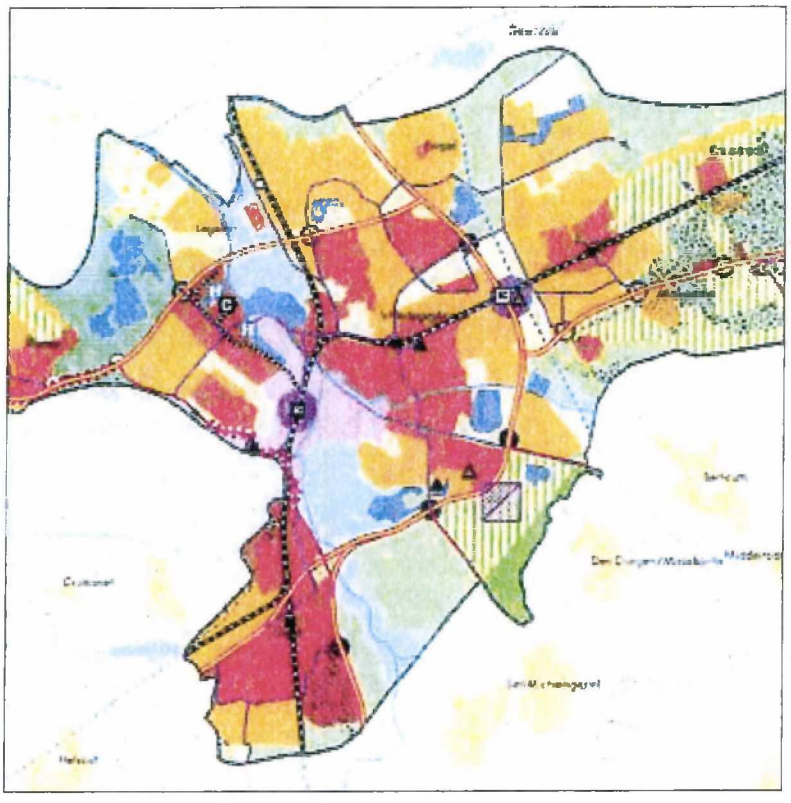
Om deze gebieden goed te ontsluiten en de doorstroming op de A59 voor de toekomst te blijven garanderen, is het wenselijk de afslagen van de snelweg te herstructureren.

Project 5: Afslagen A59 westflank
De snelweg A59 heeft in de huidige situatie over het traject vanaf de afslag Ring West 's-Hertogenbosch tot de aansluiting op de N261 een groot aantal afslagen. De nieuwe en reeds in gang gezette ruimtelijke ontwikkelingen langs de A59, zoals de bedrijventerreinen Het Hoog en Baardwijk Buiten, vragen om een goede en heldere afslagenstructuur van de A59.
Ten behoeve van de doorstroming op de weg lijkt het noodzakelijk enkele afslagen op te heffen. Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein 5.1.2.e is juist een nieuwe afslag noodzakelijk.
Bij de planning van de herstructurering van de afslagen van de A59 wordt de ontwikkeling van de Landschapsecologische zone Baardwijkse Overlaat meegenomen. De ontwikkeling van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding in de westflank van Waalboss wordt betrokken bij dit project.

8.3 Stedelijk gebied 's-Hertogenbosch en Vught

De stad 's-Hertogenbosch is de centrale stad in de stedelijke regio Waalboss. De stad maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad en is gelegen aan de nationale kennis- en diensten-as A2 en de intercity lijn Amsterdam – Eindhoven. De kansen die de centrale ligging en de optimale ontsluiting van de stad geven voor het ontwikkelen van hoogstedelijke woonmilieus en hoogwaardige bedrijventerreinen worden verzilverd.

De mogelijkheden voor grootschalige uitbreidingen van het stedelijk gebied zijn echter beperkt. In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is zichtbaar hoe het landschappelijk en ecologisch netwerk de stad nauw omsluit en via beken en oude



Afbeelding 8.3 Uitsnede stedelijk gebied 's-Hertogenbosch en Vught

dijken de stad binnendringt. Op hoofdlijnen wordt gekozen voor een compacte ontwikkeling van de stad binnen de grenzen van de natuurlijke omgeving, met de nadruk op herstructureren en inbreiden. De beperkte ruimte voor verstedelijking wordt ingezet om de potenties van de centrale stad te benutten.

Het verder vormgeven aan de landschappelijke omgeving van het stedelijk gebied vergt een grote inspanning. Deze inspanning is noodzakelijk om de kwaliteiten van de omgeving van het stedelijk gebied te waarborgen en te versterken. Waar mogelijk wordt gezocht naar combinaties van groene met rode ontwikkelingen om de ruimtelijke kwaliteiten een impuls te geven.

8.3.1 Stedelijke structuur

Menukaarten 13, 16 en 20

De stedelijke structuur van 's-Hertogenbosch en Vught hangt sterk samen met de landschappelijke omgeving. Het stedelijk gebied is opgebouwd uit vijf stedelijke vleugels: de Engelervleugel, Maasvleugel, 5.1.2.e en de 5.1.2.e aanhakend aan de historische binnenstad (Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch, 2003). De afronding van deze vleugels naar

het buitengebied en de mogelijkheden voor stedelijke uitbreidingen worden in paragraaf 8.3.4 besproken. Deze vleugels worden van elkaar gescheiden door belangrijke groene lobben. De groene lobben vormen de niet te verstedelijken duurzame groene structuur van de stad. In paragraaf 8.3.5 worden de groene lobben besproken. Met deze structuur wordt de in het Uitwerkingsplan Stedelijke regio 's-Hertogenbosch (1994) gehanteerde contramalmethode voortgezet.

Gezien de beperkte mogelijkheden voor stedelijke uitbreiding zal de grote transformatie in het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught vooral binnenstedelijk plaatsvinden. Centraal in deze transformatie staan twee ontwikkelingen; de historische binnenstad met de uitbreidingen aan de westzijde van het spoor en de nieuwe stedelijke knoop Avenue2 (zie paragraaf 8.5.2).

De historische binnenstad heeft een blijvende aantrekkingskracht als woonomgeving, recreatieve trekpleister en voor het aanbieden van stedelijke voorzieningen, zoals winkels, horeca en kantoren. Afgelopen periode is de sprong over het spoor gemaakt, door middel van de ontwikkeling van het Paleiskwartier. Deze ontwikkeling wordt voortgezet. De terreinen ten noorden en zuiden van het Paleiskwartier zijn de locaties waar het centrum zich uit kan breiden. Dit betekent dat de omgeving van het ziekenhuis (JBZ) in Willemspoort, Boschveld en de omgeving van de Brabanthallen de komende periode een transformatie zullen ondergaan. Afhankelijk van de mogelijkheden voor herstructurering van de bestaande functies zal hier een hoogstedelijk woon- en voorzieningencentrum worden ontwikkeld.

De voornaamste herstructureringsopgave voor wonen is gelegen in de wijken nabij het historische centrum van 's-Hertogenbosch. Vooral de naoorlogse woonwijken zullen een transformatie ondergaan. Daarnaast zijn er grote herstructureringsopgaven voor woningbouw op het terrein van het ziekenhuis (J.B.Z) in het centrum, Paleiskwartier, de Meerendonk en Willemspoort.
Een grote herstructureringslocatie voor woningbouw is gelegen in Vught-Noord, ter plaatse van de 5.1.2.e kazerne en 5.1.2.e kazerne. De ligging dicht tegen het centrum van 's-Hertogenbosch en de unieke omgeving en gebouwen lenen zich voor een bijzondere ruimtelijke invulling van dit terrein.
In het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch zijn de afgelopen jaren veel inspanningen geleverd ten behoeve van de herstructurering van bedrijventerreinen. De komende planperiode zal deze opgave verder worden opgepakt. De terreinen de Rietvelden en Meerendonk zullen de komende jaren worden geherstructureerd. De multimodale ontsluiting van de Rietvelden wordt door middel van herstructurering beter benut.

8.3.2 A2-zone

Menukaarten 18 en 19
Het epicentrum van de stedelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught is gelegen in de zone rond de A2. In de komende planperiode zullen de kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige woon- en werkfuncties langs de A2-as worden benut.
De stedelijke uitstraling van de zone langs de A2 onderscheidt 's-Hertogenbosch op het niveau van dit stedelijk netwerk BrabantStad. Het programma voor

hoogwaardige bedrijvigheid voor de periode tot 2020, bestaande uit 100 hectare bruto bedrijventerrein, wordt geaccommodeerd in de zone langs de A2 in 's-Hertogenbosch. Daarnaast wordt de knoop van de A2 met de spoorlijn ontwikkeld tot een zakelijk centrum voor 's-Hertogenbosch en de stedelijke regio Waalboss: Avenue2. Alle ruimtelijke ontwikkelingen langs de A2 binnen de grenzen van de stedelijke regio Waalboss hebben een hoogstedelijke uitstraling.

De landschappelijke en ecologische omgeving speelt een belangrijke voorwaardenscheppende rol voor alle ontwikkelingen in de zone langs de A2. De beekdalen van de Dommel, de 5.1.2.e en de Aa worden verder ontwikkeld en duurzaam beschermd tegen verdere verstedelijking. Op plekken waar gekozen wordt voor de ontwikkeling van stedelijke functies, bepalen landschappelijke en ecologische waarden belangrijke randvoorwaarden voor de inrichting.

Project 8: Avenue2
De nieuwe stedelijke knoop Avenue2 op de kruising van de A2 met de spoorlijn, wordt ontwikkeld met een duidelijk ander en aanvullend profiel ten opzichte van het historische stedelijke centrum. Voornaamste speerpunten van deze ontwikkeling zijn de te creëren hoogstedelijke woonomgeving en de optimale bereikbaarheid. Daarvoor is de aanleg van een nieuwe voorstadhalte noodzakelijk. Deze is voorzien in het kader van OV-netwerk BrabantStad. Bezien wordt of een transferium kan worden gerealiseerd. Kantoren en voorzieningen worden samen met hoogstedelijke woonmilieus in een hoge dichtheid ontwikkeld. De omlegging van de Zuid-Willemsvaart, de ecologische verbindingszone hierlangs en de ruimtelijke geleding maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling van de Avenue2. Vanuit het kabinetsbesluit aangaande de omlegging van de Zuid-Willemsvaart, aansluitend aan de 'vleugelstructuur' van de stad, worden deze ontwikkelingen bekeken. De omlegging van de Zuid-Willemsvaart zorgt voor een goede multimodale ontsluiting van het bedrijventerrein de Brand. Dit terrein wordt, na 2015, met 12 hectare bruto watergebonden bedrijvigheid uitgebreid. Ten tijde van realisering zal inzichtelijk moeten zijn in hoeverre de huidige ligging van het terrein in een natuurontwikkelingsgebied en een zoekgebied voor waterberging, voorwaarden aan de realisering zal stellen.

De uitbreidingsruimte ten behoeve van bedrijventerreinen concentreert zich in de zone langs de A2. De reeds vastgelegde plannen als 5.1.2.e Zuid alsook 5.1.2.e worden tot uitvoering gebracht. De relatief beperkte uitbreidingsruimte in het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught dwingt de regio en de gemeenten er toe, heldere keuzes te maken bij de profilering van te ontwikkelen en te herstructureren bedrijventerreinen. Bij deze afweging dient de ruimte voor bedrijvigheid in de twee flanken van Waalboss, vooral bij Waalwijk en Heesch te worden meegenomen. De ruimte in 's-Hertogenbosch wordt ingezet om specifieke kwaliteiten in het stedelijk gebied te benutten. De A2-zone wordt ingezet voor hoogwaardige bedrijvigheid en de havens en de waterwegen voor watergebonden bedrijvigheid (de Rietvelden en de Brand). Na zorgvuldige afweging van alternatieven wordt gekozen voor het accommoderen van de hoogwaardige bedrijvigheid, gekoppeld aan de A2, in de Kloosterstraat en de Meerendonk. De in het programma "ruimte voor bedrijven" (bouwsteen voor het uitwerkingsplan) opgenomen behoefte tot 2020 van 100 ha dient, vanwege het nagenoeg ontbreken van bestaande restcapaciteit, in deze locaties te worden gevonden.

Project 7: Meerendonk
Het terrein 5.1.2.e wordt de komende planperiode geherstructureerd en verdicht. De voormalige stortplaats wordt hergebruikt en de vrijgekomen ruimte rond de munitiefabriek wordt intensief benut. Op 5.1.2.e geldt een meervoudige opgave voor wonen en (hoogwaardig) werken waarbij tevens de mogelijkheid voor een transferium wordt afgewogen. De aanwezige waarden (GHS-landbouw) wordt gerespecteerd. Het moment waarop het gebied voor bedrijvigheid zal worden gerealiseerd is mede afhankelijk van de ontsluiting.

Project 6: Kloosterstraat
Het gebied Kloosterstraat is vanuit meerdere perspectieven een belangrijk gebied. De ligging langs de A2 maakt het een belangrijke locatie voor hoogwaardige bedrijvigheid waarbij door de verknoping met de infrastructuur de mogelijkheden optimaal kunnen worden benut voor hoogstedelijke werkmilieus.

Daarnaast is het gebied een zoekgebied voor regionale waterberging, wat inhoudt dat, zolang de gebieden nog niet definitief zijn begrensd, met de ontwikkeling van grootschalige, kapitaalintensieve functies zoals bedrijventerreinen alleen kan worden ingestemd, als uit een watertoets is gebleken dat daardoor de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging niet verloren gaat.

Ook heeft een groot deel van het gebied een GHS landbouw- dan wel AHS landschapaanduiding, bezit het een aantal (potentiële) ecologische waarden en maakt het zuidelijk deel van het gebied onderdeel uit van een ecologische verbinding tussen Aa-dal en Dommeldal (via de Keerdijk). In gebieden met de genoemde streekplanaanduidingen geldt voor stedelijk ruimtebeslag het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'.

De ontsluiting van het hoogwaardige bedrijventerrein Kloosterstraat op de A2 dient plaats te vinden via de provinciale wegen N279 ('s-Hertogenbosch-Veghel) en N617 ('s-Hertogenbosch-Schijndel). Vanwege het arbeidsintensieve karakter van het terrein dient gestreefd te worden naar een zo optimaal mogelijke fietsontsluiting, waarbij de A2 geen barrière mag zijn.

In de uiteindelijke keuze voor het terrein is, op regionaal niveau, het gebied Kloosterstraat afgewogen ten opzichte van andere alternatieve locaties. Daarbij is vanuit de in hoofdstuk 6 en 7 aangegeven uitgangspunten te concluderen dat de beperkte uitbreidingsruimte in het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught dient te worden benut voor de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijvigheid waarbij de ligging langs dan wel in de nabijheid van de A2, als nationale as, voorwaardelijk is.
Voor de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijvigheid heeft een afweging plaatsgevonden tussen de, langs de A2, gelegen mogelijke locaties.

- In het gebied tussen de stad 's-Hertogenbosch en Rosmalen zal het A2-knooppunt (project 8: 5.1.2.e) worden gerealiseerd welke in het bijzonder een locatie is die, door zijn goede ontsluitingsmogelijkheden via het spoor en de snelweg, grote potenties heeft om uit te groeien tot een woon-/werklocatie, met de nadruk op voorzieningen- en kantoorontwikkeling. Daarnaast is in de zone de

omlegging van de Zuid-Willemsvaart geprojecteerd met daaraan voorwaardelijk een ecologische zone en groene geleding van voldoende maat en schaal. Ondermeer door deze ontwikkelingen zal het noordelijk gebied, gelegen tussen de kern Empel en de nieuwe woonwijk Groote Wielen, een belangrijke groene geledingszone vormen en in de toekomst een rol moeten spelen als stedelijk uitloopgebied waarmee het gebied als duurzaam niet te verstedelijken 'groene lob' als kenmerkende structuur voor de stad 's-Hertogenbosch vorm krijgt. Deze structuur is leidend geweest bij de definitieve vormgeving van de aangrenzende woningbouwlocaties Empel en Groote Wielen.

- Het gebied Meerendonk, ten noorden van Kloosterstraat, vormt een goed alternatief maar is te klein om op termijn, in samenhang met een aantal noodzakelijke andere opgaven, waaronder woningbouw ten behoeve van herstructurering van een bestaande wijk, ruimte te kunnen bieden aan de beoogde 100 ha voor hoogwaardige bedrijvigheid langs de A2. Wel kan en zal deze locatie een rol spelen in de totale opvang.

- Het 5.1.2.e is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld uitgesloten van verstedelijking. Het is de belangrijkste en bekendste groene lob van de stad 's-Hertogenbosch. Buitengebied grenst hier direct aan de oude binnenstad. Naast bestaande en potentiële natuurwaarden, welke in het Streekplan als GHS-natuur zijn aangeduid, heeft het gebied vooral een grote cultuurhistorische waarde en speelt het, als tijdelijk opvanggebied voor hoog water, een belangrijke rol bij de waterhuishouding rondom de stad. Aansluitend aan het 5.1.2.e liggen aan de zuid- en oostzijde van de A2 gebieden met natuurwaarden (GHS-natuur en GHS-landbouw).

- Het gebied in het oosten van Vught, langs de A2, herbergt momenteel een aantal zorginstellingen. Als gevolg van verdere regionalisering van de zorg zullen een aantal zorginstellingen in de regio opgeheven worden en/of worden samengevoegd. Deze locatie vormt door zijn ligging binnen de stedelijke regio Waalboss en zijn al aanwezige (zorg)infrastructuur een uitstekende locatie om zorginstellingen vanuit de stedelijke regio hier samen te voegen en uit te groeien tot een regionaal zorgcentrum.

De weging leidt er toe dat de locatie Kloosterstraat voor hoogwaardige bedrijvigheid dient te worden ontwikkeld waarbij bij de inrichting rekening kan en dient te worden gehouden met de opgave voor regionale waterberging. De ecologische verbindingszone langs de Keerdijk wordt ontwikkeld. De overige (potentiële) natuurwaarden in de Kloosterstraat worden bij de planvorming gerespecteerd en, bij aantasting, gecompenseerd. Deze integrale benadering is tevens aanleiding de grens van de stedelijke regio aan te passen.

Er dient gestreefd te worden naar de optimale verhouding tussen deze opgaven, waarbij de 100 hectare bruto hoogwaardige bedrijventerrein, in samenhang met het project Meerendonk, wordt ontwikkeld. Een bedrijfsontwikkeling van de locatie Kloosterstraat/Meerendonk vormt tevens de financiële basis voor de inrichting van het totale gebied Kloosterstraat t.b.v. ecologie en recreatie ('rood-met-groen koppeling').

Gelet op de specifieke, maar ook meervoudige (complexe) opgaven dient bezien te worden in hoeverre een gefaseerde planontwikkeling en realisering mogelijk dan wel wenselijk is. Ook de ontsluitingsproblematiek van de locatie Meerendonk kan daartoe aanleiding geven.
Los hiervan dient de beschikbare ruimte in de tijd zorgvuldig gebruikt te worden voor de hoogwaardige bedrijvigheid waarvoor het terrein bestemd is.

8.3.3 Afronding van de stedelijke vleugels

Menukaarten 13, 14, 17,18 en 21
De stedelijke vleugels sluiten aan op het historische centrum van de stad. Het andere einde van de stedelijke vleugels raakt het omliggende landschap. Het landschap dat via beken en oude dijklichamen het stedelijk gebied binnendringt, geeft de stad een natuurlijke geleding. De groei van het stedelijk gebied krijgt op deze plekken een duurzame afronding die vorm geeft aan de overgang van stad naar land. Elke vleugel heeft een specifieke afronding in het landschap.

De Maasvleugel heeft met de afronding van de Maaspoort een definitieve grens bereikt aan de Maasoevers. Deze grens is vormgegeven door middel van een harde overgang van stad naar land. Tekenend daarvoor is de hoogbouw aan de Maasboulevard. Verdere verstedelijking is hier niet mogelijk. 5.1.2.e in 's-Hertogenbosch wordt gezocht naar de ontwikkeling van een nieuwe insteekhaven.

De Rosmalense Vleugel krijgt een definitieve afronding met de uitbreidingswijk de Groote Wielen. Het laatste kwart van deze uitbreidingswijk wordt ontwikkeld in de periode van 2015 tot 2020. Karakteristiek voor deze afronding is de harde overgang van het stedelijk gebied naar het open rivierkommenlandschap. Verdere uitbreidingen van het stedelijk gebied in het rivierkommenlandschap zijn niet toegestaan.

De 5.1.2.e krijgt met de ontwikkeling van de Kloosterstraat een nieuwe afronding. Waar eerst de A2 de grens markeerde van stad naar land, wordt met de Kloosterstraat de verbinding tussen de stad met het achterliggende dorpenlandschap gemaakt. Het landschap en de (potentiële) ecologische waarde van dit gebied leiden tot een specifieke vorm van verstedelijking. De Gestelse Vleugel wordt met de ontwikkeling van de Kloosterstraat definitief afgerond.

De 5.1.2.e is omgeven door grote bosgebieden aan de westzijde en een zeer waardevol bekenlandschap aan de oostzijde. Hier zijn geen stedelijke uitbreidingen mogelijk. De zuidzijde van Vught vormt een geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het coulisselandschap van de Meierij. Hier is ruimte voor een zorgvuldige inpassing van stedelijke functies, zoals woningbouw, die recht doen aan het cultuurhistorische landschap en ecologische waarden.

De Engeler vleugel wordt door middel van de woonwijk Haverleij definitief afgerond. Deze woonwijk vormt op karakteristieke wijze, rekening houdend met het open rivierkleilandschap, een stedelijke afronding van hoge kwaliteit.

8.3.4 Groene lobben en het bekensysteem

Menukaarten 14 en 15

De groei van het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught is nauw verbonden met de landschappelijke en ecologisch waardevolle omgeving. De loop van de beken en belangrijke groene gebieden zijn vaak mede bepalend geweest voor de verstedelijkingsrichting. Dit heeft geleid tot een structuur bestaande uit stedelijke vleugels die van elkaar gescheiden zijn door groene lobben. De groene lobben zijn de gebieden die duurzaam niet verstedelijkt zullen worden. Deze gebieden zijn ecologisch vaak van groot belang, zoals de Diezemond en De Heinis. Daarnaast bieden deze gebieden rust en ruimte in het stedelijk gebied en vormen zij belangrijke stedelijke uitloopgebieden, zoals de 5.1.2.e en de Gement. Bij de herstructurerings en inbreidingsopgave worden de groene lobben en de stedelijke groene structuren gerespecteerd.

Het bekensysteem van de Dommel, de Aa en de 5.1.2.e doorlopend tot de Dieze vormt de ruggengraat van het ecologische systeem in en rond het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught. De koppeling van dit ecologische systeem met het systeem 5.1.2.e is op dit moment onvoldoende en wordt verbeterd. Ten westen van 's-Hertogenbosch wordt een robuust systeem ontwikkeld, bestaande uit het 5.1.2.e de Gement, het natuurgebied de Engelermeer en de Vlijmense en 5.1.2.e Deze gebieden vormen een duurzame niet te verstedelijken zone (zie project 'Engelermeer - Moerputten). De beekdalen van de Dommel en de 5.1.2.e worden hiermee robuust verbonden met de uiterwaarden 5.1.2.e

De omlegging van de Zuid-Willemsvaart wordt gecombineerd met de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone (met daarin een aftakking van de Aa) en ruimtelijke geleding, conform het kabinetsbesluit. Hierbij krijgt de groene lob tussen de Maasvleugel en de 5.1.2.e verder vorm. Deze zone maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkeling van het stedelijk centrum Avenue2 (zie project 8: Avenue2).

Ten zuiden van 's-Hertogenbosch ligt de potentie tot het verbinden van de beekdalen van de Dommel en de 5.1.2.e met de Aa via een natuurzone aan weerszijde van de Keerdijk. Het realiseren van deze ecologische verbindingzone is onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied de Kloosterstraat (zie project 6: Kloosterstraat).

Rond het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de waterbergingsopgave. Een groot aantal van de potentiële waterbergingsgebieden is gelegen in de gebieden die hierboven zijn beschreven. Bij de planvorming van de ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de mogelijke waterbergingsopgave.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de landschappelijke omgeving van het stedelijk gebied is het vergroten van de mogelijkheden voor stedelijke uitloop. De unieke landschappelijke omgeving vormt een belangrijke kwaliteit van de leefomgeving van 's-Hertogenbosch en Vught. De recreatieve verbindingen van

het stedelijk gebied met grote natuurgebieden zoals het Maasgebied, het Groene 5.1.2.e en de zone oostelijk van Rosmalen worden verbeterd. De ontwikkeling van een regionaal fietspadennetwerk staat daarin centraal.

8.3.5 Infrastructuur

Met de ontwikkeling van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding in de westflank en de bestaande spoorverbinding in de oostflank wordt een hoogwaardig regionaal openbaarvervoersysteem opgebouwd. De grote stedelijke gebieden in Waalboss worden door middel van dit netwerk met elkaar verboden. De stad 's-Hertogenbosch is als overstapplaats een belangrijke schakel in dit systeem.

De aansluiting van het spoorwegennetwerk op dit systeem is cruciaal. De centrale overstappunten vormen het centraal station en de nieuw aan te leggen voorstadhalte ter hoogte van Avenue2. Op deze plekken komt het netwerk van het spoor samen met het onderliggende regionale vervoersnetwerk en worden overstapplekken gecreëerd. Voor de ontsluiting van het stedelijk gebied per spoor is het noodzakelijk dat ook de wijk Maaspoort in de toekomst kan beschikken over een eigen station. Dit station wordt opgenomen in het openbaar vervoersysteem van de regio.

Niet alleen het vervoer van en naar het centrum verdient aandacht. Wil het openbaar vervoer een volwaardig alternatief gaan vormen voor het autoverkeer dan zal de verbinding tussen de woon- en werklocaties moeten worden verbeterd. Bij de aanleg van nieuwe terreinen dient hier zorgvuldig rekening mee te worden gehouden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bedrijventerrein de Kloosterstraat en de uitbreidingswijk de Groote Wielen. Indien er grote herstructureringslocaties zoals 5.1.2.e en Vught-Noord worden ontwikkeld zal ook hier het openbaar vervoerssysteem op dienen in te spelen.

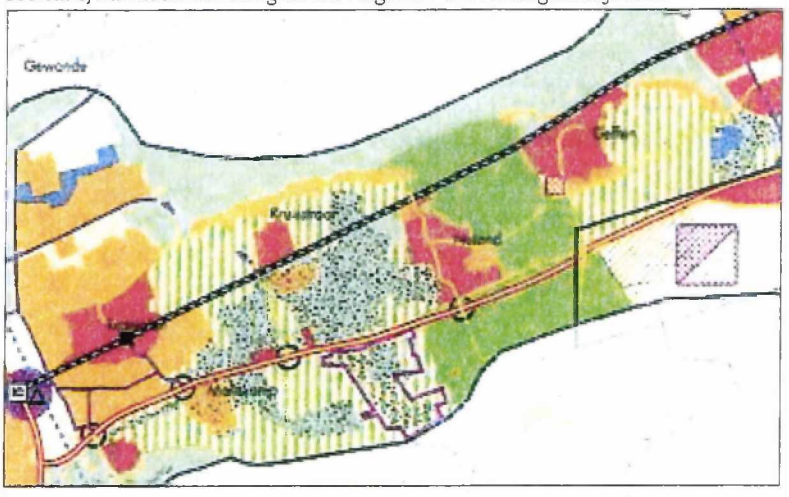
De snelwegen in en rond het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch en Vught zijn in ontwikkeling. De A2 is verbreed naar twee maal drie rijstroken en zal in de komende periode verder worden uitgebouwd naar vier maal twee rijstroken, waardoor het regionale verkeer wordt gescheiden van het doorgaande verkeer. De ring rond 's-Hertogenbosch wordt met de aanleg van de Randweg voltooid.

Het onderliggend wegennet zal op plekken nader worden onderzocht of er behoefte is aan uitbreiding of verbetering. De verbinding met de stedelijke regio Uden-Veghel via de N279 langs de Zuid-Willemsvaart zal worden verbeterd. Het tracé van de oostelijke ontsluiting van Rosmalen zal worden onderzocht (zie paragraaf 9.3).

De stad 's-Hertogenbosch kent meerdere transferia. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (5.1.2.e) en ontwikkelingen in de directe omgeving van bestaande transferia (locaties Vlijmenseweg en Provinciehuis) worden aangegrepen om nieuwe transferia aan te leggen dan wel te verplaatsen en uit te breiden.

8.4 Dekzandrug Oostflank

De Dekzandrug Oostflank is opgebouwd uit waardevolle cultuurlandschappen en kent een grote mate van openheid. De opwaardering van de N59 tot A59 mag niet leiden tot een verstedelijkte zone tussen Rosmalen en Oss. Vandaar dat alle stedelijke ontwikkelingen, die binnen het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld mogelijk zijn, een kwalitatieve bijdrage zullen moeten leveren aan de landschappelijke omgeving. De toekomstige snelweg A59 wordt dan een belangrijke drager in ruimtelijke en visuele zin. De functie als uitloopgebied voor de stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch en Oss wordt versterkt door de ontwikkeling van recreatie, natuurontwikkeling en het vergroten van de toegankelijkheid.



Afbeelding 8.4 Uitsnede dekzandrug Oostflank

8.4.1 Ten oosten van Rosmalen

Menukaarten 22, 23 en 26

Het gebied ten oosten van Rosmalen tot aan Nuland staat onder grote druk van verstedelijking, vanwege de nabijheid van de stad 's-Hertogenbosch en de goede bereikbaarheid vanaf de A59. De aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden en het beschermingsregime voor de waterwinning maken een grootschalige verstedelijking onmogelijk. De grondwaterrelatie tussen de bosgebieden en de 5.1.2.e moet in stand worden gehouden.

De kern Nuland is grotendeels gelegen binnen de 25-jaars beschermingszone van het waterwingebied. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn daardoor niet mogelijk. De mogelijkheden voor intensivering van het bestaand stedelijk gebied worden getoetst aan de voorwaarden die gelden voor de 25-jaarszone. Kleinschalige ontwikkelingen, passend binnen de legenda-eenheid 'integratie stad-land' en met in achtneming van de beschermingsvoorwaarden vanuit de waterwinning, zijn aan de westzijde mogelijk, ondermeer als de recreatieve voorzieningen worden verplaatst naar een locatie elders op de dekzandrug, passend binnen het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Project 9: Wonen en Werken in het groen
Het gebied ten oosten van Rosmalen kenmerkt zich door een bosrijke omgeving afgewisseld met open delen.
In het noordelijke deel maken de open ruimtes zoals ten zuiden van Kruisstraat onderdeel uit van de structuur. Nieuwe stedelijke uitbreidingen tussen Kruisstraat en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Oss-Nijmegen zijn daar niet wenselijk. De overgang in het noorden richting het open kommengebied wordt gevormd door het lint van Kruisstraat. Dit cultuurhistorisch waardevolle lint moet worden behouden.

Het middelste deel bestaat grotendeels uit boscomplexen met een aantal instituten en kloostercomplexen, welke indien de huidige functies komen te vervallen, in aanmerking komen voor hergebruik als woningen, kleinschalige bedrijven of voorzieningen. Kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, die bijdragen in de versterking van het landschap, zijn buiten het landschappelijk raamwerk mogelijk.

De open ruimte ten zuiden van de afslag Autotron is geschikt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in landgoederensfeer met een hoogwaardig karakter ('rood-met-groen koppeling'). De 25- en 100-jaars beschermingszone van de zeer kwetsbare waterwinning Nuland beperken de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het totale terrein. De gronden in de 25 jaarszone zijn uitgesloten voor verstedelijking. De aanvaardbaarheid binnen de zone tussen de 25 en de 100 jaarszone is afhankelijk van de afweging conform het daarvoor geldende streekplanbeleid. De gronden gelegen buiten de beschermingszones kunnen wel worden ontwikkeld. De invulling is voorzien voor de periode na 2015.

De zuidelijke rand van de zone bestaat uit een geleidelijke overgang naar het dal van de gegraven Groote Wetering. Hier is ruimte voor kleinschalige woningbouw ontwikkelingen, waarbij de beperkingen vanuit de regionale waterbergingsopgave, het natuurbeleid en de beschermingszone van het waterwingebied worden gerespecteerd en invulling wordt gegeven aan de 'rood-met-groen koppelinge'.
De gehele zone is een belangrijk stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch en Rosmalen. De recreatieve verbinding richting het stedelijke gebied wordt verbeterd door middel van de aanleg of opwaardering van de fietspadenstructuur. Deze gaat onderdeel uit maken van het regionale fietspadennetwerk. Bij het hergebruik van kloosters en instituten alsmede bij de kleinschalige nieuwe ontwikkelingen wordt nagestreefd de openbaarheid van de terreinen te vergroten, om zodoende de zone aantrekkelijker te maken voor stedelijke uitloop.

De recreatieve functies van het attractiepark Autotron en Vinkeloord passen binnen de toekomstige opbouw van de zone. Bij eventuele uitbreiding of functieverandering wordt expliciet rekening gehouden met de beschermingszone van de kwetsbare waterwinning Nuland. De recreatieve trekpleisters worden aangehaakt op de regionale fietspadenstructuur.

8.4.2 Landschapsecologische zone Nuland – Geffen

Menukaart 24
Project 10: Landschapsecologische zone Nuland – Geffen
De landschapsecologische zone ter hoogte van Nuland en Geffen heeft een

belangrijke landschappelijke en ruimtelijke betekenis voor de regio. Deze bestaat uit de waardevolle opeenvolging van drie verschillende cultuurlandschappen en de kenmerkende openheid.
Het ruimtelijk contrast tussen deze landschappen wordt versterkt. Op de dekzandrug wordt beplanting ingepast die aansluit op de Geffense bosjes en de zone ten oosten van Rosmalen. Aan de noordkant van de dekzandrug is een laagte aanwezig, de openheid is hier richtinggevend voor de inrichting van het gebied. Ten noorden van de spoorlijn dient de visuele relatie tussen de laagte en de open komgronden te worden hersteld.
De landschapsecologische zone dient daarnaast als ruimtelijke buffer tussen Nuland en Geffen en is belangrijk om de openheid van voldoende schaal en maat te waarborgen langs de toekomstige A59. De openheid van de zone wordt beschermd door de randen van de zone te versterken, door hier specifieke vormen van woningbouw toe te laten. De 'rood-met-groen koppeling' kan ook hiervoor worden ingezet.
Behalve ter versterking van de randen is er geen verstedelijking mogelijk in de landschapsecologische zone, tenzij deze voortvloeit uit de strategische gebiedsontwikkeling Heesch-west (zie project 13). Wel is er recreatie toegestaan mits deze de landschappelijke kenmerken, zoals de openheid, versterkt en een duidelijke relatie heeft met het cultuurlandschap.
Voor de landbouwkundige functies in het gebied geldt dat zij de openheid zoals beschreven niet dienen aan te tasten. De landbouw is de drager van het buitengebied in de landschapsecologische zone.

8.4.3 Dekzand Geffen – Oss

Menukaarten 23, 25, 26 en 27
De kern Geffen grenst aan de westzijde direct aan de landschapsecologische zone Nuland – Geffen. Ten behoeve van het behoud van de openheid in deze zone, wordt de dorpsrand van Geffen versterkt. De noordzijde van Geffen heeft een harde grens die wordt gevormd door de spoorlijn.
Het bestaand stedelijk gebied wordt geïntensiveerd. De uitbreidingswijk de Verlengde Run wordt gerealiseerd. Er wordt ten behoeve van de intensivering van het stedelijke gebied gestreefd naar het uitplaatsen van recreatieve voorzieningen (sportcomplex). Deze voorzieningen kunnen elders op de dekzandrug een plek te krijgen, passend in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Project 11: Dorpenlandschap Geffen – Oss
Het gebied tussen Geffen en Oss is een belangrijke ruimtelijke buffer tussen beide kernen. Het bestaande kleinschalig dorpenlandschap, wordt versterkt. Dit gebeurt door het inpassen van recreatieve functies en beperkte woningbouw. Bestaande (landbouw) bedrijven worden verplaatst indien deze de ruimtelijke structuur verstoren. Dit wordt (deels) bekostigd uit de opbrengsten van de nieuwbouw ('rood-met-groen koppeling') en nieuwe vormen van recreatie. Stedelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de waardevolle structuur van het lint langs de Bergstraat en bij de 5.1.2.e
In het gehele gebied wordt de droge ecologische verbinding van de uitlopers van de Maashorst richting de landschapsecologische zone ter hoogte van Nuland en Geffen verder ontwikkeld. Deze verbinding bestaat uit het terugbrengen van de

oorspronkelijke beplanting, het beschermen van de bestaand groenstructuren en het landschappelijk inpassen van stedelijke en recreatieve ontwikkelingen in het kleinschalige gebied.

8.4.4 Komgebieden

Daar waar een cultuurhistorisch waardevolle overgang van dekzandrug naar komgebied aanwezig is, bijvoorbeeld in de vorm van lintbebouwing, is geen verstedelijking mogelijk in de komgebieden. Deze overgang is zeer waardevol voor de ruimtelijke structuur van de regio. Door geen verstedelijking toe te laten wordt het contrast versterkt tussen beslotenheid en openheid, tevens blijven de linten vanaf de open komgebieden duidelijk herkenbaar. Dit geldt voor de linten van Kruisstraat, Heeseind, Elst en Bergstraat en het komgebied ten noorden er van.

8.4.5 Open zandlandschap zuiden

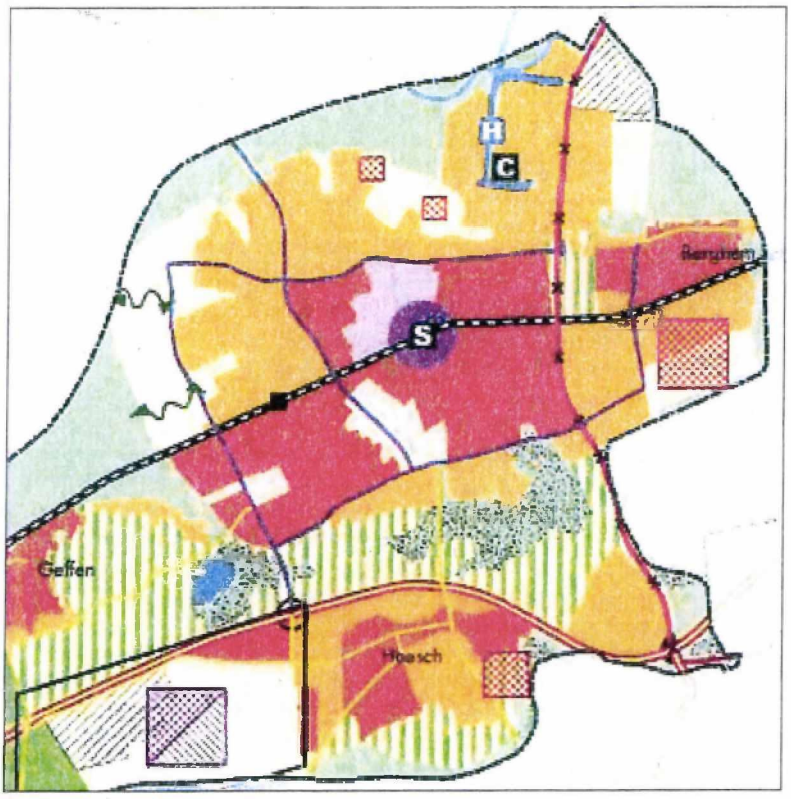
Ten zuiden van de toekomstige A59 is een jong broeklandschap gelegen. Dit gebied maakt voor het grootste gedeelte onderdeel uit van de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen. Daarnaast is het gebied aangewezen als waterpotentie gebied.
De broekgebieden worden gekenmerkt door een rationele verkaveling en veel openheid. Langs de toekomstige A59 vormt deze openheid een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de oostflank. Het ervaren van de doorzichten op het landschap blijft behouden. Verstedelijking is dan ook niet toegestaan in dit gebied.

8.5 Stedelijk gebied Oss - Heesch - Berghem

Het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch is één van de concentratie-plekken van verstedelijking in de regio Waalboss. Het gebied ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven-Helmond, Uden-Veghel en Arnhem-Nijmegen. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit stedelijk gebied aanzienlijk. Er wordt gekozen om een forse opgave voor zowel wonen als werken hier een plek te geven.

De stad Oss is het centrum van het stedelijk gebied. De ruime opzet van de stad en de aanwezigheid van vele oude bedrijventerreinen bieden kansen voor herstructurering en inbreiding. Deze kansen worden benut. De ruimtelijke kwaliteiten van de stad, zoals een heldere stedenbouwkundige opbouw en veel groen, zijn daarbij het uitgangspunt.

De verdere groei van het stedelijk gebied zal zich niet beperken tot de stad Oss. Nieuwe verstedelijking zal moeten passen binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied. Deze bestaat uit verschillende kleine kernen, met elk een eigen identiteit. De dragers van de ruimtelijke structuur in het stedelijk gebied zijn de oost-west gerichte infrastructuur (zowel spoor als snelweg), de ruimtelijke buffers tussen de kernen in (zoals tussen Oss en Heesch) en de landschappelijke ligging op de dekzandrug, met een harde grens ten noorden en westen richting de komgronden en een zachte overgang richting de zandgebieden in het zuiden en oosten.



Afbeelding 8.5 Uitsnede stedelijk gebied 5.1.2.e en Heesch

Het beschermen van de ruimtelijke structuren en de groene kwaliteiten van de omgeving zijn aanleiding om de kernen Heesch en Berghem te betrekken in de ontwikkeling van Oss en omgeving tot een stedelijk gebied in het groen. De kernen Heesch en Berghem vormen een functioneel samenhangend geheel met Oss, met elk een eigen ruimtelijke identiteit, die behouden blijft. Zij ondergaan een geleidelijke transformatie van dorpskern tot onderdeel van een stedelijke concentratie in de regio Waalboss. Het totale stedelijke gebied 5.1.2.e en Berghem voorziet in een breed aanbod woon- en werklocaties.

8.5.1 Werkas N329

Menukaarten 30, 31 en 33

Aan de N329 vanaf het knooppunt met de A50 en A59 tot aan de haven van Oss in het noorden zijn de grootste bedrijventerreinen in het stedelijk gebied van 5.1.2.e en Berghem gelegen (Elzenburg/de Geer, Moleneind, Landweer, Danenhoef en Vorstengrafdonk). De komende planperiode wordt deze zogenaamde 'Werkas' van Oss verder geïntensiveerd met bedrijvigheid. Dit houdt in dat, met inachtneming van het grondwaterbelang, de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering van de vooral wat oudere terreinen optimaal worden

benut, de multimodale knoop Elzenburg intensiever wordt gebruikt en dat er plekken worden aangewezen voor uitbreiding, gelegen aan of nabij de N329.

Er zijn twee locaties aan de Werkas waar uitbreidingsmogelijkheden worden benut, namelijk De Geer Noordoost en uitbreiding Vorstengrafdonk. Beide zijn voorzien voor de periode na 2015.

Project 12: De Geer Noordoost
In het gebied ten noordoosten van het bestaande terrein de Geer is ruimte voor de ontwikkeling van circa 25 hectare bruto bedrijventerrein, als afronding van het bestaande terrein Elzenburg/De Geer. De Geer Noordoost sluit direct aan op de N329, de 'Werkas' van Oss, en is daardoor zeer goed ontsloten. Deze ontsluiting loopt via verschillende bedrijventerreinen, door het stedelijk gebied. Het terrein ligt nabij de tweede havenarm van het Burgemeester Deelen Kanaal. Door de uitbreiding 5.1.2.e wordt ruimte gecreëerd om op het terrein Elzenburg via herstructurering de meerdere modaliteiten (weg, water en spoor) beter te benutten. Bij de inrichting van dit terrein zal de ruimtelijke overgang naar de open komgronden moeten worden vormgegeven. De huidige situatie is voor verbetering vatbaar. Het gebied aan de noordzijde 5.1.2.e is deels aangeduid als GHS landbouw, leefgebied kwetsbare soorten. Hier geldt het zogenoemde 'nee, tenzij' principe (afweging zwaarwegend maatschappelijk belang en alternatieven).
Zwaarwegend maatschappelijk belang
In de stedelijke regio is ligt tot 2020 een grote opgave ten aanzien van bedrijventerreinen. De centrale stad 's-Hertogenbosch heeft slechts zeer beperkte ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, vanwege de ligging tegen waardevolle natuurgebieden en landschappen. Vandaar dat de oost- en de westflank van Waalboss worden ingezet om nieuwe bedrijventerrein te ontwikkelen. De noodzaak om te voorzien in voldoende mogelijkheden voor de economische groei van de gehele regio is groot. 5.1.2.e als 's-Hertogenbosch zijn economische sterke en groeiende gebieden. Specifiek voor de terreinen in het noorden van Oss, geldt dat deze uitermate geschikt zijn voor de zware categorieën bedrijvigheid. Uitbreiding 5.1.2.e is noodzakelijk om herstructurering mogelijk te maken, zodoende de zware bedrijvigheid in Elzenburg en de Geer te kunnen blijven opvangen.

Alternatieve locaties
Alternatieve locaties dienen in de oostflank van Waalboss te worden gevonden, in de stedelijke regio.

- Het gebied ten oosten van Rosmalen kan vanwege het grondwater beschermingsregime slechts voor een klein deel (15 hectare bruto) worden ingezet, zoals reeds is voorzien.
- De landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen is een regionaal structurerend open gebied, dat ontzien moet worden van verstedelijking.
- Het gebied tussen Oss en Heesch is een belangrijke buffer tussen beide kernen. Bovendien zijn delen van dit gebied aangewezen als GHS. De uitbreiding van Vorstengrafdonk met 10 hectare is nog mogelijk en opgenomen in dit plan. Verdere verstedelijking is hier niet gewenst.
- Het gebied ten westen van Heesch is een zeer geschikte locatie voor verstedelijking. Het gebied is in principe voldoende groot om de complete

behoefte aan bedrijvigheid in de oostflank op te vangen. Dit is in potentie een alternatieve locatie.
- Het gebied tussen Oss en Geffen is vanuit de lagenbenadering een geschikte locatie om te verstedelijken. Rekening houdend met de ruimtelijke bufferfunctie tussen Oss en Geffen en het waardevolle landschap is verstedelijking op kleine schaal mogelijk. Deze dient goed afgestemd te worden met andere ontwikkelingen in de oostflank zodat voldoende afwisseling tussen open ruimte en bebouwing langs de toekomstige A59 blijft behouden en geen corridor ontstaat. Het gebied kent op dit moment nog geen bedrijventerrein.
- De bestaande terreinen in Oss zijn geïnventariseerd op de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering. Deze zijn al opgenomen in de prognoses en afgetrokken van de behoefte aan nieuwe terreinen. Op dit moment zijn daar geen grote wijzigingen in te verwachten.

Concluderend kan worden gesteld dat de locatie de Geer Noordoost als enige locatie een multimodale ontsluiting over de weg, het water en het spoor heeft. De locatie is daarnaast als enige geschikt voor de zwaardere categorie bedrijvigheid in het segment dat aansluit bij de farmaceutische industrie.
De alternatieven Heesch-West en Geffen - Oss bieden bovenstaande kwaliteiten niet.
De geschiktheid van de locatie Heesch-west is aanleiding om deze locatie al binnen de planperiode aan te wenden om te kunnen voldoen aan de planningsopgave en kan dan ook niet dienen als een alternatief (zie 8.5.4).
5.1.2.e en Oss wordt niet aangesloten bij bestaande bedrijventerreinen en zou er, nu Heesch-west zal worden ontwikkeld, zowel aan de noord als de zuidzijde van de A59 bedrijvigheid ontstaan. Dit leidt tot een ongewenst beeld van een compleet verstedelijkte zone.

Op basis van de noodzaak evenals het ontbreken van alternatieven worden dan ook mogelijkheden gegeven voor een uitbreiding van ongeveer 25 hectare bruto ten noordoosten 5.1.2.e Eventuele aantasting van de GHS zal moeten worden gecompenseerd.

Daarnaast wordt het terrein Vorstengrafdonk in noordwestelijke richting uitgebreid met 10 hectare bruto bedrijventerrein. De uitbreiding van Vorstengrafdonk en de Geer Noordoost worden ontwikkeld na 2015. De vraag naar bedrijventerreinen in de oostflank van Waalboss wordt tot 2005 opgevangen op het terrein Vorstengrafdonk. Voor de periode daarna, tot 2015, wordt de eerste fase van het terrein Heesch-west ontwikkeld (zie 8.5.4).

Het gebied ten oosten van de N329 ter hoogte van de knoop met de A59 en A50 heeft zeker vanuit infrastructureel oogpunt potenties voor verstedelijking. Echter vanwege de hoge waarde van natuur en landschap, zoals zijn vastgelegd in onder andere het provinciaal beleid, worden deze potenties niet ontwikkeld.

De open ruimte tussen Berghem en Oss is een plek waar mogelijkheden zijn om op zorgvuldige wijze verstedelijking in te passen. De locatie is geschikt voor zowel woningbouw, voorzieningen als bedrijventerrein, mits deze op hoogwaardige wijze wordt ingepast. Daarbij dient invulling te worden gegeven aan de functie van

het gebied als buffer tussen Oss en Berghem, door middel van de hoogwaardige inrichting van het gebied ('integratie stad-land').

De intensivering van de Werkas N329 zal extra verkeersbewegingen met zich mee brengen. In het kader van het project Onderliggend Wegennet *Plus* wordt bezien welke provinciale infrastructuur dient te worden versterkt. Uit een optimaliseringstudie verricht door de gemeente Oss in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant, komt naar voren dat in 2010 minimaal het zuidelijke trajectdeel een verdubbeling behoeft. Verder dient de capaciteit van de kruising met de Julianasingel een grotere capaciteit te hebben. De ruimtelijke ontwikkelingen langs de N329 zijn een extra argument om de capaciteit van deze weg te vergroten.

8.5.2 5.1.2.e

Menukaarten 31, 32, 33, 34 en 35
Het stedelijk gebied van Oss is grotendeels rationeel opgebouwd. De belangrijkste stedelijke structuurdragers zijn oost-west gericht, zoals de snelweg A59, de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen en de landschappelijke structuren. Aan de landschappelijke structuren zijn ook stedelijk structuren verbonden zoals de lintbebouwing in Berghem. Grote ruimtelijke ontwikkelingen van het stedelijke gebied worden aangehaakt op deze hoofdstructuren.
De herstructurerings- en inbreidingsopgaven concentreren zich op de wijken die direct tegen het centrum van Oss aan liggen. Belangrijke locaties zijn onder andere: Bergoss en Schadewijk. Het centrum van Oss verdient extra aandacht. Het voorzieningenniveau en de uitstraling van het centrum zal de komende periode omhoog worden gebracht. Herontwikkeling van het terrein Bergoss als hoogwaardig woongebied, is een belangrijke stap in het vergroten van het stedelijke karakter en uitstraling van het centrum van Oss. Ook de omgeving van het station wordt betrokken bij de opwaardering van het centrum.

De uitbreidingsrichtingen in het stedelijk gebied van Oss en Berghem sluiten aan bij de oost-west gerichte stedelijke structuur met daarbij een noordelijke afronding in de vorm van de uitbreidingswijken Horzak en Oijense Zij. De tweede fase van de uitbreidingswijk Piekenhoef wordt ingezet ten behoeve van ruimte voor ruimte woningen. Voor de langere termijn is ten westen van Oss een ontwikkeling voorzien van nieuwe woonwijken in de periode van 2015 tot 2020. Deze ontwikkeling sluit aan op de huidige stedenbouwkundige structuur van de westrand van Oss, bestaande uit groene lobben en een harde stedelijke overgang naar het komgebied. Bij de inrichting van het buitengebied aan de westzijde van Oss wordt rekening gehouden met deze stedelijke uitbreiding.

8.5.3 5.1.2.e Oss-Heesch

Menukaart 27
De zone tussen Oss en Heesch vormt een belangrijke ruimtelijke buffer tussen beide kernen. Het gebied is goed ontsloten en zeer centraal gelegen in het stedelijke gebied 5.1.2.e en Berghem. Het staat onder grote stedelijke invloed die alleen maar zal toenemen. De toekomst van het gebied ligt in het opnemen van functies die aansluiten bij de goede bereikbaarheid en de centrale ligging,

zoals recreatie, incidentele bijzondere stedelijke voorzieningen, stedelijke uitloop en wonen in het groen. Deze functies moeten het landschap versterken en de aanwezige natuurwaarden (GHS) ontzien.
De Regionale Natuur en Landschapseenheid (RNLE) De Maasvallei wordt ecologisch en landschappelijk via de dekzandrug met de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen verbonden. De huidige natuurwaarden worden versterkt, waarbij de nadruk ligt op de droge ecologische verbinding en landschapsontwikkeling. De recreatieve waarde dient te worden vergroot. Dit wordt bereikt door het beter bereikbaar maken van het gebied vanuit de stedelijke concentraties door middel van het verbeteren en aanleggen van voet- en fietspaden.

8.5.4 Heesch

Menukaarten 28, 29 en 30
De kern Heesch staat voor de geleidelijke transformatie van kern in het landelijke gebied, naar zelfstandig onderdeel van het stedelijke gebied 5.1.2.e en Heesch. De kern is gelegen op de rand van de dekzandrug die overgaat in het oosten via de Peelrandbreuk in de 5.1.2.e De kern Heesch is opgebouwd uit een lintstructuur die gelegen is op de dekzandrug. De ruimte voor verstedelijking is de afgelopen decennia gebruikt voor het aanleggen van diverse woonwijken. Hierdoor is Heesch de grootste (woon)kern geworden in de gemeente Bernheze. Door de aanleg van de A50 en de opwaardering van de N59 tot A59 komt Heesch op de kruising van belangrijke doorgaande routen te liggen.

Project 13: Strategische gebiedsontwikkeling Heesch-west
Ten westen van de kern Heesch wordt een regionaal bedrijventerrein ontwikkeld. Het bedrijventerrein Heesch-west voorziet de oostflank van Waalboss voor de komende periode van ruimte voor bedrijvigheid. Het in het DRS aangegeven transformatiegebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van een grootschalig bedrijventerrein. Op termijn wordt een terrein voorzien van ongeveer 125 ha bruto. De uiterlijke westgrens van het terrein wordt bepaald door de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen, de zuidgrens wordt bepaald door de gegraven Vinkelse Loop. De zuidelijke grens van de stedelijke regio uit het Streekplan is op het DRS aangepast en wordt hiermee vastgelegd.

Een dergelijke grootschalige ontwikkeling heeft grote gevolgen voor de thans in het gebied aanwezige functies en voor de ontwikkelingen in de directe omgeving. Een uitwerking van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor het gebied is noodzakelijk. De gemeenten Bernheze, 5.1.2.e en 's-Hertogenbosch stellen hier een strategische visie voor op. In die uitwerking moet de grootschalige opgave in zijn uiteindelijke omvang en voorgestane wijze van invulling, worden aangegeven. Aangegeven wordt wat de consequenties zijn voor de korte en langere termijn van de in het gebied gelegen gehuchten Achterste Groes en Zoggel. Tevens wordt de ruimtelijke en functionele relatie met het bestaande stedelijk gebied van Heesch vanuit het beleid van concentratie van verstedelijking vormgegeven en wordt de relatie met de dichtbij gelegen kern Vinkel bezien. Het streven naar concentratie van verstedelijking in relatie met de te verwachte termijn van ontwikkeling van het omvangrijke terrein leidt ertoe dat speciale aandacht dient uit te gaan naar de ontwikkeling van het terrein welke oost-west gericht dient te zijn.

Het is nodig inzicht te krijgen hoe de ontsluiting van het bedrijventerrein op de A59 plaatsvindt en de fietsbereikbaarheid vorm krijgt.
Een deel van het zoekgebied maakt onderdeel uit van de streekplanaanduiding AHS-landschap (waterpotentie). Gelet op het DRS dient te worden geconcludeerd dat het voorliggende zoekgebied binnen de oostflank van Waalboss de enige locatie is voor een grootschalig bedrijventerrein. Indien de aanleg van het beoogde bedrijventerrein leidt tot aantasting van de gesignaleerde waarde dient deze te worden gecompenseerd.
In de strategische visie wordt uitgewerkt hoe de overgang van het transformatiegebied ten westen van Heesch naar de landschapsecologische verbindingszone Nuland – Geffen (project 10) wordt vormgegeven. De huidige op de plankaart aangegeven grens ligt op de Koksteeg. Indien uit de strategische visie de noodzaak blijkt om de grens aan te passen om invulling te kunnen geven aan de grootschalige opgave kunnen wij de grens verschuiven. Bij de afweging omtrent een dergelijke verschuiving zal uitdrukkelijk de ontwikkeling van de landschapsecologische zone alsmede de aanwezige waarde (waterpotentiegebied) een rol spelen. Een dergelijke vergroting van het transformatiegebied behoeft daarbij geen herziening van het uitwerkingsplan zoals in paragraaf 1.7 voorgeschreven, voorzover deze de Weerscheut niet overschrijdt.
Het op basis van de visie op te stellen bestemmingsplan zal het gehele voorgestane bedrijventerrein kunnen omvatten aangezien het terrein ook de behoefte tot 2020 dient te accommoderen.

De kern Heesch zal naast deze opgave voor bedrijvigheid ook ruimte voor woningbouw bieden. In eerste instantie wordt hiervoor de herstructurerings- en inbreidingsmogelijkheden benut, zoals de locaties in het centrum en het stationsplein. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor uitbreidingen. De oostzijde van de kern is gelegen tegen de uitlopers van de 5.1.2.e Het uitbreidingsplan de Hoef wordt voltooid. Verdere ruimte voor verstedelijking is hier beperkt.
Aan de zuidzijde van de kern is een cultuurhistorisch waardevolle kernrandzone gelegen. Deze zone vormt een te beschermen overgang naar de landelijke gebieden meer ten zuiden. Met respect voor de historische bebouwingsstructuur en de waterhuishoudkundige voorwaarden zijn er mogelijkheden om aan de zuidzijde van Heesch beperkte woningbouw toe te laten. Het verplaatsen van recreatieve voorzieningen kan hiervoor ruimte bieden.

8.5.5 Open landschap rivierklei

Het stedelijk gebied 5.1.2.e en Berghem grenst aan de noordzijde aan het open rivierkommenlandschap. Dit gebied wordt gekenmerkt door openheid, verspreide bebouwing van voornamelijk intensieve veehouderijen en cultuurhistorisch waardevolle laanstructuren en zichtlijnen. De landbouw blijft de belangrijkste gebruiker van het gebied, de toekomst voor de landbouw wordt in het reconstructieplan Maas en Meierij vastgelegd.
Het stedelijke gebied van Oss en Berghem wordt middels een harde ruimtelijke overgang richting het open kommengebied vormgegeven. De groei van het stedelijke gebied 5.1.2.e en Berghem is oost-west georiënteerd. Aan de westzijde wordt de stadsrand van Oss gecompleteerd door de ontwikkeling van nieuwe woonwijken (zie paragraaf 8.5.2).

Ten noorden van Oss liggen mogelijkheden voor de ontwikkeling van een stedelijke uitloop richting de Hertogswetering en de oeverwallen. De komgronden hebben een belangrijke recreatieve functie voor bewoners van de noordelijke wijken van Oss en Berghem. De Hertogswetering vormt voor het stedelijk gebied de definitieve grens.

8.6 Begrenzing stedelijke regio

De hiervoor genoemde ontwikkelingen leiden ertoe dat de begrenzing van de stedelijke regio is vastgesteld zoals aangegeven op de plankaart.

9 Uitvoeringsprogramma

9.1 Het regionale planningsoverleg

Het uitwerkingsplan wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd en zo nodig herzien. Bovendien wordt periodiek gemonitord hoe de uitvoering vordert. Tenslotte is het van belang dat zowel regio als provincie betrokken blijven bij de uitvoering. Daarom is een regionaal planningsoverleg opgericht. Dat overleg kan leiden tot gewenste aanpassingen van het plan.

Het regionale planningsoverleg is de structuur voor overleg tussen provincie en de gemeenten in de regio, met als basis het monitoren en actualiseren van het gemeenschappelijk opgestelde en door Gedeputeerde Staten vastgestelde uitwerkingsplan.

Het planningsoverleg heeft als doel dat provincie en gemeenten de uitvoering van het uitwerkingsplan ten aanzien van woningbouw, bedrijventerreinen, zuinig ruimtegebruik, landschapsontwikkeling, etc. kunnen volgen en monitoren. Daarnaast is het wenselijk dat de provincie en de gemeenten in de regio in de fase na vaststelling van het uitwerkingsplan met elkaar in gesprek blijven. In de stuurgroep wordt besproken hoe de waterschappen worden betrokken bij het planningsoverleg. Het overleg is nodig voor de evaluatie; om indien nodig het programma aan te passen en ter de voorbereiding van een (partiële) herziening van het uitwerkingsplan. Het planningsoverleg biedt de mogelijkheid om samen met de regio ontwikkelingsgericht te handelen. Regiospecifieke knelpunten komen zo in een vroeg stadium op tafel. Naast overheden kunnen ook externe partijen betrokken worden bij de uitvoering van het plan. Betrokkenheid van de externe partijen vindt met name plaats op projectniveau.

De provincie acht een overlegstructuur met stuur-, project-, en werkgroepen belangrijk, dit geheel wordt het regionale planningsoverleg genoemd. Het voortzetten van het gezamenlijke regionale planningsoverleg wordt onderschreven door de betrokken gemeenten in de regio ('bottom-up'). De provincie is de trekker van dit overleg en is verantwoordelijke voor het goed functioneren daarvan. Waar mogelijk en gewenst ondersteunt de provincie het functioneren ervan door hiervoor voldoende middelen aan te wenden. Voor zover mogelijk wordt aangesloten bij bestaande overlegstructuren of worden die herzien om onnodig en dubbel overleg te voorkomen.
Indien gewenst zal ook een externe klankbordgroep bij het overleg worden betrokken.

In het regionale planningsoverleg bespreken gemeenten en de provincie de voortgang van de planvorming en de uitvoering van het ontwikkelingsprogramma en bezien de gevolgen van nieuwe inzichten of beleid. Daarbij betrekken ze ook de relevante ontwikkelingen die buiten de regio plaatsvinden. Verder kan het overleg

leiden tot meer inzicht in relevante kwalitatieve aspecten van de ruimtebehoefte voor de diverse functies en wordt hierdoor de regionale samenwerking vergroot. Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling kan het regionale overleg ook een gespreksplatform zijn over de afstemming van de differentiatie naar woonmilieus, sloop en toevoegingen aan de woningvoorraad en over de verhouding koop/huur. Voor bedrijventerreinenontwikkeling zal het gaan over de planning van het aanbod, de differentiatie in segmenten, over intensivering, herstructurering en de kwaliteit op bedrijventerreinen.
De provincie heeft tot taak om regionale cijfers over woningbouwproductie en over uitgifte van bedrijventerreinen (monitoringsgegevens) te verzamelen en te verspreiden. Die gegevens zijn belangrijk voor een goede monitoring.
Op basis van nieuwe inzichten kunnen de ambtelijke vertegenwoordigers van gemeenten en provincie voorstellen formuleren voor programma en fasering.

In het bestuurlijke overleg bespreken de gedeputeerde en portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening de conclusies uit het ambtelijke overleg en besluiten zij over eventuele voorstellen voor aanpassing van het programma in het uitwerkingsplan.

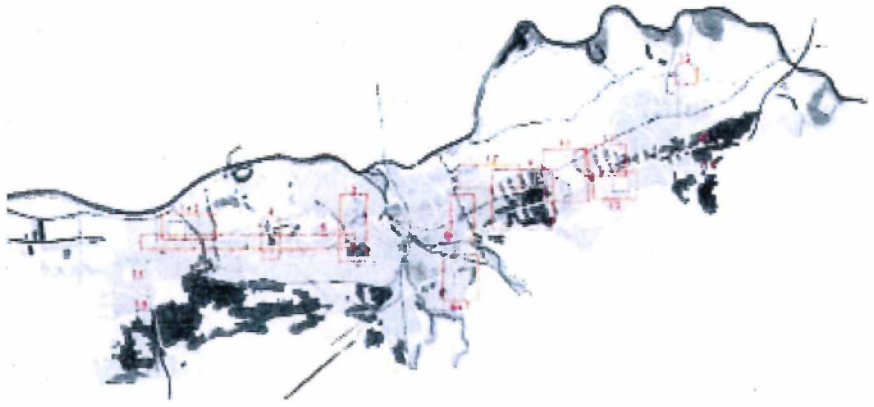
De overlegfrequentie wordt in samenspraak met de gemeenten vastgesteld. De Stuurgroep komt minimaal een keer per jaar bijeen om de complete voortgang van het uitwerkingsplan te bespreken. De Stuurgroep wordt voorafgegaan door een voorbereidende bijeenkomst van de projectgroep. De thematische werkgroepen kunnen frequenter bijeen komen. Met de planning wordt rekening gehouden met de verschijningsdata van de belangrijkste jaarlijkse gegevensbronnen (CBS registratie woningbouw en IBIS enquête bedrijventerreinen). De opzet van het planningsoverleg wordt nog nader uitgewerkt en kan zich in de tijd verder ontwikkelen.

9.2 Projectformats

In dit uitwerkingsplan zijn de planologische mogelijkheden voor de regio en de omvang en aard van de te verwachte en gewenste ontwikkelingen vastgelegd. Om de gewenste regionale ontwikkelingen te sturen en tot uitvoering te brengen worden deze voorzien van een projectbeschrijving. In deze beschrijving worden de aard en omvang van het project, de kwalitatieve eisen vanuit het programma en het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, financiële aspecten, samenhang met andere projecten, partners en verantwoordelijke partner vastgelegd. In het regionale planningsoverleg wordt de voortgang van de projecten en daarin vastgelegde afspraken geëvalueerd en bijgesteld. In de volgende paragraaf worden per project bovenstaande aspecten aangegeven.

9.3 Projectbeschrijvingen

De projecten uit de stedelijke regio Waalboss zijn in enkele gevallen tevens van belang op het niveau van het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit betreffen zowel projecten met het verband leggen met de hoogstedelijke potenties, bijvoorbeeld langs de A2, evenals de projecten die ingaan op het verbinden van natuur- en uitloopgebieden op de schaal van BrabantStad en bovenregionale infrastructuur. Het stedelijk netwerk BrabantStad is een partner in het uitwerken van deze projecten. De projecten 1,2 en 5 worden in samenhang met elkaar opgepakt.



Afbeelding 9.1 Overzicht projecten

Project 1	**Baardwijk Buiten**
Omschrijving	Opstellen visie/plan voor het regionaal bedrijventerrein Baardwijk Buiten
Doelstelling	Ontwikkelen regionaal bedrijventerrein
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.1.3
Financiën	Relatie met projecten Landschapsecologische zone Baardwijkse overlaat en Herstructurering afslagen A59
Projectverantwoordelijke	Gemeente Waalwijk
Mogelijk betrokkenen	-

Project 2	**Landschapsecologische zone Baardwijkse Overlaat**
Omschrijving	Opstellen visie landschapsecologische zone
Doelstelling	Ontwikkelen initiatieven tbv versterken landschappelijke en ecologische kwaliteiten
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.2.1
Financiën	Relatie met projecten Baardwijk Buiten en Herstructurering afslagen A59, Groen In en Om 5.1.2.e (GIOS)
Projectverantwoordelijke	Gemeente Heusden
Mogelijk betrokkenen	Gemeente Waalwijk, Natuur- en Milieugroeperingen, Provincie Noord-Brabant, BrabantStad

Project 3	**Landschapsecologische zone Bokhovense en Vlijmense polder - Moerputten**
Omschrijving	Opstellen visie landschapsecologische zone
Doelstelling	Ontwikkelen initiatieven tbv versterken landschappelijke kwaliteit en versterken recreatievoorzieningen Engelermeer
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.2.1
Financiën	GIOS
Projectverantwoordelijke	Gemeente 's-Hertogenbosch
Mogelijk betrokkenen	Gemeente Heusden, , Natuur- en Milieugroeperingen, Provincie Noord-Brabant, BrabantStad

Project 4	**Landschapsecologische zone Land van Ooit**
Omschrijving	Opstellen visie landschapsecologische zone
Doelstelling	Ontwikkelen initiatieven tbv versterken landschappelijke en ecologische kwaliteiten
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.2.1
Financiën	GIOS
Projectverantwoordelijke	Gemeente Heusden
Mogelijk betrokkenen	Natuur- en Milieugroeperingen, attractiepark Land van Ooit

Project 5	**Afslagen A59 westflank**
Omschrijving	Onderzoek herstructurering afslagen A59 in de westflank
Doelstelling	Herstructureren afslagen langs de A59 in de westflank van Waalboss
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.2.3
Financiën	Relatie met projecten Baardwijk Buiten en Baardwijkse Overlaat
Projectverantwoordelijke	Provincie Noord-Brabant
Mogelijk betrokkenen	Gemeente Waalwijk, Gemeente Heusden, Rijkswaterstaat

Project 6	**Kloosterstraat**
Omschrijving	Opstellen bestemmingsplan
Doelstelling	Ontwikkelen hoogwaardig bedrijventerrein in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling en waterberging
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.3.2
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Gemeente 's-Hertogenbosch
Mogelijk betrokkenen	Gemeente Sint-Michielsgestel, BrabantStad

Project 7	**Meerendonk**
Omschrijving	Opstellen bestemmingsplan
Doelstelling	Herstructureren Meerendonk met opgave hoogwaardige bedrijvigheid; hergebruik stortplaats
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.3.2
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Gemeente 's-Hertogenbosch
Mogelijk betrokkenen	-

Project 8	**Avenue2**
Omschrijving	Opstellen visie/plan
Doelstelling	Ontwikkelen stedelijke centrum met ruimtelijke geleding en ecologische verbinding
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.3.2
Financiën	Relatie met projecten BrabantStad, OV-netwerk BrabantStad
Projectverantwoordelijke	Gemeente 's-Hertogenbosch, BrabantStad
Mogelijk betrokkenen	-

Project 9	**Wonen en werken in het groen**
Omschrijving	Opstellen ruimtelijke visie, vervolg op project Botsende Corridors
Doelstelling	Ontwikkeling hoogwaardig bedrijventerrein koppelen aan natuur- en landschapsontwikkeling
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.4.1
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Gemeente 's-Hertogenbosch
Mogelijk betrokkenen	RRC Maas en Meierij, Natuur- en milieugroeperingen, sociaal-econmische partners

Project 10	**Landschapsecologische zone Nuland – Geffen**
Omschrijving	Opstellen visie landschapsecologische zone
Doelstelling	Ontwikkelen initiatieven tbv versterken landschappelijke kwaliteiten en extensieve recreatieve voorzieningen
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.4.2
Financiën	GIOS
Projectverantwoordelijke	RRC Maas en Meierij, Gemeente Maasdonk
Mogelijk betrokkenen	Provincie Noord-Brabant

Project 11	**Dorpenlandschap Geffen - Oss**
Omschrijving	Opstellen ruimtelijke visie
Doelstelling	Inpassen en saneren verstedelijking tbv ontwikkeling landschappelijke en ecologische kwaliteiten
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.4.3
Financiën	Rood met groen
Projectverantwoordelijke	RRC Maas en Meierij, Gemeente Maasdonk
Mogelijk betrokkenen	Gemeente Oss

Project 12	**De Geer Noordoost**
Omschrijving	Opstellen bestemmingsplan
Doelstelling	Ontwikkelen bedrijventerrein
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.5.1
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Gemeente Oss
Mogelijk betrokkenen	-

Project 13	**Strategische gebiedsontwikkeling Heesch-west**
Omschrijving	Opstellen strategische visie voor de ruimtelijke inrichting van het gebied ten behoeve van regionaal bedrijventerrein
Doelstelling	Het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein. De visie moet duidelijkheid bieden over de toekomst van de bestaande bebouwing in het gebied, de overgang naar de landschapsecologische zone definieren. Tevens de relatie leggen met de kernen Heesch en Vinkel, waarbij het terrein vanuit oostelijke naar westelijke richting wordt ontwikkeld.
Inhoud en randvoorwaarden	§ 8.4.4
Financiën	Koppeling met PPS-A59
Projectverantwoordelijke	Gemeente Bernheze, Gemeente 's-Hertogenbosch, Gemeente Maasdonk, Gemeente Oss
Mogelijk betrokkenen	Provincie Noord-Brabant
Procesbeschrijving	

Project 14	**Regionaal fietspadennetwerk**
Omschrijving	Opstellen visie op regionaal netwerk van fietspaden
Doelstelling	Ontwikkelen regionaal fietspadennetwerk, koppelen aan project 'Groen BrabantStad ontsloten'
Inhoud en randvoorwaarden	§ 4.6.4
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Provincie Noord-Brabant, RRC Maas en Meierij
Mogelijk betrokkenen	-

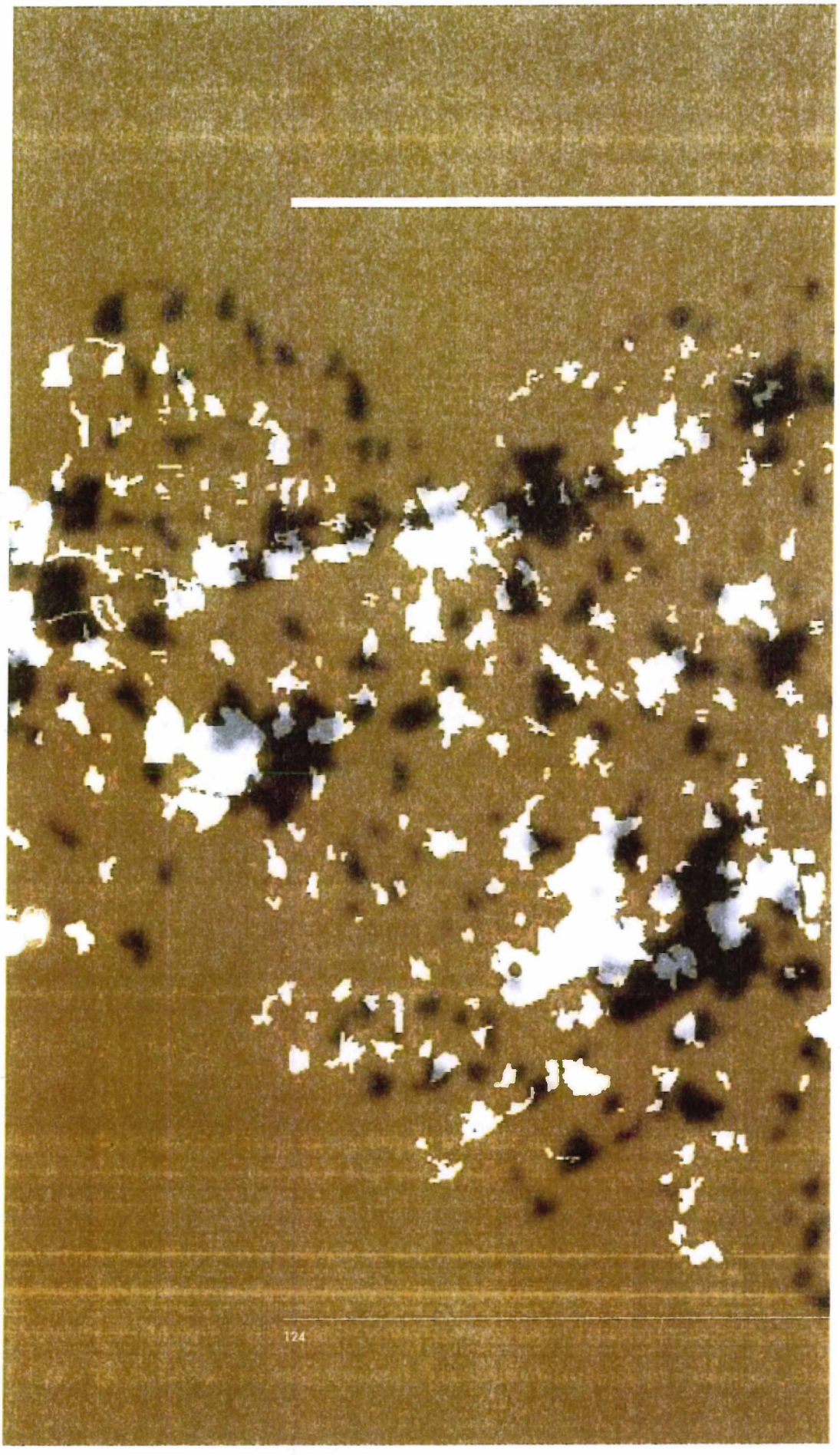
Project 15	**Regionaal Hoogwaardig Openbaar Vervoer**
Omschrijving	Opstellen visie regionaal hoogwaardig openbaar vervoer in samenhang met het OV-netwerk BrabantStad
Doelstelling	Ontwikkelen regionaal hoogwaardig openbaar vervoer
Inhoud en randvoorwaarden	§ 4.6.3
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Provincie Noord-Brabant
Mogelijk betrokkenen	OV-bedrijven

Project 16	**Golfbanen**
Omschrijving	Opstellen regionale visie op golfbanen
Doelstelling	Regionaal afwegen van locaties voor golfbanen
Inhoud en randvoorwaarden	§ 4.5.4
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Provincie Noord-Brabant
Mogelijk betrokkenen	RRC Maas en Meierij, Gemeenten 's-Hertogenbosch, Vught, Maasdonk en Oss

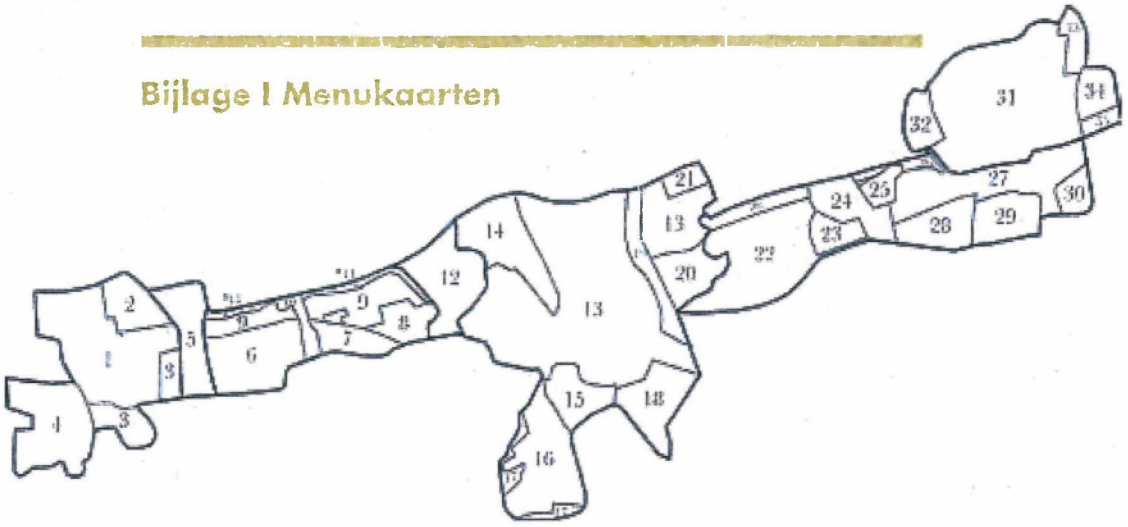
Project 17	**Oostelijke ontsluiting Rosmalen**
Omschrijving	Onderzoek oostelijke verkeersontsluiting Rosmalen
Doelstelling	Bepalen verkeersstructuur ten oosten van Rosmalen
Inhoud en randvoorwaarden	§ 4.6.2
Financiën	Nader in te vullen
Projectverantwoordelijke	Gemeente 's-Hertogenbosch
Mogelijk betrokkenen	Provincie Noord-Brabant

DEEL V

BIJLAGEN



Bijlage I Menukaarten



De menukaarten maken onderdeel uit van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. In de menukaarten worden de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten per deelgebied beschreven, zoals opgesteld in het rapport 'Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Waalboss' van de stuurgroep Waalboss november 2002. De onderdelen visie en strategie hebben eveneens betrekking op het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Menukaart 1 Waalwijk

Waardering

- Orthogonale stedenbouwkundige structuur
- Karakteristiek occupatielint Langstraat: cultuurhistorisch waardevol element
- A59 als scheiding tussen wonen en werken
- Verouderd werkmilieu rond haven
- Verouderd centrummilieu
- Verouderde woonwijken rond centrum (periode 1955-1980)
- Goed functionerende woonwijken aan west-, oost- en zuidrand (periode 1980-2010)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik (gehele stedelijk gebied)
- Openbare drinkwatervoorziening met beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning en 25 jaarszone (zuidelijke wijken)
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren
- Ruimtelijke samenhang met infrastructuur verbeteren

Visie

- Behoud stedelijke groenstructuren
- Herstructureren van verouderde woonmilieus
- Herstructureren en versterken van de regionale ontwikkelingszone voor bedrijvigheid
- Versterken van het centrummilieu

Strategie

- Centrumontwikkeling (centrummilieu)
- Herstructurering (verouderde woonwijken en werkgebied rond haven)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)
- Stedelijk groene drager (stedelijke groenstructuren)

Menukaart 2 Gebied ten noordoosten van Waalwijk

Waardering

- Open landschap (open zeekleigebied)
- Markante ruimtelijke oostgrens (Drongelens kanaal)
- Directe ligging aan A59 en werkgebied Waalwijk
- Nabijheid van op- en afritten A59

Beleid

- Openheid (oostelijk gedeelte)
- AHS-landbouw (gehele gebied)
- Ecologische verbindingszone (Drongelens kanaal)
- Concentreren van verstedelijking
- Zuinig ruimtegebruik
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren
- Ruimtelijke samenhang met infrastructuur verbeteren

Visie

- Versterken van de regionale ontwikkelingszone voor bedrijvigheid
- Benutten van de kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten in de regionale ontwikkelingszone
- Duidelijke en duurzame stadsrand maken
- Ontwikkelen van een ecologische verbindingszone (Drongelens kanaal)
- Combineren van ecologische verbinding met recreatieve route naar uiterwaarden

Strategie

- Transformatie afweegbaar

Menukaart 3 Gebieden ten zuiden en zuidoosten van Waalwijk

Waardering

- Overgangszone stad-land (menging van stedelijke en landelijke vormen van ruimtegebruik)
- Groene geledingszones

Beleid

- GHS-landbouw: natuurontwikkelingsgebied (zuidelijk gebied)
- Openbare drinkwatervoorziening met beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning en 25 jaarszone (zuidelijk gebied)
- AHS-landbouw (zuidoostelijk gebied)
- Kwaliteitsverbetering landschap rondom Waalwijk

Visie

- Groene geledingszones tussen Waalwijk en Loonse en Drunense Duinen
- Recreatief uitloopgebieden voor Waalwijk-Kaatsheuvel
- Benutten en ontwikkelen van recreatieve routestructuren
- Afronden van stedelijk gebied (zuidoostelijk gebied)

Strategie

- Landschapsbeheer (zuidelijk gebied)
- Integratie stad-land (zuidoostelijk gebied)

Menukaart 4 Kaatsheuvel

Waardering

- Stedenbouwkundige structuur gegroeid vanuit occupatielinten (5.1.2.e Kaatsheuvel)
- Karakteristieke occupatielinten: cultuurhistorisch waardevolle elementen
- Verouderde woonwijken Kaatsheuvel (periode 1955-1980)
- Verouderd bedrijventerrein Kaatsheuvel (periode 1955-1980)
- Verouderd woonmilieu in en rond lint Kaatsheuvel
- Goed functionerende woonwijken zuidzijde Kaatsheuvel en rondom lint Sprang-Vrijhoeve (periode 1980-2010)
- Groot toeristisch attractiepunt (De Efteling)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik (gehele stedelijk gebied)
- Attractiepark van bovenregionale betekenis in AHS-landschap (Efteling)
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren
- Ruimtelijke samenhang met infrastructuur verbeteren

Visie

- Behoud stedelijke groenstructuren
- Herstructureren van verouderde woon- en werkmilieus
- Ontwikkelen van dorpsmilieus naar groen stedelijke woonmilieus
- Versterken van De Efteling met daaraan gekoppelde dag- en verblijfsrecreatie

Strategie

- Herstructurering (verouderde woonwijken en bedrijventerrein)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)
- Integratie stad-land (zuidrand en gebied tussen Kaatsheuvel en Sprang)
- Bovenregionaal attractiepark (Efteling)
- Transformatie afweegbaar (zuidwestkant Kaatsheuvel en tussen Sprang en Kaatsheuvel)

Menukaart 5 Landschapsecologische zone Baardwijkse Overlaat

Waardering

- Open landschap
- Markante ruimtelijke grenzen: cultuurhistorisch waardevol (Zeedijk-Heidijk, Drongelens kanaal)
- Onderdeel van regionale hoofdstructuur (overstromingsvlakte Gement-Baardwijksche Overlaat)
- Nabijheid van grote regionale hoofdstructuren: rivierengebied en Loonse en Drunense Duinen (landschapsecologisch waardevol)
- Nabijheid van woonwijken Waalwijk en Drunen (contrast stad-land, stadsranden)
- A59 vermindert open karakter

Beleid

- AHS-landbouw (noordelijk gedeelte)
- AHS-landschap (vrijwel gehele gebied)
- Landschapsecologische zone
- GHS-natuur: ecologische verbindingszones (Zeedijk-Heidijk, Drongelens kanaal)
- GHS-natuur: overig bos- en natuurgebied (zuidelijk gedeelte)
- RNLE (zuidelijk gedeelte)
- Zoekgebied regionale waterberging
- Kwaliteitsverbetering landschap rondom Waalwijk

Visie

- Essentiële landschapsecologische verbinding tussen Loonse en Drunense Duinen en Maas ontwikkelen (Drongelens kanaal)
- Duidelijk herkenbare landschapseenheid van overstromingsvlakte behouden
- Grenzen van de landschapseenheid versterken
- Landschappelijke contrasten behouden en versterken
- Openheid behouden (landbouw als beheerder van het open landschap)
- Combineren van grondgebonden landbouw met regionale waterberging en extensieve vormen van recreatie
- Oude dijk (Zeedijk-Heidijk) behouden en versterken
- Duurzame stadsranden ontwikkelen

Strategie

- Landschapsontwikkeling (Overstromingsvlakte)

Menukaart 6 Drunen

Waardering

- Stedenbouwkundige structuur: occupatielint met omliggende wijken
- Karakteristiek occupatielint: cultuurhistorisch waardevol element
- Dorpse woonmilieus
- Verouderd centrummilieu (periode 1900-1955)
- Verouderde woonwijken rondom centrum (periode 1955-1980)
- Deels verouderde bedrijventerreinen (nabij afslag A59)
- Goed functionerende woonwijken aan zuid- en zuidwestzijde (periode 1980-2010)
- Overgangszone stad-land (zuidoostzijde bebouwde kom)
- Nabijheid van overstromingsvlakte (stadsranden, contrast stad-land)

Beleid

- Concentreren van verstedelijking
- Zuinig ruimtegebruik
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren

Visie

- Herstructureren van verouderde woonmilieus en bedrijventerreinen
- Versterken van het centrummilieu
- Behoud van karakteristiek van de dorpse woonmilieus
- Behoud stedelijke groenstructuren
- Ontwikkelen van een aaneengesloten stedelijk gebied
- Contrast tussen landschapseenheden behouden en versterken (eiland van Heusden en overstromingsvlakte)
- Duurzame stadsranden ontwikkelen

Strategie

- Herstructurering (verouderde woonwijken en bedrijventerrein)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)
- Stedelijk groene drager (stedelijke groenstructuren)
- Transformatie afweegbaar (zuidoostzijde bebouwde kom)

Menukaart 7 Nieuwkuijk

Waardering

- Stedenbouwkundige structuur bepaald door uitgegroeid occupatielint, A59 en Heidijk
- Karakteristiek occupatielint: cultuurhistorisch waardevol element
- Dorpse woonmilieus
- Groenstructuren als groene geleding tussen stedelijk gebied en Heidijk
- Deels verouderde bedrijventerreinen (periode 1955-1980)
- Verouderde woonwijken (periode 1955-1980)
- Goed functionerende woonwijken (oostelijke rand, periode 1980-2010)
- Nabijheid van overstromingsvlakte (stadsranden, contrast stad-land)

Beleid

- Boringsvrije zone grondwaterwinning (westelijk gedeelte)
- Zuinig ruimtegebruik
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren

Visie

- Herstructureren van verouderde woonmilieus en bedrijventerreinen
- Behoud van karakteristiek van de dorpse woonmilieus
- Behoud stedelijke groenstructuren als groene geleding
- Contrast tussen landschapseenheden behouden en versterken (eiland van Heusden en overstromingsvlakte)

Strategie

- Herstructurering (verouderde woonwijken en bedrijventerrein)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)
- Stedelijk groene drager (stedelijke groenstructuren)

Menukaart 8 Vlijmen

Waardering

- Stedenbouwkundige structuur bepaald door occupatielinten, A59 en Heidijk-Voordijk
- Karakteristiek occupatielinten: cultuurhistorisch waardevol elementen
- Dorpse woonmilieus
- Groene gebiedjes tegen dijk: groene geledingen tussen stedelijk gebied en dijk
- Verouderde kleinschalige bedrijventerreinen (periode 1955-1980)
- Verouderde woonwijken (zuidelijk gedeelte, periode 1955-1980)
- Goed functionerende woonwijken (noordelijk gedeelte, periode 1980-2010)
- Goed functionerend bedrijventerrein (Het Hoog, periode 1980-2010)
- Nabijheid van overstromingsvlakte (stadsranden, contrast stad-land)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren

Visie

- Herstructureren van verouderde woonmilieus en bedrijventerreinen
- Behoud van karakteristiek van de dorpse woonmilieus
- Behoud groene gebiedjes als groene geleding
- Versterken van het centrummilieu
- Behoud stedelijke groenstructuren
- Contrast tussen landschapseenheden behouden en versterken (eiland van Heusden en overstromingsvlakte)

Strategie

- Herstructurering (verouderde woonwijken en bedrijventerrein)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)

Menukaart 9 Landbouwgebied Elshout-Haarsteeg

Waardering

- Besloten landschap
- Overgangszone stad-land (menging van stedelijke en landelijke vormen van ruimtegebruik)
- Stedelijke grenzen: dichtbebouwde occupatielinten Elshout, Haarsteeg en Voordijk, snelweg A59 en bebouwde kom Vlijmen
- Nabijheid van A59 met afslagen
- Wegenpatroon met oost-west en noord-zuid gerichte wegen
- Groene geleding rondom N267
- Deels verouderde kleinschalige bedrijventerreinen (omgeving Wolfsehoek)
- Abdij Mariënkroon: landschappelijke en cultuurhistorisch waardevol complex

Beleid

- AHS-landbouw: glastuinbouwvestigingsgebied

Visie

- Behouden en versterken van de landschapseenheid (dekzandrug zand-klei)
- Versterken van de stedelijkheid op de dekzandrug zand-klei ('naad' van Brabant)
- Behouden en versterken van de duidelijk aanwezige landschappelijke contrasten (eiland van Heusden vs. Overstromingsvlakte en komgronden)
- Ontwikkelen van een duurzaam ruimtelijk raamwerk als basis voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen
- Combineren van (glas)tuinbouw met wonen en werken

Strategie

- Integratie stad-land
- Stedelijk groene drager (sportvelden)

Menukaart 10 Landschapsecologische zone Land van Ooit

Waardering

- Groene geledingszone tussen Drunen en Nieuwkuijk en in landbouwgebied Haarsteeg-Elshout
- Groenstructuren rond N267 en voormalig landgoed (Land van Ooit)
- Groot toeristisch attractiepunt (Land van Ooit)
- Gebied wordt doorsneden door A59 en N267 met knoop A59-N267

Beleid

- AHS-landbouw (gehele gebied)
- Landschapsecologische zone
- Attractiepark van bovenregionale betekenis in AHS-landschap (Land van Ooit)

Visie

- Behouden en versterken van bestaande groenstructuren ten behoeve van groene geleding tussen Drunen en Nieuwkuijk en in landbouwgebied Haarsteeg-Elshout
- Ontwikkelen als recreatieve groenzone met natuurkwaliteiten binnen stedelijke karakteristiek van eiland van Heusden
- Versterken van het Land van Ooit met daaraan gekoppelde dag- en verblijfsrecreatie

Strategie

- Landschapsontwikkeling
- Bovenregionaal attractiepark (Land van Ooit)

Menukaart 11 Occupatielinten Elshout-Haarsteeg

Waardering

- Karakteristieke dichtbebouwde occupatielinten: cultuurhistorisch waardevolle elementen
- Ruimtelijke grens tussen dekzandrug zand-klei en komgronden
- Opstrekkend verkavelingspatroon vanuit linten (zichtlijnen)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Stedelijke ontwikkelingen vormgeven met een accent op intensiveren en herstructureren

Visie

- Behouden en versterken van de landschapseenheid (dekzandrug zand-klei)
- Contrast tussen landschapseenheden behouden en versterken (eiland van Heusden - komgronden)
- Behouden en verder ontwikkelen van het dichtbebouwde karakter en de ruimtelijke verscheidenheid (wonen, werken, agrarisch ruimtegebruik) van de occupatielinten
- Behouden van zichtlijnen naar het open landschap van de komgronden
- Ontwikkelen van duurzame lintranden met de verstedelijkingsruimte Landbouwgebied Haarsteeg-Elshout
- Behoud en versterken van cultuurhistorische waarden

Strategie

- Beheer en intensivering

Menukaart 12 Landschapsecologische zone Bokhovense en Vlijmense polder-Moerputten

Waardering

- Open landschap
- Markante ruimtelijke grenzen: cultuurhistorisch waardevol (Voordijk-Heidijk)
- Onderdeel van regionale hoofdstructuur (overstromingsvlakte Gement-Baardwijksche Overlaat)
- Nabijheid van essentiële landschappelijke dragers waterstructuur: rivierengebied en bekensysteem (landschapsecologisch en cultuurhistorisch waardevol)
- Nabijheid van woonwijken Vlijmen en stadsrand 's-Hertogenbosch (contrast stad-land, stadsranden)
- A59 verminderd open karakter
- A59 vormt barrière tussen Gement (Moerputten) en Vlijmense/ 5.1.2.e

Beleid

- AHS-landbouw (ten noorden van A59)
- Zoekgebied rivierverruiming (ten noorden van A59)
- Openheid (5.1.2.e en Vlijmen)
- GHS-landbouw (Engelermeer)
- GHS-natuur: natuurparel en overig bos- en natuurgebied (Engelermeer)
- Landschapsecologische zone
- RNLE (ten zuiden van A59)
- GHS-natuur: natuurparel (ten zuiden van A59, omgeving Moerputten)
- Zoekgebied regionale waterberging (ten zuiden van A59)

Visie

- Essentiële landschapsecologische verbinding tussen bekensysteem en Maas ontwikkelen
- Duidelijk herkenbare landschapseenheid van overstromingsvlakte behouden
- Grenzen van de landschapseenheid versterken
- Landschappelijke contrasten behouden en versterken
- Openheid behouden (landbouw als beheerder van het open landschap)
- Combineren van grondgebonden landbouw met regionale waterberging, ruimte voor de rivier, extensieve vormen van recreatie en natuurbeheer en -ontwikkeling
- Oude 5.1.2.e (Voordijk-Heidijk) behouden en versterken
- Duurzame stadsranden ontwikkelen

Strategie

- Landschapsontwikkeling (Overstromingsvlakte)

Menukaart 13 's-Hertogenbosch

Waardering

- Oude vestingstad met vleugelstructuur (compact stedelijk gebied)
- Combinatie van milieus (centrum, buitencentrum en groenstedelijk)
- Knooppunt van infrastructuur (snelwegen A2 en A59, spoorwegennet, bekensysteem, Zuid-Willemsvaart en Maas)
- Bekensysteem dwars door stedelijk gebied (landschapsecologische kwestie)
- Groene lobbenstructuur (5.1.2.e Heinis)
- Nabijheid van open landschappen (overstromingsvlakte, komgronden, dekzandlandschap, voormalige inundatiekommen en restanten van fortificaties) en besloten landschappen (dekzandrug-oost, omgeving Vught, oude broekontginningen)
- Verouderde woonwijken (zowel is zuidoostelijk, oostelijk, noordelijk en westelijk stadsdeel)
- Goed functionerende woonwijken (delen van Zuid, Hintham en Noord, de gehele Maaspoort, Empel en De Groote Wielen)
- Verouderde werkgebieden (westelijk stadsdeel langs waterwegen en spoorlijnen)
- Goed functionerende werkgebieden (5.1.2.e Techpark Hambaken, bedrijventerrein Maaspoort, Handel- en Distributiecentrum De Herven en Pettelaarpark)

Beleid

- Ecologische verbindingszones (Zuid-Willemsvaart, Dommel en Aa)
- GHS-natuur: natuurparel (De Heinis)
- GHS-landschap: leefgebied kwetsbare soorten (Meerendonk)
- Zuinig ruimtegebruik
- Inpassing zuidwestelijke randweg

Visie

- Versterken van het compacte stedelijk gebied met combinatie van woonwerkmilieus
- Versterken van het centrummilieu
- Benutten van NS-knooppunt en uitstraling oude binnenstad voor het versterken van het centrummilieu
- Herstructureren van verouderde woon- en werkmilieus
- Behoud stedelijke groenstructuren (lobbenstructuur)
- Behoud en versterken van de waterstructuur (bekensysteem en vaart)
- Versterken van cultuurhistorische waarden

Strategie

- Centrumontwikkeling (centrummilieu, spoorzone, Brabanthallen)
- Herstructurering (verouderde woon- en werkmilieus)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)
- Stedelijk groene drager (stedelijke water- en groenstructuren)

Menukaart 14 Dieze-monding

Waardering

- Groene lob van 's-Hertogenbosch (waterpoort stadscentrum-Maas)
- Onderdeel van essentiële landschappelijke dragers waterstructuur (bekensysteem Dommel en Aa)
- Open landschap met dorp, oude dijklichamen, restanten fortificatielinie en landgoederen: Polder 5.1.2.e en Vlijmen met Engelen en Haverleij, Henriettewaard met Fort Crèvecoeur (noordelijk gedeelte)
- Overgangszone stad-land: menging van stedelijke en landelijke vormen van ruimtegebruik (zuidelijk gedeelte)
- Verouderd woonmilieu (Engelen) en werkmilieu (waterzuivering, militair terrein)
- Goed functionerend woongebied (Haverleij)

Beleid

- GHS-landbouw: natuurontwikkelingsgebied (Henriettewaard)
- GHS-landbouw: leefgebied kwetsbare soorten en natuurontwikkelingsgebied (Polder Ertveld)
- GHS-natuur: ecologische verbindingszones (Dieze en gekanaliseerde Dieze)
- Openheid (5.1.2.e en 5.1.2.e)
- Zuinig ruimtegebruik

Visie

- Behoud openheid (5.1.2.e en Vlijmen)
- Recreatief uitloopgebied ten behoeve van stedelijke uitloop 's-Hertogenbosch
- Benutten en ontwikkelen van landschappelijke lineaire structuurdragers voor recreatieve routestructuren (stedelijke uitloop)
- Behoud stedelijke groenstructuren (Dieze-monding als groene lob van lobbenstructuur)
- Behoud waterstructuur (bekensysteem)
- Versterken van cultuurhistorische en natuurlijke waarden

Strategie

- Landschapsbeheer
- Beekdalsysteem
- Herstructurering (Waterzuivering)
- Beheer en intensivering (Engelen en Haverleij)

Menukaart 15 Bossche Broek

Waardering

- Groene lob van 's-Hertogenbosch (dicht tegen stadscentrum, contrast stad-land)
- Onderdeel van essentiële landschappelijke dragers waterstructuur: nat laaggelegen gebied (bekensysteem Dommel en Aa)
- Open landschap
- Voormalige inundatiekom, verdedigingswerken met vrije schootvelden: cultuurhistorische waardevolle elementen
- Ingesloten door stadsranden en (snel)wegen
- Nabijheid van ruimtelijk-economische drager A2 met afslagen

Beleid

- GHS-natuur: natuurparel
- Aardkundig waardevol gebied
- Zoekgebied regionale waterberging

Visie

- Behoud openheid (contrast stad-land)
- Recreatief uitloopgebied ten behoeve van stedelijke uitloop 's-Hertogenbosch
- Benutten en ontwikkelen van landschappelijke lineaire structuurdragers voor recreatieve routestructuren (stedelijke uitloop)
- Behoud stedelijke groenstructuren (Bossche Broek als groene lob van lobbenstructuur)
- Behoud waterstructuur (bekensysteem)
- Versterken natuurwaarden

Strategie

- Beekdalsysteem

Menukaart 16 Vught

Waardering

- Karakteristieke zuidelijke vleugel van stedelijk gebied 's-Hertogenbosch-Vught-Rosmalen: dorp met groene randen
- Groen stedelijke woonmilieus
- Verouderde woonwijken (groot gedeelte Vught)
- Goed functionerende woonwijken (De Baarzen, Vughtse Hoeven, gedeelte villapark)
- Doorsnijdingen stedelijk gebied door infrastructuur (spoorlijnen en N261)

Beleid

- Westrand grenst aan RNLE met GHS-natuur (overig bos- en natuurgebied)
- Zuinig ruimtegebruik

Visie

- Herstructureren van verouderde woonmilieus, regionaal zorgpark Reinier van Arkel en kazerneterreinen
- Versterken van het centrummilieu
- Behouden van groenstructuren
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen
- Duurzame afronding van de bebouwing aan de zuidzijde van Vught

Strategie

- Herstructurering (verouderde woonmilieus)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woonmilieus)
- Transformatie afweegbaar (zuidrand)
- Landschapsbeheer (groenstructuren)

Menukaart 17 West- en zuidrand Vught

Waardering

- Karakteristieke groene randen Vught
- Besloten landschappen (Vughtse Heide en Lunetten)
- Landgoederenzone: kampen- en coulisselandschap (Landgoed Eik en Ven, Vughtse Hoeven en anderen)

Beleid

- RNLE met GHS-natuur: overige bos- en natuurgebied (westrand)
- AHS-landbouw (zuidrand)
- GHS-natuur: overig bos- en natuurgebied (zuidrand)
- GHS-landbouw: natuurontwikkelingsgebied (zuidrand)

Visie

- Behouden en versterken van karakteristieke groene randen en landgoederen
- Ontwikkelen van groene randen als onderdeel van recreatieve routestructuren tussen 's-Hertogenbosch en Groene Woud/Loonsche en Drunensche Duinen
- Duurzame afronding zuidzijde Vught

Strategie

- Landschapsbeheer

Menukaart 18 Kloosterstraat

Waardering

- Open landschap
- Onderdeel van essentiële landschappelijke dragers waterstructuur: nat laaggelegen gebied (bekensysteem Dommel en Aa)
- Keerdijk: cultuurhistorisch element en landschappelijke structuurdrager
- Restanten donk voormalig klooster: cultuurhistorisch element
- Kwel (noordzijde)
- Directe ligging aan A2 en stedelijk gebied 's-Hertogenbosch
- Nabijheid van op- en afritten A2

Beleid

- Zoekgebied regionale waterberging (gehele gebied)
- GHS-landbouw: leefgebied kwetsbare soorten (noordzijde)
- AHS-landschap: waterpotentiegebied (middengebied)
- AHS-landschap: leefgebied dassen (zuidzijde)
- Ecologische verbindingszone (Keerdijk)
- Intensiveringopgave in A2-zone
- Meervoudig ruimtegebruik

Visie

- Een mogelijke verlenging van de zuidoostelijke vleugel van vleugelstructuur 's-Hertogenbosch
- Onderdeel van ruimtelijk-economisch potentiële A2-zone
- Ruimte voor regionale waterberging
- Kwel inzetten voor natuurontwikkeling
- Natuurwaarden van GHS en AHS behouden en ontwikkelen
- Keerdijk behouden als zichtbaar cultuurhistorisch element
- Open karakter behouden
- Ontwikkelen als recreatief uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch

Strategie

- Integratie stad-land

Menukaart 19 A2-Kanaalzone

Waardering

- Groene geledingszone tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen en tussen Maaspoort/Empel en Groote Wielen
- Nabijheid van essentiële landschappelijke dragers waterstructuur (bekensysteem en Maas)
- Overgangszone stad-land (menging van stedelijke en landelijke vormen van ruimtegebruik)
- Infrastructuur domineert het gebied (A2 en Zuid-Willemsvaart)
- Directe ligging aan A2 en stedelijk gebied 's-Hertogenbosch
- Nabijheid van op-en afritten A2
- Spoorlijn naar Nijmegen doorkruist zone

Beleid

- Omlegging Zuid-Willemsvaart met aanleg ecologische verbindingszone (GHS-natuur)
- AHS-landbouw
- Openheid (noordzijde)
- Intensiveringopgave in A2-zone
- Meervoudig ruimtegebruik

Visie

- Ontwikkelen van ecologische relatie tussen Aa-dal en Maas via omlegging Zuid-Willemsvaart
- Behoud van groene geledingszone tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen en tussen Maaspoort/ Empel en Groote Wielen
- Onderdeel van ruimtelijk-economisch potentiële A2-zone
- Benutten van de kenmerkende reeks landschappen met de bijhorende landschappelijke en ecologische kwaliteiten waarin de A2-as ligt bij ontwikkeling van werklocaties
- Benutten van nieuw knooppunt A2-spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen voor het versterken van ruimtelijk-economische potenties A2-kanaalzone

Strategie

- Transformatie afweegbaar (zone tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen)
- Landschapsbeheer (De Hasselt, een ecologische verbindingszone langs de westelijke grens van Rosmalen en een tussen Empel en Groote Wielen)
- Landschapsontwikkeling (Geledingszone kanaal)

Menukaart 20 Rosmalen

Waardering

- Oostelijke vleugel van vleugelstructuur stedelijk gebied 's-Hertogenbosch-Vught-Rosmalen: dorp met groen stedelijke woonmilieus
- Verouderde woonwijken (gedeelte Rosmalen)
- Goed functionerende woonwijken (meerderheid woonwijken)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik

Visie

- Herstructureren van verouderde woonmilieus rond centrum
- Versterken van het centrummilieu
- Behouden van groenstructuren
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen

Strategie

- Herstructurering (verouderde woonmilieus)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woonmilieus)

Menukaart 21 Groote Wielen deel 4

Waardering

- Open landschap (komgronden)
- Nabijheid van nieuw stedelijk gebied Groote Wielen

Beleid

- AHS-landbouw
- Openheid
- Zuinig ruimtegebruik

Visie

- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van stadsranden en uitbreidingen
- Afronding stedelijk gebied De Groote Wielen

Strategie

- Transformatie afweegbaar
- Stedelijk groene drager (tussen De Groote Wielen en Rosmalen)

Menukaart 22 Zone Rosmalen-Nuland

Waardering

- Besloten landschap met boscomplexen (grootste gedeelte) en archeologische waarden
- Open landschap (jonge broekontginningen zuidzijde Nuland)
- Landgoederenlandschap (bosrijke omgeving met zorginstellingen)
- Kampenlandschap
- Gebied wordt doorsneden door A59 en spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen
- Nabijheid van snelweg A59 met drie afslagen
- Verouderd bedrijventerrein (tussen Kruisstraat en spoorlijn)
- Goed functionerende woonwijk (Maliskamp)
- Groot toeristisch attractiepunt (Autotron)

Beleid

- GHS-natuur: overig bos- en natuurgebied (boscomplexen)
- AHS-landschap: waterpotentiegebied (jonge broekontginningen)
- Zoekgebied regionale waterberging (jonge broekontginningen)
- Waterwingebied met 25- en 100-jaarsbeschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning (openbare drinkwatervoorziening in boscomplex ten westen van Nuland)
- Attractiepark van bovenregionale betekenis in AHS-landschap (Autotron)
- AHS-landbouw (overige delen)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking
- Sanering en opschoning ter versterking van openheid of natuurwaarden

Visie

- Behouden en versterken van het landgoederenlandschap en de specifieke kwaliteiten van het kampenlandschap (sprokkelbos)
- Versterken van het halfopen groene karakter als contrast met de omliggende open landschappen
- Benutten en ontwikkelen van de landgoederenzone als recreatief uitloopgebied ten behoeve van de stedelijke uitloop 's-Hertogenbosch en Rosmalen
- Behouden en versterken van recreatieve potenties van de boscomplexen
- Ontwikkelen van huidige landbouw naar verbrede landbouw
- VAB-locaties ontwikkelen naar landgoederen en buitenplaatsen
- Herstructureren van verouderd werkgebied
- Hergebruiken van vrijkomende gebouwen van instituten of instellingen, passend binnen het landgoederenkarakter
- Combineren van extensieve vormen van wonen en werken aan het uiteinde van deze vleugel van het stedelijk gebied 's-Hertogenbosch-Vught-Rosmalen met kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten
- Benutten van de kenmerkende cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten in de ontwikkelingszone voor werklocaties rond de A59-Oost: combineren van stedelijk ruimtegebruik met bosrijke karakter, recreatieve routestructuren en natuurkwaliteiten
- Versterken van Autotron met daaraan gekoppelde dag- en verblijfsrecreatie

Strategie

- Integratie stad-land (gehele gebied)
- Herstructurering (bedrijventerrein)
- Beheer en intensivering (Maliskamp)
- Bovenregionaal attractiepark (Autotron)

Menukaart 23 Nuland

Waardering

- Dorps woonmilieu
- Ligging op de dekzandrug op de overgang zand-klei
- Ligging aan rand van komgronden: open landschap (noordoostzijde)
- Ligging aan A59 met afslag (zuidzijde)
- Ligging aan rand jonge broekontginningen: open landschap (zuidzijde)
- Ligging aan rand boscomplexen landgoederenzone (westzijde)

Beleid

- Waterwingebied met 25-jaarszone en beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning: openbare drinkwatervoorziening in boscomplex landgoederenzone (grootste gedeelte van Nuland)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behoud van dorps woonmilieu
- Herstructureren van verouderde woonmilieus binnen de contour van het dorp
- Versterken van dorpsranden bij uitbreidingen
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen

Strategie

- Herstructurering
- Beheer en intensivering
- Integratie stad-land (westzijde)

Menukaart 24 Landschapsecologische zone Nuland-Geffen

Waardering

- Gebied bestaat van noord naar zuid uit drie landschapseenheden: open kom-grondenlandschap, dekzandrug zand-klei, open jonge broekontginningenlandschap
- Dorpsranden Nuland en Geffen begrenzen deels het gebied
- A59 en spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen doorsnijden het gebied
- Groene geledingszone tussen Nuland en Geffen

Beleid

- Landschapsecologische zone
- AHS-landbouw (dekzandrug en komgronden)
- Openheid (komgronden)
- AHS-landschap: waterpotentiegebied (jonge broekontginningen)
- Zoekgebied regionale waterberging (jonge broekontginningen)
- Sanering en opschoning ter versterking van openheid of natuurwaarden

Visie

- Ontwikkelen van samenbindende groene geledingszone als onlosmakelijk onderdeel op het niveau van de dekzandrug-oost en op het niveau van de dorpen Nuland en Geffen
- Ontwikkelen van essentiële landschapsecologische verbinding tussen dekzandlandschap en komgronden door middel van het behouden en versterken van de duidelijk herkenbare en samenhangende contrasten tussen de drie landschapseenheden
- Behouden en versterken van de karakteristieke ruimtelijke opbouw (openheid-beslotenheid) binnen en tussen de drie landschapseenheden

Strategie

- Landschapsontwikkeling

Menukaart 25 Geffen

Waardering

- Dorps woonmilieu
- Ligging op de dekzandrug op de overgang zand-klei (zuid- en oostzijde)
- Ligging aan rand van komgronden: open landschap (westzijde)
- Ligging aan spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen (noordzijde)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behoud van dorps woonmilieu
- Herstructureren van verouderde woonmilieus binnen de contour van het dorp
- Versterken van dorpsranden bij uitbreidingen
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen

Strategie

- Herstructurering
- Beheer en intensivering
- Transformatie afweegbaar (zuidwest zijde)

Menukaart 26 Occupatielinten Kruisstraat-Heeseind-Elst-Bergstraat

Waardering

- Karakteristieke occupatielinten: cultuurhistorisch waardevolle elementen
- Ruimtelijke grens tussen het besloten landschap van de dekzandrug zand-klei en het open landschap van de komgronden
- Openheid komgronden zichtbaar vanuit linten (zichtlijnen)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behouden en versterken van de landschapseenheid (dekzandrug zand-klei)
- Contrast tussen landschapseenheden behouden en versterken (dekzandrug zand-klei versus komgronden)
- Behouden en verder ontwikkelen van het bebouwde karakter van de occupatielinten
- Behouden van zichtlijnen naar het open landschap van de komgronden
- Behouden en versterken cultuurhistorische waarden

Strategie

- Beheer en intensivering

Menukaart 27 Gebied tussen Geffen en Vorstengrafdonk

Waardering

- Besloten kampenlandschap met boscomplexen
- Groene geledingszone tussen Geffen en Oss en tussen Oss en Heesch
- Overgangszone stad-land: menging van stedelijke en landelijke vormen van ruimtegebruik
- Kleinschalige landschappelijke structuur

Beleid

- AHS-landbouw (grootste gedeelte van gebied)
- GHS-natuur: overige bos- en natuurgebieden (boscomplexen)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking
- Sanering en opschoning ter versterking van openheid of natuurwaarden
- Behoud en versterken van de groene kwaliteiten

Visie

- Behouden en versterken van de groene geledingszone
- Behouden en versterken van het besloten karakter van dit gebied
- Benutten en ontwikkelen van dit gebied als recreatief uitloopgebied ten behoeve van de stedelijke uitloop voor Oss, Geffen en Heesch
- Benutten en ontwikkelen van recreatieve routestructuren voor een goede bereikbaarheid van het recreatieve uitloopgebied
- Behouden en versterken van recreatieve potenties van de boscomplexen
- Combineren van extensieve woonmilieus met kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten
- Behouden en versterken cultuurhistorische waarden

Strategie

- Integratie stad-land

Menukaart 28 Gebied ten westen van Heesch

Waardering

- Besloten landschap van dekzandrug zand-klei (oostelijk gedeelte)
- Open landschap van jonge broekontginningen (westelijk gedeelte)
- Nabijheid van snelwegen A59 en A50 met afslag
- Nabijheid van dorpskern Heesch

Beleid

- AHS-landbouw (oostelijk gedeelte)
- AHS-landschap: waterpotentiegebied (westelijk gedeelte)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Benutten van de ruimtelijk-economische potenties van de snelweg A59, in het bijzonder rond knooppunten (afslagen met onderliggend wegennet), voor de ontwikkeling van werkgebieden
- Ontwikkelen van een werkmilieu gekoppeld aan de regionale ontwikkelingszone van de A59-Oost
- Benutten van de kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten in de ontwikkelingszone voor werklocaties rond de A59-Oost: combineren van stedelijk ruimtegebruik met ruimtelijke kwaliteiten, recreatieve routestructuren en natuurkwaliteiten

Strategie

- Transformatie afweegbaar (deels met beperkingen Streekplan)

Menukaart 29 Heesch

Waardering

- Dorpsstructuur: occupatielint met woonwijken
- Occupatielint: cultuurhistorisch waardevol element
- Dorps woonmilieu
- Ligging op dekzandrug zand-klei
- Dorpsranden zijn overgangszones stad-land: menging van stedelijke en landelijke vormen van ruimtegebruik
- Noordzijde begrensd door de A59
- Verouderde woonwijken (periode 1900-1955)
- Goed functionerende woonwijken (periode 1955-2010)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behoud van dorps woonmilieu
- Herstructureren van verouderde woonmilieus binnen de contour van het dorp
- Versterken van dorpsranden bij uitbreidingen
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen

Strategie

- Beheer en intensivering (goed functionerende woonwijken)
- Herstructurering (verouderde woonwijken)
- Integratie stad-land (zuidzijde)

Menukaart 30 Vorstengrafdonk

Waardering

- Goed functionerend bedrijventerrein (periode 1980-2010)
- Optimale ligging nabij infrastructuur (oksel van knooppunt A59-A50)
- Situering in groene geledingszone Oss-Heesch
- Ligging aan randen van grote boscomplexen

Beleid

- Directe west- en zuidzijde is RNLE: GHS-natuur (natuurparel en overig bos- en natuurgebied) en AHS-landschap (leefgebied dassen)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behouden en versterken van groene geledingszone Oss-Heesch
- Knooppunt A59-A50 als snelwegenverbinding opvatten zonder ruimtelijk-economische potenties (potenties liggen in regionale ontwikkelingszone oostrand Oss)

Strategie

- Beheer en intensivering

Menukaart 31 Oss

Waardering

- Rationele en ruim opgezette stedenbouwkundige structuur
- Ligging op overgang van besloten landschap van de dekzandrug zand-klei naar open landschap van de komgronden Combinatie van woonmilieus (centrum, buitencentrum en groen stedelijk)
- Oostzijde met grootschalige bedrijventerreinen (zowel haven als snelwegverbinding)
- Stedelijke groenstructuren
- Ligging centrum aan spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen (station)
- Verouderde woonwijken (ten zuiden van het spoor en ten westen en oosten van centrum)
- Goed functionerende woonwijken (noordwest- en noordrand van Oss)
- Grotendeels verouderde bedrijventerreinen (oostzijde van Oss)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Intensiveren en herstructureren in stationszone in relatie tot aansluiting op openbaar vervoer

Visie

- Versterken van het compacte stedelijk gebied met combinatie van woonwerkmilieus
- Versterken van het centrummilieu
- Benutten van NS-station voor het versterken van het centrummilieu
- Herstructureren van verouderde woonmilieus
- Herstructureren en versterken van de regionale ontwikkelingszone voor bedrijvigheid
- Behoud stedelijke groenstructuren

Strategie

- Centrumontwikkeling (centrummilieu, stationszone)
- Herstructurering (verouderde woon- en werkmilieus)
- Beheer en intensivering (goed functionerende woon- en werkgebieden)
- Transformatie afweegbaar (noordzijde)
- Stedelijk groene drager (stedelijke groenstructuren)
- Integratie stad-land (gebied tussen Berghem en Oss)

Menukaart 32 Westrand Oss

Waardering

- Open landschap (komgronden)
- Nabijheid stedelijk gebied Oss (wijken Ussen, Vlashoek en westelijke rand Ruwaard)

Beleid

- AHS-landbouw
- GHS-landbouw
- Openheid (komgronden)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Afronding stedelijk gebied Oss met woongebieden
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van stadsranden en uitbreidingen

Strategie

- Transformatie afweegbaar

Menukaart 33 Noordoostrand Oss

Waardering

- Open landschap (komgronden)
- Nabijheid stedelijk gebied Oss (bedrijventerrein Elzenburg)
- Nabijheid N329: goede ontsluiting richting A59-A50

Beleid

- GHS-landbouw
- Openheid (komgronden)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Herstructureren en versterken van de regionale ontwikkelingszone voor bedrijvigheid aan de oostrand van Oss
- Afronding stedelijk gebied Oss met werkgebieden
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van stadsranden en uitbreidingen

Strategie

- Transformatie afweegbaar (deels met beperkingen Streekplan)

Menukaart 34 Berghem

Waardering

- Ligging op dekzandrug zand-klei
- Dorps woonmilieu
- Occupatielint: cultuurhistorisch waardevol element (noordrand Berghem)
- Ligging occupatielint op grens tussen dekzandrug en komgronden
- Doorsnijding spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen
- Verouderde woonwijken (ten noorden van spoorlijn)
- Goed functionerende woonwijken (ten zuiden van spoorlijn)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behoud van dorps woonmilieu
- Herstructureren van verouderde woonmilieus binnen de contour van het dorp
- Versterken van dorpsranden bij uitbreidingen
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen
- Behoud een landschappelijke geledingszone tussen Oss en Berghem

Strategie

- Beheer en intensivering (goed functionerende woonwijken)
- Herstructurering (verouderde woonwijken)

Menukaart 35 Piekenhoef 2

Waardering

- Besloten landschap (dekzandrug zand-klei)
- Sterk begrensd gebied (woonwijk Piekenhoef 1, bedrijventerrein Oss, boscomplex Herperduin)
- Nabijheid stedelijk gebied Oss en bebouwde kom dorp Berghem

Beleid

- AHS-landbouw
- RLNE met AHS-landschap: leefgebied dassen en overig bos- en natuurgebied (zuid- en oostrand)
- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Afronding stedelijk gebied Oss en bebouwde kom Berghem met woongebieden
- Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van stadsranden en uitbreidingen

Strategie

- Transformatie afweegbaar

Bijlage II Onderbouwing programma wonen

- Waar jaartallen zijn vermeld hebben deze betrekking op de situatie per 1 januari van de betreffende jaren.
- De totalen in de tabellen betreft de plannen waarover in het overleg met de gemeenten afspraken zijn gemaakt. Deze plannen worden in de periode tot 2015 gerealiseerd.
- Met bestemmingsplancapaciteit (B.P) is aangegeven dat deze plannen voor 2015 zullen worden uitgevoerd. Voor een deel moet het juridische bestemmingsplan nog gemaakt worden. De nog te maken bestemmingsplannen voor uitbreidingslocaties worden onder de tabellen benoemd.
- Met Ruimtelijke reservering (R.R) zijn de locaties aangeduid die in de periode na 2015 in de woningbehoefte kunnen voorzien.
- De afkorting I+H staat voor inbreiden en herstructureren, de afkorting U staat voor uitbreiden.

Gemeente Oss		**2002-2005**		**2005-2010**		**2010-2015**		**2015-2020**		**Totaal plannen**		**2002 2015** B.P.	**2015 2020** R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Oss													
5.1.2.e	3149	565	0	930	100	243	250	0	1050	1749	1400	2099	1050
Berghem													
Sub-totaal Berghem	1510	60	280	250	720	50	150	0	0	360	1150	1510	0
5.1.2.e	**4659**	**625**	**280**	**1180**	**820**	**293**	**400**	**0**	**1050**	**2109**	**2550**	**3609**	**1050**
			905		**2000**		**693**		**1050**		**4659**		
Prognose 2002	**2002 2020**												
Eigen behoefte	2842		662		915		679		586			2256	586
Migratie	1751		307		502		478		464			1287	464
Totaal	**4593**		**969**		**1417**		**1157**		**1050**			**3543**	**1050**
Inbr. percentage (periode tot 2015)	58%												

B.P. : Bestemmingsplancapaciteit
R.R : Ruimtelijke reservering

Voor de uitbreidingsplannen Horzak (ca. 200), Oijense Zij (ca. 100) en moet de bestemmingsplan procedure nog gevolgd worden.
De ruimtelijke reservering na 2015 betreft de uitbreiding in het zoekgebied Oss West (ca. 1000) en Witte Hoef/Geledingszone zuid (50).

Gemeente Waalwijk		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015	2015 2020
												B.P	R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Waalwijk													
Sub-totaal Waalwijk	3257	368	189	190	1239	0	550	0	721	558	2699	2536	721
Sprang													
Sub-totaal Sprang	4	2	0	2	0	0	0	0	0	4	0	4	0
Vrijhoeve													
Sub-totaal-Vrijhoeve	34	16	0	18	0	0	0	0	0	26	8	34	0
Totaal Waalwijk	**3295**	**386**	**189**	**210**	**1239**	**0**	**550**	**0**	**721**	**588**	**2707**	**2574**	**721**
			575		**1449**		**550**		**721**		**3295**		
Prognose 2002	**2002**												
	2020												
Eigen behoefte	1856		658		541		387		270			1586	270
Migratie	739		137		213		199		190			549	190
Totaal	**2595**		**795**		**754**		**586**		**460**			**2135**	**460**
Inbr.percentage (periode tot 2015)	23%												

Geen nieuwe uitbreidingsplannen worden voorzien. De ruimtelijke reservering voor na 2015 betreft het laatste gedeelte van 5.1.2.e

Gemeente Heusden		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015 B.P	2015 2020 R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Drunen													
Sub-totaal Drunen	930	55	41	250	200	174	200	0	0	489	441	930	0
Elshout													
Sub-totaal Elshout	22	0	5	2	15	0	0	0	0	2	20	2	20
Vlijmen													
Sub-totaal Vlijmen	1099	131	100	224	19	0	200	0	425	355	744	674	425
Nieuwkuijk/ Vliedberg													
Sub-totaal Nieuwkuijk /Vliedberg	86	26	0	10	0	50	0	0	0	74	12	86	0
Haarsteeg													
Sub-totaal Haarsteeg	147	27	0	20	0	0	100	0	0	120	27	147	0
Totaal Heusden	**2284**	**280**	**105**	**706**	**34**	**424**	**300**	**0**	**425**	**1040**	**1244**	**1839**	**445**
			385		**740**		**724**		**425**		**2284**		
Prognose 2002	**2002 2020**												
Eigen behoefte	2176		406		635		616		519			1657	519
Migratie	663		123		191		178		171			492	171
Totaal	**2839**		**529**		**826**		**794**		**690**			**2149**	**690**
Inbr.percentage (periode tot 2015)	77%												

Voor de uitbreidingsplannen 5.1.2.e 3e fase (ca. 400) en Mommersteeg/Priemsteeg-west (ca. 200) moet de bestemmingsplan procedure nog gevolgd worden.
De ruimtelijke reservering na 2015 betreft uitbreidingslocties Mommersteeg/Priemsteeg-west (ca. 200) en Vijfhoeven-zuid (ca. 225).

Gemeente Maasdonk		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015 B.P	2015 2020 R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Geffen													
Sub-totaal Geffen	406	0	27	47	100	132	50	0	50	206	200	206	200
Nuland													
Sub-totaal Nuland	199	0	71	14	0	114	0	0	0	199	0	199	0
Totaal Maasdonk	**605**	**0**	**98**	**61**	**100**	**246**	**50**	**0**	**50**	**405**	**200**	**405**	**200**
			98		161		296		50		605		
Prognose 2002	**2002 2020**												
Eigen behoefte	607		109		176		181		141			466	141
Migratie	146		28		41		39		38			108	38
Totaal	**753**		**137**		**217**		**220**		**179**			**574**	**179**
Inbr. percentage (periode tot 2015)	76%												

Voor de uitbreidingsplannen Verlengde Run (ca. 100) en de Landgoederenzone bij Geffen moet de bestemmingsplan procedure nog gevolgd worden.
De ruimtelijke reservering na 2015 betreft o.a de uitbreiding in het zoekgebied 5.1.2.e

Gemeente Bernheze		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015 B.P	2015 2020 R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Heesch													
Totaal Heesch	**1127**	**62**	**190**	**98**	**313**	**152**	**108**	**4**	**200**	**377**	**750**	**927**	**200**
			252		**411**		**260**		**204**		**1127**		
Prognose 2002	**2002 2020**												
Eigen behoefte	749		152		242		204		151			598	151
Migratie	364		72		102		96		94			270	94
Totaal	**1113**		**224**		**344**		**300**		**245**			**868**	**245**
Inbr.percentage (periode tot 2015)	34%												

Voor de uitbreidingsplannen De Hoef II, Meerweg (50) en Bosschebaan/Beemdstraat (50) moet de bestemmingsplan procedure nog gevolgd worden.
De ruimtelijke reservering na 2015 betreft o.a delen van de uitbreidingsplannen Meerweg en Bosschebaan/Beemdstraat alsmede het sportpark Heesch-zuid.

Gemeente 's-Hertogenbosch		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015 B.P	2015 2020 R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
's-Hertogenbosch													
Sub-totaal 's-Hertogenbosch	4118	2151	118	1964	0	-115	0	0	0	4000	118	4118	0
Empel													
Sub-totaal Empel	2135	10	500	0	275	0	0	1350	0	1360	775	785	1350
Engelen										**0**			
Sub-totaal Engelen	921	0	421	0	500	0	0	0	0	0	921	921	0
Rosmalen													
Totaal Rosmalen	7007	513	609	114	3000	19	752	0	2000	610	6397	5007	2000
Maliskamp													
Sub-totaal Maliskamp	175	0	0	0	175	0	0	0	0	0	175	175	0
Kruisstraat													
Sub-totaal Kruistraat	20	0	0	0	10	0	10	0	0	0	20	20	0
Hintham													
Sub-totaal Hintham	159	159	0	0	0	0	0	0	0	159	0	159	0
Totaal 's-Hertogenbosch	**14535**	**2833**	**1648**	**2078**	**3960**	**-96**	**762**	**1350**	**2000**	**6129**	**8406**	**11185**	**3350**
			4481		6038		666		3350		14535		
Prognose 2002	**2002 2020**												
Eigen behoefte	9772		2494		3493		1969		1816			7956	1816
Migratie	3993		656		1177		1101		1059			2934	1059
Totaal	**13765**		**3150**		**4670**		**3070**		**2875**			**10890**	**2875**
Inbr-percentage (periode tot 2015)	43%												

Voor de periode tot 2015 zijn geen nieuwe bestemmingsplannen voor uitbreidingsplannen nodig.
De ruimtelijke reservering na 2015 betreft de uitbreidingslocatie De Groote Wielen II (2000 won.) en inbreidingslocaties zoals GSB aandachtsgebieden en de eerste helft van de A2-knoop (ca. 900) en Meerendonk/Zuid Willemsvaart. Het tweede deel van deze locaties wordt eerst voorzien na 2020.

Gemeente Vught		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015 B.P	2015 2020 R.R
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Totaal Vught	**1775**	**447**	**0**	**255**	**0**	**190**	**0**	**8**	**225**	**1550**	**225**	**1550**	**225**
			447		**255**		**190**		**233**		**1775**		
Prognose 2002	**2002**												
	2020												
Eigen behoefte	853		132		227		272		222			631	222
Migratie	906		129		276		255		246			660	246
Totaal	**1759**		**261**		**503**		**527**		**468**			**1291**	**468**
Inbr.percentage (periode tot 2015)	100%												

Voor de periode tot 2015 zijn geen nieuwe bestemmingsplannen voor uitbreidingsplannen nodig.
De ruimtelijke reservering na 2015 betreft een uitbreidingslocatie in het zoekgebied Vught Zuid.

Gemeente Loon op Zand		2002-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020		Totaal plannen		2002 2015 B.P.	2015 2020 R.R.
	Plan totaal	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U	I+H	U		
Kaatsheuvel													
Totaal Loon op Zand	**653**	**124**	**0**	**323**	**0**	**30**	**75**	**26**	**75**	**503**	**150**	**552**	**101**
			124		**323**		**105**		**101**		**653**		
Prognose 2002	**2002**												
	2020												
Eigen behoefte	503		103		167		136		97			406	97
Migratie	296		60		83		78		75			221	75
Totaal	**799**		**163**		**250**		**214**		**172**			**627**	**172**
Inbr.percentage (periode tot 2015)	86%												

Voor de periode tot 2015 is een nog niet benoemde uitbreidingslocatie voorzien van 75 woningen waarvoor nog een bestemmingsplan procedure gevolgd moet worden. De ruimtelijke reservering na 2015 betreft een tweede gedeelte van die uitbreidingslocatie en twee inbreidingslocaties.

Totaal inbreidingslocaties Waalboss 2002-2015	11.457 woningen
Inbreiding/herstructureringspercentage Waalboss	51% van de 22.642 geplande woningen tot 2015

Stedelijke regio Waalboss planning en prognose
In onderstaande overzichten zijn de gemaakte planningsafspraken ten aanzien van de te realiseren locaties (planning) geconfronteerd met de uitkomsten van de provinciale prognose van 2002 (prognose) voor de subregio's en totaal Waalboss.

Subregio Waalboss oost	B.P. 2002-2015	R.R. 2015-2020	Totaal 2002-2020
Bernheze			
planning	927	200	1127
prognose	868	245	1113
saldo	**59**	**-45**	**14**
Oss			
planning	3609	1050	4659
prognose	3543	1050	4593
saldo	**66**	**0**	**66**
Maasdonk			
planning	405	200	605
prognose	574	179	753
saldo	**-169**	**21**	**-148**
Totaal subregio oost			
planning	4941	1450	6391
prognose	4985	1474	6459
saldo	**-44**	**-24**	**-68**

Subregio Waalboss west	B.P. 2002-2015	R.R. 2015-2020	Totaal 2002-2020
Loon op zand			
planning	552	101	653
prognose	627	172	799
saldo	**-75**	**-71**	**-146**
Waalwijk			
planning	2574	721	3295
prognose	2135	460	2595
saldo	**439**	**261**	**700**
Heusden			
planning	1839	445	2284
prognose	2151	690	2839
saldo	**-312**	**-245**	**-555**
Totaal subregio west			
planning	4965	1267	6232
prognose	4913	1322	6233
saldo	**52**	**-55**	**-1**

Subregio Waalboss midden	B.P. 2002-2015	R.R. 2015-2020	Totaal 2002-2020
's-Hertogenbosch			
planning	11185	3350	14535
prognose	10890	2875	13765
saldo	**295**	**475**	**770**
Vught			
planning	1551	225	1776
prognose	1291	468	1759
saldo	**260**	**-243**	**17**
Totaal subregio 's-Hertogenbosch			
planning	12736	3575	16311
prognose	12181	3343	15524
saldo	**555**	**232**	**787**

Stedelijke regio Waalboss totaal	B.P. 2002-2015	R.R. 2015-2020	Totaal 2002-2020
Totaal Waalboss			
planning	22642	6292	28934
prognose	22079	6139	28216
saldo	**563**	**153**	**718**

Bijlage III Onderbouwing programma werken

Cursief gedrukt: gecorrigeerde cijfers, niet in overeenstemming met opgave Enquête Bedrijventerreinen 1-1-2000
De opgenomen omvang onder "Nieuwe plannen Waalboss" betreft de verdeling zoals deze door de Stuurgroep Waalboss (2003) is opgesteld.

's-Hertogenbosch	**Totaal oppervlakte**		**Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)**		
Restcapaciteit op bestaand bedrijven-terrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
De Brand	90,5	54,3	12,6	16,4	
De Vliert	8,0	8,0	3,3	4,3	
Orthenpoort	9,3	8,0	0,5	0,7	
Totaal				**21,4**	
Harde plannen (per 1-1-2000)				**Bruto**	
Empel Maasakkers				8,0	
De Groote Vliet				21,0	
Rosmalense plas				14,0	
Treurenburg				10,0	
Empel Zuid				12,0	
Totaal				**65,0**	
Nieuwe plannen Waalboss				Tot 2015 (Bruto)	Ontwikke-lingen na 2015 (Bruto)
Kloosterstraat/ Meerendonk				65,0	35,0
De Rietvelden herstucturering				17,5	
Kruistraat herstructurering				4,5	
Landgoederenzone Oost					15,0
de Brand					12,0
Totaal				**87,0**	**62,0**
Bestaand en toekomstig aanbod 's-Hertogen-bosch				**Tot 2015 (Bruto)**	**2015-2020 (Bruto)**
Totaal				**173,4**	**62,0**

Oss	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Restcapaciteit op bestaand bedrijven-terrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
Danenhoef	102,0	67,0	1,2	1,6	
Danenhoef-Oost	11,0	7,0	6,8	8,8	
De Koepel	4,3	3,0	0,8	1,0	
Elzenburg-Noord	40,0	23,0	12,0	15,6	
Elzenburg-West	32,0	15,0	0,5	0,7	
Elzenburg-Zuid	28,0	19,8	2,0	2,6	
Totaal				**30,3**	
Harde plannen (per 1-1-2000)				**Bruto**	
De Geer Zuid Oost				36,0	
Vorstengrafdonk				100,0	
Piekenhoef				11,0	
Totaal				**147,0**	
Nieuwe plannen Waalboss				Tot 2015 (Bruto)	Ontwikke-lingen na 2015 (Bruto)
De Geer Noord					25,0
Vergroting Vorstengrafdonk					10,0
Totaal					**35,0**
Bestaand en toekomstig aanbod Oss				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**177,3**	**35,0**

Waalwijk	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Restcapaciteit op bestaand bedrijventerrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
Berkhaag	14,5	11,9	2,0	2,6	
Zanddonk-Noordwest	10,0	9,6	0,6	0,8	
Totaal				**4,4**	
Harde plannen (per 1-1-2000)				**Bruto**	
Haven 7				109,0	
Totaal				**109,0**	
Nieuwe plannen Waalboss				Tot 2015 (Bruto)	Ontwikkelingen na 2015 (Bruto)
Baardwijk Buiten				85,0	70,0
Totaal				**85,0**	**70,0**
Bestaand en toekomstig aanbod Waalwijk				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**198,4**	**70,0**

Heusden	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Restcapaciteit op bestaand bedrijventerrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
Nassaulaan	8,0	7,3	2,5	3,3	
Totaal				**3,3**	
Harde plannen (per 1-1-2000)				**Bruto**	
Het Hoog				30,0	
Totaal				**30,0**	
Nieuwe plannen Waalboss				Tot 2015 (Bruto)	Ontwikkelingen na 2015 (Bruto)
Uitbreiding Het Hoog				15,0	10,0
Totaal				**15,0**	**10,0**
Bestaand en toekomstig aanbod Heusden				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**48,3**	**10,0**

Bernheze	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Restcapaciteit op bestaand bedrijventerrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
Cereslaan-Oost	5,4	3,5	3,2	4,2	
Cereslaan-West	24,0	16,5	3,2	4,2	
Totaal				**8,3**	
					Ontwikkelingen na 2015 (Bruto)
Nieuwe plannen Waalboss				Tot 2015 (Bruto)	
Heesch west				95,0	30,0
Totaal				**95,0**	**30,0**
Bestaand en toekomstig aanbod Bernheze				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**103,3**	**30,0**

Maasdonk	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Harde plannen (per 1-1-2000)				**Bruto**	
Maasdonk				12,0	
Totaal				**12,0**	
					Ontwikkelingen na 2015 (Bruto)
Nieuwe plannen Waalboss				Tot 2015 (Bruto)	
Nuland herstructurering				3,0	
Totaal				**3,0**	
Bestaand en toekomstig aanbod Maasdonk				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**15,0**	**0**

Vught	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Restcapaciteit op bestaand bedrijventerrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
Kettingweg/Laagstraat	9,4	4,4	0,9	1,2	
Totaal				**1,2**	
Bestaand en toekomstig aanbod Vught				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**1,2**	**0**

Loon op zand	Totaal oppervlakte		Restcapaciteit (omrekenfactor netto-bruto 70/100)		
Restcapaciteit op bestaand bedrijven-terrein (per 1-1-2000)	**Bruto**	**Netto**	**Netto**	**Bruto**	
De Kets-West I	6,5	4,6	2,9	3,8	
Totaal				**3,8**	
Harde plannen (per 1-1-2000)				**Bruto**	
De Kets-West II		0		21,5	
Totaal				**21,5**	
Bestaand en toekomstig aanbod Waalwijk				Tot 2015 (Bruto)	2015-2020 (Bruto)
Totaal				**21,5**	**0**

Bijlage IV handreiking zuinig ruimtegebruik

Wat is zuinig ruimtegebruik?
In het Streekplan 2002 wordt zuinig ruimtegebruik opgevat als het niet evenredig samengaan van economische groei en groei van het ruimtebeslag. Dit betekent ontkoppeling van economische groei en groei van ruimtebeslag. Zuinig ruimtegebruik wordt in het Streekplan 2002 onderverdeeld in inbreiden, herstructureren en intensiveren. Daarnaast wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik.

Welke instrumenten en maatregelen zijn er?
Deze handreiking biedt een overzicht van mogelijke maatregelen rond zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen met als doel hulp te bieden bij het vormgeven en realiseren van zuinig ruimtegebruik. Zuinig ruimtegebruik is maatwerk en varieert van kleine aanpassingen aan een bedrijfsgebouw tot verandering van het gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid. Ook de termijn waarop resultaat kan worden geboekt is verschillend.

Er is onderscheid gemaakt naar het schaalniveau en de aard van de maatregelen. Maatregelen hebben invloed op verschillende schaalniveaus: Qua schaalniveau wordt (indien relevant) onderscheid gemaakt in:
- Totaal areaal aan bedrijventerreinen (beleid)
- Terrein
- Kavel/bedrijfsgebouw
- Individueel bedrijf

Maatregelen zijn verschillend van aard. Daarom wordt onderscheid gemaakt in:
Communicatieve maatregelen
maatregelen waarbij gemeenten door bijvoorbeeld brochures of pilotprojecten trachten het zuinig ruimtegebruik door gemeenten en bedrijfsleven te stimuleren.
Financiële maatregelen
maatregelen waarbij de gemeenten extra financiële middelen beschikbaar stellen om knelpunten aan te pakken.
Juridische maatregelen
maatregelen die gemeenten zullen of kunnen gebruiken om zuinig ruimtegebruik af te dwingen of te waarborgen.

Hoe deze handreiking te gebruiken?
De maatregelen zijn gepresenteerd in tabellen waar achtereenvolgens de maatregel, het type maatregel (communicatief, juridisch en financieel) en toelichting en suggesties worden gegeven. De lijst heeft niet de pretentie volledig te zijn.

In elke stedelijke of landelijke regio wordt aanbevolen om aan de hand van de onderstaande lijst per nieuw of bestaand bedrijventerrein afspraken te maken om één of meerdere maatregelen de komende jaren uit te voeren. Voor zuinig ruimtegebruik door intensivering, inbreiden en herstructurering van

bedrijventerreinen is het van belang dat verouderde bestemmingsplannen worden herzien en aangepast, waarbij bovengenoemde handreiking met maatregelen als checklist kan dienen.

Symbolen in tabellen
J= juridisch
C= communicatief
F= financieel

Intensivering van het ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen		
Maatregel	**Type**	**Toelichting en suggesties**
Beleid		
Verplichte doorstroming	C/J	Bij aankoop van een nieuwe kavel wordt het vrijkomende (oude) bedrijfspand (indien koper tevens eigenaar is) verplicht te koop aangeboden aan de gemeente of kandidaten op de wachtlijst en/of aan andere potentiële kandidaten uit de gemeente of regio. Voorwaarden bij uitgifte kunnen privaatrechtelijk worden geregeld. Zo kan onttrekking van bedrijfsruimte voor andere functies worden voorkomen.
Eerste recht van koop grond gemeente	J	Door van dit instrument gebruik te maken, krijgt de gemeente meer grip op het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.
Tijdslimiet stellen aan het braak liggen van kavels om speculatie te voorkomen	J	Verplichting tot bebouwing binnen bijvoorbeeld 5 jaar. Na verstrijking dienen gronden verkocht te worden aan de gemeente voor de oorspronkelijke grondprijs
Uitgiftebeleid aanpassen	J/F	Bijvoorbeeld: de grondprijs inzetten als instrument. Een hogere grondprijs kan intensiever ruimtegebruik en herontwikkeling stimuleren. tijdelijk onderhuur toestaan, waardoor tijdelijke leegstand en de druk op andere bedrijfsruimten kan worden voorkomen. overwegen om grond uit te geven in erfpacht. Het erfpachtcontract biedt op kavelniveau de mogelijkheid om de bestemming en het bouwvolume privaatrechtelijk nauwkeurig vast te leggen. De gemeente houdt daardoor meer grip op het ruimtegebruik. optiebeleid: in plaats van ruime strategische reserves kunnen opties op grond worden uitgegeven. Indien er bij andere bedrijven behoefte bestaat aan deze gronden kan, na overleg met de optiehouder, de overheid of beheerder sneller de beschikking krijgen over onbenutte gronden.
Regionale afstemming en samenwerking bedrijventerreinen	C/J	Regionale afstemming en samenwerking van de fasering van de ontwikkeling en de uitgiftevoorwaarden (ook grondprijs) van bedrijventerreinen kan onderlinge concurrentie en 'shoppen' van bedrijven voorkomen. Bovendien kan in de toekomst een regionaal gesegmenteerd aanbod ontstaan waardoor optimaal aan de vestigingseisen van bedrijven kan worden voldaan.

Terrein		
Landschappelijke inpassing		Een goede inpassing van een bedrijventerrein in het landschap bevordert een betere ruimtelijke kwaliteit en daarmee een betere uitstraling en langere levensduur van het ingerichte bedrijventerrein.
Parkmanagement	C/ J	Parkmanagement is een instrument om de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te bevorderen en te behouden. Door deze kwaliteit te behouden is op lange termijn sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat het terrein een goede vestigingsplaats voor bedrijven blijft. Parkmanagement kan in verschillende gradaties worden opgezet. Dit kan variëren van gezamenlijke beveiliging en onderhoud van groen tot vervoersmanagement en gezamenlijke voorzieningen (bijvoorbeeld wasstraat of benzinestation). Het is mogelijk om via gronduitgifte lidmaatschap van parkmanagementorganisatie te verplichten. Een pakket aan beheersmaatregelen en duurzaamheidmaatregelen wordt dan ondergebracht bij een parkmanagementorganisatie.
Ontwikkelen gezamenlijk parkeer- en expeditieruimte in het openbaar gebied	C/J	Door voorzieningen gezamenlijk te organiseren, wordt de benodigde ruimte verminderd en de grond intensiever gebruikt. Dit kan in het bestemmingsplan worden opgenomen en vastgelegd.
Minimale bouwhoogte en/of minimaal bebouwingspercentage opnemen in bestemmingsplan	J	Door een minimale bouwhoogte te eisen, wordt het stapelen van activiteiten gestimuleerd. Uiteraard zullen de mogelijkheden naar type bedrijf verschillen. Door een minimaal bebouwingspercentage op te nemen, wordt het niet benutten van gronden beperkter.
Meervoudig ruimtegebruik	J	Door meerdere bestemmingen van gronden op te nemen in bestemmingsplannen wordt flexibiliteit ingebouwd en kunnen gronden voor meerdere doeleinden worden gebruikt. Bijvoorbeeld parkeermogelijkheden die zowel door de week als in het weekend kunnen worden gebruikt, maar ook andere centrale voorzieningen.
Hanteren floor-space-index	C	De floor-space-index geeft de verhouding weer tussen het vloeroppervlak en het grondoppervlak van een bedrijf of een bedrijventerrein. Deze index geeft een indicatie over het ruimtegebruik. De fsi is een goed hulpmiddel voor het bepalen van het ruimtegebruik in de planvorming en in het bestemmingsplan.

Kavel en bedrijfsgebouw		
Stimuleren ondergronds bouwen	C	Ondergronds bouwen (bijvoorbeeld een parkeergarage) levert direct ruimtewinst op.
Bouw van een toekomstgerichte draagkrachtconstructie	C	Door een tijdige investering in de constructie van een gebouw is het mogelijk later extra verdiepingen te realiseren. Het pand is op deze manier aan te passen aan toekomstig ander gebruik.
Stapelen of schakelen van bedrijfsgebouwen	J/C	(Verplichting tot) het stapelen van functies/activiteiten zoals het kantoorgedeelte boven productie en opslaghallen Bedrijfsgebouwen aan elkaar bouwen (schakelen) waardoor alle beschikbare ruimte wordt benut.
Individueel bedrijf		
Ruimteverkenner	C	Bij elk verzoek tot bedrijfsuitbreiding of –verplaatsing met de ondernemer bezien wat de mogelijkheden zijn voor ruimtewinst door intensivering, zowel op de bestaande locatie als op de eventueel nieuwe locatie. Ook overleg over welke belemmeringen er zijn en of daar oplossingen voor te vinden zijn.

Inbreiden in bestaand stedelijk gebied

Maatregel	**Type**	**Toelichting en suggesties**
Terrein		
Ruimteonderzoek	J	Binnen het stedelijk gebied ruimte creëren waar kantoren en andere lichte werkmilieus een plek krijgen
Benutten ruimte in openbaar gebied	J	Vaak is nog ruimte beschikbaar in bijvoorbeeld geluidswallen, langs rooilijnen en langs infrastructuur. Bovendien kunnen restruimten, zoals kleine weilanden en reserveringsstroken langs infrastructuur, beter worden ontsloten.
Kavel en bedrijfsgebouw		
Benutten leegstaande (kantoor)panden	C/J	Leegstaande (kantoor)panden benutten als bedrijfsverzamelgebouw of voor bedrijven in lagere milieucategorieën
Individueel bedrijf		
Intensiveren	C/J	- Afspraken maken over hergebruik restruimte en strategische reserve - Stimuleren tijdelijk gebruik van strategische reserve

Herstructureren op bestaande bedrijventerreinen		
Maatregel	**Type**	**Toelichting en suggesties**
Mogelijkheden voor ruimtewinst bezien	C/F	Door bijvoorbeeld niet-gebruikte havenarmen te dempen en de ruimte te herontwikkelen als bedrijfsruimte ontstaat direct ruimtewinst. Een andere mogelijkheid is het opheffen van niet-gebruikte stamspoorlijntjes en de beschikbare ruimte herontwikkelen. Indien bepaalde delen van een terrein slecht of niet bereikbaar zijn, deze ruimte goed ontsluiten zodat gebruik goed mogelijk is.

Bijlage V Begrippenlijst uitwerkingsplannen Streekplan 2002

De in het plan opgenomen begrippenlijst verklaart alleen begrippen aanvullend ten opzichte van de begrippenlijst uit het streekplan, de herziening van het streekplan, de nota "Buitengebied in Ontwikkeling" en de beleidsbrief "Handleiding voor Ruimtelijke plannen; Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen".

Basisstructuurkaart
De kaart waarop de structuur en de kwaliteit van het landschap van Brabant zijn weergegeven. De basisstructuurkaart heeft geen beleidsstatus, maar heeft als doel gemeenten en beleidsmakers uit te dagen ruimtelijke ontwikkelingen meer in relatie met het landschap te zien. Zie voor uitgebreidere beschrijving hoofdstuk 4 van het uitwerkingsplan

Brabantstad
Brabantstad is de samenwerking van de steden Breda, Eindhoven, Helmond, 's -Hertogenbosch en Tilburg en de Provincie Noord Brabant die als doel heeft deze steden gezamenlijk nadrukkelijk op de Europese kaart te zetten als toonaangevende kennisregio.

Centrumfuncties
Stedelijke functies die gekenmerkt worden door relatief hoge dichtheden van bebouwing of bewoning, en intensieve arbeids- en/of bezoekersintensieve kantoren en voorzieningen.

Centrumondersteunende functies
Functies die in de directe nabijheid van het centrum of aan de hoofdwegen daar naar toe liggen en die het functioneren van het centrum ondersteunen. Dit zijn kantoren en voorzieningen, wonen, grootschalige detailhandel en bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Compenserende maatregelen
Maatregelen om de nadelige gevolgen van een ruimtelijke ingreep voor natuur, het milieu of het watersysteem door de ontwikkeling van nieuwe waarden elders op te heffen.

Concrete beleidsbeslissing
Een concrete beleidsbeslissing is een op streekplanniveau volledig afgewogen beslissing voor een concrete ruimtelijke ontwikkeling op een concreet begrensde locatie. Het uitwerkingsplan bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

Duaal overleg
Overleg tussen Gedeputeerde Staten en (leden van) Provinciale Staten op basis van de Wet Dualisering Provinciebestuur van 12 maart 2003.

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld
Een ruimtelijk strategische visie op hoofdlijnen, opgesteld aan de hand van de lagenbenadering en het ruimtelijk beleid. Het vormt een duurzame basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de ruimtebehoefte voor woningbouw, bedrijventerrein en stedelijke voorzieningen. Zie voor uitgebreidere beschrijving hoofdstuk 4 van het uitwerkingsplan.

Fasering
Het indelen van een plangebied in elkaar opvolgende fasen in de tijd op een dusdanige wijze dat steeds sprake is van een afgerond geheel.

Harde restcapaciteit woningbouw
Alle bestemmingsplannen en artikel 19 plannen voor de ontwikkeling van woningbouw die een positief advies hebben van zowel de Directie ROH[4] als van de provinciaal planologische commissie (PPC) voordat het plan als voorontwerp is vastgesteld.

Hoogstedelijke of hoogwaardige stedelijke locatie
Een strategische verstedelijkingslocatie voor wonen, werken, voorzieningen of veelal een combinatie daarvan. De locatie wordt gekenmerkt door een hoge beeldkwaliteit en een combinatie van een relatief hoge bebouwingsdichtheid, een hoge gebruik- en/of kennisintensiteit en bovenlokale betekenis.

Inbreidingslocatie
Er is sprake van een inbreidingslocatie als de locatie:
- helemaal omsloten is door bestaand stedelijk gebied (niet betreffende een uitbreidinglocatie in ontwikkeling). De functie van het gebied kan agrarisch zijn.
- een gebied is dat aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied en dat geen agrarische dan wel natuurfunctie heeft.

Ja mits-principe
Verstedelijking is mogelijk indien rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden, beschreven in het betreffende uitwerkingsplan en het streekplan.

Lagenbenadering
Een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen. Er worden drie lagen onderscheiden die in hun onderlinge samenhang moeten worden bekeken. De eerste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende landschappelijke en cultuurhistorische warden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur en de derde laag uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, de occupatielaag. Zie voor uitgebreidere omschrijving het Streekplan.

[4] Geldt alleen voor plannen die na de herziene werkwijze van de PCGP 2002 ter advisering aan de PPC zijn toegestuurd om advies.

Landschappelijk raamwerk
Het gebied waar het beleid vanwege de ruimtelijke en functionele waarden en kwaliteiten van het gebied die te maken hebben landschap, landbouw, natuur, water, cultuurhistorie, geomorfologie en archeologie gericht is op duurzame ontwikkeling van die functies en waarden. Het beleid voor het landschappelijk raamwerk is beschreven in hoofdstuk 4 van het uitwerkingsplan.

Migratiecomponent
Het deel van de woningbehoefteprogrose dat voortkomt uit het positieve migratiesaldo (saldo vertrek en vestiging) voor Brabant. Het migratiesaldo wordt alleen toegerekend aan de stedelijke regio's van Brabant.

Migratiesaldo
Het saldo van inkomende en vertrekkende mensen door verhuizingen binnen een gemeente.

Mitigerende maatregelen
Maatregelen om de nadelige gevolgen van een voorgenomen activiteit voor het landschap, de natuur en het milieu te voorkomen of te beperken.

Nee tenzij-principe
Uitbreiding van het stedelijk ruimte beslag is in principe niet toegestaan. Dit is alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit het betreffende uitwerkingsplan en het streekplan.

Planningsopgave bedrijventerrein
De opgave voor uitbreiding van het stedelijk gebied ten behoeve van bedrijventerreinontwikkeling. Deze opgave wordt berekend door van het ruimtebudget achtereenvolgens de ambitie voor zuinig ruimtegebruik, de restcapaciteit en de al uitgegeven terreinen af te trekken. De planningsopgave is een regionale opgave. Op de plankaart is de planningsopgave voor bedrijventerrein aangeduid met de legenda-eenheid "te ontwikkelen bedrijventerrein".

Provinciaal Planologische Commissie
Een onafhankelijke adviescommissie die gehoord wordt door Gedeputeerde Staten over gemeentelijke plannen en advies uitbrengt aan gemeenten inzake de voorbereiding van bestemmingsplannen zoals bedoeld in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.

Occupatiepatroon
Het ruimtelijk patroon dat door de eeuwen heen is ontstaan ten gevolge van het ruimtegebruik door mensen voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

Onderliggend WegenNet plus (OWN+)
Project met als doel rijkswegen te ontlasten door beter gebruik te maken van het onderliggend wegennet.

Reconstructieplan
Een plan als bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden. Een reconstructieplan bevat in ieder geval een beschrijving van maatregelen en voorzieningen:
- ter verbetering van de ruimtelijke structuur ten behoeve van de landbouw, mede om veterinaire risico's voortvloeiend uit een hoge veedichtheid te verminderen;
- ter verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap;
- ter verbetering van de kwaliteit van milieu en water.

Regionaal planningsoverleg
Het regionaal planningsoverleg is de overlegstructuur tussen provincie, gemeenten en waterschap(pen) in de regio.
In het overleg bespreken partijen de voortgang van de planvorming en de uitvoering van het ontwikkelingsprogramma en bezien de gevolgen van nieuwe inzichten of beleid. Het overleg kan voorstellen doen voor aanpassing van het programma in het uitwerkingsplan.

Restcapaciteit woningbouw en bedrijventerrein
Capaciteit in vigerende, door Gedeputeerde Staten goedgekeurde of door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen en art. 19) voor de ontwikkeling van woningbouw of bedrijventerrein. Indien het ruimtelijke plannen betreft die nog in de ontwerpfase verkeren, dienen ze een positief advies te hebben van zowel de directie ROH als van de Provinciaal Planologische Commissie (PPC).
Op de plankaart maakt de restcapaciteit onderdeel uit van de legenda-eenheid "bestaand stedelijk gebied".

Revitalisering Landelijk gebied
Project met een meervoudige doelstelling voor de reconstructie van het landelijk gebied, voortvloeiend uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Naast een verbetering van de ruimtelijke structuur ten behoeve van de landbouw, wordt ook de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en milieu in onderling verband nagestreefd. Het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur zijn ook punten ter verbetering.

Ruimtereservering bedrijventerrein
De ruimte die eventueel eerder in ontwikkeling mag worden genomen als uit monitoring van het bedrijventerreinen beleid en het bijbehorende beleid voor efficiënt ruimtegebruik blijkt dat het nodig is binnen de planperiode meer bedrijventerrein aan te leggen. Dit is tevens de ruimte die aangewend kan worden voor de behoefte na 2015.
Op de plankaart is de ruimtereservering voor bedrijventerrein aangeduid met de legenda-eenheid "te reserveren bedrijventerrein".

Streekplan
Streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans' zoals door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 22 februari 2002 vastgesteld evenals de daarop volgende partiële herzieningen.

Voertuigverliesuur
Het aantal extra voertuiguren ten opzichte van een situatie met vrije doorstroming. Het betreft een eenheid die wordt gebruikt als maat voor het reistijdverlies in een situatie met congestie/filevorming in vergelijking met een situatie zonder congestie/filevorming

Watertoets
De watertoets is de beschrijving van de gevolgen van een plan op de waterhuishouding.

Woningbehoeftenprognose
De raming van het aantal woningen voor de totale bevolking die, met aftrek van de bestaande voorraad, per gemeente moet worden toegevoegd.

Zoekruimte verstedelijking
Onderdeel van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld waar verstedelijking afweegbaar is. Het betreft de legenda-eenheden 'transformatie afweegbaar' en 'integratie stad-land' (zie hoofdstuk 5).

Bijlage VI Projectorganisatie

Samenstelling Stuurgroep

Provincie Noord-Brabant	Dhr. 5.1.2.e gedeputeerde RO (voorzitter)
Gemeente Waalwijk	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO
Gemeente Heusden	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO
Gemeente Loon op Zand	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO
Gemeente 's-Hertogenbosch	5.1.2.e wethouder RO
Gemeente Vught	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO
Gemeente Lith	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO
Gemeente Maasdonk	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO,
Gemeente Bernheze	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO
Gemeente Oss	Dhr. 5.1.2.e wethouder RO

Samenstelling Ambtelijke Werkgroep

Gemeente Waalwijk	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente Heusden	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente Heusden	5.1.2.e 5.1.2.e
Gemeente Loon op Zand	Dhr. W. Bosch
Gemeente 's-Hertogenbosch	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente 's-Hertogenbosch	5.1.2.e
Gemeente Vught	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente Lith	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente Maasdonk	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente Maasdonk	Dhr. 5.1.2.e
Gemeente Bernheze	Dhr. V. 5.1.2.e
Gemeente Oss	5.1.2.e 5.1.2.e
Gemeente Oss	Dhr. 5.1.2.e

Samenstelling Klankbordgroep

Brabantse Milieufederatie	Dhr. 5.1.2.e
Brabantse Milieufederatie	Dhr. 5.1.2.e
Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie	Dhr. 5.1.2.e
Waterschap de Maaskant	Dhr. 5.1.2.e
Waterschap de Dommel	5.1.2.e 5.1.2.e
Waterschap de Aa	Dhr. 5.1.2.e
Brabant Wonen	Dhr. F. Janssen
Vereniging voor kleine kernen	Dhr. 5.1.2.e
Kamer van Koophandel	Dhr. 5.1.2.e
Kamer van Koophandel Oost-Brabant	Dhr. 5.1.2.e
Sociaal-Eonomisch Overlegorgaan Brabant	Dhr. 5.1.2.e
Brabants Zeeuwse Werkgeversvereniging	Dhr. 5.1.2.e
Brabants Zeeuwse Werkgeversvereniging	Dhr. 5.1.2.e

Verenigd Bedrijfsleven Waalboss	Dhr. 5.1.2.e
Ossche Industrie Kring	Dhr. 5.1.2.e
Bureau voor Emanciepatiezaken	Mevr. 5.1.2.e
Gemeente Sint-Michielsgestel	Dhr. 5.1.2.e
Provincie Gelderland	Dhr. 5.1.2.e (agendalid)
Ministerie van VROM	Dhr. 5.1.2.e 5.1.2.e
VROM Inspectie regio zuid	Dhr. 5.1.2.e
LNV Zuid	Dhr. 5.1.2.e (agendalid)

Samenstelling Provinciaal Projectteam

Provincie Noord-Brabant	Dhr. 5.1.2.e (projectleider)
Provincie Noord-Brabant	Dhr. 5.1.2.e
Provincie Noord-Brabant	Dhr. 5.1.2.e
Provincie Noord-Brabant	Dhr. 5.1.2.e

Bijlage VII Literatuurlijst

ETIN Adviseurs, *Enquête bedrijventerreinen en kantoorlocaties provincie Noord-Brabant 2002*, april 2002
ETIN Adviseurs, *Enquête bedrijventerreinen en kantoorlocaties provincie Noord-Brabant 2004*, april 2004
Gemeente Bernheze, *StructuurvisiePlus "Bernheze op Koers"*, december 2003
Gemeente 's-Hertogenbosch, *Ruimtelijke Structuurvisie*, januari 2003
Gemeente Heusden, *StructuurvisiePlus*, 1998
Gemeente Loon op Zand, *Structuurvisie Plus*, 2004
Gemeente Maasdonk, *Structuurvisie 1996-2010*, 1995
Gemeente Oss, *Conceptvisie Toekomst van Oss*, juli 2004
Mecanoo Architecten, *Waalboss-route*, juni 2001
Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, *Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling*, april 2004
Provincie Noord-Brabant, *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling*, juli 2004
Provincie Noord-Brabant, *Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2002*, november 2002
Provincie Noord-Brabant, *Brabant in Balans; Streekplan Noord-Brabant 2002*, februari 2002
Provincie Noord-Brabant, *De Structuurkaart van Noord-Brabant*, februari 2003
Provincie Noord-Brabant, *Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld*, november 2002
Provincie Noord-Brabant, *Handleiding ruimtelijke plannen; bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen detailhandel*, juli 2004
Provincie Noord-Brabant, *Integraal Hydrologisch Streefbeeld, versie 3*, november 2002
Provincie Noord-Brabant, *Inventarisatie Stedelijke Regio Waalboss*, april 2001
Provincie Noord-Brabant, *Ontwerp-Reconstructieplan/MER Maas en Meierij*, juli 2004
Provincie Noord-Brabant, *Ontwerp-Reconstructieplan/MER Meierij*, juli 2004
Provincie Noord-Brabant, *Ontwerp-Gebiedsplan Wijde Biesbosch*, september 2004
Provincie Noord-Brabant, *Programma stedelijke regio Waalboss*, november 2002
Provincie Noord-Brabant, *Provinciale Milieuverordening (PMV)*, juni 2004
Provincie Noord-Brabant, *Partiële Herziening Streekplan 2002*, december 2004
Provincie Noord-Brabant, *Partiële Herziening Waterhuishoudingsplan, 2003-2006*, december 2002
Provincie Noord-Brabant, *Provinciaal Bestuursakkoord 2003-2007, 'samen werken aan uitvoering'*, 2003
Provincie Noord-Brabant, *Ruimte en water; De watertoets voor balans tussen ruimtelijke plannen en water*, November 2003
Provincie Noord-Brabant, *Uitwerkingsplan Stadsregio's-Hertogenbosch*, December 1994
VISTA en Van den Wildenberg Architecten, *Bouwsteen voor een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld Waalboss*, april 2002

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 8

Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West

BRO Vught
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

5.1.2.e
5.1.2.e Vught
www.bro.nl

telefoon 5.1.2.e
fax 5.1.2.e
e-mail: 5.1.2.e@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s):	Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost
Titel rapport:	Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West
Rapporttype:	Eindrapport
Rapportnummer:	141X00283.018755_1_4
Datum:	september 2005
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost projectleider, dhr. 5.1.2.e gemeente 's-Hertogenbosch
Projectteam BRO:	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
Trefwoorden:	Strategische Milieubeoordeling, regionaal bedrijventerrein, Uitwerkingsplan Waalboss, Bernheze, Maasdonk
Beknopte inhoud:	Zie samenvatting

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING 5

1. STRATEGISCHE MILIEUBEOORDELING 9
   - 1.1 Aanleiding en doel 9
   - 1.2 Afbakening 11
   - 1.3 Proces 15
     - 1.3.1 Stappen om tot een milieurapport te komen 15
     - 1.3.2 Keuze van de modellen en varianten 16
     - 1.3.3 Samenhang Structuurplan en Strategische Milieubeoordeling 17
     - 1.3.4 Resultaten van vooroverleg en inspraak 18
   - 1.4 Leeswijzer 19

2. BEHOEFTERAMING EN LOCATIEKEUZE 21
   - 2.1 Inleiding 21
   - 2.2 Behoefte aan bedrijventerrein in de regio Waalboss 21
   - 2.3 Locatieafwegingen in de regio Waalboss 23

3. HUIDIGE SITUATIE EN AUTONOME ONTWIKKELINGEN 27
   - 3.1 Inleiding 27
   - 3.2 Aardkundige aspecten 27
   - 3.3 Water 31
   - 3.4 Natuur 41
   - 3.5 Landschap 47
   - 3.6 Cultuurhistorie & archeologie 52
   - 3.7 Verkeer 57
   - 3.8 Bedrijvigheid 60
   - 3.9 Landbouw 64
   - 3.10 Wonen 65
   - 3.11 Recreatie 68
   - 3.12 Milieuaspecten 70
     - 3.12.1 Geluid 70
     - 3.12.2 Externe veiligheid 72
     - 3.12.3 Luchtkwaliteit 74
     - 3.12.4 Geur 76
     - 3.12.5 Ruimtelijke belemmeringen 78
     - 3.12.6 Milieuzonering 79

4. BESCHRIJVING VAN ALTERNATIEVEN 81
4.1 Inleiding 81
4.2 Model Nul 81
4.3 Model Noord 83
4.3.1 Belangrijkste kenmerken model Noord op een rij 83
4.3.2 Beschrijving model Noord 83
4.3.3 Beschrijving overig deel plangebied 85
4.4 Model Mid-west 85
4.4.1 Belangrijkste kenmerken model Mid-west op een rij 85
4.4.2 Beschrijving model Mid-west 87
4.4.3 Beschrijving overig deel plangebied 87

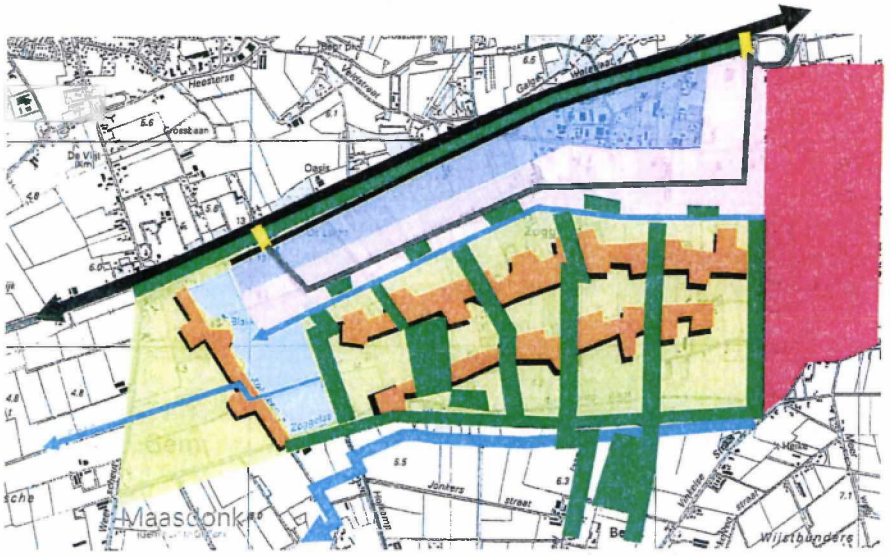
5. EFFECTBESCHRIJVING, BEOORDELING ALTERNATIEVEN 89
5.1 Inleiding 89
5.2 Integrale vergelijking en beoordeling 90
5.2.1 Ingevuld waarderingskader 90
5.2.2 Conclusies 90
5.3 Aardkundige aspecten 91
5.3.1 Inleiding 91
5.3.2 Effectbeoordeling 92
5.3.3 Toelichting 92
5.4 Water 93
5.4.1 Inleiding 93
5.4.2 Effectbeoordeling 93
5.4.3 Toelichting 94
5.5 Natuur 100
5.5.1 Inleiding 100
5.5.2 Effectbeoordeling 101
5.5.3 Toelichting 101
5.6 Landschap 102
5.6.1 Inleiding 102
5.6.2 Effectbeoordeling 102
5.6.3 Toelichting 103
5.7 Cultuurhistorie en archeologie 104
5.7.1 Inleiding 104
5.7.2 Effectbeoordeling 104
5.7.3 Toelichting 105
5.8 Verkeer 106
5.8.1 Inleiding 106
5.8.2 Effectbeoordeling 106
5.8.3 Toelichting 106
5.9 Bedrijvigheid 109

5.9.1 Inleiding 109
5.9.2 Effectbeoordeling 109
5.9.3 Toelichting 110
5.10 Landbouw 111
5.10.1 Inleiding 111
5.10.2 Effectbeoordeling 111
5.10.3 Toelichting 111
5.11 Wonen 112
5.11.1 Inleiding 112
5.11.2 Effectbeoordeling 112
5.11.3 Toelichting 112
5.12 Recreatie 113
5.12.1 Inleiding 113
5.12.2 Effectbeoordeling 113
5.12.3 Toelichting 113
5.13 Milieuaspecten 114
5.13.1 Inleiding 114
5.13.2 Effectbeoordeling 115
5.13.3 Toelichting 115

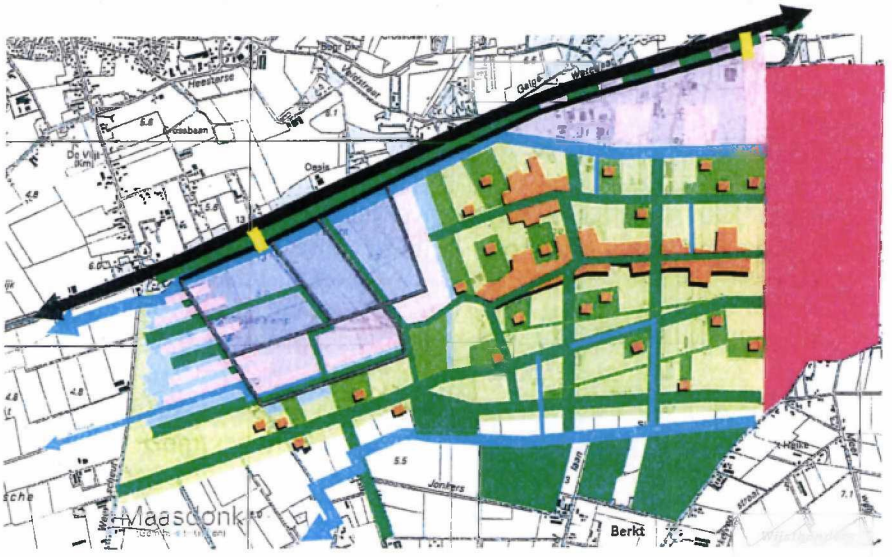
6. MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN 123
6.1 Inleiding 123
6.2 Bodem en water 123
6.3 Natuur en landschap 123
6.4 Overige aspecten 124

7. AANZET EVALUATIEPROGRAMMA 125
7.1 Inleiding 125
7.2 Bodem en water 125
7.3 Natuur en landschap 125
7.4 Verkeer 126
7.5 Bedrijvigheid 126
7.6 Landbouw 126
7.7 Wonen en recreatie 126
7.8 Milieuaspecten 127

BIJLAGE: REKENRESULTATEN LUCHTKWALITEIT



Kaart A: model Noord
(voor de legenda: zie hoofdstuk 4)



Kaart B: model Mid-west
(voor de legenda: zie hoofdstuk 4)

SAMENVATTING

Het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West valt onder de werking van de Europese richtlijn voor de Strategische Milieubeoordeling. Daarom is dit rapport opgesteld. Het biedt inzicht in de effecten van de modellen die in het Structuurplan opgenomen zijn. Het vergelijkt de modellen met elkaar en met de nuloptie: de bestaande situatie in combinatie met autonome ontwikkelingen.

De modellen in dit rapport zijn het resultaat van het planvormingsproces voor het Structuurplan. Daarin is een hele serie ontwikkelingsmodellen aan de orde geweest. Vele daarvan zijn om uiteenlopende redenen en in diverse stadia van de planvorming afgevallen. De verantwoording daarvoor is in het Structuurplan opgenomen.

Er zijn twee modellen overgebleven. Beide omvatten een ongeveer even groot oppervlak, maar verschillen qua ruimtelijke structuur:

- Model Noord (kaart A). Hierin is de koppeling met het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern Heesch, gemaximaliseerd. Het is langgerekt van vorm in oost-westelijke richting, en zo dicht mogelijk tegen de A59 aangelegd. Daardoor ligt het zo veel mogelijk in de hinderzone van de A59. Aan de zuidzijde wordt een geleidelijke overgang naar het overige plangebied gerealiseerd door de combinatie van kleinschaliger bedrijvigheid, groen en water. In dit model verdwijnt de buurtschap Achterste Groes. Het overgrote deel van de oppervlakte voor bedrijven wordt op het grondgebied van Bernheze gerealiseerd;
- Model Mid-west (kaart B). Hierin zijn de schaal van het plangebied en het behoud van de buurtschappen Achterse Groes en Zoggel de voornaamste leidraad geweest voor de gekozen ruimtelijke structuur. Lengte en breedte liggen dichter bij elkaar dan in het model Noord, zodat een compacter bedrijventerrein het resultaat zou zijn. De randen zijn robuust, zorgen voor een heldere afbakening en voorkomen een min of meer automatische verdere groei van het terrein op de langere termijn. In dit model verdwijnt de Koksteeg gedeeltelijk. Het bedrijventerrein wordt gesitueerd rond de gemeentegrens van Bernheze en Maasdonk, die beide een ongeveer even groot deel van het terrein op hun grondgebied krijgen.

In het proces van tot stand brengen van het Structuurplan bleek het noodzakelijk onderscheid te maken tussen twee ontsluitingsvarianten per model:

- Variant A: een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een nieuwe aansluiting op de A59;
- Variant P: een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een doorgetrokken parallelweg naar Nuland.

Zo resulteerden vier alternatieven: Noord A, Noord P, Mid-west A en Mid-west P. Daarnaast is het nulalternatief (de huidige situatie plus autonome ontwikkelingen) opgenomen. Zij zijn beschreven en vergeleken op meer dan vijftig punten, die gecategoriseerd zijn in 11 planvormingsaspecten. Het resultaat staat in onderstaande tabel:

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

* Zie paragraaf 5.5 voor nadere uitleg.

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

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

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

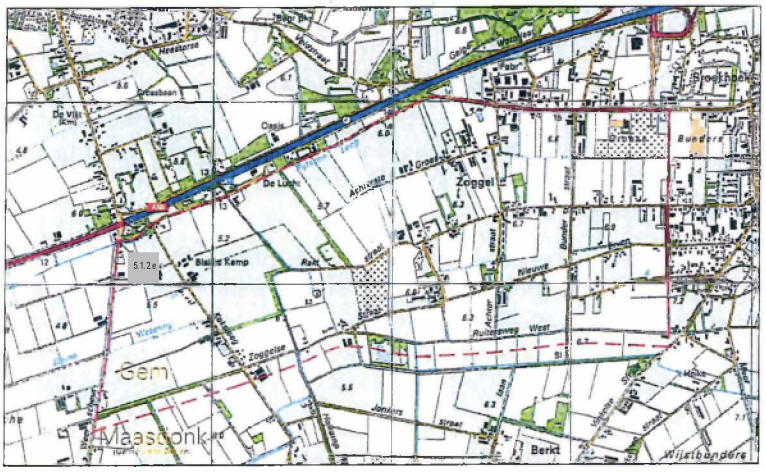
Blijft over de vraag op welke manier de realisatie van een dergelijk bedrijventerrein het gunstigst scoort op het totaal van alle milieuaspecten. Dat betekent concreet een vergelijking tussen de ontwikkelingsmodellen onderling. Omdat expliciete weging van de aspecten (en dus de scores) ondoenlijk is,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

1. Wanneer alle planaspecten even zwaar wegen komt model Mid-west met een eigen aansluiting (ter hoogte van De Lucht) het meest gunstig uit de vergelijking. Alle overige modellen scoren op geen enkel punt beter dan model Mid-west A, en dat model zelf scoort nergens slechter dan de overige modellen.

2. Wanneer extreem positieve en extreem negatieve scores belangrijke overwegingen pro respectievelijk contra een model zijn, leidt dit tot dezelfde voorkeur: model Mid-west A. Als enige scoort dit model op geen enkel aspect zeer negatief. De enige score "zeer positief" deelt dit model met Mid-west P, dat op het geheel van de andere aspecten overduidelijk lager scoort: vijf van de tien overblijvende aspecten.



Kaart 1.0: zoekgebied Streekplan



Kaart 1.1: plangebied

1. STRATEGISCHE MILIEUBEOORDELING

1.1 Aanleiding en doel

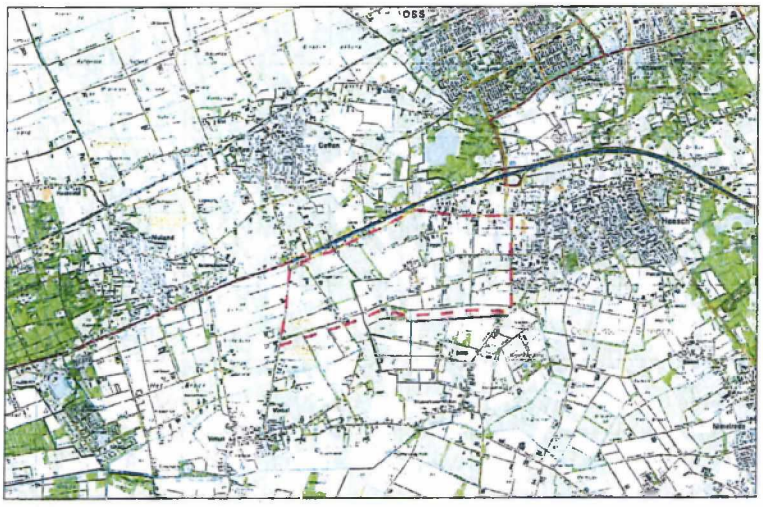
De gemeenten Bernheze, Maasdonk 's-Hertogenbosch en Oss, hebben gezamenlijk een Structuurplan laten opstellen voor het nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein Heesch-West. Opdrachtgever is de Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost, waarin de bestuurlijke portefeuillehouders van de vier gemeenten zijn vertegenwoordigd. De gemeenten Maasdonk en Bernheze zijn het bevoegd gezag.

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's in de Lidstaten van de EU te worden toegepast. In Nederland wordt deze richtlijn aangeduid als richtlijn voor de Strategische Milieubeoordeling (richtlijn SMB).

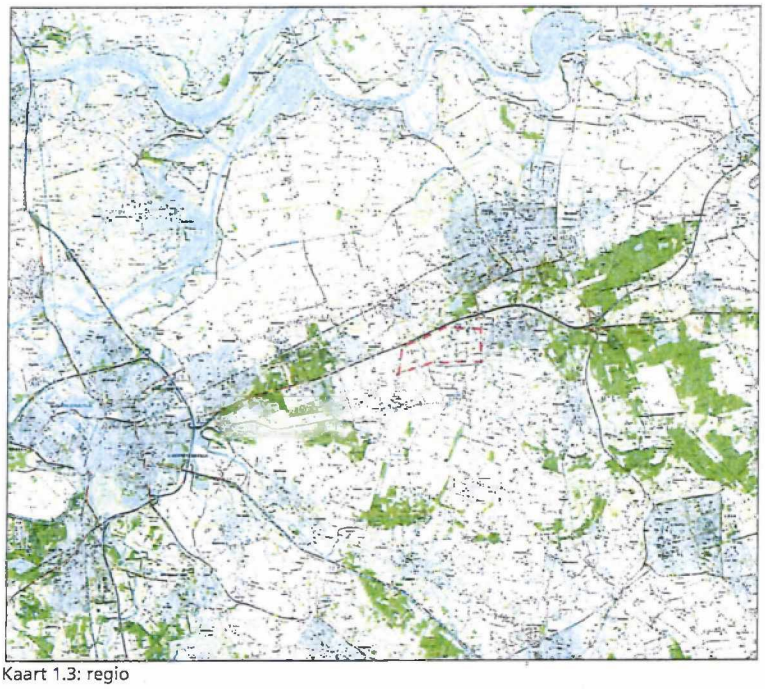
De *doelstelling* van de richtlijn SMB omvat het waarborgen van een hoog milieubeschermingsniveau en beoogt tevens een bijdrage te leveren aan de integratie van milieuoverwegingen in de fase van voorbereiding en vaststelling van 'kaderstellende plannen', met het oog op een duurzame ontwikkeling. Met de komst van deze richtlijn SMB wordt de leemte die het Besluit milieu-effectrapportage 1994 laat in de eerste stadia van besluitvorming ingevuld: een milieu-effectrapport (MER) wordt vaak pas opgesteld in een fase waarin een aantal belangrijke, Strategische keuzes (bijvoorbeeld het locatievraagstuk) al zijn gemaakt. Een SMB-rapport moet de milieuafwegingen die vooraf gaan aan de fase van uitwerking (te weten: de fase waarin een eventueel noodzakelijk MER of m.e.r.-beoordeling wordt opgesteld) expliciet maken en voor inspraak openstellen.

Meer gedetailleerd omschreven ziet de richtlijn SMB op het betrekken van de milieueffecten van de uitvoering van een plan in de besluitvorming en het verschaffen van een consistent kader aan ondernemingen waarbinnen zij kunnen handelen. De richtlijn SMB ziet onder meer op plannen en programma's die niet strikt en volledige bindende afspraken verankeren, maar niettemin 'de toon zetten' voor latere m.e.r.(-beoordelings)plichtige projecten. Die plannen moeten worden voorzien van een milieubeoordeling in de vorm van een milieurapport (SMB).

De Europese richtlijn is nog niet in de Nederlandse wetgeving vertaald. Zolang dit het geval is, zullen overheden op basis van de richtlijn moeten beoordelen of een milieurapport vereist is voor een plan.



Kaart 1.2: plangebied en omgeving



Kaart 1.3: regio

In het Streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van 125 hectare bruto (kaart 1.0). Dit gebied met als uiterste westgrens de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen, is aangeduid als transformatiegebied[1].

Om de ontwikkeling van dit terrein mogelijk te maken hebben de vier betrokken gemeenten onder andere een intentieovereenkomst afgesloten en is door Bernheze en Maasdonk voorkeursrecht gevestigd en gestart met verwerving van gronden.

De aanleiding voor het opstellen van het Structuurplan, en het tegelijkertijd laten uitvoeren van een Strategische Milieubeoordeling, is het geven van invulling aan de wens van de gemeenten Bernheze en Maasdonk en van de provincie Noord-Brabant om voor het plangebied een strategische visie op te stellen. Deze visie moet op structuurniveau de kaders stellen voor een nieuw bestemmingsplan. Tevens kan het Structuurplan worden benut voor de bestendiging van het door Maasdonk en Bernheze gevestigde voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Het doel van deze Strategische Milieubeoordeling is het laten zien wat de milieueffecten zijn van de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein van 125 hectare bruto in het plangebied zoals dat is aangegeven op kaart 1.1. De westkant van het plangebied wordt begrensd door de Weerscheut, de oostkant door de Kruishoekstraat, de noordkant door de Bosschebaan en de zuidkant volgt de grens de plankaart van de stedelijke regio Waalboss (de gegraven Vinkelse Loop). Het plangebied heeft een totale omvang van circa 380 hectare.

1.2 Afbakening

De afbakening van de reikwijdte en detailniveau van deze Strategische Milieubeoordeling heeft plaatsgevonden in een Milieunotitie van 13 april 2005[2].

Voor het bepalen van het detailniveau en de reikwijdte van het Structuurplan en het milieurapport is het belangrijk te weten welke (milieu-)informatie relevant is om de te maken keuzes te ondersteunen. Niet alle informatie hoeft in deze fase van het planproces relevant te zijn of onderzocht te worden. Het Structuurplan en de bijbehorende Strategische Milieubeoordeling vormen de opmaat voor vervolgactiviteiten die later hun eigen procedures gaan doorlopen, waaraan opnieuw onderzoek te pas komt.

---

[1] De huidige op de plankaart aangegeven grens ligt op de Koksteeg. Eventueel kan de provincie deze grens in westelijke richting verschuiven zonder dat herziening van het uitwerkingsplan noodzakelijk is.
[2] Milieunotitie, Regionaal Bedrijventerrein 5.1.2.e 13 april 2005

Schaalniveaus

Bij het beschrijven van de aspecten en de effecten van de verschillende modellen wordt onderscheid gemaakt in **schaalniveaus**. Het onderscheiden van verschillende schaalniveaus is noodzakelijk omdat ruimtelijke veranderingen, op het laagste niveau andere effecten te weeg brengen dan op een hoger schaalniveau. Er is gekozen voor de volgende drie schaalniveaus (zie kaarten 1.1, 1.2 en 1.3 in dit rapport) (zie ook kaart 0.1 en 0.2 in de kaartenbijlage):

1. het plangebied, dit is het gebied waar de fysieke ingrepen plaatsvinden;
2. het plangebied en zijn omgeving: dit is het gebied dat in de directe invloedsfeer ligt van het plangebied;
3. de regio waarvan het plangebied deel uitmaakt: Waalboss-Oost.

Waarderingskader

Per planvormingsaspect is een waarderingskader ontwikkeld dat in zijn eerste aanzet is ontleend aan de 'Handreiking Inventarisatie en waardering van LNC-aspecten' van de Technische Adviescommissie Waterkeringen (1994). De methode die destijds in wetenschappelijke kring als zeer werkbaar werd beschouwd is in de loop der jaren verder uitgebreid en verfijnd. In de in dit hoofdstuk opgenomen tabel zijn de criteria terug te vinden.

De gemeenten hebben gezamenlijk een Ambitiematrix voor de Duurzame Ontwikkeling van Heesch-West opgesteld. Hierin is ingegaan op het gewenste duurzaamheidsniveau met betrekking tot aspecten als segmentering en zonering, (intensief en meervoudig) ruimtegebruik, duurzame energieopwekking, duurzaam watersysteem, duurzaam bouwen en gezamenlijke voorzieningen. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het programma van eisen voor het ontwerp. Omdat de invulling van deze aspecten vooral op inrichtingsniveau spelen zullen de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling in het inrichtingsMER, dat opgesteld wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure, nader bekeken en beoordeeld worden.

Tabel : Waarderingskader

Ruimtelijke planvormingsaspecten	Criteria	Schaalniveau
1. Aardkundige aspecten: (geologie,) geomorfologie en bodem		
Geomorfologie	Kenmerkendheid Zeldzaamheid Afleesbaarheid Samenhang Gaafheid	Omgeving Plangebied
Bodem	Kenmerkendheid Zeldzaamheid Gaafheid	Omgeving Plangebied
2. Water: oppervlaktewater en grondwater		
Oppervlaktewater	Natuurlijkheid van het systeem Het afwaterings- en conserveringsvermogen Effect op de omgeving De waterkwaliteit	Regio Omgeving Plangebied
Grondwater	Natuurlijkheid van het systeem Effect op de omgeving De grondwaterkwaliteit	Regio Omgeving Plangebied
Riolering	Menging met het oppervlaktewatersysteem en/of het grondwatersysteem Mogelijkheden tot overstap naar duurzaam rioolsysteem	Omgeving Plangebied
3. Natuur		
Natuur	Kenmerkendheid Natuurlijkheid Zeldzaamheid Diversiteit Kansrijkheid Vervangbaarheid	Regio Omgeving Plangebied
Flora en fauna	Toetsing aan Natuurbeschermingswet- en regelgeving	Plangebied
4. Landschap		
Structuur	Afleesbaarheid van het natuurlijk systeem Samenhang tussen vorm en functie Afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis Visuele samenhang	Regio Omgeving Plangebied

Ruimtelijke planvormingsaspecten	Criteria	Schaalniveau
5. Cultuurhistorie & Archeologie		
Cultuurhistorie	Kenmerkendheid Zeldzaamheid Gaafheid Samenhang Afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis Symboliek	Regio Omgeving Plangebied
Archeologie	Aantasting archeologische waarden	Plangebied

Functionele planvormingsaspecten	Criteria	Schaalniveau
6. Verkeer		
Autoverkeer	Verkeersafwikkeling (goederen en personen) Logische en heldere routestructuur Kwaliteit parkeeroplossingen	Omgeving Plangebied
Fietsverkeer	Logische en heldere routestructuur	Omgeving Plangebied
Openbaar vervoer	Gebruikspotentie	Omgeving Plangebied
Verkeersveiligheid	Ongevalsrisico	Omgeving Plangebied
7. Bedrijvigheid: regionaal en lokaal		
Grootschalige bedrijven	Voldoende bedrijventerrein	Regio Omgeving Plangebied
Kleinschalige bedrijven	Voldoende bedrijventerrein	Regio Omgeving Plangebied
8. Landbouw		
Landbouw	Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven	Omgeving Plangebied

Sociaal-maatschappelijke planvormingsaspecten	Criteria	Schaalniveau
9. Wonen		
Wonen	Mogelijkheden woningbouw Authenticiteit van de buurtschappen Belevingswaarde Maatschappelijke samenhang	Omgeving Plangebied
10. Recreatie		
Recreatie	Versnippering van recreatieve routes en uitloopgebieden Belevingswaarde van de recreatieve routes en uitloopgebieden	Omgeving Plangebied
11. Milieuaspecten		
Geluid	Geluidsbelasting van bedrijven, wegen en spoorverbindingen in relatie tot de aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen De aanwezigheid van gebieden met een specifieke hoge geluidskwaliteit (bijv. stiltegebieden)	Omgeving Plangebied
Externe veiligheid	Risico's voor externe veiligheid, toetsing aan plaatsgebonden risico en groepsrisico	Omgeving Plangebied
Luchtkwaliteit	Toetsing aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit	Omgeving Plangebied
Geur	Scheiding tussen geurproducerende bedrijven en stankgevoelige objecten	Omgeving Plangebied

1.3 Proces

1.3.1 Stappen om tot een milieurapport te komen

Om te komen tot een milieurapport (=SMB) moet een aantal stappen verplicht worden doorlopen. Het gaat hierbij om de bepalingen uit de Europese richtlijn die een rechtstreekse werking kunnen hebben. Minimaal verplicht zijn:

1. consultatie van betrokken bestuursorganen over de inhoud (reikwijdte en detailniveau) van het op te stellen milieurapport (SMB);
2. het opstellen van een milieurapport (SMB), conform de inhoudseisen van de Europese richtlijn;
3. inspraak over het milieurapport (SMB).

Voor de consultatie van stap 1 zijn de volgende bestuursorganen betrokken:

- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
- Burgemeester en wethouders van Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss;
- Waterschapsbestuur van Aa en Maas;

Verder is de Commissie voor de milieueffectrapportage gevraagd te reageren[3]. Het secretariaat heeft hierop een informele reactie gegeven.

De reacties van de bestuursorganen zullen tezamen met de inspraakreacties worden meegenomen bij de vertaalslag van de concept Strategische Milieubeoordeling naar de Strategische Milieubeoordeling.

1.3.2 Keuze van de modellen en varianten

Stappen in het proces

Het opstellen van een Structuurplan en een Strategische Milieubeoordeling gaan hand in hand. Het proces wordt begeleid door een intergemeentelijke werkgroep met vertegenwoordigers uit de vier hierboven genoemde gemeenten. Een gebiedsanalyse en al bestaande beleidsrapporten hebben onder andere als input gediend voor een tweetal breed opgezette workshops[4]. Aan deze workshop hebben ook het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant (ambtelijk) deelgenomen.

Modelontwikkeling

Tijdens en naar aanleiding van deze workshops zijn tal van (grove) modellen ontwikkeld die bij nadere analyse tot vijf mogelijke ontwikkelingsmodellen hebben geleid: Uit elkaar, Oost, West, Noord en Midden. Deze modellen hebben als basis gediend voor de discussie met de raadscommissies van Maasdonk en Bernheze[5], alsmede met de stuurgroep, de colleges van B&W en de klankbordgroep (een brede vertegenwoordiging van belanghebbendenorganisaties). Ook heeft een speciale bewonersavond[6] plaatsgevonden en heeft de stuurgroep overleg gehad met gedeputeerden van de provincie Noord-Brabant[7]. De discussies en overwegingen die in deze vergaderingen naar voren zijn gebracht zijn meegenomen bij het aanpassen van de modellen en bij de besluitvorming over het voorkeursmodel door de stuurgroep.

Uiteindelijk bleven twee realistische modellen over: model Noord en een combinatie van model Midden en model West: model Mid-west. Voor de motivering en de afwegingen die hierbij een rol hebben gespeeld wordt verwezen naar het Structuur-

---

3 Niet verplicht.
4 Deze hebben plaatsgevonden op 7 en op 27 april 2005.
5 Deze hebben in Bernheze plaatsgevonden op 12 april en 9 mei en in Maasdonk op 13 april en 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.
6 Deze heeft plaatsgevonden op 18 april 2005.
7 Dit overleg heeft plaatsgevonden op 20 mei 2005.

plan. Deze twee modellen zijn verder uitgewerkt en vergeleken in deze Strategische Milieubeoordeling.

Keuze van de varianten binnen de modellen
Binnen beide modellen zijn twee varianten vergeleken, met elk een verschillende ontsluitingsstructuur. De keuze voor deze varianten gaat uit van de veronderstelling dat een bedrijventerrein met een omvang van 125 hectare bruto op twee plaatsen aan dient te haken aan het snelwegennet, wil het levensvatbaar zijn en op een goede manier ontsloten kunnen worden.

De varianten zijn een variant met een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een nieuwe afslag (variant A) en een variant met een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een doorgetrokken parallelweg naar Nuland (variant P). De effecten van beide varianten worden in deze Strategische Milieubeoordeling weergegeven. Bij de keuze voor een parallelweg over het bedrijventerrein Cereslaan naar de aansluiting Oss – Heesch is de uitkomst van berekeningen aangehouden die zijn uitgevoerd in het kader van een eerder opgestelde quick scan[8]. Die berekeningen geven aan dat de aanleg van een nieuwe parallelweg goedkoper is dan het opwaarderen van de Bossche Baan tot volwaardige ontsluitingsroute voor een regionaal bedrijventerrein.

Een alternatief zou kunnen zijn een 'eigen' afslag op de A59, alleen bedoeld voor verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein, zonder parallelweg(-en). In de Strategische Milieubeoordeling is dit alternatief niet verder onderzocht, ervan uitgaande dat de effecten minder negatief zullen zijn dan die van de twee varianten A en P. In het Structuurplan is aangegeven dat dit alternatief wel zal worden onderzocht bij de nadere financiële uitwerking van het voorkeursmodel, aangezien een beperktere ontsluitingsstructuur gunstige financiële consequenties kan hebben.

1.3.3 Samenhang Structuurplan en Strategische Milieubeoordeling

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's in de Lidstaten van de EU te worden toegepast. In Nederland wordt deze richtlijn aangeduid als richtlijn voor de Strategische Milieubeoordeling (SMB). De Europese Richtlijn is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport.

Omdat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein negatieve milieueffecten kan hebben en om deze milieueffecten vroegtijdig in beeld te brengen, heeft de voorliggende Strategische Milieubeoordeling plaatsgevonden. Deze Strategische

[8] Daterend van mei 2004.

Milieubeoordeling ligt aan de basis van het Structuurplan[9]. In deze Strategische Milieubeoordeling is een analyse van de huidige situatie en een beschrijving en waardering van zowel het tijdens het traject opgestelde model Noord als model Mid-west opgenomen. In het Structuurplan is alleen het voorkeursmodel Mid-west nader uitgewerkt.

1.3.4 Resultaten van vooroverleg en inspraak

Het Voorontwerp Structuurplan en de bijbehorende Strategische Milieubeoordeling zijn voor vooroverleg toegezonden aan de Commissie voor de Milieueffectrapportage en alle andere daarvoor in aanmerking komende bestuursorganen. Ook hebben de stukken ter inzage gelegen en zijn er twee inspraakavonden geweest. De resultaten zijn nader beschreven in hoofdstuk 9 van het Ontwerp Structuurplan.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is besloten de Strategische Milieubeoordeling op een aantal punten aan te passen. Zo is een nieuw hoofdstuk toegevoegd (hoofdstuk 2) waarin de regionale behoefteraming en de locatiekeuze voor het plangebied nader worden toegelicht. Verder is de beoordeling van de planvormingsaspecten luchtkwaliteit en water aangescherpt.

Voor een aantal vragen en opmerkingen wordt verwezen naar vervolgfasen in het planproces. De SMB is gekoppeld aan het besluit over het Structuurplan, dat de hoofdlijnen voor de nieuwe invulling van het plangebied beschrijft. Het Structuurplan dient als basis voor verdere uitwerkingen. Te denken valt aan een juridisch-planologische uitwerking in een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige uitwerking in een inrichtings- dan wel verkavelingsplan, inrichtingsmaatregelen op het gebied van ontsluiting, groen en water, uitgiftebeleid, grondexploitatie en verwerving.

De gemeenten zijn voornemens een positief m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen en het bestemmingsplan te voorzien van een op de inrichting gericht milieueffectrapport (inrichtingsMER). Hierin zullen in ieder geval de volgende punten worden meegenomen:

- de mogelijkheden om met een gerichte fasering de bestaande en potentiële waarden zo goed mogelijk te behouden dan wel te ontwikkelen;
- de maatregelen die getroffen worden om een 'af-karakter' te waarborgen van iedere fase in de ontwikkeling;
- verkeersprognoses voor 2015 en 2020 (i.c. bij een volledige invulling van het terrein), waarbij de verkeerseffecten van het bedrijventerrein worden verdisconteerd en op basis daarvan op kaart de contouren voor geluid en luchtkwaliteit worden gepresenteerd;

[9] Voorontwerp Structuurplan, rapportnummer 141X00283.018755_1_2.

- de consequenties van de extra verkeersbewegingen tijdens het maatgevend (spits)uur op de doorstroming op de A59, op de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en de wegen in het invloedsgebied;
- de op te nemen mitigerende maatregelen om waterneutraal te kunnen bouwen;
- de maatregelen die worden getroffen om aantasting van de landschapsecologische zone te voorkomen;
- de verschillende wijzen waarop de wateropgave (eigen en regionaal) gecombineerd kunnen worden met de rode functie en de ontwikkeling van ecologische / landschappelijke waarden (robuuste randen en groenstructuren en watergangen die van belang zijn voor het behoud van de vispopulatie)
- de maatregelen die worden getroffen ter voorkoming van vervuiling van bodem en oppervlaktewater.

1.4 Leeswijzer

Milieurapport
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de regionale behoefteraming en de keuze voor de locatie ten westen van Heesch. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie per planvormingaspect en de autonome ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 vindt een beschrijving plaats van model Nul en de ontwikkelingsmodellen Noord en Mid-west. In hoofdstuk 5 worden de effecten van model Nul, model Noord en model Mid-west beschreven en beoordeeld. In hoofdstuk 6 zijn mitigerende en compenserende maatregelen terug te vinden. Hoofdstuk 7 geeft een aanzet voor een evaluatieprogramma.

Kaartenbijlage
In de kaartenbijlage zijn de kaarten opgenomen die voor het Structuurplan en deze SMB zijn gebruikt. Wanneer er in dit milieurapport verwezen wordt naar een kaart wordt verwezen naar deze kaartenbijlage. In dit milieurapport zijn wel kaarten van de modellen opgenomen.

2. BEHOEFTERAMING EN LOCATIEKEUZE

2.1 Inleiding

De programmatische en ruimtelijke eisen die ten grondslag liggen aan het structuurplan voor het regionale bedrijventerrein Heesch-West, en dus ook aan de strategische milieubeoordeling, zijn afkomstig uit het Uitwerkingsplan Waalboss. Het Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Waalboss vormt een duurzame ruimtelijke ontwikkelingsstrategie die door de samenwerkende gemeenten is opgesteld als kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingsstrategie gaat uit van twee onafhankelijke componenten: een programma en een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS). De confrontatie van het programma met het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld heeft geresulteerd in het regionaal ontwerp.

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de regionale behoefteraming, de daaruit volgende planningsopgave voor bedrijventerreinen en het programma voor Heesch-West. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het ruimtelijk afwegingskader dat is gehanteerd voor de locatiekeuze.

2.2 Behoefte aan bedrijventerrein in de regio Waalboss

Behoefteraming
Belangrijk uitgangspunt voor het 'programma werken' is dat de werkgelegenheid in een regio gebaat is bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor reeds gevestigde bedrijven en een goed vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven. De ontwikkelingsmogelijkheden en het (regionale) vestigingsklimaat worden voor een belangrijk deel bepaald door de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerrein. Aandachtspunt hierbij is dat elk bedrijf zijn eigen voorkeur voor een bepaalde vestigingsplaats heeft. Voldoende aanbod aan bedrijventerrein betekent dan ook niet alleen dat er kwantitatief voldoende bedrijfskavels beschikbaar moeten zijn, maar ook dat er voldoende gedifferentieerd (kwalitatief) aanbod moet zijn om in te kunnen spelen op de (toekomstige) behoefte van het bedrijfsleven.

In het proces dat heeft geleid tot het Uitwerkingsplan Waalboss hebben de gemeenten en de provincie gezamenlijk een behoefteraming opgesteld[10]. Deze raming is opgesteld conform de landelijke praktijk. De basis hiervoor vormen de economische groeiscenario's van het CPB die vertaald zijn in hectares, waarbij rekening is gehouden met specifieke regionale omstandigheden zoals de sectorstructuur, gerealiseerde uitgifte in het verleden en herstructureringsopgave. Een behoefteraming is na-

[10] Programma Werken, Stedelijke Regio Waalboss, 15 november 2002.

drukkelijk een momentopname, die in de loop van de tijd kan wijzigen. Of en waar deze wijzigingen optreden, kan echter op voorhand niet worden aangegeven. De ontwikkeling van een bedrijventerrein duurt gemiddeld acht jaar. Deze lange doorlooptijd vergroot de kans op aanpassingen in de behoefteraming. De ervaringen met bovenbeschreven ramingen zijn echter goed. Het blijkt bijvoorbeeld dat in 10 jaar zowel hoge als lage uitgiften voorkomen zodat de totale behoefte uiteindelijk klopt. Terugkijkend naar de laatste 30 jaar zat de raming er nooit meer dan 10% naast.

Planningsopgave

De behoefteraming is in het uitwerkingsplan vertaald in een totale planningsopgave voor de stedelijke regio Waalboss van 290 hectare bruto tot 2015 en nog eens 250 hectare bruto van 2015 tot 2020[11]. Hierbij zijn ook uitspraken gedaan over segmentering van de nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en over de planning van het te realiseren aanbod. In het uitwerkingsplan is vervolgens een inventarisatie gemaakt naar de locaties waar deze ruimtelijk opgave voor bedrijventerreinen een plek zou kunnen vinden. Hierbij is rekening gehouden met de kwaliteit van de locaties, bijvoorbeeld omvang, ligging en bereikbaarheid, en met de werkgelegenheidsaccenten die de verschillende kernen in de stedelijke regio hebben.

Zo worden de beschikbare locaties in het stedelijke gebied van 's-Hertogenbosch ontwikkeld als hoogwaardige bedrijfslocaties ten behoeve van financiële instellingen, kennisintensieve bedrijven, groothandel en zakelijke dienstverlening. Het gaat hierbij met name om bedrijventerrein Kloosterstraat (op termijn 100 hectare bruto) en, na 2015, om de landgoederenzone ten oosten van Rosmalen (15 hectare bruto) en de Brand II (15 hectare bruto).

De segmenten 'logistiek' en 'gemengd' worden vooral in de 'flanken' van de regio Waalboss geaccommodeerd. In de oostflank waarin de gemeenten Oss, Bernheze en Maasdonk zich bevinden, ligt de nadruk op de industrie (farmacie, medische technologie, voeding- en genotmiddelen), op vervoer en communicatie. In dit gebied is Heesch-West als belangrijkste ontwikkelingslocatie aangewezen (op termijn circa 125 hectare bruto). Andere nieuwe locaties zijn De Geer Noordoost (25 hectare bruto) en een noordwestelijke uitbreiding van Vorstengrafdonk (10 hectare bruto). 5.1.2.e- de uitbreidingen zijn voorzien na 2015.

5.1.2.e Heesch-West

De voorgestelde segmentering binnen de regio Waalboss betekent dat het regionaal bedrijventerrein Heesch-West deels wordt ontwikkeld als logistiek terrein (circa 1/3) en deels als gemengd terrein (circa 2/3). Omdat het een regionaal bedrijventerrein betreft wordt uitgegaan van relatief grote kavels (van 1.000 tot groter dan 10.000

[11] Hierbij is de restcapaciteit op bestaande bedrijventerreinen of in harde plannen onder andere op Vorstengrafdonk en De Geer Zuid-Oost reeds van de totale geraamde behoefte afgetrokken.

vierkante meter). De toegestane milieucategorieën zijn vooral 3 en 4 en milieucategorie 2, voor zover het activiteiten betreft die niet in een woonomgeving passen. Heesch-West is niet bedoeld voor de opvang van zware bedrijven (milieucategorie 5), dat is in de oostflank voorzien op bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss. Bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, detailhandel en tuincentra worden niet toegelaten.

Om optimaal te kunnen inspelen op de vraag uit de markt wordt gestreefd naar een gefaseerde planontwikkeling. Bij de aanleg en ontwikkeling van het bedrijventerrein moet daarom elke fase die wordt onderscheiden kunnen worden ingericht en functioneren als een eindfase.

2.3 Locatieafwegingen in de regio Waalboss

Lagenbenadering
In het Streekplan is meer aandacht voor de onderste lagen om ruimtelijke keuzen te onderbouwen, als een van de leidende principes opgenomen. Het watersysteem is een belangrijk onderdeel van de onderste laag in de gebruikte methode van de lagenbenadering. Het Integraal Hydrologisch Streefbeeld (IHS), opgesteld in samenwerking tussen de waterschappen en de provincie, heeft als basis gediend voor de afweging hoe om te gaan met wateraspecten in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS).

In het Uitwerkingsplan is het zogenoemde landschappelijk raamwerk ontwikkeld. Hierbij zijn de elementen van onderste lagen zoals de Geomorfologie, het Watersysteem en de Groene Hoofdstructuur geïntegreerd. Water heeft met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling in hoofdlijnen uitwerking gekregen door het opnemen van gebieden in dit landschappelijk raamwerk. Het gaat met name om de potentieel natte gebieden, de grondwaterbeschermingsgebieden, zoekgebieden voor regionale waterberging en reserveringsgebieden voor rivierverruiming. Verder is als uitgangspunt opgenomen dat ongewenste waterhuishoudkundige effecten op het gebied van veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging zoveel mogelijk moeten worden voorkomen en dat waar nodig maatregelen getroffen moeten worden voor mitigatie en compensatie.

Op deze wijze heeft water mede de locatiekeuze van de verstedelijking gestuurd. Binnen het landschappelijk raamwerk is verstedelijking in principe uitgesloten. Soms heeft de globale, integrale afweging in het kader van het structuurbeeld geleid tot een minder optimale keuze vanuit het aspect water. In die gevallen is per deelgebied gemotiveerd hoe de waterhuishoudkundige aspecten globaal doorwerken op de locaties waar transformatie naar een stedelijke functie op termijn afweegbaar is

en hoe in hoofdlijnen invulling gegeven moet worden aan mitigatie en compensatie.

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Waalboss
In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor Waalboss is ruimtelijke kwaliteit, in overeenstemming met de drie lagen van de lagenbenadering, integraal benaderd. Hierbij is geen hiërarchische benadering gevolgd, maar heeft vooral het streven naar ruimtelijke samenhang tussen de verschillende lagen een belangrijke rol gespeeld. Deze samenhang is met name herkenbaar in het landschap, waarin de geomorfologische kenmerken, het watersysteem, infrastructuur en occupatiepatronen samenkomen in bepaalde stedelijke en landschappelijke structuren. Ook bij het afwegen van de locaties voor de opvang van de behoefte aan bedrijventerreinen is het streven naar samenhang leidend geweest.

De bestaande en aan te leggen infrastructuur biedt belangrijke aanknopingspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss. De A59, thans geheel opgekrikt tot autosnelweg, doorkruist Waalboss van west naar oost. Ter hoogte van 's-Hertogenbosch is de A2 de verbindende snelwegschakel tussen het westelijke en het oostelijke deel van de A59. In de oostflank wordt de A50 aangelegd, een nieuwe snelweg van Oss naar Eindhoven. De inschatting is dat de totale snelwegcapaciteit door deze aanpassingen ruim voldoende is om de ontwikkeling van de oostelijke flank van Waalboss op te vangen.

Locatieafweging voor verstedelijking
Bij de afweging van locaties in de oostflank is het volgende geconstateerd:

Het gebied *ten oosten van Rosmalen* tot aan Nuland staat onder grote druk van verstedelijking, vanwege de nabijheid van de stad 's-Hertogenbosch en de goede bereikbaarheid vanaf de A59. De aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden en het beschermingsregime voor de waterwinning maken een grootschalige verstedelijking onmogelijk. De grondwaterrelatie tussen de bosgebieden en de Nulandsche Heide moet in stand worden gehouden. Verder kenmerkt het gebied ten oosten van Rosmalen zich door een bosrijke omgeving afgewisseld met open delen en grenst de zuidelijke rand van de zone aan de gegraven Groote Weterlng. De gehele zone is een belangrijk stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch en Rosmalen.

De open ruimte ten zuiden van de afslag Autotron is geschikt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in landgoederensfeer met een hoogwaardig karakter ('rood-met-groen principe'). De 25- en 100-jaars beschermingszone van de zeer kwetsbare waterwinning Nuland beperken de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het totale terrein. De gronden in de 25 jaarszone zijn uitgesloten voor verstedelijking. De aanvaardbaarheid binnen de zone tussen de 25 en de 100 jaarszone is afhankelijk van de afweging conform het daarvoor geldende streekplanbeleid. De

gronden gelegen buiten de beschermingszones kunnen wel worden ontwikkeld. De invulling is voorzien voor de periode na 2015.

De *kern Nuland* is grotendeels gelegen binnen de 25-jaars beschermingszone van het waterwingebied. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn daardoor niet mogelijk. De mogelijkheden voor intensivering van het bestaand stedelijk gebied worden getoetst aan de voorwaarden die gelden voor de 25-jaarszone.

De *landschapsecologische zone ter hoogte van Nuland en Geffen* heeft een belangrijke landschappelijke en ruimtelijke betekenis voor de regio. Deze bestaat uit de waardevolle opeenvolging van drie verschillende cultuurlandschappen en de kenmerkende openheid. De landschapsecologische zone dient daarnaast als ruimtelijke buffer tussen Nuland en Geffen en is belangrijk om de openheid van voldoende schaal en maat te waarborgen langs de A59. Behalve ter versterking van de randen is er geen verstedelijking mogelijk in de landschapsecologische zone. Wel is er recreatie toegestaan mits deze de landschappelijke kenmerken, zoals de openheid, versterkt en een duidelijke relatie heeft met het cultuurlandschap. Voor de landbouwkundige functies in het gebied geldt dat zij de openheid zoals beschreven niet dienen aan te tasten. De landbouw is de drager van het buitengebied in de landschapsecologische zone.

De *kern Geffen* grenst aan de westzijde direct aan de landschapsecologische zone Nuland – Geffen. Ten behoeve van het behoud van de openheid in deze zone, wordt de dorpsrand van Geffen versterkt. De noordzijde van Geffen heeft een harde grens die wordt gevormd door de spoorlijn. Het bestaand stedelijk gebied wordt op kleinschalige wijze geïntensiveerd en de uitbreidingswijk de Verlengde Run wordt gerealiseerd.

Het *gebied tussen Geffen en Oss* is een belangrijke ruimtelijke buffer tussen beide kernen. Het bestaande kleinschalig dorpenlandschap, wordt versterkt. Dit gebeurt door het inpassen van recreatieve functies en beperkte woningbouw. Bestaande (landbouw) bedrijven worden verplaatst indien deze de ruimtelijke structuur verstoren. Stedelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de waardevolle structuur van het lint langs de Bergstraat en bij de Oude Baan. Verder dient de verstedelijking goed afgestemd te worden met andere ontwikkelingen in de oostflank zodat voldoende afwisseling tussen open ruimte en bebouwing langs de A59 behouden blijft;

Het *stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch* is één van de concentratieplekken van verstedelijking in de regio Waalboss. Het gebied ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven-Helmond, Uden-Veghel en Arnhem-Nijmegen. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit stedelijk gebied aanzienlijk. Er wordt gekozen om een forse opgave voor zowel wonen als werken hier een plek te geven.

Binnen dit gebied zijn de grootste bedrijventerreinen gelegen aan de N329 die loopt vanaf het knooppunt met de A50 en A59 tot aan de haven van Oss. De bedrijventerreinen langs deze zogenaamde 'Werkas' (Elzenburg / De Geer, Moleneind, Landweer, Danenhoef en Vorstengrafdonk) worden verder geïntensiveerd door inbreiding en herstructurering. Verder is gezocht naar plekken waar langs deze as ruimte is voor uitbreiding.

1. Hoewel het gebied ten noorden van bedrijventerrein De Geer deels is aangeduid als GHS landbouw, leefgebied kwetsbare soorten, is in het gebied ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein De Geer in potentie ruimte gevonden voor de ontwikkeling van circa 25 hectare bedrijventerrein. Deze uitbreiding is noodzakelijk om herstructurering op de bestaande terreinen Elzenburg en De Geer mogelijk te maken. Hierdoor kan ruimte worden gecreëerd voor de opvang van zware bedrijvigheid. Bovendien kunnen bedrijven met behoefte aan een water of spoorontsluiting hier worden gevestigd zodat de aanwezige modaliteiten (weg, water en spoor) beter worden benut.
2. Het gebied tussen Oss en Heesch is een belangrijke buffer tussen beide kernen. Bovendien zijn delen van dit gebied aangewezen als GHS. In dit gebied ligt aan de westkant van de aansluiting van de N329 op de snelweg het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Dit terrein kan op termijn in noordwestelijke richting met maximaal 10 hectare worden uitgebreid. Verdere verstedelijking is hier niet gewenst. Het gebied ten oosten van de N329 ter hoogte van de aansluiting met de snelweg kan vanwege de hoge waarde van natuur en landschap niet worden ontwikkeld.

Verder is de open ruimte tussen Berghem en Oss een locatie die geschikt wordt geacht voor zorgvuldige verstedelijking. Hier wordt vooral gedacht aan woningen. Ook voor de westzijde van Oss wordt voor de langere termijn rekening gehouden met enkele stedelijke uitbreidingen ten behoeve van woningbouw.

Het gebied ten westen van Heesch wordt gezien als zeer geschikt voor verstedelijking. Geconstateerd wordt dat dit gebied de enige locatie binnen de oostflank van Waalboss is die ruimte biedt voor een grootschalig bedrijventerrein. Voorzien is dan ook om op deze locatie het grootste deel van de planningsopgave voor bedrijventerreinen op te vangen. Bij de uitwerking moet wel rekening gehouden worden met de kenmerken van het gebied, zoals veel openheid en de aanduiding van waterpotentiegebied.

3. HUIDIGE SITUATIE EN AUTONOME ONTWIKKELINGEN

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 al is toegelicht is voor de beschrijving en beoordeling van de huidige situatie en de ontwikkelingsmodellen een waarderingskader ontwikkeld. Hierin zijn 11 relevante planvormingsaspecten onderscheiden (zie paragraaf 1.2).

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven en gewaardeerd aan de hand van deze aspecten. Verder begint elke paragraaf met een korte toelichting op het waarderingskader en de criteria en eindigt met een korte beschrijving van de autonome ontwikkelingen.

3.2 Aardkundige aspecten

Geologie
Geologie staat letterlijk voor aardkunde. Deze wetenschap houdt zich bezig met de ontstaanswijze van de aardkorst. Hierdoor ontstaat inzicht in het materiële fundament waarop de rest van het landschap steunt. In de geomorfologie komen in dit geval ook de belangrijkste geologische verschijnselen naar voren. Daarom wordt niet apart ingegaan op de waardering van de geologie.

Geomorfologie
De geomorfologie betreft de vormenleer van de aarde. De geomorfologie bestudeert het ontstaan van verschillen in reliëf. Deze verschillen zijn in de loop van de tijd veroorzaakt door wind, water en ijs en hangen nauw samen met de geologische ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Bodemkunde
De bodemkunde handelt over de bovenste laag grond (1 à 1,5 meter), waarvan al het leven afhankelijk is. De bodem wordt enerzijds sterk beïnvloed door het moedermateriaal waaruit de bodem is opgebouwd. Anderzijds zijn ook factoren als het klimaat, het bodemleven, de bedekking door planten en de menselijke impact bepalend.

Waarderingskader geomorfologie
De geomorfologische gesteldheid zal op basis van de volgende criteria worden gewaardeerd:

- *Kenmerkendheid:* In hoeverre is het element gebonden aan en daarom kenmerkend voor het gebied of de streek?

- *Zeldzaamheid:* In hoeverre zijn de geomorfologische elementen zeldzaam op lokaal, regionaal, nationaal of eventueel internationaal schaalniveau?
- *Afleesbaarheid:* In welke mate is de geo(morfo)logische ontstaansgeschiedenis van een gebied af te lezen / zichtbaar in het landschap? Zijn er nog markante hoogteverschillen aanwezig?
- *Samenhang:* De mate van herkenbaarheid van de onderlinge relaties van geomorfologische elementen.
- *Gaafheid:* In hoeverre is de geomorfologische verschijningsvorm nog onaangetast?

Waarderingskader bodem
De bodemgesteldheid zal worden gewaardeerd op basis van het wel of niet voorkomen van een 'ongeschonden' bodemprofiel. De term 'ongeschonden' verdient wellicht een nadere toelichting. In Nederland komen nog maar op enkele plekken bodemprofielen voor die ongeroerd zijn. Dikwijls heeft er in het verleden in het kader van agrarisch grondgebruik of bosbouw grondbewerking plaatsgevonden. De mate van aantasting, de diepte van de vergraving, is van belang

De bodemgesteldheid en bodemkwaliteit worden aangetast door graaf- en bouwwerkzaamheden, zettingen, emissies en veranderingen in het grondwaterpeil. De op natuurlijke wijze ontstane bodemopbouw en bodemkwaliteit vormen het uitgangspunt voor de waardering van de bodem. Daar waar menselijke invloeden de bodemkwaliteit al verslechterd hebben (bodemverontreinigingslocaties), dient deze weer hersteld te worden (saneren):
- *Kenmerkendheid:* In hoeverre is de bodem gebonden aan en daarom kenmerkend voor het gebied of de streek?
- *Zeldzaamheid:* In hoeverre is het bodemtype zeldzaam op lokaal, regionaal of nationaal schaalniveau?
- *Gaafheid:* In hoeverre is de bodem nog onaangetast?

Beschrijving geologie en geomorfologie (zie kaart 1.1, 1.2, 1.3 en 1.6 kaartenbijlage)

Regio en omgeving
De Centrale Slenk en de Peelhorst zijn ontstaan door een aantal van zuidoost naar noordwest verlopende breuken. Langs deze breuken hebben afschuivingen plaatsgevonden. De voornaamste breuk is de Peelrandbreuk, die de scheiding tussen de Centrale Slenk en de Peelhorst vormt. Het gebied ten oosten van de Peelrandbreuk, de Peelhorst, is langs de breuk opgestuwd. Het gebied ten westen van de Peelrandbreuk, de Centrale Slenk, is daarentegen juist verzakt. In het landschap is de breuk waar te nemen door een steile rand met een hoogteverschil van 1 à 3 meter. De Peelrandbreuk bevindt zich globaal langs de lijn Neerkant, Deurne, 5.1.2.e
Uden en Heesch.

De diepere ondergrond van de Centrale Slenk is opgebouwd uit Maas- en Rijnafzettingen. Het bovenste lagenpakket bestaat vooral uit eolische afzettingen: veelal fijnere zanden en löss. De Peelhorst bestaat uit een aantal tot verschillende hoogtes opgerezen schollen, die onderling weer zijn verdeeld door dwarsbreuken. De bewegingen langs de breuken dateren al van ver voor het Pleistoceen. De horst- en slenkvormige beweging is tot in het Kwartair doorgegaan. In 1994 zijn nog aardschokken waargenomen die aan bodembewegingen langs de Peelrandbreuk worden toegeschreven.

De Centrale Slenk is in de loop der eeuwen dus opgevuld met een dik dekzandpakket. De Peelhorst heeft daarentegen slechts een dunne deklaag. Op de Peelhorst zijn in de dekzanden enkele oost-west gerichte dalvormige laagtes gevormd, o.a. langs de Groote Wetering. In de Centrale Slenk zijn evenwijdig aan de laaggelegen beekdalen van de Aa en de Leijgraaf relatief hooggelegen dekzandruggen gevormd. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een grote dekzandrug van 's-Hertogenbosch naar Herpen, die de overgang vormt van de zandgebieden naar de rivierkleigebieden.

Plangebied
Het plangebied is gelegen in de Centrale Slenk ten westen van de Peelrandbreuk. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit dekzandvlakten. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de hoger gelegen dekzandrug 's-Hertogenbosch – Herpen. In het plangebied zelf komen nog een klein aantal dekzandruggen voor: centraal in het gebied ten zuiden van de Raktstraat, onder de buurtschap Zoggel en helemaal in het oosten tegen Heesch aan. Helemaal in de zuidwestelijke uithoek van het plangebied (Weerscheut) komt een dalvormige laagte met veen voor.

Beschrijving bodem (zie kaart 1.4 en 1.6 kaartenbijlage)

Regio en omgeving
De bodem op de Peelhorst bestaat voornamelijk uit podzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met beginnend tussen de 40 en 120 cm grof zand en/of grind of met grof zand met grind ondieper dan 40 cm beginnend. De Centrale Slenk bestaat voornamelijk uit leemarme en zwak lemige, fijne zanden. In de gebieden die door de beken beïnvloed zijn bestaat de bodem veelal uit lemig fijn zand (beekeerdgronden). Rond de kernen, op de oude landbouwgronden (esdekken), komen zwarte enkeerdgronden voor, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. In het noorden van de regio heeft de Maas vlak naast haar stroombed oeverwallen afgezet. Verder van de Maas af zijn zware kleisoorten (komklei) afgezet. De oeverwallen liggen hoog in het landschap en de kommen juist laag. De overgang tussen zand en rivierklei wordt gevormd door de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch – Herpen.

Plangebied
De bodem van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit podzolgronden, dikke enkeerdgronden en kalkloze zandgronden. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit podzolgronden. Ook het zuidoostelijke deel van de driehoek Weerscheut – Koksteeg bestaat uit podzolgronden. Het zuidwestelijke deel van diezelfde driehoek bestaat uit moerige eerdgronden. Het centrale gebied ten zuiden van de Raktstraat bestaat uit dikke enkeerdgronden, evenals een groot deel van Heesch en de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch – Herpen. De overige gronden van het plangebied zijn beekeerdgronden. Deze gronden beslaan oorspronkelijke overstromingsvlakten en zijn daardoor veel minder bebouwd dan de hoger gelegen gronden.

Waardering geomorfologie

Regio en omgeving
De Peelrandbreuk is zeer kenmerkend voor de regio. In Noord-Brabant komt naast de Peelrandbreuk ook de Gilze-Rijenbreuk nog voor. De Peelrandbreuk laat zich gemakkelijk aflezen uit het landschap: een steile rand van 1 à 3 meter. Met de Peelrandbreuk hangen de Peelhorst en de Centrale Slenk direct samen. De Peelrandbreuk is nog gaaf op een aantal doorsteken voor de waterafvoer na. Kortom de Peelrandbreuk scoort hoog op de waarderingscriteria kenmerkendheid, afleesbaarheid en samenhang. Op de waarderingcriteria zeldzaamheid en gaafheid scoort de Peelrandbreuk gemiddeld. Op het schaalniveau van de regio is de Peelrandbreuk zeer waardevol.

Plangebied
De dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn op het schaalniveau van het plangebied nauwelijks aan onderlinge hoogteverschillen te herkennen. Het feit dat van oudsher op de dekzandruggen werd gebouwd is nog wel afleesbaar in het plangebied. De dekzandvlaktes en dan vooral de deels verspoelde dekzandvlaktes zijn veel minder bebouwd. De dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn kenmerkend voor zowel het plangebied, de omgeving als de regio. De dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn niet zeldzaam. Ze komen in heel Noord-Brabant en oost Nederland voor. De smalle dekzandrug die oorspronkelijk door het plangebied van zuidwest naar noordoost liep is tegenwoordig een klein stuk onderbroken. Dit heeft een negatieve invloed op de gaafheid en samenhang. De dekzandruggen en dekzandvlaktes krijgen een lage waardering op de waarderingscriteria zeldzaamheid en afleesbaarheid. Wat betreft gaafheid en samenhang is de waardering iets hoger, omdat de dekzandruggen en dekzandvlaktes slechts plaatselijk aangetast zijn. Het waarderingscriterium kenmerkendheid krijgt een hoge waardering. Tezamen is de waardering voor de dekzandruggen en dekzandvlaktes als gemiddeld aan te merken.

In het plangebied en de directe omgeving daarvan komt slechts één keer een dalvormige laagte voor met veen. Dit relatief natte gebied is niet kenmerkend voor het plangebied of de regio. Samenhang met andere geomorfologische elementen ontbreekt. Deze dalvormige laagte is ondanks zijn onaangetaste vorm, niet afleesbaar in het landschap. Op de waarderingscriteria zeldzaamheid en gaafheid scoort de dalvormige laagte hoog. Op de andere waarderingscriteria, kenmerkendheid, afleesbaarheid en samenhang, scoort de dalvormige laagte laag. Tezamen scoort de dalvormige laagte gemiddeld. Op het schaalniveau van het plangebied kan de geomorfologische situatie als gemiddeld worden gewaardeerd.

Waardering bodem
De bodemkaart geeft niet aan dat de bodem vergraven is. Het landbouwkundige gebruik heeft de gaafheid van de bodem in sterke mate negatief beïnvloed. De toplaag van de bodem is hierdoor zeker vergraven en de grondwaterstand is aangepast aan het landbouwkundige gebruik. De dalvormige laagte met daarin veen is een uitzondering in de regio en omgeving. De podzolgronden en dikke eerdgronden komen in de regio en omgeving (en in andere zandgebieden) veelvuldig voor. Op het gebied van kenmerkendheid scoren de podzolgronden en de dikke eerdgronden hoog. Het veengebied scoort daarentegen juist laag. Het waarderingscriterium zeldzaamheid laat het tegenovergestelde beeld zien. Het veen is zeldzaam en scoort hoog op dit criterium. De podzolgronden en eerdgronden komen algemeen voor in Noord-Brabant en scoren op het criterium zeldzaamheid laag. Qua gaafheid scoort de bodem gemiddeld, omdat de bovenste laag verstoord is, maar de diepere bodem nog gaaf is. Tezamen wordt het aspect bodem op het schaalniveau van het plangebied als gemiddeld gewaardeerd.

Autonome ontwikkelingen
De schaalvergroting in de landbouw en de verdere verstedelijking zullen zeer waarschijnlijk diepere vergravingen van de bodem tot gevolg hebben. Diepere vergravingen in de bodem kunnen de bestaande geomorfologische en bodemkundige waarden (verder) aantasten.

3.3 Water

Het watersysteem vloeit voort uit de fysieke kenmerken (aardkundige waarden), de ontwikkeling van het landschap en het gebruik van het landschap door de eeuwen heen. Binnen het totale watersysteem wordt onderscheid gemaakt tussen het oppervlaktewater en het grondwater. Daarnaast is de riolering nog een apart onderwerp.

Waarderingskader oppervlaktewater
Oppervlaktewater is al het water dat van nature blootstaat aan de atmosfeer. Voorbeelden hiervan zijn rivieren, plassen, meren, beken en sloten.

Het oppervlaktewater kan zeer vormrijk zijn. Binnen deze vormenrijkdom worden de van oorsprong natuurlijke systemen hoger gewaardeerd dan de door de mens gecreëerde waterlopen en plassen. Een meanderende laaglandbeek wordt bijvoorbeeld hoger gewaardeerd dan een gegraven rechtlijnige afvoerbeek. Daarnaast heeft het oppervlaktewatersysteem een afwaterings- en conserveringsfunctie. Deze functie mag niet aangetast of gewijzigd worden. Een watersysteem heeft invloed op de functies en de verschijningsvorm van het landschap. Kleine veranderingen in het watersysteem kunnen daardoor een grote uitwerking tot gevolg hebben. Verontreiniging bovenstrooms bijvoorbeeld heeft een grotere negatieve invloed dan verontreiniging benedenstrooms.

Het oppervlaktewater wordt aan de hand van de volgende criteria gewaardeerd:
- *Natuurlijkheid van het systeem:* In hoeverre is de vorm van het natuurlijke systeem nog herkenbaar? En in hoeverre functioneert het oppervlaktewatersysteem nog hetzelfde als in de natuurlijke situatie?
- *Het afwaterings- en conserveringsvermogen:* Wat is de flexibiliteit van het huidige oppervlaktewatersysteem? Kan het huidige oppervlaktewatersysteem wateroverlast voorkomen als gevolg van de klimaatveranderingen?
- *Effect op de omgeving:* Hoe ver werken veranderingen in het watersysteem in de omgeving door?
- *De waterkwaliteit:* Is er verontreiniging bovenstrooms of in het gebied zelf?

Waarderingskader grondwater
Het grondwater is het water dat zich in de verzadigde zone van de bodem bevindt en geen grensvlak heeft met de atmosfeer. Deze verzadigde zone bestaat hoofdzakelijk uit water. Dit water verplaatst zich langzaam van gebieden met een hoge druk naar gebieden met een lage druk. Een grondwatersysteem is een driedimensionaal samenhangend stromingslichaam van grondwater dat zich in de tijd en ruimte kan wijzigen. Over het algemeen zijn dergelijke stelsels opgebouwd uit infiltratie- en kwelgebieden die via stroombanen met elkaar verbonden zijn.

Kwel: Het water dat door natuurlijke of kunstmatige hoogteverschillen onder druk staat en dat daardoor door de ondergrond stroomt en dat plaatselijk aan de oppervlakte kan treden. In een kwelgebied stroomt het grondwater, dat ter plekke van een infiltratiegebied het grondwater gevoed heeft, vanuit de diepe lagen omhoog.
Infiltratie: Het proces waarbij neerslagwater wegzakt in de bodem. In de infiltratiegebieden wordt het overtollige neerslagwater niet afgevoerd naar het oppervlaktewater, maar voedt het grondwater.

Intermediair gebied: Tussen kwel- en infiltratiegebieden liggen intermediaire gebieden. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het ondiep via de bodem af naar een beekstelsel.

Lange stroombanen in het grondwatersysteem staan voor een betere waterkwaliteit dan korte stroombanen. De lengte van de weg door de bodem en het bodemtype en de daarmee samenhangende hydrochemische processen zijn bepalend voor de mate van verbetering van de waterkwaliteit. Kwel van regionale afkomst zal daarom hoger gewaardeerd worden dan kwel van lokale afkomst. Verontreiniging in infiltratiegebieden werkt bijvoorbeeld ook verder negatief door dan verontreiniging in kwelgebieden.

De van nature voorkomende watertypen worden over het algemeen hoger gewaardeerd dan de watertypen die sterk onder invloed van de mens staan. Grondwatersystemen worden fysiek verstoord door verharde oppervlakken, vergravingen, drainage, etc. Intacte grondwatersystemen komen in Nederland nog maar sporadisch voor. De aanwezigheid van nog niet (of weinig) verstoorde systemen wordt om deze reden extra gewaardeerd.

Het grondwater wordt aan de hand van de volgende criteria gewaardeerd:

- *Natuurlijkheid van het systeem:* In hoeverre is de vorm van het natuurlijke systeem nog herkenbaar / gaaf? En in hoeverre functioneert het grondwatersysteem nog hetzelfde als in de natuurlijke situatie?
- *Effect op de omgeving:* Hoe ver werken veranderingen in het grondwatersysteem in de omgeving door?
- *De waterkwaliteit:* Is er verontreiniging in de infiltratiegebieden of in het gebied zelf? Betreft het lokale of regionale kwel?

Waarderingskader riolering

Een riool is het hele systeem van rioolwaterzuivering, behandeling en verwijdering. In tegenstelling tot het oppervlaktewatersysteem en het grondwatersysteem betreft het een watersysteem puur gebaseerd op het menselijk functioneren. Water dat door de mensen gebruikt is, wordt afgevoerd, verzameld en gezuiverd. Na zuivering kan het water opnieuw gebruikt worden of opnieuw terug in het watersysteem gebracht worden.

Een rioolsysteem dat geen zuiver neerslagwater afvoert en daardoor geen of minder overstorten op het oppervlaktewatersysteem heeft wordt hoger gewaardeerd dan een gemengd rioolsysteem.

De riolering wordt aan de hand van de volgende criteria gewaardeerd:

- *Menging met het oppervlakte- en/of grondwatersysteem:* Zijn er overstorten op het oppervlaktewater? Hoe vaak wordt er water uit het riool geloosd via zo'n overstort?
- *Mogelijkheden tot overstap naar duurzame(re) rioolsystemen:* In hoeverre kan overgeschakeld worden van een (nu nog) gemengd rioolsysteem naar een gescheiden systeem, waarbij regenwater en rioolwater gescheiden worden?

Beschrijving oppervlaktewater (zie kaart 2.1 tot en met 2.6 kaartenbijlage)

Regio

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

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

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

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

Omgeving

In de omgeving zijn de belangrijkste waterlopen van het oppervlaktewatersysteem de Leijgraaf, de Groote Wetering en de Beekloop (of Venloop). Deze waterlopen behoren allemaal tot het stroomgebied van de Aa. De Leijgraaf voert in de winter de overtollige neerslag af en zorgt in de zomer voor wateraanvoer ten behoeve van

de beregening. Naast het water wat via het gemaal 'Veluwe' wordt aangevoerd, wordt in de zomer ook het effluent van de RWZI Dinther gedeeltelijk naar de Leijgraaf geleid. Dit effluent heeft een negatief effect op de waterkwaliteit. De Groote Wetering die in het gebied Slabroek ontspringt, had oorspronkelijk tot doel de afwatering van de dorpen en de ontwatering van de wijstgronden (zie huidige situatie grondwater). De Groote Wetering is in de ruilverkaveling van 1978-1980 omgelegd. Naast deze hoofdwaterlopen zijn er nog vele watergangen en sloten aanwezig met als belangrijkste doel een goede ontwatering en afwatering. Een voorbeeld hiervan is de Kleine Wetering.

Op de streekplankaart is bij Nuland een grondwaterwinningsgebied aangegeven. Voor de grondwaterwinning dient de waterkwaliteit zo goed mogelijk te zijn, zodat zuivering tot het minimum beperkt kan blijven. Daarom zijn in de 'Provinciale milieuverordening' beschermingszones aangewezen. Het plangebied valt zowel buiten de zogenoemde 25-jaarszone als de 100-jaarszone.

Plangebied
In het plangebied komen drie waterlopen voor, namelijk de Rijtsche Loop, de Kleine Wetering en de Vinkelsche Loop. De Rijtsche Loop en de Kleine Wetering gaan ten zuiden van Nuland samen verder als de Kleine Wetering. Het concept waterplan Bernheze geeft twee verschillende deelstroomgebieden aan binnen het plangebied. Grofweg behoren de Rijtsche Loop en de Kleine Wetering tot een deelstroomgebied. De Vinkelsche Loop behoort tot hetzelfde deelstroomgebied als de Groote Wetering. Regulering van het waterpeil vindt plaats middels diverse stuwen. Deze stuwen hebben een ecologische barrièrewerking. Het huidige Waterbeheersplan van Waterschap de Aa geeft aan dat de Vinkelsche Loop de functie watersysteembeek heeft. Dit houdt in dat voor de Vinkelsche Loop gekeken wordt naar vismigratie, hermeandering, inundatie en inrichting.

In het Waterbeheersplan van Waterschap de Aa zijn de zoekgebieden voor piekafvoeren aangegeven. Stroomopwaarts van de verschillende waterlopen zit een noodopvanggebied voor pieken die 1 x per jaar voorkomen. Voor pieken die vaker dan 1 x per jaar voorkomen zijn langs de waterlopen diverse gebieden voor veerkrachtverhoging aangegeven. In het plangebied is ongeveer het hele gebied van de gemeente Maasdonk aangegeven als een zoekgebied voor noodopvang voor pieken die minder dan 1 x per jaar voorkomen. Direct ten zuiden van de Zoggelsestraat en de Nieuwe Erven komt een zoekgebied voor met veerkrachtverhoging. Hier moeten pieken opgevangen worden die vaker dan 1 x per jaar voorkomen. In het streekplan van Noord-Brabant wordt het noordelijk gebied van het plangebied aangeduid als waterpotentiegebied. Het betreft het gebied tussen de Bossche Baan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat.

Het waterschap de Aa is sinds januari 2004 samen met het Waterschap de Maaskant gefuseerd tot het Waterschap Aa en Maas. Op dit moment is het waterschap Aa en Maas bezig een nieuw Waterbeheersplan te maken. Dit plan is nog niet gereed.

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

Het (concept) Waterplan van de gemeente Bernheze geeft aan dat de waterbodem van de Kleine Wetering, ten westen van Heesch, sterk vervuild is.

Beschrijving grondwater (zie kaart 2.7 tot en met 2.13 kaartenbijlage)

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

Het grondwatersysteem is onderverdeeld in infiltratiegebieden, kwelgebieden en intermediaire gebieden. In de infiltratiegebieden wordt het overtollige neerslagwater gevoed aan het grondwater. De meeste infiltratiegebieden in de regio zijn gelegen op de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch – Herpen, op de hoger gelegen Peelhorst en langs de Maas. Bij een lage Maasstand heeft het aanliggende gebied een infiltrerende werking. In een kwelgebied stroomt het grondwater, dat ter plekke van de infiltratiegebieden aan het grondwater is toegevoegd, vanuit de ondergrond naar boven. Dit opstijgende grondwater kan tot aan het maaiveld reiken of in greppels, waterlopen of beken uittreden. De meeste kwelgebieden in de regio liggen langs de Peelrandbreuk. Doordat de Peelrandbreuk slecht waterdoorlatend is, wordt de grondwaterstroming afgebogen naar het oppervlak. De kwel die daardoor op onverwachte, vaak hoog gelegen gronden voorkomt wordt wijst genoemd. Op de kaart GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) uit het concept Waterplan Bernheze is goed te zien aan de zeer ondiepe GHG (0-25 cm beneden maaiveld) dat wijst optreedt langs de Peelrandbreuk. Ten oosten van deze breuklijn komen diepe GHG's voor van 100 cm tot >250 cm beneden maaiveld (infiltratie). Het gebied ten westen van de Peelrandbreuk heeft hogere GHG's, namelijk 25-75 cm beneden maaiveld en hogere GLG's, namelijk 75-150 cm beneden maaiveld.

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

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

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

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

Bron: Stichting voor Bodemkartering

Het plangebied heeft volgens het Concept Waterplan Bernheze een GHG tussen de 25-75 cm beneden maaiveld. Het oostelijk deel van het plangebied heeft hoofdzakelijk een GHG tussen de 50-75 cm beneden maaiveld. Het westelijke deel van het plangebied varieert tussen de 25-75 cm beneden maaiveld. Het gehele plangebied heeft hoofdzakelijk een GLG van 100-150 cm beneden maaiveld. Op de Waterkansenkaart van het Waterschap Aa en Maas is aan de hand van de voorkomende GHG bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om hydrologisch neutraal (=eis Waterschap Aa en Maas) te kunnen bouwen. De GHG tussen de 50-75 cm beneden maaiveld is doorvertaald naar een beperkte geschiktheid door een minder diepe grondwaterstand. Om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen zijn extra maatregelen nodig. Het gebied met een GHG tussen de 25-50 cm beneden maaiveld is nagenoeg

ongeschikt voor bebouwing door een ondiepe grondwaterstand. Hydrologisch neutraal bouwen is alleen mogelijk met ingrijpende maatregelen.

Hydrologisch neutraal bouwen: de toename van verhard oppervlak mag niet leiden tot versnelde afvoer van regenwater in pieksituaties, hetzij direct naar het oppervlaktewater hetzij indirect via de rioolwaterzuivering.

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

Beschrijving riolering (zie kaart 2.14 kaartenbijlage)

Plangebied en directe omgeving
De kern van Heesch heeft een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat het afvalwater en het regenwater gezamenlijk door één rioleringsbuis worden afgevoerd. Voor bedrijventerrein Cereslaan-West zijn concrete plannen voor het afkoppelen van regenwater. Het buitengebied in het plangebied is sinds 1 januari 2005 aangesloten op drukriolering. Er vinden geen directe lozingen van afvalwater op het oppervlaktewater of bodem plaats. Wel zijn er langs de Kruishoekstraat twee gemengde overstorten en langs de A59 nog één gemengd overstort aanwezig. Bij uitvoer van het afkoppelproject op Cereslaan-West zal de riooloverstort langs de A59 mogelijk worden omgevormd tot een regenwateruitlaat. Het vuilwater wordt naar de RWZI Dinther en de RWZI Vinkel afgevoerd.

Waardering oppervlaktewater

Regio en omgeving
Het oppervlaktewatersysteem is grotendeels kunstmatig. Het merendeel van de waterlopen is gegraven of vergraven. Voor landbouwkundige doeleinden wordt het overtollige neerslagwater in de winter snel afgevoerd en wordt in de zomer gebiedsvreemd water uit de Maas en het effluent van de RWZI Dinther ingevoerd. Dit gebiedsvreemde water verslechtert de waterkwaliteit, die overigens niet aan de MTR-norm voldoet. Het oppervlaktewatersysteem heeft dus een lage waardering op de criteria natuurlijkheid van het systeem en waterkwaliteit. Het huidige oppervlaktewatersysteem is niet op de klimaatveranderingen berekend, daarom heeft het waterschap gebieden aangegeven om de veerkracht te verhogen en pieken op te kunnen vangen. Momenteel is het afwaterings- en conserveringsvermogen echter onvoldoende. Hierdoor wordt dit criterium zeer laag gewaardeerd. Negatieve effecten hiervan hebben invloed op het hele stroomgebied van de Aa. Bovenstroomse pieken hebben namelijk benedenstrooms veel grotere pieken tot gevolg. Ook de slechte waterkwaliteit werkt door in de gebieden benedenstrooms. Om deze redenen wordt het criterium effect op de omgeving ook laag gewaardeerd. Dit leidt tot

een lage waardering van het oppervlaktewatersysteem op het schaalniveau van de regio en de omgeving van het plangebied.

Plangebied
De waterlopen in het plangebied zijn grotendeels gegraven of vergraven. De huidige agrarische functie van het gebied houdt in dat het gebied goed ontwaterd wordt en dat in de zomer wanneer nodig gebiedsvreemd water wordt ingelaten ten behoeve van de beregening. De natuurlijkheid van het systeem binnen het plangebied wordt laag gewaardeerd.

Dit gebiedsvreemde water heeft net als de agrarische functie en negatief effect op de waterkwaliteit. Op de Rijtsche Loop komen drie overstorten uit van gemengde riolen vanuit Heesch. Deze Rijtsche Loop komt stroomafwaarts samen met de Kleine Wetering, die een sterk verontreinigde bodem heeft. De waterkwaliteit van de Kleine Wetering en de Vinkelsche Loop lijkt op basis van de voorkomende vissen (zie natuur) goed. De grote hoeveelheid stuwen in de Vinkelsche Loop werkt als een ecologische barrière voor de vismigratie. De waterkwaliteit van de Rijtsche Loop wordt laag gewaardeerd. De waterkwaliteit van de Kleine Wetering wordt gemiddeld gewaardeerd en de waterkwaliteit van de Vinkelsche Loop wordt hoog gewaardeerd. De waterkwaliteit voor de drie lopen gezamenlijk wordt gemiddeld gewaardeerd.

Naar verwachting zal het oppervlaktewatersysteem de pieken die gaan komen als gevolg van de klimaatverandering niet kunnen opvangen. Daarom zijn verschillende gebieden aangewezen om deze pieken op te kunnen vangen en is daarnaast het noordelijke gebied in het streekplan nog aangewezen als waterpotentiegebied. Door van één of meerdere van deze zoekgebieden gebruik te maken wordt de flexibiliteit van het aanwezige oppervlaktewatersysteem aanzienlijk vergroot. Dit positieve effect is nu echter niet aanwezig. Momenteel wordt het criterium afwaterings- en conserveringsvermogen dan ook zeer laag gewaardeerd.

De verslechterde waterkwaliteit door de aanwezige overstorten werkt in het gehele plangebied door. Het slechte afwaterings- en conserveringsvermogen werkt ook buiten het plangebied door. Daarom wordt het criterium effect op de omgeving ook laag gewaardeerd. Tezamen betekent dit een lage waardering voor het oppervlaktewatersysteem.

Waardering grondwater

Regio en omgeving
Het grondwatersysteem op regionale schaal is aangetast door het kunstmatig onderbreken van de 'ondoorlaatbare' Peelrandbreuk. Hierdoor zijn veel van de karakteristieke eigenschappen verloren gegaan. De wijstverschijnselen aan de rand van de

Peelrandbreuk zijn zeer bijzonder op regionale en bovenregionale schaal en horen bij het natuurlijke grondwatersysteem van deze regio. De infiltratiegebieden in de regio bevinden zich op de hogere en drogere zandgronden. Ten westen van de Peelrandbreuk in de Centrale Slenk is het gebied lager gelegen en komen daardoor kwelgebieden en intermediaire gebieden voor. Dit is nog hetzelfde als in natuurlijke situatie. De natuurlijkheid van het grondwatersysteem wordt iets bovengemiddeld gewaardeerd. De laaggelegen kwelgronden en de wijstgronden hebben een goede grondwaterkwaliteit. Dit criterium wordt hoog gewaardeerd. Het doorprikken van de Peelrandbreuk heeft een groot effect op de omgeving. Dit effect komt ten goede aan de waterafvoer, maar doet afbreuk aan het oorspronkelijke watersysteem. Daarom wordt het effect op de omgeving gemiddeld gewaardeerd. Alle criteria tezamen wordt het grondwatersysteem op het schaalniveau van de regio en de omgeving van het plangebied iets boven gemiddeld gewaardeerd.

Plangebied
De kwel in het plangebied is lokale kwel afkomstig van agrarische percelen en daarom niet erg waardevol. Naast de lokale kwelgebieden is het plangebied intermediair gebied. De van nature hoger gelegen gebieden hebben nog steeds diepere grondwaterstanden dan de van nature lager gelegen gebieden. Het grondwater is echter wel negatief beïnvloed door het landbouwkundige gebruik. De waterkwaliteit van het grondwater voldoet niet aan de MTR-norm. De natuurlijkheid van het grondwatersysteem wordt gemiddeld gewaardeerd. De waterkwaliteit wordt laag gewaardeerd. Via het grondwatersysteem wordt geen noemenswaardige verontreiniging verspreid. Het criterium effect op de omgeving wordt daarom momenteel gemiddeld gewaardeerd. Alle criteria tezamen wordt het grondwatersysteem op het schaalniveau van het plangebied iets onder gemiddeld gewaardeerd.

Waardering riolering
De kern van Heesch heeft een gemengd rioolstelsel met een drietal overstorten (indirect) op de Rijtsche Loop. Deze overstorten hebben een negatief effect op de waterkwaliteit in de Rijtsche Loop. De percelen in het buitengebied zijn aangesloten op drukriolering. Hierop zijn grote aantallen nieuwe woningen niet gemakkelijk aan te sluiten. Het criterium menging met het oppervlaktewater en/of grondwater wordt zeer laag gewaardeerd. De overstap naar een duurzaam rioolstelsel voor bestaande bebouwing is over het algemeen moeilijk. Op het bestaande drukrioleringsstelsel zijn nog beperkt woningen aan te sluiten. Daarnaast kan het gebied in de toekomst de mogelijkheid bieden het afgekoppelde regenwater te bergen. De riolering binnen het plangebied wordt laag gewaardeerd.

Autonome ontwikkelingen
De te verwachten autonome ontwikkelingen, die relevant voor water zijn betreffen[12]:

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

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

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

3.4 Natuur

Waarderingskader
De waarde van de natuur kan afgemeten worden aan het voorkomen van goed ontwikkelde levensgemeenschappen die karakteristiek zijn voor het gebied en aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren, maar ook de mogelijkheden om deze te ontwikkelen of te herstellen spelen een belangrijke rol. De waardering wordt gedaan aan de hand van de volgende karakteristieken:

- *Kenmerkendheid*: De mate waarin soorten en levensgemeenschappen gebonden zijn aan de specifieke omstandigheden van het gebied of de regio. Waardevol zijn gemeenschappen die het beeld van een gebied bepalen en die een sterke relatie hebben met het ontstaan van het landschap.
- *Natuurlijkheid*: De mate waarin levensgemeenschappen en ecosystemen functioneren zonder beïnvloedt te hoeven worden door beheer of interventie. Waardevol zijn zeer natuurlijke ecosystemen die zichzelf in stand kunnen houden zonder dat hiervoor intensieve beheersmaatregelen moeten worden uitgevoerd.

[12] Bron: Reconstructieplan / MER Maas en Meierij

- *Zeldzaamheid*: de aantallen of oppervlakte waarmee soorten of levensgemeenschappen nog voorkomen in het gebied, de regio, in Nederland of internationaal. Zeldzame soorten of levensgemeenschappen die achteruit gaan worden extra waardevol geacht.
- *Diversiteit*: Hoe groter het aantal soorten of levensgemeenschappen dat binnen een bepaald gebied aanwezig is, hoe waardevoller dat gebied is. Meestal wordt de diversiteit sterk beïnvloed door gradiënten in bodem(type), reliëf en grondwaterstand en door variaties in de inrichting en beheer.
- *Kansrijkheid*: de mogelijkheden voor het functioneren van ecosystemen en de daarbij behorende levensgemeenschappen en soorten. De kansrijkdom voor een bepaalde levensgemeenschap is hoog naarmate de benodigde randvoorwaarden van ruimte, bodem, water en ruimtelijk beleid aanwezig zijn. De kansen kunnen gelden voor aanwezige levensgemeenschappen (behoud), maar ook voor nieuwe levensgemeenschappen (ontwikkeling).
- *Vervangbaarheid:* de mogelijkheid om voorkomende soorten of levensgemeenschappen na vernietiging op andere (vergelijkbare) plaatsen binnen redelijke termijn tot ontwikkeling te laten komen. Goed ontwikkelde oude levensgemeenschappen zijn vaak moeilijk vervangbaar, omdat na heraanleg voor veel planten en dieren gedurende een lange periode geen geschikte biotoop voorhanden is. Als door vernietiging van de leefomgeving weinig mobiele soorten uit een gebied verdwijnen is het mogelijk dat deze soorten niet meer terug kunnen komen en als definitief verloren (en onvervangbaar) moeten worden beschouwd. Blijft het oude milieu echter in de nabije omgeving aanwezig, dan kunnen de nieuwe milieus op termijn gekoloniseerd worden en is de vervangbaarheid beter.

Hieronder worden de beschrijving en waardering van de natuurwaarden gecombineerd en per ecotoop beschreven. Als eerste wordt de huidige situatie besproken en vervolgens de autonome ontwikkelingen. Voor het eerste is gebruik gemaakt van een beschikbare inventarisatie van het gebied[13], de laatste zijn voornamelijk afgeleid van het vigerend provinciaal beleid.

Beschrijving (zie kaart 3.1 tot en met 3.10 kaartenbijlage)
Vanuit het hoogste schaalniveau bekeken ligt het plangebied in het stroomgebied 5.1.2.e en Kleine Wetering en 5.1.2.e De betreffende beekdalen in dit deelgebied zijn onder andere die van de Grote en Kleine Wetering, de Wambergsche beek, de Aa, de Bleekloop en de 5.1.2.e Op de dekzandrug tussen Rosmalen en Herpen liggen de beschermde natuurgebieden Nulandsche Heide en Herperduin. Deze gebieden worden gekenmerkt door relatief soortenarme (naald)bossen met enkele restanten van het vroegere heidelandschap. Deze bosgebieden zijn broedgebied voor 5.1.2.e Boomleeuwerik en Zwarte specht. In

[13] Beschermde flora en fauna Heesch-West, Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, Natuurbalans – Limes Divergens, maart 2005.

Herperduin is in 1992 5.1.2.e opnieuw geïntroduceerd. Het in de nabijheid gelegen natuurgebied Maashorst ligt op de Peelhorst. Ook dit gebied bestaat overwegend uit soortenarme en droge (naald)bossen met hier en daar restanten van heidevelden. De Maashorst is broedgebied van onder andere Nachtzwaluw, Boomleeuwerik, Wespendief, 5.1.2.e Ransuil en Kruisbek en leefgebied 5.1.2.e en 5.1.2.e vendbarende hagedis.

Vanuit ecologisch perspectief sluit het plangebied aan bij de verschillende beekdalen. Het zuidelijk deel van het plangebied, langs de Vinkelsche Loop, heeft de hoogste natuurwaarde. Het landschap is hier nog vrij kleinschalig. Het plangebied wordt gevoed door ijzerrijk grondwater afkomstig van de Peelhorst. Momenteel komt het grondwater alleen nog voor in de sloten. De ecologische verbindingszone ten zuiden van het plangebied zal fungeren als migratieroute voor 5.1.2.e en kleine grondgebonden zoogdieren.

In het plangebied komt een aantal ecotopen voor met waardevolle natuurelementen. De ecotopen worden hieronder beschreven en gewaardeerd met behulp van het bovengenoemde waarderingskader.

Waardering grasvegetaties van voedselrijke standplaatsen
De meest waardevolle delen van dit ecotoop komen met name voor langs wegbermen aan de Koksteeg ten zuiden van de Zoggelse straat, langs de A59 ter hoogte van het bedrijventerrein, langs de Achterstraat in de buurtschap Zoggel en langs de Nieuwe Erven voor.

Kenmerkendheid: Een aantal karakteristieke plantensoorten van dit ecotoop komt in het plangebied voor waarvan vier soorten wettelijk beschermd zijn (Akkerklokje, Gewone vogelmelk, Grasklokje en Grote kaardenbol) en een aantal op de Rode lijst staan (Bleekgele hennepnetel, Korenbloem, Voszegge en Groot spiegelklokje). De laatst genoemde soort is zelfs ernstig bedreigd. Het ecotoop is niet sterk kenmerkend voor het hele plangebied.
Natuurlijkheid: De bermen in het plangebied waarin dit ecotoop voorkomt hebben een lage mate van natuurlijkheid. Ecologisch bermbeheer, zoals periodiek maaien en afvoeren van de strooisellaag, is noodzakelijk om in dit ecotoop de zeldzame soorten te behouden.
Zeldzaamheid: Het oppervlak aan waardevolle bermen in het plangebied is klein. Op slechts één plaats (de berm langs Nieuwe Erven) is het ernstig bedreigde Groot spiegelklokje aangetroffen.
Diversiteit: Ondanks het geringe oppervlak en de matige kwaliteit van dit ecotoop (matig tot zeer voedselrijke standplaatsen) herbergt het relatief veel zeldzame plantensoorten.
Kansrijkheid: Door het geringe oppervlak van kwalitatief hoogwaardige kruidenrijke bermen is de kans op blijvende aanwezigheid van de zeldzame plantensoorten in

het plangebied gering. Uitbreiding van het areaal aan kruidenrijke bermen met ecologisch bermbeheer zal de kansrijkheid aanzienlijk verhogen.
Vervangbaarheid: Het ecotoop op zich heeft een hoge mate van vervangbaarheid. De kans dat zich in sterk verstoorde standplaatsen de zeldzame plantensoorten zich (opnieuw) vestigen is echter (zeer) gering.

Waardering boselementen, houtwallen en struwelen
De meest waardevolle boselementen en houtwallen in het plangebied komen voor aan de Ruitersweg West, langs de Achterstraat, bij de Raktstraat en tussen de A59 en de Rijtsche Loop.

Kenmerkendheid: De groeiplaats van de boselementen langs de A59 bestaat uit geplante Zomereik, welke weinig kenmerkend zijn voor het gebied. De houtwallen en singels die het plangebied doorkruisen zijn sterk kenmerkend voor het gebied. Plantensoorten in deze lintvormige elementen zijn Brede wespenorchis, Zomereik, Berk, Els, knotwilgen en populieren. In het zuidelijke deel van het plangebied, langs de Ruitersweg, bevindt zich een min of meer natuurlijk bosje op natte bodem welke gevoed wordt met kwel en waarvan de boomlaag bestaat uit onder meer Els en Berk.
Natuurlijkheid: De houtwallen langs de Ruitersweg, de Zoggelse straat en Raktstraat hebben enige mate van natuurlijkheid. Het bosje langs de Ruitersweg heeft een hoge mate van natuurlijkheid.
Zeldzaamheid: Het bosgebied langs de Ruitersweg is leefgebied van diverse struweelvogels, waaronder Buizerd, Geelgors, Grasmus, Spotvogel en Groene specht. De laatste twee genoemde soorten staan op de Rode lijst met als status achtereenvolgens gevoelig en kwetsbaar. De houtwallen en singels zijn verder leefgebied van Zwarte roodstaart, Braamsluiper, Gekraagde roodstaart en Tortelduif, waarvan de laatste soort als kwetsbaar op de Rode lijst staat. Door de provincie Noord-Brabant zijn in 1998 aanvullend hierop nog waarnemingen gedaan van Torenvalk en Steenuil, de laatste soort is kwetsbaar en staat op de Rode lijst. Deze laatste twee genoemde soorten zijn niet waargenomen tijdens het veldonderzoek in 2004. Het voorkomen van bedreigde vogelsoorten in de houtopstanden in het plangebied geeft aan dat deze elementen enige mate van zeldzaamheid hebben. Houtsingels als deze zijn algemeen en kenmerkend voor de regio maar worden steeds zeldzamer en dienen, waar kan, beschermd te worden.
Diversiteit: De diversiteit aan boomsoorten in de houtwallen is gering, maar deze soorten zijn echter wel kenmerkend voor dergelijke houtopstanden. Ook het aantal beschermde kruidachtige soorten is laag. Het aantal broedvogelsoorten met territoria in de houtopstanden kan als gemiddeld worden gekwantificeerd.
Kansrijkheid: De houtwallen en bosschages in het plangebied hebben een hoge mate van kansrijkheid omdat deze elementen een grote mate van natuurlijkheid hebben. Om houtwallen te behouden is wel enig ecologisch beheer noodzakelijk. Om tot een hoge mate van natuurlijkheid te komen (het zelfstandig ecologisch functio-

neren) moeten houtwallen verstekt worden door aanleg van zoom en mantel vegetaties. Dit houdt in dat struweel zoals Meidoorn verweven dienen te worden in de houtsingels.
Vervangbaarheid: de boselementen in het plangebied hebben een lage mate van vervangbaarheid. Goed ontwikkelde houtsingels en boselementen met relatief oude bomen hebben vele jaren nodig om te herstellen en zijn daarom extra waardevol om te behouden.

Waardering cultuurgronden
Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit cultuurgronden, zoals (maïs) akkers, weilanden en boomkwekerijen. De ecologische betekenis, voor met name plantensoorten, is gering van deze gronden. Voor vogelsoorten kunnen met name weilanden en akkers van grote betekenis zijn.

Kenmerkendheid: De kleinschalige akkers en weilanden met een fijnmazige perceelstructuur zijn zeer kenmerkend voor de regio maar dreigen door grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen is snel tempo te verdwijnen. De cultuurgronden zijn leef en foerageergebied van Scholekster, Torenvalk en Patrijs. De laatst genoemde soort staat als kwetsbaar op de Rode lijst.
Natuurlijkheid: Dit ecotoop heeft een lage mate van natuurlijkheid door voortdurende verstoring en interventie van mensen. Bij een meer ecologische bedrijvigheid kan dit ecotoop een grotere mate van natuurlijkheid bereiken.
Zeldzaamheid: Uit internationaal en nationaal onderzoek blijkt dat het slecht gaat met de meeste typische akkervogels in West-Europa. De tot voor kort alomtegenwoordige Patrijs verdwijnt in snel tempo. De verregaande mechanisering en intensivering van de landbouw, en schaalvergroting zijn hier debet aan.
Diversiteit: De diversiteit aan soorten in dit ecotoop is gering.
Kansrijkheid: De kansrijkheid op het functioneren van een volwaardig ecosysteem is gering. Maar het voorkomen van onder andere Patrijs in het plangebied geeft aan dat dit ecotoop wel potenties heeft naar een meer natuurlijk systeem.
Vervangbaarheid: De vervangbaarheid van dit ecotoop is niet van toepassing. De vervangbaarheid van kenmerkende vogelsoorten is echter vele malen hoger.

Waardering waterlopen
De belangrijkste waterlopen in het plangebied zijn de Vinkelsche en Rijtsche loop en Kleine Wetering. Deze lopen vormen een onderdeel van het 5.1.2.e
en Kleine Wetering en 5.1.2.e

Kenmerkendheid: De waterlopen zijn zeer kenmerkend voor de regio, het plangebied is door de waterlopen gevormd. In het plangebied is er variatie in het waterpeil van met name de Kleine Wetering. Stuwen houden dit verschil in stand.
Natuurlijkheid: De waterlopen hebben een hoge mate van natuurlijkheid. Met name in de Vinkelsche Loop en Kleine Wetering komen wettelijk beschermde vissen, zoals

Bermpje, Kleine – en Grote modderkruiper voor. De laatste twee genoemde vissoorten komen tevens voor op de Habitatrichtlijn, waarbij de Grote modderkruiper als kwetsbaar op de Rode lijst staat. In de waterlopen komen verder een viertal amfibiesoorten voor, de Groene Kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander welke allen wettelijk beschermd zijn.
Zeldzaamheid: Het ecotoop is niet zeldzaam in de regio. Echter, het voorkomen van bedreigde vissoorten duidt aan dat met name de waterkwaliteit in Kleine wetering en Vinkelsche Loop hoog is.
Diversiteit: Het aantal beschermde soorten in de waterlopen geeft aan dat de waterlopen een redelijke mate van diversiteit hebben. Ook de variatie aan peilstanden bevordert de variatie in leefgebieden.
Kansrijkheid: De waterlopen hebben een hoge mate van kansrijkheid. Door met name de waterkwaliteit in de lopen te garanderen en bevorderen kan dit ecosysteem zich goed ontwikkelen.
Vervangbaarheid: Dit ecotoop heeft een lage mate van vervangbaarheid. Vervanging van deze oude waterlopen door nieuwe waterlopen zal ten koste gaan van de beschermde aqua-fauna. Met name de voorkomende vissoorten in het plangebied zijn moeilijk vervangbaar.

Autonome ontwikkelingen
Het provinciale beleid ten aanzien van de natuur is verwoord in het streekplan Noord-Brabant. Natuurgebieden en ecologische verbindingszones zijn daarbij opgenomen in de Groene Hoofdstructuur (GHS), de provinciale invulling van de landelijke EHS. De belangrijkste natuurontwikkelingen in de regio rond het plangebied zijn de ecologische verbindingszone ten zuiden van het plangebied, de ontwikkeling van leefgebied voor struweelvogels direct aansluitend aan de zuidzijde van het plangebied en de ontwikkeling van waterpotentie gebied in het noordwesten van het plangebied. De tweede ontwikkeling vindt plaatst in het kader van de GHS-Landbouw, de derde in het kader van AHS-Landschap. De ontwikkeling van de ecologische verbindingszone (EVZ) ten zuiden van het plangebied heeft tot doel zuidelijk gelegen natuurgebieden te verbinden met onder andere de Nulandsche Heide dat ten westen van het plangebied ligt. Deze EVZ moet met name functioneren als migratiezone van de Das, kleine zoogdieren, dagvlinders, bosvogels en amfibieën. De ontwikkeling van leefgebied voor struweelvogels omvat met name landbouwgronden en andere gronden waarop struweelvogels kunnen leven. Soorten in dergelijke gebieden hebben wel rust en ruimte nodig, maar zijn minder gevoelig voor ruimtelijke ingrepen door landbouw, recreatie en andere functies. De boselementen in het zuiden van het plangebied sluiten aan bij dit beleid. Hier kunnen kansen benut worden om kwetsbare soorten als Groene specht, Spotvogel en Steenuil te behouden voor de regio.

3.5 Landschap

Waarderingskader
Landschap heeft enerzijds betrekking op de onderlinge samenhang tussen de elementen in een bepaald gebied en anderzijds op de samenhang tussen een gebied en het gebruik daarvan. Landschap heeft ook te maken met de afleesbaarheid van die samenhang.

Voor de waardering geldt dat naarmate meer aspecten onderlinge samenhang hebben een hogere waardering geldt. De waarneembaarheid tussen de aanwezige elementen en patronen wordt hierbij apart gewaardeerd. Voor dit waarderingscriteria geldt: hoe meer waarneembare samenhang hoe hoger de waardering. Een ander belangrijk waarderingscriterium is de samenhang van de ondergrond met de huidige functie en de verschijningsvorm van deze functie. Naarmate de functie en de verschijningsvorm beter aansluiten bij de natuurlijk gegroeide situatie is de waardering hoger. Belangrijk hierbij is te beseffen dat het landschap niet statisch maar dynamisch is en dus niet alle veranderingen per definitie negatief zijn. Het (cultuur-) landschap wordt hoger gewaardeerd naarmate het ontwikkelingsproces nog goed af te lezen is uit de ruimtelijke opbouw van het landschap.

Structuur
- *Afleesbaarheid van het natuurlijke systeem:* Dit aspect beschrijft de mate waarin het natuurlijke systeem (aardkundige aspecten en water) nog van invloed is op de vorm en gebruik van het landschap en de wijze waarop dit herkenbaar is. Onderwerp van waardering zijn de aanwezigheid van hydrologische relaties en bepaalde typen begroeiing.
- *Samenhang tussen vorm en functie:* Hiermee wordt bedoeld de mate waarin de vorm en de natuurlijke processen in het landschap passen bij de functies die aan het landschap zijn toegekend, in termen van bruikbaarheid en beleving. Daarnaast dient het landschap voldoende bruikbaarheid en belevingswaarde in educatieve en recreatieve zin te hebben.
- *Afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis:* de mate waarin het ontwikkelingsproces nog af te lezen is uit de ruimtelijke opbouw. Het gaat hier om dingen als het landschapspatroon en de aanwezigheid van bijzondere elementen die naar vroegere occupatieperioden verwijzen.
- *Visuele samenhang:* Er is een visuele samenhang binnen het landschap wanneer waarneembare patronen en elementen bij elkaar passen en een samenhangend landschapsbeeld opleveren. Mensen nemen het landschap immers in zijn geheel waar. Vooral niet passende elementen en patronen verstoren het gevoel van eenheid in het landschap. Een compleet landschapsbeeld leidt tot positieve waardering. Positief scoren tevens landschappen die de indruk wekken dat ze in de tijd gegroeid zijn.

Beschrijving (zie kaart 4.1 tot en met 4.12 kaartenbijlage)

Regio

De geologie, de geomorfologie, de bodem, het water, de cultuurhistorie en de natuur vormen samen de ruimtelijke aspecten die bepalend zijn voor de verschijningsvorm van het huidige landschap. Tevens zijn de functionele aspecten als wonen, werken, recreatie en verkeer ook van grote invloed op de verschijningsvorm van het landschap. En indirect beïnvloeden de sociaal-maatschappelijke aspecten ook de verschijningsvorm van het landschap nog. Deze drie groepen aspecten vormen de drie lagen waaruit het landschap is opgebouwd. De eerste laag heeft daarbij een sterke sturende werking op de andere twee lagen.

Op de regionale schaal is het geologische verschijnsel de Peelrandbreuk bepalend voor het landschap. Ten oosten ervan, de Peelhorst, is het landschap gestegen en ten westen ervan, de Centrale Slenk, is het landschap gezakt. Dit hoogteverschil, maar ook het verschil in bodemopbouw is weer bepalend voor het watersysteem. In de Centrale Slenk is het landschap van oorsprong veel natter dan op de Peelhorst. Naast de Peelhorst is ook de dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen hoger gelegen. Deze dekzandrug markeert de overgang van zand naar klei. De mensen vestigden zich als eerste op de hoger gelegen dekzandruggen grenzend aan waterlopen. Op de hogere gronden hadden ze geen wateroverlast en was het water wel nabij voor agrarische activiteiten. Om deze reden zijn in de regio twee linten van dorpen en steden: één op de dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen en één langs de Peelrandbreuk. Tussen de verschillende kernen van het lint 's-Hertogenbosch-Herpen bevindt zich steeds een groene geleding.

Het landschap in de Centrale Slenk is van oorsprong natter en daarom later bewoond geraakt. Binnen deze Centrale Slenk gingen de mensen als eerste wonen op de overgangen van de dekzandruggen naar de beekdalen. Op de hoger gelegen gronden rondom de bebouwing werden de gewassen verbouwd en op de lager gelegen gronden werd het vee geweid en het hooi geoogst. 's-Hertogenbosch neemt een bijzondere positie in binnen het landschap. Deze stad is namelijk in de delta gelegen waar alle waterlopen samenkomen, voordat ze op de Maas afwateren. De belangrijkste waterlopen van de regio zijn de Aa, de Leijgraaf, de Groote Wetering en de Venloop. Deze waterlopen behoren allen tot het stroomgebied van de Aa. Daarnaast is de Zuid-Willemsvaart een volledig menselijke toevoeging. Dit rechte kanaal is gegraven ten behoeve van de scheepvaart, maar heeft tegenwoordig ook een belangrijke taak in het ontlasten van de Aa. De enige plekken waar oorspronkelijk in de Centrale Slenk op gebouwd kon worden waren naast de kleine dekzandruggen, de donken en de dijken. Later zijn de natte gebieden ook ontgonnen. Aan de ontginningsstructuren is af te lezen welke gebieden eerder of juist later ontgonnen zijn.

In het Streekplan van Noord-Brabant, maar ook in het Waterbeheersplan van het waterschap en in de Structuurvisie Plus van de gemeente Bernheze wordt de landschapsontwikkelingszone aangegeven. Deze zone beslaat globaal het gebied tussen Nuland en Geffen. Deze zone heeft een belangrijke ruimtelijk en landschappelijke betekenis voor de regio, omdat deze zone drie verschillende landschappen verbindt: in het zuiden het open broeklandschap, het dekzandlandschap in het midden en in het noorden het open komlandschap.

Omgeving
Direct ten noorden van het plangebied ligt de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen. De A59 loopt aan de rand van deze dekzandrug. Ten noorden van de A59 is het gebied kleinschaliger en meer besloten van karakter. Ten zuiden en westen van het plangebied manifesteert zich het open broeklandschap. De oostkant van het plangebied wordt afgesloten door de bebouwde kom van Heesch.

Plangebied
Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit cultuurgronden, zoals akkers, weilanden en boomkwekerijen. Het oostelijk deel van het plangebied onderscheidt zich van het westelijke deel door een kleinschaligere structuur, met een grote diversiteit aan landschapselementen. Dit gebied is hoger gelegen en daardoor droger. Om deze reden is het oostelijke gedeelte eerder ontgonnen dan het westelijke gedeelte. Het oostelijke gedeelte heeft een kampenverkaveling: kleinschalig met agrarisch gebruik. Het westelijke gedeelte kenmerkt zich door een grootschaligere verkaveling en meer openheid. Het landschapsbeeld wordt in het oosten vertroebeld door de rommelige randen van Heesch en het bedrijventerrein Cereslaan. In het westen is het landschapsbeeld helder en doorzichtig.

De buurtschappen Achterste Groes en Zoggel hebben een grote invloed op het karakter van het oostelijk gebied. De kleinschaligheid van het landschap wordt hier extra benadrukt door de kleinschaligheid van de bebouwing en de samenstelling van de bebouwing. Diverse landschapselementen als houtwallen, bomenrijen, boomkwekerijen en erfbeplanting dragen bij aan de kleinschalige sfeer. Het gebied is ondanks de redelijke verdichting door bebouwing een echt buitengebied.

Waardering

Regio
De afleesbaarheid van het natuurlijke systeem, bestaande uit de aardkundige waarden en water, is in de regio direct afleesbaar en krijgt een positieve waardering. De waterlopen in de regio lopen vanaf de Peelhorst naar 's-Hertogenbosch De maaiveldhoogte loopt ook in deze richting af. De waterlopen zijn grotendeels gegraven of afgegraven om het gebied goed te ontwateren en geschikt te maken voor de gewenste functies (veelal landbouw). De Zuid-Willemsvaart is gegraven in het beek-

dal van de Aa en volgt ook de stromingsrichting van de Aa. De rechte, door de mens geschapen verschijningsvorm sluit echter niet aan bij de logische, op de natuurlijke ondergrond geënte verschijningsvorm van het landschap. De Zuid-Willemsvaart krijgt een lagere waardering op het criterium afleesbaarheid van het natuurlijke systeem. Voor de gehele regio is de waardering op dit punt gemiddeld.

De afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis is in de regio duidelijk aanwezig. De ontwikkelingsgeschiedenis hangt direct samen met de natuurlijke ondergrond. De oudste bebouwing bevindt zich op de hoger gelegen dekzandrug en langs de Peelrandbreuk. Het occupatiepatroon maar ook de wegen volgen de onderlaag. De A59 ligt op de rand van de grote dekzandrug. De ontwikkelingsgeschiedenis is ook goed terug te zien in de verkavelingspatronen en de rechtgetrokken en gegraven waterlopen. De van oorsprong nattere gebieden zijn ontgonnen door vele sloten en greppels te graven. De echt natte gebieden zijn later ontgonnen en door voortschrijdend inzicht en technische middelen hebben deze gebieden juist een minder grote dichtheid aan sloten. Het criterium afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis krijgt een positieve waardering op regioniveau.

Het feit dat uit het occupatiepatroon de natuurlijke ondergrond afleesbaar is duidt op een duidelijke samenhang. Het criterium visuele samenhang krijgt een positieve beoordeling. De verschijningsvorm van het landschap is door de mens aangepast aan zijn functie. Waterlopen zijn bijvoorbeeld gegraven om de grond geschikt te maken voor de landbouwkundige doeleinden. De samenhang tussen vorm en functie is passend gemaakt.

Omgeving
Het verschil in verschijningsvorm van de grote dekzandrug en de dekzandvlakte is nog in het landschap te herkennen aan de verschillen in schaal en mate van beslotenheid. De nattere, lager gelegen gebieden zijn nog steeds opener en de hogere, drogere gebieden zijn meer begroeid en bebouwd en daarmee kleinschaliger. Op het gebied van samenhang wordt dit positief gewaardeerd. Deze verschillen zijn ook gemakkelijk visueel waar te nemen. De ontwikkelingsgeschiedenis is geënt op de natuurlijke ondergrond, waardoor de ontginningsgeschiedenis af te lezen is uit de verkavelingspatronen en de occupatiepatronen. Het landschap is geschikt gemaakt voor de huidige functie en dus is het natuurlijke systeem aangetast. De samenhang tussen vorm en functie en de visuele samenhang in de omgeving wordt positief gewaardeerd. De afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis wordt tevens positief beoordeeld. De afleesbaarheid van het natuurlijke systeem wordt gemiddeld gewaardeerd.

Plangebied
Het landschapsbeeld in het oosten wordt vertroebeld door de zeer rommelige randen van het nieuwe bedrijventerrein aan de Bossche Baan en van Heesch. Het be-

drijventerrein bevat grootschalige bedrijven die het kleinschalige karakter van het oostelijk gebied aantasten. De overgang van bebouwde kom van Heesch naar het buitengebied verloopt rommelig. De samenhang tussen de verschillende functies in deze zone ontbreekt. Het agrarische karakter van het oostelijke plangebied is volledig in samenhang met de twee van oudsher agrarische buurtschappen Zoggel en De Achterste Groes. De Achterste Groes is gelegen op een stuk dekzandrug. 5.1.2.e bevindt zich op de relatief hogere delen in het landschap. Het authentieke en kleinschalige karakter van de buurtschappen is aangetast door grootschalige nieuwbouw woningen en bedrijven (zie voor de waardering van de buurtschappen de waardering: plangebied wonen). De landschapselementen zoals de bomenkwekerij, de houtwallen en de wegbeplanting zijn in samenhang met het karakter van het gebied en de natuurlijke ondergrond. Dit is ook visueel beleefbaar. Tezamen betekent dit dat de vertroebeling van de randen en de buurtschappen een negatief effect heeft op alle waarderingscriteria.

De kampenverkaveling van het oostelijk gebied is kleinschaliger dan de verkaveling van het westelijke gebied. Dit hangt rechtstreeks samen met de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Het westelijke gebied was lager gelegen en natter en is daardoor later ontgonnen. De latere ontginningen zijn grootschaliger en opener dan de oudere ontginningen. In het oostelijke deel bevinden zich ook meer monumenten. De oost-west lijnen in het oostelijk gebied benadrukkend de ontwikkelingsgeschiedenis. Voor het hele plangebied geldt dat de grond geschikt gemaakt is voor de landbouw en dat de verschijningsvorm van het landschap niet de natuurlijke verschijningsvorm is. Ook in het westelijke gebied dragen de landschapselementen bij aan een samenhangend karakter van het gebied. De ontwikkelingsgeschiedenis is goed afleesbaar uit het landschap in het plangebied en krijgt dan ook een positieve beoordeling. Tezamen met het negatieve effect van de vertroebeling van de randen en de buurtschappen wordt dit een neutrale waardering.

De visuele samenhang in het plangebied is aanwezig maar vertroebeld door de verrommeling van de randen en de buurtschappen. Daardoor is de waardering op het criterium visuele samenhang neutraal. De samenhang tussen vorm en functie is o.a. terug te vinden in het feit dat de buurtschappen zich op natuurlijk hogere locaties bevinden. De wildgroei van Achterste Groes vertroebelt dit beeld, waardoor de samenhang tussen vorm en functie neutraal gewaardeerd wordt. Het natuurlijke systeem is slecht afleesbaar in het plangebied. Met de ontginning van het gebied heeft de mens de natuur hier naar zijn hand gezet. Hierdoor is het natuurlijke systeem slecht afleesbaar.

Autonome ontwikkelingen

In het Reconstructieplan Maas en Meierij wordt het grootste deel van het gebied aangegeven als extensiveringsgebied. De functie (intensieve) landbouw zal geleidelijk aan verdwijnen uit dit gebied. De huidige landbouwbedrijven mogen niet uit-

breiden en nieuwe landbouwbedrijven mogen zich hier niet vestigen. Het meest westelijke deel van het plangebied is verwevingsgebied. In dit gebied vindt functiemenging plaats. Hier mogen de landbouwbedrijven wel uitbreiden, mits dat niet botst met de andere functies in het gebied.

Het geleidelijk aan verdwijnen van de landbouwkundige functie in een groot deel van het plangebied heeft zeker gevolgen voor de verschijningsvorm van het landschap. Voor een groot deel is de landbouw nu drager van het gebied. In de toekomst komt er dus plaats voor andere functies. Verschillende functies zullen druk uitoefenen op het plangebied:

- de gemeente Bernheze wil graag aan deze kant van Heesch uitbreiden;
- er ligt een opgave voor noodopvang van water en veerkrachtverhoging van het watersysteem;
- vanuit natuur en landschap ligt er de opgave van de landschapsontwikkelingszone.

Voor de beleving van het landschap is ook de aanleg van de nieuwe A59 van belang. De animatiefilms op de website van de nieuwe A59 laten zien dat tot aan het kruispunt bij de Weerscheut geluidsschermen komen. Het huidige zicht vanaf de snelweg op het plangebied is beperkt door de aanwezige bebouwing en beplanting. De automobilist zal vooral De Lucht opvallen en de bomen en bosschages langs de weg. Een gefocuste automobilist zal een glimp opvangen van het agrarische landschap wat hierachter ligt. De situatie langs de snelweg zal onder invloed van de autonome ontwikkelingen nauwelijks veranderen en daarmee blijft ook deze beleving gelijk.

3.6 Cultuurhistorie & archeologie

Waarderingskader cultuurhistorie (historische geografie, bouw- en kunsthistorie)
Cultuurhistorie heeft betrekking op de erfenis uit het verleden, op alles wat in een bepaald gebied aanwezig is en te maken heeft met de ontwikkelingsgeschiedenis van dat gebied. Cultuurhistorie betreft ook de samenhang tussen elementen (relicten) en patronen.

Bij cultuurhistorie wordt het onroerend deel van het culturele erfgoed bestudeerd. Hieronder vallen het bodemarchief (archeologie), sporen van menselijk handelen in het landschap (historische geografie) en de bebouwde omgeving (bouw- en kunsthistorie). Een element of een patroon kan cultuurhistorisch van betekenis zijn vanwege de wetenschappelijke en educatieve waarde en/of op grond van de belevingswaarde voor mensen (het culturele bewustzijn). De inbreng van cultuurhistorie is gericht op het beheer van het culturele erfgoed en daarmee de cultuurhistorische informatie van het landschap. Als eenmaal een gebied volledig nieuw is aangelegd dan is de cultuurhistorische informatie in het landschap verloren.

Voor het toekennen van betekenis aan de verschillende cultuurhistorische aspecten zijn de volgende parameters van belang:

- *Kenmerkendheid:* in hoeverre is het element gebonden aan en daarom kenmerkend voor het gebied of de streek.
- *Zeldzaamheid:* de mate van zeldzaamheid van het element, in lokaal, regionaal, nationaal en eventueel ook in internationaal verband.
- *Gaafheid:* In hoeverre is het element nog in de oorspronkelijke staat.
- *Samenhang:* De herkenbaarheid van de onderlinge relaties tussen historische elementen en patronen.
- *De afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis:* de mate waarin het ontwikkelingsproces nog af te lezen is uit de ruimtelijke opbouw. Het gaat hier om dingen als het landschapspatroon en de aanwezigheid van bijzondere elementen die naar vroegere occupatieperioden verwijzen.
- *Symboliek:* De mate waarin het element verwijst naar een gebeurtenis of proces in de geschiedenis van de gemeenschap op lokaal, nationaal of internationaal niveau.

Waarderingskader archeologie

- *Aantasting archeologische waarden:* In hoeverre is de bodem en daarmee het bodemarchief nog gaaf op plaatsen met archeologische verwachtingswaarden? Diepe vergravingen op deze locaties leiden tot een negatieve waardering.
- *Archeologische vondsten:* Hoe hoger de archeologische verwachtingswaarde, hoe hoger de waardering.

Beschrijving historische geografie (kaart 5.1 tot en met 5.6 kaartenbijlage)

Regio en omgeving

De ondergrond (zie aardkundige waarden) is bepalend geweest voor de ontginningsgeschiedenis van het gebied. De mensen vestigden zich van oudsher op de hogere gelegen delen in het landschap. Langs de rivier de Maas zijn de dorpen op de hoger gelegen oeverwallen ontstaan. In het zandgebied vestigden de mensen zich op de overgang van de dekzandgronden naar de beekdalen.

Ongeveer 700 na Chr. vestigden de eerste boeren zich al op deze overgangen van dekzanden naar beekdalen. De boeren hadden gemengde bedrijven met bouwland op de hoge dekzandrug en grasland in de natte beekdalen. De dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen neemt een bijzondere plaats. Deze dekzandrug is gelegen op de overgang van zand naar klei en is al sinds de prehistorie door de mens bewoond. Van oudsher konden de mensen dus alleen wonen op de hogere gebieden in het landschap, namelijk de donken, de dijken en de zandophogingen.

Later zijn de nattere gebieden ook geschikt gemaakt voor bewoning en agrarische activiteiten. Het gebied tussen Heesch en Heeswijk-Dinther was vrij nat. Al in 1498

werd geklaagd over de slechte ontwatering door de Aa. Als reactie hierop is de Aa verdiept, verbreed en enigszins verlegd. Op de van nature iets drogere plekken binnen dit natte gebied zijn de oudere ontginningen 5.1.2.e en Loosbroek ontstaan.

Aan het einde van de 19e eeuw waren de heidegronden overbodig geworden voor potstalbemesting als gevolg van de uitvinding van de kunstmest. Daarop werden deze gronden als eerste ontgonnen. Daarna werden de natste gronden ontgonnen. Door het aanbrengen van sloten en greppels ontwaterden de boeren hun gronden. Om al dit water goed af te kunnen voeren zijn de Groote Wetering en de Venloop (of Beekloop) gegraven. Daarnaast werden ten behoeve van de afwatering de natuurlijke beken vergraven, waaronder de Leijgraaf en de Aa.

In de laatste ruilverkaveling (1960-1980) zijn de laatste natte gebieden ontwikkeld. Deze gebieden zijn gedetailleerd ontwaterd zodat ze voor agrarische doeleinden gebruikt konden worden. Ook het oppervlaktewatersysteem is tijdens deze ruilverkaveling ingrijpend veranderd. Vele sloten en greppels zijn erbij gekomen. Bestaande waterlopen zijn rechtgetrokken en soms verlegd.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat in de omgeving ten noorden van Geffen redelijk hoge en hoge cultuurhistorische waarden voorkomen. In het zuiden van Nistelrode komen nog relatief hoge cultuurhistorische waarden voor. In de regio valt vooral het lint van Rosmalen naar Nuland op met een hoge cultuurhistorische waarde. Bij Berlicum en Heeswijk-Dinther komen nog twee locaties voor met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Plangebied

De ontginningsgeschiedenis van de regio en de omgeving van het plangebied is ook terug te vinden binnen het plangebied. Op een van de hoge en droge dekzandruggen in het gebied is de buurtschap Zoggel ontstaan. De buurtschap wordt al in 1368 in de literatuur vermeld. Tevens komt centraal in het plangebied een enkeerdgrond voor. Deze enkeerdgrond heeft een hogere cultuurhistorische en archeologische (verwachtings-)waarde omdat van oudsher hier plaggen, huisvuil en bosstrooisel op aangebracht zijn.

Het ontginningspatroon in het plangebied loopt van oorsprong evenwijdig aan de oost-west gerichte Brabantse dekzandrug. De secundaire dwarsverbindingen zijn in de noord-zuid richting gelegd. Het westelijke deel van het plangebied is lager gelegen en natter. Hierdoor is dit gedeelte van het plangebied later ontgonnen dan het oostelijke deel van het plangebied. Dit is te zien aan de grootschaligere verkaveling van het landschap. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is voor de meeste van de oost-west gerichte lanen aangeven dat ze een redelijk hoge cultuurhistorische waarde hebben vanuit historische stedenbouw. Dit

geldt ook voor de Koksteeg en de Weerscheut. Bijzonder element is verder de Napoleons Baan.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat ten zuiden van het plangebied een groot stuk historisch groen zien. Op de historische kaarten van omstreeks 1850 en 1900 is dit stuk groen ook al te zien. Het bijbehorende jachtslot De Berkt werd vermoedelijk in 1754 gebouwd. Aanwijzingen hiervoor zijn te vinden op de klok die nu weer in de toren hangt. In 1981 werd het jachtslot gerestaureerd.

Beschrijving bouw- en kunsthistorie (monumenten) (zie kaart 5.7 en 5.8 kaartenbijlage)

Plangebied en directe omgeving
In het plangebied bevinden zich relatief veel waardevolle panden. De achterstraat 16 is het enige rijksmonument in het plangebied. Net buiten het plangebied bevinden zich nog twee rijksmonumenten: 5.1.2.e en 5.1.2.e Het laatste betreft het voormalige jachtslot de Berkt. De gemeente Bernheze heeft in haar welstandsnota nog een zestal gemeentelijke monumenten aangegeven:

- 5.1.2.e 3;
- 5.1.2.e ;
- 5.1.2.e 2;
- 5.1.2.e ;
- 5.1.2.e ;
- 5.1.2.e

De gemeente Maasdonk heeft twee panden aan de Koksteeg, nummer 8 en 18, aangewezen als beeldbepalend in de zin van de welstandsnota. Daarnaast is er nog een aantal architectonisch waardevolle panden: 5.1.2.e en 13, Bossche 5.1.2.e 5.1.2.e 75 en 55 en 5.1.2.e en 54.

Beschrijving archeologie (zie kaart 5.9 en 5.10 kaartenbijlage)

Regio en omgeving
De Archeologische Monumentenkaart van Noord-Brabant laat zien dat de dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen, het gebied langs de Aa en het gebied langs de Peelrandbreuk een hogere indicatieve archeologische verwachtingswaarde hebben. De Archeologische Monumentenkaart van de provincie Noord-Brabant laat bovendien zien dat in de directe omgeving op een drietal plaatsen archeologische monumenten zijn, namelijk tussen Heesch en Nistelrode, ten oosten van Vinkel en ten noorden van Nuland.

Plangebied
De Archeologische Monumentenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat in het plangebied geen archeologische monumenten aanwezig zijn. Centraal in het plangebied op de hogere enkeerdgrond en in het noorden van het plangebied in het buurtschap Zoggel komt een hogere indicatieve archeologische verwachtingswaarde voor. Deze twee gebieden hebben een middelhoge verwachtingswaarde, terwijl het overige gebied van het plangebied een lage verwachtingswaarde heeft.

Waardering cultuurhistorie
De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is af te lezen uit het ontginningspatroon. Het westen van het plangebied heeft een grootschaligere verkaveling en is opener van karakter. Het oosten van het plangebied heeft een kleinschaligere verkaveling. Dit komt rechtstreeks voort uit het feit dat het oostelijke deel van oorsprong droger is dan het westelijke deel en daarom eerder is ontgonnen. Door ruilverkaveling en betere ontwateringmethoden is de verkaveling in zijn geheel grootschaliger geworden. Het oorspronkelijke fijne netwerk van sloten, dat te zien is op de historische kaarten van 1850 en 1900, is daardoor verdwenen.

De lange oost-west gerichte lanen, evenwijdig aan de dekzandrug, zijn kenmerkend voor het westelijke deel van het plangebied. Elders in de regio zijn deze ontginningslijnen niet zo duidelijk zichtbaar. Bij studie van de historische kaart van omstreeks 1900 blijkt dat een gedeelte van de lijnen in de loop der tijd is verdwenen, waardoor de samenhang verminderd is.

De 5.1.2.e is al heel oud. De nederzetting hangt direct samen met de ligging op de dekzandrug. De huizensamenstelling is uiteraard gewijzigd in de afgelopen 637 jaren. De hele manier van leven is veranderd en daarmee ook de buurtschap Zoggel. Het feit dat de buurtschap nog steeds bestaat en nog steeds op dezelfde locatie is gelegen is bijzonder.

Het karakter van de buurtschap Achterste Groes is door de komst van nieuwe grootschalige agrarische bedrijven en een groot aantal nieuwbouwwoningen ernstig vertroebeld. De authentieke ontwikkelingsgeschiedenis en samenhang zijn daardoor slecht tot niet herkenbaar.

Een beperkt deel van de historische groenstructuur van het voormalige jachtslot de Berkt is tegenwoordig nog aanwezig. De oorspronkelijke groenstructuur met stervormige lanen is uniek voor de omgeving en regio. Het grootste en kenmerkendste deel (de stervorm) van de groenstructuur is echter verdwenen.

Het feit dat bepaalde panden een monument zijn houdt automatisch in dat ofwel het rijk ofwel de gemeente aan de panden waarde toekent. Daarbij zijn de rijksmonumenten bijzonder voor heel Nederland. De gemeentelijke monumenten en

beeldbepalende panden zijn waardevol binnen het plangebied en de omgeving. Aan de architectonisch waardevolle panden hangt geen directe waardering vanuit het beleid.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied zit hem vooral in het nog duidelijk herkenbare oorspronkelijke wegenpatroon, de beide buurtschappen en de aanwezige monumenten.

Waardering archeologie
In het plangebied zijn tot nu toe geen archeologische vondsten gedaan. De twee gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn dekzandruggen te midden van dekzandvlakten. In de buurtschap Zoggel komt van oudsher bebouwing voor. De enkeerdgrond heeft een middelhoge verwachtingswaarde, omdat hier in het verleden plaggen, huisvuil en bosstrooisel op aangebracht zijn. De kans bestaat dat hier oude sporen van menselijke activiteiten aan worden getroffen bij het graven.

De bodem is aan de oppervlakte aangetast door landbouwkundig gebruik. Ook het grondwaterpeil is door de eeuwen heen hierdoor gewijzigd. Dit heeft een negatief effect gehad op het bodemarchief. Dit effect is relatief beperkt.

Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of er archeologische waarden aanwezig zijn.

Autonome ontwikkelingen
De typische gebiedskenmerken staan steeds meer onder druk als gevolg van verstedelijking en schaalvergroting in de landbouw. In het provinciale beleid worden behalve de oost-west gerichte lanen geen cultuurhistorische waarden aan het plangebied toegekend. Door de toenemende verstedelijkingsdruk zal waarschijnlijk een deel van het plangebied verstedelijken. Hierdoor kan de buurtschap Zoggel onder druk komen te staan en kan de buurtschap De Achterste Groes nog sterker vertroebelen. Schaalvergroting in de landbouw kan het aanwezige herkenbare ontginningspatroon aantasten.

3.7 Verkeer

Waarderingskader

Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling
Een goede bereikbaarheid is van belang voor het goed functioneren van een gebied in zijn regionale verband. Bij een goede bereikbaarheid hoort een goede verkeersafwikkeling, een goede doorstroming van het verkeer en een logische en heldere wegenstructuur.

Waardering zal plaatsvinden voor de verschillende vervoerswijzen:

- auto: de verkeersafwikkeling, zowel binnen het plangebied als daarbuiten, helderheid van de wegenstructuur en de kwaliteit van de parkeeroplossingen;
- fiets: de mate van samenhang, directheid en veiligheid van de fietsstructuur;
- openbaar vervoer: de loop van het lijnennet en de bijbehorende frequentie en de gebruikspotentie bij ontwikkelingen.

Verkeersveiligheid
De verkeersveiligheid op de hoofdwegen wordt gewaardeerd op basis van het aantal ongevallen over drie jaren op wegvakken en kruispunten (huidige situatie) en kencijfers voor verkeersonveiligheid voor verschillende wegtypen (toekomstige situatie).

Beschrijving (zie kaart 6.1 tot en met 6.8 kaartenbijlage)

Hoofdstructuur auto
Het plangebied ligt tegen de N50/A59 aan. Deze weg loopt richting het westen naar 's-Hertogenbosch en de A2 en richting het oosten naar Nijmegen. De dichtstbijzijnde aansluiting is Oss - Heesch. De snelweg heeft zowel een verbindende als een ontsluitende functie. Binnen het plangebied liggen voornamelijk erftoegangswegen door het landelijke gebied. De Bossche Baan is voor het gedeelte bij het bestaande bedrijventerrein een gebiedsontsluitingsweg. Er zijn op dit gedeelte wel directe erfaansluitingen aanwezig, waaronder die van bedrijven op bedrijventerrein Cereslaan. De Cereslaan is een gebiedsontsluitingsweg. Bedrijven aan westzijde van de Cereslaan worden via een ventweg langs de Cereslaan ontsloten.
De locatie is vanaf de westkant bereikbaar vanaf Geffen (via tunnel onder de snelweg) en Vinkel. De route vanaf de aansluiting Nuland loopt via erftoegangswegen, die niet geschikt zijn voor de verwerking van veel verkeer.

Hoofdstructuur fiets
Er loopt één hoofdfietsroute door het plangebied: via de Bossche Baan. Deze weg is voorzien van fietsstroken. Daarnaast loopt er een recreatieve fietsroute via 5.1.2.e steeg door het gebied.

Hoofdstructuur openbaar vervoer
Door het plangebied loopt een busroute via de Bossche Baan. Deze lijn heeft een halte nabij brandstofverkooppunt 'de Lucht'. De buslijn loopt 5.1.2.e naar 's-Hertogenbosch en heeft een frequentie van één bus per uur (in de ochtendspits twee bussen per uur).

Verkeersveiligheid
Voor de beschrijving van de verkeersveiligheid wordt gebruikt gemaakt van de geregistreerde ongevallen van 2000 tot en met 2002. Het enige dodelijke ongeval in

die periode is geregistreerd op de kruising van de Koksteeg en de Ruitersdam. Ongevallen met letsel zijn geregistreerd op de snelwegaansluiting Oss - Heesch (hier zijn tevens meer dan 6 ongevallen in totaal geregistreerd), op het gedeelte van de Bossche Baan langs het bestaande bedrijventerrein en op de Bunderstraat.

Waardering

Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling
Na de ombouw van de rijksweg tot autosnelweg A59 zullen zich hier geen congestieproblemen meer voordoen. Bij de autonome ontwikkelingen zullen de hoofdwegen drukker worden. Uit de cijfers blijkt dat met name de aansluiting Oss - Heesch zwaar belast wordt. De wegen in het plangebied voldoen voor hun huidige functie: de ontsluiting van erven. Ze zijn in hun huidige vorm niet geschikt om extra verkeer te verwerken. De ontsluiting van het plangebied voor de auto wordt als redelijk gewaardeerd.

De ontsluiting van het plangebied per fiets is redelijk. Er bestaat een goede directe route vanuit Heesch via de Bossche Baan richting het westen. De inrichting van de route is matig: gezien het feit dat de weg een ontsluitende functie voor het bestaande bedrijventerrein heeft, voldoen de fietsstroken niet. De ontsluiting per openbaar vervoer is matig. Er loopt slechts één buslijn met een geringe frequentie door het plangebied.

Verkeersveiligheid
De verkeersveiligheid wordt goed beoordeeld. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen locaties waar zich in de afgelopen drie jaar meer dan 6 letselongevallen hebben voorgedaan. Er is dus geen sprake van black-spots.

Autonome ontwikkelingen
Rijksweg N50 Rosmalen-Geffen wordt momenteel omgebouwd tot autosnelweg A59. Het bestaande kruispunt Weerscheut/Papendijk met de Rijksweg wordt ongelijkvloers. Verkeer dat vanuit Geffen de snelweg op wil, kan gebruik maken van de parallelwegen naar de aansluitingen Nuland of Oss - Heesch. De N265 ten oosten van Heesch/Nistelrode wordt omgebouwd tot autosnelweg A50. Zo ontstaat een rechtstreekse snelwegverbinding met Uden en Eindhoven.

De intensiteiten op de wegen in en om het plangebied zal toenemen als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen die extra verkeer oproepen en autonome groei. In verschillende verkeersmodellen is een prognose gemaakt van de etmaalintensiteiten in 2010. Hierbij is rekening gehouden met de ombouw van Rijksweg N59 Rosmalen – Geffen naar autosnelweg A59. Toekomstig bedrijventerrein Heesch-West is niet in de modelberekeningen meegenomen. In onderstaande tabel zijn de geprognosti-

ceerde etmaalintensiteiten voor het jaar 2010 weergegeven (zie ook het aspect geluid).

Tabel: prognose etmaalintensiteiten in mvt/etmaal 2010 per wegvak

Wegvak	Model RWS	Model gemeente Maasdonk	Model gemeente Bernheze
RW59, tussen Nuland en Oss	70.950	53.200	49.300
RW59, tussen Oss en Oss Oost	57.450	43.800	39.000
Cereslaan	7.050	12.600	-
Bossche Baan	-	1.600 – 2.900	-

Uit de tabel blijkt dat de verschillende modellen andere uitkomsten laten zien in de prognose. De intensiteiten in het model van Rijkswaterstaat liggen het hoogst, de intensiteiten uit het model van de gemeente Bernheze het laagst. Omdat niet geheel inzichtelijk is welke uitgangspunten bij de verschillende modellen gebruikt zijn, is niet in te schatten welk model het meest waarheidsgetrouw is. Gezien de gevoeligheid van de verhouding tussen intensiteit en capaciteit is uitgegaan van de hoogst bekende cijfers: de prognose van Rijkswaterstaat voor wat betreft de Rijksweg en de intensiteiten vanuit het model van de gemeente Maasdonk voor de Cereslaan en de Bossche Baan.

3.8 Bedrijvigheid

Waarderingskader

Goede ontwikkelingsmogelijkheden voor reeds gevestigde bedrijven en een goed vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven zijn de beste garantie voor het behouden en zo mogelijk uitbreiden van de werkgelegenheid in de regio en binnen de gemeenten.

De ontwikkelingsmogelijkheden en het (regionale) vestigingsklimaat worden voor een belangrijk deel bepaald door de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerrein[14]. Aandachtspunt hierbij is dat elk bedrijf zijn eigen voorkeur voor een bepaalde vestigingsplaats heeft. Belangrijke vestigingsplaatsfactoren die een bedrijf weegt om te bepalen of een locatie geschikt is zijn: kavelomvang, toegestane activiteiten (naar milieucategorie) en bereikbaarheid.

[14] Volgens het CPB (Bedrijfslocatiemonitor, regionale verkenningen 2010) is de groei van de economie en de werkgelegenheid de belangrijkste factor achter de toenemende vraag naar bedrijventerrein. Ruim tweederde van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het gevolg van de toename van de werkgelegenheid. Circa 30% van de ruimtevraag op deze locaties is het gevolg van verplaatsingen, bijvoorbeeld omdat bedrijven niet meer passen op hun huidige locatie.

De waardering van de huidige situatie en van de ontwikkelingsmodellen zal daarom plaatsvinden aan de hand van het criterium: *voldoende bedrijventerrein*. Dat wil zeggen: de beschikbaarheid in de regio en in de gemeenten van voldoende (kwantitatief) en voldoende gedifferentieerd (kwalitatief) aanbod aan bedrijventerrein om in te kunnen spelen op de (toekomstige) behoefte van het bedrijfsleven.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in *grootschalige en kleinschalige bedrijven*, omdat zowel het ruimtebeslag als de vestigingseisen van deze bedrijven grote verschillen vertonen. Bij grootschalige bedrijven gaat het vooral om regionaal georiënteerde bedrijven met activiteiten in de hogere milieucategorieën (categorie 3 of hoger) en met behoefte aan grote kavels (bijvoorbeeld meer dan 5.000 m^2) en aan een goede aansluiting op de snelweg (en zo mogelijk op water of spoor). Onder grootschalige bedrijven worden ook bedrijven verstaan met een milieucategorie 2 indien deze qua maat en schaal niet passen in een woonomgeving. Bij kleinschalige bedrijven gaat het veelal om lokaal georiënteerde bedrijven met activiteiten in lagere milieucategorieën (categorie 1 of 2), behoefte aan kleine kavels (bijvoorbeeld tot 3.000 m^2) en een auto-ontsluiting op een provinciale of lokale weg.

Beschrijving (zie kaart 7.1 tot en met 7.3 kaartenbijlage)

	Bern-heze[1]	Maas-donk	Oss	's-Hertogen-bosch	oostflank Waalboss	Noord-Brabant
Aantal bedrijfsvestigingen	2.120	930	4.780	9.810	17.640	139.860
Werkgelegenheid (aantal banen)	9.400	4.990	38.180	93.120	145.690	1.124.250
Werkgelegenheidsfunctie[2]	**0,7**	**1,0**	**1,1**	**1,4**	**1,2**	**1,0**
Beroepsbevolking (raming)	12.650	4.882	35.433	65.282	118.247	1.129.500
Voorraad bedr.ter. (netto in ha.)	**66**	**17**	**505**	**538**	**1126**	**12.237**
Reeds uitgegeven	55,2	17,0	394,7	496,0	962,9	11.006,8
- waarvan in 2003	0,5	0,0	0,0	1,1	1,6	72,0
Uitgeefbaar aanbod	10,4	0,0	110,2	42,2	162,8	1.229,8
- waarvan terstond uitgeefbaar	4,4	0,0	89,6	13,6	107,6	583,3

Bron: Statistisch Zakboek 2004, Provincie Noord-Brabant

[1] Cijfers betreffen gehele gemeenten, de stedelijke regio Waalboss betreft soms slechts delen van deze gemeenten. Dit vertekent met name de cijfers van Bernheze omdat alleen de kern Heesch zich binnen de stedelijke regio bevindt.

[2] Werkgelegenheidsfunctie = de verhouding tussen de werkgelegenheid (het aantal banen) en de omvang van de beroepsbevolking in een bepaald gebied.

Regio

In de gemeenten die onderdeel uitmaken van de oostflank van Waalboss bevindt zich momenteel 12,6% van het aantal bedrijven in de provincie en 12,9% van het

aantal arbeidsplaatsen. De werkgelegenheidsfunctie van de hele regio is met 1,2 hoger dan de Brabantse werkgelegenheidsfunctie.

Qua bedrijventerrein bevindt zich in dezelfde gemeenten 'slechts' 9,2% van het areaal bedrijventerrein van de provincie Noord-Brabant. Daarentegen is de harde voorraad bedrijventerrein in de regio groot in vergelijking met de rest van Noord-Brabant. Hetzelfde geldt voor de voorraad direct uitgeefbaar bedrijventerrein.

Binnen de regio zijn zowel qua type bedrijvigheid en werkgelegenheid als qua aanbod bedrijventerrein duidelijke verschillen aanwezig. De gemeenten Bernheze en Maasdonk hebben relatief veel werkgelegenheid in de sectoren landbouw, bouw en handel/horeca. Dit zijn over het algemeen kleinere bedrijven die zijn gevestigd in de kernen, in het buitengebied of op de lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen.

De grootschalige bedrijven bevinden zich vooral in 's-Hertogenbosch en Oss. In Oss heeft de industrie het grootste aandeel in de werkgelegenheid en in 's-Hertogenbosch de commerciële (en niet-commerciële) dienstverlening. Deze verdeling is ook terug te vinden in het ruimtebeslag.

De meeste bedrijventerreinen van Oss zijn industriële, logistieke en gemengde terreinen. Ze bevinden zich vooral aan de oostkant van de kern en worden via de N329 ontsloten op de A59. Voor een deel zijn deze terreinen tevens ontsloten door middel van water en spoor. Ook 's-Hertogenbosch kent dit type bedrijventerrein, maar heeft daarnaast een groot aantal hoogwaardige bedrijventerreinen en kantorenlocaties o.a. bij het centraal station.

Voor het opvangen van de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein zijn binnen de regio afspraken gemaakt naar omvang en segmenten. Dit is uitgebreid beschreven in het Programma van Eisen van het Structuurplan. In Oss is momenteel nog een ruime voorraad aan (gepland) bedrijventerrein beschikbaar en ook in 's-Hertogenbosch is door de ontwikkeling van Treurenburg en de Groote Vliet de planvoorraad weer enigszins op peil. Om de toekomstige behoefte aan met name grootschalig bedrijventerrein te kunnen opvangen is in het Uitwerkingsplan voor de oostflank van Waalboss een aantal nieuw te ontwikkelen locaties opgenomen, waaronder de locatie Heesch-West.

Plangebied en omgeving
De bedrijvigheid in (de omgeving van) het plangebied is vooral geconcentreerd op de twee bedrijventerreinen van Heesch: Cereslaan en De Beemd die grenzen aan het plangebied. Verspreid in het gebied bevinden zich ook enkele andere niet-agrarische bedrijven, waaronder boomkwekerijen en handelaren in tuinhout en wit- en bruingoed.

Uit een studie naar de herstructureringsmogelijkheden van bedrijventerreinen in Bernheze blijkt dat ondernemers in de gemeente vinden dat er een tekort aan bedrijventerrein is. Wel is er op bedrijventerrein Cereslaan in Heesch nog beperkt ruimte uitgeefbaar en zijn er plannen om Cereslaan-west te herstructureren waardoor de nog uitgeefbare kavels beter bereikbaar worden. Verder verwacht de gemeente de behoefte van bedrijven uit Bernheze op te kunnen vangen op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Heesch-West, door uitbreiding van een aantal lokale terreinen bij andere kernen binnen de gemeente, onder andere Retsel in Heeswijk-Dinther, en door herontwikkeling en inbreiding.

In Maasdonk is momenteel geen bedrijventerrein uitgeefbaar. In 2001 is in Maasdonk een behoefteonderzoek onder ondernemers gehouden. Op basis hiervan zijn plannen gemaakt voor herstructurering en uitbreiding van bedrijventerrein Nuland. Op bedrijventerrein Nuland zou circa 3 hectare kunnen worden herontwikkeld. Voor de uitbreiding van circa 10 hectare netto wordt gedacht aan kleinschalige kavels tot maximaal 2.500 m2.

Waardering

Voldoende bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven
Voor grootschalige bedrijven is er op korte termijn voldoende aanbod in de regio. Voor logistieke en industriële bedrijven met name op Vorstengrafdonk in Oss. De huidige verwachting is dat Vorstengrafdonk in 2011 volledig is uitgegeven. Zeker gezien het huidige uitgiftetempo zijn er op de korte termijn geen belemmeringen.

Op basis van de behoefteramingen voor het Uitwerkingsplan Waalboss wordt voor de langere termijn wel een tekort aan grootschalig bedrijventerrein verwacht. Dit moet worden voorkomen door een aantal in het Uitwerkingsplan opgenomen locaties te ontwikkelen, waaronder de locatie Heesch-West.

De waardering is gemiddeld tot positief, waarbij met name de onzekerheid over de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerrein op de langere termijn de waardering negatief beïnvloedt.

Voldoende bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijven
Op dit moment is er geen ruimte voor kleinschalige bedrijven in Maasdonk. Voor bedrijven in Heesch is beperkt grond beschikbaar op bedrijventerrein Cereslaan. Deze kavels zijn echter niet goed ontsloten. Als de geplande acties met betrekking tot herstructurering en uitbreiding doorgang vinden dan zullen de huidige problemen op de middellange termijn worden opgelost.

De waardering is negatief tot gemiddeld, met name gezien de huidige tekorten.

Autonome ontwikkelingen
De autonome ontwikkelingen met betrekking tot de beschikbaarheid van bedrijventerrein zijn bij de beschrijving van de huidige situatie reeds toegelicht.

Op de langere termijn, na de uitgifte van Vorstengrafdonk, moet de behoefte aan ruimte voor grootschalige bedrijven in de productie en logistiek worden opgevangen door het ontwikkelen van nieuwe locaties in de oostflank van Waalboss. Naast de locatie Heesch-West zijn hiervoor in het Uitwerkingsplan beperkte uitbreidingen voorgesteld 5.1.2.e Geer-Noord en van Vorstengrafdonk.

Indien een of meerdere van deze locaties niet (of slechts beperkt) kan worden ontwikkeld kan op de langere termijn een tekort aan bedrijventerrein ontstaan, met name voor grootschalige regionaal georiënteerde bedrijven in de productie en logistiek. Hierdoor bestaat de kans dat deze bedrijven door onvoldoende vestigingsmogelijkheden uit de regio vertrekken, waardoor de werkgelegenheid minder groeit dan verwacht of zelfs kan afnemen. Dit effect wordt nog versterkt doordat zich dan ook minder bedrijven van buiten de regio kunnen vestigen.

De ruimte voor kleinschalige bedrijven wordt vooral gevonden door herstructurering en kleinschalige uitbreidingen van lokale terreinen. Indien de bestaande plannen doorgang vinden dan zal daarmee tegemoet gekomen kunnen worden aan de huidige tekorten. Indien bepaalde plannen geen doorgang kunnen vinden dan is de verwachting dat op termijn andere oplossingen gevonden kunnen worden om in de behoefte aan kleinschalige bedrijventerrein te voorzien, bijvoorbeeld door inbreiding, herontwikkeling of uitbreiding op andere locaties. Deze oplossingen zullen echter langer op zich laten wachten waardoor de huidige tekorten langer voortduren en bedrijven kunnen besluiten uit de regio of de gemeenten te vertrekken.

3.9 Landbouw

Waarderingskader
Bij de waardering van de landbouw wordt vooral gelet op de mogelijkheden voor duurzame landbouw in het gebied. Bij de waardering van landbouw wordt gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Voor het waarderingskader voor landbouw wordt uitgegaan van het feit dat het plangebied valt in het Reconstructieplan Maas en Meierij[15].

In reconstructieplannen wordt onderscheid gemaakt in drie soorten gebieden:
1. Landbouwontwikkelingsgebieden: gebieden voor grootschalige, intensieve of gebouwgebonden vormen van landbouw. Natuur en recreatie zijn onderge-

[15] Reconstructieplan Maas en Meierij

schikt aan de landbouwfunctie. Natuurwaarden komen niet of in mindere mate voor en het gebied is nu al geschikt en belangrijk voor de landbouw. De reconstructiecommissies kunnen functieaccenten aangeven: akker- en tuinbouw, boomteelt, glastuinbouw, grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij.

2. Extensiveringsgebieden: het doel van deze gebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk.
3. Verwevingsgebieden: het doel is hier gericht op de mogelijkheden voor landbouw, wonen, natuur, landschap, recreatie en toerisme. Deze waarden komen al voor of zijn gemakkelijk te ontwikkelen. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits niet strijdig met andere functies in het gebied. In verwevingsgebieden komen dezelfde soort waarden voor als in extensiveringsgebieden, maar met een lagere kwaliteit of omvang. In verwevingsgebieden liggen veel sterke landbouwbedrijven.

Beschrijving (zie kaart 8.1, 8.2, 8.3 en 11.6 kaartenbijlage)
In het plangebied zijn ongeveer 30 agrarische bedrijven aanwezig, variërend van kleine rundveebedrijven tot grote intensieve veehouderijen. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook nog diverse agrarische bedrijven gevestigd. Het plangebied en de omgeving zijn in het Reconstructieplan Maas en Meierij voor het grootste deel aangewezen als extensiveringsgebied en voor een klein deel als verwevingsgebied.

Waardering
In het Reconstructieplan Maas en Meierij is vooruitgelopen op het bedrijventerrein en is het plangebied voor het grootste deel aangewezen als extensiveringsgebied. In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen ontwikkelingsmogelijkheden.

Autonome ontwikkeling
De intensieve veehouderij zal op termijn uit het plangebied verdwijnen.

3.10 Wonen

Waarderingskader
- *Aantal woningen:* Hoeveel woningen bevinden zich binnen een bepaald deelgebied? Is er sprake van een concentratie van woningen?

- *Authenticiteit van de buurtschappen:* In hoeverre is het oorspronkelijke karakter van de aanwezige buurtschappen nog herkenbaar? Zijn de buurtschappen aangetast door bepaalde ontwikkelingen?
- *Type wonen:* Is het landelijk of dorps wonen? In hoeverre is sprake van een gaaf of verstoord woonmilieu?
- *Maatschappelijke samenhang:* Voelen de bewoners van bepaalde concentraties woningen zich met elkaar verbonden?

Beschrijving (zie kaart 9.1 tot en met 9.3 kaartenbijlage)

Regio en omgeving
Het plangebied is in de regio gelegen te midden van 's-Hertogenbosch, Oss en Veghel. De kernen in de directe omgeving van het plangebied zijn ten noorden Nuland en Geffen, ten oosten Heesch, ten zuiden Vinkel en Munnekens-Vinkel. Ten oosten ligt het bungalowpark en camping Vinkeloord. De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen. Van oudsher ligt hier woonbebouwing, een lint van dorpen en steden. Dit lint bestaat uit 's-Hertogenbosch, Rosmalen, 5.1.2.e en Herpen. Verder naar het oosten bevindt zich de hoger gelegen Peelhorst. Aan de rand hiervan bevindt zich ook een reeks van dorpen. Deze reeks van dorpen bestaat onder andere uit 5.1.2.e en Heesch.

Plangebied
Met name in het van nature drogere oostelijke gedeelte aan de zijde van Heesch is veel woonbebouwing aanwezig. In dit gedeelte van het plangebied bevinden zich twee oorspronkelijk agrarische buurtschappen. De buurtschap Zoggel aan de Zoggelsestraat wordt in 1368 al in de literatuur vermeld. Het oorspronkelijke kleinschalige en langgerekte karakter van deze buurtschap is nog steeds zeer herkenbaar aanwezig in de bebouwing, de verkaveling en het omringende landschap. In de loop der jaren heeft beperkte verdichting plaatsgevonden en is er functiemenging opgetreden. Buurtschap de Achterste Groes bevindt zich net ten zuiden van de A59. Ook deze buurtschap kenmerkt zich nog steeds door kleinschalige bebouwing met een menging van functies en een kleinschalig omringend landschap. In de loop der jaren is binnen deze buurtschap veelvuldig nieuwbouw gepleegd en zijn er tevens grootschalige agrarische bedrijven geplaatst. Binnen de buurtschappen is sprake van een redelijk sterke verbondenheid tussen de bewoners.

Naast de twee beschreven buurtschappen bevindt zich ook nog losse bebouwing in het plangebied. Ook voor de losse woningen geldt dat er meer in het oostelijke deel van het plangebied voorkomen dan in het westelijke deel. Daarnaast is nog een concentratie van woningen aanwezig op Maasdonks grondgebied, namelijk langs de Koksteeg en in mindere mate langs de Weerscheut. De komst van de A59 heeft de verbinding tussen de twee dorpen Vinkel en Geffen lange tijd afgesloten. Nu met de

verbreding van de A59 wordt weer een verbinding tussen de twee dorpen gemaakt. De twee woonlinten zijn in de loop der jaren verdicht met moderne, grote en agrarische bebouwing.
Wonen binnen het plangebied kan gekenschetst worden als landelijk wonen. Wel is er onderscheid te maken tussen de mate van gaafheid van dit type wonen. De twee lokale bedrijventerrein tasten de gaafheid van het type landelijk wonen aan. Het (ongewild) beleven van deze bedrijventerreinen is daar het criterium voor. Verder wordt het landelijk wonen aangetast door aanwezige niet-agrarische bedrijven binnen het plangebied en de beleving van de A59. De woningen van de Achterste Groes grenzen praktisch aan het bedrijventerrein Cereslaan en staan relatief dicht bij de A59. Daarnaast geldt dat de woningen langs de Bossche Baan een verstoord landelijk woonmilieu kennen. Tot slot geldt dat de Koksteeg, de Weerscheut en de Achterste Groes in de loop der jaren verdicht zijn met grootschalige agrarische gebieden. Het landelijk woonmilieu in het oosten van het plangebied wordt bepaald door een kleinschalige landschapsstructuur en landschapselementen. Het landelijk woonmilieu in het westen wordt bepaald door een grootschalige landschapsstructuur. Daardoor zijn met name de grootschalige agrarische bedrijven in de Achterstes Groes verstorend voor het landelijk woonmilieu.

Waardering

Regio en omgeving
De ondergrond (aardkundige aspecten en water) hebben een directe invloed op de bewoning van de regio gehad. De hogere, drogere delen zoals de dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen en de Peelhorst(randen) zijn het langst en het dichtst bewoond. Het nattere, lager gelegen gebied (de Centrale Slenk) is later bewoond geraakt en is veel minder dicht bewoond. Op het waarderingscriterium aantal woningen krijgen de grote dekzandrug en de randen van de Peelhorst een hoge waardering. De andere drie criteria zijn toegespitst op het plangebied.

Plangebied
De twee van oorsprong kleinschalige buurtschappen zijn nog steeds kleinschalig van karakter. Met name Zoggel is nog redelijk authentiek. Het karakter van de Achterste Groes is sterk vertroebeld door de komst van grootschalige agrarische bedrijven en een groot aantal nieuwbouwwoningen. De vertroebeling van de buurtschappen is gepaard gegaan met een vermeerdering van het aantal woningen. De bewoners van Zoggel en de bewoners van de Achterste Groes voelen een sociaal-maatschappelijke samenhang met elkaar. Het type landelijk wonen is in de Achterste Groes vertroebeld door de nieuwe grootschalige agrarische bedrijven, het lokale bedrijventerrein Cereslaan en de nabijheid van de A59. Kortom Achterste Groes heeft een lage waardering voor de waarderingscriteria authenticiteit en gaafheid van het woonmilieu. Voor het aantal woningen en maatschappelijke samenhang geldt een hoge waardering. Alle criteria tezamen heeft de Achterste Groes een gemiddelde waardering. De

buurtschap Zoggel krijgt een hoge waardering voor de criteria authenticiteit aantal woningen en maatschappelijke samenhang. Voor de gaafheid van het landelijk woonmilieu geldt een bovengemiddelde waardering, omdat er toch enigszins vertroebeling plaatsvindt aan de zijde van Heesch. Tezamen betekent dit voor Zoggel een hoge waardering.

Beide linten zijn niet authentiek meer doordat de linten verdicht zijn met grootschalige nieuwe agrarische bedrijven. De woonomgeving, het open landschap, is nog wel authentiek. Voor het criterium authenticiteit geldt dat beide linten een waardering van iets onder het gemiddelde krijgen. Zowel de Koksteeg als de Weerscheut krijgen voor het waarderingscriterium gaafheid van het landelijk woonmilieu een hoge waardering. Op het criterium aantal woningen krijgt de Koksteeg een waardering van iets boven het gemiddelde en de Weerscheut een lage waardering. Op het gebied van sociale samenhang geldt voor beide straten een lage waardering. Tezamen betekent dit dat de Koksteeg een gemiddelde waardering krijgt en de Weerscheut een lage waardering.
De losse woonbebouwing scoort op de criteria aantal woningen en sociale samenhang laag. Het waarderingscriterium authenticiteit van de buurtschappen is hier niet van toepassing. De waardering voor het criterium gaafheid landelijk woonmilieu is afhankelijk van de locatie binnen het plangebied. Hoe dichter bij de A59 en de bedrijventerreinen hoe lager de waardering. Hoe verder hier vanaf, des te hoger de waardering is. Tezamen betekent dit voor de losse bebouwing langs de Bossche Baan en de lokale bedrijventerreinen lage waardering. De andere losse bebouwing scoort iets hoger, maar krijgt ook een lage waardering.

Autonome ontwikkelingen
Ook zonder ontwikkeling van het bedrijventerrein zal op termijn in meer of mindere mate woningbouw en bedrijvigheid worden ontwikkeld in het plangebied. Deze extra verstedelijking zet de waarden van het huidige buitengebied met woningen onder druk.

3.11 Recreatie

Waarderingskader
- *Versnippering van recreatieve routes en uitloopgebieden:* Vormen de recreatieve routes een logisch netwerk of zitten er onderbrekingen in?
- *Belevingswaarde van de recreatieve routes en uitloopgebieden:* Is de omgeving waar de recreatieve routes doorheen gaan aantrekkelijk? Zijn de uitloopgebieden aantrekkelijk en gemakkelijk te benutten?

Beschrijving (zie kaart 10 kaartenbijlage)

Regio / omgeving
De natuur en het landschap zijn recreatieve trekkers van de regio. De gebieden Herperduin en natuurpark Maashorst zijn grote trekkers voor natuurgerichte recreatie en recreatief medegebruik. Naast deze natuurgebieden biedt het typisch Brabantse Landschap met bos, heide, landerijen, beken en typisch Brabantse dorpen hier vele mogelijkheden om op de fiets of te voet van te genieten. Vele fietsroutes en wandelroutes zijn van regio bij de VVV te verkrijgen. Er is een goed ontwikkeld knooppuntennetwerk, waarbij de recreant zelf zijn route kan uitstippelen. Over de Aa en de Leijgraaf zijn kanoroutes waarvoor kano's gehuurd kunnen worden. Ook enkele agrariërs dragen hun steentje bij aan de recreatieve waarde van de regio. Een champignonkwekerij, een kippen- en geitenhouderij en een imker kunnen bezocht worden.

Naast de recreatieve waarde van het landschap heeft de regio nog een aantal belangrijke publiekstrekkers, namelijk het attractiepark Autotron, de Brabanthallen en de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Kleinere bezienswaardigheden zijn o.a.: de Abdij van Berne, Meierijsche Museumboerderij te Heeswijk, de molen Windlust in Vorstenbosch, de Sterrenwacht Halley in 5.1.2.e Kersouwe in Heeswijk-Dinther en 5.1.2.e

Plangebied
In het plangebied komt slechts één recreatieve voorziening voor, namelijk de recreatieve fietsroute over de Koksteeg. Deze fietsroute maakt onderdeel uit van het fiets knooppuntennetwerk. In de omgeving van het plangebied ligt het jachtslot 'De Berkt', dat in 1981 grondig gerestaureerd is. Dit slot is niet te bezichtigen maar ligt aan de fietsroute. Verder liggen op enkele plaatsen picknickplekken aan de route.

Waardering
De aanwezige fietsroute verbindt het knooppunt bij Geffen met het knooppunt bij Munnekens-Vinkel. De recreatieve waarde van de Koksteeg wordt gevormd door een tweetal gemeentelijke monumenten en het open landschap met houtsingels en de waterloop de Kleine Wetering. Deze elementen zijn niet uniek in het plangebied, waardoor de recreatieve fietsverbinding wellicht ook ergens anders in het plangebied gelokaliseerd kan worden. Wel dient de fietsroute in ieder geval een verbinding te zijn tussen de knooppunten waartussen zij ook nu al een verbinding vormt.

Het plangebied functioneert ook als uitloopgebied voor de kern Heesch. De belevingswaarde hangt direct samen met de waardering van het landschap en de bereikbaarheid. De oost-west lopende lanen zorgen voor een goede verbinding vanuit Heesch. 5.1.2.e moeten de recreanten eerst door een zeer rommelig gebied. Dit beïnvloedt de belevingswaarde negatief. Ook het bedrijventerrein Cereslaan heeft een negatieve uitwerking op de recreatieve waarde van het gebied.

Autonome ontwikkeling
Naar verwachting zullen er bij de autonome ontwikkeling van het plangebied geen nieuwe recreatieve impulsen plaatsvinden.

3.12 Milieuaspecten

3.12.1 Geluid

Waarderingskader
De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet Geluidhinder. Het betreft normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. De Wet Geluidhinder is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur.

De hinderlijkheid van geluid wordt niet alleen bepaald door de sterkte van de bron, maar ook door de beleving ervan. Belangrijk is daarbij het karakter van een gebied. Ruimtelijk kan gestreefd worden naar scheiding tussen belastende en gevoelige functies (zonering), terwijl in stedelijk gebied juist ook menging kan worden nagestreefd.

De geluidssituatie wordt op basis van de volgende kenmerken gewaardeerd:
- Geluidsbelasting van bedrijven, wegen en spoorverbindingen in relatie tot de aanwezige geluidsgevoelige functies;[16]
- De aanwezigheid van gebieden met een specifiek hoge geluidskwaliteit (bijvoorbeeld stiltegebieden).

Als geluidsnorm voor een stille woonwijk met weinig verkeer zijn de volgende mogelijke grenswaarden geaccepteerd[17]:
- Dag (07.00 uur – 19.00 uur) 45 dB(A)
- Avond (19.00 uur – 23.00 uur) 40 dB(A)
- Nacht (23.00 uur – 07.00 uur) 35 dB(A)

Beschrijving (zie kaart 9.2 en 11.9 kaartenbijlage)

Geluidsgevoelige functies
In het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, agrarische bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid. Woningen zijn geluidsgevoelige functies, dit geldt niet voor de aanwezige (agrarische) bedrijven in het plangebied.

Bedrijven

---

[16] woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen

[17] Bedrijven en milieuzonering, VNG, tweede druk, 2001

In het plangebied en de nabije omgeving bevinden zich ruim 100 bedrijven, variërend van handel in aanhangwagens tot een autosloperij (buiten het plangebied). In het plangebied zelf zijn het vooral agrarische bedrijven. Buiten het plangebied, aan de oostzijde en noordzijde zijn twee lokale bedrijventerreinen (Cereslaan en De Beemd) gevestigd.

Weg- en railverkeer
In de huidige situatie is de voornaamste bron van geluid de A59 (zie ook paragraaf 2.7). In de directe omgeving van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. De geluidsbelasting door het wegverkeer en dan met name de A59 ligt tussen de 0 en 60 dB(A) Letmaal (zie kaartenbijlage, kaart 11.9). Op de geluidskaart is de geluidsbelasting (in dB(A) op basis van Letmaal) als gevolg van de A59 indicatief[18] weergegeven.

Gebieden met een hoge geluidskwaliteit
In het plangebied en de nabije omgeving van het plangebied zijn geen gebieden gelegen met een hoge geluidskwaliteit, bijvoorbeeld stiltegebieden. Dit waarderingsaspect wordt niet verder gewaardeerd, omdat het niet van toepassing is.

Waardering

Bedrijven
Er zijn op de lokale bedrijventerreinen geen bedrijven aanwezig die zoveel geluid produceren dat zij in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen en een geluidszone hebben. De geluidsbelasting door aanwezige bedrijven in en in de omgeving van het plangebied zijn te verwaarlozen.

Weg- en railverkeer
De geluidsbelasting als gevolg van de A59 is groot. Een belasting tussen tot 60 dB(A) Letmaal terwijl als geluidsnorm overdag 45 dB(A), voor een stille woonwijk met weinig verkeer, een geaccepteerde norm is. Met name voor de in het plangebied gelegen buurtschappen, die aangeduid kunnen worden als stille woonwijk, is de geluidsbelasting te hoog.

Autonome ontwikkelingen

Bedrijven
Binnen het plangebied zal de situatie zonder de komst van een regionaal bedrijventerrein niet wezenlijk veranderen.

---

[18] Bron: RIVM (internet), kaart geeft een indicatie, is niet bedoeld voor de beoordeling van de lokale situatie maar voor ondersteuning van het Rijksbeleid.

Wegverkeer
Door het realiseren van de A59 tussen 's-Hertogenbosch en Oss zal de mobiliteit ten noorden van het plangebied toenemen en daarmee de geluidsbelasting, waarbij ervan uitgegaan wordt dat er ter hoogte van het plangebied geen geluidsschermen langs de A59 geplaatst worden.

Tabel: prognose etmaalintensiteiten 2010 per wegvak

Wegvak	Model RWS	Model gemeente Maasdonk	Model gemeente Bernheze
RW59, tussen Nuland en Oss	70.950	53.200	49.300
RW59, tussen Oss en Oss Oost	57.450	43.800	39.000
Cereslaan	7.050	12.600	2.150
Bossche Baan	-	1.600 – 2.900	-

3.12.2 Externe veiligheid

Waarderingskader
Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:
- bedrijven: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein van 125 hectare bruto moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en aan de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen[19] (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen[20].

Onderscheid wordt gemaakt naar:
- Plaatsgebonden risico (PR): de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe

[19] Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.
[20] Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

groter de afstand, des te kleiner het risico. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven in contouren: alle punten op deze contour hebben hetzelfde PR. In bestaande situaties mag het plaatsgebonden risico nooit groter zijn dan 10^{-5} (tot 1-1-2010, daarna 10^{-6}) in nieuwe situaties niet groter dan 10^{-6}. Voor het PR geldt dat de grenswaarde voor kwetsbare objecten in acht genomen moet worden (strikte grens waar altijd aan voldaan moet worden). Voor beperkt kwetsbare objecten moet rekening gehouden worden met richtwaarden.

- Groepsrisico (GR): ten aanzien van het GR is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De oriënterende waarde geldt als toetsingswaarde. Ontwikkelingen die het GR beïnvloeden (bijv. toename aantal personen in nabije omgeving van een risicobron, risicobron vergroten in omgeving van woonwijk) moeten worden voorzien van een politieke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke kosten en baten van de ontwikkeling.

Beschrijving (zie kaart 11.2 kaartenbijlage)

Bedrijven
Net ten noorden van het plangebied ligt het Tankstation De Lucht. Het Tankstation is een LPG-tankstation als bedoelt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Verder liggen er in of in de directe omgeving geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport voor gevaarlijke stoffen
De A59 is gelegen ten noorden van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is geen spoorlijn, rivier of kanaal aanwezig. Voor de buisleidingen zie subparagraaf over ruimtelijke belemmeringen (2.12.5).

Luchthavens
Er is geen luchthaven die van invloed is op het plangebied of de directe omgeving. Dit waarderingsaspect wordt niet verder gewaardeerd, omdat het niet van toepassing is.

Waardering

Bedrijven
De plaatsgebonden risicocontour van Tankstation De Lucht is 110 meter[21] en ligt voor een deel over het plangebied heen. Het invloedsgebied van het groepsrisico is 150 meter en ligt ook voor een deel over het plangebied heen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen
De A59 is gelegen ten noorden van het plangebied. Voor het plangebied is de PR-contour kleiner dan 10^{-6} per jaar. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt op dit wegvak niet overschreden.

Autonome ontwikkelingen
Door het realiseren van de A59 tussen 's-Hertogenbosch en Oss zal de mobiliteit ten noorden van het plangebied toenemen en daarmee het transport van gevaarlijke stoffen over de A59.

3.12.3 Luchtkwaliteit

Waarderingskader
Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (5.1.2e) in werking getreden. Dit Besluit luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2001 (verder te noemen oude besluit). Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen wanneer de verwachting bestaat dat de grenzen voor luchtkwaliteit overschreden kunnen worden. In principe moet ieder ruimtelijke plan, dit geldt in ieder geval ook voor een structuurplan, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit aan het Besluit luchtkwaliteit worden getoetst.

Het 5.1.2e bevat luchtkwaliteitseisen in de vorm van o.a. grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, o.a. voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In nieuwe situaties dient uiterlijk in 2010 aan de NO_2 norm voldaan te worden, voor de grenswaarde van PM_{10} geldt dat deze in acht genomen moet worden (2005).

[21] Er is uitgegaan dat er sprake is van een categoriale inrichting. De doorzet is niet bekend, er is uitgegaan van de maximale afstand. Als de doorzet in de milieuvergunning is begrensd op 1.500 m^3 per jaar dan mag de afstand 45 meter zijn.

Tabel: Grenswaarden voor de buitenlucht in µg/m³

Component			Omschrijving
NO_2 (2010)	Grenswaarde	40	Jaargemiddelde concentratie
		200	Vierentwintig uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 18 maal per jaar worden overschreden
PM_{10} (2005)	Grenswaarde	40	Jaargemiddelde concentratie
		50	Vierentwintig uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 35 maal per jaar worden overschreden

De interpretatie van het oude besluit was in de praktijk niet altijd eenduidig waardoor ongewenste gevolgen optraden. Zo werden vele ruimtelijke ingrepen die per saldo tot een verbetering van de luchtkwaliteit zouden leiden onmogelijk gemaakt. De belangrijkste punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn:

- de verplichting aandacht te schenken aan luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen blijft bestaan;
- ruimtelijke ingrepen waarbij de luchtkwaliteit verbetert of tenminste gelijk blijft kunnen doorgang vinden;
- natuurlijke, niet schadelijke bronnen hoeven niet meer meegenomen te worden in de toets;
- er wordt een salderingsmethode geïntroduceerd: als voor een groter gebied de situatie hetzelfde blijft of verbetert kan de ontwikkeling doorgaan, ook als lokaal verslechtering optreedt;
- bij herstructurering in het binnenstedelijk gebied moet het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan luchtverontreiniging verminderen.

Beschrijving

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de A59. Er is geen industrie in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Op de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd is lokale bedrijvigheid gevestigd.

Waardering

Voor het verkrijgen van inzicht in de luchtkwaliteit in het plangebied (en omgeving) is aangenomen dat de A59 bepalend is voor de luchtkwaliteit. Door middel van berekeningen via CAR II (versie 4.0) is voor het jaar 2002[22] de luchtkwaliteit bepaald. In onderstaande tabel zijn de invoergegevens met betrekking tot het aantal motorvoertuigen per etmaal terug te vinden.

[22] 2002 wordt over het algemeen gezien als gemiddeld jaar.

Aantal motorvoertuigen per etmaal (invoergegevens CAR II)

	2002	2010[23]	2015	2015	2020	2020
			excl. bedrijven-terrein	50% bedrijven-terrein	excl. bedrijven-terrein	100% bedrijven-terrein
A59	60.598	71.000	78.390	85.890	94.829	109.829

Uit de berekeningen (zie bijlage 1) blijkt dat op een afstand van 300 meter[24] van de snelweg de jaargemiddelde concentratie PM_{10} 36 $\mu g/m^3$ is en de jaargemiddelde concentratie NO_2 28 $\mu g/m^3$. In de uitgangssituatie wordt voor de jaargemiddelde concentraties voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. De vierentwintig uurgemiddelde concentratie wordt voor PM_{10} 61 keer per jaar overschreden. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit.

Autonome ontwikkeling
Wanneer er geen bedrijventerrein wordt ontwikkeld en alleen gerekend wordt met de autonome groei van het wegverkeer, blijkt uit de berekeningen (bijlage 1) dat de jaargemiddelde concentraties voor NO_2 en PM_{10} afnemen en de vierentwintig uurgemiddelde concentratie nog 46 keer per jaar wordt overschreden. Wanneer de achtergrondconcentratie berekend wordt (0 motorvoertuigen per etmaal) wordt de vierentwintig uurgemiddelde concentratie 44 keer overschreden. De bijdrage van het autoverkeer aan de overschrijding is gering.

3.12.4 Geur

Waarderingskader
Voor het waarderingskader van geur wordt uitgegaan van het feit dat het plangebied valt in het Reconstructieplan Maas en Meierij. Wanneer het Reconstructieplan bekend[25] is gemaakt geldt voor deze gebieden de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden[26].

In reconstructieplannen wordt onderscheid gemaakt in drie soorten gebieden:
1. Landbouwontwikkelingsgebieden: gebieden voor grootschalige, intensieve of gebouwgebonden vormen van landbouw. Natuur en recreatie zijn ondergeschikt aan de landbouwfunctie. Natuurwaarden komen niet of in mindere mate voor en het gebied is nu al geschikt en belangrijk voor de landbouw. De recon-

[23] Prognose per 2010.
[24] 300 meter is de maximale afstand die in het rekenmodel CAR II doorgerekend kan worden.
[25] Het Reconstructieplan Maas en Meierij.
[26] Deze wet heeft betrekking op veehouderijen gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied, een verwevingsgebied of een extensiveringsgebied met het primaat natuur.

structiecommissies kunnen functieaccenten aangeven: akker- en tuinbouw, boomteelt, glastuinbouw, grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij.

2. Extensiveringsgebieden: het doel van deze gebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk.
3. Verwevingsgebieden: doel is gericht op mogelijkheden voor landbouw, wonen, en natuur, landschap en recreatie en toerisme. Deze waarden komen al voor of zijn makkelijk te ontwikkelen. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits niet strijdig met andere functies in het gebied. In verwevingsgebieden komen dezelfde soort waarden voor als in extensiveringsgebieden, maar met een lagere kwaliteit of omvang. In het verwevingsgebied liggen veel sterke landbouwbedrijven.

De aan te houden afstanden tussen agrarische bedrijven en stankgevoelige objecten zijn afhankelijk van de stankgevoeligheid van de omgeving. De Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden maakt onderscheid in omgevingscategorieën naar de mate waarin zij gevoelig zijn voor stank afkomstig van agrarisch bedrijven. Het gaat hier om woningen en andere objecten waar mensen verblijven. Categorie I is het meest gevoelig voor stank (bijvoorbeeld de bebouwde kom, ziekenhuizen) en categorie V is het minst gevoelig (bedrijfswoningen bij intensieve veehouderijen).

Het criteria voor de waardering van het aspect geur is de mate van scheiding tussen geur/stank producerende agrarische bedrijven en stankgevoelige objecten.

Beschrijving (zie kaart 8.3 en 11.6 kaartenbijlage)

Agrarische bedrijven
Het plangebied en de omgeving is in het Reconstructieplan Maas en Meierij voor een deel aangewezen als extensiveringsgebied en voor een deel als verwevingsgebied.

In plangebied zijn ongeveer 30 agrarische bedrijven aanwezig, variërend van klein rundveebedrijf tot grote intensieve veehouderij. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook nog diverse agrarische bedrijven gevestigd. De stankcirkels liggen over de in het plangebied gelegen buurtschappen.

Waardering

Agrarische bedrijven
In de kaartenbijlage is de ligging van de agrarische bedrijven terug te vinden en zijn de stankcirkels voor de agrarische bedrijven opgenomen. Het grootste deel van het plangebied valt binnen stankcirkels van agrarische bedrijven en er zal door bewoners van het gebied geurhinder worden ervaren.

Autonome ontwikkeling
Er wordt niet verwacht dat de geurhinder, veroorzaakt door agrarische bedrijven, in de komende jaren veel zal toe- of afnemen. Wellicht zal door alle ontwikkelingen in de landbouw een aantal agrarische bedrijven beëindigd worden, maar hun productieruimte zal door andere bedrijven worden overgenomen.

In het Reconstructieplan Maas en Meierij is voor het verminderen van het percentage stankgehinderden een zone van minimaal 250 meter rondom stads- en dorpskernen als extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij aangehouden. Ook niet-agrarische lintbebouwingen en bebouwingsclusters, grote recreatieterreinen en objecten met maatschappelijke functies die gevoelig zijn voor stank, zijn voorzien van een dergelijke zone.

Het overgrote deel van het plangebied is extensiveringsgebied. In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Waar nu nog sprake is van menging van intensieve veehouderijen met niet-agrarische functies zal de intensieve veehouderij langzamerhand verdwijnen en daarmee ook de geurhinder.

3.12.5 Ruimtelijke belemmeringen

Waarderingskader
Binnen het gebied liggen nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen worden beschreven, maar er wordt geen waarderingskader voor opgesteld, omdat deze voorzieningen worden beschouwd als een bestaand gegeven.

Beschrijving (zie kaart 11.1 kaartenbijlage)
Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Aan weerszijden van deze leiding moet een afstand van 5 meter aangehouden worden waar alle handelingen achterwege dienen te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. Daarnaast geldt een toetsingsafstand van 60 meter. Uitgangspunt

is dat er geen bestemmingen binnen deze toetsingsafstand gerealiseerd worden welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen.[27]

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

3.12.6 Milieuzonering

Waarderingskader
Bij de zonering is gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 1999). De inwaartse zonering wordt beschreven, maar er wordt geen waarderingkader voor opgesteld, omdat gevoelige functies worden beschouwd als een vast gegeven.

Beschrijving (zie kaart 11.3 tot en met 11.5 kaartenbijlage)
In de genoemde brochure wordt een methode aangereikt voor het zoneren van bedrijventerreinen ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen en verblijfsrecreatie. Gekozen is voor inwaartse zonering. Dit betekent dat er vanuit de (bestaande) milieugevoelige functies in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied een beschermende buffer wordt gecreëerd. In deze paragraaf worden de gevoelige functies die in de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf liggen beschreven.

De kern Heesch
De kern Heesch heeft ongeveer 12.000 inwoners. Het gaat hier om een rustige kern. De woningen, met name gelegen aan de westzijde van de kern mogen in principe geen hinder ondervinden van bedrijven.

Solitaire woningen: in het plangebied
Bij de planvorming wordt rekening gehouden met woningen die in het plangebied zijn gelegen. Omdat deze woningen min of meer vrij staan in het open veld, zijn deze woningen extra gevoelig voor twee aspecten, te weten geluid en visuele hinder. Bij de zonering wordt rekening gehouden met deze woningen. Er wordt ten opzichte van deze woningen geen correctie toegepast. Dit betekent dat deze woningen worden beschouwd als woningen in een rustige woonwijk en dus in principe geen hinder mogen ondervinden van bedrijven.

[27] Momenteel is het Ministerie van VROM doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen nieuwe veiligheidsafstanden uit voortkomen. In de op te stellen inrichtingsMER zal dit nader worden bekeken.

Zonering

In onderstaande tabel zijn de gehanteerde afstanden uiteengezet, op basis waarvan de categorieën zijn ingedeeld. Hieruit valt af te leiden wat de minimale afstanden zijn van bedrijven ten opzichte van de gevoelige functies (woningen en verblijfsrecreatie), waarbij correcties zoals hiervoor beschreven zijn verwerkt.

Tabel: Gehanteerde afstanden

Milieucategorie	Afstand t.o.v. rustige woonwijk / vrijstaande woningen in landelijk gebied (in m)
2	30
3	100
4	300

Deze afstanden zijn vertaald in contouren die rond de 'gevoelige functies' zijn getekend.

4. BESCHRIJVING VAN ALTERNATIEVEN

4.1 Inleiding

Volgens het proces zoals is beschreven in hoofdstuk 1 en in het Structuurplan aan de orde komt, is in een aantal stappen tot alternatieve ontwikkelingsmodellen gekomen. Uiteindelijk zijn er twee mogelijke ontwikkelingsmodellen overgebleven: model Noord en model Mid-west. In beide modellen wordt voor wat betreft de hoofdontsluiting uitgegaan van het aanleggen van een nieuwe parallelweg vanaf de knik in de Bossche Baan, over bedrijventerrein Cereslaan, naar de afslag Oss-Heesch aan de A59 en de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A59 ter hoogte van benzinestation de Lucht.

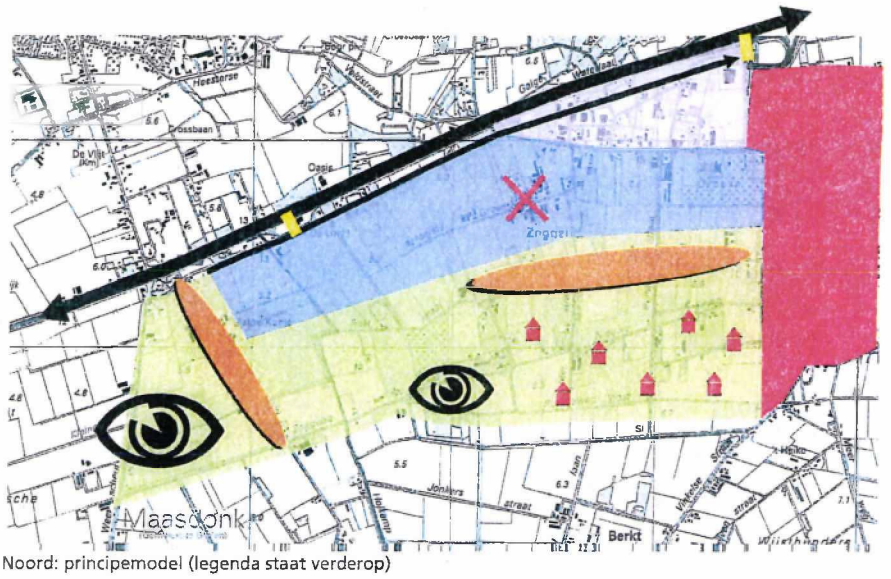
In dit hoofdstuk worden deze twee mogelijke ontwikkelingsmodellen beschreven, naast het zogenoemde nul-model (de autonome ontwikkeling van het plangebied zonder de komst van een regionaal bedrijventerrein). Dit gebeurt aan de hand van schematische kaarten en een toelichting met betrekking tot de hoofdkeuzen die aan de modellen en de globale inrichting ten grondslag hebben gelegen.

De wijze van ontsluiting is enerzijds belangrijk voor de (milieu-)effecten van het bedrijventerrein en kent anderzijds nog vele onzekerheden met betrekking tot de uitvoering. Daarom worden van beide modellen twee varianten beschreven en beoordeeld. De varianten zijn één variant met een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een nieuwe afslag (variant A) en een variant met een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een doorgetrokken parallelweg naar Nuland (variant P).

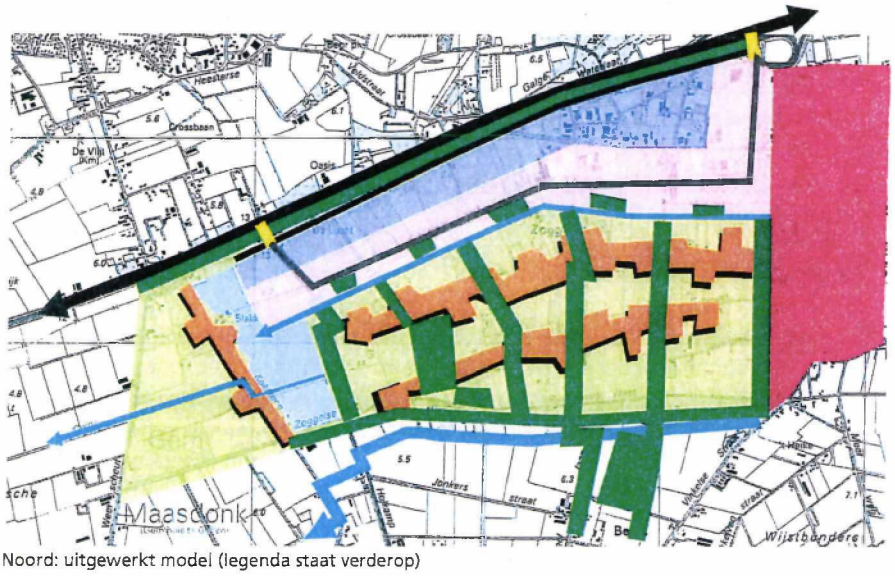
4.2 Model Nul

In model Nul wordt op de locatie Heesch-West geen grootschalig regionaal bedrijventerrein ontwikkeld. De andere (kleinere) locaties in het Uitwerkingsplan, De Geer-Noord en uitbreiding van Vorstengrafdonk, worden wel gerealiseerd. Ook de plannen voor de herstructurering van bedrijventerrein Cereslaan en voor de uitbreiding van bedrijventerrein Nuland voor kleinschalige bedrijven worden uitgevoerd. Er worden geen ingrijpende maatregelen verwacht in de landschappelijke beplantingsstructuur of in de ontsluitingsstructuur.

Verder geldt dat er binnen het plangebied op termijn een minder belangrijke rol is weggelegd voor de (intensieve) landbouw en dat de niet-agrarische bedrijvigheid



Noord: principemodel (legenda staat verderop)



Noord: uitgewerkt model (legenda staat verderop)

langzaam maar zeker wat aan terrein zal winnen. De bestaande bebouwingsstructuren blijven min of meer in hun huidige vorm gehandhaafd. Wel zal de bebouwingsdruk vanuit Heesch op termijn toenemen.

4.3 Model Noord

4.3.1 Belangrijkste kenmerken model Noord op een rij

Hoofdkeuzes:
- ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, én
- koppeling aan bestaand stedelijk gebied (Heesch)

Voordelen:
+ bundeling met hinderzone A59, 'presentatie'mogelijkheden
+ behoud Zoggel en Koksteeg, inpassing landschappelijke structuur
+ behoud groot deel bestaande waarden buitengebied
+ goede aanzet herstructurering Cereslaan
+ ontwikkeling van een vrij compact bedrijventerrein

Nadelen:
– Achterste Groes verdwijnt
– 'snelwegvervuiling'
– geen mogelijkheid voor groene entree Heesch
– langgerekt bedrijventerrein, zonering moeilijker

Bij dit model kan worden opgemerkt dat er sprake is van een zeer onevenwichtige verdeling over beide gemeenten.

4.3.2 Beschrijving model Noord

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en directe aansluiting op de A59 (A)
In dit model wordt voorgesteld om het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen als een langgerekt bedrijventerrein met een geleidelijke overgang naar het buitengebied aan de zuidzijde. Een bedrijventerrein met een oppervlak van circa 120 tot 125 hectare bruto dat aan de zuidzijde van de A59 ligt en gebundeld wordt met de hinderzone van deze snelweg. Het terrein presenteert zich enigszins naar de snelweg, sluit aan één korte zijde aan bestaand stedelijk gebied aan en hangt nauw samen met herstructurering van bedrijventerrein Cereslaan. De buurtschap Zoggel en het waardevolle gebied in het zuiden worden gespaard. De wens van de provincie om het bedrijventerrein zo dicht mogelijk aan bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen en de landschappelijke zone tussen Nuland, Vinkel en Geffen open te houden leidt in dit model tot deze bundeling en langgerekte vorm.

Legenda principemodellen:



nieuw bedrijventerrein

bestaand bedrijventerrein

buurtschappen

landelijk gebied

stedelijk gebied

aantasting buurtschap

verspreid wonen

open gebied

ontsluiting

aansluiting op A59

Legenda uitgewerkte modellen:



bedrijventerrein (donkerder = hogere milieucategorie)

bebouwingsstructuur (woningen)

groenstructuur

boomgaard

retentiegebied

waterloop

hoofdontsluiting bedrijventerrein

Door aan de zuidzijde van het terrein kleinschaligere bedrijvigheid te situeren in afwisseling met groen en water wordt een geleidelijke overgang naar het overige deel van het plangebied gerealiseerd. Het terrein wordt op twee punten aangehaakt op de A59: via een parallelweg langs bedrijventerrein Cereslaan naar de bestaande afslag Oss – Heesch en ongeveer ter hoogte van wegrestaurant De Lucht. In dit model worden de buurtschappen Zoggel en Koksteeg gespaard, buurtschap Achterste Groes verdwijnt.

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en parallelweg naar de aansluiting Nuland (P)
In plaats van een nieuwe afrit ter hoogte van De Lucht kan een opwaardering van de parallelweg aan de zuidzijde van de A59 plaatsvinden richting de bestaande afslag Nuland.

4.3.3 Beschrijving overig deel plangebied

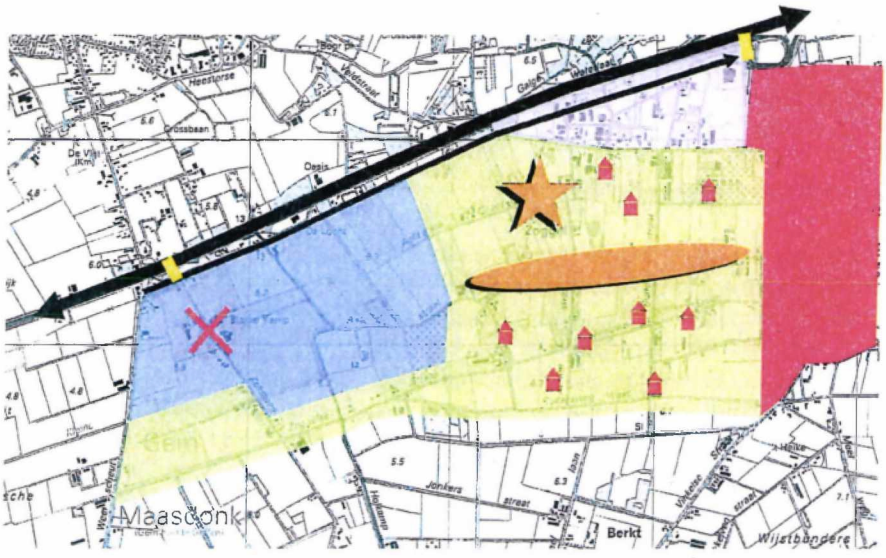
Er wordt in dit model ingezet op het versterken van de noord-zuid liggende groenstructuren met kleinschalige zones daartussen. Binnen het gebied komt slechts een beperkt aantal doorgaande autoroutes voor. Bestemmingsverkeer en (recreatief) langzaam verkeer worden gestimuleerd. Verder wordt voorgesteld om (niet-agrarische) bedrijvigheid te bevriezen en op termijn uit te plaatsen, intensieve landbouw (veehouderijen) uit te plaatsen en beheerslandbouw, bijzondere teelten en hobbyboeren te stimuleren. De lintstructuur van buurtschap Zoggel en Koksteeg wordt in dit model versterkt en aangevuld met een lintstructuur die aan de Nieuwe erven wordt gekoppeld.

4.4 Model Mid-west

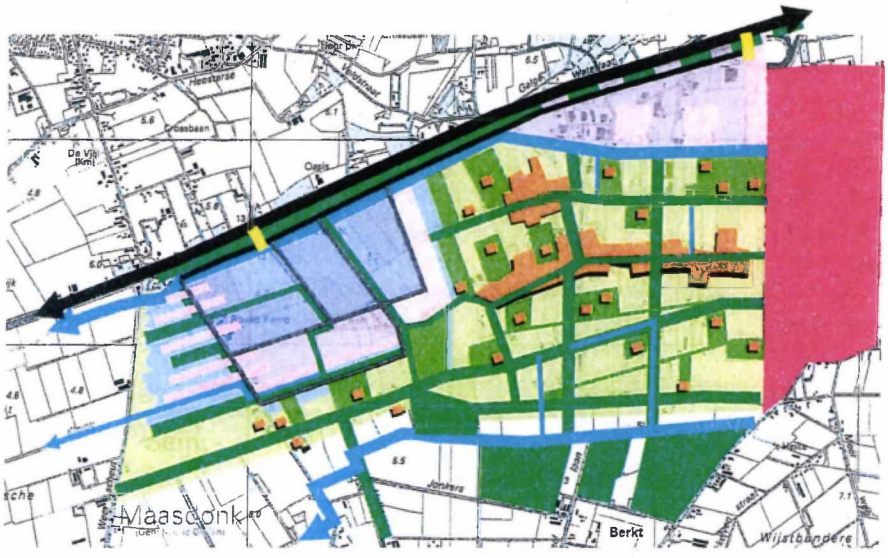
4.4.1 Belangrijkste kenmerken model Mid-west op een rij

Hoofdkeuzes:
- ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, én
- koppeling tussen schaal initiatief en schaal plangebied

Voordelen:
+ behoud Zoggel en Achterste Groes
+ ontwikkeling van een compact bedrijventerrein, zonering goed mogelijk
+ behoud groot deel bestaande waarden buitengebied
+ mogelijkheid 'eigen' afrit én groene entree Heesch
+ groene geledingszone tussen Heesch en bedrijventerrein



Mid-west: principemodel (legenda staat hiervoor)



Mid-west: uitgewerkt model (legenda staat hiervoor)

Nadelen:
- los van bestaand stedelijk gebied
- aantasting deel Koksteeg

Bij dit model kan worden opgemerkt dat er sprake is van een evenwichtige verdeling over beide gemeenten.

4.4.2 Beschrijving model Mid-west

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en directe aansluiting op de A59 (A)
In dit model wordt voorgesteld om het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen als een compact, efficiënt ingericht bedrijventerrein met robuuste randen. Een bedrijventerrein met een oppervlak van circa 110 tot 115 hectare bruto dat aan de zuidzijde van de A59 ligt, op de grens tussen de gemeenten Maasdonk en Bernheze. De compactheid verbeeldt de wens van beide gemeenten de impact van het bedrijventerrein op de omgeving zoveel mogelijk te beperken én de wens het bedrijventerrein rond de gemeentegrens een plek te geven, in dat deel van het plangebied waar zich de minste gevoelige waarden bevinden. De provinciale wens om het terrein zo dicht mogelijk aan bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen en de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland, Vinkel en Geffen open te houden is gecombineerd met de gemeentelijke wens een buffer open te houden tussen het terrein en bestaand stedelijk gebied. Beide dragen bij aan de compacte vorm.

De robuuste randen minimaliseren het (visuele) effect van het bedrijventerrein op zijn omgeving en zorgen voor een heldere afbakening, die kan voorkomen dat het bedrijventerrein op de langere termijn doorgroeit. Het terrein wordt op twee punten aangehaakt op de A59: via een parallelweg langs bedrijventerrein Cereslaan naar de bestaande afslag Oss – Heesch en ongeveer ter hoogte van wegrestaurant De Lucht. In dit model worden de buurtschappen Zoggel en Achterste Groes gespaard, de Koksteeg wordt gedeeltelijk aangetast.

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en parallelweg naar de aansluiting Nuland (P)
In plaats van een nieuwe afrit ter hoogte van De Lucht kan een opwaardering van de parallelweg aan de zuidzijde van de A59 plaatsvinden richting de bestaande afslag Nuland.

4.4.3 Beschrijving overig deel plangebied

In dit model worden de bestaande karakteristieken, structuren en beplantingen in het overige deel van het plangebied gehandhaafd. Er wordt ingezet op het versterken van de kleinschaligheid en de kamerachtige structuur van het tussengebied, met daarbinnen slechts een beperkt aantal doorgaande autoroutes. Bestemmingsverkeer en (recreatief) langzaam verkeer worden gestimuleerd. Verder wordt ook in dit mo-

del voorgesteld (niet-agrarische) bedrijvigheid te bevriezen en op termijn uit te plaatsen, intensieve landbouw (veehouderijen) uit te plaatsen en beheerslandbouw, bijzondere teelten en hobbyboeren, maar ook kleinschalige boomgaarden en -kwekerijen te stimuleren. De bestaande buurtschappen worden in dit model versterkt en aangevuld met meer verspreide woonvormen.

5. EFFECTBESCHRIJVING, BEOORDELING ALTERNATIEVEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten van de in hoofdstuk 3 beschreven modellen en varianten op de verschillende planvormingsaspecten. In paragraaf 4.2 staat de integrale vergelijking, in de daarop volgende paragrafen zijn de effecten per afzonderlijk planvormingsaspect benoemd. Het gaat om de volgende modellen:

1. Model Nul (autonome ontwikkeling).

2. Model Noord:
- Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en directe aansluiting op de A59 (A);
- Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en parallelweg naar de aansluiting Nuland (P).

3. Model Mid-west:
- Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en directe aansluiting op de A59 (A);
- Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en parallelweg naar de aansluiting Nuland (P).

Qua ontsluiting op de snelweg is nog een alternatief denkbaar, namelijk een 'eigen' aansluiting op de A59, alleen bedoeld voor verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein, zonder parallelweg(-en). In de Strategische Milieubeoordeling is dit alternatief niet verder onderzocht ervan uitgaande dat de effecten minder negatief zullen zijn dan die van de twee varianten A en P.

De effecten van de alternatieve ontwikkelingsmodellen zijn per aspect beschreven en beoordeeld ten opzichte van het nul-model (autonome ontwikkeling).

Elk aspect wordt beschreven aan de hand van:
1. een korte inleiding;
2. een effectbeoordeling in tabelvorm, waarbij alle criteria uit het waarderingskader worden meegenomen om tot een totaalscore te komen;
3. een toelichting op de effectbeoordeling, met name gericht op de effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, maar ook op de mogelijke effecten van de (strategische) visie op het overige deel van het gebied.

Hierbij zijn voor de score vijf niveaus gehanteerd.

++	Zeer positief
+	Positief
0	Niet positief, niet negatief
-	Negatief
--	Zeer negatief

Vervolgens zijn alle totaalscores naast elkaar gezet om tot een integrale afweging van de modellen te komen. Dit is samengevat in de volgende paragraaf.

5.2 Integrale vergelijking en beoordeling

5.2.1 Ingevuld waarderingskader

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

* Zie paragraaf 5.5.

5.2.2 Conclusies

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

Maar de keuze is niet tussen wel of niet realiseren van een bedrijventerrein. Alternatieven zijn immers in een eerder stadium om diverse redenen reeds afgevallen. De

Strategische Milieubeoordeling richt zich dan ook uitsluitend op de vergelijking tussen de overgebleven ontwikkelingsmodellen.

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

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

1. Wanneer alle planaspecten even zwaar wegen komt model Mid-west met een eigen aansluiting (ter hoogte van De Lucht) het meest gunstig uit de vergelijking. Alle overige modellen scoren op geen enkel punt beter dan model Mid-west A, en dat model zelf scoort nergens slechter dan de overige modellen.

2. Wanneer extreem positieve en extreem negatieve scores belangrijke overwegingen pro respectievelijk contra een model zijn, leidt dit tot dezelfde voorkeur: model Mid-west 5.1.2.e enige scoort dit model op geen enkel aspect zeer negatief. De enige score "zeer positief" deelt dit model met Mid-west P, dat op het geheel van de andere aspecten overduidelijk lager scoort: vijf van de tien overblijvende aspecten.

5.3 Aardkundige aspecten

5.3.1 Inleiding

De aardkundige waarden worden door de komst van een regionaal bedrijventerrein negatief beïnvloed. De aanwezige dekzandruggen en –vlaktes worden hoogstwaarschijnlijk geëgaliseerd. Beide modellen tasten in dezelfde mate de aardkundige waarden aan.

5.3.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Geomorfologie	Kenmerkendheid	0	0	0	0	0
	Zeldzaamheid	0	0	0	0	0
	Afleesbaarheid	0	-	-	-	-
	Samenhang	0	-	-	-	-
	Gaafheid	0	-	-	-	-
Bodem	Kenmerkendheid	0	0	0	0	0
	Zeldzaamheid	0	0	0	0	0
	Gaafheid	0	-	-	-	-
Totaalscore		0	-	-	-	-

5.3.3 Toelichting

De variatie in ontsluiting heeft geen onderscheidende invloed op de aardkundige waarden. Om deze reden staat in de A en P kolom hetzelfde resultaat.

Effecten bedrijventerrein
Het ophogen of vergraven van de grond zal voornamelijk de dekzandruggen, de dekzandvlakten en de enkeerdgronden aantasten. De in het plangebied aanwezige dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn nu vooral herkenbaar door de aanwezige bebouwing. De bebouwing staat namelijk hoofdzakelijk op de hogere en drogere gronden. De komst van een nieuw bedrijventerrein en extra woningen kan dit beeld vertroebelen. De komst van een regionaal bedrijventerrein zal op het regionale schaalniveau geen invloed hebben de geomorfologie en de bodem.

Effecten invulling overig deel van het plangebied
De aanwezige dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn momenteel vooral herkenbaar doordat de bebouwing op de hogere drogere gronden staat. In model Mid-west wordt de nieuwe woonbebouwing gelokaliseerd op de hogere en drogere gronden in het oosten van het plangebied (dekzandvlakten). Model Noord zet in op nieuwe bebouwingslinten. Deze bebouwingslinten bevinden zich grotendeels op de dekzandvlakten en dekzandruggen. Voor het bouwen van woningen geldt dat in beide modellen de afleesbaarheid en de gaafheid van de geomorfologie wordt aangetast en ook de samenhang. De gaafheid van de bodem zal bij bouwwerkzaamheden naar verwachting ook aangetast worden.

5.4 Water

5.4.1 Inleiding

In de autonome situatie wordt het regenwater van de kern Heesch afgekoppeld van het rioolstelsel. Daardoor komt er meer oppervlaktewater door het plangebied stromen. Het afwateringsvermogen van de waterlopen is hierop berekend. Het conserveringsvermogen is echter niet toereikend met het oog op de klimaatverandering en de afkoppeling. De afkoppeling van het regenwater houdt tevens in dat er minder overstorten plaatsvinden op het oppervlaktewater. De menging van het oppervlaktewater met het rioolwater vermindert hierdoor. In de autonome situatie neemt de landbouwfunctie af en daarmee ook de vervuilende werking van de meststoffen. Hierdoor verbetert de grondwaterkwaliteit.

In beide modellen zijn de effecten op de wateraspecten negatief. Om te voldoen aan het programma van eisen is het noodzakelijk in het plan compenserende maatregelen te treffen. Deze zijn nodig als gevolg van de ondiepe grondwaterstanden in het gebied, waardoor dit minder geschikt is voor bebouwing. Door deze maatregelen te nemen wordt ook het effect op de omgeving positief beïnvloed.

In beide modellen Noord en Mid-west zijn de compenserende maatregelen integraal verwerkt in het ontwerp. Hierdoor worden de effecten op de wateraspecten neutraal tot licht positief.

5.4.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
Compenserende maatregelen			**zonder**	**met**	**zonder**	**met**
Oppervlaktewater	Natuurlijkheid van het systeem	0	0	0	0	0
	Afwaterings-/conserveringsvermogen	-	- -	0	- -	0
	Effect op de omgeving	-	- -	0	- -	0
	De waterkwaliteit	0	0	+	0	+
Grondwater	Natuurlijkheid van het systeem	0	- -	- of 0	- -	- of 0
	Effect op de omgeving	0	-	+	-	+
	De grondwaterkwaliteit	+	0	0	0	0
Riolering	Menging met het oppervlaktewatersysteem en/of grondwatersysteem	+	0	0	0	0
	Mogelijkheden tot overstap naar duurzaam rioolsysteem	0	+	+	+	+
Totaalscore		**0**	**-**	**0***	**-**	**0***

- Zie ook opmerkingen bij tabel in paragraaf 5.2.

5.4.3 Toelichting

De verschillende modellen hebben geen onderscheidend effect op de wateraspecten. Het conserveringsvermogen van model Noord heeft echter meer potenties dan het conserveringsvermogen van model Mid-west. Dit hangt samen met de gereserveerde ruimte voor waterberging. Uitgangspunt is echter dat te allen tijde voldoende waterberging moet worden gerealiseerd.

De verschillende alternatieven voor de infrastructuur van het nieuwe regionale bedrijventerrein hebben geen onderscheidend effect op de wateraspecten. Daarom wordt in de kolommen geen onderscheid gemaakt in de verschillende verkeersmogelijkheden binnen de modellen.

Effecten bedrijventerrein
De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein brengt een zeer grote toename van verhard oppervlak met zich mee. Hierdoor kan het water moeilijker in het gebied vastgehouden worden. De grote hoeveelheid extra verharding zal leiden tot moeilijkheden met de waterafvoer en waterberging. Het huidige systeem is onvoldoende flexibel om problemen te voorkomen en schoon regenwater zo lang mogelijk vast te houden in het plangebied. Op dit moment is er geen ruimte in gebruik voor seizoensberging en/of piekberging. Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein zal hydrologisch neutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de afvoer niet vermeerdert t.o.v. de huidige situatie en dat de toename in verhard oppervlak volledig gecompenseerd wordt door het realiseren van waterberging. Variabele tussen de verschillende modellen is niet de hoeveelheid waterberging maar de locatie daarvan.

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

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

Model Noord

Oppervlaktewater
De hoofdwaterloop de Rijtsche Loop wordt in dit model verlegd. Daarmee verandert ook de ligging van de verbindende hoofdwatergang tussen de Rijtsche Loop en de Vinkelsche Loop. De randvoorwaarden vanuit het Waterschap Aa en Maas laten dit toe. De schouwwatergangen binnen de bouwvlek zullen worden gedempt. De betreffende waterlopen zijn gegraven of vergraven. Het verleggen van de lopen tast daarmee de natuurlijkheid van het watersysteem niet aan. De stroomrichting van de nieuwe waterloop is gelijk aan de stroomrichting van de oude waterloop. Het criterium de natuurlijkheid van het watersysteem is neutraal.

Door de aanleg van het bedrijventerrein wordt de hoeveelheid verharding aanzienlijk vermeerderd. Deze extra hoeveelheid verharding dient gecompenseerd te worden door het realiseren van extra waterberging. De eis is hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat de hydrologische situatie niet mag verslechteren. Uitgangspunt is dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt. Voor de berekening is uitgegaan van een oppervlakte voor waterberging dat 10% (aanname om te kunnen rekenen) bedraagt van het bruto oppervlak. In model Noord gaat het dan om circa 12,5 ha., grofweg gelokaliseerd tussen de Koksteeg en de gemeentegrens. Binnen de circa 120 tot 125 ha. bruto bedrijventerrein zal het bebouwingsvlak tussen de 72 en 81 ha (aanname: 60 tot 65% van het totale oppervlak) bedragen. Voor het berekenen van de benodigde hoeveelheid waterberging wordt het aantal verharde m² met 0,043 vermenigvuldigd.

Aangenomen wordt dat bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25), 42,9 mm neerslag valt binnen 4 uur tijd. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan daarbij berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043m. Afhankelijk van de infiltratiemogelijkheden kan het ruimtebeslag minder zijn.

Dit betekent bij een verhard oppervlak van 72 ha.: 720.000 x 0.043 = 30.960 m³. Bij 125.000 m² waterbergingsgebied betekent dit dat gemiddeld 30.960 / 125.000 = 0,25 m fluctuatie nodig is (bij een verhard oppervlak van 81 ha. bedraagt de noodzakelijke fluctuatie 0,28 m.) De GHG's in het plangebied liggen grotendeels tussen de 25-50 cm, maar ook deels tussen de 50-75 cm. Een fluctuatie van 0,28 m is realiseerbaar met de gegeven GHG's. De waardering voor het conserveringsvermogen is neutraal. De locatie van de waterberging ligt binnen het plangebied in een lager gelegen gebied. Wel bevat de locatie zowel gebieden met een GHG tussen de 25-50 als gebieden met een GHG tussen de 50-75 cm beneden maaiveld.

De afwateringsfunctie is momenteel in orde en deze blijft in orde. Wel wordt nog ingezet op het vasthouden van regenwater met behulp van vegetatiedaken. Aan de

eis dat bij de transformatie van landelijke gebied naar bedrijventerrein de oorspronkelijk landelijke afvoer niet overschreden mag worden wordt voldaan.

Het effect op de omgeving zal volledig geneutraliseerd worden. De hoeveelheid *extra verharding wordt gecompenseerd d.m.v. waterberging. Vervuild bedrijfswater* wordt binnen het bedrijventerrein opgevangen en indien niet te hergebruiken of te zuiveren afgevoerd naar het riool. De waardering voor het effect op de omgeving is daarmee neutraal.

Het effect op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater is positief. De huidige landbouwkundige functies verdwijnen en daarmee ook de verontreinigende meststoffen. De vervuilende werking van het nieuwe bedrijventerrein wordt door maatregelen volledig tenietgedaan.

Grondwater
De grondwaterstanden in het gebied geven de volgende classificatie weer voor het plangebied. Het oostelijk deel van het plangebied, het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut en een verticale strip centraal in het plangebied hebben een GHG tussen de 50-75 cm beneden maaiveld. De waterkansenkaart geeft deze gebieden de classificatie beperkt geschikt voor ruimtelijke ontwikkelingen. De andere delen van het plangebied hebben een GHG van 25-50 cm beneden maaiveld wat inhoudt dat deze gebieden nagenoeg ongeschikt zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Feit is dat de huidige bebouwing zich hoofdzakelijk bevindt op de vanuit water meest geschikte gebieden. Het nieuwe bedrijventerrein Noord bevindt zich hoofdzakelijk in gebieden met een GHG tussen de 25-50 cm beneden maaiveld. De GHG is te hoog voor een bedrijventerrein. De waardering is negatief.

Dit betekent dat maatregelen noodzakelijk zijn om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. Het ophogen van het bouwvlak is hiervoor een mogelijkheid, maar ook waterdicht bouwen of op palen bouwen behoort tot de mogelijkheden. Door maatregelen te treffen wordt de natuurlijke GHG gehandhaafd. Bij ophogen wordt het beeld met de van nature hoger gelegen gebieden met een diepere grondwaterstand en de lagere gebieden met hogere grondwaterstanden verwijderd. De natuurlijke situatie is dan niet meer af te lezen uit het landschap. Wanneer bijvoorbeeld op palen gebouwd wordt is dat wel het geval. Door maatregelen te nemen is het mogelijk de negatieve waardering om te buigen naar een neutrale waardering.

De kwel die in de zuidwestelijke hoek van het plangebied naar boven komt, krijgt de ruimte tussen de Koksteeg en gemeentegrens, waar een flinke maat in waterberging is voorzien. Door waterberging grotendeels te lokaliseren op de plaats waar de kwel omhoog komt, wordt tegemoet gekomen aan de natuurlijkheid van het grondwatersysteem. In de huidige en autonome situatie wordt het kwelwater zo

snel mogelijk afgevoerd ten behoeve van de agrarische functie. Concluderend voor het criterium natuurlijkheid van het grondwatersysteem:

- bouwen vindt plaats op, vanuit grondwater gezien, slecht geschikte locaties;
- deze locaties worden geschikt gemaakt voor bouwen zonder de natuurlijke GHG aan te tasten;
- kwel wordt opgevangen en vastgehouden tussen de Koksteeg en de gemeentegrens waar veel ruimte voor waterberging gerealiseerd is.

Door het kwelwater voortaan vast te houden in het gebied wordt de afvoer naar de omgeving verminderd. Dit is een positief effect.

De grondwaterkwaliteit zal niet veranderen ten opzichte van de autonome situatie. Het schone regenwater wordt hergebruikt of geborgen tussen de Koksteeg en de gemeentegrens. Het vieze water gaat rechtstreeks naar de riolering en komt niet in het grondwater terecht.

Riolering

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

Model Mid-west

Oppervlaktewater

De hoofdwaterlopen de Rijtsche Loop, de Vinkelsche Loop en de verbinding daartussen blijven alle drie op hun huidige locatie liggen. Wel worden ze aanzienlijk verbreed. De natuurlijkheid van het oppervlaktewatersysteem wordt niet gewijzigd. De waardering is op dit criterium neutraal.

De extra hoeveelheid verharding wordt gecompenseerd door ruimte voor waterberging te realiseren. Dit om te voldoen aan de eis om hydrologisch neutraal te bouwen. Aan de buitenzijde van het bebouwingsvlak bevindt zich de robuuste rand, die naast een ruimtelijke scheiding ook een duidelijke functie in de waterberging heeft. Model Mid-west heeft een bruto oppervlak van 110 tot 115 ha. Het verhard oppervlak zal tussen de 66 en 75 ha. bedragen. Indien de waterberging weer op 10% wordt gesteld betekent dit het volgende. Voor het berekenen van de benodigde hoeveelheid waterberging vermenigvuldigen we het aantal extra verharde m² met 0,043. Kortom in de minimale variant: 660.000 x 0.043 = 28.380 m³. Bij 115.000 m² waterberging betekent dit dat er gemiddeld 31.390 / 115.000 = 0,25 m fluctuatie

noodzakelijk is (bij een verhard oppervlak van 75 ha. bedraagt de noodzakelijke fluctuatie 0,28 m.) De GHG's in het plangebied liggen grotendeels tussen de 25-50 cm, maar ook deels tussen de 50-75 cm. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er voldoende waterberging voor het bedrijventerrein is gewaarborgd. Het betreft geen overmaat, waardoor de waardering voor het conserveringsvermogen neutraal is. Het afwateringsvermogen blijft gelijk. Wel wordt ingezet op het vasthouden van regenwater, bijvoorbeeld met behulp van vegetatiedaken. Aan de eis dat bij de transformatie van landelijk gebied naar bedrijventerrein de oorspronkelijk landelijke afvoer niet overschreden mag worden wordt voldaan.

Het effect op de omgeving is vanuit waterkwantiteit gelijk gebleven, doordat compensatie d.m.v. ruimte voor waterberging heeft plaatsgevonden. De waterkwaliteit werd in de autonome situatie negatief beïnvloed door de agrarische activiteiten. In dit model worden de agrarische activiteiten in het westelijke deel van het plangebied vervangen door bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zullen door maatregelen geen negatieve invloed hebben op het oppervlaktewater. Bij elkaar opgeteld betekent dit een positieve waardering voor de waterkwaliteit.

Grondwater
Het nieuwe bedrijventerrein komt voor ongeveer 2/3 deel te liggen in een gebied met een GHG tussen de 25 en 50 cm. Het andere deel heeft een GHG tussen 50 en 75 cm. Het grootste deel wordt aangegeven als nagenoeg ongeschikt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Om aan de voorwaarde van hydrologisch neutraal bouwen te voldoen zijn extra maatregelen nodig. Het kleinere deel is volgens de Waterkansenkaart beperkt geschikt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ook hier zijn maatregelen nodig om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. Harde randvoorwaarde is dat de natuurlijke GHG niet verlaagd mag worden. De natuurlijke GHG is echter te hoog voor een bedrijventerrein. Dit betekent dat er aangepast gebouwd moet worden. Het ophogen van het bouwvlak is hiervoor een mogelijkheid, maar ook waterdicht bouwen of op palen bouwen behoort tot de mogelijkheden. Door maatregelen te treffen wordt de natuurlijke GHG gehandhaafd. Bij ophogen wordt het beeld met de van nature hoger gelegen gebieden met een diepere grondwaterstand en de lagere gebieden met hogere grondwaterstanden verwijderd. De natuurlijke situatie is dan niet meer af te lezen uit het landschap. Wanneer bijvoorbeeld op palen gebouwd wordt is dat wel het geval. Afhankelijk van de maatregelen die genomen worden zal de waardering negatief zijn of neutraal.

De kwel die in de zuidwestelijke hoek van het plangebied naar boven komt, krijgt de ruimte in de westelijke robuuste rand waar een flinke maat in waterberging is voorzien. Door waterberging te lokaliseren op de plaats van de kwel wordt volledig tegemoet gekomen aan de natuurlijkheid van het grondwatersysteem. In de huidige en autonome situatie wordt het kwelwater zo snel mogelijk afgevoerd ten behoeve

van de agrarische functie. Concluderend voor het criterium natuurlijkheid van het grondwatersysteem:

- bouwen vindt plaats op, vanuit grondwater gezien, slecht geschikte locaties;
- deze locaties worden geschikt gemaakt voor bouwen zonder de natuurlijke GHG aan te tasten;
- kwel wordt opgevangen en vastgehouden in robuuste rand waar veel ruimte voor waterberging gerealiseerd is.

Door het kwelwater voortaan vast te houden in het gebied wordt de afvoer naar de omgeving verminderd. Dit is een positief effect.

De grondwaterkwaliteit zal niet veranderen ten opzichte van de autonome situatie. Het schone regenwater wordt hergebruikt of geborgen in de robuuste rand. Het vieze water gaat rechtstreeks naar de riolering en komt niet in het grondwater terecht.

Riolering

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

Effecten invulling overige deel van het plangebied

Naast de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein ligt ook de opgave voor 15 tot 20 hectare woningbouw op het gebied. De woningbouwopgave zal ook voor een aanzienlijke toename van de hoeveelheid verharding zorgen. Ook hier geldt dat de toename in verharding gecompenseerd zal moeten worden door middel van waterberging. Het oostelijk gebied is volgens de Waterkansenkaart van het Waterschap Aa en Maas beperkt geschikt voor bebouwing door een minder diepe grondwaterstand. Ook hier zullen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Bij model Noord moeten eveneens compenserende maatregelen genomen worden in het overige deel van het plangebied om woningbouw mogelijk te maken. Dit betekent dat de overstap naar een duurzaam rioolsysteem waarbij het regenwater afgekoppeld wordt mogelijk is.

5.5 Natuur

5.5.1 Inleiding

De ecotopen, zoals beschreven in het waarderingskader, zijn het leefmilieu van soorten. Verandering in deze ecotopen (bijv. verlies aan oppervlak, verlies aan kwaliteit) kunnen vervolgens negatieve gevolgen hebben voor soorten. Uit het waarderingskader komt naar voren dat er 4 belangrijke ecotopen aanwezig zijn in het plangebied met in elke ecotoop kwalificerende soorten. De effectbeschrijving van de alternatieven wordt dan ook deels afgeleid van deze soorten. Met betrekking tot de toetsing aan de wet- en regelgeving wordt gekeken naar het toetsing en ontheffingsregime van de Flora- en faunawet. Sinds 22 februari jl. is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- **niveau 1**: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2**: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode[28] moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling. Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:
  - planten en dieren m.u.v. vogelsoorten welke zijn opgenomen in tabel 2. Bij de beoordeling van deze aanvraag zal de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
  - alle in Nederland voorkomende broedvogels. Bij de beoordeling van deze aanvraag zal de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals beschreven is onder beschermingsniveau 3.

[28] De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

- **niveau 3**: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage 5.1.2.e Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

5.5.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Natuur	Kenmerkendheid	0	-	*	0	*
	Natuurlijkheid	0	-	*	0	*
	Zeldzaamheid	0	-	*	0	*
	Diversiteit	0	0	*	0	*
	Kansrijkheid	0	0	*	0	*
	Vervangbaarheid	0	0	*	-	*
Flora en fauna	Toetsing wet- en regelgeving	0	–	*	-	*
Totaalscore		0	-	*	0	*

* De inventarisatie is gebaseerd op het rapport Beschermde flora en fauna Heesch-West van Natuurbalans – Limes Divergens (maart 2005). Er zijn op dit moment geen gegevens van natuuronderzoek buiten het plangebied bekend, waardoor de effecten op natuur en flora en fauna van opwaardering van de parallelweg richting de aansluiting op de A59 bij Nuland in vergelijking met de effecten van aanleg van een nieuwe aansluiting bij De Lucht niet gegeven kunnen worden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het negatieve effect van de P-varianten waarschijnlijk groter zal zijn dan dat van de A-varianten, aangezien de ingreep groter is (meer m²) en een groter gebied beslaat.

5.5.3 Toelichting

Model Noord

In dit model gaat leefgebied van Patrijs (cultuurgronden), Groene specht (houtwal) verloren en wordt het leefgebied 5.1.2.e modderkruiper en Bermpje aangetast. De Patrijs is een typische akkervogel die jaarrond wordt aangetroffen. Er wordt door de Patrijs met name gebroed langs de akkers in ruigtevegetatie. De Groene specht leeft met name in cultuurlandschappen met bos en open plekken waarin voldoende graslanden aanwezig zijn voor het vinden van voedsel. Van de familie modderkruipers (Cobitidae) zijn in het plangebied drie soorten aangetroffen, te weten Bermpje, Kleine modderkruiper en Grote modderkruiper. De laatste twee genoemde soorten genieten bescherming vanuit de Habitatrichtlijn (beschermingsniveau 3). Modder-

kruipers zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor vermesting, verontreiniging van het oppervlaktewater, verandering van in de stromingsdynamiek van oppervlaktewater, verandering van substraat in de bodem (uitbaggeren van sloten) en van barrièrewerking van bijvoorbeeld overstorten en sluisjes. Met name de ontwikkeling in het uiterste westen van het plangebied waarbij oppervlaktewater gesitueerd is bovenloops aan de Kleine wetering zullen nadelig voor deze soorten zijn.

Model Mid-west
In dit model gaan leefgebied van de Groene specht, Spotvogel (houtwallen) en in mindere mate van de Patrijs (cultuurgronden) verloren. De ontwikkelingen in het westen van het plangebied waarbij de Kleine wetering door het bedrijventerrein loopt gaat mogelijk ten koste van Bermpje en Kleine modderkruiper (zie ook uitwerking model Noord). In model Mid-west wordt meer rekening gehouden met de groene zone in het zuiden van het plangebied. Locaties van woningbouw zijn in Mid-west meer naar het noorden gesitueerd, waardoor het, ecologisch interessante, zuidelijk deel van het plangebied intact blijft.

Voor beide modellen geldt dat de ambities met betrekking tot natuur en natuurontwikkeling in het overige deel van het plangebied zoals weergegeven in de strategische visie, een positieve bijdrage kunnen hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

5.6 Landschap

5.6.1 Inleiding

De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein heeft een aanzienlijk negatief effect op het landschap. Het negatief effect komt hoofdzakelijk doordat het bedrijventerrein de samenhang verstoort binnen het plangebied en tussen het plangebied en zijn omgeving.

5.6.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Structuur	Afleesbaarheid natuurlijk systeem	0	--	--	--	--
	Samenhang vorm en functie	0	-	--	-	--
	Afleesbaarheid ontwikkelingsgeschiedenis	0	-	-	-	-
	Visuele samenhang	0	-	--	-	--
Totaalscore		0	-	--	-	--

5.6.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein
De komst van een regionaal bedrijventerrein zal druk uitoefenen op het plangebied. Gezien de omvang van de opgave in relatie tot de omvang van het plangebied is het effect van een bedrijventerrein van circa 125 ha. op een gebied van circa 380 ha. enorm. Het bestaande karakter en de huidige waarden van het landschap zullen zeer sterk onder druk komen te staan. Door de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein kan de ontwikkeling van de landschapsontwikkelingszone ernstig onder druk komen te staan. Er liggen ook enkele kansen, bijvoorbeeld ten aanzien van de ambitie om 'rood voor groen' in te zetten. Op deze wijze kunnen inkomsten van stedelijke ontwikkelingen worden ingezet om de landschapsontwikkelingszone tot ontwikkeling te brengen. Wellicht kan de noodzakelijke waterberging voor het bedrijventerrein (en de piekberging) gecombineerd worden met de landschapsontwikkelingszone.

Model Noord en model Mid-west
De natuurlijke ondergrond zal in model Noord opgehoogd worden omdat de huidige GHG te hoog is voor een regionaal bedrijventerrein. De natuurlijke verschillen in hoogte en natheid zullen hierdoor volledig verdwijnen. In model Mid-west zal het maaiveld nog iets sterker opgehoogd moeten worden om te kunnen bouwen, omdat de GHG hier gemiddeld nog iets hoger is. Voor beide modellen geldt een negatieve waardering voor het criterium afleesbaarheid van het natuurlijke systeem. De verschillende ontsluitingsalternatieven hebben hier geen invloed op.

De ontwikkelingsgeschiedenis is in de huidige en autonome situatie hoofdzakelijk afleesbaar uit het verkavelingspatroon. Voor beide modellen geldt dat het slotenpatroon op de locatie van het nieuwe bedrijventerrein grotendeels verwijderd zal worden. Bij model Noord blijft wel de afleesbaarheid van de overgang van oudere ontginningen naar de jongere ontginningen (van oost naar west) in tact. Voor model Noord moet echter wel de Rijtsche Loop verlegd worden. In beide modellen wordt de Kleine Wetering gehandhaafd. In model Mid-west worden tevens een aantal opgaande groenstructuren gehandhaafd. Voor beide modellen geldt een negatieve waardering.

Het westelijke deel van het plangebied heeft een grootschaliger landschap, waar een nieuw grootschalig bedrijventerrein beter in te passen is dan in het kleinschalige landschap in het oosten van het plangebied. Model Mid-west is wat betreft de schaal van het landschap beter in te passen dan model Noord. Model Noord sluit echter weer goed aan bij de bestaande snelweg en bedrijvigheid. Beide modellen hebben een negatief effect op de samenhang binnen het landschap. Daarbij komt nog dat de verkeersvariant met een parallelweg naar Nuland ook een verstorend effect heeft op de geplande landschapsontwikkelingszone tussen Geffen en Nuland.

Effecten overig deel van het plangebied
Naast de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein ligt er tevens een claim voor 15 tot 20 ha. woningbouw. De woningbouw kan ingezet worden om de landschappelijke structuur te versterken. In model Noord wordt het 5.1.2.e uitgebreid en wordt er een evenwijdig nieuw lint gecreëerd. Beide bebouwingslinten zorgen voor tegendruk naar het bedrijventerrein. De woningbouw vormt in feite een harde grens richting het bedrijventerrein. De aanwezige oost-west richting wordt benadrukt. Bij model Mid-west wordt ingezet op de ontwikkeling van een kleinschalig groen woonmilieu, waar nieuwe woningen in een groene omgeving worden gesitueerd. Beide modellen hebben een structurerende visie op het overige deel van het plangebied.

Model Noord sluit aan bij barrière van de snelweg en onderbreekt daardoor het open landschap minder. Model Mid-west ligt juist te midden van het open landschap. Qua schaal van het landschap sluit het bedrijventerrein het beste aan bij het grootschaligere landschap in het westen van het plangebied. Beide modellen creëren waterberging aansluitend aan de geplande landschapsontwikkelingszone.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Inleiding

De cultuurhistorie en de archeologie worden negatief beïnvloed door de komst van een regionaal bedrijventerrein.

5.7.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Cultuurhistorie	Kenmerkendheid	0	–	–	-	-
	Zeldzaamheid	0	–	–	-	-
	Gaafheid	0	–	–	-	-
	Samenhang	0	-	-	-	-
	Afleesbaarheid ontwikkelingsgeschiedenis	0	-	-	–	–
	Symboliek	0	0	0	0	0
Archeologie	Aantasting archeologische waarden	0	-	-	-	-
Totaalscore		0	--	--	-	-

5.7.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein
De verschillende ontsluitingsvarianten hebben vrijwel geen onderscheidend effect op de cultuurhistorische en archeologische waarden. Om deze reden zijn de waardering in de A en P kolom hetzelfde.

De ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied is goed afleesbaar uit de verschillende verkavelingpatronen. Model Noord verstoort deze patronen, maar laat wel de overgang van het kleinschalige verkavelingpatroon in het oosten naar het grootschalige verkavelingpatroon in het westen in tact. Model Mid-west verstoort niet alleen de verkavelingpatronen, maar verstoort ook de overgang tussen de verschillende patronen. Daarom is de waardering op het criterium afleesbaarheid ontwikkelingsgeschiedenis negatiever bij model Mid-west.

De kenmerkende oost-west gerichte lanen, evenwijdig aan de dekzandrug, worden door model Noord deels onderbroken. De Bossche Baan is namelijk ook een kenmerkende oost-west laan. Tevens verdwijnt in model Noord de buurtschap Achterste Groes. In model Mid-west verdwijnt de buurtschap aan de Koksteeg deels. De cultuurhistorische waarden zijn in het oosten van het plangebied echter iets hoger dan in het westen van het plangebied. Hierdoor tast model Mid-west minder cultuurhistorische waarden aan dan model Noord.

De archeologische verwachtingswaarde is op de oude enkeerdgrond hoger en rondom het buurtschap de Achterste Groes. Model Noord tast de gronden rondom de Achterste Groes aan en model Mid-west tast de enkeerdgrond aan. In de Achterste Groes staat een tweetal gemeentelijke monumenten en een drietal architectonisch waardevolle panden. Deze zullen in model Noord onder grote druk komen te staan of zelfs dienen te verdwijnen. In model Mid-west geldt dit voor twee beeldbepalende monumenten aan de Koksteeg.

Effecten invulling overig deel van het plangebied
In vergelijking met nieuw bedrijventerrein is de functie woningbouw makkelijker in te passen in de bestaande landschapsstructuur. De huidige landschapsstructuur kan zelfs versterkt worden met woningbouw. De cultuurhistorische en archeologische waarden in het overig deel van het plangebied kunnen grotendeels behouden blijven.

5.8 Verkeer

5.8.1 Inleiding

De aanleg van een bedrijventerrein heeft grote gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de wegen in en om het plangebied.

5.8.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Autoverkeer	Verkeersafwikkeling (goederen, personen)	0	+	-	+	0
	Logische en heldere routestructuur	0	0	-	+	-
	Kwaliteit parkeeroplossingen	0	0	0	0	0
Fietsverkeer	Logische en heldere routestructuur	0	+	+	+	+
Openbaar vervoer	Gebruikspotentie	0	0	0	+	+
Verkeersveiligheid	Ongevalsrisico	0	0	-	+	–
Totaalscore		0	0	-	+	0

5.8.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein

Verkeersafwikkeling autoverkeer
De ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein van ca. 125 ha. bruto zorgt voor een verkeersproductie van naar schatting ca. 30.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij deze inschatting is gebruik gemaakt van kencijfers voor goederenvervoer en bedrijventerreinen[29], waaruit blijkt dat bij een gemengd bedrijventerrein gemiddeld 220 tot 260 verkeersbewegingen per bruto ha. verwacht mogen worden. In eerder onderzoek[30] is, op basis van aantal arbeidsplaatsen, ook een verkeersproductie van 30.000 motorvoertuigen per etmaal gehanteerd.

Het is onmogelijk een bedrijventerrein van deze omvang in zijn geheel te ontsluiten op de bestaande snelwegaansluiting Oss - Heesch. De capaciteit van zowel de Cereslaan als de aansluiting met de A59 is ontoereikend voor het verwerken van zowel het huidige verkeer (inclusief autonome groei) als het totale verkeer vanuit het bedrijventerrein. Uitbreiding van de capaciteit is nog mogelijk, maar biedt onvoldoende mogelijkheden om de intensiteiten van zowel het huidige verkeer als het verkeer vanuit het bedrijventerrein te verwerken.

[29] Bron: Goederenvervoer en bedrijventerreinen, AVV, maart 2002
[30] Bron: Logboek Regionaal Bedrijventerrein Heesch-west, concept, mei 2004

Voor de ontsluiting van het terrein naar het hoofdwegennet (A59) wordt in beide modellen uitgegaan van een nieuwe, directe aansluiting op de snelweg. Deze aansluiting komt tussen de aansluitingen Nuland en Oss - Heesch te liggen, ongeveer ter hoogte van De Lucht.

Voor de aansluiting op het hoofdwegennet is een variant ontwikkeld, waarbij er vanuit gegaan wordt dat er geen nieuwe aansluiting op de A59 gerealiseerd wordt. De ontsluiting van het bedrijventerrein dient dan gesplitst te worden over twee bestaande aansluitingen: Nuland en Oss - Heesch. Voor de route naar de aansluiting Nuland wordt gebruik gemaakt van het bestaande tracé van de parallelweg. Opwaardering van deze weg is noodzakelijk, omdat deze dan de functie van gebiedsontsluitingsweg krijgt.

De verkeersafwikkeling is het meest gunstig bij een geheel nieuwe aansluiting op de A59. Dit geldt zowel voor model Noord als voor model Mid-west. Een parallelstructuur scoort, met name vanwege de verkeersafwikkeling op de twee bestaande aansluitingen, minder goed. Model Noord scoort hierin nog extra ongunstig, omdat het bij dit langgerekte model minder gemakkelijk is om te sturen in een gelijke verdeling over beide aansluitingen.

De ombouw van de N265 tot autosnelweg A50 richting Uden en Eindhoven verbetert de bereikbaarheid van de locatie Heesch-west. Dit geldt voor beide modellen.

Logische en heldere routestructuur autoverkeer
De externe ontsluiting is het meest logisch en helder via één (nieuwe) aansluiting op de A59. De interne ontsluiting van het terrein kan hier goed op afgestemd worden, in model Mid-west zijn de mogelijkheden hiervoor iets gunstiger dan in model Noord. Een ontsluiting via twee parallelwegen langs de A59 biedt een minder heldere structuur voor de weggebruiker. Tevens is het sturen in een gunstige verdeling van het verkeer over deze twee aansluitingen lastig. Dit geldt voor beide modellen.

Kwaliteit parkeeroplossingen
Parkeeroplossingen zullen in de verdere uitwerking van het plan meegenomen worden. Op voorhand zijn er geen verschillen in de mogelijkheden per model.

Logische en heldere routestructuur fietsverkeer
Van groot belang is een goede fietsstructuur en goed openbaar vervoer. Door het stimuleren van deze vervoerswijzen kunnen intensiteiten zoveel mogelijk beperkt worden, wat de verkeersafwikkeling ten goede komt.

Het fietsnetwerk moet daarom voldoen aan de basiseisen[31]:

- *Samenhang*: de fietsinfrastructuur vormt een samenhangend geheel en sluit aan op de herkomst en bestemmingen van fietsers;
- *Direct*: de fietsinfrastructuur biedt de fietser steeds een zo direct mogelijke route (omrijden blijft dus tot het minimum beperkt);
- *Aantrekkelijk*: de fietsinfrastructuur is zodanig vormgegeven en in de omgeving ingepast dat fietsen aantrekkelijk is;
- *Veilig*: de fietsinfrastructuur waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en overige weggebruikers;
- *Comfortabel*: de fietsinfrastructuur maakt een vlotte en comfortabele doorstroming van fietsverkeer mogelijk.

In beide modellen is een logische en heldere fietsstructuur mogelijk. De bestaande fietsroute via de Bossche Baan kan gehandhaafd blijven. Hierop kan de interne ontsluitingsstructuur voor de fiets aangetakt worden.

Gebruikspotentie openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer spelen de volgende punten een rol:

- Koppeling van individueel en collectief vervoer: de ketenbenadering, langzaam verkeer als voor- en natransport, ontwikkeling van overstappunten, ontwikkeling van aantrekkelijke halteomgevingen;
- OV in soorten en maten: aanbod aan een breed en gevarieerd pakket aan vervoersmogelijkheden (trein, bus, taxi, autodate, carpoolen);
- Een logische en herkenbare samenstelling en opbouw van het OV-systeem: het moet duidelijk zijn welke OV-vormen er zijn en wat hun kenmerken zijn;
- Een hechte koppeling tussen OV en ruimtelijke inrichting (gelijktijdige aanpak van OV en ingrepen op ruimtelijk gebied).

In beide modellen kan de bestaande buslijn 90 Grave – Heesch – 's-Hertogenbosch het gebied ontsluiten. Daarnaast is het oprichten van een vervoerscentrale in beide modellen mogelijk. Dit biedt de mogelijkheid om collectieve voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van een pendeldienst naar een station, in te zetten. Omdat model Mid-west het meest compact is, biedt dit de beste mogelijkheden voor collectieve voorzieningen.

Vervoer over water of per spoor spelen bij dit bedrijventerrein geen rol, omdat daarvoor geen voorzieningen op redelijke afstand beschikbaar zijn.

Verkeersveiligheid

Verkeersonveiligheid is het grootst op wegen van een lagere orde. De meest veilige wegen zijn de snelwegen. De verkeersveiligheid is er dan ook bij gebaat om de routes tot aan het nationale hoofdwegennet zo kort mogelijk te laten zijn. Een nieuwe

[31] Tekenen voor de fiets, Ontwerpwijzer voor fietsvriendelijke infrastructuur (publicatie 74), CROW, 1993

aansluiting verdient daarom uit oogpunt van verkeersveiligheid de voorkeur. Omdat de afstanden tot de aansluiting in model Mid-west het kortst zijn, scoort deze het gunstigst. De parallelstructuur kent langere afstanden tot het hoofdwegennet en scoort om die reden minder gunstig. De afstanden zijn bij model Mid-west langer dan bij model Noord. Noord scoort op dit punt beter.

Effecten invulling rest van het gebied
De effecten op de verkeerskundige aspecten (verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, logische en heldere routestructuur voor auto, fiets en openbaar vervoer) zijn in grote mate afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het gebied. Met name het aantal nieuwe woningen dat gerealiseerd zal worden, is van invloed op het aantal verkeersbewegingen. De verkeersstructuur in het gebied is echter expliciet bedoeld voor het ontsluiten van de functies in het gebied. Bij een goede inrichting van de wegenstructuur worden hierbij op voorhand geen problemen verwacht.

5.9 Bedrijvigheid

5.9.1 Inleiding

Beide modellen voor de ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch-West gaan uit van een grootschalig bedrijventerrein, waarbij aan de randen eventueel ruimte gevonden kan worden voor kleinere kavels. Hiermee kan een goede overgang worden gerealiseerd van het grootschalig verkavelde bedrijventerrein naar het buitengebied en naar de andere functies in het plangebied. In het overige deel van het plangebied wordt onder meer ruimte gevonden voor versterking van de woonfunctie. Hierbij kan tevens ruimte worden geboden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten die passen in een woonomgeving. Bijvoorbeeld een kantoor of een praktijkruimte aan huis.

5.9.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Grootschalige bedrijven	Voldoende bedrijventerrein	0	+	+	++	++
Kleinschalige bedrijven	Voldoende bedrijventerrein	0	0	0	0	0
Totaalscore		**0**	**+**	**+**	**++**	**++**

5.9.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein
In beide modellen waarin een grootschalig bedrijventerrein op de locatie Heesch-West wordt gerealiseerd is het effect op de voorraad bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven positief. Hierbij scoort model Mid-west iets positiever dan model Noord. Verwacht wordt namelijk dat binnen een compact model (Mid-west) een groter deel grote kavels kan worden gerealiseerd dan in een langgerekt model (Noord), evenals een groter aantal hectares voor bedrijven met milieucategorie 4. Model Mid-west kan verder naar verwachting efficiënter worden ontsloten, gezoneerd en gefaseerd. Hoewel de ontsluiting op de snelweg zeer belangrijk is voor een goede ontwikkeling van een grootschalig bedrijventerrein, blijft bij variant P de score van de twee modellen ten opzichte van elkaar hetzelfde. Hierbij is ervan uitgegaan dat in beide modellen de kans op realisatie van de ontsluitingsstructuur hetzelfde is.

Omdat het nieuwe bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor grootschalige bedrijven is er geen rechtstreeks effect op de beschikbaarheid van bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijven. In beide modellen is wel ruimte om desgewenst ook kleinere kavels te ontwikkelen. In model Noord geldt dit vooral voor de aansluiting aan Cereslaan en voor de zuidkant van het terrein als overgang naar het woongebied. In model Mid-west geldt dit voor alle randen aan het buitengebied.

Daarnaast kan de aanleg van een grootschalig bedrijventerrein op de locatie Heesch-West een aantal neveneffecten hebben op de beschikbaarheid van bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijven: de aanleg van een parallelweg over bedrijventerrein Cereslaan geeft een impuls aan de herstructurering van dit terrein. Bestaande knelpunten bijvoorbeeld met betrekking tot bereikbaarheid kunnen worden opgelost, maar er zal naar verwachting wel een aantal kleinschalige bedrijfskavels verdwijnen. De beschikbaarheid van nieuwe kavels voor grootschalige bedrijven op Heesch-West kan leiden tot verplaatsing van bedrijven van lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen of uit de kern(en). Dit kan aanleiding geven tot functiewijziging van de oude locatie naar bijvoorbeeld woongebied, waardoor vrijkomende kavels niet zondermeer beschikbaar komen voor andere kleinschalige bedrijvigheid. Door de optelsom van positieve en negatieve effecten worden in beide modellen geen (grote) effecten verwacht op de beschikbaarheid van bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijven.

Effecten invulling overige deel van het plangebied
In het overige deel van het plangebied wordt gestreefd naar het bevriezen en op termijn uitplaatsen van bedrijvigheid die niet past in een woonomgeving, met uitzondering van kleinschalige aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten. Het effect hiervan is niet onderscheidend tussen beide modellen.

5.10 Landbouw

5.10.1 Inleiding

In het Reconstructieplan Maas en Meierij is vooruitgelopen op de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het plangebied. Het gebied is dan ook niet aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied.

5.10.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Landbouw	Ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven	0	-	–	-	–
Totaalscore		0	-	–	-	–

5.10.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein
Een aantal agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen) zal moeten verdwijnen om ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. De agrarische bedrijven die na de komst van het bedrijventerrein in het gebied kunnen blijven zitten zullen hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Wel zal bij de invulling van het bedrijventerrein eventueel rekening gehouden moeten worden met de (beperkte) effecten van de stankcirkels. Verder kan door de komst van het bedrijventerrein eventueel extra fijn stof worden uitgestoten waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven mogelijk worden beperkt (luchtverontreiniging door ammoniak levert aandeel in fijn stof). De twee modellen en de daarin onderscheiden varianten zijn voor dit aspect echter niet onderscheidend.

In beide modellen zullen ongeveer een zelfde aantal agrarische bedrijven moeten verdwijnen. Een parallelontsluiting richting Nuland beslaat een groter areaal landbouwgebied en heeft een iets negatiever effect op het aspect landbouw dan een directe aansluiting op de A59 ter hoogte van het bedrijventerrein zelf.

Effecten invulling overige deel van het plangebied
De invulling van het overige deel van het plangebied heeft voor beide modellen tot gevolg dat ongeveer een zelfde aantal agrarische bedrijven moet verdwijnen. Vermeld moet worden dat de toevoeging van woningen in het overige deel van het plangebied een negatieve invloed kan hebben op de (intensieve vormen van) landbouw, aangezien woningen stankgevoelige objecten zijn. Dit effect is niet onderscheidend tussen beide modellen. Ook de kansen voor nieuwe vormen van (beheer-) landbouw worden voor beide modellen gelijk geacht.

5.11 Wonen

5.11.1 Inleiding

De negatieve effecten op het aspect wonen zijn aanzienlijk.

5.11.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Wonen	Aantal woningen	0	-	-	-	-
	Authenticiteit buurtschappen	0	--	--	-	-
	Type wonen	0	--	--	-	-
	Maatschappelijke samenhang	0	--	--	-	-
Totaalscore		0	--	--	-	-

5.11.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein
De bestaande buurtschappen en woonlinten komen bij de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onder druk te staan. Ook het landelijke woonmilieu komt dan (verder) onder druk te staan. Het kleinschalige karakter van de oorspronkelijke buurtschappen gaat zeer slecht samen met de ontwikkeling van een grootschalig regionaal bedrijventerrein. De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein beinvloedt het aspect wonen dus negatief.

In model Noord komen iets meer woningen binnen de contouren van het bedrijventerrein te liggen dan in model Mid-west, maar dit effect is nauwelijks onderscheidend. Afstand tot (concentraties van) woningen wordt als belangrijke factor ervaren, evenals inrichting van de randen van het bedrijventerrein en de zichtbaarheid van die randen vanuit woningen. Dit negatieve effect is in model Noord groter dan in model Mid-west: de afstand tot woningen is geringer en de randen van het bedrijventerrein strekken zich over een grotere lengte uit richting (concentraties van) woningen. Het verdwijnen van buurtschap Achterste Groes in model Noord wordt als een negatiever effect beschouwd dan de aantasting van de woonbebouwing aan de Koksteeg in model Mid-west. Aanvullende maatregelen die met de inpassing en inrichting van het bedrijventerrein zelf samenhangen, kunnen het negatieve effect op het aspect wonen beperken. Dit geldt voor beide modellen.

Effecten invulling overige deel van het plangebied
Naast de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein ligt ook de opgave voor 15 tot 20 hectare woningbouw op het gebied. Qua woningdichtheid wordt aan 25

woningen per hectare gedacht. Dit houdt in dat de opgave 375 tot 500 woningen beslaat. De grote hoeveelheid nieuwe woningen vraagt om een zorgvuldige inpassing, waarbij de bestaande waarden zo min mogelijk aangetast worden. Het huidige type wonen zal onder druk komen te staan, kansen liggen er voor het creëren van nieuwe aantrekkelijke woonmilieus. Deze kansen worden tussen beide modellen gelijk geacht, ondanks dat in beide modellen een verschillende vormgeving van de woningbouwopgave wordt voorgestaan. Opgemerkt moet nog worden dat door de ontwikkeling van een bedrijventerrein de ontwikkeling van woningen moeilijker zal worden door lokale luchtkwaliteit. De gevolgen van de beide modellen zijn gelijk.

5.12 Recreatie

5.12.1 Inleiding

De negatieve effecten op recreatie zijn gering aangezien er slechts een beperkt aantal recreatieve voorzieningen aanwezig is binnen het plangebied.

5.12.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Recreatie	Versnippering recreatieve routes en uitloopgebieden	0	–	–	-	-
	Belevingswaarde recreatieve routes en uitloopgebieden	0	–	–	-	-
Totaalscore		0	–	–	-	-

5.12.3 Toelichting

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op zich heeft geen positief effect op het aspect recreatie, maar aanvullende maatregelen die met de inpassing en inrichting van het bedrijventerrein samenhangen kunnen dat wel hebben[32].

Effecten bedrijventerrein
De aanwezige (bewegwijzerde) fietsroute over de Koksteeg komt onder druk te staan bij ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in het plangebied. Dit effect is vooral bij model Mid-west aanwezig. Het effect op informele routes wordt in model Noord groter geacht aangezien dit model dichter aansluit bij bestaande

[32] Ter vergelijking: langs de rand van bedrijventerrein De Brand is een groene, waterrijke zone ontwikkeld, die tevens dienst doet als recreatieve wandel- fiets- en skeelerroute en ruimte biedt aan sportvissers.

(woon-)bebouwing en verwacht wordt dat daarvandaan de meeste recreatieve bewegingen door het plangebied plaatshebben.

Voor de werknemers en de nieuwe bewoners van het plangebied biedt het bedrijventerrein in geringe mate potenties om aantrekkelijk recreatief uitloopgebied te worden, vooral wanneer recreatieve routes gekoppeld worden aan de groen- en waterstructuren van het bedrijventerrein. Dit (mogelijke) positieve effect wordt voor beide modellen gelijk geacht.

Effecten invulling overige deel van het plangebied
In de strategische visie wordt routegebonden extensieve dagrecreatie gestimuleerd. Dit kan in beide modellen de negatieve effecten van de komst van het bedrijventerrein compenseren. Landschapsontwikkeling en de toevoeging van woningen kunnen bijdragen aan de verhoging van de huidige belevingswaarde van het plangebied, mits zorgvuldig vormgegeven. Verder wordt verwacht dat vooral het versterken van de relatie van het plangebied met het landgoedgebied rond De Berkt, het stimuleren van (vrijliggende) langzaamverkeerroutes, de ontmenging van wonen en bedrijvigheid en het op termijn uitplaatsen van (niet-)agrarische bedrijvigheid uit het overige deel van het plangebied een positief effect op de recreatieve belevingswaarde.

5.13 Milieuaspecten

5.13.1 Inleiding

De effecten op de milieuaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid) worden vooral beïnvloed door de verkeersbewegingen die een regionaal bedrijventerrein genereert.

5.13.2 Effectbeoordeling

	Criteria	Nul	Noord		Mid-west	
			A	P	A	P
Geluid	Geluidsbelasting van bedrijven, wegen en spoorverbindingen in relatie tot de aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen	0	+	-	0	-
	De aanwezigheid van gebieden met een specifieke hoge geluidskwaliteit (bijv. stiltegebieden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Externe veiligheid	Risico's voor externe veiligheid, toetsing aan plaatsgebonden risico en groepsrisico	0	0	-	0	-
Luchtkwaliteit	Toetsing aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit	0	0	0	0	0
Geur	Scheiding tussen geurproducerende bedrijven en stankgevoelige objecten	0	0	0	0	0
Totaalscore		0	0	-	0	-

5.13.3 Toelichting

Effecten bedrijventerrein

Geluid

Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal het geluidsniveau / de geluidsbelasting toenemen. De aanleg van een bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto heeft grote gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de wegen in en om het plangebied. Een gemiddeld bedrijventerrein van deze omvang zorgt voor circa 30.000 mvt/etmaal. Bij een toename van het wegverkeer zal het effect slechts beperkt merkbaar zijn. Bij een verdubbeling van de verkeersintensiteit neemt het geluidsniveau met 3 dB(A) toe. Hoewel voor er sprake is van een grotere toename (>2 dB(A)) moet worden opgemerkt dat een stijging van 1,5 à 2 dB(A) overeenkomt met de gehoordrempel (niveau waarbij een toename in geluid nog net wordt waargenomen). De geconstateerde toename leidt dan ook niet tot een relevante verslechtering van de geluidssituatie in vergelijking tot de afzonderlijk hogere grenswaarden

Op het bedrijventerrein worden geen bedrijven toegelaten die in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen en een geluidszone hebben. Er komt met andere woorden geen geluidszone om het bedrijventerrein heen te liggen. Het nieuw te ontwikkelen terrein is voor bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 4. Hier kunnen bedrijven onder vallen die geluid produceren, maar de geluidsbelasting van deze bedrijven is dit moment nog niet in te schatten. Het bedrijventerrein zal inwaarts gezoneerd worden (zie paragraaf **3.12.6**). Dit bete-

kent dat er een ruimtelijke scheiding tussen het bedrijventerrein en geluidsgevoelige functies wordt aangelegd.

Het bedrijventerrein zal in model Noord gaan functioneren als geluidsscherm richting het zuidelijk deel van het plangebied, waar woningen zijn gelegen. De geluidsbelasting op deze woningen zal door model Noord afnemen. Voor model Mid-west geldt dit ook maar in mindere mate. Voor de woningen gelegen in het oostelijk deel van het plangebied zal de geluidsbelasting gelijk blijven of iets toenemen.

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en directe aansluiting op de A59 (A)
De ontsluiting van het bedrijventerrein zal niet langs de bestaande woonbebouwing plaatsvinden. Er wordt een nieuwe ontsluiting vanaf het bedrijventerrein vrijwel direct op de A59 gerealiseerd worden. Hierdoor zal de geluidsbelasting op bestaande geluidsgevoelige functies niet toenemen en wellicht zelfs verbeteren.

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en parallelweg naar de aansluiting Nuland (P)
Uitgangspunt bij deze variant dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein zich verdeeld over deze twee parallelwegen. Het aantal woningen wat waar het geluidsniveau toeneemt zal beperkt zijn.

In het inrichtingsMER dat opgesteld zal worden in het kader van het de bestemmingsplanprocedure, zal opnieuw naar geluid gekeken worden. Op basis van de verkeersprognoses 2015 en 2020 en de verkeerseffecten van het bedrijventerrein zal gedetailleerder inzicht gegeven worden in de gevolgen van het bedrijventerrein voor de geluidsbelasting.

Externe veiligheid
Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zal naar alle waarschijnlijkheid door de komst van het bedrijventerrein toenemen.

Het bedrijventerrein zal inwaarts gezoneerd worden (zie paragraaf **3.12.6**). Dit betekent dat er een ruimtelijke scheiding tussen het bedrijventerrein en (beperkt) kwetsbare objecten wordt aangelegd. Op het bedrijventerrein worden geen bedrijven toegelaten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De effecten van beide modellen zijn gelijk en scoren neutraal.

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en directe aansluiting op de A59 (A)
De ontsluiting van het bedrijventerrein zal niet langs de bestaande woonbebouwing plaatsvinden door een directe aansluiting op de A59. Hierdoor zal het transport van gevaarlijke stoffen niet langs bestaande (beperkt) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woonbebouwing) plaatsvinden. Deze variant scoort neutraal.

Variant met nieuwe parallelweg Cereslaan en parallelweg naar de aansluiting Nuland (P)
De ontsluiting van het bedrijventerrein zal langs de bestaande (woon)bebouwing plaatsvinden. Deze variant scoort negatief.

Luchtkwaliteit (zie ook bijlage 1)
De aanleg van een bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto heeft grote gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de wegen in en om het plangebied. Een gemiddeld bedrijventerrein van deze omvang zorgt voor circa 30.000 mvt/etmaal.

Voor het verkrijgen van inzicht in de luchtkwaliteit in het plangebied (en omgeving) nu en in de komende 15 jaar is aangenomen dat de A59 bepalend is voor de luchtkwaliteit. Bepaald is de luchtkwaliteit op 5 meter vanaf de A59 (net ten noorden van het plangebied) en op een afstand van 300 meter vanaf de A59 (een punt in het plangebied)[33]. Hierdoor ontstaat inzicht in de luchtkwaliteit in een bandbreedte van 5 t/m 300 meter vanaf de A59. Voor de conclusies met betrekking tot de effecten van het bedrijventerrein op de luchtkwaliteit is gebruik maakt van de resultaten van de 300 meter berekeningen.

De volgende berekeningen zijn uitgevoerd:
- gerekend is voor 2002, uitgangssituatie, 2002 wordt over het algemeen gezien als gemiddeld jaar;
- gerekend is voor 2010, zonder bedrijventerrein, met autonome groei van het aantal motorvoertuigen per etmaal;
- gerekend is voor 2015, zonder bedrijventerrein, met autonome groei van het aantal motorvoertuigen per etmaal;
- gerekend is voor 2015, het bedrijventerrein is voor 50% ontwikkeld, met autonome groei van het aantal motorvoertuigen per etmaal;
- gerekend is voor 2020, zonder bedrijventerrein, met autonome groei van het aantal motorvoertuigen per etmaal;
- gerekend is voor 2020, het bedrijventerrein is voor 100% ontwikkeld, met autonome groei van het aantal motorvoertuigen per etmaal;
- voor 2002, 2010, 2015 en 2020 is gerekend met 0 motorvoertuigen per etmaal (achtergrondconcentratie).

De berekeningen, voor de jaren 2002, 2010, 2015 en 2020, hebben plaatsgevonden met het rekenmodel CAR II (versie 4.0) (zie bijlage 1). In onderstaande tabel zijn de invoergegevens met betrekking tot het aantal motorvoertuigen per etmaal terug te vinden. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar model Noord en model Mid-west, omdat de ontsluitingsstructuur en de verkeersgegevens gelijk zijn.

[33] 300 meter is de maximale afstand die in het rekenmodel CAR II doorgerekend kan worden.

Aantal motorvoertuigen per etmaal (invoergegevens CAR II)

	2002	2010[34]	2015	2015	2020	2020
			excl. bedrijven-terrein	50% bedrijven-terrein	excl. bedrijven-terrein	100% bedrij-venterrein
A59	60.598	71.000	78.390	85.890	94.829	109.829

In de onderstaande tabellen staan de rekenresultaten samengevat. Er is onderscheid gemaakt tussen resultaten met en zonder bedrijventerrein. Op deze manier is beoordeeld in hoeverre het bedrijventerrein bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. De uitkomsten worden getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit.

PM_{10} Resultaten zonder bedrijventerrein

Locatie	Jaargemiddelde 2002 (µg/m³)	2002: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2010 (µg/m³)	2010: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2015 (µg/m³)	2015: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2020 (µg/m³)	2020: vierentwintig uurgemiddelde concentratie
Grenswaarde Blk			*40*	*35*	*40*	*35*	*40*	*35*
Rekenresultaten:								
• A59, op 5m	47	117	42	94	41	88	42	91
• A59, op 300 m	36	61	35	55	34	50	33	46
Achtergrondconcentratie[35]:								
• A59, op 5m	35	58	34	53	34	48	33	46
• A59, op 300 m	35	58	34	53	34	48	33	44

[34] Prognose per 2010.
[35] Uitgaande van een verkeersintensiteit van 0

PM_{10} Resultaten met bedrijventerrein

Locatie	Jaargemiddelde 2002 ($\mu g/m^3$)	2002: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2010 ($\mu g/m^3$)	2010: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2015 ($\mu g/m^3$)	2015: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2020 ($\mu g/m^3$)	2020: vierentwintig uurgemiddelde concentratie
Grenswaarde Blk			*40*	*35*	*40*	*35*	*40*	*35*
Rekenresultaten:								
• A59, op 5 m					42	92	43	98
• A59, op 300 m					34	51	33	47
Achtergrondconcentratie[36]:								
• A59, op 5 m					34	48	33	47
• A59, op 300 m					34	48	33	44

Uit de berekeningen blijkt dat in 2020 op 300 meter uit de snelweg de jaargemiddelde concentratie PM_{10} met en zonder bedrijventerrein 33 $\mu g/m^3$ bedraagt (is tevens de achtergrondconcentratie). De vierentwintig uurgemiddelde concentratie wordt zonder bedrijventerrein 46 keer overschreden en met bedrijventerrein 47 keer. De bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse wordt in beperkte mate beïnvloed door de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

NB. De resultaten zijn nog niet gecorrigeerd voor het aandeel zeezout over het jaargemiddelde PM_{10}. (voor de gemeente Bernheze is dit 3) en de aftrek van 6 dagen van het aantal overschrijdingen PM_{10}.

[36] Uitgaande van een verkeersintensiteit van 0

NO_2 Resultaten zonder bedrijventerrein

Locatie	Jaargemiddelde 2002 ($\mu g/m^3$)	2002: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2010 ($\mu g/m^3$)	2010: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2015 ($\mu g/m^3$)	2015: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2020 ($\mu g/m^3$)	2020: vierentwintig uurgemiddelde concentratie
Grenswaarde Blk			*40*	*18*	*40*	*18*	*40*	*18*
Rekenresultaten:								
• A59, op 5 m	56	1	48	0	43	0	44	0
• A59, op 300 m	28	0	25	0	24	0	24	0
Achtergrondconcentratie[37]*:*								
• A59, op 5m	24	0	23	0	22	0	22	0
• A59, op 300 m	24	0	23	0	22	0	22	0

NO_2 Resultaten met bedrijventerrein

Locatie	Jaargemiddelde 2002 ($\mu g/m^3$)	2002: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2010 ($\mu g/m^3$)	2010: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2015 ($\mu g/m^3$)	2015: vierentwintig uurgemiddelde concentratie	Jaargemiddelde 2020 ($\mu g/m^3$)	2020: vierentwintig uurgemiddelde concentratie
Grenswaarde Blk			*40*	*18*	*40*	*18*	*40*	*18*
Rekenresultaten:								
• A59, op 5m					45	0	46	0
• A59, op 300 m					24	0	24	0
Achtergrondconcentratie[38]*:*								
• A59, op 5 m					22	0	22	0
• A59, op 300 m					22	0	22	0

Uit de berekeningen blijkt dat in 2020 op 300 meter uit de snelweg de jaargemiddelde concentratie NO_2 24 $\mu g/m^3$ bedraagt en hierbij voldoet aan de grenswaarde. De vierentwintig uurgemiddelde concentratie wordt met en zonder bedrijventerrein 0 keer overschreden.

In het inrichtingsMER dat opgesteld zal worden in het kader van het de bestemmingsplanprocedure, zal opnieuw getoetst worden aan het Besluit luchtkwaliteit. Op basis van de verkeersprognoses 2015 en 2020 en de verkeerseffecten van het bedrijventerrein zal gedetailleerder inzicht gegeven worden in de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het bedrijventerrein.

[37] Uitgaande van een verkeersintensiteit van 0
[38] Uitgaande van een verkeersintensiteit van 0

Geur

Bedrijven veroorzaken over het algemeen geen geurhinder, uitzonderingen daar gelaten. Bedrijven zijn geen stankgevoelige functies. De agrarische bedrijven die na de komst van het bedrijventerrein in het gebied kunnen blijven zitten, zullen hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. De scores van beide modellen zijn neutraal. De varianten hebben geen invloed op de scores.

Effecten invulling overige deel van het plangebied

Er kan nog geen inzicht gegeven worden in de effecten van de ontwikkeling van het overige deel van het plangebied op de milieuaspecten: geluid en luchtkwaliteit. Belangrijk is hoeveel woningen er gerealiseerd gaan worden en vooral wat de verkeersaantrekkende werking daarvan zal zijn. In de strategische visie is aangegeven dat een beperkt aantal doorgaande autoroutes door het overige deel van het plangebied wordt voorgesteld. Verder worden alleen routes voor bestemmingsverkeer voorgesteld. Deze invulling heeft geen (onderscheidend) effect op de aspecten externe veiligheid en geur. Waarschijnlijk is dat het effect op de aspecten geluid en luchtkwaliteit gering zal zijn.

6. MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN

6.1 Inleiding

Door de aanleg van een regionaal bedrijventerrein zal voor een aantal aspecten compensatie moeten plaatsvinden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om wettelijk verplichte compensatie van (gebieden met) natuurwaarden en leefgebieden van beschermde soorten. In dit hoofdstuk worden de voorgenomen maatregelen om nadelige effecten te vermijden, te beperken of te verhelpen, globaal beschreven. Dit hangt samen met het globale karakter van het Structuurplan. Bij de verdere uitwerking van het Structuurplan kunnen de onderstaande opmerkingen als aandachtpunten worden meegenomen en eveneens verder worden uitgewerkt.

6.2 Bodem en water

Met betrekking tot de bodem dient de kans op lokale verontreinigingen door de komst van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te worden beperkt. Met betrekking tot de waterhuishouding dient het bedrijventerrein 'zijn eigen broek' op te houden, door voldoende bronmaatregelen (bijvoorbeeld toepassing van vegetatiedaken) en (waterher-) gebruiksmaatregelen (bijvoorbeeld opvang en gebruik van regenwater) te treffen en voldoende retentiecapaciteit te creëren. Met betrekking tot de waterhuishouding van het overige deel van het plangebied wordt voorgesteld waar mogelijk bestaande overstorten te saneren en bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk af te koppelen. Met betrekking tot het oppervlaktewater wordt gestreefd naar het natuurlijker inrichten van oevers langs waterlopen en schouwsloten en het aanpassen of omvormen van stuwen ten behoeve van (vis-) migratie. Kleinschalige retentiegebieden kunnen in het landschap geïntegreerd worden.

6.3 Natuur en landschap

Met betrekking tot het aspect natuur kan het volgende worden opgemerkt. In de Ambitiematrix[39] wordt voor de basiskwaliteit gestreefd naar een aaneengesloten oppervlak aan groen en natuur bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Waardevolle gebieden, voornamelijk aan de zuidkant van het plangebied, dienen aangesloten te worden met natuurgebieden in de regio. Hiertoe moeten ecologische verbindingszones stroomgebieden van belangrijke waterlopen en beschermde natuurgebieden met elkaar verbinden. Op het bedrijventerrein moeten nestgelegenheden voor beschermde vogelsoorten worden aangelegd om verlies aan nestgelegenhe-

[39] 5.1.2.e Heesch-West (Waalboss oost), 17 januari 2005.

den, door de komst van het bedrijventerrein, te compenseren. Verder wordt voor natuur met name ingezet op het versterken van de bestaande beplantingen, het toevoegen van nieuwe beplantingen, het omzetten van een deel van de weilanden in akkerland ten behoeve van de patrijs en het omvormen van stuwen en toepassen van natuurlijk bermbeheer.

Ten aanzien van het aspect landschap worden bestaande karakteristieken en patronen, met name de kleinschaligheid en de kamerachtige structuur van het tussengebied, versterkt. De overgang met de landschappelijke zone tussen Geffen en Nuland in het westen en de landgoedstructuur rond De Berkt in het zuiden wordt zorgvuldig en robuust vormgegeven. Het verdient aanbeveling om voor het totale plangebied een landschapsplan en een natuurontwikkelingsplan op te stellen.

6.4 Overige aspecten

Ten aanzien van verkeer wordt beperking van het aantal doorgaande autoroutes voorgestaan en de aanleg van (vrijliggende) wandel- en fietsroutes wordt gestimuleerd.

Voorgesteld wordt om (niet-agrarische) bedrijvigheid in het overige deel van het plangebied te bevriezen en op termijn uit te plaatsen. Bestaande bedrijventerreinen in de (directe) omgeving van het plangebied kunnen worden geherstructureerd.

Intensieve landbouw (veehouderijen) wordt uitgeplaatst, beheerslandbouw, kleinschalige boomkwekerijen, bijzondere teelten, hobbyboeren worden gestimuleerd.

De bestaande buurtschappen worden met inachtneming van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen versterkt en meer verspreide vormen van wonen worden toegevoegd aan het overige deel van het plangebied. Routegebonden extensieve dagrecreatie wordt gestimuleerd.

7. AANZET EVALUATIEPROGRAMMA

7.1 Inleiding

Ter verbetering van het inzicht in de gevolgen voor het milieu moet door het bevoegd gezag een evaluatieprogramma worden opgesteld. Het evaluatieprogramma dient te controleren of de in deze Strategische Milieubeoordeling voorspelde effecten daadwerkelijk zijn opgetreden. In deze evaluatie wordt alleen aandacht besteed aan het uiteindelijk in het besluit gekozen en daadwerkelijk te realiseren model.

Dit evaluatieprogramma is er op gericht om de voorspelde effecten te kunnen vergelijken. Op basis van de resultaten kan besloten worden om aanvullende maatregelen te treffen, als blijkt dat de effecten groter zijn dan is aangegeven. De belangrijkste aspecten die tijdens en na de realisatie van het bedrijventerrein conform het uiteindelijk gekozen model gemonitord zullen worden komen hieronder aan bod.

7.2 Bodem en water

Het verdient aanbeveling een monitoringsprogramma op te nemen voor de volgende effecten:

- invloed van de aanwezigheid van het bedrijventerrein op de grondwaterstanden in en om het plangebied;
- invloed van de bedrijvigheid en de verkeerstoename op de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

7.3 Natuur en landschap

De aanleg van het bedrijventerrein heeft een aantal met zekerheid voorspelde effecten op de aanwezige natuurwaarden. Die hoeven niet gevolgd te worden. Er zijn echter ook onzekerheden omtrent de ontwikkeling van flora en fauna na de aanleg van het bedrijventerrein. Die dienen wel onderzocht te worden. Om te weten welke effecten de aanleg en de mitigerende en compenserende maatregelen hebben op die onzekere aspecten en om te weten of die effecten acceptabel zijn dan wel dat er maatregelen getroffen dienen te worden, dienen flora en fauna gemonitord te worden. Het verdient aanbeveling om vlak voor de start van de werkzaamheden een gedetailleerde 0-telling voor alle te volgen soorten te houden[40].

[40] De gemaakte inventarisatie in het rapport: Flora en fauna Heesch-West van Natuurbalans – Limes Divergens (maart 2005) is hiervoor te globaal.

Ten aanzien van landschap dient gemonitord te worden in hoeverre het streefbeeld voor de randen van het bedrijventerrein en het overige deel van het plangebied ten uitvoer wordt gebracht.

7.4 Verkeer

Aan het effectonderzoek liggen berekeningen ten grondslag met betrekking tot de ontwikkeling van de intensiteiten van het verkeer, zowel in algemene zin als met betrekking tot het bedrijventerrein. De aanleg van het bedrijventerrein heeft ook structurele wijzigingen van de verkeersstructuur binnen en direct rondom het plangebied. De daadwerkelijk optredende effecten dienen gemonitord te worden. Indien deze effecten sterker zijn dan is aangenomen, zullen mogelijk extra (infrastructurele) maatregelen noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling.

7.5 Bedrijvigheid

Met betrekking tot het aspect bedrijvigheid dient zowel (vlak) voor, tijdens als na aanleg van het bedrijventerrein gemonitord te worden hoe ontwikkelingen zich voltrekken ten aanzien van de behoefte aan bedrijventerrein, het type bedrijvigheid dat zich op het terrein vestigt, de milieucategorieën die met deze bedrijvigheid samenhangen en de snelheid waarmee het bedrijventerrein in gebruik wordt genomen.

7.6 Landbouw

Vooral in relatie tot de ontwikkeling van het overige deel van het plangebied en de rol die landbouw als belangrijke gebiedsbeheerder daarin dient te spelen, dient periodiek gemonitord te worden hoe de landbouw zich in het overige deel van het plangebied ontwikkelt.

7.7 Wonen en recreatie

Monitoring van de kwaliteit van de leefomgeving voor wonen en recreëren in het overige deel van het plangebied en de directe omgeving van het bedrijventerrein.

7.8 Milieuaspecten

Ten aanzien van geluid is het wenselijk de ontwikkeling van de geluidssituatie te monitoren. Dit mede in relatie tot de verkeersontwikkeling in en rond het plangebied: wat zijn de daadwerkelijke effecten van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein op de geluidbelasting en zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk?

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid kan door regelmatige monitoring van het transport van gevaarlijke stoffen ook in de toekomst getoetst worden op de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en de toetsingswaarden voor het groepsrisico.

Voor luchtkwaliteit dient gemonitord te worden welke verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein daadwerkelijk optreedt en wat daarvan de effecten zijn op de luchtkwaliteit.

Bijlage

BIJLAGE: REKENRESULTATEN LUCHTKWALITEIT

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
2. GEGEVENS	**5**
2.1 Structuurplan bedrijventerrein Heesch-west	5
2.2 Plangebied	5
3. RESULTATEN BEREKENINGEN	**7**
3.1 Stikstofdioxide (NO_2)	7
3.2 Fijn stof (PM_{10})	9
3.3 Benzeen	11
3.4 Koolmonoxide (CO)	12
4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	**13**
BIJLAGEN	
Tabellen met berekende concentraties	
Tabellen met stratenbestand	

1. INLEIDING

In dit rapport wordt de luchtkwaliteit van een deel van de gemeenten Bernheze en Maasdonk in de provincie Noord-Brabant beschreven voor het jaar 2010 in het kader van het structuurplan bedrijventerrein Heesch-West. In dit structuurplan wordt een regionaal bedrijventerrein geprojecteerd waarbij twee ontsluitingsvarianten worden gehanteerd, een variant met een directe aansluiting op de A59 in combinatie met een parallelweg naar de afslag Oss/Heesch en een variant met een parallelweg evenwijdig aan de A59 tussen de afslagen Oss/Heesch en de afslag Nuland. Bij dit structuurplan wordt tevens een strategische milieubeoordeling opgesteld.

Deze luchtkwaliteitstoets is uitgevoerd omdat het vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnormen in de gemeente worden overschreden door de geformuleerde plannen. Uit deze rapportage blijkt of de gemeente aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO) voldoet. Berekeningen worden veelal uitgevoerd voor die locaties waar een vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor tenminste één van de verontreinigende stoffen zou kunnen worden overschreden. De concentraties van zwaveldioxide (SO_2) en lood (Pb) komen aan de orde in de provinciale rapportage.

De rapportageplicht in het Besluit luchtkwaliteit heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld staan aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit vermoedelijk op tijd aan de wettelijke norm. Indien de grenswaarde wel wordt overschreden maar de voor dat jaar geldende plandrempel niet is de verwachting dat de luchtkwaliteit zal verbeteren door het effect van generieke maatregelen. De gemeenten hoeven dan geen lokale maatregelen te treffen maar moeten voor die locaties wel jaarlijks de luchtkwaliteit vaststellen. Bij overschrijden van plandrempels zijn er wel lokale maatregelen nodig. Hiervoor stelt de gemeente een luchtkwaliteitsplan op, voert maatregelen uit om op termijn aan de wettelijke norm te voldoen.

Luchtverontreiniging kan schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen en dieren en kan tevens leiden tot schade aan planten en gebouwen. NO_2 en PM_{10} veroorzaken gezondheidsklachten en versterken hooikoorts, allergische en astmatische problemen. Benzeen is tevens kankerverwekkend.

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO_2-emissie wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdende en optrekkende auto's, bussen en vrachtwagens. Benzeen- en CO-emissies komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: o.a. verkeer, industrie en natuurlijke bronnen.

De concentraties van NO_2, CO en benzeen (C_6H_6) kunnen significant zijn verhoogd door het weer, bijvoorbeeld in een jaar met een lage gemiddelde windsnelheid, door lokale emissies en door plaatselijke omstandigheden die de verspreiding in de atmosfeer belemmeren.

De luchtkwaliteitnormen voor PM_{10} worden nagenoeg in geheel Nederland overschreden en het nemen van maatregelen valt onder het rijksbeleid.

2. GEGEVENS

2.1 Structuurplan bedrijventerrein Heesch-west

Met het structuurplan wordt een regionaal bedrijventerrein geprojecteerd ten westen van de kern Heesch. Voor het bedrijventerrein zijn twee ontsluitingsvarianten opgesteld. Deze twee ontsluitingsvarianten zijn in deze luchtkwaliteittoets nader onderzocht.

Het bedrijventerrein wordt nabij de snelweg A59, de Bossche Baan, de Cereslaan en de geprojecteerde parallelweg gesitueerd. Deze parallelweg komt evenwijdig aan de snelweg te liggen. In de variant zonder directe aansluiting op de A59 is deze parallelweg gesitueerd in de richting Heesch en in de richting Nuland. In de variant met directe aansluiting op de A59 is deze parallelweg alleen in de richting Heesch geprojecteerd.

2.2 Plangebied

Met behulp van het rekenmodel CAR II (versie 4.0) wordt de luchtverontreiniging onderzocht die veroorzaakt wordt door gemotoriseerd verkeer. In tabel 2.1 zijn de locaties vermeld waar verwacht wordt dat overschrijding van grenswaarden plaats kunnen vinden.

In de tabellen 2.2 en 2.3 worden de gegevens van de onderzochte wegvakken weergegeven. In tabel 2.4 staan de overige gegevens.

Tabel 2.1: Te onderzoeken locaties

Locatie	Reden van onderzoek	Afstand woning-weg
Bestaande woning aan Bossche Baan	Woning gesitueerd in plangebied	A59: 70 m[1]
		Bossche Baan: 10 m[1]
		Parallelweg ri Heesch: 50 m[1]
		Parallelweg ri Nuland: 50 m[1]
Bestaande woning nabij Cereslaan	Woning gesitueerd in plangebied	Cereslaan: 10 m[1]

De verkeersintensiteiten van de onderzochte wegvakken zijn afgeleid uit het Logboek Regionaal bedrijventerrein Heesch-West, concept mei 2004.

Tabel 2.2: Verkeersgegevens 2010 voor de variant met directe aansluiting op de A59:

Wegvak naam	Verkeersintensiteit [voertuigen/etmaal]	Aandeel lichte voertuigen	Aandeel middel-zware voertuigen	Aandeel zware voertuigen
A59	86.000	80 %	5 %	15 %
Cereslaan	12.600	80 %	5 %	15 %
Bossche Baan	2.900	80 %	5 %	15 %
Parallelweg	15.000	80 %	5 %	15 %

Tabel 2.3: Verkeersgegevens 2010 voor de variant zonder directe aansluiting op de A59:

Wegvak naam	Verkeersintensiteit [voertuigen/etmaal]	Aandeel lichte voer-tuigen	Aandeel middelzware voertuigen	Aandeel zware voertuigen
A59	71.000	80 %	5 %	15 %
Cereslaan	27.600	80 %	5 %	15 %
Bossche Baan	1.500	80 %	5 %	15 %
Parallelweg ri Heesch	16.500	80 %	5 %	15 %
Parallelweg ri Nuland	13.000	80 %	5 %	15 %

Tabel 2.4: Overige gegevens van de onderzochte wegenvakken:

Wegvak naam	aantal parkeer-bewegingen	snelheidstype	wegtype	bomenfactor
A59	0	Snelweg	1	1,00
Cereslaan	0	Buitenweg	2	1,00
Bossche Baan	0	Buitenweg	2	1,00
Parallelweg	0	Buitenweg	1	1,00
Parallelweg ri Heesch	0	Buitenweg	1	1,00
Parallelweg ri Nuland	0	Buitenweg	1	1,00

In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven of bij de hierboven genoemde locaties sprake is van overschrijding van grenswaarden of van plandrempels.

3. RESULTATEN BEREKENINGEN

In dit hoofdstuk zullen achtereenvolgens overzichten worden gegeven van de concentraties en de opgetreden overschrijdingen van grenswaarden en plandrempels van de stoffen: NO_2, PM_{10}, benzeen en CO.

Toetsing van de berekende en gemeten concentraties geschiedt aan de grenswaarden en plandrempels aangegeven in het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269).
Voor NO_2, PM_{10}, benzeen en CO zijn in de bijlage tabellen opgenomen met berekende concentraties en aantallen keren dat overschrijdingen hebben plaatsgevonden.

3.1 Stikstofdioxide (NO_2)

De concentraties NO_2 zijn bepaald voor de locaties aangegeven in tabel 2.1 van het vorige hoofdstuk. In de tabellen 3.1, 3.2, 3.4 en 3.5 zijn de locaties en de berekende waarden weergegeven. In tabel 3.3 en 3.6 zijn per locatie het aantal overschrijdingen weergegeven. Ook in de bijlage zijn de berekende waarden weergegeven.

Tabel 3.1: Stikstofdioxiden (NO_2) grenswaarde variant met directe aansluiting op A59:

Straatnaam	Norm grenswaarde in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
		2010
A59	40	33
Cereslaan	40	34
Bossche Baan	40	26
Parallelweg	40	26

Tabel 3.2: Stikstofdioxiden (NO_2) plandrempel variant met directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Normen plandrempel in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
	2010	2010
A59	40	33
Cereslaan	40	34
Bossche Baan	40	26
Parallelweg	40	26

Tabel 3.3: Stikstofdioxiden (NO_2) uurgemiddelde concentratie variant met directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Norm grenswaarde (jaargemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)	Aantal overschrijdingen
		2010
A59	200 ($\mu g/m^3$)	0
Cereslaan	200 ($\mu g/m^3$)	0
Bossche Baan	200 ($\mu g/m^3$)	0
Parallelweg	200 ($\mu g/m^3$)	0

Uit de berekeningen blijken *geen* overschrijding(en) voor de variant met de directe aansluiting op de A59 met betrekking tot NO_2.

Tabel 3.4: Stikstofdioxiden (NO_2) grenswaarde variant zonder directe aansluiting op A59:

Straatnaam	Norm grenswaarde in $\mu g/m^3$	Berekende concentratie in $\mu g/m^3$
		2010
A59	40	31
Cereslaan	40	42
Bossche Baan	40	24
Parallelweg ri Heesch	40	26
Parallelweg ri Nuland	40	26

Tabel 3.5: Stikstofdioxiden (NO_2) plandrempel variant zonder directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Normen plandrempel in $\mu g/m^3$	Berekende concentratie in $\mu g/m^3$
	2010	2010
A59	40	31
Cereslaan	40	42
Bossche Baan	40	24
Parallelweg ri Heesch	40	26
Parallelweg ri Nuland	40	26

Tabel 3.6: Stikstofdioxiden (NO_2) uurgemiddelde concentratie variant zonder directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Norm grenswaarde (jaargemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)	Aantal overschrijdingen
		2010
A59	200 ($\mu g/m^3$)	0
Cereslaan	200 ($\mu g/m^3$)	0
Bossche Baan	200 ($\mu g/m^3$)	0
Parallelweg ri Heesch	200 ($\mu g/m^3$)	0
Parallelweg ri Nuland	200 ($\mu g/m^3$)	0

Uit de berekeningen blijkt voor de Cereslaan een overschrijding voor de variant zonder de directe aansluiting op de A59 met betrekking tot NO_2.

3.2 Fijn stof (PM_{10})

Jaargemiddelde concentraties van PM_{10} en aantal 24 uurgemiddelde concentraties van PM_{10} die de grenswaarde hebben overschreden zijn bepaald voor de locaties aangegeven in tabel 2.1 van het vorige hoofdstuk. In de tabellen 3.7, 3.8, 3.11 en 3.12 zijn de locaties en de berekende waarden weergegeven. In de tabellen 3.9, 3.10, 3.13 en 3.14 zijn per locatie het aantal overschrijdingen weergegeven. Ook in de bijlage zijn de berekende waarden weergegeven.

Tabel 3.7: Fijn stof (PM_{10}) grenswaarde variant met directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Norm grenswaarde in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
		2010
A59	40	36
Cereslaan	40	37
Bossche Baan	40	35
Parallelweg	40	35

Tabel 3.8: Fijn stof (PM_{10}) plandrempel variant met directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Normen plandrempel in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
	2010	2010
A59	40	36
Cereslaan	40	37
Bossche Baan	40	35
Parallelweg	40	35

Tabel 3.9: Fijn stof (PM_{10}) uurgemiddelde concentratie grenswaarde variant met directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Norm grenswaarde (jaargemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden)	Aantal overschrijdingen
		2010
A59	50 (µg/m³)	63
Cereslaan	50 (µg/m³)	65
Bossche Baan	50 (µg/m³)	56
Parallelweg	50 (µg/m³)	56

Tabel 3.10: Fijn stof (PM_{10}) uurgemiddelde concentratie plandrempel variant met directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Normen plandrempel in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
	2010	2010
A59	50	63
Cereslaan	50	65
Bossche Baan	50	56
Parallelweg	50	56

De oorzaak van de overschrijding(en) in 2010 met betrekking tot PM_{10} is waarschijnlijk de hoge achtergrondwaarde. Uit berekeningen blijkt dat met een verkeersintensiteit van 0 ook de grenswaarde uurgemiddelde concentratie worden overschreden. Maatregelen ten aanzien van verkeer zullen hier weinig aan verbeteren.

Tabel 3.11: Fijn stof (PM_{10}) grenswaarde variant zonder directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Norm grenswaarde in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
		2010
A59	40	36
Cereslaan	40	40
Bossche Baan	40	35
Parallelweg ri Heesch	40	35
Parallelweg ri Nuland	40	35

Tabel 3.12: Fijn stof (PM_{10}) plandrempel variant zonder directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Normen plandrempel in µg/m³	Berekende concentratie in µg/m³
	2010	2010
A59	40	36
Cereslaan	40	40
Bossche Baan	40	35
Parallelweg ri Heesch	40	35
Parallelweg ri Nuland	40	35

Tabel 3.13: Fijn stof (PM_{10}) uurgemiddelde concentratie grenswaarde variant zonder directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Norm grenswaarde (jaargemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden)	Aantal overschrijdingen
		2010
A59	50 ($\mu g/m^3$)	61
Cereslaan	50 ($\mu g/m^3$)	81
Bossche Baan	50 ($\mu g/m^3$)	54
Parallelweg ri Heesch	50 ($\mu g/m^3$)	56
Parallelweg ri Nuland	50 ($\mu g/m^3$)	55

Tabel 3.14: Fijn stof (PM_{10}) uurgemiddelde concentratie plandrempel variant zonder directe aansluiting op A59:

Locatie naam	Normen plandrempel in $\mu g/m^3$	Berekende concentratie in $\mu g/m^3$
	2010	2010
A59	50	61
Cereslaan	50	81
Bossche Baan	50	54
Parallelweg ri Heesch	50	56
Parallelweg ri Nuland	50	55

De oorzaak van de overschrijding(en) in 2010 met betrekking tot PM_{10} is waarschijnlijk de hoge achtergrondwaarde. Uit berekeningen blijkt dat met een verkeersintensiteit van 0 ook de grenswaarde uurgemiddelde concentratie worden overschreden. Maatregelen ten aanzien van verkeer zullen hier weinig aan verbeteren. In de bijlage zijn de rekenbladen opgenomen voor bovenstaande varianten en voor de variant waarbij uitgegaan wordt van een intensiteit van 0 motorvoertuigen op de onderzochte wegvakken.

3.3 Benzeen

De concentraties benzeen zijn bepaald voor de locaties aangegeven in tabel 2.1 van het vorige hoofdstuk. Met behulp van berekeningen is de jaargemiddelde concentratie van benzeen bepaald. Voor benzeen is geen overschrijding van de wettelijke grenswaarde (10 $\mu g/m^3$) van de jaargemiddelde concentratie geconstateerd. In de bijlage zijn de berekende waarden weergegeven.

3.4 Koolmonoxide (CO)

De concentraties koolmonoxide zijn bepaald voor de locaties aangegeven in tabel 2.1 van het vorige hoofdstuk. Met behulp van berekeningen is de jaargemiddelde concentratie van koolmonoxide bepaald. Voor CO is geen overschrijding van de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteitsnormen (6000 $\mu g/m^3$ 98 percentiel van de 8-uurgemiddelde concentraties) geconstateerd. In de bijlage zijn de berekende waarden weergegeven.

4. CONCLUSIES

In onderliggende luchtkwaliteittoets is de luchtkwaliteit berekend in het kader van het structuurplan bedrijventerrein Heesch-West. Er zijn, met uitzondering van stikstofdioxide én fijn stof, geen overschrijdingen van de grenswaarden en plandrempels in het jaar 2010 geconstateerd. De overschrijding van het aandeel stikstofdioxide is geheel te wijten aan het gemotoriseerde verkeer wat zich bevindt op de onderzochte wegvakken. Berekeningen zonder verkeer op de onderzochte wegvakken hebben aangetoond dat er dan geen overschrijdingen plaatsvinden. Het is echter niet reëel in te zetten op een verlaging van de intensiteiten op de onderzochte wegvakken. De rijksweg A59 maakt onderdeel van de landelijke hoofdwegenstructuur. De overige wegvakken maken onderdeel uit van de regionale hoofdwegenstructuur, derhalve is een intensiteitverlaging niet te verwachten.

Om de bijdrage van het wegverkeer op fijn stof in beeld te brengen, is een berekening uitgevoerd waarbij uitgegaan is van totaal geen verkeer op de onderzochte wegvakken. Deze hypothetische maatregel heeft niet voldoende resultaat. Zelfs zonder verkeer op de onderzochte wegvakken worden ook de grenswaarde en plandrempel uurgemiddelde concentratie overschreden. Middels de uitgevoerde berekeningen is gebleken dat de achtergrondconcentratie ten westen van de kern Heesch te hoog is. Deze achtergrondconcentratie bestaat in grote lijnen uit drie delen. Hiervan is 1/3 zeezout (verdampt zeewater dat door de wind Nederland wordt binnengevoerd), 1/3 is afkomstig van de grote industrie in binnen- en buitenland (o.a. industrie rondom Rotterdam, Antwerpen, Ruhrgebied) en 1/3 is afkomstig van de grote drukke verkeerswegen zoals de rijkswegen.

Naar fijn stof wordt door het Rijk veel onderzoek verricht. Recentelijk heeft het kabinet besloten 200 tot 300 miljoen euro extra uit te trekken voor maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Hierbij moet men denken aan maatregelen als een subsidieregeling om achteraf roetfilters in te bouwen in bestaande motorvoertuigen, een subsidieregeling voor roetfilters voor nieuwe motorvoertuigen, stimulering van schone bussen en vuilniswagens etc. Deze maatregelen zullen een positief effect hebben op de achtergrondconcentratie. Het is echter nog niet duidelijk of hiermee kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Bijlage

TABELLEN MET BEREKENDE CONCENTRATIES

TABELLEN MET STRATENBESTAND

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 9

Structuurplan
Regionaal Bedrijventerrein
Heesch-West

GEMEENTE
MAASDONK

gemeente BERNHEZE

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding Structuurplan 5
1.2 Doel Structuurplan 7
1.3 Proces 7
1.3.1 Keuze voorkeursmodel 7
1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling 10
1.3.3 Van Voorontwerp naar Ontwerp Structuurplan 10
1.3.4 Van Ontwerp naar vastgesteld Structuurplan 11
1.4 Juridische status en procedure 12
1.5 Leeswijzer 13

2. BELEIDSKADERS 15
2.1 Inleiding 15
2.2 Streekplan en uitwerkingsplan Waalboss 15
2.3 Waterbeleid 18
2.3.1 Rijksbeleid 18
2.3.2 Provinciaal beleid 18
2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas 19
2.3.4 Gemeentelijk beleid 21
2.4 Andere relevante beleidskaders 22

3. PROGRAMMA VAN EISEN 25
3.1 Inleiding 25
3.2 Programmatische eisen 25
3.3 Ruimtelijke eisen 30
3.4 Verkeerstechnische eisen 34
3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid 35
3.6 Financiële eisen 36
3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied 37

4. MOTIVERING 39
4.1 Inleiding 39
4.2 Beschrijving en waardering van het plangebied 39
4.3 Modelontwikkeling 41
4.3.1 Dilemma's 41
4.3.2 Ruwe modellen 41
4.3.3 Van negen naar vijf modellen 43

4.3.4 Naar een voorkeursmodel 45
4.4 Varianten binnen de modellen 47

5. HET PLAN 49
5.1 Toekomstvisie op het plangebied en zijn omgeving 49
5.1.1 Begrenzing en positionering van het tussengebied 49
5.1.2 Het tussengebied als buffer en als opvang voor toekomstige ontwikkelingen 50
5.1.3 De zones zoals aangegeven op de Structuurplankaart 51
5.2 De integrale wateropgave 57
5.3 Overige planaspecten 58
5.4 Beschrijving van het voorkeursmodel 61
5.4.1 Inleiding 61
5.4.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel 61
5.4.3 Robuuste randen 63
5.4.4 Ontsluiting 67
5.4.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering 69
5.4.6 Facility-zone 71
5.4.7 Duurzaamheid 71

6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN 73

7. JURIDISCHE ASPECTEN 75
7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling 75
7.2 De vigerende bestemmingsplannen 75
7.3 Vergelijking met structuurplan 76

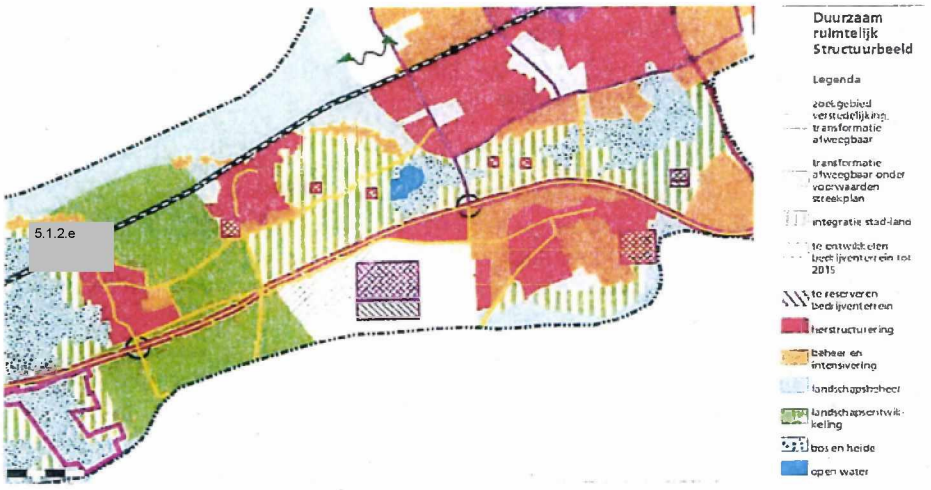
8. UITVOERINGSASPECTEN 79
8.1 De te volgen procedures, te nemen besluiten etc. 79
8.2 Economische uitvoerbaarheid 79
8.3 Nadere uitwerkingen 81

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 87
9.1 Inleiding 87
9.2 Verslag vooroverleg en inspraak 87
9.3 Beantwoording zienswijzen 89

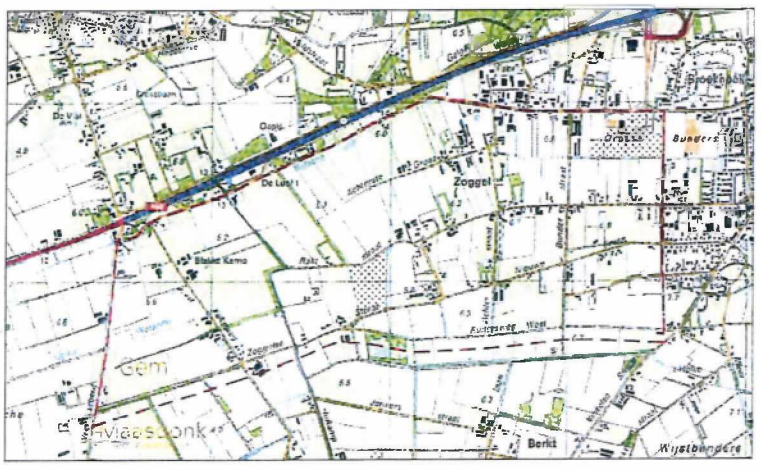
BIJLAGEN

Bijlage 1: Doorsneden en referentiebeelden robuuste randen
Bijlage 2: Bouwstenen visie 'tussengebied'
Bijlage 3: Memo over behoefte aan regionaal bedrijventerrein
Bijlage 4: Waterparagraaf

Zoekgebied Streekplan



Plangebied



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

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding Structuurplan

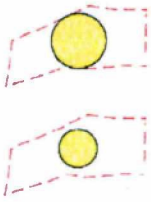
De gemeenten Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss hebben gezamenlijk dit Structuurplan laten opstellen voor het nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein Heesch-West. Opdrachtgever is de Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost, waarin de bestuurlijke portefeuillehouders van de vier gemeenten zijn vertegenwoordigd. De gemeenten Maasdonk en Bernheze zijn bevoegd gezag.

In het Streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto. Om de ontwikkeling van dit bedrijventerrein mogelijk te maken hebben de vier betrokken gemeenten onder andere een intentieovereenkomst afgesloten en is door Bernheze en Maasdonk voorkeursrecht gevestigd en gestart met de verwerving van gronden.

De aanleiding voor het opstellen van het Structuurplan, en het tegelijkertijd laten uitvoeren van een Strategische Milieubeoordeling, is het geven van invulling aan de wens van de gemeenten Bernheze en Maasdonk en van de provincie Noord-Brabant om voor het gebied een strategische visie op te stellen. Het Structuurplan moet op structuurniveau de kaders stellen voor een nieuw bestemmingsplan. Tevens kan het Structuurplan worden benut voor de bestendiging van het door Maasdonk en Bernheze gevestigde voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Het plangebied waarvoor voorliggend Structuurplan is opgesteld, ligt op het grondgebied van Bernheze en Maasdonk. De westkant van het plangebied wordt begrensd door de Weerscheut, de oostkant door de Kruishoekstraat, de noordkant door de Bosschebaan en de zuidkant volgt de grens de plankaart van de stedelijke regio Waalboss (de gegraven Vinkelse Loop). Het plangebied heeft een totale omvang van circa 380 hectare.

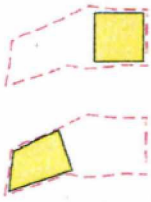
De dilemma's



- denken vanuit het programma
  of
- denken vanuit het plangebied

- waar ligt het accent?

De dilemma's



- tegen Heesch aan
  of
- van Heesch af

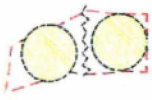
- wat gebeurt er met de rest van het plangebied?

De dilemma's



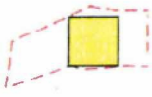
- denken vanuit bestaande
  of
- vanuit nieuwe structuren

- welke karakteristieke kenmerken zijn waardevol?



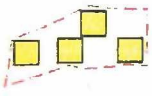
- hoe belangrijk zijn de ruimtelijke aspecten?
  (t.o.v. de overige aspecten)

De dilemma's



- denken vanuit het functioneren van een bedrijventerrein

- wat past qua maat en schaal in het gebied?



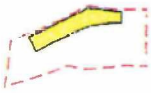
- hoe belangrijk zijn de functionele aspecten?
  (t.o.v. de overige aspecten)

De dilemma's



- denken vanuit de leefbaarheid binnen het plangebied

- wat is de 'weg van de minste weerstand'?



- hoe belangrijk zijn de sociaal-maatschappelijke aspecten?
  (t.o.v. de overige aspecten)

1.2 Doel Structuurplan

Met dit Structuurplan wordt de eerste stap gezet om invulling te geven aan de, door provincie en gemeenten bestuurlijk geaccordeerde, wens in het plangebied ruimte te vinden voor een regionaal bedrijventerrein van 125 hectare bruto. Met dit Structuurplan willen de gemeenten Bernheze en Maasdonk als bevoegd gezag richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Een richting die het gebied integraal benadert en zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten, als aan de wensen van de betrokken partijen en de lokale samenleving.

Het Structuurplan beperkt zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting het gebied zich de komende 10 tot 15 jaar kan ontwikkelen en bevat belangrijke uitgangspunten voor verdere planvorming. Het kent geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan of functioneel programma, maar wel een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen en een programma gebaseerd op het Streekplan en op lokale plannen. Dit Structuurplan wordt de komende jaren uitgewerkt in een meer gedetailleerde visie c.q. stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in bestemmingsplannen.

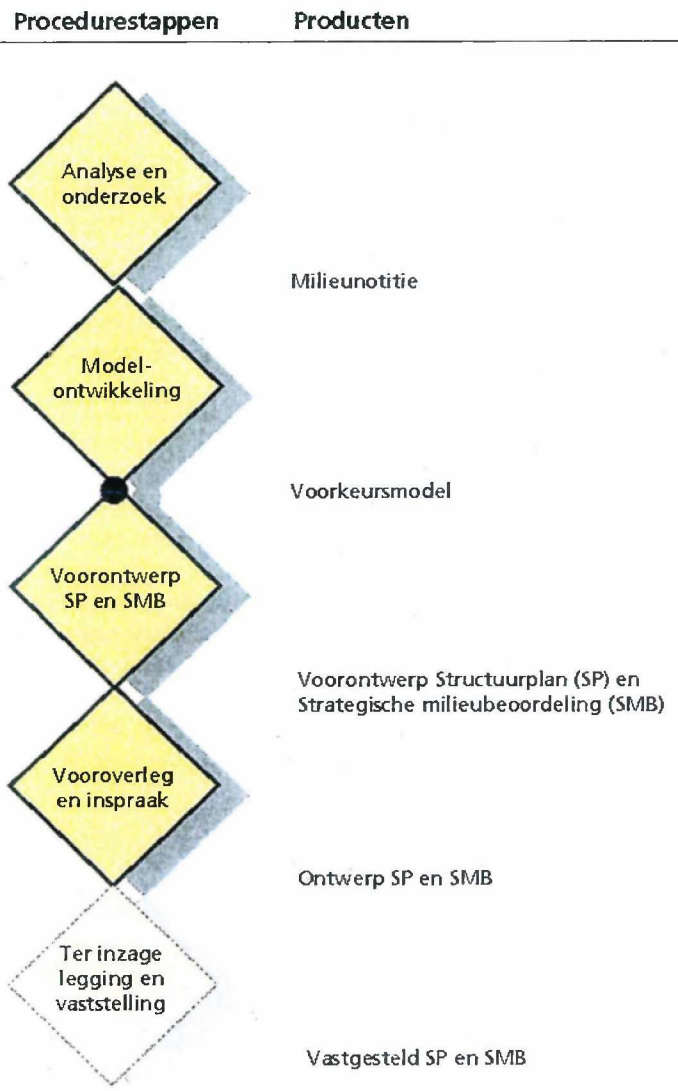
1.3 Proces

1.3.1 Keuze voorkeursmodel

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

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

Bij het beschrijven en waarderen van de huidige situatie in stap 1 is ook per planvormingsaspect in beeld gebracht wat de autonome ontwikkelingen in het plangebied zijn en welke consequenties het aanleggen van circa 125 hectare bedrijventerrein kan hebben. Hierdoor is inzicht ontstaan in de aandachtspunten die meegenomen dienden worden bij het opstellen van de modellen.


Procedurestappen
Producten
Analyse en onderzoek
Milieunotitie
Model-ontwikkeling
Voorkeursmodel
Voorontwerp SP en SMB
Voorontwerp Structuurplan (SP) en Strategische milieubeoordeling (SMB)
Vooroverleg en inspraak
Ontwerp SP en SMB
Ter inzage legging en vaststelling
Vastgesteld SP en SMB

In de grove modellen uit stap 2 stond een thematische combinatie van planvormingsaspecten centraal. De ruimtelijke aspecten, de functionele aspecten en de sociaal-maatschappelijke aspecten werden gecombineerd om wensen en werkelijkheid in beeld te brengen. Zo ontstond inzicht in de bandbreedte van het initiatief, vanuit de komst van een regionaal bedrijventerrein en vanuit de draagkracht van het gebied, en een overzicht van de kansen en knelpunten. De opgestelde modellen waren vooral bedoeld als inspiratiebron en om de dilemma's (hiernaast schematisch afgebeeld) en keuzemogelijkheden duidelijk te maken.

In de derde stap is een aantal alternatieve ontwikkelingsmodellen ontworpen waarbij voor elk model de hoofdkeuzen en de belangrijkste voor- en nadelen op een rijtje zijn gezet. Op basis van deze modellen heeft de stuurgroep uiteindelijk een voorkeursmodel gekozen.

Ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid
Omdat de keuze voor het voorkeursmodel niet alleen een inhoudelijk traject is maar vooral ook een besluitvormingstraject, hebben ambtelijke deskundigen, bestuurders en raadsleden een belangrijke rol vervuld in deze modelontwikkelingsfase.

Ambtelijke deskundigen van de vier gemeenten, de provincie en het waterschap[1] hebben hun kennis en ervaring ingebracht in twee breed opgezette workshops[2]. In deze workshops zijn de resultaten van stap 1 gecheckt en zijn de stappen 2 en 3 gezamenlijk doorlopen. De stuurgroep met de betrokken wethouders van de vier gemeenten zijn aan het einde van beide workshops op de hoogte gesteld van de resultaten en zijn daarnaast nog een aantal maal bijeen geweest.

Tijdens het traject zijn ook de betrokken raadscommissies van de gemeente Bernheze en Maasdonk drie keer geïnformeerd en geconsulteerd tijdens openbare vergaderingen[3] en zijn de bewoners geïnformeerd tijdens een speciale bewonersavond[4]. Ook is er een klankbordgroep ingesteld die twee maal bijeen is geweest[5]. De discussies en overwegingen die in deze vergaderingen naar voren zijn gebracht zijn meegenomen bij het opstellen van de alternatieve modellen en door de stuurgroep bij de besluitvorming over het voorkeursmodel.

---

1 Met het waterschap is op 2 juni 2005 ambtelijk een overleg geweest over de concept waterparagraaf ten behoeve van het Voorontwerp Structuurplan. De aangepaste waterparagraaf is vervolgens toegestuurd en het waterschap heeft laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben.
2 Deze hebben plaatsgevonden op 7 en op 27 april 2005.
3 Deze hebben in Bernheze plaatsgevonden op 12 april en 9 mei en in Maasdonk op 13 april en 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.
4 Deze heeft plaatsgevonden op 18 april 2005.
5 Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 5 april en 12 mei 2005. In de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd: BMF, de plaatselijke Milieukring, ZLTO 5.1.2.e Bernheze, Dorpsraad Vinkel, Stichting Belangenbehartiging Bedrijfsleven 's-Hertogenbosch, Ondernemersvereniging Bernheze, de Samenwerkende Ondernemersverenigingen Waalboss en de Kamer van Koophandel Oost Brabant.

Tot slot heeft de stuurgroep ook een plantoelichting aan de gedeputeerden van de provincie Noord-Brabant[6] gehouden alvorens tot de definitieve keuze voor het voorkeursmodel over te gaan.

1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's in de Lidstaten van de EU te worden toegepast. In Nederland wordt deze richtlijn aangeduid als richtlijn voor de Strategische Milieubeoordeling (SMB). De Europese Richtlijn is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport.

Omdat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein negatieve milieueffecten kan hebben en om deze milieueffecten vroegtijdig in beeld te brengen, heeft een Strategische Milieubeoordeling[7] plaatsgevonden. Deze Strategische Milieubeoordeling ligt aan de basis van het Structuurplan.

In de Strategische Milieubeoordeling is een analyse van de huidige situatie, de beschrijving en de waardering van de tijdens het traject opgestelde ontwikkelingsmodellen en het voorkeursmodel opgenomen. Verder is het plangebied beschreven en gewaardeerd. Vervolgens zijn diverse ruimtelijke aspecten, zoals gebiedswaarden, landschaps- en ontsluitingsstructuur, en functionele aspecten, zoals landbouw, wonen en recreatie, gehanteerd om de effecten van de verschillende ontwikkelingsmodellen in beeld te brengen en te beoordelen.

Het Structuurplan omvat een beschrijving en motivering van het gekozen voorkeursmodel en de feitelijke plankaart, waarop de gewenste ontwikkeling in beeld is gebracht. De effecten van het voorkeursmodel (het zogenoemde model Mid-west dat is vervat in dit Structuurplan) op de planvormingsaspecten zijn beschreven in de Strategische milieubeoordeling en daarin vergeleken met model Noord (zie verder hoofdstuk 4 van de Strategische Milieubeoordeling).

1.3.3 Van Voorontwerp naar Ontwerp Structuurplan

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

---

6 Dit overleg heeft plaatsgevonden op 20 mei 2005.
7 Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein 5.1.2.e Vught, juni 2005 (als separate bijlage bijgevoegd).

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

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

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

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

1.3.4 Van Ontwerp naar vastgesteld Structuurplan

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

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

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

- De oostgrens van het *netto* bedrijventerrein is ter hoogte van de Achterste Groes teruggelegd naar het westen, conform het *Voorontwerp* Structuurplan.
- Wel is aan de oostzijde van het vastgesteld Structuurplan ten opzichte van het *Voorontwerp* Structuurplan meer ruimte voor waterretentie gereserveerd (evenveel als in het *Ontwerp* Structuurplan).
- Er is besloten in tegenstelling tot het oorspronkelijke programma van eisen toch een zichtlocatie te creëren langs de A59, waardoor de 5.1.2.e uit het ontwerp is verdwenen en deze plek volledig uitgeefbaar is gemaakt ten behoeve van bedrijvigheid, en het landmark niet langer nodig is.
- Om bewoners van de Koksteeg en Weerscheut tegemoet te komen is besloten de gehele driehoek Weerscheut – Koksteeg – Ruitersdam, met uitzondering van de woningen in de uiterste zuidwesthoek op te nemen in het bruto bedrijventerrein, alsmede het gedeelte op Maasdonks grondgebied ten oosten van de Koksteeg en ten noorden van de Zoggelsestraat. Dit gebied wordt deels ingezet voor bedrijvigheid, deels voor waterretentie en deels voor groen.

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

1.4 Juridische status en procedure

Op grond van art. 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan de gemeente een structuurplan vaststellen, waarin de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Art. 11 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) stelt enkele eisen aan de inhoud van een structuurplan. Ingevolge deze bepaling dient een structuurplan in hoofdlijnen een beschrijving van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied te geven. Op een plankaart dient de inhoud van het structuurplan zoveel mogelijk in beeld gebracht

te worden. Het structuurplan dient vergezeld te gaan van een toelichting. Een structuurplan heeft in beginsel geen rechtsgevolgen voor burgers. De inhoud van het structuurplan is voor het gemeentebestuur evenmin direct bindend. Toch dient het structuurplan een doel. Het is de basis om te komen tot uiteindelijke realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling middels een bestemmingsplan.

In relatie tot het indicatieve karakter van het structuurplan zijn de procedurele eisen die de WRO aan de totstandkoming daarvan verbindt, vrij vergaand. In artikel 8 WRO wordt verklaard dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is op de voorbereiding van het structuurplan. Tegen het ontwerp structuurplan kunnen dus zienswijzen naar voren worden gebracht. Bovendien zijn de onderzoeks- en overlegverplichtingen uit artikel 9 en 10 Bro '85 – behalve op de totstandkoming van bestemmingsplannen – ook van toepassing op de totstandkoming van structuurplannen. In hoofdlijnen komen deze verplichtingen erop neer dat bij de voorbereiding van een structuurplan de gemeente overleg pleegt ('vooroverleg') met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig pleegt zij tevens overleg met de besturen van de gemeenten en de diensten van Rijk en provincie waarvan de belangen rechtstreeks in het geding zijn, alsmede de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Dit Structuurplan is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van de betrokken gemeentebesturen op het gebied Heesch-West weer te geven. Met dit structuurplan wordt het voorkeursrecht dat de betrokken gemeentebesturen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd hebben bestendigd. Hiertoe is aangegeven wat de verschillen zijn tussen de huidige planologisch-juridische situatie en de toekomstige. Het Ontwerp Structuurplan biedt een basis voor de vestiging van het voorkeursrecht voor een periode van 5 maanden. Het vastgestelde Structuurplan biedt op grond van de Wvg een basis voor de vestiging van het voorkeursrecht voor een periode van 2 jaar, met een verlengingsmogelijkheid van nog eens 1 jaar.

1.5 Leeswijzer

Het Structuurplan voor Heesch-West telt 9 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de voorgestane ontwikkeling ingekaderd in beleidsstukken van andere overheden en samenwerkingsverbanden. In hoofdstuk 3 wordt het programma van eisen voor de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de visie voor het plangebied, welke in hoofdstuk 5 in beeld en woord wordt beschreven. In dat hoofdstuk wordt de vraag beantwoord wat het voorkeursmodel inhoudt en wat de toekomstvisie op het overige deel van het plangebied is. Omdat de milieuaspecten, de aanwezige gebiedswaarden en functies een belangrijke rol spelen bij de beoogde ontwikkeling van een bedrijventerrein, is hier

een afzonderlijk hoofdstuk (hoofdstuk 6) aan gewijd. In dat hoofdstuk wordt verwezen naar de effectbeschrijvingen van de Strategische Milieubeoordeling. Hoofdstuk 7 behandelt de juridische aspecten, bekijkt op hoofdlijnen de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan, en maakt een vergelijking met de gewenste ontwikkelingen. Uitvoeringsaspecten zoals de te zetten vervolgstappen, economische uitvoerbaarheid, fasering en andere technische uitwerkingen worden in hoofdstuk 8 beschreven. De resultaten van het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzen zijn in het afsluitende hoofdstuk 9 opgenomen.

Verder zijn er enkele separate bijlagen (zie colofon):
- de kaartenbijlage (ongewijzigd);
- de Strategische Milieubeoordeling (ongewijzigd);
- de reacties uit de inspraak en het vooroverleg en de zienswijzen.

Ten opzichte van het Ontwerp Structuurplan zijn in het vastgesteld Structuurplan de volgende hoofdstukken op een aantal punten gewijzigd of aangevuld:
- hoofdstuk 1. Inleiding;
- hoofdstuk 5. Het plan;
- hoofdstuk 8. Uitvoeringsaspecten;
- hoofdstuk 9. Resultaten van vooroverleg en inspraak;
- bijlagen.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de relevante beleidskaders weer die richting hebben gegeven aan de ideevorming over het regionaal bedrijventerrein. Het beschrijven van de beleidskaders is van belang om te laten zien dat de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein een uitwerking is van bestuurlijk geaccordeerde kansen en mogelijkheden die op regionaal en vooral op provinciaal niveau worden aangereikt. Sectorale beleidsstukken met gebiedsspecifieke uitspraken zijn als programmatische eis of wens meegenomen en zijn beschreven in hoofdstuk 3.

2.2 Streekplan en uitwerkingsplan Waalboss

Zoekgebied regionaal bedrijventerrein
Volgens de uitgangspunten van het Streekplan[8] moeten nieuwe ontwikkelingslocaties worden gevonden binnen de grenzen van de stedelijke regio. Voor de oostflank gaat het vooral om het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch. In dit gebied staat de kern Heesch voor de geleidelijke transformatie van kern in het landelijke gebied, naar een zelfstandig onderdeel van het stedelijk gebied.

In het Streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss[9] is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto. Het regionaal bedrijventerrein Heesch-West moet de oostflank van Waalboss voor de komende periode van ruimte voor bedrijvigheid voorzien.

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

---

8 Streekplan Noord-Brabant, Brabant in Balans, 's-Hertogenbosch, februari 2002.
9 Uitwerkingsplan Waalboss, 's-Hertogenbosch, december 2004.
10 De vraag naar ruimte voor economische activiteiten tot 2040, Bedrijfslocatiemonitor, Centraal Planbureau, december 2005.

Het realiseren van een grootschalig bedrijventerrein heeft grote gevolgen voor de thans in het gebied aanwezige functies en voor de ontwikkelingen in de directe omgeving. Daarom wordt aan de gemeenten Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss gevraagd een strategische visie op te stellen waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied wordt uitgewerkt (deze visie is in dit Structuurplan vastgelegd).

In het Streekplan is het gebied ten westen van Heesch als transformatiegebied aangeduid. De uiterste westgrens van het terrein wordt bepaald door de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen. De huidige op de plankaart aangegeven grens ligt op de Koksteeg. Indien uit de strategische visie (= dit Structuurplan) de noodzaak blijkt om de grens aan te passen om invulling te geven aan de grootschalige opgave dan kan de provincie de grens verschuiven zonder dat herziening van het Uitwerkingsplan noodzakelijk is. Bij de afweging omtrent een dergelijke verschuiving zal uitdrukkelijk de ontwikkeling van de landschapsontwikkelingszone en de aanwezige waarde van een deel van het plangebied als waterpotentiegebied een rol spelen.

Ruimtelijke principes uit het Streekplan
Het Streekplan heeft het zorgvuldiger gebruiken van ruimte als hoofddoel. Dit is vertaald in vijf leidende principes:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen, onder andere de geomorfologie en het watersysteem (eerste laag), maar ook de infrastructuur (tweede laag), om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.
2. Zuinig ruimtegebruik. Dit leidt tot een accent op inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.
3. Concentratie van verstedelijking. Dit betekent dat nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk wordt geconcentreerd in de stedelijke regio's en dat een geïsoleerde ligging van een bedrijventerrein als niet wenselijk wordt beschouwd.
4. Zonering van het buitengebied. Dit is nader uitgewerkt in de reconstructieplannen waarin staat op welke wijze de functies landbouw, natuur en recreatie in verschillende gebieden worden vormgegeven.
5. Grensoverschrijdend denken en handelen, dat onder andere vorm moet krijgen door intergemeentelijke afstemming.

Uitwerkingsplan Waalboss
Vanuit het eerste principe is in het uitwerkingsplan Waalboss opgenomen dat gestreefd wordt naar versterking van de stedelijkheid op de dekzandrug. Voor het oostelijk deel wordt dit vooral gezocht in versterking van het groene karakter met het contrast tussen open en gesloten.

Vanuit het tweede principe wordt voor nieuwe bedrijventerreinen gestreefd naar intensief gebruik van de ruimte en naar mogelijkheden om de beschikbare ruimte

meervoudig te gebruiken. Ook het combineren van het ontwikkelen van een nieuw terrein met herstructurering van een verouderd terrein kan een bijdrage leveren aan dit principe.

Het derde principe leidt tot de wens van de provincie om een nieuw bedrijventerrein binnen deze locatie te laten aansluiten op het bestaand stedelijk gebied van Heesch.

Ten aanzien van het vierde principe kan worden vermeld dat in het Reconstructieplan rekening is gehouden met de komst van een regionaal bedrijventerrein. Het plangebied is voor het grootste deel aangewezen als extensiveringsgebied.

Aan het vijfde principe wordt reeds invulling gegeven door de regionale samenwerking tussen de gemeenten Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss voor het ontwikkelen van het regionaal bedrijventerrein Heesch-West. De belangen van de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss liggen met name op het programmatische en financiële vlak. Zij hechten vooral waarde aan het realiseren van (kwantitatief en kwalitatief) voldoende bedrijventerrein in de regio. De ruimtelijke belangen met betrekking tot inpassing liggen vooral bij de gemeenten op wiens grondgebied het bedrijventerrein zich bevindt, namelijk Maasdonk en Bernheze.

Een deel van het plangebied is in het Streekplan aangeduid als AHS landschap en waterpotentiegebied. Daarnaast ligt in het gebied tussen Nuland en Geffen een landschapsontwikkelingszone. Deze zone heeft een belangrijke ruimtelijk en landschappelijke betekenis voor de regio, omdat deze zone drie verschillende landschappen (ruimtelijk) verbindt: in het zuiden het open broeklandschap, het dekzandlandschap in het midden en in het noorden het open komlandschap. In het Structuurplan is een visie gegeven op hoe omgegaan wordt met de kenmerkende landschapsstructuren, met de landschapsontwikkelingszone en met water (zie hoofdstuk 5 van zowel het Structuurplan als de Strategische Milieubeoordeling).

In het Streekplan wordt gevraagd om in het Structuurplan niet alleen de effecten van de komst van het bedrijventerrein te beschrijven, maar ook een visie te geven op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele plangebied. In voorliggend Structuurplan is aan deze wens van de provincie Noord-Brabant gehoor gegeven. In de kaartenbijlage zijn uitsneden van de streekplankaart en de plankaart van het Uitwerkingsplan Waalboss opgenomen.

2.3 Waterbeleid

2.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

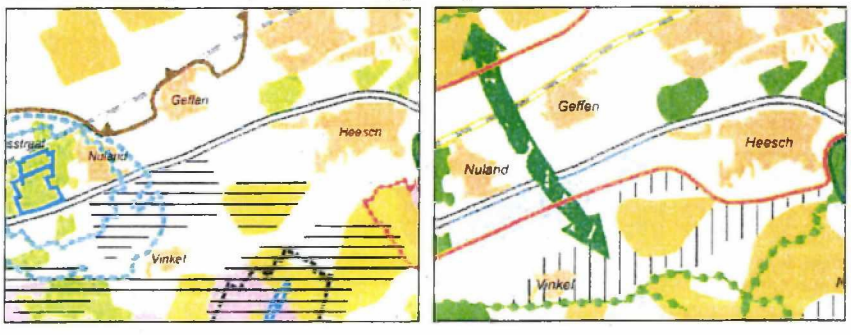
De Nota Ruimte hanteert de 'lagenbenadering' die stelt dat de ruimte uit drie lagen bestaat, namelijk de ondergrond (water en bodem), de netwerken en de occupatielaag. Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot andere lagen. Dit houdt onder andere in dat water indringende voorwaarden stelt aan een duurzaam vestigingsbeleid. Alleen plannen die rekening houden met alle drie de lagen zijn duurzaam en toekomstgericht en daarmee 'bruikbaar'. Door 'mee te bewegen' met het water zal geanticipeerd worden op de gevolgen van de klimaatverandering zoals verhoogde waterafvoeren en neerslagtoename. Hiervoor zal veel meer rekening gehouden moeten worden met de eigenschappen en de functies van de ondergrond. Water is daarmee een belangrijk sturend principe geworden in de ruimtelijke ordening. De twee drietrapsstrategieën zijn hierbij leidend: 1. vasthouden – bergen – afvoeren en 2. voorkomen – scheiden – zuiveren.

Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)

De twee denklijnen die centraal staan in NW4 zijn 1. het zoveel mogelijk op natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen en 2. verdieping en uitwerking van de watersysteembenadering en de stroomgebiedbenadering. De eerste denklijn houdt in dat aangesloten wordt bij natuurlijke processen door de veerkracht van watersystemen te herstellen. Hiervoor is meer ruimte voor water nodig.

2.3.2 Provinciaal beleid

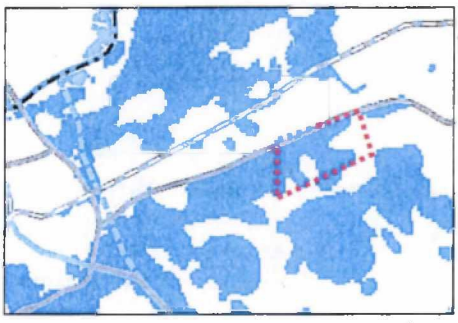
Het provinciaal waterbeleid is opgenomen in het Streekplan Brabant in Balans uit 2002. Op de 1e kaart (elementen van de onderste laag, linkersonder) staat het grondwaterwingebied bij Nuland aangegeven (blauwe contouren). Voor de grondwaterwinning dient de waterkwaliteit zo goed mogelijk te zijn, zodat zuivering tot het minimum beperkt kan blijven. Daarom zijn in de 'Provinciale milieuverordening' beschermingszones aangewezen. Het plangebied valt zowel buiten de zogenoemde 25-jaarszone als de 100-jaarszone, maar deels binnen het roze gebied (waterpotentiegebied). De arcering staat voor zoekgebied regionale waterberging (hiervan valt een klein deel ten westen van de Koksteeg binnen het plangebied). De ruimtelijke hoofdstructuur (2e kaart, rechtsonder) geeft geen directe waterfuncties aan.



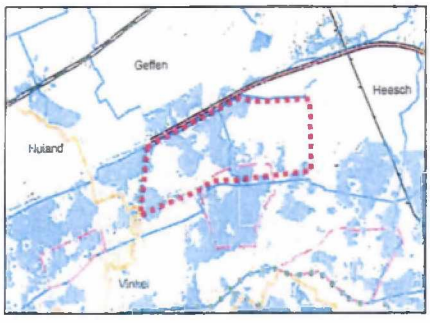
Een van de leidende principes in het Streekplan is meer aandacht voor de onderste lagen. In het streekplan van Noord-Brabant wordt het noordelijk gebied van het plangebied aangeduid als waterpotentiegebied. Het betreft het gebied tussen de Bossche Baan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat.

Waterpotentiegebieden zijn potentieel natte gebieden. Waterpotentiegebieden zijn landbouwgebieden buiten de beekdalen en de uiterwaarden die vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het gaat om gebieden met veel schoon, kalkrijk en voedselarm kwelwater. Het betreft een subzone binnen de hoofdzone AHS-landschap. Mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen kan binnen deze gebieden uitbreiding / nieuwvestiging van agrarische bedrijven plaatsvinden.

De potentieel natte gebieden staan op de 3e kaart aangegeven. De aanduiding 'potentieel nat gebied' is een aanduiding ten behoeve van de Watertoets: met deze categorie moet rekening gehouden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing. Wanneer deze gebieden toch bebouwd worden, is ophoging of bemaling nodig. In stedelijke regio's zijn in potentieel natte gebieden wel grootschalige, kapitaalintensieve functies toegestaan, mits afdoende rekening wordt gehouden met de te verwachten opgaven vanuit waterbeheer. Het plangebied behoort tot de stedelijke regio Waalboss. Met name in het westelijke deel bevinden zich de potentieel natte gebieden.



3e kaart



4e kaart

2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas

Waterkansenkaart
De Waterkansenkaart (4e kaart) geeft een indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen binnen de Watertoets. De Rijtsche Loop, de Vinkelsche Loop en een verbinding daartussen vormen de hoofdwaterlopen binnen het plangebied.

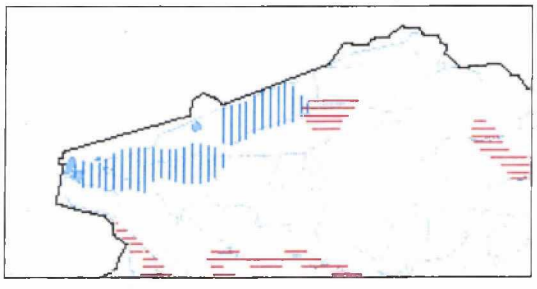
De blauwgroene en lichtgroene kleur dekken vrijwel het gehele plangebied en geven de GHG aan (gemiddeld hoogste grondwaterstand). Blauwgroen betekent een GHG van ondieper dan 50 cm onder maaiveld. Deze gebieden zijn nagenoeg ongeschikt door ondiepe grondwaterstanden. Hydrologisch neutraal bouwen is daar alleen mogelijk met ingrijpende maatregelen. Het lichtgroene gedeelte betekent dat deze gebieden een GHG tussen de 50 en 70 cm onder maaiveld hebben. Dit houdt in dat deze gebieden beperkt geschikt zijn door minder diepe grondwaterstanden. Extra maatregelen zijn nodig om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen.

De rood gearceerde delen zijn gebieden waar de kans op inundatie vanuit oppervlaktewater 1 x per 100 jaar of vaker is. Om deze gebieden geschikt te maken voor bebouwing zijn ingrijpende maatregelen, zoals het ophogen of bouwen op palen, noodzakelijk. Tot slot geeft de hardroze lijn een planologische beschermd waterbergingsgebied aan, namelijk een reserveringsgebied 2050. Voor dit gebied geldt dat hier in principe geen nieuwe grootschalige kapitaalintensieve functies, zoals een bedrijventerrein, worden toegestaan. Dit soort functies worden wel toegestaan als de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is.

Waterbeheersplan Waterschap de Aa

Het waterschap de Aa is sinds januari 2004 samen met het Waterschap de Maaskant gefuseerd tot het Waterschap Aa en Maas. Op dit moment is het Waterschap Aa en Maas bezig een nieuw Waterbeheersplan te maken. Dit plan is nog niet gereed.

In het Waterbeheersplan van Waterschap de Aa is in het meest westelijke deel van het plangebied in blauwe arcering een gebied aangegeven (5e kaart). Dit is een noodopvanggebied voor pieken die 1 x per 10 jaar voorkomen (zie ook paragraaf 5.1.3). Het rood gearceerde deel is hetzelfde gebied als op de waterkansenkaart. Dit gebied is bestemd voor veerkrachtverhoging voor pieken die vaker dan 1 x per 10 jaar voorkomen.



5e kaart

Uitgangspunten en randvoorwaarden Watertoets Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West

Het Waterschap Aa en Maas heeft specifiek voor dit plan een document opgesteld met uitgangspunten en randvoorwaarden. De uitgangspunten zijn de volgende:

- gescheiden houden van vuil en schoon water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik: geen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen.

De randvoorwaarden zijn als volgt:

- leggerwatergangen (hoofdwatergangen die een wezenlijk onderdeel uitmaken van het watersysteem) mogen niet worden gedempt, wel verlegd;
- schouwwatergangen kunnen worden gedempt, mits er overeenstemming is met belanghebbenden of aanliggende eigenaren;
- te dempen watergangen dienen te worden gecompenseerd t.b.v. voldoende waterberging;
- plan mag geen peilstijging in de aangrenzende waterlopen tot gevolg hebben;
- overkluizing van watergangen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- nieuw oppervlaktewater heeft een minimaal talud van 1:2;
- leggerwatergangen hebben een keurzone van 5 meter uit de insteek;
- alle werkzaamheden in de keurzone zijn ontheffingsplichtig.

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

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Bernheze

Het waterplan van de gemeente Bernheze was nog niet gereed ten tijden van de opstelling van dit structuurplan. Het concept Waterplan van de gemeente Bernheze geeft aan dat de waterbodem van de Kleine Wetering, ten westen van Heesch, sterk vervuild is. De vroegere Zemenfabriek in Heesch loosde zijn looiwater namelijk op de Rijtsche Loop. Tevens is gebruik gemaakt van de analysekaarten van het concept waterplan. De gemeente Maasdonk heeft geen gemeentelijk waterplan.

2.4 Andere relevante beleidskaders

Reconstructieplan Maas & Meierij

In reconstructieplannen wordt onderscheid gemaakt in drie soorten gebieden:

1. Landbouwontwikkelingsgebieden: voor grootschalige, intensieve of gebouwgebonden vormen van landbouw. Natuur en recreatie zijn ondergeschikt aan de landbouwfunctie. Natuurwaarden komen niet of in mindere mate voor en het gebied is nu al geschikt en belangrijk voor de landbouw. De reconstructiecommissies kunnen functieaccenten aangeven: akker- en tuinbouw, boomteelt, glastuinbouw, grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij.
2. Extensiveringsgebieden: het doel van deze gebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk.
3. Verwevingsgebieden: het doel is hier gericht op de mogelijkheden voor landbouw, wonen, natuur, landschap, recreatie en toerisme. Deze waarden komen al voor of zijn gemakkelijk te ontwikkelen. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits niet strijdig met andere functies in het gebied. In verwevingsgebieden komen dezelfde soort waarden voor als in extensiveringsgebieden, maar met een lagere kwaliteit of omvang. In verwevingsgebieden liggen veel sterke landbouwbedrijven.

In het reconstructieplan Maas & Meierij is rekening gehouden met de aanleg van een regionaal bedrijventerrein en is het plangebied aangeduid als extensiveringsgebied. De functie landbouw en met name de intensieve veehouderij zal geleidelijk aan verdwijnen uit het gebied. Er mogen zich geen nieuwe intensieve veehouderijbedrijven vestigen en, hoewel bestaande bouwrechten in bestaande bestemmingsplannen in beginsel worden gerespecteerd, mogen intensieve veehouderijen in het gebied niet uitbreiden.

Het meest westelijke deel van het plangebied is verwevingsgebied. In dit gebied vindt functiemenging plaats. Hier mogen de landbouwbedrijven wel uitbreiden, mits dat niet botst met de andere functies in het gebied.

Het geleidelijk aan verdwijnen van de landbouwkundige functie in een groot deel van het plangebied heeft zeker gevolgen voor de verschijningsvorm van het landschap. Voor een groot deel is de landbouw nu drager van het gebied. In de toekomst komt er dus plaats voor andere functies.

Verschillende functies zullen druk uitoefenen op het plangebied:

- de gemeente Bernheze wil graag aan deze kant van Heesch uitbreiden;

- er ligt een opgave voor noodopvang van water en veerkrachtverhoging van het watersysteem;
- vanuit natuur en landschap ligt er de opgave een landschapsontwikkelingszone te realiseren.

StructuurvisiePlus Bernheze[11]
In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat de gemeente Bernheze bereid is tot de aanleg van een regionaal bedrijventerrein aan de westzijde van Heesch. Aangeven is verder dat de beslissing over het bedrijventerrein genomen zal worden in het kader van het Uitwerkingsplan Waalboss.

De gemeente Bernheze geeft in de StructuurvisiePlus aan dat de bijzondere karakteristiek van de betreffende locatie en de directe omgeving bepalend moet zijn voor de omvang, de aard en de inpassing van een dergelijke ontwikkeling. Hierbij gaat het niet alleen om het vasthouden van de karakteristieke ruimtelijk-landschappelijke kwaliteiten, maar ook om de relatie met de gemeente Bernheze en de kern Heesch in het bijzonder. Zo zal het groene imago van de gemeente geen geweld aangedaan mogen worden en moet de omvang van het terrein in redelijke verhouding staan tot de omvang van de kern Heesch[12]. Verder wordt in de StructuurvisiePlus de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen als waardevol genoemd.

---

[11] Bernheze op Koers, StructuurvisiePlus gemeente Bernheze, Croonen Adviseurs Rosmalen, december 2003.

[12] De gemeenteraad van Bernheze heeft bij de vaststelling van de StructuurvisiePlus aangegeven dat er maximaal 60 hectare bruto regionaal bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Bernheze ontwikkeld mag worden.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het Structuurplan en daarbij het uitvoeren van een Strategische Milieubeoordeling is functioneel. Er moet ruimte gevonden worden voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto binnen een totaal plangebied van 380 hectare. Aan deze opgave zijn programmatische eisen verbonden, zoals toe te laten milieucategorieën, kavelgrootte, fasering en zonering.

Een belangrijk onderdeel van de opgave is echter een ruimtelijke. Hoe kunnen deze circa 125 hectare bruto bedrijventerrein het beste worden ingepast, rekening houdend met bestaande (woon)functies in het gebied? Maar ook: hoe kan bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening gehouden worden met bestaande groen- en waterstructuren? En hoe kan worden omgegaan met zorgvuldig ruimtegebruik?

In dit hoofdstuk worden de programmatische en ruimtelijke eisen met betrekking tot het regionaal bedrijventerrein beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de verkeerstechnische eisen en eisen met betrekking tot duurzaamheid. Bij de beschrijving is op hoofdlijnen onderscheid gemaakt in eisen die meegenomen zijn bij het opstellen van het Structuurplan en eisen die in een latere fase van de planvorming aan de orde zijn.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met aanvullende wensen met betrekking tot het plangebied. Deze komen voort uit de vraag om voor het plangebied naast een Structuurplan voor het bedrijventerrein ook een toekomstvisie te ontwikkelen voor het overige deel van het plangebied, waarin wordt aangegeven wat de (functionele) invulling wordt van dat deel van het plangebied (zie ook hoofdstuk 5). Hierbij wordt ook de wens van de gemeente Bernheze meegenomen dat in dit gebied ruimte moet worden gevonden voor woningbouw.

Voor de effectbeschrijving van het programma op de aanwezige functies, waarden en milieuhygiënische situatie wordt verwezen naar de Strategische Milieubeoordeling welke als separate bijlage bij dit Structuurplan is gevoegd.

3.2 Programmatische eisen

Voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod in de regio Waalboss
Goede ontwikkelingsmogelijkheden voor reeds gevestigde bedrijven en een goed vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven zijn de beste garantie voor het behouden

en zo mogelijk uitbreiden van de werkgelegenheid. De ontwikkelingsmogelijkheden en het (regionale) vestigingsklimaat worden voor een belangrijk deel bepaald door de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerrein[13].

Aandachtspunt hierbij is dat elk bedrijf zijn eigen voorkeur voor een bepaalde vestigingsplaats heeft. Belangrijke vestigingsplaatsfactoren die een bedrijf weegt om te bepalen of een locatie geschikt is zijn: kavelomvang, toegestane activiteiten (naar milieucategorie) en bereikbaarheid. Voldoende aanbod aan bedrijventerrein betekent dan ook niet alleen dat er kwantitatief voldoende bedrijfskavels beschikbaar moeten zijn, maar ook dat er voldoende gedifferentieerd (kwalitatief) aanbod moet zijn om in te kunnen spelen op de (toekomstige) behoefte van het bedrijfsleven.

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

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

De behoefteraming is in het uitwerkingsplan vertaald in een totale planningsopgave voor de stedelijke regio Waalboss van 290 hectare bruto tot 2015 en nog eens 250 hectare bruto van 2015 tot 2020[15]. Hierbij zijn ook uitspraken gedaan over segmentering van de nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en over de planning van het te realiseren aanbod. In het uitwerkingsplan is vervolgens een inventarisatie gemaakt naar de locaties waar deze ruimtelijk opgave voor bedrijventerreinen een plek zou kunnen vinden. Hierbij is rekening gehouden met de kwaliteit van de locaties, bijvoorbeeld omvang, ligging en bereikbaarheid, en met de werkgelegenheidsaccenten die de verschillende kernen in de stedelijke regio hebben.

---

[13] Volgens het CPB (Bedrijfslocatiemonitor, regionale verkenningen 2010) is de groei van de economie en de werkgelegenheid de belangrijkste factor achter de toenemende vraag naar bedrijventerrein. Ruim tweederde van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het gevolg van de toename van de werkgelegenheid. Circa 30% van de ruimtevraag op deze locaties is het gevolg van verplaatsingen, bijvoorbeeld omdat bedrijven niet meer passen op hun huidige locatie.

[14] Programma Werken, Stedelijke Regio Waalboss, 15 november 2002.

[15] Hierbij is de restcapaciteit op bestaande bedrijventerreinen of in harde plannen onder andere op Vorstengrafdonk en De Geer Zuid-Oost reeds van de totale geraamde behoefte afgetrokken.

Zo worden de beschikbare locaties in het stedelijke gebied van 's-Hertogenbosch ontwikkeld als hoogwaardige bedrijfslocaties ten behoeve van financiële instellingen, kennisintensieve bedrijven, groothandel en zakelijke dienstverlening. Het gaat hierbij met name om bedrijventerrein Kloosterstraat (op termijn 100 hectare bruto) en, na 2015, om de landgoederenzone ten oosten van Rosmalen (15 hectare bruto) en de Brand II (15 hectare bruto).

De segmenten 'logistiek' en 'gemengd' worden vooral in de 'flanken' van de regio Waalboss geaccommodeerd. In de oostflank waarin de gemeenten Oss, Bernheze en Maasdonk zich bevinden, ligt de nadruk op de industrie (farmacie, medische technologie, voeding- en genotmiddelen), op vervoer en communicatie. In dit gebied is Heesch-West als belangrijkste ontwikkelingslocatie aangewezen (op termijn circa 125 hectare bruto). Andere nieuwe locaties zijn De Geer Noordoost (25 hectare bruto) en een noordwestelijke uitbreiding van Vorstengrafdonk (10 hectare bruto). 512e-de uitbreidingen zijn voorzien na 2015.

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

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

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

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

- Ook de mogelijkheden tot herstructurering bepalen het moment waarop nieuw terrein noodzakelijk is. 5.1.2.e kan de herontwikkeling van het 'Philipsterrein' worden genoemd. Daardoor zal 12 hectare bruto opnieuw op de markt komen. In Maasdonk is geïnventariseerd dat door herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Nuland circa 2,5 hectare (opnieuw) kan worden uitgegeven. Een quickscan van de gemeente Bernheze laat zien dat op bedrijventerrein Cereslaan nog ca. 6 hectare uitgeefbaar is, die door herstructurering beter benut kan worden. In 's-Hertogenbosch zijn diverse herstructureringsactiviteiten gaande op onder bedrijventerrein De Rietvelden. Door herontwikkeling van de voormalige terreinen van Michelin, CHV en oliemaatschappijen is er ruim 30 ha. opnieuw voor de markt beschikbaar. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in 's-Hertogenbosch ruim een kwart van de bedrijven dat wel op een bedrijventerrein zou passen, daar nu om de een of andere reden niet is gevestigd. Circa 130 van deze bedrijven hebben meer dan 10 werkzame personen in dienst. Een deel ervan zal in de komende jaren wellicht willen verhuizen naar een bedrijventerrein en dus een ruimtevraag uitoefenen.
- Tot slot speelt ook het beleid en de beleidsuitvoering met betrekking tot efficient ruimtegebruik een rol. In Oss wordt gewerkt met een uitgifteprotocol, dat ondernemers stimuleert bij een uitbreidingswens te investeren op de eigen locatie of op andere bestaande locaties. Dit heeft geleid tot een 'autonome' herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, waardoor de leegstand is gehalveerd en meer ondernemers investeren in hun panden. Een ander resultaat van deze werkwijze is dat diverse bedrijven met een ruimtevraag van ongeveer 30 hectare, deze ruimte hebben gevonden op de eigen of op reeds bestaande locaties. Deze 30 hectare blijft dus beschikbaar voor (toekomstige) andere ondernemers.

Lokale component vanuit de gemeenten Maasdonk en Bernheze

In 2001 heeft in de gemeente Maasdonk een actualisatie van een onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen plaatsgevonden[17]. Hierin werd geconstateerd dat er behoefte is aan circa 13,5 hectare bedrijventerrein in verband met nieuwvestigingen, uitbreidingen en noodzakelijke verplaatsingen. Het gaat vooral om bedrijven afkomstig uit de gemeente Maasdonk die behoefte hebben aan kleinschalige kavels, in omvang variërend van 1.000 tot 3.000 vierkante meter.

Er zijn plannen om het bestaande bedrijventerrein Nuland in noordelijke richting (8,2 hectare netto) uit te breiden. Hoewel de planvorming voor deze uitbreiding is gestart heeft de gemeente Maasdonk aangegeven deze locatie liever te willen be-

[17] Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen, Poederoyen Compagnons, december 2001.

nutten als nieuwe woningbouwlocatie. Het nieuwe bedrijventerrein voor de lokale behoefte zou dan gekoppeld moeten worden aan de ontwikkeling van de locatie Heesch-West. Voor de opvang van de lokale behoefte zou ruimte beschikbaar moeten komen voor bedrijven uit milieucategorie 2 of hoger, die niet in bestaand stedelijk gebied gehuisvest kunnen worden en een ruimtebehoefte hebben van 1.500 tot 2.500 vierkante meter.

In 2004 heeft de gemeente Bernheze een quick scan laten uitvoeren naar de revitalisering van drie bedrijventerreinen binnen de gemeente, waaronder Cereslaan-West in Heesch[18]. Een deel van dit terrein, circa 6 hectare, is nog uitgeefbaar. Er wordt echter ook een aantal knelpunten geconstateerd onder andere in de verkeersstructuur. Als maatregelen worden onder andere voorgesteld om een nieuwe verbindingsweg aan te leggen (door de Middelste Groes door te trekken naar de Groes) en om de riolering af te koppelen.

Uit de quick scan bleek verder dat de ondernemers binnen de gemeente Bernheze een tekort aan bedrijfsruimte constateren. Geconcludeerd wordt dat dit op termijn zou kunnen betekenen dat bedrijven als gevolg van een tekort aan bedrijfsruimte de gemeente verlaten.

Recent heeft de gemeente Bernheze de Economische Beleidsnota 2005-2010 vastgesteld[19]. Hierin is als speerpunt opgenomen dat de gemeente voldoende en kwalitatief passende bedrijfslocaties wil aanbieden ten behoeve van behoud en doorgroei van de gewenste bedrijvigheid. Mede op basis van het hiervoor genoemde onderzoek wordt hierbij gewezen op de geplande ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch-West. Op dit terrein zou ook ruimte gevonden moeten worden om aan de lokale vraag tegemoet te komen. Verder wordt Heesch-West genoemd als locatie voor uit te plaatsen bedrijven uit de kernen van Bernheze.

Programmatische eisen regionaal bedrijventerrein Heesch-West
De regionale en lokale wensen zijn vertaald in programmatische eisen met betrekking tot regionaal bedrijventerrein Heesch-West. De programmatische eisen kunnen worden onderverdeeld in kavelgrootte, toegestane activiteiten (naar milieucategorieën) en fasering. Daarnaast spelen hierbij eisen aan de inrichting en bereikbaarheid. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

[18] Gemeente Bernheze, Bedrijventerreinen 't Retsel, Kleinwijk en Cereslaan-West, DHV Ruimte en mobiliteit BV, 23 augustus 2004.
[19] Gemeente Bernheze, Economische Beleidsnota 2005-2010, BRO, 15 april 2005.

Omdat het een regionaal bedrijventerrein betreft wordt uitgegaan van *relatief grote kavels*. Op basis van ervaringsgegevens op bedrijventerrein De Brand in 's-Hertogenbosch wordt voorgesteld de volgende verdeling als uitgangspunt te hanteren:

- 60% van de kavels krijgt een omvang variërend van 1.000 tot 5.000 vierkante meter;
- 25% van de kavels krijgt een omvang van 5.001 tot 10.000 vierkante meter;
- 15% van de kavels wordt groter dan 10.000 vierkante meter.

Gestreefd wordt naar een bedrijventerrein met een *passend economisch profiel en een passende segmentering en zonering*. De voorgestelde segmentering binnen de regio Waalboss betekent dat het bedrijventerrein deels wordt ontwikkeld als logistiek terrein (circa 1/3) en deels als gemengd terrein (circa 2/3). Op het gemengde deel wordt ook ruimte geboden aan bedrijven uit de gemeente Bernheze en Maasdonk die in de kern geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben of moeten worden verplaatst.

De toegestane milieucategorieën zijn vooral 3 en 4 en milieucategorie 2, voor zover het activiteiten betreft die niet in een woonomgeving passen. Heesch-West is niet bedoeld voor de opvang van zware bedrijven (milieucategorie 5), dat is in de oostflank voorzien op bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss.

Verder wordt op het bedrijventerrein een interne zonering voorgestaan, waarbij bedrijven in dezelfde milieucategorieën worden geclusterd. Ook wordt gedacht aan clustering van activiteiten die dezelfde randvoorwaarden aan hun perceel stellen, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid of representatie, of die bijvoorbeeld gebruik maken van dezelfde voorzieningen. Bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, detailhandel en tuincentra worden niet toegelaten.

Om optimaal te kunnen inspelen op de vraag uit de markt wordt gestreefd naar een *gefaseerde planontwikkeling*. Bij de aanleg en ontwikkeling van het bedrijventerrein moet daarom elke fase die wordt onderscheiden kunnen worden ingericht en functioneren als een eindfase. Dit maakt het mogelijk om bij een lagere behoefte of een langzamere uitgifte dan nu is voorzien, toch een afgerond kleiner bedrijventerrein te realiseren met een goede ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Ruimtelijke eisen

Alternatieve locaties voor bedrijventerreinen in de oostflank van Waalboss
Volgens de uitgangspunten van het Streekplan moeten nieuwe ontwikkelingslocaties worden gevonden binnen de grenzen van de stedelijke regio. In het Uitwerkingsplan is bij het afwegen van locaties de regionale planningsopgave geconfron-

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

Het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven–Helmond, Uden-Veghel en Arnhem-Nijmegen. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit stedelijk gebied aanzienlijk. Er is in het Uitwerkingsplan dan ook voor gekozen een forse opgave voor zowel werken als wonen hier een plek te geven.

In het Uitwerkingsplan is voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in de oostflank van Waalboss een aantal alternatieve locaties afgewogen.

Geconstateerd wordt dat de grootste bedrijventerreinen gelegen zijn aan de N329 die loopt vanaf het knooppunt met de A50 en A59 tot aan de haven van Oss. De bedrijventerreinen langs deze zogenaamde 'Werkas' (Elzenburg / 5.1.2.e -eind, Landweer, Danenhoef en Vorstengrafdonk) worden verder geïntensiveerd door inbreiding en herstructurering. Verder is gezocht naar plekken waar langs deze as ruimte is voor uitbreiding.

1. Hoewel het gebied ten noorden van bedrijventerrein De Geer deels is aangeduid als GHS landbouw, leefgebied kwetsbare soorten, is in het gebied ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein De Geer in potentie ruimte gevonden voor de ontwikkeling van circa 25 hectare bedrijventerrein. Deze uitbreiding is noodzakelijk om herstructurering op de bestaande terreinen Elzenburg en De Geer mogelijk te maken. Hierdoor kan ruimte worden gecreëerd voor de opvang van zware bedrijvigheid. Bovendien kunnen bedrijven met behoefte aan een water of spoorontsluiting hier worden gevestigd zodat de aanwezige modaliteiten (weg, water en spoor) beter worden benut.
2. Het gebied tussen Oss en Heesch is een belangrijke buffer tussen beide kernen. Bovendien zijn delen van dit gebied aangewezen als GHS. In dit gebied ligt aan de westkant van de aansluiting van de N329 op de snelweg het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Dit terrein kan op termijn in noordwestelijke richting met maximaal 10 hectare worden uitgebreid. Verdere verstedelijking is hier niet gewenst. Het gebied ten oosten van de N329 ter hoogte van de aansluiting met de snelweg kan vanwege de hoge waarde van natuur en landschap niet worden ontwikkeld.

Andere locaties die in het uitwerkingsplan zijn beschouwd ten behoeve van nieuwe (bedrijventerrein) ontwikkelingen:

1. Het gebied tussen Oss en Geffen wordt, vanwege de ruimtelijke bufferfunctie tussen de kernen en het waardevolle landschap, vooral geschikt geacht voor

kleinschalige verstedelijking. Deze verstedelijking dient goed afgestemd te worden met andere ontwikkelingen in de oostflank zodat voldoende afwisseling tussen open ruimte en bebouwing langs de A59 behouden blijft.

2. Het open gebied tussen Nuland en Geffen is aangeduid als een landschapsontwikkelingszone die ontzien moet worden van verstedelijking.
3. De open ruimte tussen Berghem en Oss is een locatie die geschikt wordt geacht voor zorgvuldige verstedelijking, waarbij nieuwe functies op hoogwaardige wijze moeten worden ingepast. Hier wordt vooral gedacht aan woningen.
4. Voor de westzijde van Oss wordt voor de langere termijn rekening gehouden met enkele stedelijke uitbreidingen ten behoeve van woningbouw.
5. In het gebied ten oosten van Rosmalen wordt de open ruimte ten zuiden van de afslag Autotron geschikt geacht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de landgoederensfeer met een hoogwaardig karakter. Vanwege het grondwater beschermingsregime zijn de mogelijkheden zeer beperkt. Gedacht wordt aan een omvang van maximaal 15 hectare bruto, te ontwikkelen na 2015.
6. Het gebied ten westen van Heesch wordt gezien als zeer geschikt voor verstedelijking. Geconstateerd wordt dat dit gebied de enige locatie binnen de oostflank van Waalboss is die ruimte biedt voor een grootschalig bedrijventerrein. Voorzien is dan ook om op deze locatie het grootste deel van de planningsopgave voor bedrijventerreinen op te vangen.

Lokale component vanuit gemeenten Maasdonk en Bernheze
Tijdens de consultatiebijeenkomsten met de raadscommissies van de gemeenten Maasdonk en Bernheze bleek dat de raadsleden grote waarde hechten aan het beperken van de effecten van het bedrijventerrein op de aanwezige buurtschappen in het gebied.

Dit is ook de belangrijkste reden dat de gemeenteraad van Bernheze zich heeft uitgesproken voor een beperking van het bedrijventerrein tot 60 hectare op het grondgebied van de gemeente. Andere belangrijke uitgangspunten zijn: een goede (visuele) inpassing van de bedrijfsgebouwen, het voorkomen van overlast naar woningen en het inbouwen van 'harde' randen zodat verdere uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst wordt voorkomen.

Daarnaast hecht de gemeente Bernheze sterk aan het behouden en versterken van haar groene uitstraling. Aangezien het bedrijventerrein wordt gesitueerd bij de belangrijkste toegangsweg van de kern Heesch wordt extra waarde gehecht aan de groene inpassing van het bedrijventerrein bij de entree en langs de snelweg.

De gemeente Maasdonk heeft de wens uitgesproken dat de bedrijfspercelen voor de opvang van de lokale behoefte van bedrijven uit Maasdonk, op het grondgebied van deze gemeente worden gesitueerd.

Eisen aan ruimtelijke inpassing en inrichting regionaal bedrijventerrein
De regionale en lokale wensen zijn vertaald in eisen voor de inpassing en inrichting van het regionaal bedrijventerrein op de locatie Heesch-West. Gestreefd wordt naar een bedrijventerrein met een eigen karakteristieke en groene uitstraling dat is ingepast in het landschap en dat zich gedeeltelijk op het grondgebied van Bernheze en gedeeltelijk op het grondgebied van Maasdonk bevindt. De ruimtelijke eisen zijn onder te verdelen naar inpassing en inrichting.

Bij de *inpassing* van het bedrijventerreinen gelden de volgende uitgangspunten:

- Representatief beeld van het bedrijventerrein naar de A59 door het creëren van zichtlocaties[20], naar de hoofd(ontsluitings)wegen en naar het landschap, waarbij de groene uitstraling van het terrein een belangrijke rol speelt. Dit moet onder meer terugkomen bij de landschappelijke inpassing van de bedrijven die grenzen aan het landelijk gebied en door een zorgvuldige vormgeving op de zichtlocaties.
- Creëren van zorgvuldige overgangen in maat en schaal om verweving met het omringend gebied te realiseren; dit speelt vooral bij de aansluiting richting de bestaande kernen en de inpassing van de buurtschappen, maar bijvoorbeeld ook in de inpassing van aanwezige landschapselementen, waterlopen, (recreatieve) routes en kabels en leidingen.
- Situeren van de bebouwing en de wegen op die plaatsen waar de draagkracht het grootst is en ophogen slechts incidenteel nodig.
- Specifiek waardevol oppervlaktewater dan wel grondwater mag niet vermengd raken met gewoon regenwater.
- Maximale symbiose van rood en groen doordat de stedelijke uitbreiding (bedrijventerrein) leidt tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied (omliggend landschap). Mogelijke aandachtspunten hierbij zijn de relatie met de ruimtereservering voor lokale waterberging, natuurcompensatie en ruimtelijke inpassing van de bebouwing in de omgeving.

Voor de *inrichting* van het bedrijventerrein gelden de volgende uitgangspunten:

- Intensief gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld door een hoog (maar realistisch) bebouwingspercentage[21], het toestaan van minimale en maximale bebouwingshoogten, het limiteren van reserveringsruimte voor uitbreiding, het op verdieping plaatsen van kantoorfuncties, interne en externe zonering en gezamenlijke (parkeer)voorzieningen.
- Versterking van het groene karakter van het terrein, bijvoorbeeld door geleding van het terrein, de inrichting van openbare ruimtes en zones, overgangszones met parkeervoorzieningen en kavelscheidingen. Waardevolle gebieden op het

[20] Oorspronkelijk was het idee géén zichtlocatie aan de A59 te creëren. Met het oog op de ontsluiting en de financiële haalbaarheid is uiteindelijk besloten het bedrijventerrein toch van zichtlocaties te voorzien. Dit heeft geleid tot aanpassing van het Structuurplan langs de Bossche Baan.
[21] In de handleiding voor ruimtelijke plannen (2004) wordt uitgegaan van een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

terrein moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op het buitengebied en natuurlijke (water) systemen en biotopen worden opgenomen in de stedenbouwkundige structuur,
- Diverse locaties op het terrein moeten een eigen identiteit en (architectonische) verschijningsvorm krijgen,
- Heldere, goed zichtbare en representatieve ontsluitingsstructuren en entrees.

Niet alle ruimtelijke eisen spelen op het schaalniveau van een structuurplan en de strategische milieubeoordeling. Vooral de inrichtingseisen zullen verder moeten worden uitgewerkt in de volgende planvormingsfasen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan of in de uitgiftevoorwaarden. Sommige eisen zijn in de vorm van principes in de toelichting bij de planvisie van het Structuurplan verwerkt.

3.4 Verkeerstechnische eisen

De wensen met betrekking tot de bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijventerrein volgen uit de programmatische en/of ruimtelijke wensen zoals beschreven in de twee voorgaande paragrafen. Vanuit het programma is het bijvoorbeeld belangrijk dat het bedrijventerrein onder meer bestemd is voor logistieke bedrijven. Dit betekent dat het goed ontsloten moet zijn op de snelweg en dat het wegprofiel op het terrein voldoende breedte moet hebben. De wensen met betrekking tot ruimtelijke inpassing leiden onder meer tot de wens om de verkeersstromen van en naar het bedrijventerrein te scheiden van het lokale verkeer.

Vertaling van de wensen leidt tot de volgende verkeertechnische eisen voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein op de locatie Heesch-West.
- Veilige afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijventerrein, waarbij het bestaande wegennet van Heesch en Maasdonk niet onverantwoord mag worden belast. Dit leidt tot de wens voor een nieuwe aansluiting op de A59. Dit is mede ingegeven door het feit dat de bestaande aansluiting op de snelweg bij Oss/Heesch onvoldoende is om al het verkeer van een bedrijventerrein van deze omvang te kunnen afwikkelen. Er zijn dan ook aanvullende ontsluitingsmogelijkheden nodig van het bedrijventerrein op de A59. Dit kan door een nieuwe aansluiting op de A59 te realiseren of door het bedrijventerrein tevens bereikbaar te maken vanaf de afslag Nuland. In verband met de verkeersveiligheid moet ook de aanleg van een nieuwe parallelweg over bedrijventerrein Cereslaan-west naar de bestaande aansluiting op de A59 Oss/Heesch, bekeken worden[22].

[22] Wat ook meeweegt bij de afweging van een tweede aansluiting is dat de bestaande aansluiting in de toekomst ook het verkeer van de in het Uitwerkingsplan opgenomen nieuwe woningbouwlocaties aan de westzijde van Oss en de uitbreidingen in Heesch zal moeten opvangen.

- Veilige afwikkeling van het verkeer op het terrein zelf, waarbij in de regel auto- en fietsverkeer niet gemengd worden, bedrijven niet rechtstreeks op de hoofdstructuur ontsloten worden en er geen parkeren en laden en lossen in de openbare ruimte plaatsvindt.
- Aandacht voor de ontsluiting voor hulpdiensten in geval van calamiteiten.
- Ontsluiting van het bedrijventerrein voor fietsverkeer, waarbij wordt aangesloten op bestaande en toekomstige fietsverbindingen en aandacht wordt besteed aan veiligheid (verkeer en sociaal) en aan stallingsmogelijkheden.
- Ontsluiting van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer, waarbij wordt gestreefd naar een bushalte richting station op loopafstand (400 meter) en een afdoende frequentie in de spits.
- Aandacht voor de interne en externe ontsluitingsstructuur in relatie tot de gewenste gefaseerde planontwikkeling.
- Efficiënte doorstroming als uitgangspunt bij het ontwerpen van de interne ontsluitingsstructuur.
- Parkeren en laden en lossen moet plaatsvinden op het 'eigen' terrein van de bedrijven. Dit dient ook na uitgifte afgedwongen te worden, bijvoorbeeld door beheersmanagement. Het parkeren kan eventueel geclusterd worden.

Niet alle verkeerstechnische eisen spelen op het schaalniveau van een structuurplan en de strategische milieubeoordeling. Vooral de eisen met betrekking tot parkeren en het openbaar vervoer zullen verder moeten worden uitgewerkt in de volgende planvormingsfasen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan of in de uitgiftevoorwaarden. Sommige eisen zijn in de vorm van principes in de toelichting bij de planvisie verwerkt.

3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben de wens uitgesproken het regionaal bedrijventerrein Heesch-West duurzaam te ontwikkelen. De gemeenten hebben dit uitgewerkt in een Ambitiematrix voor de duurzame ontwikkeling van Heesch-West[23]. Op basis van huidige inzichten en kennis van het gebied is voor een groot aantal aspecten het kwaliteitsniveau vastgesteld dat moet worden nagestreefd.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om aspecten als segmentering en zonering, intensief ruimtegebruik en (multimodale) ontsluiting. Voor zover het programmatische, ruimtelijke of verkeerstechnische eisen betrof zijn deze reeds meegenomen in de voorgaande paragrafen.

Aspecten uit de Ambitiematrix die niet in een van de voorgaande paragrafen een plek konden vinden betreffen energie, water, bouwen en gebouwen, en voorzie-

[23] 5.1.2.e Heesch-West (Waalboss oost), 17 januari 2005.

ningen. Omdat de mogelijkheden voor invulling van sommige aspecten eventueel kan worden beïnvloed door keuzes in het Structuurplan worden de relevante eisen hieronder benoemd.

Voor al deze aspecten geldt echter dat ze niet direct spelen op het schaalniveau van een structuurplan en de strategische milieubeoordeling. De invulling van deze duurzaamheidsaspecten zal verder moeten worden uitgewerkt in de volgende planvormingsfasen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan of in de uitgifteovoorwaarden. Sommige eisen zijn in de vorm van principes in de toelichting bij de planvisie verwerkt.

Energie:
- uitvoeren onderzoek naar mogelijkheden opwekken duurzame energie op locatie en hiervoor ruimte reserveren bij planontwikkeling;
- voor de totale locatie 25% CO2 reductie ten opzichte van de wettelijke normen;
- verhouding verliesoppervlak/ gebruiksoppervlak is 1,7, door het buitenoppervlak te beperken en te isoleren.

Water:
- afkoppelen van daken en wegen;
- beperken van het verhard oppervlak;
- aanleg, opslag en distributie in combinatie met grijswater, hemelwater, oppervlaktewater en/of restwater, eventueel met zuivering.

Bouwen en gebouwen:
- bij bouwrijpmaken is gesloten grondbalans aandachtspunt;
- toepassen van maatregelen uit het Nationaal Pakket Grond-, weg- en waterbouw en uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw.

Voorzieningen:
- stimuleren van gezamenlijke utilities;
- stimuleren van gezamenlijke voorzieningen, bijvoorbeeld een wasstraat;
- ontwikkelen van gezamenlijke bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen;
- aanleggen van ICT-infrastructuur.

3.6 Financiële eisen

In december 2002 en januari 2003 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Bernheze, Maasdonk, Oss en 's-Hertogenbosch ingestemd met het leveren van een financiële bijdrage in het vervroegd aanleggen van de ombouw van de A59. Het bedrag dat hiermee gemoeid was bedraagt € 11,5 miljoen (NCW 30 september 2002). Eén van de voorwaarden die de gemeenten daarbij aan de provincie Noord-

Brabant hebben gesteld is het opnemen van een groot aantal hectaren uitgeefbaar bedrijventerrein in de streekplanuitwerking voor Waalboss Oost, om deze kosten te kunnen dekken.

In het programma van eisen is dan ook meegenomen dat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein opbrengsten moet genereren ter dekking van de gemeentelijke bijdragen in de ombouw van de A59.

3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied

Toekomstvisie op het overige deel van het plangebied
Het plangebied waarin ruimte voor circa 125 hectare regionaal bedrijventerrein moet worden gevonden heeft een totale omvang van circa 380 hectare. Het ontwikkelen van een dergelijk grootschalig bedrijventerrein heeft grote gevolgen voor de in het gebied aanwezige functies en voor de directe omgeving.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Bossche Baan. Deze loopt grotendeels parallel aan de A59 en langs de zuidkant van bedrijventerrein Cereslaan-west. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de kern Heesch. De uiterste westgrens van de locatie wordt bepaald door de landschapsontwikkelingszone tussen Nuland en Geffen. De zuidgrens van de locatie is de gegraven Vinkelse Loop.

Een deel van het plangebied is in het Streekplan aangeduid als AHS landschap, waterpotentiegebied. In het gebied bevinden zich twee buurtschappen op het grondgebied van Bernheze, de Achterste Groes en de Zoggelsestraat, en lintbebouwing langs de Koksteeg op het grondgebied van Maasdonk. Verder bevinden zich verspreid door het gebied verschillende (agrarische) bedrijven en solitaire woningen.

Gevraagd is om in het Structuurplan niet alleen de effecten van de komst van het bedrijventerrein te beschrijven, maar ook een visie te geven op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele plangebied.

Provinciale uitgangspunten voor de toekomstvisie
In het Uitwerkingsplan Waalboss heeft de provincie de volgende onderwerpen opgenomen die in deze toekomstvisie aan bod moeten komen:
1. De uiteindelijke omvang en voorgestane invulling van het regionale bedrijventerrein (het Structuurplan).
2. De consequenties voor de kortere en langere termijn voor de in het gebied gelegen bebouwing, met name de buurtschappen Achterste Groes en Zoggel (de toekomstvisie op het overige deel van het plangebied).

3. De ruimtelijke en functionele relatie van het gebied met de kernen van Heesch en Vinkel, waarbij het leidend principe uit het streekplan 'concentratie van verstedelijking' is. Dit leidt tot de wens de invulling van het gebied te laten aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied van Heesch en de ontwikkeling van het gebied van oost naar west te faseren.
4. De vormgeving van de overgang naar de landschapsontwikkelingszone Nuland-Geffen.
5. De wijze waarop met de waterpotentie van het gebied wordt omgegaan.
6. De ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein op de A59 en de fietsbereikbaarheid.

Lokale uitgangspunten vanuit de gemeenten Bernheze en Maasdonk
De gemeente Bernheze voorziet dat op de langere termijn het gebied ten westen van de kern Heesch mogelijk nodig is om een deel van de woningbehoefte van de gemeente op te vangen. Als onderdeel van de visie op het gehele plangebied is dan ook gevraagd te zoeken naar ruimte voor circa 15 tot 20 hectare woningbouw en andere stedelijke functies. Tevens moet in de toekomstvisie op het overige deel van het plangebied aandacht besteed worden aan de wijze waarop de bebouwde kom van de kern Heesch in westelijke richting kan worden afgerond.

Maasdonk pleit daarnaast in afwijking van het Uitwerkingsplan Waalboss buiten het plangebied (namelijk binnen de kernen Geffen en Nuland) voor substantiële aanvullende woningbouw. Verder zijn er aanvullende randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de inrichting van het gebied. Deze hebben onder andere betrekking op de compensatie van groen en de toekomstige wegenstructuur.

Eisen aan de toekomstvisie op het overige deel van het plangebied
De provinciale wensen hebben voor een groot deel betrekking op de invulling en inpassing van het bedrijventerrein. Deze zijn reeds opgenomen in de voorgaande paragrafen.

De overige provinciale en lokale wensen zijn vertaald in de volgende eisen met betrekking tot de invulling van het overige deel van het plangebied:
- geef aan waar in het overige deel van het plangebied ruimte gevonden kan worden voor extra woningen en hoe deze wordt ingevuld;
- geef aan op welke wijze met de waterpotentie van het plangebied wordt omgegaan;
- geef aan hoe de overgang van het plangebied naar de landschapsontwikkelingszone Nuland-Geffen wordt vormgegeven;
- geef aan hoe de ruimtelijke en functionele relatie wordt tussen het plangebied en de kernen van Heesch en Vinkel.

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

4. MOTIVERING

4.1 Inleiding

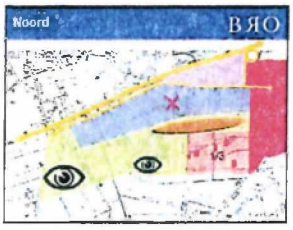
Het Structuurplan is een uitwerking van het voorkeursmodel zoals dat zowel naar aanleiding van de beschrijving en waardering van het plangebied (zie hoofdstuk 3 en 5 van de Strategische Milieubeoordeling), alsmede naar aanleiding van ambtelijke en bestuurlijke discussies tot stand is gekomen. Voor het Structuurplan is gestreefd naar het ontwikkelen van circa 125 hectare bruto bedrijventerrein (het voorkeursmodel beslaat tussen de 125 tot 140 hectare bruto). Hieronder is kort aangegeven op grond van welke argumenten het voorkeursmodel is gekozen boven andere modellen, waaronder model Noord dat als vergelijkingsmodel is gebruikt in de Strategische Milieubeoordeling.

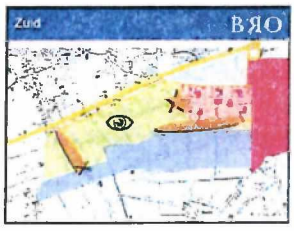
4.2 Beschrijving en waardering van het plangebied

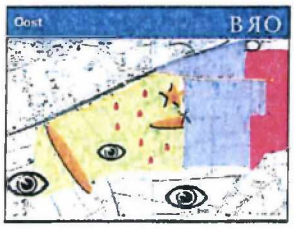
De keuze voor het uiteindelijke voorkeursmodel is vooral bepaald door de waarden die uit de beschrijving en waardering van het plangebied, zoals die in de Strategische Milieubeoordeling zijn opgenomen, naar voren zijn gekomen. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bestaande en potentiële waarden.

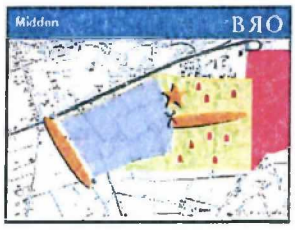
Ten aanzien van de bestaande (aanwezige) waarden komt uit de beschrijving en waardering naar voren dat het plangebied als 'gemiddeld' kan worden gewaardeerd. Er blijken geen waarden aanwezig te zijn die zodanig van belang zijn dat zij de komst van een regionaal bedrijventerrein volledig uitsluiten. Verder is het zo dat de waarden, die wel degelijk binnen het plangebied aanwezig zijn, met name op het schaalniveau van het plangebied zelf van belang zijn en minder op het schaalniveau van de omgeving van het plangebied of op dat van de regio. Ook blijkt dat de aanwezige waarden vooral samenhangen met aanwezige structuren. Zo zijn beeldbepalende panden gekoppeld aan bebouwingslinten en hangt het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vooral samen met bestaande waterlopen en beplantingen. In grote lijnen kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de bestaande waarden het kleinschaligere deel van het plangebied, dat in grote lijnen met de oostelijke helft van het plangebied samenvalt, wat hoger gewaardeerd kan worden dan de grootschaligere, westelijke helft van het plangebied.

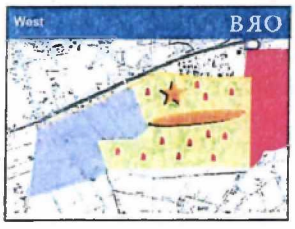
Naast de aanwezige waarden is in de beschrijving en waardering ook gekeken naar de potentiële waarden in het gebied. Bij de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein gaat het dan met name om de mogelijkheden voor bedrijvigheid en de effecten van een dergelijke ingreep op het (woon-)milieu en het verkeer.

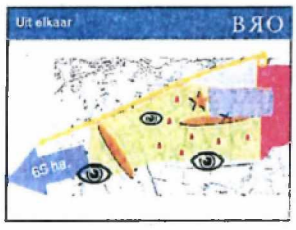


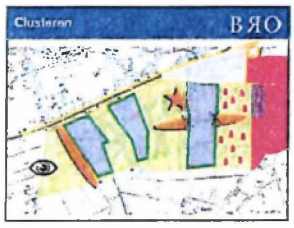


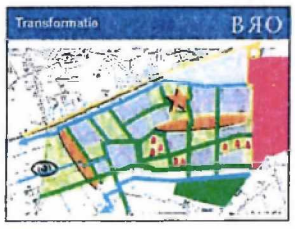


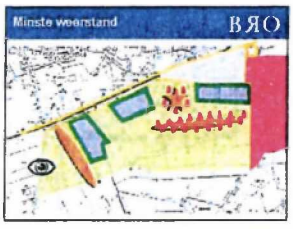












(Voor legenda: zie twee pagina's verder)

Ten aanzien van de potentiële waarden kan in grote lijnen geconcludeerd worden dat het grootschaligere deel van het plangebied en de zone langs de A59 gunstiger uit de verf komen voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein dan de overige delen. Beide 'soorten' waarden zijn gedurende het planproces van invloed geweest bij de uiteindelijke keuze voor het voorkeursmodel.

4.3 Modelontwikkeling

4.3.1 Dilemma's

In het planproces zijn naar aanleiding van de eerste workshop van 7 april 2005, de raadsvergaderingen van 12 en 13 april 2005, de bewonersavond van 18 april 2005 en de klankbordgroepbijeenkomst van 5 april 2005, circa vijfenveertig ruwe modellen ontwikkeld. Deze modellen waren in negen categorieën onder te verdelen. Deze categorieën verbeeldden de volgende dilemma's (zie ook pagina 6):

- Moet je denken vanuit de omvang van het programma of vanuit de draagkracht van het plangebied?
- Ontwikkel je een bedrijventerrein dat gekoppeld is aan bestaand stedelijk gebied of daar juist los van ligt, gezien het verschil in aard en schaal?
- Denk je vanuit bestaande structuren of nieuw te ontwikkelen structuren?
- Hoe functioneert een bedrijventerrein in relatie tot het functioneren van het plangebied? en
- Hoe verhoudt zich het bedrijventerrein tot de leefbaarheid van de omgeving?

4.3.2 Ruwe modellen

Bij de beschrijving en waardering bleken geen dusdanige waarden aanwezig, die de komst van een regionaal bedrijventerrein volledig uitsluiten of delen van het plangebied op voorhand volkomen ongeschikt maken voor een dergelijke ingreep[24]. Daarom is er voor gekozen om in eerste instantie alle negen categorieën te verbeelden in een ruw model en dan pas de effecten van de modellen op de bestaande en potentiële waarden te wikken en te wegen. De negen categorieën werden verbeeld in de volgende ruwe modellen, die hiernaast staan afgebeeld:

- Noord
- Zuid
- Oost
- Midden
- West
- Uit elkaar
- Clusteren
- Transformatie
- Minste weerstand

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

Legenda principemodellen


nieuw bedrijventerrein


bestaand bedrijventerrein


buurtschappen

landelijk gebied


stedelijk gebied


aantasting buurtschap


verspreid wonen


open gebied


ontsluiting


aansluiting op A59

Legenda uitgewerkte modellen


bedrijventerrein (donkerder = hogere milieucategorie)


bebouwingsstructuur (woningen)


groenstructuur


boomgaard


retentiegebied


waterloop


hoofdontsluiting bedrijventerrein

4.3.3 Van negen naar vijf modellen

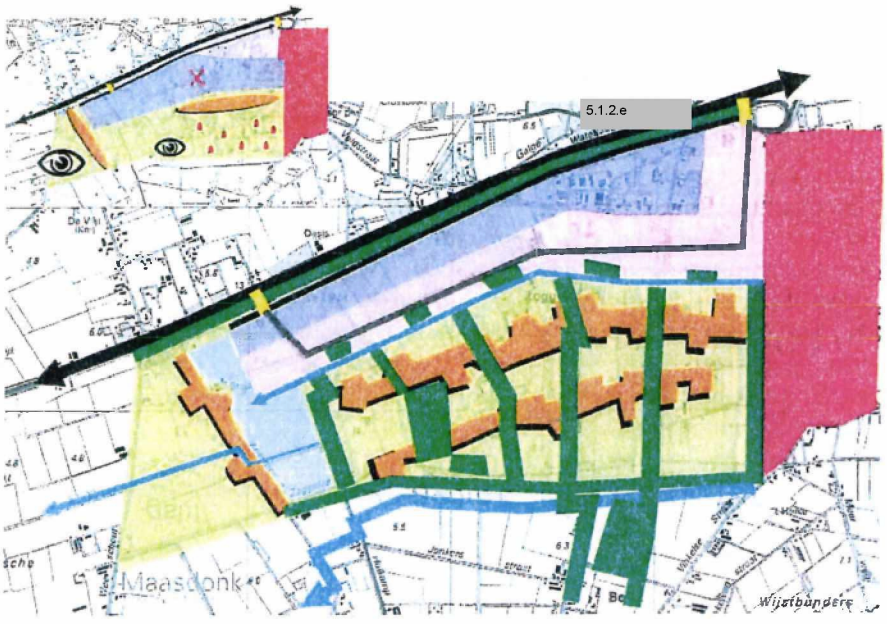
In de tweede workshop van 27 april werden deze modellen ter discussie gesteld. Bij de weging van de effecten op de bestaande en de potentiële waarden is niet alleen de lagenbenadering toegepast. Alle aspecten zijn even zwaar meegenomen om tot een eerste schifting van modellen te komen. De modellen Zuid, Clusteren, Transformatie en Minste weerstand vielen in deze inhoudelijke discussie af.

In model Zuid werd er voor gekozen de noordelijke helft van het plangebied intact te houden, de buurtschappen (Achterste Groes, Zoggel en Koksteeg zoveel mogelijk te ontzien en daarnaast toch aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein De Beemd). Toch bleek bij uitwerking de invloed op de buurtschappen aanzienlijk, met name door de korte afstand ten opzichte 5.1.2.e en de noodzaak de noordelijke helft van het plangebied te doorsnijden om het bedrijventerrein te kunnen ontsluiten. De zeer langgerekte vorm bleek om bedrijfsmatige redenen minder gunstig. Belangrijk aspect was ook de ongunstige ligging ten opzichte van de natte ecologische verbindingszone ten zuiden van het plangebied. Daarmee viel model Zuid af.

De modellen Clusteren, Transformatie en Minste weerstand vielen met name af omdat zij zeer moeilijk kunnen functioneren als regionaal bedrijventerrein. In alle drie de modellen werd gekozen voor een bedrijventerrein dat is opgebouwd uit meerdere onderdelen, die ofwel in één duidelijke richting geordend zijn (model Clusteren), ofwel leiden tot een volledige transformatie en nieuwe invulling van het totale plangebied (model Transformatie) ofwel rekenschap houden met de maatschappelijk belangrijkste waarden (model Minste weerstand). De voordelen van deze nieuwe ordeningsprincipes bleken in alle drie de modellen niet op te wegen tegen de nadelen.

De nieuwe ordening van model Clusteren leidde tot een doorsnijding van bestaande structuren waar juist de meeste waarden aan gekoppeld zijn, waardoor dit model afviel. Model Transformatie bood ogenschijnlijk veel mogelijkheden tot het creëren van nieuwe waarden in de toekomst maar bleek te diffuus om als (samenhangend) regionaal bedrijventerrein te kunnen worden ontwikkeld, ontsloten en gezoneerd en viel daarom af. Model Minste weerstand ontzag veel waarden, maar werd daardoor te zeer opgedeeld in te kleine eenheden, waardoor bovendien dit model slecht ontsluitbaar en zoneerbaar bleek en afviel.

De achterliggende gedachten van deze drie modellen, namelijk onderzoek of er andere ordeningsprincipes mogelijk zijn, kijk of transformatie van het gebied (beter) op zijn plek is, respectievelijk ontzie de maatschappelijk belangrijkste waarden, zijn wel bij de verdere uitwerkingen van de overige vijf modellen meegenomen.



Model Noord



Model Mid-west

4.3.4 Naar een voorkeursmodel

De vijf overgebleven modellen zijn verder uitgewerkt en op kleine details aangepast tot mogelijke ontwikkelingsmodellen: Uit elkaar, Oost, Noord, West en Midden.

Deze modellen hebben als basis gediend voor de discussie met de raadscommissies van Maasdonk en Bernheze[25], alsmede met de stuurgroep, de colleges van B&W en de klankbordgroep (een brede vertegenwoordiging van belanghebbendenorganisaties). De discussies en overwegingen die in deze vergaderingen naar voren zijn gebracht zijn meegenomen bij het nader uitwerken van de modellen en bij de besluitvorming over het voorkeursmodel door de stuurgroep. Een van de punten die op dit moment in de discussie belangrijk werd is de verdeling van het bedrijventerrein over beide gemeenten. Een ander belangrijk punt was het zoveel mogelijk ontzien van bestaande buurtschappen.

Model Uit elkaar stelde voor de opgave te knippen in twee min of meer gelijke helften en deze zo dicht mogelijk aan de bestaande afritten van de N50 / A59 (bij Nuland en bij Oss – Heesch) te koppelen. Hierbij werd met name geredeneerd vanuit de gedachte dat een groot terrein van circa 125 hectare op deze locatie niet alleen ontsloten kan worden op de A59-aansluiting Oss - Heesch. Door te knippen en uit elkaar te trekken kunnen lange routes naar bestaande snelwegaansluitingen achterwege blijven. Maar bij nader inzien leidde een dergelijk model tot een versnippering van het bedrijventerrein en een beperking van de zoneringsmogelijkheden. Bovendien bleek er onvoldoende ruimte beschikbaar te zijn bij de afslag Nuland (vanwege het invloedsgebied van de grondwaterwinning aldaar) om de helft van de opgave daar een plek te bieden, waardoor dit model afviel.

Model Oost zocht een optimale aansluiting bij bestaand stedelijk gebied van Heesch en impliceerde daarmee ook het volledig op Bernheze's grondgebied ontwikkelen van het bedrijventerrein. Dit model had als belangrijk voordeel de hydrologisch redelijk gunstige situatie. Maar dit model leidde tot het opheffen van zowel de buurtschap Achterste Groes als het grootste deel van buurtschap Zoggel. Een dergelijk model was verder lastig te zoneren doordat met name aan de oostzijde hindergevoelige functies (bestaand woongebied) aanwezig zijn. Ook het doorbreken van de relatie tussen Heesch en het buitengebied ten westen van de kern werd als groot nadeel beschouwd, waardoor model Oost eveneens afviel.

Model Noord sluit gedeeltelijk aan bij bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein Cereslaan). Het belangrijkste voordeel van dit model betreft de bundeling van de (negatieve) milieueffecten van het bedrijventerrein met die van de A59. Vanuit de ondergrond beschouwd lijkt dit model daar goed bij aan te sluiten. De hoogste de-

[25] Deze hebben achtereenvolgend plaatsgevonden op 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.

len, die ook hydrologisch gezien gunstig zijn, liggen echter grotendeels buiten het plangebied en zijn al bebouwd. Belangrijkste nadeel van dit model is het volledig opheffen van de buurtschap Achterste Groes. Het model is langgerekt van vorm waardoor de mogelijkheden voor zonering en ontsluiting enigszins beperkt zijn. Het overgrote deel van de oppervlakte voor bedrijven wordt in dit model op het grondgebied van Bernheze gerealiseerd.

In model West werd voorgesteld het bedrijventerrein zoveel mogelijk in westelijke richting op te schuiven en de driehoek Weerscheut- Koksteeg volledig daarbij te betrekken, waarmee de ontwikkeling van de landschapsontwikkelingszone en de aanwezige waarde (waterpotentiegebied) onder druk komen. Dit model lag in tegenstelling tot de verwachting in een hydrologisch gezien nog redelijk gunstig deel van het plangebied (met een diepere GHG dan delen ten westen en ten oosten van dit model). Maar dit model betekende ook het volledig opheffen van bestaande bebouwing aan de Koksteeg. In model Midden, waarbij de Koksteeg als meest westelijke grens was aangehouden werd de driehoek Weerscheut – Koksteeg gespaard maar werd een deel van de buurtschap Zoggel opgeheven en kwam de Achterste Groes, maar ook de Koksteeg onder druk te staan. Dit model lag in een hydrologisch gezien redelijk ongunstig deel van het plangebied. Beide modellen zochten wel zoveel mogelijk aansluiting van het grootschalige karakter van de ingreep (het regionale bedrijventerrein) bij dat van de westelijke helft van het plangebied, dat grootschaliger is dan de oostelijke helft.

De stuurgroep stelde daarom voor een combinatie van de modellen Midden en West te maken, model 'Mid-west', waarbij de driehoek deels wordt vrijgelaten, de afstand tot de buurtschappen Achterste Groes en de Zoggelsestraat wordt vergroot en een deel van de bebouwing aan de Koksteeg wordt gespaard. Dit model is vergeleken met model Noord, dat als enig ander, realistisch model overgebleven was uit de discussie.

Voorkeursmodel

Model Mid-west heeft uiteindelijk de voorkeur van de stuurgroep gekregen. De belangrijkste afwegingen die daarbij hebben plaatsgevonden is het zoveel mogelijk afstemmen van de maat en schaal van de opgave bij de maat en schaal van het gebied en het zoveel mogelijk ontzien van de bestaande buurtschappen tegenover aantasting van de waarden van de driehoek Weerscheut – Koksteeg (landschappelijke openheid en waterpotentie).

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

staat de mogelijkheid voor versterking van de groene entree bij de kern Heesch, die als zelfstandige eenheid in stand blijft. Er is ingestoken op het zo robuust mogelijk (groen en blauw) inrichten en vormgeven van de randen om daarmee de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

4.4 Varianten binnen de modellen

De modellen Mid-west en Noord zijn met elkaar vergeleken in de Strategische Milieubeoordeling. Binnen de modellen zijn twee varianten denkbaar met elk een verschillende ontsluitingsstructuur. De keuze voor deze varianten gaat uit van de veronderstelling dat een bedrijventerrein met een omvang van circa 125 hectare bruto op deze locatie niet ontsloten kan worden op alleen de A59-aansluiting Oss - Heesch. Deze varianten zijn variant A: een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een nieuwe aansluiting op de A59 of variant P: een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch in combinatie met een doorgetrokken parallelweg naar Nuland.

De effecten van beide varianten worden in de Strategische Milieubeoordeling weergegeven. Daarbij is de uitkomst van berekeningen aangehouden die zijn uitgevoerd in het kader van een eerder opgestelde quick scan[26]. Die berekeningen geven aan dat de aanleg van een nieuwe parallelweg naar de afslag Oss – Heesch goedkoper is dan het opwaarderen van de Bossche Baan tot volwaardige ontsluitingsroute voor een regionaal bedrijventerrein. Een alternatief zou kunnen zijn een 'eigen' aansluiting op de A59, alleen bedoeld voor verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein, zonder parallelweg(-en). In de Strategische Milieubeoordeling is dit alternatief niet verder onderzocht, ervan uitgaande dat de effecten minder negatief zullen zijn dan die van de twee varianten A en 5.1.2.e alternatief komt wel bij de financiële doorrekening van de varianten van het voorkeursmodel aan de orde, aangezien een beperktere ontsluitingsstructuur gunstige financiële consequenties kan hebben.

[26] Daterend van mei 2004.

5. HET PLAN

5.1 Toekomstvisie op het plangebied en zijn omgeving

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

5.1.1 Begrenzing en positionering van het tussengebied

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

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

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

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

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

5.1.2 Het tussengebied als buffer en als opvang voor toekomstige ontwikkelingen

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

- de woningbouwopgave van Bernheze voor de langere termijn;
- een waterbergingsopgave (het naast het hydrologisch neutraal kunnen realiseren van het bedrijventerrein en ontwikkelingen in de zones 'wonen' en 'verwevingsgebied wonen' reserveren van extra bergingscapaciteit (van 40.000 m³)[27]);

[27] Wateroverlastsituaties worden binnen (een deel van) het landelijke gebied met een frequentie van eens in de 10 jaar toegestaan (zie 5° kaartje paragraaf 2.3.3). Voor stedelijke gebieden zoals een bedrijventerreinen geldt een lagere frequentie van eens in de 100 jaar. Als gevolg van de keuze voor deze locatie stelt het Waterschap dat de functieverandering van agrarisch gebied naar bedrijventerrein leidt tot het hanteren van andere normen ten aanzien van wateroverlast in het gebied als gevolg van hevige regenval. Het verschil tussen beide normen (van 10 en 100 jaar) is door het Waterschap met de gegevens zoals die op dit moment bekend zijn, begroot op 30.000 tot 40.000 m³ water. Daarvoor dient bergingsruimte gereserveerd te worden binnen het plangebied. Ondanks dat dit een ruwe schatting is, die naar zeggen van het Waterschap zelf nog naar beneden bijgesteld zou kunnen

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

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

5.1.3 De zones zoals aangegeven op de Structuurplankaart

Zone 'landelijk gebied' (geel)

Hoofdkeuzes

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

---

worden, is voor dit moment de (veilige) bovengrens van 40.000 m³ aangehouden. Deze kan zelfs nog hoger uitkomen als gevolg van de keuze het bruto oppervlak bedrijventerrein in de stap van Ontwerp Structuurplan naar vastgesteld Structuurplan naar het zuidwesten te vergroten. Voor het aspect water is dit een ongunstige planwijziging, mede door de aanwezigheid van kwel aldaar. In het plan is derhalve ruimte voor meer dan 40.000 m³ gereserveerd, bovenop het waterneutraal realiseren van het bedrijventerrein zelf en de toekomstige ontwikkelingen ten westen van Heesch. De exacte omvang van deze extra wateropgave is op dit moment nog niet nader uitgewerkt.

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

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

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

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

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

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

5 en 6. Beheer, compensatie en accentuering overgang van noord naar zuid
Grondgebonden landbouw zal binnen de zone 'landelijk gebied' de belangrijkste gebiedsbeheersvorm blijven. Daarnaast wordt gezocht naar nieuwe beheervormen. Beheerlandbouw zal daar een onderdeel van zijn, mede om natuurcompensatie ten behoeve van de patrijs gestalte te geven. Het omzetten van weiland en maïsland in graanakkers komt deze soort ten goede en zal met name in het noordelijk deel van deze zone een plek moeten krijgen. Verder zal onderzocht worden of andere vormen van beheer zoals nieuwe landgoederen of 'natuurtuinen' mogelijk zijn.

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

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

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

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

1 en 2. Behoud en inpassing bestaande woningen
Op enkele plaatsen rond het bedrijventerrein zijn zones aangewezen met de aanduiding wonen – groene buffer. Het gaat hier om plaatsen waar bestaande woonbebouwing in de directe nabijheid van het toekomstige bedrijventerrein ligt (aan het westelijke einde van de Zoggelse Straat en in gedeelte van de westpunt van het plangebied). Door middel van inwaartse zonering kan deze woonbebouwing gehandhaafd blijven. Langs de Zoggelse Straat wordt ingezet op een groene inpassing door de bestaande erfbeplantingen aan te vullen en door toevoeging van extra bosstroken. Hiermee wordt voorkomen dat het regionale bedrijventerrein vastgroeit aan de Zoggelse Straat, als enige westelijke ontsluitingsroute van het tussengebied.

Zone 'verwevingsgebied wonen' (geel-bruin gearceerd)

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

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

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

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

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

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

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

Zone 'wonen' (geel-rood gearceerd)

Hoofdkeuze
1. Afronden van de kern Heesch.

1. 5.1.2.e
De zone 'wonen' betreft twee gebieden ten oosten van de Kruishoekstraat. Beide locaties zijn in de StructuurvisiePlus al aangewezen al inbreidingslocaties. Het gaat om het gebied ten oosten van de Kruishoekstraat, tussen de Bosschebaan en de Zoggelsestraat, en om de driehoek Nieuwstraat – Vinkelsestraat – Kruishoekstraat. Hier zal woningbouw worden ontwikkeld in dichtheden van circa 25 woningen per hectare, die past bij de omliggende woonwijken. Deze woningbouw is bedoeld om de autonome groei van Heesch en de regionale woningbouwopgave in het kader van het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss op te vangen.

Zone 'kleinschalige bedrijvigheid' (geel-roze gearceerd)

Hoofdkeuze
1. Opknappen van bedrijventerrein Cereslaan.

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

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

5.2 De integrale wateropgave

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

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

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

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

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

Extra ruimte reserveren
Doordat de nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor het bergen van wateroverlast op piekmomenten (zie paragraaf 5.1.2) verkleinen is door het waterschap aangegeven dat er nu al ruimte gereserveerd moet worden om dit verlies aan mogelijkheden te compenseren. Deze opgave is met behulp van de nu geldende normen begroot op 30.000 tot 40.000 m³. Uitgaande van 40.000 m³ wordt voorgesteld om in het zuidelijke deel van het structuurplangebied hiervoor ruimte te reserveren in de vorm van gebieden waar verhoging van de grondwaterstand of periodieke inundatie plaats kan vinden (ten zuiden van de Nieuwe Erven). Verder kan er langs de oostrand van het bedrijventerrein extra ruimte voor retentie worden gereserveerd. Dit aspect zal nader moeten worden uitgewerkt, waarbij het waterschap heeft aangegeven dat de initiatiefnemers van dit moment aan dienen te geven hoe deze integrale opgave in de verdere planuitwerkingen wordt geborgd (zie hoofdstuk 8).

5.3 Overige planaspecten

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

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

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

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

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

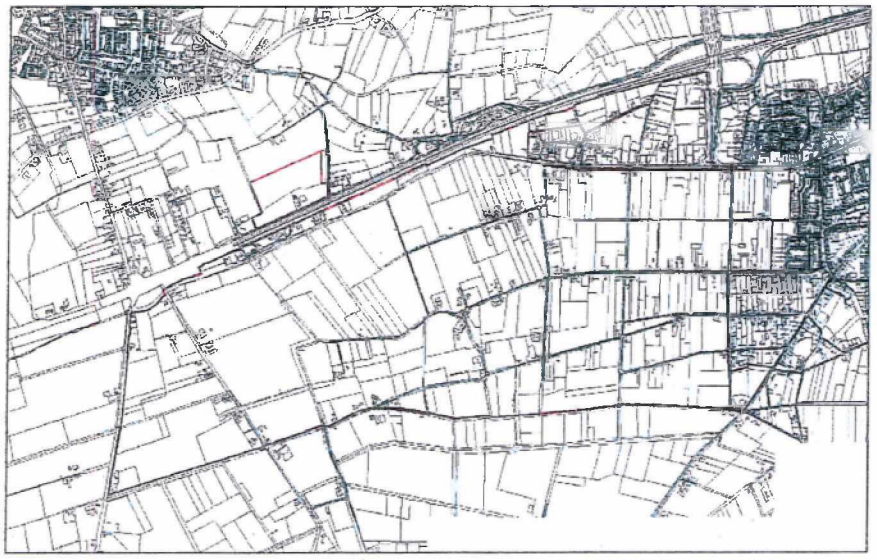
Verkeer
Het aantal doorgaande autoroutes wordt beperkt. Het gebied dient voornamelijk voor bestemmingsverkeer te worden ingericht en wordt georiënteerd op Heesch. De aanleg van (vrijliggende) wandel- en fietsroutes vanuit Heesch richting De Berkt en Vinkel en in de richting van de landschapsontwikkelingszone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

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

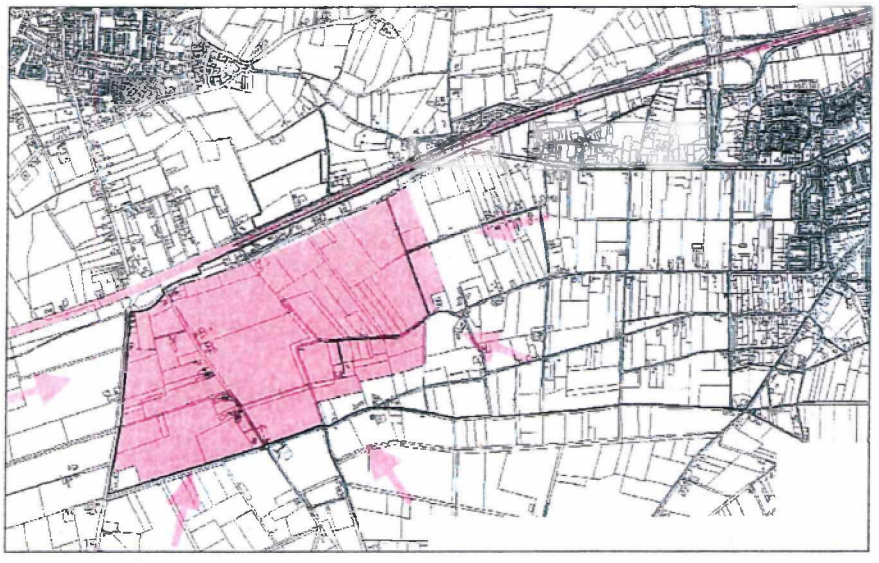
Landbouw
Intensieve landbouw (dierhouderijen) wordt uitgeplaatst en beheerslandbouw, (kleinschalige) boomkwekerijen, bijzondere teelten en hobbyboeren worden gestimuleerd. Er moet nog nader onderzocht worden of voor deze ontwikkelingen vanuit de Reconstructie nog middelen beschikbaar zijn (aanduiding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

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

Plangebied



Compacte vorm, bruto bedrijventerrein



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

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

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

5.4 Beschrijving van het voorkeursmodel

5.4.1 Inleiding

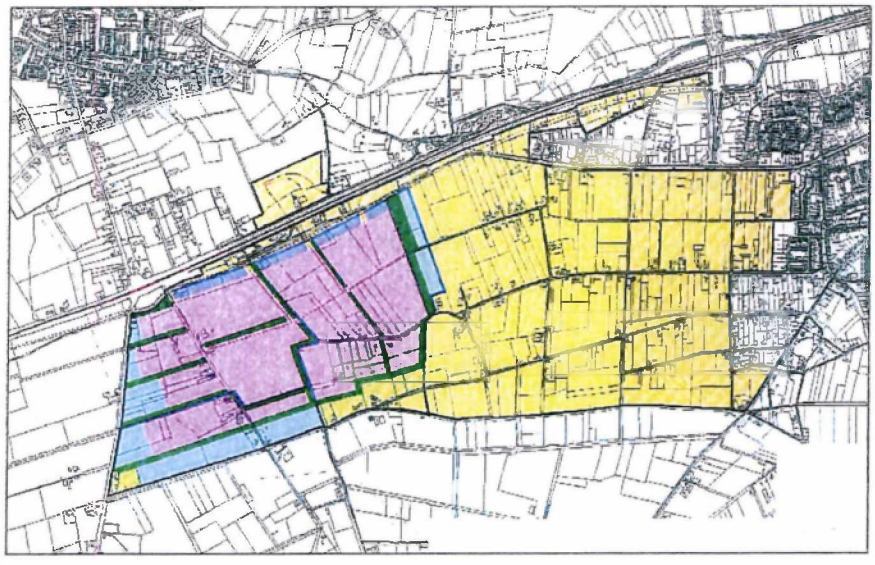
Voorgesteld wordt om het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen als een compact, efficiënt ingericht bedrijventerrein met robuuste randen. Met een oppervlakte van 125 tot 140 hectare bruto, aan de zuidzijde van de A59, op de grens tussen de gemeenten Maasdonk en Bernheze, in dat deel van het plangebied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

5.4.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel

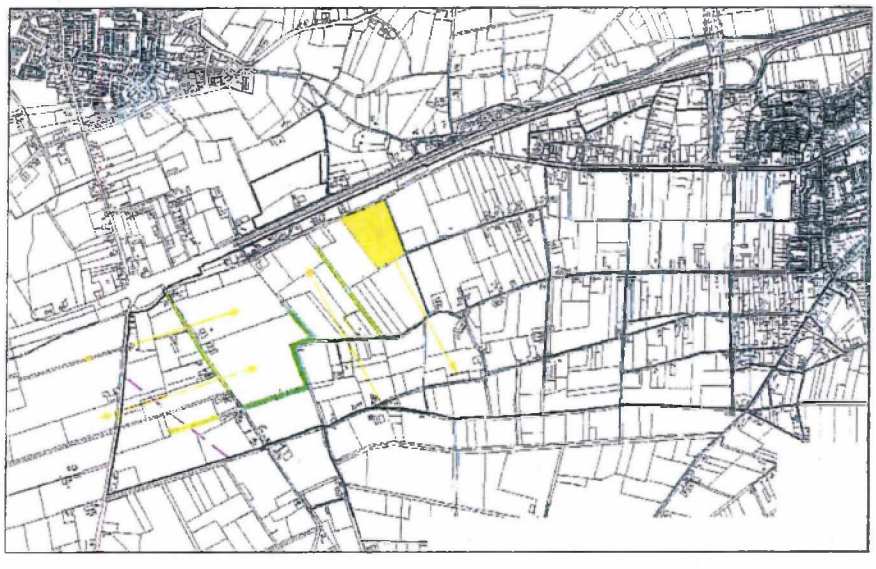
De locatie van het bedrijventerrein heeft een aantal kenmerken die gebruikt zijn bij de uitwerking van het voorkeursmodel.

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

Plankaart



Waarden en structuren



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

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

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

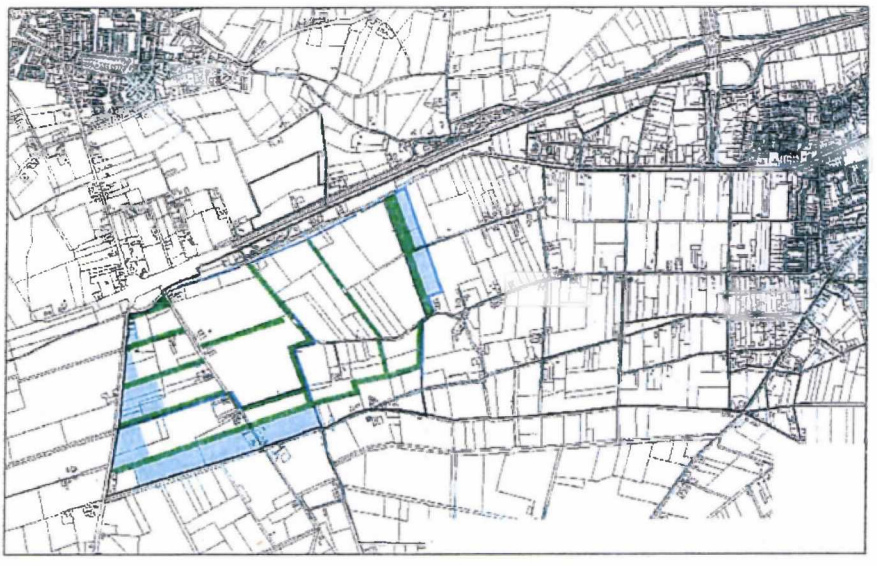
Beeldbepalende panden
Twee panden (rood) aan de Koksteeg (nummer 8 en 18) hebben geen status als gemeentelijk monument, maar zijn wel beeldbepalend. Overwogen kan worden beide panden te behouden en in de ontwikkeling van het bedrijventerrein te integreren.

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

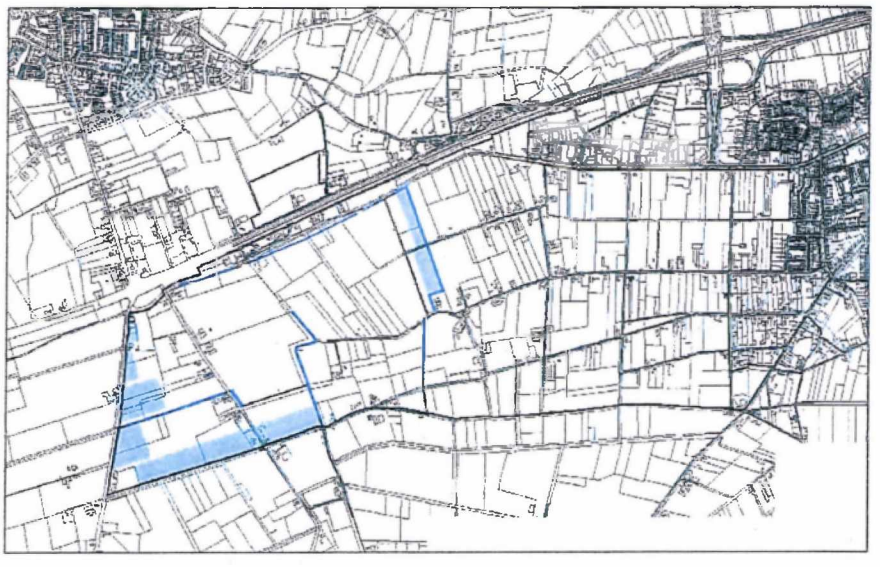
5.4.3 Robuuste randen

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

Robuuste randen en raamwerk voor verkaveling



Water (retentiegebieden en waterlopen)



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

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

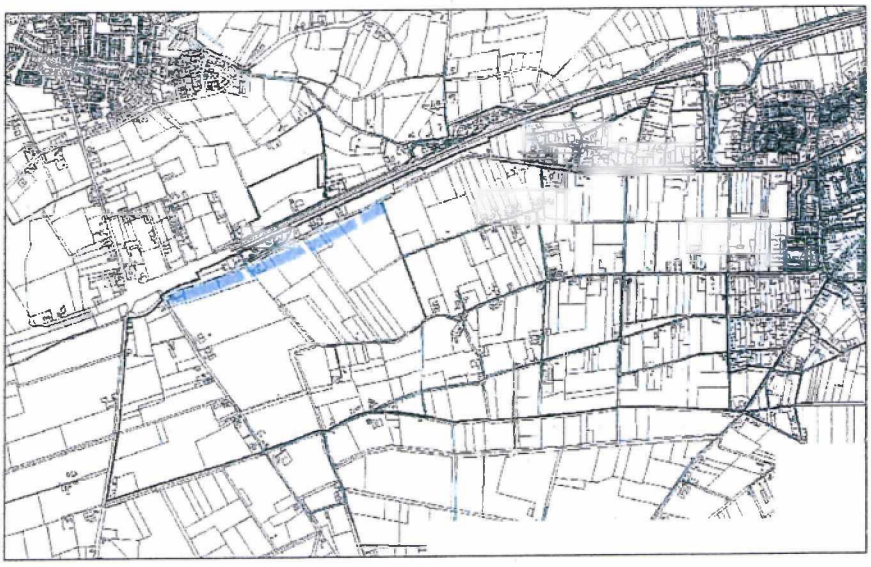
Verder worden binnen de lagere en nattere delen van de locatie zowel aan de oost-, aan de west-, als aan de zuidzijde retentiegebieden geprojecteerd, die gescheiden zijn van de aanwezige waterlopen. De verbinding tussen Rijtsche Loop en Vinkelsche Loop wordt hiertoe deels verlegd. Naast deze buitenring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

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

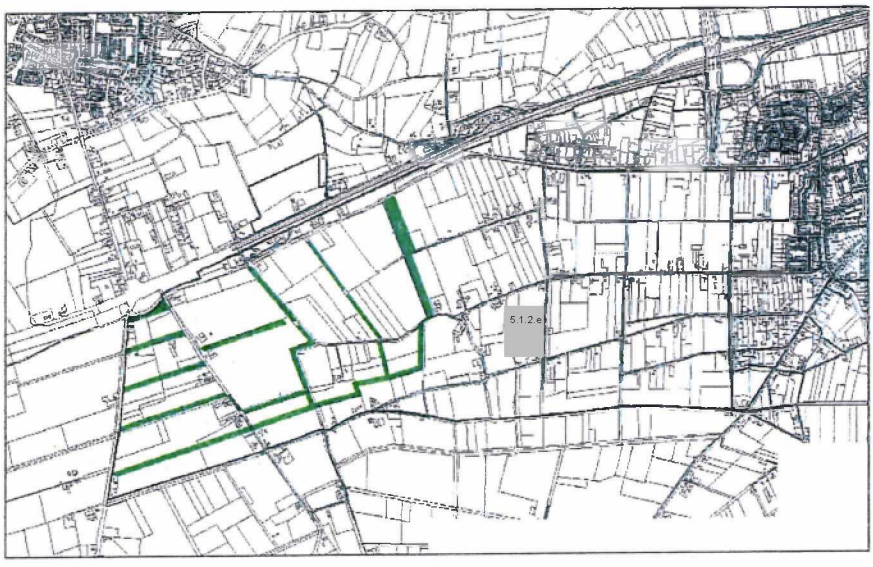
---

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

Zichtlocatie



Opgaande groenstructuren



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

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

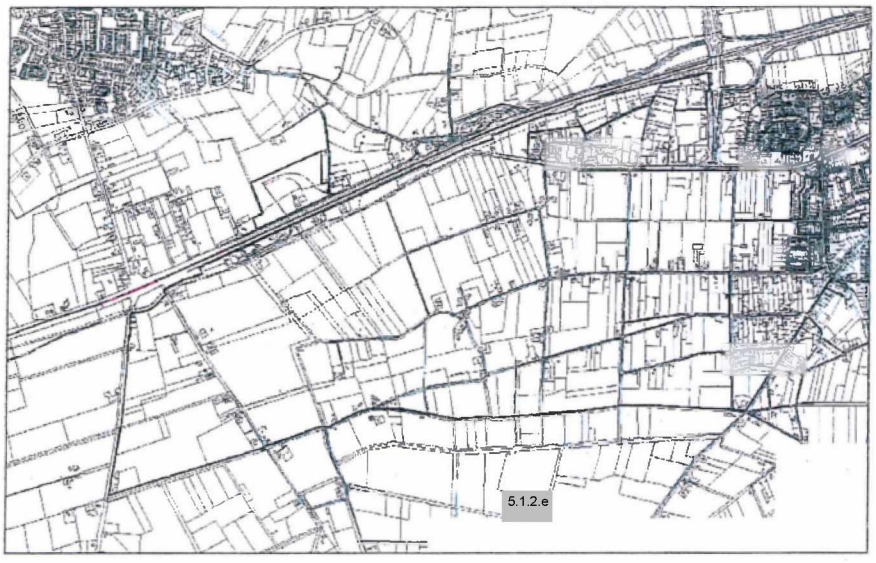
5.4.4 Ontsluiting

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

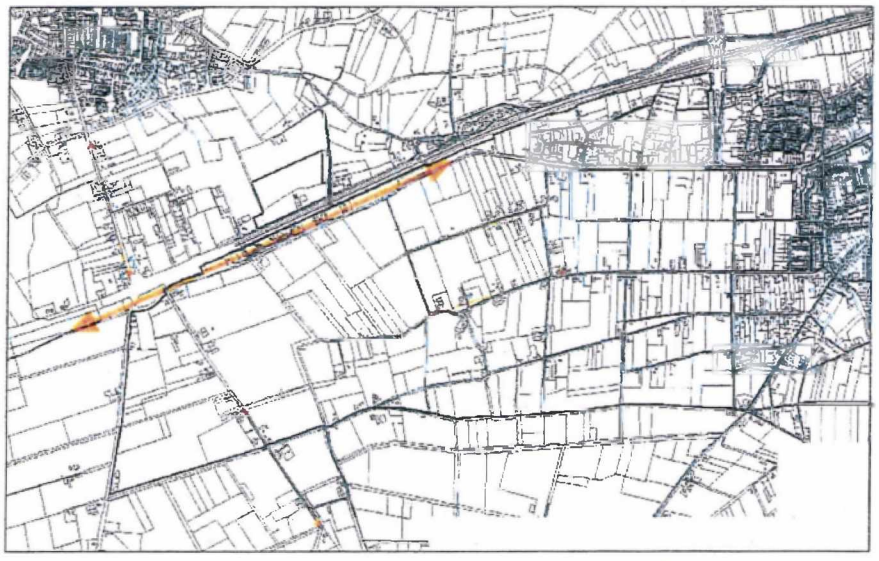
De nieuwe aansluiting wordt over de A59 aangelegd, waardoor een deel van het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein op hoogte het terrein op rijdt (aanduiding 'verkeer – groen – facility-zone'). De hoofdontsluiting bestaat verder uit één hoofdlus waaraan overige lussen voor de verdere ontsluiting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

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

Hoofdontsluiting



Langzaam verkeer en openbaar vervoer



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

5.4.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering

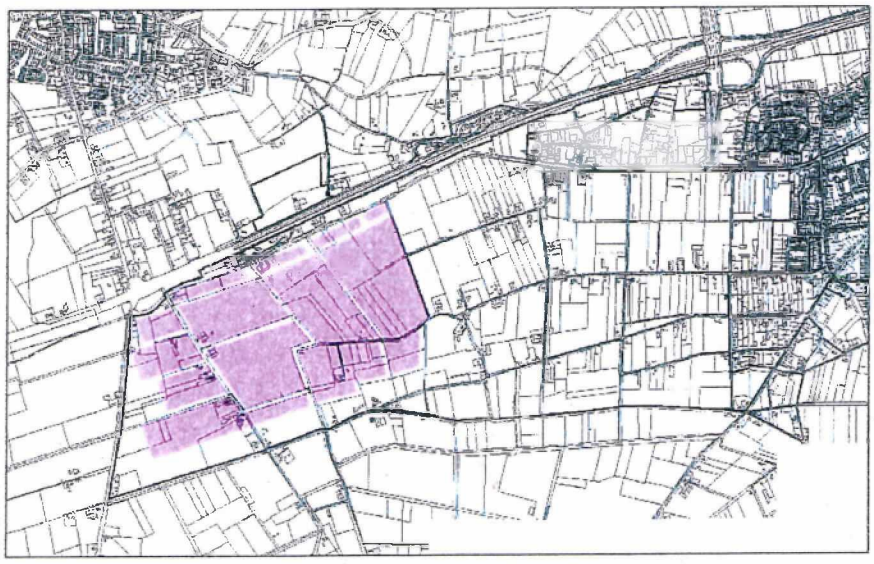
Verkaveling
De verkaveling is op dit moment nog niet nader uitgewerkt. Het verkavelingskaartje op pagina 52 geeft enkel een eerste impressie en verschaft op hoofdlijnen inzicht in de uitgeefbaarheid van het terrein en de inpasbaarheid van een mix van kleine, middelgrote en grote kavels. Door een onderverdeling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

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

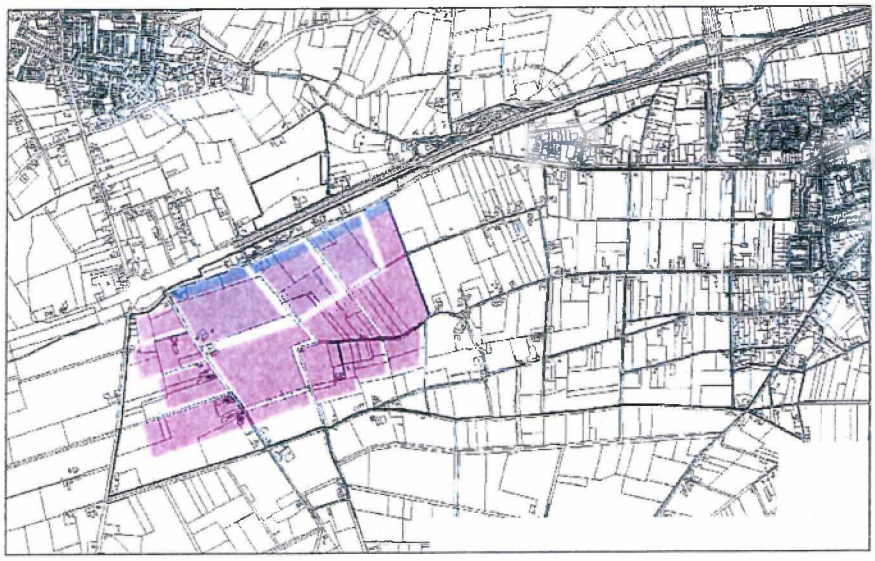
Uitgeefbaarheid
De uitgeefbaarheid is afhankelijk van de gronden die worden uitgegeven en van de wijze waarop dat gebeurt. Het uitgeefbare oppervlak is op dit moment zo'n 70 tot 75 %. Meervoudig grondgebruik kan worden toegepast (donkerder paars), direct gekoppeld aan de aansluiting op en over de A59,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

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

Verkaveling op hoofdlijnen



Uitgeefbaarheid



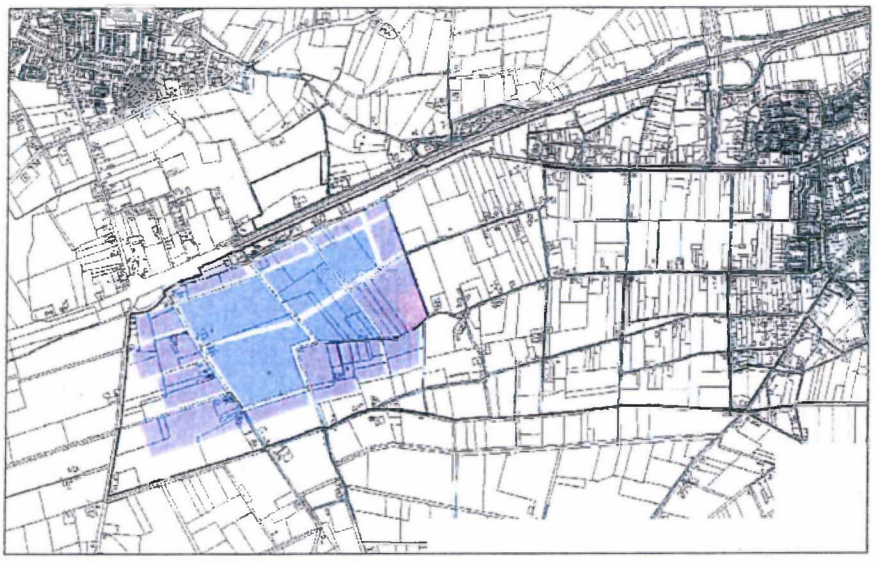
5.4.6 Facility-zone

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

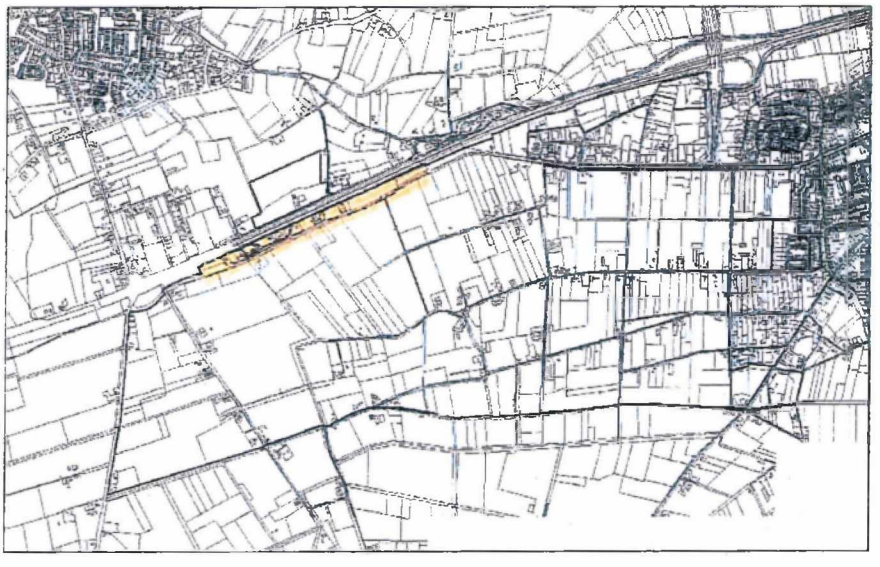
5.4.7 Duurzaamheid

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

Zonering



Facility-zone



6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN

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

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

* Zie paragraaf 5.5 van de Strategische Milieubeoordeling.

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

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

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

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

1. Wanneer alle planaspecten even zwaar wegen komt model Mid-west met een eigen aansluiting (ter hoogte van De Lucht) het meest gunstig uit de vergelijking. Alle overige modellen scoren op geen enkel punt beter dan model Mid-west A, en dat model zelf scoort nergens slechter dan de overige modellen.

2. Wanneer extreem positieve en extreem negatieve scores belangrijke overwegingen pro respectievelijk contra een model zijn, leidt dit tot dezelfde voorkeur: model Mid-west 5.1.2.e enige scoort dit model op geen enkel aspect zeer negatief. De enige score "zeer positief" deelt dit model met Mid-west P, dat op het geheel van de andere aspecten overduidelijk lager scoort: vijf van de tien overblijvende aspecten.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

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

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

7.2 De vigerende bestemmingsplannen

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

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

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

Beide bestemmingsplannen hebben betrekking op het buitengebied en kennen aan het plangebied in hoofdzaak een agrarische bestemming toe. In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Maasdonk is dit de bestemming 'Open agrarisch gebied' en in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bernheze is dit de bestemming 'Agrarisch gebied'. De plangrenzen van de bestemmingsplannen zijn gelijk aan de gemeentegrenzen van beide gemeenten en in beide plannen zijn in ieder geval de kommen en de 5.1.2.e buiten het bestemmingsplan "Buitengebied" gelaten.

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

7.3 Vergelijking met structuurplan

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

Bedrijventerrein
Momenteel vigeren in deze gebiedsaanduiding hoofdzakelijk de volgende bestemmingen:

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

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

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

noemde bestemmingsplannen[29] geldt ter plaatse ook drie andere bestemmingsplannen:

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

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

Overig deel plangebied

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

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

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

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

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

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

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

8. UITVOERINGSASPECTEN

8.1 De te volgen procedures, te nemen besluiten etc.

Het proces tot vaststelling van een structuurplan is aangegeven in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening. In hoofdlijnen komt het er op neer dat bij de voorbereiding van een structuurplan de gemeente overleg pleegt ('vooroverleg') met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig pleegt zij tevens overleg met de besturen van de gemeenten en de diensten van rijk en provincie waarvan de belangen rechtstreeks in het geding zijn, alsmede de diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

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

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

8.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Nadere uitwerkingen

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

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

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

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

- de grondexploitatie en verwervingsstrategie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Water

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

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

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

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

Groen

De gemeente Bernheze heeft uitgewerkte ideeën over het realiseren van groene projecten door middel van rode ontwikkelingen middels een op te richten groenfonds. In grote lijnen komen die op het volgende neer. Er wordt een vast bedrag van € 3,00 per m² gekoppeld aan de uitgifte van grond voor rode functies (wonen en bedrijvigheid) en dit wordt gestort in een gemeentelijk fonds (zijnde een reserve) dat ingezet wordt voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Daarbij wil Bernheze de grondprijs voor woningbouw ten behoeve van deze regeling niet verhogen. Op dit moment wordt al aan fondsvorming gedaan. Het nieuwe groenfonds is redelijk eenvoudig te koppelen aan het huidige systeem van fondsvorming. Waar mogelijk wordt op dit moment voor elke m² verkochte grond ten behoeve van woningbouw, een fonds gevuld. Per m² verkochte grond wordt nu van de grondprijs € 31,75

euro voor de reserve nader te bestemmen gereserveerd en € 13,61 euro wordt in het volkshuisvestingsfonds gestort. Vanuit de post nader te bestemmen worden algemene gemeentelijke doelen gefinancierd. Het volkshuisvestingsfonds is bedoeld om specifiek volkshuisvestelijke doelen te financieren. Dit heeft direct betrekking op woningbouw. Gesteld is het bedrag van € 31,61 wat nu naar het fonds nader te bestemmen gaat, te verlagen naar € 28,61. Het verschil van € 3,00 wordt dan in een nieuw te vormen reserve 'groenfonds' gestort. Hieruit kunnen vervolgens bovengenoemde verbeteringen in het buitengebied worden bewerkstelligd. Voor bedrijvigheid zou de m²-prijs met € 3,00 verhoogd kunnen worden om ook via die lijn het groenfonds te vullen en aan te wenden voor deze verbeteringen. De gemeente Maasdonk beraadt zich op dit moment nog over vergelijkbare maatregelen.

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

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1 Inleiding

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

9.2 Verslag vooroverleg en inspraak

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhoud van de reacties

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

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

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

9.3 Beantwoording zienswijzen

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

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

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

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

[30] In de gemeente Bernheze van 31 oktober 2005 tot en met 12 december 2005; in de gemeente Maasdonk van 19 december 2005 tot en met 30 januari 2006.

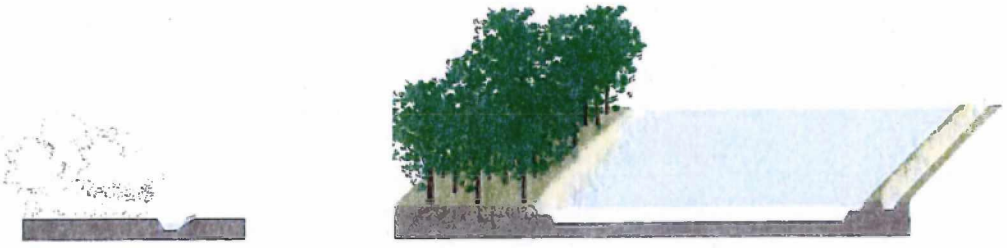
	Onderwerp	Vragen en opmerkingen
1	Segmentering / behoefte	B03.1, B11.1, B11.2, B11.6, A01.1 (behoefteramingen en leegstand)
		B06.3 (behoefte wonen-werken)
		A05.4 (doelgroep)
2	Ontsluiting	M13.1, M14.1, A01.2, A02.2 (nieuwe aansluiting A59)
		B05.8, B12.5, B12.6, B12.7 (langzaam verkeer)
		M02.1 (tankstation)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

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

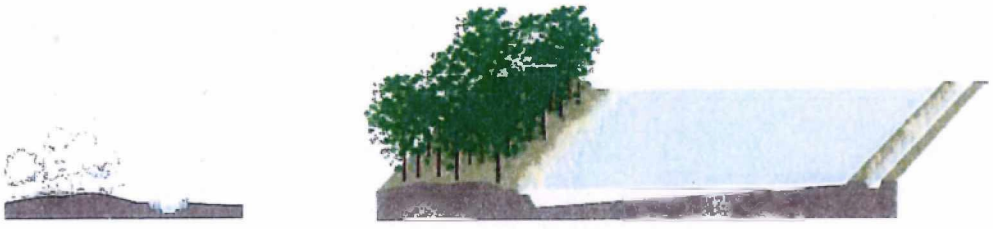
BIJLAGEN

Bijlage 1:
Doorsneden en referentiebeelden robuuste randen

Principe doorsneden robuuste randen



Variant zonder reliëf
Breedte bosstrook: ca. 30 m
Breedte watergang: ca. 10 m
Breedte retentiebekken: ca. 75 m



Variant met reliëf
Breedte bosstrook: ca. 30 m
Breedte watergang: ca. 10 m
Breedte retentiebekken: ca. 75 m

Referentiebeelden bosstroken





5.1.2.e







Referentiebeelden waterretentie











Referentiebeelden houtsingels





Referentiebeelden laanbeplantingen








Referentiebeelden akkers en grasland







Referentiebeelden woonbebouwing en erfbeplantingen








Bijlage 2:
Bouwstenen visie 'tussengebied'

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

Uit de StructuurvisiePlus 'Bernheze op Koers'

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

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

De groene hoofdstructuur ten zuidoosten van de kern en het akkercomplex aan de zuidkant zijn grenzen voor de uitbreiding van Heesch. Het zuidoostelijke deel van Heesch en het gebied daaraan grenzend (5.1.2.e) liggen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde.

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

Beperkingen uitbreiding Heesch

Aan de noordrand van de kern Heesch ligt een groene bufferzone tussen de kern Heesch en de snelweg A59. Dit gebied heeft de aanduiding landschappelijk aandachtsgebied, zoals in de SV+ is aangegeven. Daarnaast ligt dit gebied binnen de invloedsfeer van de snelweg, waardoor er een fysieke belemmering (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid) bestaat om een functie als woningbouw in dit gebied te realiseren. Grootschalige woningbouwuitbreidingen zijn door de aanwezigheid van de snelweg hier niet mogelijk en niet gewenst. Groen en recreatieve functies zijn hier wel mogelijk. Dat is een van de redenen dat dit gebied als groene geledingszone is aangeduid. Tevens dient deze zone als buffer tussen de kern en de snelweg.
Op dit moment is de gemeente bezig met de planvorming voor 5.1.2.e fase 2 en 3. Beide fasen moeten voor 2010 afgerond zijn. 5.1.2.e (fase 2 en 3) zijn de laatste uitbreidingsmogelijkheden in oostelijke richting. Ten oosten van De Hoef liggen waardevolle bosgebieden/groen structuren; het arboretum (eigendom Staatsbosbe- 5.1.2.e) en de Hoge Vorsel. Beide gebieden maken deel uit van de RNLE. Genoemde gebieden vormen een harde grens voor 'rode' ontwikkelingen in oostelijke richting. Zoals gezegd is zal voor 2010 deze oostelijke grens bereikt worden door de ontwikkeling van 5.1.2.e fase 2 en 3.
In zuidelijke richting kent de kern Heesch ook een aantal beperkingen. Aan de zuidoostkant van de kern ligt een geomorfologisch waardevol gebied, zogenaamde

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

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

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

Ruimtelijke onderbouwing

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

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

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

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

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

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

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

Gebied tussen bedrijventerrein en Bunderstraat

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

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

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

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

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

Ruimtebehoefte voor woningbouw aan de westzijde van Heesch tot 2020

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

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

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

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

5.1.2.e
5.1.2.e → 5.1.2.e) woningen
E → woningen
S → appartementen
F → appartementen
P → appartementen
5.1.2.e → woningen

5.1.2.e woningen x 5.1.2.e = 5.1.2.e woningen

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

---

[1] Een aantal plannen zal in de praktijk geen doorgang vinden door bijvoorbeeld het vertragen van RO-procedures, marktontwikkelingen of samenwerking tussen partijen.

Bijlage 3:
Memo over behoefte aan regionaal bedrijventerrein

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

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

Behoefteraming

De behoefteraming die in het Structuurplan is gebruikt, is overgenomen uit het Uitwerkingsplan Waalboss en het onderliggende Programma Werken. De ontwikkeling van nieuw bedrijfsterrein duurt gemiddeld echter acht jaar. De ervaringen met de systematiek ter bepaling van behoefte zijn echter goed. Het blijkt bijvoorbeeld dat over een periode van 10 jaar zowel hoge als lage uitgiften voorkomen, waardoor de totale behoefte uiteindelijk wel klopt. Terugkijkend naar de laatste 30 jaar zat de raming er nooit meer dan 10% naast. Een raming is echter per definitie een momentopname, die in de loop van de tijd door diverse zaken kan wijzigen.
De economische conjunctuur is er hier één van. De afgelopen jaren bevond deze zich in een dal, waardoor ondernemers vaak investeringsbeslissingen uitstellen. Dit tot het moment dat de economie weer aantrekt. De afgelopen jaren heeft deze situatie zich inderdaad voorgedaan, wat mede heeft geleid tot lagere uitgiftecijfers. Diverse indicatoren wijzen nu echter op een herstel van de economie. Omdat de daadwerkelijk gerealiseerde uitgifte voor een belangrijk deel de behoefteraming bepaalt, zal een raming anno 2006 waarschijnlijk uitkomen op lagere cijfers dan waarmee in het Uitwerkingsplan rekening is gehouden.

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

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

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

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

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

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

Efficiënt ruimtegebruik

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

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

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

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

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

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

Karakteristieken

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

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

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

Bovenstaande kenmerken leiden tot de volgende voorlopige, indicatieve verdeling:

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

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

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

Bijlage 4:
Waterparagraaf

Waterparagraaf Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-west.

1. Korte karakterisering plangebied en structuurplan

1.1 Plangebied

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

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

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

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

1.2 Aard Structuurplan

Met dit Structuurplan wordt de eerste stap gezet om invulling te geven aan de, door provincie en gemeenten bestuurlijk geaccordeerde, wens in het plangebied ruimte te vinden voor een regionaal bedrijventerrein van 125 hectare bruto. Met dit Structuurplan willen de gemeenten Bernheze en Maasdonk als bevoegd gezag richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Een richting die het gebied integraal benadert en zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten, als aan de wensen van de betrokken partijen en de lokale samenleving.

Het Structuurplan beperkt zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting het gebied zich de komende 10 tot 15 jaar kan ontwikkelen en bevat belangrijke uitgangspunten voor verdere planvorming. Het kent geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan of functioneel programma, maar wel een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen en een programma gebaseerd op het Streekplan en op lokale plannen. Dit Structuurplan wordt de komende jaren uitgewerkt in een meer gedetailleerde visie c.q. stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in bestemmingsplannen.

2 Beleidskader en samenwerking waterbeheerder

2.1 Beleidskader

Rijk

Nota Ruimte: Volgens de lagenbenadering bestaat de ruimte uit drie lagen, namelijk de ondergrond (water en bodem), de netwerken en de occupatielaag. Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen m.b.t. andere lagen. Dit houdt o.a. in dat water indringende voorwaarden stelt aan een duurzaam vestigingsbeleid. Alleen plannen die rekening houden met alle drie de lagen zijn duurzaam en toekomstgericht en daarmee 'bruikbaar'.

Door 'mee te bewegen' met het water zal geanticipeerd worden op de gevolgen van de klimaatverandering zoals verhoogde waterafvoeren en neerslagtoename. Hiervoor zal veel meer rekening gehouden moeten worden met de eigenschappen en de functies van de ondergrond. Water is daarmee een belangrijk sturend principe geworden in de ruimtelijke ordening. De twee drietrapsstrategieën zijn hierbij essentieel:

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

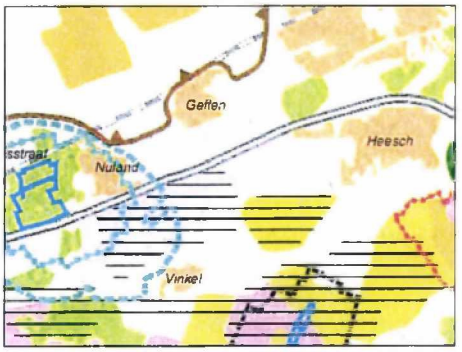
Vierde Nota Waterhuishouding (NW4): De twee denklijnen die centraal staan in NW4 zijn:

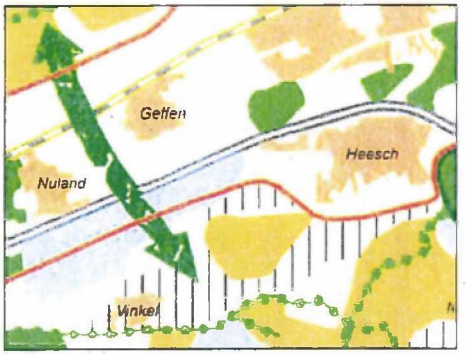
- Het zoveel mogelijk op natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen.
- Verdieping en uitwerking van de watersysteembenadering en de stroomgebiedbenadering.

De eerste denklijn houdt in dat aangesloten wordt bij natuurlijke processen door de veerkracht van watersystemen te herstellen. Hiervoor is meer ruimte voor water nodig.

Provincie Noord-Brabant

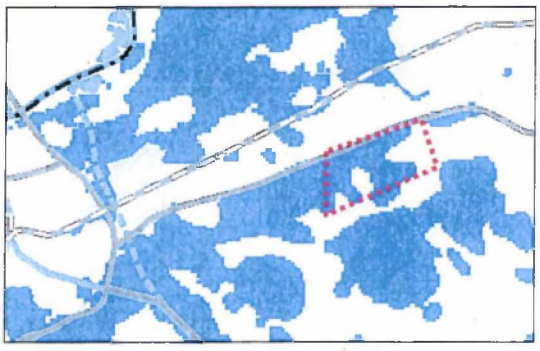
Streekplan Brabant in Balans 2002:





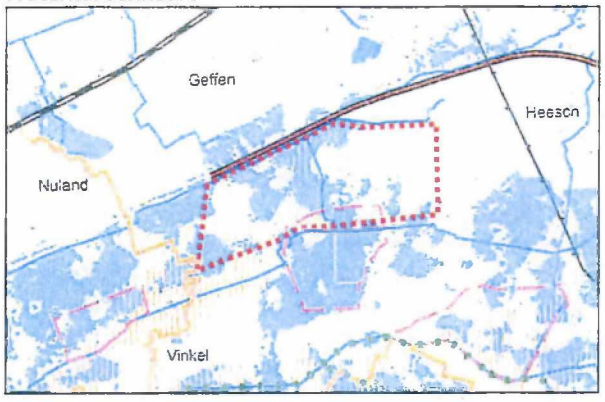
Op de eerste kaart (elementen van de onderste laag) staat het grondwaterwingebied bij Nuland aangegeven. Voor de grondwaterwinning dient de waterkwaliteit zo goed mogelijk te zijn, zodat zuivering tot het minimum beperkt kan blijven. Daarom zijn in de 'Provinciale milieuverordening' beschermingszones aangewezen. Het plangebied valt zowel buiten de zogenoemde 25-jaarszone als de 100-jaarszone. Het roze gebied is waterpotentiegebied. De arcering staat voor zoekgebied regionale waterberging. De ruimtelijke hoofdstructuur (tweede kaart) geeft geen directe waterfuncties aan. Een van de leidende principes in het Streekplan is meer aandacht voor de onderste lagen. In het streekplan van Noord-Brabant wordt het noordelijk gebied van het plangebied aangeduid als waterpotentiegebied. Het betreft het gebied tussen de Bossche Baan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat. Waterpotentiegebieden zijn potentieel natte gebieden. Waterpotentiegebieden zijn landbouwgebieden buiten de beekdalen en de uiterwaarden die vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het gaat om gebieden met veel schoon, kalkrijk en voedselarm kwelwater. Het betreft een subzone binnen de hoofdzone AHS-landschap. Mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen kan binnen deze gebieden uitbreiding / nieuwvestiging van agrarische bedrijven plaatsvinden.

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



Waterschap Aa en Maas

Waterkansenkaart

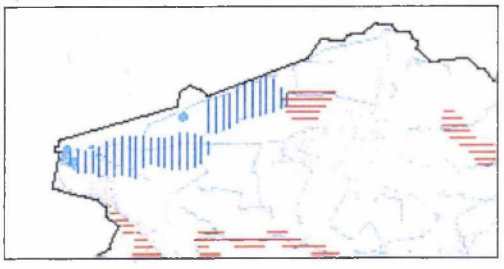


De Waterkansenkaart geeft een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen binnen de Watertoets. De Rijtsche loop, de Vinkelsche Loop en een verbinding daartussen vormen de hoofdwaterlopen binnen het plangebied. De donker groene en lichtgroene kleur geven de GHG aan. Donker groen houdt een GHG van ondieper dan 50 cm onder maaiveld in. Deze gebieden zijn nagenoeg ongeschikt door ondiepe grondwaterstanden. Hydrologisch neutraal bouwen is alleen mogelijk met ingrijpende maatregelen. Het lichtgroene gedeelte betekent dat deze gebieden een GHG tussen de 50 en 70 cm onder maaiveld hebben. Dit houdt in dat deze gebieden beperkt geschikt zijn door minder diepe grondwaterstanden. Extra maatregelen zijn nodig om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. De rood gearceerde delen zijn gebieden waar de kans op inundatie vanuit oppervlaktewater 1 x per 100 jaar of vaker is. Om deze gebieden geschikt te maken voor bebouwing zijn ingrijpende maatregelen, zoals het ophogen of bouwen op palen, noodzakelijk. Tot slot geeft de hardroze lijn een planologische beschermd waterbergingsgebied aan, namelijk een reserveringsgebied 2050. Voor dit gebied geldt dat hier in principe geen nieuwe grootschalige kapitaalintensieve functies, zoals een bedrijventerrein, worden toegestaan. Dit soort functies worden wel toegestaan als de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is.

Waterbeheersplan Waterschap de Aa

Het waterschap de Aa is sinds januari 2004 samen met het Waterschap de Maaskant gefuseerd tot het Waterschap Aa en Maas. Op dit moment is het waterschap Aa en Maas bezig een nieuw Waterbeheersplan te maken. Dit plan is nog niet gereed.

In het meest westelijke deel van het plangebied is in blauwe arcering een gebied aangegeven. Dit is een noodopvanggebied voor pieken die 1 x per 10 jaar voorkomen. Het rood gearceerde deel is hetzelfde gebied



als op de waterkansenkaart. Dit gebied is bestemd voor veerkrachtverhoging voor pieken die vaker dan 1 x per 10 jaar voorkomen. De norm van 1 x per 10 jaar geldt voor landelijk gebied. Bij ontwikkeling van een bedrijventerrein verandert het gebied in stedelijk gebied en dan geldt een lagere frequentie van 1x in de 100 jaar. Het verschil tussen beide normen (10 jaar en 100 jaar) is door het Waterschap, met de gegevens zoals die op dit moment bekend zijn, begroot op 40.000 m³. Bij ontwikkeling in het gearceerde deel dient rekening te worden gehouden met deze bergingsruimte binnen het plangebied.

Uitgangspunten en randvoorwaarden watertoets Regionaal Bedrijventerrein Waalboss: Heesch West

Het Waterschap Aa en Maas heeft specifiek voor dit plan een document opgesteld met uitgangspunten en randvoorwaarden. De uitgangspunten zijn de volgende:

- gescheiden houden van vuil en schoon water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik: geen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen.

De randvoorwaarden zijn als volgt:

- leggerwatergangen mogen niet worden gedempt, wel verlegd;
- schouwwatergangen kunnen worden gedempt, mits overeenstemming is met belanghebbende of aanliggende eigenaren;
- te dempen watergangen dienen te worden gecompenseerd t.b.v. voldoende waterberging;
- plan mag geen peilstijging in de aangrenzende waterlopen tot gevolg hebben;
- overkluizing van watergangen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- nieuw oppervlaktewater heeft een minimaal talud van 1:2;
- leggerwatergangen hebben een keurzone van 5 meter uit de insteek;
- alle werkzaamheden in de keurzone zijn ontheffingsplichtig.

Gemeenten

Waterplan Bernheze

Het waterplan van de gemeente Bernheze was nog niet gereed ten tijden van de opstelling van dit structuurplan. Het concept Waterplan van de gemeente Bernheze geeft aan dat de waterbodem van de Kleine Wetering, ten westen van Heesch, sterk vervuild is. De vroegere Zemenfabriek in Heesch loosde zijn looiwater namelijk op de Rijtsche Loop. Tevens is gebruik gemaakt van de analysekaarten van het concept waterplan.

De gemeente Maasdonk heeft geen gemeentelijk waterplan.

2.2 Samenwerking met waterbeheerder

De waterbeheerder van het plangebied is het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap is in dit project vertegenwoordigd geweest door 5.1.2.e 5.1.2.e

1. Op 12 januari 2005 is ambtelijk overleg geweest met de gemeente 's-Hertogenbosch over het aspect water als onderdeel van de te verstrekken opdracht aan een adviesbureau voor het opstellen van het structuurplan en het SMB. Afgesproken is dat het Waterschap de uitgangspunten voor de Watertoets actualiseert. Het betreft met name het niveau om te komen tot een locatiekeuze. Daarnaast is aangegeven dat het Waterschap betrokken wil zijn bij de keuze van het voorkeursmodel. Er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden.
2. Geactualiseerde uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Watertoets zijn door het Waterschap ingebracht. In de aanloop naar de projectgroep toe is regelmatig e-mail contact geweest tussen het Waterschap en BRO.
3. Het projectgroepoverleg van 17 maart 2005 was voor dhr. 5.1.2.e onbereikbaar vanwege een grote file tussen Oss en 's-Hertogenbosch.
4. De Workshop van 7 april 2005 heeft het Waterschap verstek moeten laten gaan, vanwege andere dringende prioriteiten. Tijdens deze workshop zijn alle relevante planvormingsaspecten behandeld en besproken. Tevens zijn vanuit de ruimtelijke aspecten, de functionele aspecten en de sociaal-maatschappelijke aspecten ontwikkelingsmodellen bedacht.
5. Bij de workshop van 27 april 2005 was het Waterschap vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e Tijdens deze workshop is de waardering van de verschillende planvormingsaspecten bediscussieerd. Vervolgens zijn de voor- en nadelen van de door BRO ontwikkelde modellen beoordeeld en aangescherpt door de aanwezigen. Tevens is aangegeven dat er een of meerdere modellen ontwikkeld moeten worden vanuit de draagkracht van het gebied. Daarnaast ontwikkelt BRO tenminste 1 model van circa 60 ha. En 1 model van tenminste 125 ha. Tijdens deze workshop is een voorkeur voor twee van de modellen uitgesproken.
6. 2 juni 2005 is een bilateraal overleg tussen het Waterschap en BRO geweest. Op basis hiervan in een concept-waterparagraaf voor het SMB opgesteld. In aanvullend e-mail contact is door het Waterschap aangegeven zich in de inhoud van deze waterparagraaf te kunnen vinden.
7. Bestuurlijk overleg tussen het Waterschap en B&W van Bernheze vindt plaats op 20 september 2005. Het bestuur van het Waterschap geeft haar eerste reactie op het ontwerp structuurplan.
8. Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg vindt op 13 december 2005 ambtelijk afstemmingsoverleg plaats. De gemaakte afspraken tijdens dit overleg:
    - De initiatiefnemers, zijnde de vier gemeenten, zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de gemaakte bestuurlijke afspraken en nemen daartoe het voortouw.

- In het structuurplan wordt in een paragraaf aangegeven in welke deelplannen het structuurplan naar verwachting zal worden uitgewerkt en welke gemeente trekker wordt van welk deelplan. Daarbij wordt tevens duidelijk gemaakt wie de integrale opgave oppakt. De op te stellen bestemmingsplannen mogen niet los gezien worden van deze opgave.
- De ontwikkeling van het bedrijventerrein moet voldoen aan het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen en aan de wateropgave als gevolg van water op maaiveld ter plaatse.
- In het structuurplan wordt opgenomen waar in het gebied de extra wateropgave van ca. 40.000 m³ ruimtelijk wordt opgevangen en wat de ruimtelijke consequenties zijn.
- De wateropgave voortkomend uit de woningbouwontwikkeling aan de westkant van Heesch dient ruimtelijk in het gebied opgevangen te worden. Aangegeven dient te worden hoe dit gerealiseerd wordt.
- Neem in het structuurplan de randvoorwaarden op hoe met de uitwerking van de wateropgave na vaststelling van het structuurplan wordt omgegaan. Het moet aannemelijk gemaakt worden dat de wateropgave in het gebied is op te vangen.

9. 18 januari 2006 is er overleg geweest tussen de projectleider van het structuurplan en het Waterschap. Tijdens dit gesprek heeft het Waterschap nog een aantal punten meegegeven. In het structuurplan dient aangegeven te worden wie wat gaat betalen met betrekking tot de wateropgave. De arceringen op de plankaart dienen een nadere toelichting te krijgen. In het structuurplan moet aangegeven worden waar de wateropgave voortkomend uit de locatiekeuze gerealiseerd wordt.
10. 26 januari 2006 is de officiële inspraakreactie van Waterschap Aa en Maas in het kader van de Watertoets binnengekomen. Gemaakte afspraken worden benadrukt. Aangegeven wordt dat het Waterschap graag een antwoord op deze inspraakreactie ziet inde vorm van een bestuurlijke toezegging over de realisatie van de wateropgave.

3 Huidige situatie en waardering

3.1 Huidige situatie oppervlaktewater

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

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

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

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

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

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

Op de streekplankaart is bij Nuland een grondwaterwinningsgebied aangegeven. Voor de grondwaterwinning dient de waterkwaliteit zo goed mogelijk te zijn, zodat zuivering tot het minimum beperkt kan blijven. Daarom zijn in de 'Provinciale milieuverordening' beschermingszones aangewezen. Het plangebied valt zowel buiten de zogenoemde 25-jaarszone als de 100-jaarszone.

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

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

3.2 Huidige situatie grondwater

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

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

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

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

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

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

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

Bron: Stichting voor Bodemkartering

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

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

3.3 Huidige situatie riolering

Plangebied en directe omgeving: De kern van Heesch heeft een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat het afvalwater en het regenwater gezamenlijk door één rioleringsbuis worden afgevoerd. Het nieuwere bedrijventerrein langs de Bossche Baan heeft wel een gescheiden stelsel, waarbij het regenwater afgekoppeld is. Het buitengebied in het plangebied is sinds 1 januari 2005 aangesloten op drukriolering. Er vinden geen directe lozingen van afvalwater op het oppervlaktewater of bodem plaats. Wel zijn er langs de 5.1.2.e gemengde overstorten en langs de A59 nog één gemengd overstort aanwezig. Het vuilwater wordt naar de RWZI Dinther en de RWZI Vinkel afgevoerd.

4 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

4.1 Autonome ontwikkeling zonder bedrijventerrein

De te verwachten autonome ontwikkelingen, die relevant voor water zijn betreffen[32]:

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

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

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

4.2 Consequenties van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

Indien het bedrijventerrein in de westelijke helft van het plangebied ontwikkeld wordt geldt dat de mogelijkheden voor het bergen van wateroverlast op piekmomenten verkleien. De huidige norm van 1 keer in de 10 jaar wordt dan opgeschroefd naar 1 keer in de 100 jaar in verband met de overgang van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Door het Waterschap is aangegeven dat dit verlies aan mogelijkheden gecompenseerd dient te worden. Op basis van de nu bekend zijnde gegevens heeft het Waterschap aangegeven dat rekening gehouden moet worden met circa 40.000 m³. Daarvoor dient bergingsruimte gereserveerd te worden binnen het plangebied.

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

[32] Bron: Reconstructieplan / MER Maas en Meierij.

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

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

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

4.3 Voorkeursmodel

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

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

4.3.1 De integrale wateropgave voor het voorkeursmodel

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

Extra ruimte reserveren
Doordat de nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor het bergen van wateroverlast op piekmomenten verkleinen is door het waterschap aangegeven dat er nu al ruimte gereserveerd moet worden om dit verlies aan mogelijkheden te compenseren. Deze opgave is met behulp van de nu geldende normen begroot op 40.000 m³. Dit komt voort uit het feit dat voor het huidige landelijke gebied een andere norm geldt dan voor het toekomstige stedelijke gebied. Wateroverlastsituaties worden binnen (een deel van) het landelijke gebied met een frequentie van eens in de 10 jaar toegestaan. Voor stedelijke gebieden zoals een bedrijventerrein geldt een lagere frequentie van eens in de 100 jaar. Als gevolg van de keuze voor deze locatie stelt het Waterschap dat de functieverandering van agrarisch gebied naar bedrijventerrein leidt tot het hanteren van andere normen ten aanzien van wateroverlast in het gebied als gevolg van hevige regenval. Daarvoor dient bergingsruimte gereserveerd te worden binnen het plangebied. Uitgaande van 40.000 m³ wordt voorgesteld om in het zuidelijke deel van het structuurplangebied hiervoor ruimte te reserveren in de vorm van gebieden waar verhoging van de grondwaterstand of periodieke inundatie plaats kan vinden (ten zuiden van de Nieuwe Erven). Verder kan er langs de oostrand van het bedrijventerrein extra ruimte voor retentie worden gereserveerd. Dit aspect zal nader moeten worden uitgewerkt, waarbij het Waterschap heeft aangegeven dat de initiatiefnemers van dit moment aan dienen te geven hoe deze integrale opgave in de verdere planuitwerkingen wordt geborgd (zie hoofdstuk 8).

De 40.000 m³ kan zelfs nog hoger uitkomen als gevolg van de keuze het bruto oppervlak bedrijventerrein in de stap van Ontwerp Structuurplan naar Vastgesteld Structuurplan naar het zuidwesten te vergroten. Voor het aspect water is dit een ongunstige planwijziging, mede door de aanwezigheid van kwel aldaar. In het plan is derhalve ruimte voor meer dan 40.000 m³ gereserveerd, bovenop het waterneu-

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

Aandacht voor alle afwegingsstappen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen

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

Ruimte voor de lokale wateropgaven

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

4.3.2 Uitwerking in Voorkeursmodel

Waterlopen

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

Robuuste randen

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

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

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

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

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

Berekening hoeveelheid water regionaal bedrijventerrein Heesch-west

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

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

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

Het totale bedrijventerrein is 114,7 ha groot. Hieronder volgen berekeningen voor een uitgifte van 65%, 70% en 75%. In het model is uitgegaan van 10% open water. Dit is 114.700 m².

65% uitgifte:
65% van 1.147.000 m² is 745.550 m² verharding.
745.550 m² * 0,043 m = 32.058,65 m³
Bij een GHG van 50 cm: 32.058,65 m³ / 0,50 m = 64.117,3 m².
Dit is **5,59%** van het bedrijventerrein.

Bij een GHG van 37,5 cm: 32.058,65 m³ / 0,375 m = 85.489,73 m² (7,45%)
Bij een GHG van 25 cm: 32.058,65 m³ / 0,25 m = 128.234,6 m². (11,18%)

70% uitgifte:
70% van 1.147.000 m² is 802.900 m² verharding.
802.900 m² * 0,043 m = 34.524,7 m³
Bij een GHG van 50 cm: 34.524,7 m³ / 0,50 m = 69.049,4
Dit is **6,02%** van het bedrijventerrein.

Bij een GHG van 37,5 cm: 34.524,7 m³ / 0,375 m = 92.065,87 m² (8,03%)
Bij een GHG van 25 cm: 34.524,7 m³ / 0,25 m = 138.098,8 m² (12,04%)

75% uitgifte:
75% van 1.147.000 m² is 860.250 m² verharding.
860.250 m² * 0,043 m = 36.990,75 m³
Bij een GHG van 50 cm: 36.990,75 m³ / 0,50 m = 73.981,5 m²
Dit is **6,45%** van het bedrijventerrein.

Bij een GHG van 37,5 cm: 36.990,75 m³ / 0,375 m = 98.640 m²(8,60%)
Bij een GHG van 25 cm: 36.990,75 m³ / 0,25 m = 147.963 m² (12,9%)

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

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

5. Gezamenlijke afspraken over de realisatie van de wateropgave

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

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

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

Colofon

Opdrachtgever(s):	Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost
Inhoudelijke bijdragen:	Ruimtelijk advies en eindredactie: BRO Financiële modelberekeningen: gemeente 's-Hertogenbosch Beantwoording inspraakreacties en zienswijzen: gemeenten Bernheze en Maasdonk
Titel rapport:	Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West
Rapporttype:	Structuurplan
Rapportnummer:	206X00035.028510_1_2
Datum:	februari 2006
Voorontwerp:	juni 2005
Ontwerp:	september 2005
Vaststelling:	
Separate bijlagen:	• Kaartenbijlage (juni 2005, rapportnummer 141X00283. 018755_1_4) • Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West (september 2005, rapportnummer 141X00283.018755_1_4) • Inspraak, vooroverleg en zienswijzen (februari 2006, rapportnummer 206X00035.)

Raad
van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 10

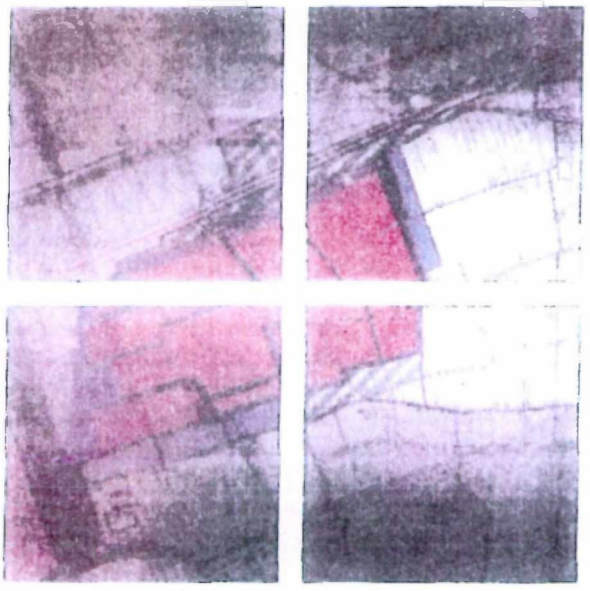
1931-2

Witteveen + Bos

water
infrastructuur
milieu
bouw

Gemeenten Bernheze, Maasdonk,
's Hertogenbosch en Oss

Regionaal bedrijventerrein Heesch-West
Startnotitie milieueffectrapportage



Witteveen+Bos
Van Twickelostraat 2
postbus 233
7400 AE Deventer
telefoon 0570 69 78 11
telefax 0570 69 73 44

Witteveen + Bos

water
infrastructuur
milieu
bouw

Gemeenten Bernheze, Maasdonk, 's Hertogenbosch en Oss

Regionaal bedrijventerrein Heesch-West
Startnotitie milieueffectrapportage

referentie	projectcode	status
HT295-1Adjc/006	HT295-1	definitief
projectleider	projectdirecteur	datum
ing. 5.1.2.e	drs. D.J.F. Bel	26 april 2007

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	ing. J.M. Faber	

Witteveen 5.1.2.e.
van Twickelostraat 2
postbus 233
7400 AE Deventer
telefoon 0570 69 79 11
telefax 0570 69 73 44

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd volgens ISO 9001 : 2000

© Witteveen+Bos
Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden vervielvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs b.v., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE blz.

1. INLEIDING 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Plangebied 1
1.3. Milieueffectrapportage 4
1.4. Watertoets 5
1.5. Leeswijzer 5

2. DOELSTELLING, UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 6
2.1. Aanleiding 6
2.2. Uitwerking 7
2.3. Doelstelling van het project 9

3. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN 10
3.1. Algemeen 10
3.2. De ligging en omvang van het bedrijventerrein 10
3.3. Het programma van het bedrijventerrein 11
3.3.1. Algemeen karakter 11
3.3.2. Programma 12
3.4. De inpassing van het bedrijventerrein 13
3.4.1. Landschappelijke context 13
3.4.2. Grenzen en robuuste randen 14
3.4.3. De Koksteeg 17
3.4.4. Architectonische beeldkwaliteit 17
3.5. De inrichting van het bedrijventerrein 18
3.5.1. Algemeen karakter 18
3.5.2. Wonen en milieuzonering 18
3.5.3. Natuur 19
3.5.4. Waterhuishouding 19
3.5.5. Archeologie en cultuurhistorie 21
3.6. Duurzaamheid en milieu 22
3.6.1. Algemeen 22
3.6.2. Ambities 22
3.7. De ontsluiting van het bedrijventerrein 25
3.7.1. Externe ontsluiting 25
3.7.2. Ontsluiting van bedrijfskavels 26
3.7.3. Parkeren 26
3.7.4. Langzaam verkeer 27
3.7.5. Openbaar vervoer 27
3.8. De fasering van het bedrijventerrein 27

4. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN 28
4.1. De voorgenomen activiteit 28
4.2. Alternatieven 28
4.2.1. Referentiealternatief 28
4.2.2. Studiealternatieven, algemeen 28
4.2.3. Milieuzonering 29
4.2.4. Externe ontsluiting 31
4.2.5. Wateropgave 34
4.2.6. Duurzaamheidsaspecten 34
4.2.7. Meest milieuvriendelijk alternatief 38
4.2.8. Voorkeursalternatief 39

5. OMGEVINGSANALYSE EN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN 40
5.1. Ondergrond 40
5.1.1. Aardkundige aspecten 40
5.1.2. Grondwater 41
5.1.3. Landschap 42
5.1.4. Archeologie 42
5.2. Netwerken 43
5.2.1. Verkeer 43
5.2.2. Natuur 44
5.2.3. Oppervlaktewater 46
5.2.4. Energie 47
5.2.5. Radar 47
5.3. Occupatie 48
5.3.1. Wonen 48
5.3.2. Agrarisch gebruik 48
5.3.3. Bedrijvigheid 49
5.3.4. Recreatie 50
5.3.5. Cultuurhistorie 50
5.3.6. Riolering 51
5.3.7. Externe veiligheid 52
5.3.8. Geluid 52
5.3.9. Luchtkwaliteit 53
5.3.10. Geur 53
5.4. Beoordelingskader 53

6. BESLUITVORMING EN PROCEDURES 56
6.1. Besluitvorming 56
6.2. M.e.r.-procedure 56

7. LITERATUUR 59

laatste bladzijde 59

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeenten Oss, Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch hebben het voornemen samen een nieuw regionaal bedrijventerrein 'Heesch-West' te realiseren met een omvang van circa 125 ha bruto. Het bedrijventerrein zal zorgen voor een stimulans in de regionale werkgelegenheid en een vergroting van het regionale bedrijfsterreinoppervlak, bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 3 en 4.

In het Streekplan [Provincie Noord-Brabant, 2002] en het Uitwerkingsplan Waalboss [Provincie Noord Brabant, 2004] is het gebied ten westen van Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein. In 2006 hebben de gemeenten Maasdonk en Bernheze richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, in de vorm van een Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West [gemeenten Maasdonk en Bernheze, 2006].

Omdat het bedrijventerreen een 'kader kan vormen voor m.e.r.-plichtige activiteiten', hebben de gemeenten voor de vaststelling van het Structuurplan een Strategische Milieubeoordeling (SMB) Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West opgesteld. Vanwege de omvang van het bedrijventerrein is het wettelijk ook verplicht om voor de vaststelling van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat (onder meer) de plaats van het bedrijventerrein bepaalt, de m.e.r.-procedure te volgen. Deze m.e.r.-procedure borduurt voort op SMB. Het opstellen van een 'startnotitie m.e.r.' is de eerste stap in de m.e.r.-procedure. Ook deze startnotitie is in hoge mate gebaseerd op de bevindingen uit de SMB.

1.2. Plangebied

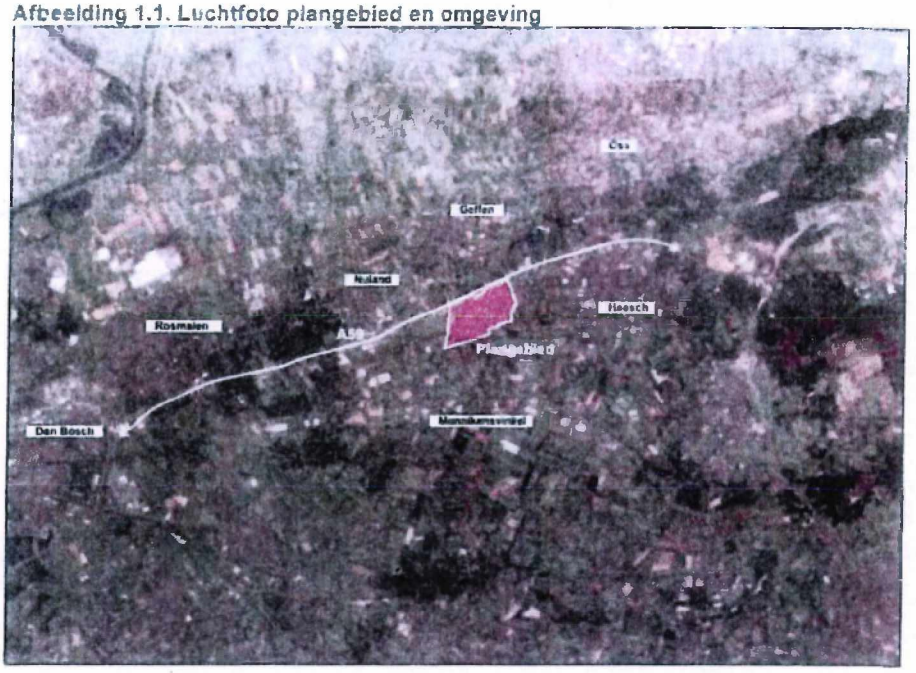
Het beoogde bedrijventerrein ligt in het buitengebied van de gemeenten Bernheze en Maasdonk (zie afbeelding 1.1 t/m 1.4), ten zuiden van de rijksweg A59. Het gebied wordt globaal begrensd door de Bosschebaan aan de noordzijde, de Weerscheut aan de westzijde en de Ruitersdam/Zoggelsestraat aan de zuidzijde. Bij de kruising met de Holkampstraat loopt de zuidgrens circa 130 m naar het noorden, daarna weer naar het oosten tot aan de watergang aldaar en vandaar weer naar het noorden tot aan de Bosschebaan. Het gebied tussen deze grenzen heeft een omvang van circa 148 ha. In de planontwikkeling wordt ook meegenomen het gebied tussen de Bosschebaan en de A59 (circa 8 ha).

Ten noorden van de A59 ligt nog een gebied (ruim 9 ha), dat in het plan moet worden opgenomen indien wordt gekozen voor de zogenoemde 'directe aansluiting' van het bedrijventerrein op de A59. Indien de keuze valt op de zogenoemde 'parallelle aansluiting', is dat niet nodig. De keuze is momenteel nog niet gemaakt. De exacte begrenzing van het bedrijventerrein ligt derhalve nog niet vast.

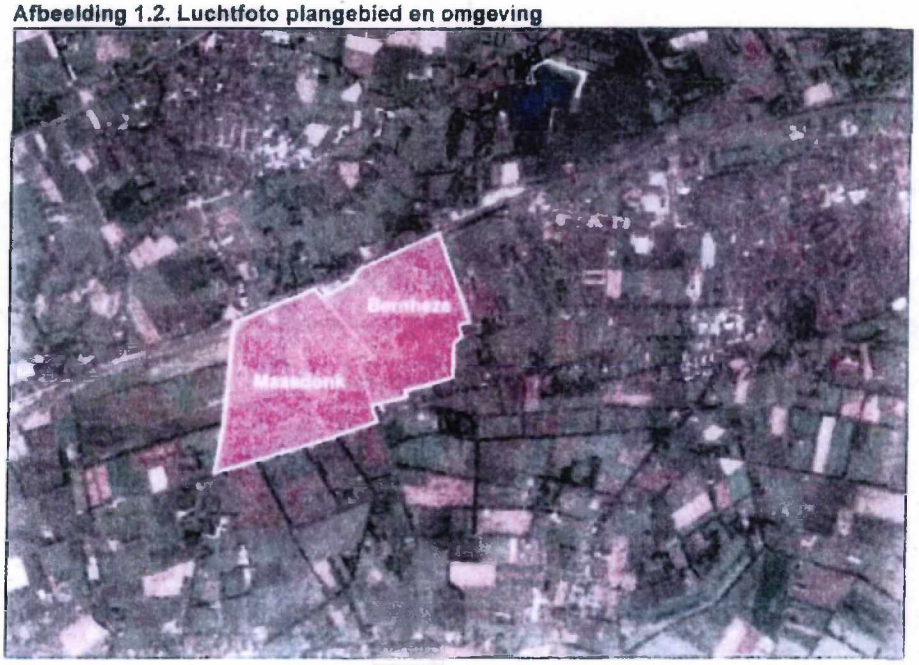
Het gebied heeft een agrarisch karakter, met bijbehorende woonfuncties en lokale infrastructuur. De buurtschappen Zoggel en Achterste Groes liggen ten oosten van het beoogde bedrijventerrein. De lokale wegenstructuur bestaat grotendeels uit de Bosschebaan, de Weerscheut, De Koksteeg, de Zoggelse Straat en de Raktstraat. De genoemde wegen omringen het beoogde bedrijventerrein, behalve de Koksteeg, die het doorkruist. De Koksteeg is een lokale weg met bebouwing (waaronder twee beeldbepalende elementen) en functioneert onder meer als een doorgaande en recreatieve fietsroute van Geffen naar het zuiden.

Binnen het beoogde bedrijventerrein vormen de Rijtsche Loop en Kleine Wetering de belangrijkste waterlopen; ze stromen naar het (zuid)westen. Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de Vinkelsche Loop. Verder liggen er nog enkele schouwsloten. De aanwezige opgaande beplanting (bomenrijen en bossages) liggen veelal langs de waterlopen en schouwsloten. Een deel van het plangebied is in het Waterbeheersplan [Waterschap Aa en Maas, 2000] aangewezen als 'zoekgebied voor de noodopvang voor pieken' in de wateraanvoer. Het gebied ten westen van de Koksteeg is in het Uitwerkingsplan Waalboss [Provincie Noord Brabant, 2004] aangeduid als 'landschapsecologische zone' en in het Reconstructieplan Maas en Meierij als 'landschapsontwikkelingszone/landschapsecologische zone'.

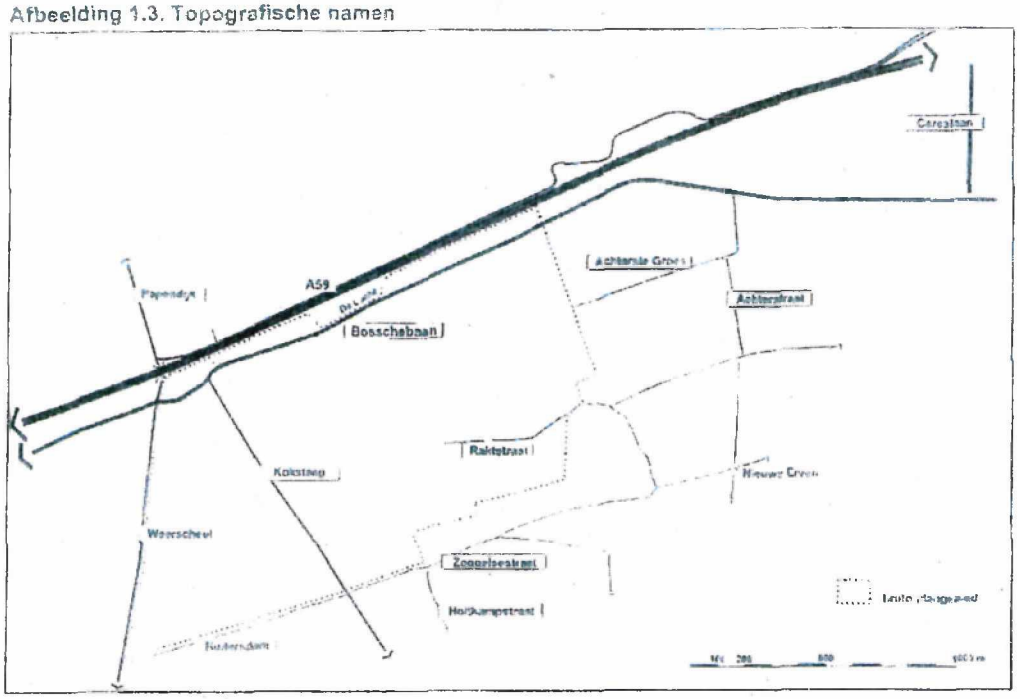
Afbeelding 1.1. Luchtfoto plangebied en omgeving



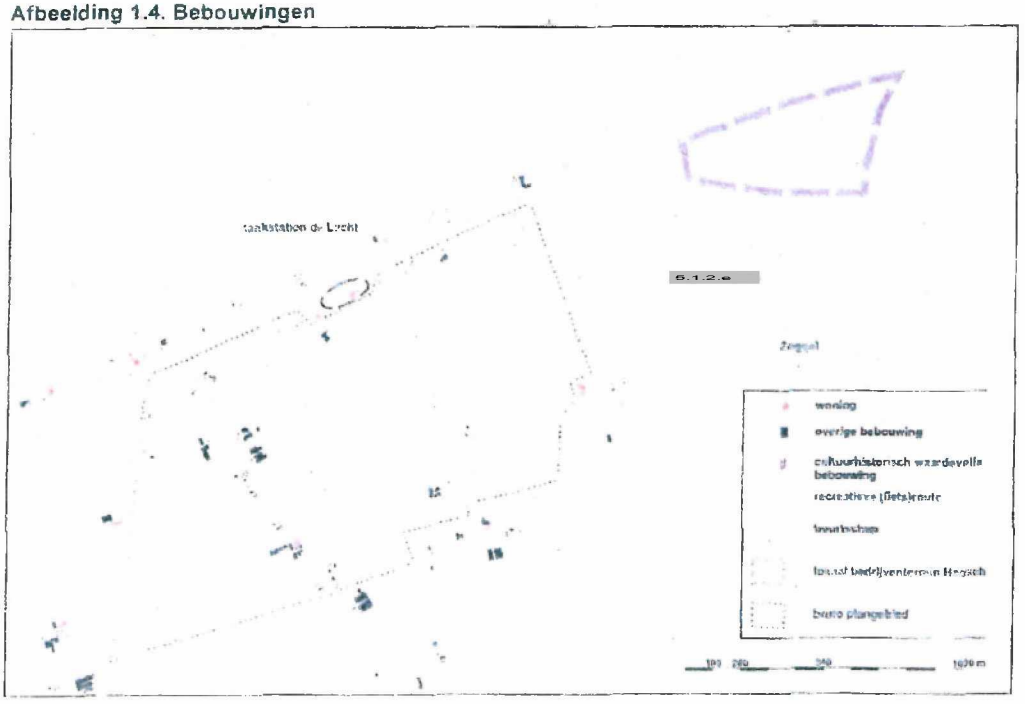
Afbeelding 1.2. Luchtfoto plangebied en omgeving



Afbeelding 1.3. Topografische namen



Afbeelding 1.4. Bebouwingen



1.3. Milieueffectrapportage

De wettelijke m.e.r.-regeling[1] heeft als hoofddoel het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met een mogelijk belangrijke invloed op het milieu. Via het doorlopen van de m.e.r.-procedure worden de besluitvormers èn andere betrokkenen (onder meer de insprekers) op zorgvuldige wijze voorzien van objectieve informatie over de gevolgen voor het milieu. Daarbij gaat het zowel om de gevolgen van de voorgenomen activiteit als om de gevolgen van reële alternatieven.

m.e.r.-plichtig besluit

Een milieueffectrapportage staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over de betreffende activiteit. Daarom is milieueffectrapportage steeds gekoppeld aan een overheidsbesluit en aan de procedure die daarvoor moet worden doorlopen. In dit geval moeten er twee overheidsbesluiten worden genomen. De gemeenten Bernheze en Maasdonk moeten namelijk beiden een bestemmingsplan vaststellen, bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat de exacte plaats en de inrichting op hoofdlijnen van het bedrijventerrein bepaalt.

De locatie van het beoogde bedrijventerrein ligt grotendeels vast. Het MER wordt dan ook een zogenoemd inrichtings-MER, gericht op de het verkrijgen van informatie voor de vaststelling van de exacte begrenzing van het bedrijventerrein en de hoofdlijnen van de inrichting.

initiatiefnemer en bevoegd gezag

Initiatiefnemer is de Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss-Oost, waarin de bestuurlijke portefeuillehouders van de vier gemeenten (Bernheze, Maasdonk, Oss en 's-Hertogenbosch) zijn vertegenwoordigd. De gemeenten Maasdonk en Bernheze zijn bevoegd gezag.

startnotitie

De eerste stap in de m.e.r.-procedure is het opstellen en publiceren van een startnotitie. Een startnotitie heeft drie functies:

- een startnotitie markeert de formele start van de procedure;
- een startnotitie verstrekt informatie op hoofdlijnen over het 'wat', 'waar' en 'waarom' van de plannen van de initiatiefnemer. Dit inzicht is nodig om de wettelijke adviseurs (onder meer de Commissie voor de m.e.r.) in staat te stellen een goed advies te geven voor de richtlijnen voor het MER. Deze richtlijnen bepalen wat wel en wat niet in het MER moet worden onderzocht;
- een startnotitie heeft een sturende werking op de diepgang en reikwijdte van de in het MER te onderzoeken aspecten (scope), onder meer in de vorm van een passend beoordelingskader.

inspraak

Een belangrijk onderdeel van de m.e.r.-procedure is de inspraakmogelijkheid voor individuele burgers en groepen. Na publicatie van deze Startnotitie kan er gedurende ten minste zes weken op worden ingesproken. In deze inspraakperiode ligt de Startnotitie ter inzage en kan eenieder zijn wensen voor de inhoud van het MER kenbaar maken. Zo kan men bijvoorbeeld zijn mening geven over de alternatieven, die zouden moeten worden onderzocht en de milieuaspecten, waarmee rekening zou moeten worden gehouden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van deze inspraakmogelijkheid om aan te geven of men het met het voornemen eens of oneens is. Dat kan men doen in de bezwaar- en beroepsprocedures van het bestemmingsplan. De inspraakreacties worden door het bevoegd gezag meegenomen bij het bepalen van de richtlijnen voor (de inhoud van) het MER.

Men kan reageren op deze startnotitie en de reactie sturen naar respectievelijk de gemeente Bernheze en de gemeente Maasdonk, die in de m.e.r.-procedure beiden bevoegd gezag zijn. De adressen zijn als volgt.

---

[1] Overeenkomstig gebruikelijk wordt de procedure van milieueffectrapportage in deze startnotitie afgekort tot 'm.e.r.' en het uiteindelijke resultaat van de studie, het milieueffectrapport, tot 'MER'.

Reacties met betrekking tot de gemeente Bernheze:

Gemeente Bernheze
Bezoekadres: De Misse 6
Postbus 19
5384 ZG HEESCH
Telefoonnummer: 5.1.2.e

Reacties met betrekking tot de gemeente Maasdonk.

Gemeente Maasdonk
Bezoekadres: 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
Telefoonnummer: 5.1.2.e

1.4. Watertoets

Op alle ruimtelijke plannen dient een zogenoemde 'watertoets' te worden uitgevoerd. Deze is verplicht geworden met de ondertekening van de startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw op 14 februari 2001 door het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van Waterschappen. In de watertoets wordt beoordeeld of de beoogde locatie geschikt is voor de geplande ontwikkelingen. De watertoets wordt toegepast op besluiten met ruimtelijke consequenties zoals bestemmingsplannen voor woningbouw. De watertoets resulteert uiteindelijk in de waterparagraaf die als onderdeel van een plan of besluit wordt toegevoegd. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van wateraspecten.

De watertoets staat formeel los van de m.e.r.-procedure, maar er is duidelijk een relatie tussen beide processen. Aandachtspunten die door de waterbeheerders bij de watertoets worden genoemd, zijn van belang bij het ontwikkelen van alternatieven en de beoordeling daarvan. Tussen m.e.r. en watertoets is afstemming dan ook zeer gewenst. Daarom worden zowel het waterschap Aa en Maas als de provincie Noord-Brabant als beheerder van respectievelijk het oppervlaktewater en het grondwater nauw bij de m.e.r.-procedure betrokken. Beide instanties maken deel uit van de betrokken projectgroep.

1.5. Leeswijzer

Na deze inleiding behandelt hoofdstuk 2 de doelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden. In dat hoofdstuk wordt aangegeven waarom het noodzakelijk is het bedrijventerrein Heesch-West te ontwikkelen.

Hoofdstuk 3 gaat in op de randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan het (bestemmings)plan moet voldoen. Tevens worden de relevante beleidskaders genoemd, waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.

In hoofdstuk 4 komen de voorgenomen activiteit (de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch-West) en de alternatieven aan de orde.

In hoofdstuk 5 wordt een omgevingsanalyse gepresenteerd en wordt aangegeven binnen welke milieuthema's de milieugevolgen in het MER zullen worden bestudeerd.

Hoofdstuk 6, ten slotte, behandelt de verschillende procedures waarvan het voornemen deel uitmaakt (onder andere m.e.r.-procedure en de bestemmingsplanprocedure).

Hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de gebruikte literatuur.

2. DOELSTELLING, UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

2.1. Aanleiding

De aanleiding voor het bedrijventerrein wordt bepaald door de behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen in deze regio. Die behoefte is eerder onderzocht in een aantal documenten:

- Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen [5.1.2.e Compagnons, december 2001].
- Programma Werken [Stedelijke Regio Waalboss, 2002].
- Uitwerkingsplan Waalboss [Provincie Noord Brabant, december 2004].

Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen

Behalve dat het bedrijventerrein voorziet in ruimte voor nieuwe bedrijven, voorziet het ook in ruimte voor bedrijfsverplaatsingen. Specifiek in de gemeente Maasdonk heeft in 2001 een onderzoek plaatsgevonden [5.1.2.e , 2001] naar de behoefte aan bedrijventerreinen. Er bleek behoefte te bestaan aan circa 13,5 hectare bedrijventerrein, voor nieuwvestigingen, uitbreidingen en noodzakelijke verplaatsingen vanwege de omvang, locatie of milieubelasting. Bedrijven afkomstig uit de gemeente Maasdonk hadden behoefte aan kleinschalige kavels, of waren ondanks de categorie 2 indicatie te groot voor de locaties in de betreffende kernen waar ze nu gevestigd zijn (zie bedrijfsterreinbehoefte raming van het ETIN).

Programma Werken

Volgens het Programma Werken [Stedelijke Regio Waalboss, 2002] is de werkgelegenheid in de regio gebaat bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor reeds gevestigde bedrijven en bij een goed vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven. De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zal in dit kader de werkgelegenheid op peil houden en mogelijk stimuleren.

In de gemeenten uit van de oostflank van de regio Waalboss bevindt zich momenteel 12,6 % van het aantal bedrijven uit de regio en 12,9 % van het aantal arbeidsplaatsen. Qua bedrijventerrein ligt in dezelfde gemeenten 'slechts' 9,2 % van het areaal bedrijventerrein van de provincie Noord-Brabant. Hierbij is de harde voorraad bedrijventerrein en de voorraad direct uitgeefbare terreinen relatief wel groot. Tussen de gemeentes zijn wel duidelijke verschillen aanwezig. Bernheze en Maasdonk hebben relatief veel werkgelegenheid in de landbouw, bouw en handel/horeca welke vooral bestaan uit kleinere bedrijven in kernen, buitengebied of op lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen. In 's-Hertogenbosch en Oss bevinden zich vooral grootschalige bedrijven onder meer in de vorm van industrie, commerciële (en niet-commerciële) dienstverlening, logistiek en gemengde bedrijven.

Uitwerkingsplan Waalboss

Volgens het Uitwerkingsplan Waalboss [Provincie Noord-Brabant, 2004] is voor de stedelijke regio Waalboss extra bedrijfsterrein nodig. In het uitwerkingsplan is dit uitgewerkt tot een totale planningsopgave van 75 ha tot 2015 en 250 ha tot 2020. Inclusief reserveringen wordt 290 ha tot 2015 genoemd en 540 ha tot 2020. Bestemmingsplannen die ook de periode na 2015 betreffen, zullen ook een deel van de behoefte voor de periode 2015-2020 moeten accommoderen.

In het Uitwerkingsplan Waalboss hebben Gedeputeerde Staten (GS) er voor gekozen expliciet een doelstelling op te nemen ten aanzien van zuinig ruimtegebruik. Dit is in eerste instantie vertaald in minder bedrijventerrein. In de getallen is begrepen een regionale ambitie voor ruimtebesparing van 30 %. Deze wordt voor 15 % bepaald door nieuwe terreinen intensiever te benutten. De overige besparing moet worden bereikt in de herstructurering van bestaande terreinen en inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

Over de realisering van de ambities heeft vóór vaststelling van het Uitwerkingsplan bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Het resultaat daarvan was dat de locatie Heesch-West voor de ontwikkeling van circa 125 ha bruto bedrijventerrein is aangewezen en dat de andere drie locaties (uitbreiding Geer Noord met 25 ha bruto, uitbreiding Vorstengrafdonk met 10 ha bruto en de ontwikkeling 5.1.2.e -

malen) als reservering zijn opgenomen voor na 2015. De realisering daarvan is daarbij afhankelijk gesteld van de voortgang van toepassing zuinig ruimtegebruik en van de ontwikkeling van de bedrijventerreinbehoefte. Dit resultaat is vóór vaststelling in het uitwerkingsplan verwerkt.

Het regionale bedrijventerrein Heesch-West voorziet, met haar 125 hectare bruto, de oostflank van Waalboss voor de komende periode van ruimte voor bedrijvigheid en is binnen de oostflank van Waalboss derhalve de enige locatie voor een grootschalig bedrijventerrein. In de oostflank van de regio Waalboss, waarin de gemeenten Oss, Bernheze en Maasdonk liggen, ligt bij de planontwikkeling de nadruk op de segmenten 'logistiek' en 'gemengd' met de nadruk op industrie (farmacie, medische technologie, voeding- en genotmiddelen). Mede dankzij haar ligging en de relatief grote kavels is het bedrijventerrein met name geschikt voor bedrijven uit de milieucategorie 3 en 4.

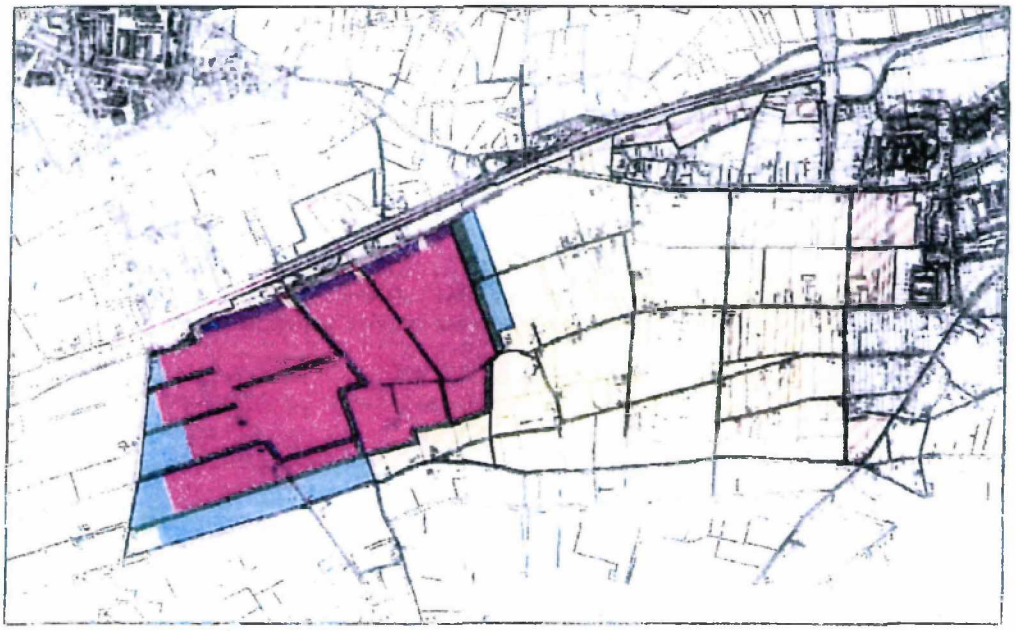
2.2. Uitwerking

De aanleidingen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-West zijn uitgewerkt in:

- Structuurplan Heesch-West (2006).
- Strategische Milieubeoordeling (SMB) Heesch-West (2006).
- notitie Uitwerking behoefte bedrijventerrein Heesch-West (2007).
- bedrijfsterreinbehoefte raming van het ETIN (2006).

Structuurplan Heesch-West

In 2006 hebben de gemeenten Maasdonk en Bernheze, in de vorm van een Structuurplan [gemeenten Maasdonk en Bernheze, 2006], richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied (afbeelding 2.1.). Voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein hebben de vier gemeenten onder andere een intentieovereenkomst gesloten en een voorkeursrecht gevestigd. Tevens is intussen gestart met het verwerven van de gronden.



Afbeelding 2.1. 5.1.2.e Heesch-West

Het Structuurplan is op 1 maart 2006 vastgesteld door zowel de gemeenteraad van Bernheze als Maasdonk. Belangrijk daarin was de keuze voor de ligging van het regionale bedrijventerrein binnen het zoekgebied. De gemeenteraad van Bernheze had eerder, in de StructuurvisiePlus Bernheze (2003), bepaald dat door de aanleg van een bedrijventerrein het groene imago van de gemeente geen geweld zou mogen worden aangedaan en dat de omvang van het terrein in redelijke verhouding zou moeten staan tot de omvang van de kern Heesch. Het maximum van het bedrijventerrein werd in dat kader bepaald op 60 hectare. De grenzen van het model zijn in het Structuurplan aangegeven en zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan nader worden vormgegeven.

Het Structuurplan gaat er wat betreft de doelgroepen ervan uit, dat Heesch West deels wordt ontwikkeld als logistiek terrein (circa 1/3) en deels als gemengd terrein (circa 2/3). Op het gemengde gedeelte moet ook ruimte worden geboden aan bedrijven uit de de gemeenten Bernheze en Maasdonk die vanwege hun aard en schaal in de kern geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben of uit de woonomgeving moeten worden geplaatst.

Strategische Milieubeoordeling (SMB) en toetsing door de Commissie voor de m.e.r.
Voor de besluitvorming over het Structuurplan is tevens een Strategische Milieu Beoordeling (SMB) [BRO, 2005] uitgevoerd, om inzichtelijk te maken wat globaal de milieueffecten zijn van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Een belangrijk onderdeel van dat SMB was een modellenstudie met drie (hoofd)modellen, Model Nul, Model Noord en Model Mid-West, met daarbinnen nog enkele varianten. Het zoekgebied waarin ruimte voor circa 125 ha bedrijventerrein moest worden gevonden, had een omvang van circa 380 ha. De modellen zijn beoordeeld aan de hand van de thema's aardkundige aspecten, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, verkeer, bedrijvigheid, landbouw, wonen, recreatie en milieuaspecten. Model Mid-West A kwam als meest gunstig model uit de bus. Dat model vormde dan ook de basis voor verdere uitwerking in het Structuurplan.

De SMB is ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage, die adviseerde [Commissie m.e.r., september 2005] in het MER voor het bestemmingsplan in te gaan op:

met betrekking tot het programma
- op de mogelijkheden om – rekening houdend met de bandbreedte in het programma – met een gerichte fasering de bestaande en potentiële waarden zo goed mogelijk te behouden dan te ontwikkelen;
- op de maatregelen die getroffen worden om een 'af-karakter' te waarborgen van iedere fase in de ontwikkeling.

met betrekking tot de locatie
- op de verkeersprognoses voor 2015 of 2020 (i.c. bij een volledige vulling van het terrein), daarbij de verkeerseffecten van het bedrijventerrein te verdiscinteren en op basis daarvan op de kaart de geluidscontouren en de contouren dan wel maatgevende belastingen voor de luchtkwaliteit te presenteren;
- op de consequenties van de extra verkeersbewegingen tijdens het maatgevend (spits)uur op de doorstroming op de A59, op de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en op wegen in het invloedsgebied.

met betrekking tot de afweging van de modellen
- op basis van de watersysteembenadering in te gaan op de verschillende wijzen waarop de wateropgave (eigen én regionaal) gecombineerd kunnen worden met de rode functie en de ontwikkeling van ecologische/landschappelijke waarden (robuuste randen en groenstructuren en watergangen die van belang zijn voor behoud van de vispopulatie).

In deze Startnotitie wordt veel informatie gebruikt, die afkomstig is uit de SMB.

notitie Uitwerking behoefte bedrijventerrein Heesch-West (RBOI)
In het kader van het bestemmingsplan voor Heesch-West en deze milieueffectrapportage is in een afzonderlijke notitie *[RBOI, maart 2007] de bedrijfsterreinbehoefte gericht op Heesch West nog eens tegen* het licht gehouden. Dit naar aanleiding van een nieuwe bedrijfsterreinbehoefte raming van het ETIN. De conclusie is dat dit terrein overwegend nodig is voor de bedrijfsterreinbehoefte uit de oostflank van de regio Waalboss, en daarnaast voor een deel moet worden ingezet om de nijverheid en logistiek (inclusief groothandel) vanuit het centrum van de regio (gemeenten 's-Hertogenbosch en Vught) te accommoderen. Vertaald naar doelgroepen zal het ruimtegebruik op dit terrein voor ongeveer 25 % bestaan uit lokale bedrijvigheid uit de gemeenten Bernheze en Maasdonk (waarbij bijna de helft van die ruimte bestemd is voor lokale recycle bedrijven), voor 25 % uit nijverheid en voor 45 % uit logistiek.

2.3. Doelstelling van het project

Op grond van het voorgaande is de navolgende doelstelling voor het project afgeleid:
De doelstelling van het project is het planologisch faciliteren van de transformatie van het betrokken gebied naar een regionaal bedrijventerrein 'Heesch-West', globaal gelegen ten zuiden van de Rijksweg A59 nabij verzorgingsplaats De Lucht, met een bruto oppervlak van circa 125 hectare, voor nieuwe bedrijven van milieucategorie 3 en 4 alsmede voor bedrijven die vanwege hun aard en schaal uit de woonomgeving moeten worden geplaatst.

3. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemeen

In het voortraject voor de ontwikkeling van de plannen zijn verschillende documenten opgesteld die randvoorwaarden en uitgangspunten geven voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch-West. Ze zijn opgesteld door de betrokken gemeenten, maar ook door andere instanties, zoals waterschap, rijkswaterstaat en provincie. Randvoorwaarden zijn harde eisen, waaraan alle plannen moeten voldoen. Uitgangspunten zijn minder hard. Zij geven de huidige voorkeur aan van de initiatiefnemer, maar laten ruimte voor gemotiveerde afwijkingen. Die moeten dan wel zijn gericht op een verbetering van het plan ten opzichte van het oorspronkelijke uitgangspunt.

Voor dit plan zijn de belangrijkste (in volgorde van verschijnen):

- Waterbeheersplan [Waterschap de Aa, 2000]
- Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen, Pouderoyen Compagnons, december 2001.
- Streekplan Noord-Brabant. Brabant in balans [Provincie Noord-Brabant, februari 2002].
- Programma Werken [Stedelijke Regio Waalboss, november 2002].
- Beleidsnota Uitgangspunten Watertoets [Waterschap Aa en Maas, december 2004].
- Uitwerkingsplan Waalboss [Provincie Noord-Brabant, december 2004].
- Structuurplan Regionaal bedrijventerrein Heesch-West [Gemeente Maasdonk, gemeente Bernheze februari 2006], met onderliggend Milieurapport Strategische Milieubeoordeling (SMB) Regionaal *Bedrijventerrein Heesch-West [BRO, september 2005] en de Beoordeling Milieurapport Strategi*sche Milieubeoordeling (SMB) Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West [Commissie m.e.r., september 2005].
- Modelberekeningen bedrijventerrein Heesch-West. Bureau GoudappelCoffeng, december 2006.

In de navolgende paragrafen worden de randvoorwaarden en uitgangspunten gepresenteerd, zoals die aan dit beleidskader zijn ontleend. Deze gaan over:

- ligging en omvang;
- programma;
- inpassing;
- inrichting;
- duurzaamheid en milieu;
- ontsluiting;
- fasering.

3.2. De ligging en omvang van het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein ligt in het buitengebied van de gemeenten Maasdonk en Bernheze, ten oosten van het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch, ten westen van het stedelijk gebied van Oss en Heesch en ten zuiden van de A59. De oppervlakte van het te realiseren bedrijventerrein zal circa 125 ha bedragen waarbij aan de west, zuid en oostzijde 'robuuste' groen-blauwe overgangszones moeten komen. Aan de noordzijde, tussen de A59 en de Bosschebaan is de ontwikkeling van een 'facilityzone' voorzien. Afhankelijk van de keuze voor de uiteindelijke externe verkeersontsluiting, zullen ook gronden ten noorden van de A59 aan het bedrijventerrein worden toegevoegd of zal de Bosschebaan tussen de aansluitingen Nuland en Heesch bij het ontwikkeling worden betrokken.

De begrenzing van het bruto bedrijventerrein is gebaseerd op de kaart bij het Structuurplan Heesch-West van de gemeenten Bernheze en Maasdonk (afbeelding 2.1.). Dat bruto bedrijventerrein wordt globaal begrensd door de Bosschebaan aan de noordzijde, de Weerscheut aan de westzijde en de Ruitersdam/Zoggelsestraat aan de zuidzijde. Bij de kruising met de Holkampstraat loopt de grens circa 130 m naar het noorden, daarna weer naar het oosten tot aan de watergang aldaar en vervolgens weer naar het noorden tot aan de rijksweg A59. Deze grenzen zijn als 'hard' aangemerkt.

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

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

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

randvoorwaarden

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

uitgangspunten

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

3.3. Het programma van het bedrijventerrein

3.3.1. Algemeen karakter

Het regionale bedrijventerrein wordt ontwikkeld als een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig, compact en efficiënt ingericht bedrijventerrein. Het terrein omvat het bedrijventerrein zelf inclusief landschappelijke inpassing en robuuste groene randzones en de landschappelijke inrichting van de noordelijke zone langs de A59. Afhankelijk van de keuze voor de uiteindelijke externe verkeersontsluiting zullen ook gronden ten noorden van de A59 deel gaan uitmaken van het plangebied of zal de Bosschebaan tussen de aansluitingen Nuland en Heesch bij het terrein worden betrokken.

duurzaam

Het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid van het bedrijventerrein met betrekking tot de waterstrategie, duurzaam bouwen, intensief en meervoudig grondgebruik en het gebruik van landschappelijke beplantingen wordt, voor zover dit ruimtelijke en planologische gevolgen heeft, in de volgende paragrafen aan de orde gesteld. Belangrijk bij de ambitie van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik is om het traditioneel denken in 'uitgeefbare vierkante meters' grotendeels te verlaten en het denken in 'bouwbare volumes' te introduceren. Juist hiermee kan ruimtewinst en duurzaam ruimtegebruik worden bevorderd. Duurzaamheid is ook van belang op het gebied van energiegebruik en -opwekking. De realisatie van een WKK-biomassacentrale op het terrein Heesch-West wordt onderzocht.

kwalitatief hoogwaardig

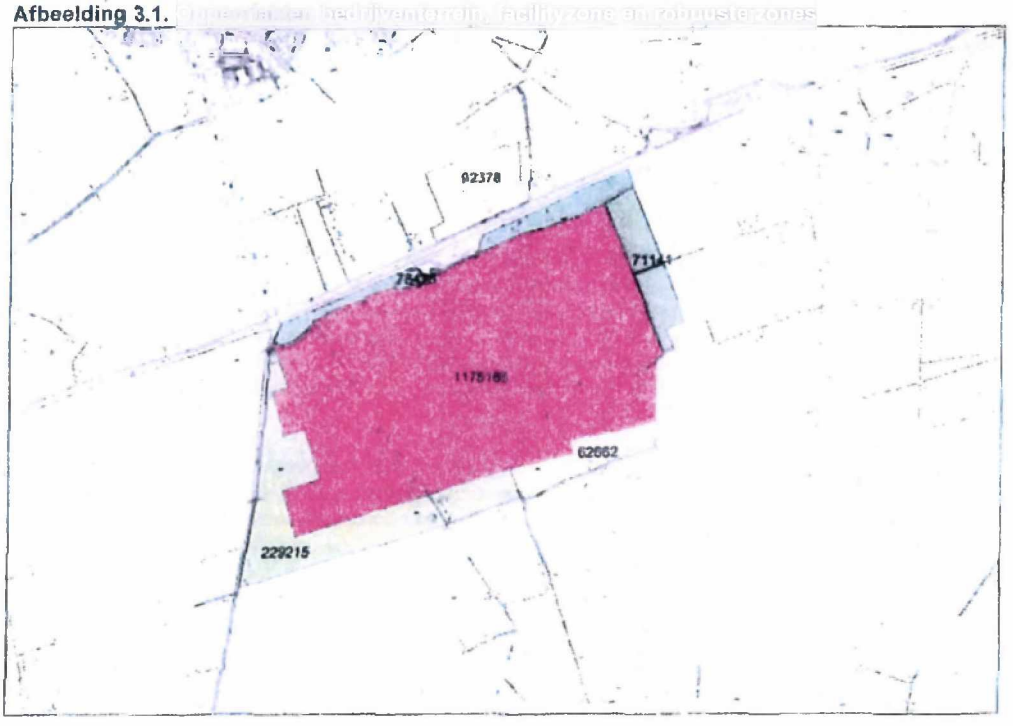
Het hoogwaardige karakter dient tot uitdrukking te komen in een dusdanige keuze voor de dimensionering en inrichting van de openbare ruimte dat sprake is van een duidelijke representatiezone aan de zichtzijde van het bedrijventerrein, vanaf de hoofdentree tot een centraal punt op het bedrijventerrein.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

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

3.3.2. Programma

Het programma voor Heesch–West heeft betrekking op het regionale bedrijventerrein zelf dat binnen het ontwikkelingsgebied circa 117,5 ha groot is. De zone tussen de A59 en de Bosschebaan heeft een oppervlakte van circa 7,9 ha en is in het Structuurplan aangewezen als facilityzone. In samenhang met de functie van het gebied ter ondersteuning van de zichtlocatie van het bedrijventerrein langs de A59. De robuuste randen om het bedrijventerrein heen beslaan in totaal 36,3 ha. Hiervan ligt 19,1 ha in het gebiedsdeel tussen de Weerscheut en de Koksteeg. De toekomstige inrichting en functie van dit gebiedsdeel zal in samenhang met de landschapsecologische zone ten westen van de Weerscheut worden ontwikkeld. Ten oosten en ten zuiden van het bedrijventerrein zijn –oostelijk van de Koksteeg twee percelen met een oppervlakte van in totaal 13,3 ha aangewezen ten behoeve van de aanleg van een robuuste zone. Ten noorden van de A59 zijn gronden aangekocht om een eventuele directe aansluiting naar het bedrijventerrein mogelijk te maken.

Afbeelding 3.1.



Er wordt gestreefd naar optimalisatie van het grondgebruik in het gebied. Dit betekent dat efficiënt grondgebruik op de bedrijfskavels moet plaatsvinden en dat er een uitgifteprotocol voor nieuwe bedrijfsvestigingen zal worden toegepast, waarmee wordt voorkomen dat grote gedeelten braak komen te liggen door bedrijven aan te kopen gronden als 'strategische reserve'. Ruimtelijke clustering van be-

drijfskavels die een (vrijwel) gelijke omvang hebben en de uitwisseling van onbebouwde bedrijfsgronden ten behoeve van collectief gebruik (bijvoorbeeld manoeuvreerruimte en parkeerruimte) zijn ruimtelijke middelen die zullen worden aangewend omdat zij kunnen bijdragen aan zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Tabel 3.1. Resultaten behoefteramingen

kavelgrootte	aandeel netto ruimtebeslag
1 000-5 000 m²	20 %
5 001-10 000 m²	42 %
> 10 000	38 %
	100 %

randvoorwaarde

- in aansluiting op de behoefteramingen worden binnen het uitgeefbare deel van het bedrijventerrein een kavelgrootteverdeling aangehouden, zo goed mogelijk in overeenstemming met de behoefteraming.

3.4. De inpassing van het bedrijventerrein

De inpassing van het bedrijventerrein hangt nauw samen met de wijze waarop de randen aansluiten op de omgeving. Daarnaast zijn er enkele delen die nadere aandacht verdienen vanwege hun omvang, aard en functioneren. De landschappelijke context rond het bedrijventerrein is dan ook van groot belang

3.4.1. Landschappelijke context

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

het gebied ten oosten van het bedrijventerrein

Aan de oostzijde van het regionale bedrijventerrein geeft het Structuurplan direct ten zuiden van de Bosschebaan een groen-blauwe zone aan.

het gebied ten westen van het bedrijventerrein / de 'driehoek'

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' is het gebied ten westen van het plangebied aangeduid als Agrarische hoofdstructuur (AHS)-landschap. Dit omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden.

Verder is in het streekplan ongeveer ter plaatse van deze westgrens met een pijl een 'landschapsecologische zone' aangegeven. De zone vormt een ruimtelijke buffer voor verstedelijking en benadrukt de unieke opeenvolging van het rivierenlandschap in het noorden, naar de dekzandlandschappen en broekontginningen in het zuiden. In het uitwerkingsplan Waalboss is dit gebied nader begrensd en heeft het, met inbegrip van het gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg, de aanduiding 'landschapsontwikkeling' gekregen. Een deel van dit (laaggelegen) gebied is ook aangewezen als waterpotentiegebied'. Gezien deze ecologische en hydrologische potentie in dit gebied stelt de provincie in de streekplanuitwerking voor de regio Waalboss dat het inzetten van 'de driehoek' voor het bedrijventerrein Heesch-West goed moet worden onderbouwd.

Daarnaast is het westelijke deel van het plangebied in het Waterbeheersplan van het Waterschap Aa en Maas aangeduid als 'zoekgebied voor regionale waterberging'. Dat is een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is uit de grote rivieren, tijdelijk kan worden vastgehouden. De zoekgebieden liggen van nature laag en blijven door intensieve ontwatering, afwatering of bemaling kunstmatig droog. Er wordt in de regionale waterbergingsgebieden gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik. In het zoekgebied geldt geen beperking voor in het buitengebied gebruikelijk grondge-

bruik en gebruikelijke bebouwing. Alleen de ontwikkeling van grootschalige kapitaalintensieve functies zoals een bedrijventerrein kan op belemmeringen stuiten. Bij de ontwikkeling van dit gebied zal dan ook het instrument van de 'watertoets' worden ingezet.

het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein
Het bedrijventerrein wordt in het zuiden begrensd door de Ruitersdam (een deel van de route die liep van Heesch naar Maliskamp waar de Napoleontische legers overheen trokken) en de Zoggelsestraat. Het bedrijventerrein grenst hier aan het AHS-landbouw gebied: landbouwgebieden met relatief weinig bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Er is hier de aanduiding 'subzone zoekgebied veeverdichtingsgebieden' aan toegevoegd. Dit betekent dat hier nieuwvestiging van en omschakeling naar de intensieve veehouderij is toegestaan, evenals omschakeling naar een intensieve veehouderij.

het gebied te noorden van het bedrijventerrein
De strook tussen de A59 en de Bosschebaan die een breedte heeft van circa 60 meter wordt als facilityzone in het ontwikkelingsgebied betrokken, met uitzondering van de verzorgingsplaats De Lucht.

3.4.2. Grenzen en robuuste randen

algemeen
Rond het bedrijventerrein, vooral aan de oost-, zuid- en westzijde ervan, worden robuuste randzones ingericht om het bedrijventerrein ten opzichte van de landelijke omgeving af te bakenen en in te passen. De randen dienen ook om een duidelijke afronding van het bedrijventerrein te realiseren (tot hier en niet verder).

Enerzijds dienen deze randen om de begrenzing hard te maken (oostelijke barrière), anderzijds dienen zij om het terrein ruimtelijk in te passen en op te laten gaan in het houtwallenlandschap. De robuuste randzones liggen binnen het ontwikkelingsgebied. Zij bevatten opgaande beplanting, die voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft om als zichtscherm te werken. Ook in de wintermaanden is de robuuste rand daardoor voldoende dicht.

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

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

oostgrens
Aan de oostzijde van het regionale bedrijventerrein geeft het Structuurplan direct ten zuiden van de Bosschebaan een groen-blauwe zone aan. In deze zone dient een robuuste zoom tot stand te worden gebracht, waardoor toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting uitgesloten is.

Verder naar het oosten gaat het plangebied over in het 'tussengebied' naar de kern Heesch, waarvoor door de gemeente Bernheze in het Structuurplan een afzonderlijke gebiedsvisie is opgesteld, welke nog nader uitgewerkt zal worden. Het tussengebied wordt aangemerkt als buffer en als opvang voor toekomstige ontwikkelingen. Het gaat daarbij om de woningbouwopgave vanuit Bernheze voor de langere termijn, een waterbergingsopgave, en een recreatieve opgave (het maken van een aantrekkelijk uitloopgebied). Uitgangspunten voor de robuuste zone aan de oostzijde dienen aan te sluiten bij deze visie op het tussengebied, en bij de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het bedrijventerrein zelf. Een en ander betekent, dat de oostgrens van de robuuste zone in een volgende fase (stedenbouwkundig plan) door middel van een ontwerpmatige uitwerking dient te worden gepreciseerd.

uitgangspunten

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

westgrens

De Weerscheut, de verbindingsweg tussen de kernen Geffen en Vinkel, vormt de westgrens van het bedrijventerrein. In de streekplanuitwerking wordt het gebied aangemerkt als de belangrijkste schakel in het opvangen van de (toekomstige) bedrijfsterreinbehoefte uit de oostflank van Waalboss. De confrontatie van aanbod en behoefte in de hele stedelijke regio (zie paragraaf 2.1.2.) heeft laten zien dat, met inbegrip van de doelstelling over het zuinig ruimtegebruik, er daartoe een aanzienlijk aantal hectaren gereserveerd moet worden. Op Heesch-West moet namelijk niet alleen behoefte uit de oostflank, maar ook een deel van de behoefte uit 's-Hertogenbosch worden geaccommodeerd. Binnen het kader van het Structuurplan betekent dit dat het gebied ten westen van de Koksteeg voor een substantieel deel tot bedrijventerrein ontwikkeld zal moeten worden.

Anderzijds ligt aan deze westzijde de nadruk op landschaps- en natuurontwikkeling en op mogelijke waterberging. Het gehele gebied tussen de Weerscheut en de Koksteeg ("de driehoek") valt binnen de landschapsecologische zone. Een deel van dit (laaggelegen) gebied is ook aangewezen als waterpotentiegebied, hetgeen betekent dat bij ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie compensatie moet worden gevonden voor het beoogde waterpotentiegebied. "De driehoek" maakt deel uit van een groter gebied tussen Geffen en Nuland. Voor dit gebied wordt een landschapsecologische visie opgesteld door het Bureau Bosch Slabbers uit Arnhem.

In samenhang met de nadruk op landschaps- en natuurontwikkeling kan aan in "de driehoek" gelegen nieuwe bedrijfsvestigingen het volgende kader worden gesteld:

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

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

Ten oosten van de 'driehoek' grenst het bedrijventerrein aan de zuidzijde aan landbouwgronden, die landschappelijk minder bijzonder zijn. De robuuste rand zal hier bestaan uit een houtwallenlandschap met beplanting van voldoende breedte (minimaal 20 meter), aansluitend bij de reeds aanwezig boombeplantingen langs de Zoggelsestraat en de Ruitersdam. De bestaande woonbebouwing langs de zuidgrens kan ingepast worden in de robuuste rand.

Verder is in het streekplan aangegeven, dat over de bredere context waarin de uitwerking van de landschapsecologische zone dient plaats te vinden, het aanwezige verschil in verstedelijkingsgraad tussen het westelijke en het oostelijke deel van de stedelijke regio niet mag vervlakken en dat bestaande open en groene landschaptypen en belevingen (langs de hoofdwegen) in het gebied zoveel mogelijk dienen te worden gerespecteerd.

randvoorwaarden

- het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut wordt voor een substantieel deel ontwikkeld tot regionaal bedrijventerrein vanwege de aangetoonde behoefte,
- het gedeelte van het bedrijventerrein tussen de Weerscheut en de Koksteeg zal, in aansluiting op het ten westen van de Weerscheut gelegen open gebied, zodanig ingericht worden, dat reeds met de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt ingespeeld op de ontwikkeling van de landschapsecologische zone, het waterpotentiegebied en de regionale waterbergingsfunctie;
- de Koksteeg blijft als landschappelijk waardevolle weg en recreatieve fietsroute behouden.

uitgangspunten

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

zuidgrens

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

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

randvoorwaarden

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

uitgangspunten

- de hier aanwezige woningen kunnen worden gehandhaafd.

noordgrens

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

Afhankelijk van het gekozen ontsluitingsmodel en -variant zal deze zone ten noorden danwel ten zuiden van de Bosschebaan liggen. De landschappelijke inrichting is daar eveneens afhankelijk van. Presentatie van de bedrijven aan de zijde van de Bosschebaan (zichtlocatie) kan plaatsvinden door een landschappelijke inrichting van de zone tussen de A59 en de Bosschebaan, en door de inrichting en het beeldkwaliteitsniveau van de bebouwing langs de noordrand van het bedrijventerrein.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zal de zone tussen de A59 en de Bosschebaan ingericht kunnen worden met landschappelijke middelen mede met het oog op het doen ontstaan van zichtrelaties door het groen tussen de A59 en het aangrenzende deel van het bedrijventerrein. Verzorgingsplaats De Lucht vormt hierbij vanwege zijn gedateerde uitstraling een probleem. Verplaatsing van de verzorgingsplaats, bijvoorbeeld in oostelijke richting, tegenover de Geffense Barrière kan een mogelijkheid zijn.

randvoorwaarden

- aan de noordzijde van het bedrijventerrein wordt de presentatiezijde gerealiseerd, met een mogelijke zichtzone van het bedrijventerrein,
- de Bosschebaan blijft als verbinding voor lokaal en agrarisch verkeer gehandhaafd,
- de verzorgingsplaats De Lucht blijft in dat trajectdeel van de A59 liggen.

uitgangspunten

- de huidige locatie van De Lucht kan worden gehandhaafd, maar dit uitgangspunt wordt afgewogen tegen de randvoorwaarden over de mogelijke zichtzone van het bedrijventerrein aan de zijde van de A59.

3.4.3. De Koksteeg

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

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

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

randvoorwaarden

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

3.4.4. Architectonische beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitregie is relevant voor die delen van het plangebied waar dit kan worden waargenomen vanuit de openbare ruimte en waar algemene belangen in het geding zijn, die zonder een dergelijke regie niet zouden worden behartigd. De beeldkwaliteitregie heeft betrekking op de architectuur van de bebouwing. Het gaat daarbij met name om de zone langs de A59, de hoofdontsluitingsroute door het gebied heen en de landschappelijke zone langs de Koksteeg.

randvoorwaarden

- de zone langs de A59 wordt ontworpen als zichtzone met een aantal zichtlocaties. De bebouwing in deze zone is hoogwaardig. Ook de zones langs de Koksteeg, de hoofdontsluiting en de groene aders door het gebied krijgen speciale aandacht.

uitgangspunten

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

3.5. De inrichting van het bedrijventerrein

3.5.1. Algemeen karakter

Het bedrijventerrein dient te worden ontwikkeld voor de betreffende bedrijfssegmenten als een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig, compact en efficiënt ingericht bedrijventerrein. Het ambitieniveau van de duurzaamheid van het bedrijventerrein heeft betrekking op de waterstrategie, duurzaam bouwen, intensief en meervoudig grondgebruik en het gebruik van landschappelijke beplantingen. Belangrijk bij de ambitie van duurzaam en intensief ruimtegebruik is om het traditioneel denken in 'uitgeefbare vierkante meters' grotendeels te verlaten en juist het denken in 'bouwbare volumes' te introduceren. Juist hiermee kan ruimtewinst en duurzaam ruimtegebruik worden bevorderd.

randvoorwaarden

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

uitgangspunten

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

3.5.2. Wonen en milieuzonering

Zonering van de kavels op het bedrijventerrein wordt ingezet om bedrijfssoorten te bundelen dan wel te scheiden. Een van de doelen van zonering is het voorkomen van onderlinge hinder en van milieuhinder voor de omgeving (bijvoorbeeld geur, geluid, veiligheid). Daarnaast biedt zonering de mogelijkheid om in een gevarieerd aanbod van kavels te voorzien. De volgende vormen van zonering worden onderscheiden:

- zonering van milieucategorieën;
- zonering van kavelmaten.

Woningen vormen op een bedrijventerrein evenzoveel belemmeringen voor een optimale bedrijfsuitoefening omdat, ter voorkoming van milieuhinder, tussen woningen en bedrijven een zekere afstand in acht moet worden gehouden (zonering), afhankelijk van de milieucategorie van het bedrijf.

zonering milieucategorieën

Bedrijventerrein Heesch-West is bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4, en categorie 2 voor zover het gaat om bedrijven die omwille van de kwaliteit van woon- en leefomgeving uit moeten worden geplaatst uit de kernen Bernheze en Maasdonk. Bij het zoneren van het bedrijventerrein voor deze milieucategorieën, gelden beperkingen vanuit de landschapsecologische zone ten westen van het bedrijventerrein, de status van waterpotentiegebied in het westelijk deel van het terrein, en de (te behouden) esthetische kwaliteit van de Weerscheut, de Koksteeg en de zichtzones. Bij de milieuzonering wordt onderscheid gemaakt in in- of uitwaartse zonering van milieucategorieën. De richtafstanden tot woningen zijn:

- categorie 2: minimumafstand 30 meter;
- *categorie 3: minimumafstand 100 meter;*
- categorie 4: minimumafstand 300 meter.

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

Gezien het feit dat 'de driehoek' deel uitmaakt van een regionaal waterbergingsgebied en een landschapsecologische zone, zijn bedrijven in categorie 2 hier het best op hun plek. Categorie 3 bedrijven zijn ook toegestaan. Categorie 4 bedrijven kunnen zich vestigen in de overige gebieden, die voornamelijk in het zuiden van het terrein liggen. Wanneer een biomassacentrale doorgang vindt, zal deze ook in een zone bestemd voor categorie 4 bedrijven geplaatst moeten worden. De ruimtevraag van een biomassacentrale is ongeveer een halve hectare.

randvoorwaarden

- op het bedrijventerrein Heesch-West wordt geen woonfunctie toegestaan. Dit geldt ook voor te verplaatsen bedrijven uit nabije kernen. De twee in het plangebied aanwezige beeldbepalende elementen zullen hun woonfunctie verliezen. Wel kunnen zij een bedrijfsfunctie krijgen;
- zelfstandige kantoren en detailhandel worden evenmin toegestaan;
- op het bedrijventerrein Heesch-West wordt gezoneerd naar milieucategorie en naar kavelmaten.

uitgangspunten

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

3.5.3. Natuur

De natuur in en rond het plangebied wordt gekenmerkt door het volgende:

- ten zuiden van het bedrijventerrein, langs de Vinkelsche Loop, komen de hoogste natuurwaarden voor;
- ook de wegbermen langs de Koksteeg en langs de A59 ter plaatse van het bedrijventerrein hebben een waardevolle bermvegetatie;
- bij de Rakststraat en tussen de A59 en de Rijtsche Loop komen waardevolle boselementen voor;
- in de Vinkelsche en Loop en de Kleine Wetering komen wettelijk beschermde vissoorten voor.

uitgangspunten

- waar mogelijk worden bestaande natuurwaarden binnen het bedrijventerrein behouden en/of versterkt en sluiten nieuwe natuurelementen aan op bestaande waarden;
- door vestiging van bedrijven zal de verkeersbelasting ten westen van de Koksteeg toenamen. Hoewel de vestiging van bedrijven niet is uitgesloten, is dit gebied aangewezen als landschapsecologische zone. Door maatregelen moet worden voorkomen dat de aanwezigheid van het bedrijventerrein in dit gebied 'nevenactiviteiten' zal genereren;
- bij het inrichten van de grenzen van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de 'groene' uitstraling van de gemeenten Bemheze en Maasdonk.

3.5.4. Waterhuishouding

Het plangebied ligt in een verhang: hoger in het oosten, lager in het westen. De oost-west lopende Rijtsche Loop en Kleine Wetering vormen de belangrijkste waterlopen in het plangebied; ze stromen naar het (zuid)westen. Verder liggen er nog enkele schouwsloten, onder andere langs de Koksteeg en de Raktstraat. Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de Vinkelsche Loop. De waterlopen wateren uiteindelijk, via de Groote Wetering en de Aa, af op de Zuid-Willemsvaart. Het westelijke, lage deel van het plangebied is in het Waterbeheersingsplan van het Waterschap De Aa aangeduid als zoekgebied voor noodopvang van pieken. Daar komt ook kwel voor.

Indien de stedelijke wateropgave voor de kern Heesch niet binnen de kern zelf kan worden opgelost, kan worden gekeken naar de randen van de stedelijke kern. Opvang binnen het totale gebied van het 5.1.2.e Heesch-West kan een oplossing zijn. Dit betekent echter wel nog een extra wateropgave, naast de wateropgave voor het bedrijventerrein zelf. Verder moet rekening gehouden worden met de aan de zuidkant van het bedrijventerrein gelegen Vinkelsche Loop, die is getypeerd in het Kaderrichtlijn

Water. Verder moet de kwaliteit van het grondwater worden gewaarborgd en hydrologisch neutraal worden gebouwd. Het afvalwater zal, bij voorkeur met een aparte transportleiding, naar Vinkel getransporteerd moeten worden. Delen van het plangebied zijn aangewezen als noodopvanggebied voor neerslagpieken die 1x per 10 jaar voorkomen.

Het Structuurplan geeft een 'ring' van hoofdwaterlopen rond het bedrijventerrein aan. Daarnaast zijn drie retentiegebieden aangegeven, waarvan twee binnen het plangebied, in het laagste deel. Een derde retentiebekken ten oosten van de oostelijke robuuste rand. Deze maakt deel uit van de Inrichtingsvisie voor het tussengebied tussen het bedrijventerrein en Heesch. Deze precieze omvang en situering van deze westelijk retentiebekkens zal in een ruimtelijk ontwerp worden bepaald, mede op grond van pro*grammatische eisen waarnaar momenteel onderzoek plaatsvindt.*

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

De beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied is het Waterschap Aa en Maas. Voor het grondwater is dat de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft voor de waterhuishouding in ruimtelijke plannen een beleidsnota opgesteld [Waterschap Aa en Maas, 2004] waarin de principes staan waardoor het waterschap zich laat leiden bij zijn advisering in het kader van de watertoets. Deze principes zijn de volgende:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater, met als aandachtspunten:
  - ligging huidige riolering (in en) om plangebied;
  - type huidig rioolstelsel (gemengd, gescheiden of verbeterd gescheiden), toekomstige riolering en aanwezigheid bestaande drukriolering (rioolpersleiding) in/nabij plangebied;
  - aangeven waar het afvalwater gezuiverd wordt;
  - onderzoeken of de capaciteit van transportsysteem en RWZI voldoet;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering –afvoer', met als aandachtspunten:
  - ligging, gebiedskenmerken en bodem(opbouw);
  - huidige terreinhoogte plangebied en toekomstig maaiveld ten opzichte van NAP;
  - grondwater: grondwaterstanden (w.o. GHG) en stromingsrichting van grondwater;
  - mogelijkheden voor infiltratie in bodem en infiltratiecapaciteit van de bodem;
  - wijze waarop regenwater afgevoerd kan worden naar te treffen voorzieningen;
  - wijze waarop gebufferd regenwater afgevoerd kan worden naar watergang(en), bij voorkeur bovengronds verwerken;
  - drinkwaterwinning: ligging ten opzichte van Grondwaterbeschermingsgebieden (PMV);
- hydrologisch neutraal ontwikkelen, met als aandachtspunten:
  - ligging oppervlaktewater (watersysteem) binnen en in directe nabijheid van plangebied;
  - beschrijving van het karakter van het watersysteem (vrijlozend, bemalen, ...);
  - (stuw)peilen oppervlaktewater;
  - mogelijkheden voor afvoer via oppervlaktewaterstelsel;
  - varianten waarop hydrologisch neutraal bouwen mogelijk is (afwateringsmogelijkheden, rekening houden met voorkeur voor oppervlakkige verwerking & afwatering),
  - berekening infiltratiecapaciteit bodem / maximaal toegestane afvoer water uit gebied;
  - ruimtebeslag hydrologisch neutraal bouwen;
  - maximaal toegestane afvoer: gebiedsafhankelijke afvoercoëfficiënt ± 1 l/s/h;
- water als kans, met als aandachtspunten:
  - belevingswaarde van water;
  - wonen aan het water' als verkoopargument;
  - spelen met water;
  - water als inspiratiebron;
  - meervoudig ruimtegebruik, met als aandachtspunten:
  - wijze waarop ruimtelijke functies gecombineerd kunnen worden;

- waterkeringen: ligging t.o.v. waterkeringen. Profiel van vrije ruimte, beschermingszones;
- voorkomen van vervuiling, met als aandachtspunten:
  - beheergericht ontwerpen: voorkomen vervuiling (PAK's, minerale olie, straatvuil, onkruid- en gladheidsbestrijding, uitloogbare en uitspoelbare bouwmaterialen, hondenpoep);
  - bodempassages;
- stedelijke/regionale wateropgave, met als aandachtspunten:
  - relatie met stedelijke wateropgave (afwatering bestaande stedelijk gebied);
  - bijdrage gebied aan regionale wateropgave;
  - wijze waarop verloren gegane ruimte ten behoeve van regionale wateropgave gecompenseerd gaat worden (voorkomen afwenteling);
- uitwerking ontwerp (vooruitlopend op evt. keurvergunning), met als aandachtspunten:
  - situering, dimensionering en vormgeving buffervoorziening;
  - dimensionering watergangen (minimaal 1:2, voorkeur 1:3);
  - afvoerregulerende kunstwerken;
- beheer en onderhoud, met als aandachtspunt:
  - wie is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en wat betekent dat ruimtelijk gezien.

uitgangspunten voor de landschappelijke kwaliteit

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

3.5.5. Archeologie en cultuurhistorie

archeologie

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

beeldbepalende elementen

In het gebied liggen geen rijksmonumenten. 5.1.2.e en 18 zijn door de gemeente Maasdonk aangewezen als beeldbepalende elementen. Aan de 5.1.2.e ligt een gemeentelijk monument.

historisch geografisch landschap

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

randvoorwaarden

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

uitgangspunten

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

3.6. Duurzaamheid en milieu

3.6.1. Algemeen

De gemeenten hebben het voornemen het regionale bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen. Teneinde een duurzame ontwikkeling te bevorderen, hebben de regionale gemeenten in de regio Noord-Oost Brabant een 'Convenant duurzaam bouwen' gesloten, die wordt toegepast in de stedenbouw, woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw. Zo zijn voor de utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw maatregelenlijsten samengesteld, met zogenoemde 'vaste' en 'variabele' maatregelen. Deze maatregelen hebben positieve effecten op vele milieuthema's, zoals energie, binnenmilieu, omgevingsmilieu en water. De eis van het convenant is, dat de vaste maatregelen worden uitgevoerd en een keus moet worden gemaakt uit de variabele maatregelen.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen worden duurzaamheidsaspecten in een zo vroeg mogelijk stadium in de belangenafweging betrokken. Bij renovatieprojecten worden ambities voor duurzaam bouwen meegenomen in het beheersplan, bij nieuwbouw is duurzaam bouwen onderdeel van het programma van eisen. Voor het formuleren van ambities kunnen gemeenten gebruik maken van instrumenten als het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (Nationaal DuBo centrum, 1999) en de milieuaspectenanalyse (RMB, 2005). Vanaf 2006 zijn bij het RMB kwaliteitsprofielen beschikbaar die gemeenten helpen bij het benoemen van ambities die zijn afgestemd op de mogelijkheden binnen het plangebied.

3.6.2. Ambities

Specifiek voor Heesch-West is een 'Ambitiematrix' opgesteld. In deze ambitiematrix worden als thema's onderscheiden: economie, ruimtegebruik, energie, water, grond- en afvalstoffen, mobiliteit en logistiek en duurzaam bouwen. In de navolgende tabel zijn de (voorlopige) ambitievoorstellen kort samengevat. De voorstellen die in het MER specifieke aandacht (kunnen) krijgen, zijn in de tabel grijs afgedrukt. Deze, maar ook de overige voorstellen worden, voor zover mogelijk, gebruikt als uitgangspunten voor de bepaling van de milieueffecten.

Tabel 3.1. Overzicht ambitievoorstellen duurzaamheid (bron: initiatiefnemer)

thema	voorstellen ambitieniveau
Economie	**Segmentering/functionaliteit** - Matchen bedrijven voor duurzaamheid is basis voor segmenteringsbeleid voor milieuhinderlijke bedrijven. **Flexibiliteit** - Limitering reserveruimte voor uitbreiding combineren met flexibele en multifunctionele bedrijfsruimten (per fase of per cluster). - Bezettingsgraad groothandel, productie en logistiek bepalen op 12 tot 16 uur; overige functies zoals bouw en dienstverlening op 10 tot 14 uur. **Waardevastheid en levensduur** - Hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit op zichtlocaties en entree. - Gezamenlijk zorgvuldig beheer van gebouwen en terreinen, zowel de voor- als achterkanten, gemeente als stimulator. - Overeenstemming tussen gemeente en bedrijfsleven over stedenbouwkundigen architectonische kwaliteit. - Verplicht lidmaatschap coöperatie/vereniging t.b.v. parkmanagement en beheer totale bedrijventerrein.

thema	voorstellen ambitieniveau
Ruimtegebruik	**Landschappelijke inrichting** - Groen op bedrijventerrein verbinden. - Gewenste natuurlijke systemen en biotopen bepalen de stedenbouwkundige structuur. - Waardevolle gebieden aansluiten op buitengebied (stepping stones, groene corridors). - Nestelvoorzieningen in groen en aan gebouwen (ontwikkeling van stedelijke biotopen). - Rekening houden met landschappelijke elementen, toepassing van inheemse flora. - Combineren groen- en waterstructuur. - Bij verkaveling voorkomen van snippergroen. - Situering gebouwen en wegen waar draagkracht het grootst is en ophoging incidenteel nodig is. **Intensief en meervoudig ruimtegebruik** - Parkeren op uit te geven grond. Kantoorfuncties e.d. zo veel mogelijk op verdieping. - In ruimtelijk plan minimale bouwhoogten opnemen: minimale bouwhoogte 6 meter. - Gezamenlijke voorzieningen. - Opnemen intensief ruimtegebruik. - Gemiddeld ruimtegebruik 40 à 50 wp/ha. Minimaal bebouwingspercentage van 50 %. - Ruimtewinst t.o.v. traditioneel bedrijventerrein 30 %. **Interne milieuzonering** - Interne en externe zonering, waarbij optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd. - Binnen milieuhygiënische randvoorwaarden (geluid/geur/veiligheid) milieuruimte bieden aan bedrijven uit de proces-/maakindustrie (keten/hindersegment).
Energie	**Opwekking duurzame energie** - Uitvoeren van onderzoek naar mogelijkheden voor opwekking duurzame energie op de locatie. Hiervoor bij planontwikkeling ruimte reserveren. **Energieverbruik, reductie CO_2-emissie door opwekking duurzame energie of gebruik groene stroom** - Voor de totale locatie 24 % CO_2 t.o.v. wettelijke normen. Onderzoek naar inpassing windturbines en toepassing van warmte-koudeopslag, eventueel benutting van warmte uit grote waterpartijen. **Compact bouwen** - Verhouding verliesoppervlak/gebruiksoppervlak < 1,7 door buitenoppervlak te beperken en te isoleren. Aansluitend op optimalisering clusters, kavelvormen, hoogte-eisen en dergelijke pakket vaststellen met betrekking tot dicht, gelijkmatig en windluw bouwen. Later een studie naar een Optimale Energie Infrastructuur (OEI).
Water	**Waterhuishouding** - Afstemmen functie/bebouwing op watersysteem (water is een mede-ordenend principe). - Afkoppeling van daken (infiltreren en/of vertraagd afvoeren van hemelwater). - Beperken verhard oppervlak. - Voorkoming vervuiling hemelwater (geen gebruik van bestrijdingsmiddelen en van uitlogende materialen). - Optimale inrichting van het terrein voor maximale afkoppeling.

thema	voorstellen ambitieniveau
	Waterketen
	- Aanleg, opslag en distributie t.c.m. grijs water, hemelwater, oppervlaktewater en/of restwater, evt. met zuivering.
	- Gebruik hemelwater in proces en/of sanitair 25 % van het potentieel.
	- Stimulering gebruik oppervlaktewater.
	- (Zie verder de randvoorwaarden en uitgangspunten van het Waterschap)
Grond- en afvalstoffen	**Grond- en afvalstoffen**
	- Bij bouwrijp-maken is gesloten grondbalans aandachtspunt. In principe werken met gesloten grondbalans.
	- Collectief systeem en collectief contract invoeren (zie ook hierboven: parkmanagement).
Mobiliteit en logistiek	**Goederenvervoer**
	- Coördinatiepunt vervoersbewegingen om bundeling te stimuleren.
	- Nieuwe logistieke concepten gericht op efficiënt ruimtegebruik in stedenbouwkundig ontwerp
	- Gezamenlijke voorzieningen voor parkeren/laden/lossen.
	- Efficiency als voorwaarde voor intern verkeerssysteem.
	- Bedrijfsinterne optimalisatie beladingsgraad stimuleren.
	- Streven naar bundeling verkeersstromen.
	- Optimale afstemming beladingsgraad voor totale locatie, gericht op optimale bundeling stromen.
	Personenvervoer
	- Comfortabele en veilige route langzaam verkeer.
	- Tijdige fietshoofdstructuur met snelverbindingen van/naar locatie en goede stallingsmogelijkheden.
	- Faciliteren carpoolen en vanpoolen.
	- Bushalte (richting station) op loopafstand (400 meter) ; frequentie minimaal 2x per uur in de spits.
	- Verplichting individuele bedrijfsvervoerplannen voor alle bedrijven, waarin onder andere gebruik O.V. en langzaam vervoer (fiets van de zaak) financieel wordt ondersteund (?).
	Infrastructuurmodaliteiten
	- Drie vervoerswijzen van en naar de locatie.
	Parkeren
	- Parkeren op eigen terrein.
Duurzaam bouwen	**Gebouwgebonden**
	- Toepassen van alle vaste en alle kostenneutrale variabele maatregelen, en van minimaal één thema 30 % van de variabele maatregelen uit het Nationaal pakket Utiliteitsbouw
	Grondgebonden
	- Toepassen van alle vaste en alle kostenneutrale variabele maatregelen en alle variabele maatregelen uit het Nationaal pakket Grond-, weg- en waterbouw, waarbij de investeerder de meerkosten binnen een redelijke termijn kan terugverdienen.
Voorzieningen	**Gezamenlijke utilities**
	- Stimuleren gezamenlijke utilities.
	- ICT-infrastructuur.

thema	voorstellen ambitieniveau
	Gezamenlijke faciliteiten
	- ICT infrastructuur
	- Minimaal een gezamenlijke voorziening, zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke wasstraat
	Bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen
	- ICT-infrastructuur
	- Ontwikkelen van een paar gezamenlijke bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen

In hoofdstuk 3 wordt een aantal duurzaamheidsmogelijkheden verder uitgewerkt.

3.7. De ontsluiting van het bedrijventerrein

3.7.1. Externe ontsluiting

twee modellen, drie varianten
Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein op A59 is een tweetal modellen ontwikkeld:
- model 1: een 'directe' aansluiting op de A59 met een viaduct nabij verzorgingsplaats De Lucht;
- model 2: een 'parallelle' ontsluiting op de A59, waarbij de bestaande Bosschebaan wordt doorgetrokken naar de huidige aansluitingen Nuland en Oss op de A59.

Voor beide modellen zijn drie varianten ontwikkeld, die variëren in de wijze van aansluiten op de A59, de locatie van de verzorgingsplaats De Lucht en de zone met zichtlocaties langs de A59. Deze zijn in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.

toelichting model 1
Ten westen en ten oosten van het plangebied blijft de Bosschebaan ongewijzigd als erftoegangsweg functioneren voor lokaal verkeer dat vanaf Heesch en Geffen het bedrijventerrein wil bereiken. Om redenen van oriëntatie in en herkenbaarheid van het gebied is bundeling van de verkeersstromen op het bedrijventerrein gewenst. Daarom is er een hoofdtoegangsweg op het bedrijventerrein gedacht, die vanaf de directe aansluiting als gebiedsontsluitende weg 50 km/h vorm zal worden gegeven. Uit de modelberekeningen [BGC, 2006] blijkt, dat gezien de verkeersintensiteiten op de Bosschebaan ten westen en oosten van het plangebied model 1 niet hoeft te worden opgewaardeerd tot gebiedsontsluitingsweg. De huidige functie van de Bosschebaan (erftoegangsweg) heeft een gewenste maximale capaciteit van 6.000 mvt/etmaal. De intensiteit op de Bosschebaan overschrijdt deze grens nergens. De intensiteit op het oostelijke deel ligt rond 1.500 mvt/etmaal, op het westelijke deel ligt de intensiteit rond de 4.700 mvt/etmaal. De functie en vormgeving van de Bosschebaan ten oosten en westen van het plangebied kan daarom ongewijzigd blijven.

toelichting model 2
Model 2 gaat uit van een in oostelijke richting parallel aan de A59 doorgetrokken Bosschebaan die op de A59 aansluit via de bestaande aansluiting Oss. In westelijke richting wordt de Bosschebaan eveneens parallel aan de A59 aan de zuidzijde doorgetrokken naar de bestaande aansluiting Nuland. Lokaal verkeer blijft gebruik maken van deze ontsluitingsweg. Uit de modelberekeningen [BGC, 2006] blijkt, dat de nieuwe verkeersintensiteiten op de doorgetrokken Bosschebaan dusdanig hoog zijn (> 10.000 mvt/etmaal) dat het noodzakelijk is om deze tussen de aansluitingen Oss en Nuland vorm te geven als gebiedsontsluitende weg (80 km/h) met parallelvoorzieningen voor het fiets- en landbouwverkeer. Vanwege de verkeersintensiteiten zullen er aanvullende maatregelen moeten worden genomen om de capaciteit van deze snelwegaansluitingen te verruimen. Aan de zijde van Oss en Heesch (Cereslaan) moet een verkeersregelinstallatie worden toegepast en bij de aansluiting Nuland zal een extra rotonde worden aangelegd

randvoorwaarden

- het bedrijventerrein wordt voor de auto extern ontsloten vanaf de noordzijde (A59 en Bosschebaan). Er mag geen ontsluiting komen aan de drie andere zijden waardoor vrachtverkeer vanaf het bedrijventerrein op het overige wegennet bij 5.1.2.e of Vinkel zou kunnen komen.

uitgangspunten

- voor de externe (auto)ontsluiting wordt uitgegaan van twee modellen: een 'directe' aansluiting en een 'parallelle' aansluiting. Beide modellen kennen nog enkele varianten;
- de bestaande verbindingen vanuit de omgeving worden verbonden met de interne wegenstructuur op het bedrijventerrein.

3.7.2. Ontsluiting van bedrijfskavels

Op het bedrijventerrein zelf wordt de hoofdontsluiting vormgegeven door middel van één lus, met twee aansluitpunten op de Bosschebaan. Deze aansluitingen worden ten oosten van de Koksteeg gerealiseerd om de landschappelijk gevoelige zone ten westen van de Koksteeg zoveel mogelijk te ontzien. De hoofdontsluiting zal een snelheidsregiem van 50 km/uur krijgen, dus over rijbaanscheiding gaan beschikken. Het gebied ten westen van de Koksteeg wordt bij voorkeur door middel van een kleine lus of via korte insteekwegen vanaf de hoofdontsluiting op maximaal 2 plaatsen vanaf de oostzijde over de Koksteeg ontsloten.

In de hiërarchie van de wegen worden drie maatvoeringen onderscheiden:

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

In de profielen dient voldoende ruimte opgenomen te worden voor kabels en leidingen en een deel van de waterberging. Binnen het gehele terrein wordt uitgegaan van een ontwerpsnelheid van 50 km/u. Het bedrijventerrein zal toegankelijk zijn voor landbouwvoertuigen.

3.7.3. Parkeren

De bedrijven voorzien zelf op eigen terrein zoveel mogelijk in voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte. In de openbare ruimte wordt alleen op enkele plaatsen een wachtstrook aangelegd, bijvoorbeeld bij informatieborden en op locaties voor het verlaten van het regionale bedrijventerrein.

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

Voor de parkeerruimte wordt (conform de richtlijnen uit de ASVV 2004, CROW 2004 voor niet stedelijke zones) rekening gehouden met de volgende richtgetallen:

- arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf en dergelijke): 0,9 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
- arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaatsen en dergelijke). 2,8 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.

3.7.4. Langzaam verkeer

De bestaande langzaamverkeersroutes in het gebied lopen over de Achterste Groes, de Raktstraat, de Koksteeg, de Weerscheut, de Holkampstraat en de Papendijk (met een doorsteek vanaf de Weerscheut of via de Koksteeg) en parallel aan de A59 langs de Bosschebaan. Uitgangspunten zijn:

- de bestaande verbindingen vanuit de omgeving worden over het terrein verbonden via de interne routestructuren op het terrein.
- langs de Bosschebaan en de hoofdontsluiting over het bedrijventerrein worden de langzaam verkeersroutes apart aan één zijde van de weg worden aangelegd, gekoppeld aan de water- en groenstructuur in de bredere profielen;
- overige routes over het bedrijventerrein lopen via de informeler structuur van de bedrijfsstraten.
- de huidige doorgaande fietsroute vanuit Geffen via de Koksteeg naar het zuiden blijft in de nieuwe situatie beschikbaar. Een geringe omlegging is toegestaan;
- bij de keuze voor een parallelle aansluiting zullen in het gebied ten westen van het bedrijventerrein voor fietsers gescheiden fietsstroken gerealiseerd worden. Tevens dient dan het onderliggend wegennet en aanwezige maatregelen zoals geluidwerende schermen te worden opgewaardeerd.

3.7.5. Openbaar vervoer

Momenteel loopt over de Bosschebaan een busverbinding tussen Grave en 's-Hertogenbosch. Deze verbinding heeft een frequentie van één maal per uur en in de ochtendspits tweemaal per uur. Er is één halte, nabij De Lucht. Afhankelijk van het aantal werknemers op het bedrijventerrein kan openbaar vervoer een bijdrage leveren in het beperken van het transport van mensen (beperking woon-werkverkeer, waaronder over de A59) en van het aantal benodigde parkeerplaatsen op het terrein.

uitgangspunten

De mogelijkheden voor het openbaar vervoer zullen worden nagegaan.

3.8. De fasering van het bedrijventerrein

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

- de vraag naar kavels (groot, klein, categorie 2, categorie 3) en het tempo van gronduitgifte elders in Waalboss-Oost;
- de hoofdontsluitingsstructuur (direct of parallel);
- de optimalisatie van de waterhuishouding; deze wordt momenteel onderzocht.

In dat onderzoek zullen de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten worden gehanteerd:

randvoorwaarden

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

uitgangspunten

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

4. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN

In een milieueffectrapportage is het verplicht de voorgenomen activiteit en de alternatieven daarvoor te beschrijven. Daarnaast is het verplicht het 'referentiealternatief' te beschrijven alsmede het zogenoemde 'meest milieuvriendelijke alternatief'.

4.1. De voorgenomen activiteit

Het doel van de voorgenomen activiteit is (paragraaf 2.1.3) *'het planologisch faciliteren van de transformatie van het betrokken gebied naar een regionaal bedrijventerrein 'Heesch-West', globaal gelegen ten zuiden van de Rijksweg A59 nabij verzorgingsplaats De Lucht, met een bruto oppervlak van circa 125 hectare, voor nieuwe bedrijven van milieucategorie 3 en 4 alsmede voor bedrijven die vanwege hun aard en schaal uit de woonomgeving moeten worden geplaatst'*.

Het ruimtelijk casco waarbinnen het bedrijventerrein wordt gerealiseerd, wordt gevormd door de harde grenzen van het plangebied. Daarbinnen liggen enkele infrastructurele en groen/blauw structuren. In hoofdstuk 3 is aangegeven aan welke randvoorwaarden[2] de ligging en omvang, het programma, de inpassing, de inrichting, de duurzaamheid, de ontsluiting en de fasering moeten voldoen, om aan de doelstelling optimaal te kunnen voldoen. Deze eisen gelden voor alle alternatieven voor de voorgenomen activiteit.

4.2. Alternatieven

4.2.1. Referentiealternatief

Vast onderdeel van een m.e.r.-procedure is het in beeld brengen van het referentiealternatief. Dit referentiealternatief wordt gevormd door de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen voor het plangebied. In deze m.e.r.-procedure is het referentiealternatief, dat wil zeggen het niet ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein op deze locatie, geen reëel alternatief. Het referentiealternatief voldoet namelijk niet aan de doelstelling van de initiatiefnemer. Vandaar dat in het MER het referentiealternatief wordt gebruikt als referentiekader voor de vergelijking tussen de alternatieven op hun milieugevolgen.

4.2.2. Studiealternatieven, algemeen

Naast het referentiealternatief worden enkele studiealternatieven ontwikkeld, waarmee de bandbreedte in de effecten wordt onderzocht. Deze studiealternatieven worden gekenmerkt door:

- het feit dat ze allen voldoen aan de randvoorwaarden uit hoofdstuk 3;
- het feit dat ze variëren op enkele 'structurerende[3]' uitgangspunten uit hoofdstuk 3.

De bandbreedte in de milieueffecten wordt dus bepaald door de verschillen in structurerende uitgangspunten. De belangrijkste structurerende uitgangspunten hebben betrekking op:

- de milieuzonering;
- de externe ontsluiting;
- de wateropgave;
- een aantal duurzaamheidsaspecten, zoals:
  - hovenstructuur;
  - combinatie van functies;
  - functiemenging in het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut;
  - logistieke functies in samenhang met de ontsluiting;
  - materiaalgebruik (oppervlakte verharding, grondbalans).

---

[2] In hoofdstuk 3 zijn de randvoorwaarden gedefinieerd als harde eisen, waaraan alle plannen moeten voldoen. Uitgangspunten zijn minder hard. Zij geven de huidige voorkeur aan van de initiatiefnemer, maar laten ruimte voor gemotiveerde afwijkingen. Die moeten dan wel zijn gericht op een verbetering van het plan ten opzichte van het oorspronkelijke uitgangspunt.

[3] In hoofdstuk 3 is een groot aantal uitgangspunten genoemd. Die zijn echter niet allemaal van invloed op het (kaart)beeld van de te ontwikkelen studiealternatieven.

4.2.3. Milieuzonering

Voor de milieuzonering zijn twee modellen ontworpen: een uitwaartse en een inwaartse zonering

model A. Uitwaartse zonering

Model A is gericht op een optimale gronduitgifte en, in het verlengde daarvan, op een maximalisatie van de aspecten, waarvan wordt verwacht dat die een belangrijke economische impact hebben. Dat zijn (paragraaf 3.2): uitgeefbaar oppervlak, uitgeefbare oppervlak voor categorie 4, oppervlak zichtlocatie, bebouwingsvlakken flexibel en een directe aansluiting op de A59.

Model A kent derhalve een maximalisatie van het uitgeefbaar oppervlak voor milieucategorie 4 bedrijven. Dat kan ten koste gaan van oppervlak van de randen van het bedrijventerrein, die echter wel een robuust karakter behouden om, overeenkomstig de randvoorwaarden, het bedrijventerrein ten opzichte van de landelijke omgeving te kunnen afbakenen, inpassen en afronden. Het kan ook ten koste gaan van de kwaliteit binnen het bedrijventerrein. Model A kent door de maximalisatie van de bedrijvigheid een uitwaartse zonering, hetgeen kan betekenen dat in de omgeving verschillende woningen hun woonfunctie zullen moeten verliezen. Welke woningen dat zijn, zal in het MER worden onderzocht. De doorsnijdingen van het gebied (Koksteeg, andere ontsluitingen, groen/blauwe geledingen) zijn zo smal mogelijk of komen te vervallen. Mede in relatie hiermee komen ook de twee beeldbepalende panden langs de Koksteeg te vervallen. De landschapsecologische zone tussen de Koksteeg en de Weerscheut krijgt een gezamenlijke functie voor landschapsecologie, water en bedrijven, maar de bedrijvigheid zal in dit model meer nadruk krijgen dan in model B. Model A gaat uit van een centrale ontsluiting. Specifieke onderzoeksaspecten zijn verder:

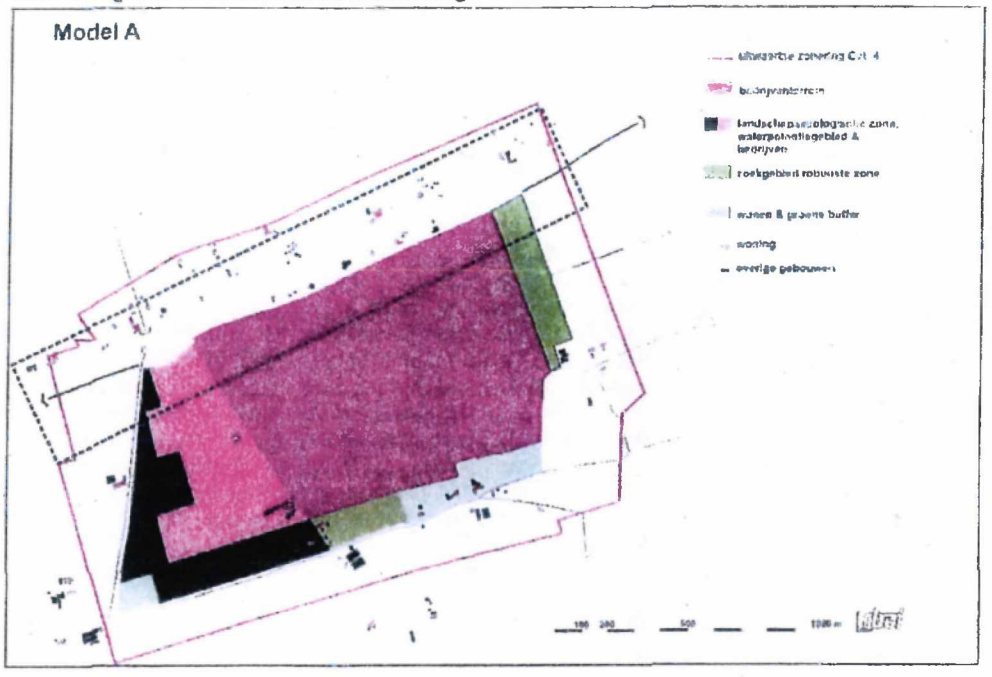
- een fasering, waarmee bestaande en potentiële waarden verder zo goed mogelijk blijven behouden of worden ontwikkeld;
- maatregelen die getroffen kunnen worden om een 'af-karakter' te waarborgen van iedere fase in de ontwikkeling.

model B: Inwaartse zonering

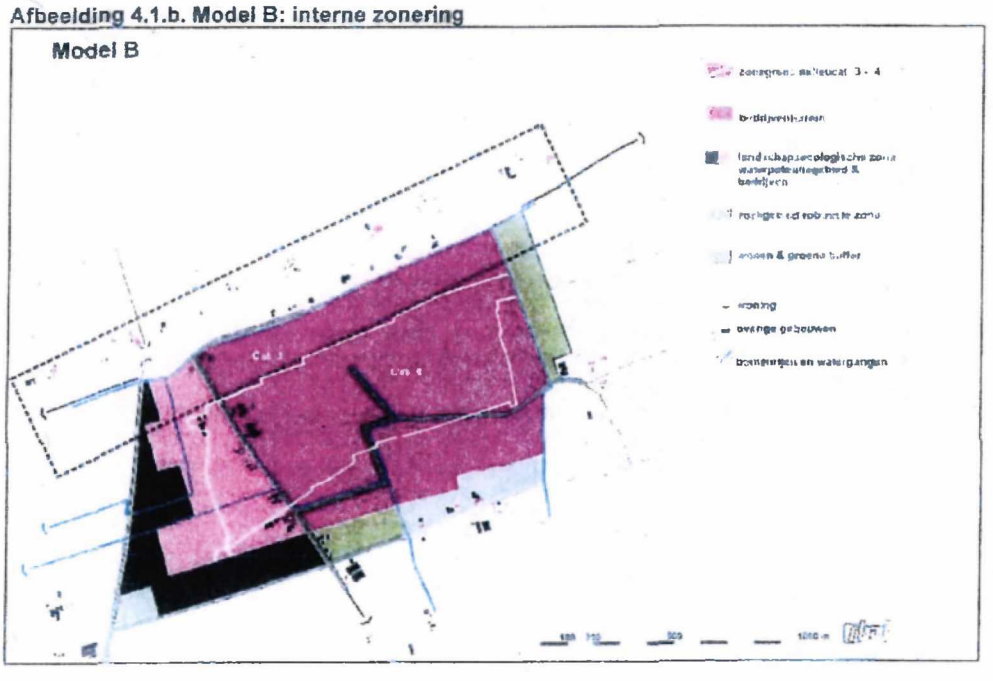
Model B is gericht op een optimale inpassing in de omgeving, waarbij de kansen voor een milieuvriendelijke inrichting zo optimaal mogelijk worden benut. De randen van het ontwikkelingsgebied zijn overeenkomstig het Structuurplan en blijven daarmee omvangrijker dan in model A. Ook de andere doorsnijdingen (Koksteeg, andere ontsluitingen, groen/blauwe geledingen) zijn ruimer dan in model A, waardoor ze extra kwaliteit kunnen krijgen. De twee beeldbepalende panden langs de Koksteeg blijven behouden (maar verliezen echter wel hun woonfunctie), in een ruim groen profiel van de Koksteeg. In model B wordt een inwaartse zonering toegepast, waardoor het oppervlak voor categorie 4 bedrijven aanzienlijk kleiner is dan in model A. De randen van het bedrijventerrein blijven voornamelijk groen of groen/blauw, terwijl in het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut meer mogelijkheden zijn om aan te sluiten op de uitgangspunten voor landschapsecologie en waterpotentie- en retentie, meer dan in model A. Het reeds aanwezige groen, autonoom en langs infrastructuren, wordt zo veel mogelijk ingepast en voortgezet in de nieuwe inrichting. Het 'groen' zal waar mogelijk met 'blauw' worden gecombineerd, waarbij wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering. Model B gaat uit van de parallelle ontsluiting. Specifieke onderzoeksaspecten zijn verder:

- een fasering, waarmee bestaande en potentiële waarden verder zo goed mogelijk blijven behouden of worden ontwikkeld;
- maatregelen die getroffen kunnen worden om een 'af-karakter' te waarborgen van iedere fase in de ontwikkeling.

Afbeelding 4.1.a. Model A: externe zonering



Afbeelding 4.1.b. Model B: interne zonering



4.2.4. Externe ontsluiting

Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein op A59 zijn twee modellen ontwikkeld:

- model 1: een 'directe' aansluiting op de A59 met een viaduct nabij verzorgingsplaats De Lucht;
- model 2: een 'parallelle' ontsluiting op de A59, waarbij de bestaande Bosschebaan wordt doorgetrokken naar de huidige aansluitingen Nuland en Oss op de A59.

Voor beide modellen zijn drie varianten ontwikkeld, die variëren in de wijze van aansluiten op de A59, de locatie van verzorgingsplaats De Lucht en de zone met zichtlocaties langs de A59. De verschillen tussen deze varianten zijn opgenomen in navolgend overzicht. Hierbij wordt opgemerkt, dat naar de voor- en nadelen van de ontsluiting van het bedrijventerrein (direct of parallel) in aanvulling op het verkeersonderzoek nog een afzonderlijke studie plaatsvindt in de vorm van een 'maatschappelijke kosten-batenanalyse' (MKBA)

Tabel 4.1. Overeenkomsten en verschillen tussen de ontsluitingsvarianten

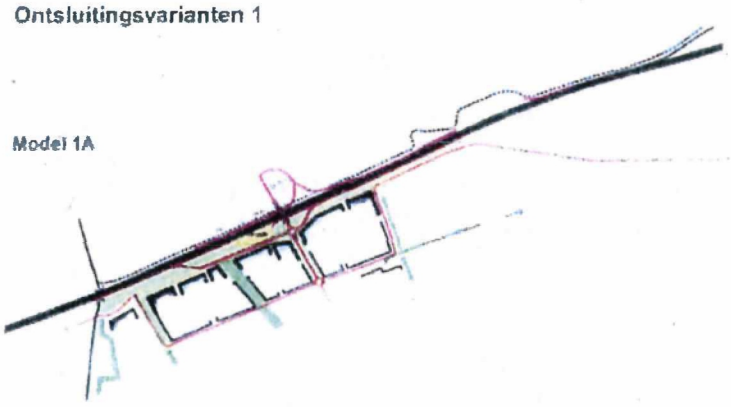
model 1, directe aansluiting op A59 Halfkloverblad aansluiting noordelijke op/afritten	model 2, parallelontsluiting op A59 geen directe aansluiting A59
Variant A - De Lucht handhaven - (Verlengde) Haariemmermeeraansluiting zuidelijke op- en afrit. - Bosschebaan op huidige locatie behouden voor lokaal verkeer, licht uitbuigen ter hoogte van De Lucht om plaats te maken voor afrit A59.	Variant A - De Lucht handhaven. - Bosschebaan op huidige locatie behouden en opwaarderen naar gebiedsontsluitingsweg.
Variant B - De Lucht verplaatsen - Haarlemmermeeraansluiting zuidelijke op- en afrit. - Bosschebaan op huidig tracé.	Variant B - De Lucht verplaatsen. Bosschebaan op huidig tracé als erftoegangsweg.
Variant C - De Lucht verplaatsen. - Halfkloverbladaansluiting Bosschebaan verwijderen op huidig tracé.	Variant C - De Lucht verplaatsen. - Bosschebaan verwijderen op huidig tracé

De bijbehorende kaartbeelden zijn opgenomen in afbeelding 4.2.a. en afbeelding 4.2.b.

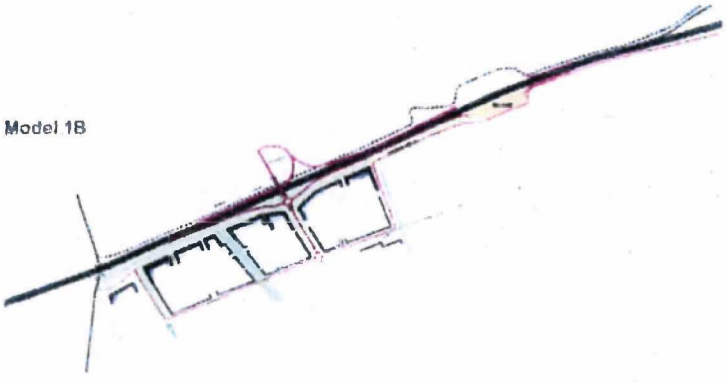
Afbeelding 4.2.a. Ontsluitingsvarianten 1

Ontsluitingsvarianten 1

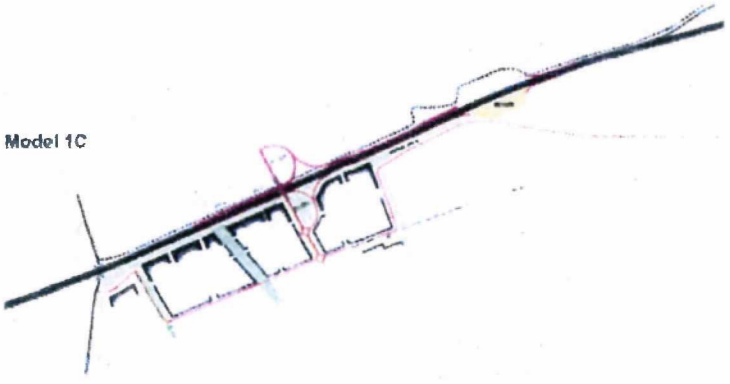
Model 1A



Model 1B



Model 1C



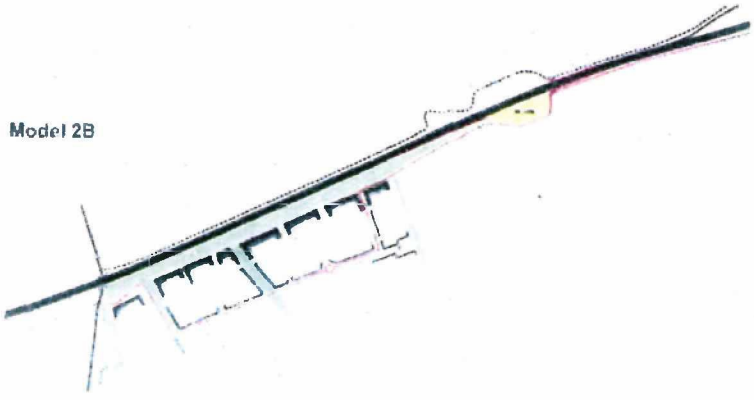
Afbeelding 4.2.b. Ontsluitingsvarianten 2

Ontsluitingsvarianten 2

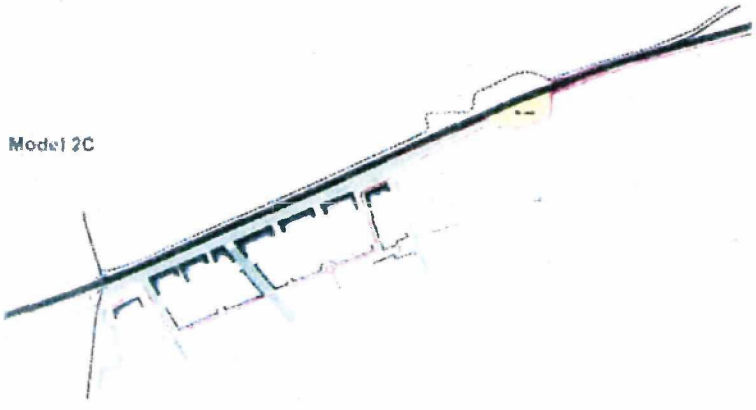
Model 2A



Model 2B



Model 2C



4.2.5. Wateropgave

afwateringsstructuur
De afwateringsstructuur van het gebied blijft intact. Dat betekent dat de bestaande hoofdwatergangen behouden blijven of worden verlegd. De Rijtsche Loop en de Vinkelsche Loop hebben namelijk een belangrijke afwaterende functie voor het bovenstrooms gelegen gebied. Andere waterlopen kunnen worden gedempt, mits dit wordt gecompenseerd door elders extra berging en afwaterende waterlopen aan te leggen. Of het watersysteem van het bedrijventerrein in open verbinding blijft met het hoofdwatersysteem of daarvan wordt geïsoleerd, is een in overleg met het Waterschap nader te bepalen keuze. Beide mogelijkheden hebben voor- en nadelen.

waterpeilen
De huidige waterpeilen worden gehandhaafd. Hierdoor blijven ook de grondwaterstanden in de omgeving gelijk en ondervindt de landbouw, de natuur en de of bebouwingen in de omgeving geen schade. Daarnaast blijft de afwatering van het gebied gegarandeerd.

lokatie waterberging
De waterberging wordt bij voorkeur gerealiseerd ter plaatse van de lage delen van het terrein en zoveel mogelijk benedenstrooms. In het oosten (bovenstrooms) bevind zich namelijk een geologische breuklijn, waardoor waterberging aldaar niet goed mogelijk is; dit zou benedenstrooms kwel veroorzaken. Het westelijk deel van het gebied is ook het natst. Deze lage gebieden zullen bij een extreme neerslaggebeurtenis het eerst inunderen en zijn daarom minder geschikt voor bebouwing. Aandachtspunt bij een berging in het zuidwesten is dat er wel een verbinding moet zijn met en hoofdwaterloop voor de afvoer na de neerslaggebeurtenis of voor wateraanvoer indien de berging gecombineerd wordt met regionale berging.

Voor de lokatie van de waterberging zijn twee opties. Zo kan de gehele westrand als waterberging worden ingericht (langgerekte berging). Hierdoor is de verbinding met de Rijtsche Loop gegarandeerd. Een tweede optie is het water te bergen op twee locaties, met twee afzonderlijke peilen. Bijvoorbeeld in het zuidwesten en het noordwesten. Het voordeel hiervan is dat de berging in het zuidwesten alleen door het plangebied wordt benut, terwijl de noordelijke berging zowel het plangebied als de Rijtsche Loop bedient (regionale berging). Ook deze keuze zal in overleg met het waterschap worden gemaakt.

indicatie hoeveelheid waterberging
Het waterschap heeft aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met 40.000 m^3 waterberging. Eerste globale berekeningen geven aan dat dit bij 75% uitgifte van de percelen neerkomt op een waterberging van 73.000 tot 147.000 m^2, bij een GHG van respectievelijk 50 en 25 cm onder maaiveld.

4.2.6. Duurzaamheidsaspecten

hovenstructuur
In onderstaande afbeeldingen 4.3.a. en 4.3.b. zijn de twee modellen voor de ontsluiting van de bedrijfskavels afgebeeld.

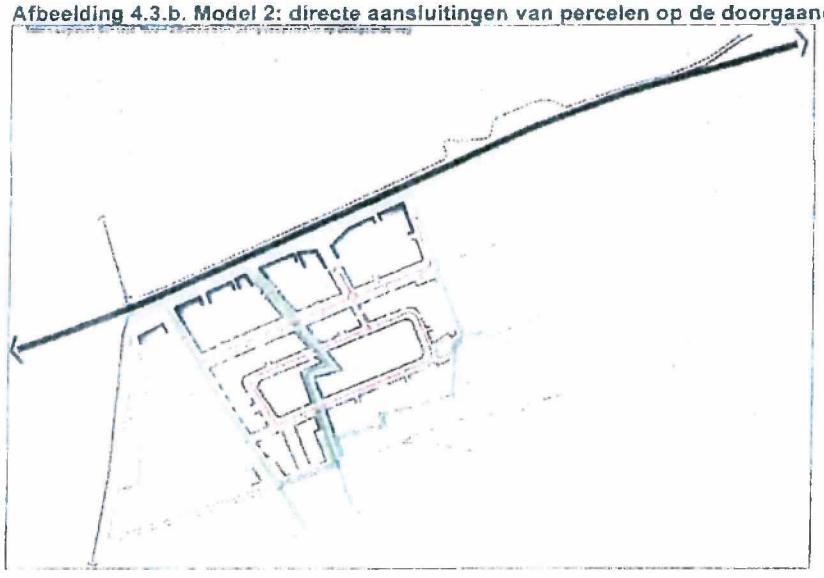
Model 1 gaat uit van een hovenstructuur waarbij voor een cluster van bedrijven de parkeer-, manoeuvreer- en laad en losruimte is gecombineerd. Dit levert ruimtewinst op omdat met name op de manoeuvreerruimte kan worden bespaard. Tevens kan het ten aanzien van de beeldkwaliteit een duurzaam aspect zijn omdat de 'rommel' aan de binnenzijde zit en de presentatie aan de buitenzijde. Tevens heeft dit als voordeel dat het aantal conflictpunten wordt beperkt en de doorstroming wordt bevorderd.

Afbeelding 4.3.a. Model 1: clustering door parkeer- en distributiehoven



Model 2 als tegenhanger gaat uit van directe aansluitingen van percelen op de doorgaande weg.

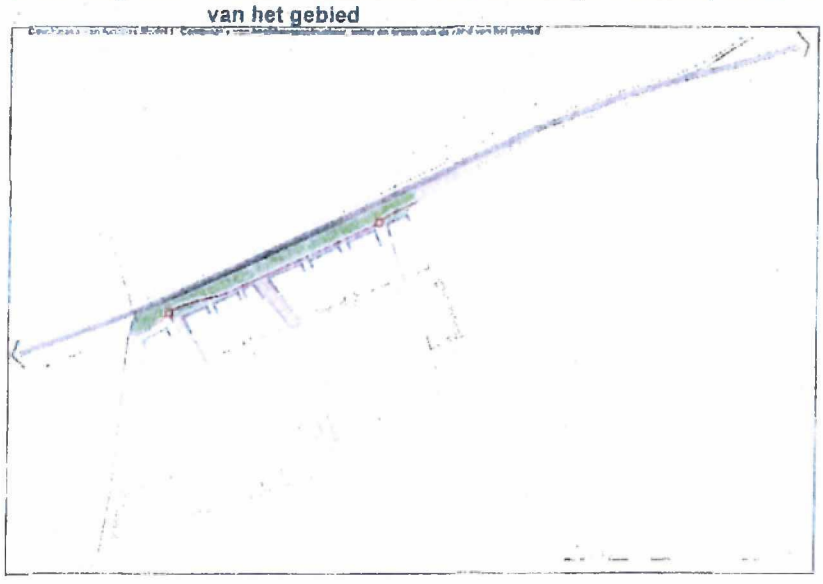
Afbeelding 4.3.b. Model 2: directe aansluitingen van percelen op de doorgaande weg



combinatie van functies

In afbeelding 4.4.a. en 4.4.b. staan de combinatie van functies afgebeeld. Het betreft in beide gevallen een combinatie van groen, water en hoofdstructuur in oost-westrichting. Hierdoor is de groen- en waterstructuur onderdeel van het gebied en heeft het een grote beeldkwalitatieve waarde: het groen is beleefbaar. De belangrijkste straat krijgt hierdoor een herkenbaar en aantrekkelijk profiel. De ligging van de combinatie is afhankelijk van het ontsluitingsmodel.

Afbeelding 4.4.a. Model 1: combinatie van hoofdwegenstructuur, water en groen aan de rand van het gebied



Afbeelding 4.4.b. Model 2: Combinatie van hoofdwegenstructuur, water en groen centraal in gebied

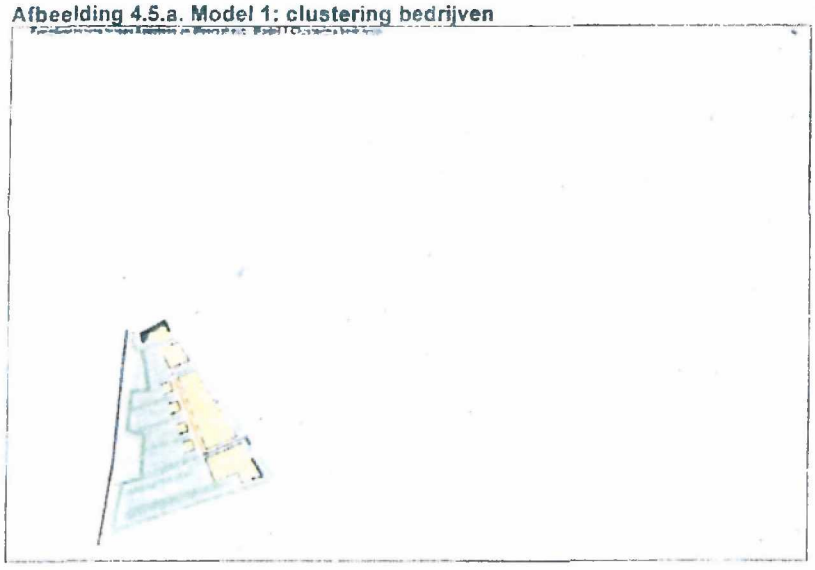


functiemenging in het gebied tussen de Koksteeg en de Weerscheut
Onderstaande afbeeldingen 4.5.a. en 4.5.b. zijn schetsen voor functiemenging tussen Koksteeg en Weerscheut.

Model 1 gaat uit van een relatief harde overgang tussen het landschap en het bedrijventerrein. Voordeel van clustering kan zijn de kostenbesparing voor het bouwrijp maken en infrastructuur en dergelijke. Ophoging gebeurt in dit geval bijvoorbeeld integraal.

De functiemenging gebeurt alleen aan de rand van het bedrijventerrein. De oostzijde van hoort bij het bedrijventerrein, de westzijde bij het landschap.

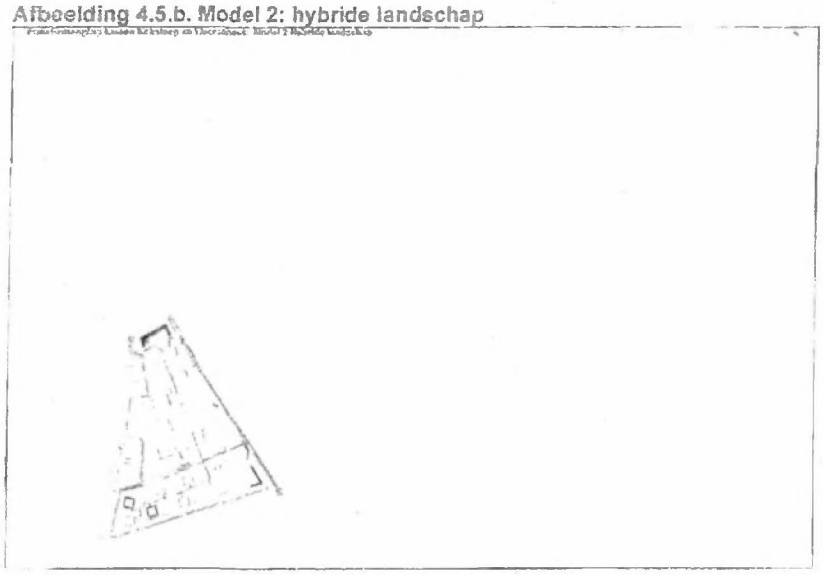
Afbeelding 4.5.a. Model 1: clustering bedrijven



Model 2 gaat uit van een totale menging van de groene/blauwe functies met de rode functies. Het bedrijventerrein wordt aan deze zijde diffuser van vorm. De overgang van landschap naar bedrijventerrein is zacht. Groen, water en bedrijfskavels maken samen een hybride productielandschap.

Partiële ophoging van bedrijfskavels of licht verhoogde gebouwen zal nodig zijn. Daarnaast zal ook de infrastructuur diffuser van vorm zijn.

Afbeelding 4.5.b. Model 2: hybride landschap



logistieke functies in samenhang met de ontsluiting
Om een duurzame inrichting en verkaveling van het terrein realiseren is het belangrijk om zwaar verkeer zo dicht mogelijk bij de hoofdontsluiting van de terreininfrastructuur af te halen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de rest van het plangebied een minder zware infrastructurele inrichting te geven. Daarnaast betekent de afkoppeling van het grootste deel van het zware vrachtverkeer minder verkeersbelemmeringen in de rest van het plangebied en een mogelijk voordeel ten aanzien van de luchtkwaliteit langs de overige wegen op het terrein. De mogelijkheden moeten worden onderzocht om met name logistieke bedrijvigheid te bundelen langs gebiedsontsluiting.

De plek van de clustering van de logistieke bedrijvigheid op het terrein is met name afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren hoofdontsluitingsmodel. In het model met een directe aansluiting op de autosnelweg betekent dit dat de logistieke bedrijven zoveel mogelijk geclusterd kunnen worden rondom de ontsluitingsroute naar de nieuwe autosnelwegaansluiting, centraal in het plangebied. In het geval van een parallelaansluiting op de Bosschebaan zullen de logistieke bedrijven juist zoveel mogelijk aan de oost- en westzijde van het plangebied langs de gebiedsontsluitende route naar de autosnelwegaansluitingen kunnen worden geclusterd.

materiaalgebruik (oppervlakte verharding, grondbalans)
Materiaalgebruik is een belangrijk duurzaamheidsaspect. In dit plan gaat het vooral om materiaalgebruik voor verhardingen (asfalt, open verhardingen) en grondwerken (cunetten, maaiveldverhogingen, grondbalans). Voor materiaalgebruik worden op zich geen varianten ontwikkeld. Het wordt bekeken in samenhang met de ontsluitingsstructuur.

4.2.7. Meest milieuvriendelijk alternatief
Het ontwikkelen van een 'meest milieuvriendelijke alternatief' (MMA) is een verplicht onderdeel van een m.e.r.-procedure. Het MMA gaat uit van de best bestaande mogelijkheden ter bescherming en/of verbetering van het milieu. Het MMA moet echter wel realistisch zijn, dat wil zeggen dat het moet voldoen aan de doelstellingen van de initiatiefnemer en dat het binnen diens competentie moet liggen. De basis voor het MMA wordt aan het eind van de studie gevormd, aan de hand van de vergelijking van de model(combinaties). Hieruit komt een alternatief naar voren dat de meest gunstige of de minst ongunstige

gevolgen heeft voor het plangebied en de omgeving. Vervolgens wordt voor dit alternatief een aantal mitigerende en compenserende maatregelen bepaald, waarmee de (eventuele) negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt. Deze maatregelen vormen optimalisaties van de modelcombinatie die vanuit het milieu de voorkeur heeft. Deze maatregelen worden dan ook toegevoegd aan de modelcombinatie en vormen daarmee het MMA.

4.2.8. Voorkeursalternatief

Het voorkeursalternatief is het alternatief, dat uiteindelijk de voorkeur heeft van de initiatiefnemer. In het algemeen wordt het voorkeursalternatief gebaseerd op het MMA, maar ook aspecten als financiële consequenties en realiseerbaarheid spelen een rol. Het voorkeursalternatief is dus niet alleen gebaseerd op milieuoverwegingen. Op dit moment is het voorkeursalternatief nog niet bekend. Echter, voor zover het voorkeursalternatief blijkt af te wijken van het MMA, zullen die afwijkingen worden gemotiveerd.

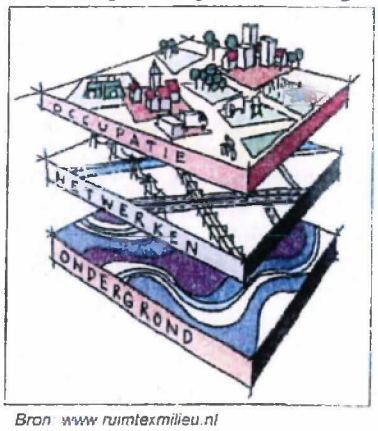
5. OMGEVINGSANALYSE EN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

De beschrijving van de huidige situatie, autonome ontwikkeling en mogelijke milieueffecten van de modellen wordt gedaan aan de hand van een lagenbenadering. Dat is een methode om ruimtelijke structuren in een plangebied en zijn omgeving te beschrijven. Hierbij wordt een planlocatie in drie lagen (dimensies) weergegeven waarbinnen de relevante aspecten worden geordend. De lagen (van beneden naar boven) zijn (zie ook bijlage I):

- ondergrond;
- netwerken;
- occupatie.

De milieuaspecten worden als volgt over de verschillende lagen (van beneden naar boven) verdeeld.

Afbeelding 5.1. Lagenbenadering



Bron: www.ruimtexmilieu.nl

Tabel 5.1. Milieuaspecten in de lagenbenadering

laag	aspect
ondergrond	aardkundige aspecten
	grondwater
	landschap
	archeologie
netwerken	verkeer
	natuur
	oppervlaktewater
	energie
	radar
occupatie	functies (wonen, agrarisch gebruik, bedrijvigheid, recreatie)
	cultuurhistorie
	isolering
	externe veiligheid
	milieu (geluid, luchtkwaliteit, geur)

De lagen en aspecten worden hierna beschreven.

5.1. Ondergrond

5.1.1. Aardkundige aspecten

huidige situatie

Geologisch gezien bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit dekzandvlakten. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de hoger gelegen dekzandrug 's-Hertogenbosch – Herpen. In het zuidoosten ligt een uitloper van een kleinere dekzandrug. Helemaal in de zuidwestelijke uithoek van het plangebied komt een dalvormige laagte met veen voor. De dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn op het schaalniveau van het plangebied nauwelijks aan onderlinge hoogteverschillen te herkennen. Het feit dat van oudsher op de dekzandruggen werd gebouwd is nog enigszins afleesbaar in het plangebied. Dekzandruggen en dekzandvlaktes zijn kenmerkend voor de hele regio.

Bodemkundig bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit beekeerdgronden. In het noorden wordt het plangebied begrensd door een combinatie van podzolgronden en enkeerdgronden. In het zuidelijke

deel van het plangebied ligt in de westelijke hoek moerige eerdgronden met oostelijk daarvan een driehoekig gebied met podzolgronden. De relatief onverstoorde moerige eerdgronden bevinden zich in een dalvormige laagte die niet afleesbaar is in het landschap. In de rest van het plangebied is de bovenste laag van de bodem vergraven en is de grondwaterstand aangepast aan het landbouwkundige gebruik

autonome ontwikkeling
Schaalvergroting in de landbouw en verdere verstedelijking zullen zeer waarschijnlijk diepere vergravingen van de bodem tot gevolg hebben. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige geomorfologische en bodemkundige waarden (verder) worden aangetast.

mogelijke milieueffecten
De ontwikkeling van het bedrijventerrein kan (plaatselijk) diepe vergraving van de bodem tot gevolg hebben. Omdat de aanwezige geologische en bodemkundige waarden in het plangebied op regionale schaal zeer algemeen zijn, zijn de effecten gering. Er wordt dan ook geen verschil verwacht tussen de modellen. Voor de besluitvorming zijn de aardkundige aspecten dan ook niet relevant. Nader onderzoek in het MER is dan ook niet nodig.

5.1.2. Grondwater

huidige situatie
Qua grondwater is in een groot deel van het plangebied sprake van ijzerrijk grondwater (afkomstig van de Peelhorst) en lokale kwel (agrarische percelen). Momenteel komt het grondwater alleen nog voor in de sloten. Het grondwater is negatief beïnvloed door het landbouwkundige gebruik en de waterkwaliteit voldoet niet aan de normen van het maximaal toelaatbare risiconiveau (MTR-norm). Het grondwater bevat in de huidige situatie een te hoge concentratie nitraat. Tevens worden de normen voor koper, nikkel en zink overschreden. Er wordt geen noemenswaardige verontreiniging via het grondwatersysteem verspreid. Vooral de zuidwestelijke hoek (dalvormige laagte met veen) is met grondwatertrap II relatief nat. Het centrale deel valt hoofdzakelijk onder grondwatertrap III en is daarmee ook relatief nat. Het zuidelijk deel valt onder grondwatertrap V en VI en is daarmee relatief droger. Volgens het Concept Waterplan Bernheze heeft het plangebied een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 25-75 cm en 100-150 cm beneden maaiveld. Om hydrologisch neutraal te bouwen zijn extra maatregelen nodig voor de beperkt geschikte gebieden met een GHG tussen de 50-75 cm beneden maaiveld. Voor gebieden met een GHG tussen de 25-50 cm beneden maaiveld, die eigenlijk niet geschikt zijn voor bebouwing, zijn ingrijpende ophogingen nodig (verlagingen van de grondwaterstand zijn tegenwoordig niet meer aan de orde).

autonome ontwikkeling
Door toenemende grondwateronttrekkingen kan de verdroging toenemen, waardoor er een grotere behoefte is aan wateraanvoer. Tevens zal er een afname zijn in het gebruik van grondwater voor industrieel gebruik en drinkwaterbereiding. De belasting van de bodem door meststoffen zal worden gereduceerd.

mogelijke milieueffecten
Omdat beide modellen grondwaterneutraal worden aangelegd zal er geen effect op grondwater zijn. Doordat het agrarisch gebruik wordt beëindigd zal de meststoffenbelasting afnemen (autonome ontwikkeling). Vergunningen aan nieuwe bedrijven worden alleen verleend onder voorwaarden, onder meer ter voorkoming van grondwaterverontreiniging. Effecten op het grondwater worden dan ook niet verwacht (behoudens calamiteiten). Nader onderzoek naar de effecten op grondwater is daarom niet nodig.

5.1.3. Landschap

huidige situatie
De A59 ten noorden van het plangebied ligt op de rand van de grote dekzandrug 's-Hertogenbosch-Herpen. Noordelijk hiervan is het gebied kleinschalig en besloten van karakter, zuidwestelijk ligt open broeklandschap en oostelijk ligt de bebouwde kom van Heesch. De verkaveling hangt samen met de ontginningsgeschiedenis en de natuurlijke gesteldheid van het gebied. Ten oosten van het plangebied heeft het landschap een kleinschaligere structuur met een grote diversiteit aan landschapselementen, veroorzaakt doordat het gebied hoger is gelegen. Doordat deze gronden van nature droger waren, zijn zij eerder ontgonnen dan het westelijk gelegen plangebied. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit cultuurgronden zoals akkers, weilanden en boomkwekerijen met een relatief grootschalige verkaveling en openheid. Het landschapsbeeld is helder en doorzichtig. Voor het hele plangebied en een groot deel van de omgeving geldt dat de grond geschikt is gemaakt voor de landbouw en dat de verschijningsvorm van het landschap niet de natuurlijke verschijningsvorm is. Er zijn enkele landschappelijke elementen aanwezig. In het Streekplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersingsplan van het waterschap en de Structuurvisie Plus van de gemeente Berheze wordt een landschapsontwikkelingszone aangegeven tussen Nuland en Geffen. Deze zone verbindt drie verschillende landschapstypen: het open broeklandschap in het zuiden, het dekzandlandschap in het midden en het open komlandschap in het noorden. In het Uitwerkingsplan Waalboss is deze zone exacter begrensd en wordt landschapsecologische zone genoemd. Het westelijk deel van het plangebied (de 'driehoek') overlapt deze zone. De zone heeft een grote landschappelijke betekenis en vormt een ruimtelijke buffer voor verstedelijking en benadrukt de unieke opeenvolging van waardevolle cultuurlandschappen.

autonome ontwikkeling
In het Reconstructieplan Maas en Meierij wordt het grootste gedeelte van het gebied aangegeven als extensiveringsgebied. Hierdoor zal (intensieve) landbouw geleidelijk uit het gebied verdwijnen. Het westelijk deel van het plangebied is verwervingsgebied. Dit houdt in dat daar functiemenging plaats vindt. Op voorwaarde dat het niet botst met andere functies in het gebied mogen landbouwbedrijven hier wel uitbreiden. Het geleidelijk verdwijnen van de landbouwkundige functie zal zeker gevolgen hebben voor het landschap, omdat deze functie nu de drager is van het gebied. De situatie langs de snelweg zal onder invloed van de autonome ontwikkelingen nauwelijks veranderen.

mogelijke milieueffecten
De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal sterk ingrijpen in het plaatselijke landschap. In het MER zal het plaatselijk landschap in beeld worden gebracht. Daarnaast zullen, omdat beide inrichtingsmodellen wat betreft landschappelijke inpassing behoorlijk verschillen, de effecten van beide modellen op het landschap worden beschreven.

5.1.4. Archeologie

huidige situatie
In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Wel heeft de centraal gelegen enkeerdgronden en het gebied rond het buurtschap Zoggel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde terwijl de overige delen uit het plangebied een lage verwachtingswaarde hebben. Er zijn geen archeologische vondsten gedaan. Nader onderzoek kan echter uitwijzen of aan de verwachtingswaarde wordt voldaan. De bodem is aan de oppervlakte aangetast door landbouwkundig gebruik. Ook het grondwaterpeil is door de eeuwen heen hierdoor gewijzigd. Dit heeft een negatief effect gehad op het bodemarchief.

autonome ontwikkeling
Door de toenemende verstedelijkingsdruk zal een deel van het plangebied kunnen verstedelijken. Dit, en de schaalvergroting in de landbouw zal de mogelijk aanwezige archeologische waarden aantasten.

mogelijke milieueffecten
Nader verkennend onderzoek zal moeten uitwijzen of de centraal gelegen enkeerdgronden en het gebied rond het buurtschap Zoggel aan de middelhoge archeologische verwachtingswaarde voldoen. Indien dit zo is zullen deze archeologische waarden worden beschreven in het MER.

5.2. Netwerken

5.2.1 Verkeer

huidige situatie
Het plangebied ligt tegen de A59 aan met als dichtstbijzijnde aansluiting Oss-Heesch. De snelweg heeft zowel een verbindende als ontsluitende functie. Binnen het plangebied liggen voornamelijk erftoegangswegen door landelijk gebied. Verder liggen rondom het plangebied de Bosschebaan (deels gebiedsontsluitingsweg van het bedrijventerrein Cereslaan) en de Cereslaan (gebiedsontsluitingsweg). Het plangebied is per auto bereikbaar vanaf Geffen (via een tunnel onder de snelweg), vanaf Vinkel en vanaf Nuland (via erftoegangswegen die niet geschikt zijn voor veel verkeer). De wegen in het plangebied voldoen voor hun huidige functie, maar zijn niet geschikt om extra verkeer te verwerken. Voor fietsers is er een goede, directe hoofdfietsroute via de Bosschebaan (met een matige inrichting) en een (ook recreatieve) route via de Koksteeg. Het openbaar vervoer is matig aanwezig met één lijn die met een geringe frequentie (éénmaal per uur, tweemaal per uur spits) één halte in het plangebied aandoet. Met één dodelijk ongeluk en zes ongevallen in de periode 2000 tot en met 2002 heeft het plangebied een goede verkeersveiligheid.

autonome ontwikkeling
Verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng [BGC, 2006] heeft de verkeerskundige effecten van de twee ontsluitingsvarianten in het Structuurplan Heesch-West in beeld gebracht. Hierbij zijn de varianten 1 'Ontsluiting via een parallelweg aan de zuidzijde van de A59 naar de bestaande aansluitingen Nuland en Oss-west/Heesch' en 2 'Rechtstreekse ontsluiting van het bedrijventerrein op de A59' verder beschouwd voor de prognosejaren 2015 en 2020. Uit het onderzoek blijkt dat in de autonome situatie zowel in 2015 als in 2020, ook zonder de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-West, sprake is van een doorstromingsprobleem op de A59. Het verkeer op de A59 zal in 2015 op de zuidbaan tijdens de avondspits doorstroomproblemen ondervinden en in 2020 zullen deze verergeren. Dan zal de A59 zowel tijdens de ochtendspits (noordbaan) als de avondspits (zuidbaan) volledig verzadigd zijn. De verkeersintensiteit op de wegen in en om het plangebied zal toenemen als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen die extra verkeer oproepen en door autonome groei.

mogelijke milieueffecten
Binnen het plangebied zal volgens beide inrichtingsmodellen een nieuwe infrastructuur worden aangelegd. De verkeerseffecten tussen de modellen binnen het bedrijventerrein zijn naar verwachting gering. De verkeerseffecten door de ontsluitingsvarianten op de A59 en het onderliggende wegennet kunnen echter per model wèl verschillen. Uit het onderzoek 5.1.2.e Coffeng [BGC, 2006] blijkt dat beide ontsluitingsprincipes extra verkeersbewegingen opleveren die de doorstroming op de A59 (beperkt) versterken, maar dat beide ontsluitingsprincipes verkeerskundige voor- en nadelen hebben die ongeveer even zwaar ten opzichte van elkaar wegen. Er blijkt geen eenduidige uitkomst te zijn in de richting van één van beide ontsluitingsprincipes. De effecten van de ontsluitingsmodellen op verkeersaspecten zullen in het MER verder worden beschreven. Hierin zullen ook aspecten zoals verkeersveiligheid, milieu, geluid en luchtkwaliteit worden betrokken.

5.2.2. Natuur

huidige situatie
Vanuit ecologisch perspectief sluit het plangebied aan bij de verschillende beekdalen. Ten zuiden van het plangebied, langs de Vinkelsche Loop, zijn de hoogste natuurwaarden aanwezig. Het plangebied wordt gevoed door ijzerrijk grondwater en lokale kwel. Momenteel komt het grondwater alleen nog voor in de sloten. Het plangebied is (deels) mogelijk geschikt als waterpotentiegebied. Een waterpotentiegebied omvat landbouwgronden die vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Er is in deze gebieden veel schoon, kalkrijk en voedselarm kwelwater voorhanden. Er is voor deze gebieden nog geen concreet uitzicht op daadwerkelijke natuurontwikkeling maar het is de moeite waard om hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst. De ecologische verbindingszone ten zuiden van het plangebied fungeert als migratieroute voor de das en kleine grondgebonden zoogdieren. Verder komen de onderstaand beschreven ecotopen in het plangebied voor.

grasvegetaties van voedselrijke standplaatsen
In het plangebied komen in de bermen langs de A59 en langs de Koksteeg de meest waardevolle delen van grasvegetaties van voedselrijke standplaatsen voor. Deze delen zijn meest waardevol vanwege het voorkomen van vier wettelijk beschermde soorten en een aantal Rode lijst soorten. Ondanks het geringe oppervlak en matige kwaliteit van het ecotoop herbergt het relatief veel zeldzame plantensoorten. Op dit moment is de kans op een blijvende aanwezigheid van zeldzame plantensoorten, juist door het geringe oppervlak, gering. Het ecotoop kan vervangen worden maar de kans dat zeldzame plantensoorten zich (opnieuw) vestigen, is zeer gering. Omdat het oppervlak van waardevolle bermen in het plangebied klein is, is het ecotoop niet kenmerkend voor het plangebied.

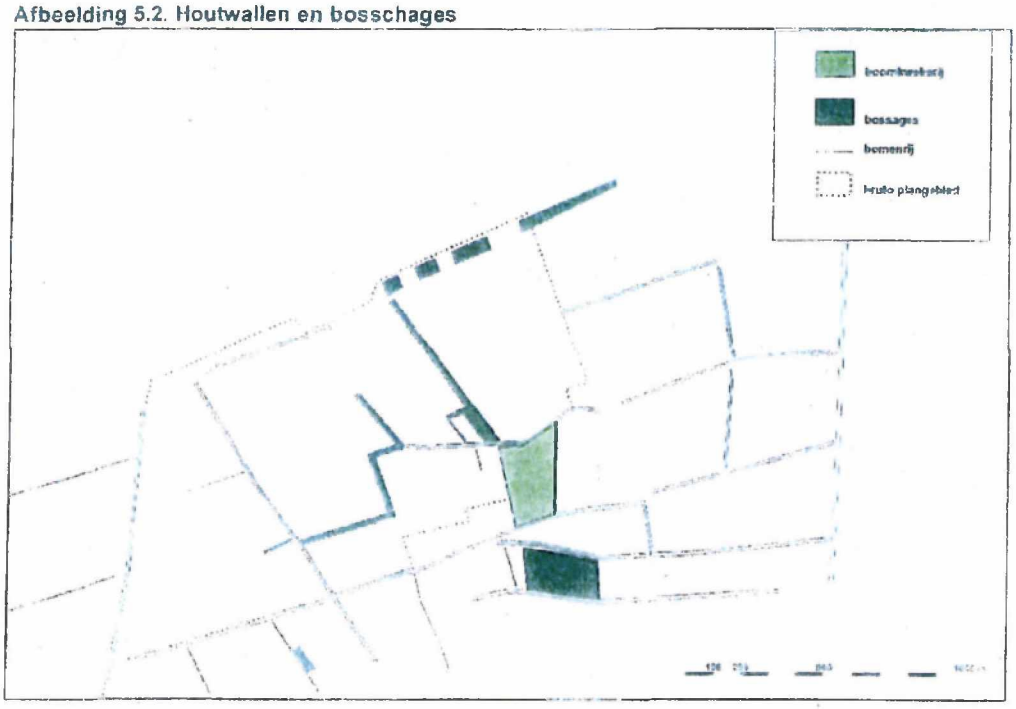
boselementen, houtwallen en struwelen
De meest waardevolle boselementen en houtwallen komen voor bij de Rakstraat en tussen de A59 en de Rijtsche Loop. Langs de Ruitersdam bevindt zich een bosje op natte bodem dat in hoge mate natuurlijk is. De houtwallen die het plangebied doorkruisen hebben enige mate van natuurlijkheid en zijn sterk kenmerkend voor het gebied. De aangeplante Zomereiken lang de A59 zijn daarentegen niet erg kenmerkend. De boselementen en houtwallen (afbeelding 5.2) zijn onderdeel van het leefgebied van diverse (struweel)vogels. Enkele van de aangetroffen soorten staan op de Rode lijst. Het voorkomen van bedreigde vogelsoorten in de houtopstanden in het plangebied geeft aan dat deze elementen enige mate van zeldzaamheid hebben. Houtsingels als deze zijn algemeen en kenmerkend voor de regio maar worden steeds zeldzamer, en dienen zo nodig te worden beschermd. De diversiteit aan boomsoorten in de houtwallen is, evenals het aantal beschermde kruidachtige soorten, gering maar wel kenmerkend. De houtwallen zijn in lage mate vervangbaar en dus extra waardevol om te behouden omdat deze vele jaren nodig hebben om te ontwikkelen en/of herstellen.

cultuurgronden
Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit cultuurgronden waarvan de ecologische betekenis voor met name plantensoorten gering is. Voor vogelsoorten (inclusief een rode lijstsoort) kunnen met name weilanden en akkers van grote betekenis zijn als leef- en foerageergebied. Typische akkervogels worden bedreigd door verregaande mechanisering, intensivering en schaalvergroting in de landbouw. De kleinschalige akkers en weilanden met een fijnmazige perceelstructuur zijn zeer kenmerkend voor de regio maar dreigen te verdwijnen. Dit ecotoop heeft een lage mate van natuurlijkheid door de voortdurende verstoring en interventie van mensen, welke ook een lage diversiteit veroorzaakt. Het ecotoop heeft wel potentie.

waterlopen

De belangrijkste waterlopen in het plangebied zijn de Rijtsche Loop en Kleine Wetering. Deze waterlopen zijn zeer kenmerkend voor de regio. Met name in de Kleine Wetering wordt door stuwen variatie in het waterpeil in stand gehouden. De waterlopen hebben een hoge mate van natuurlijkheid en in de Kleine Wetering komen wettelijk beschermde amfibie- en vissoorten voor. Enkelen komen tevens voor in de Habitatrichtlijn en op de Rode lijst. Het ecotoop is niet zeldzaam in de regio. De diversiteit wordt bevorderd door de variatie in peilstanden. De waterlopen zijn slecht vervangbaar omdat zij ten koste zullen gaan van de beschermde aqua-fauna.

Afbeelding 5.2. Houtwallen en bosschages



autonome ontwikkeling

In het streekplan Noord-Brabant is het provinciale beleid ten aanzien van de natuur verwoord, zoals onder andere natuurontwikkelingen in de vorm van de Groene Hoofdstructuur (GHS), Groene Hoofdstructuur-Landbouw en Agrarische hoofdstructuur. Met name de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone ten zuiden van het plangebied (Groote Wetering) is hierin belangrijk. Dit wordt aangevuld met ontwikkeling van leefgebied voor struweelvogels aan de zuidzijde van het plangebied en de ontwikkeling van waterpotentiegebied in het noordwesten van het plangebied.

mogelijke milieueffecten

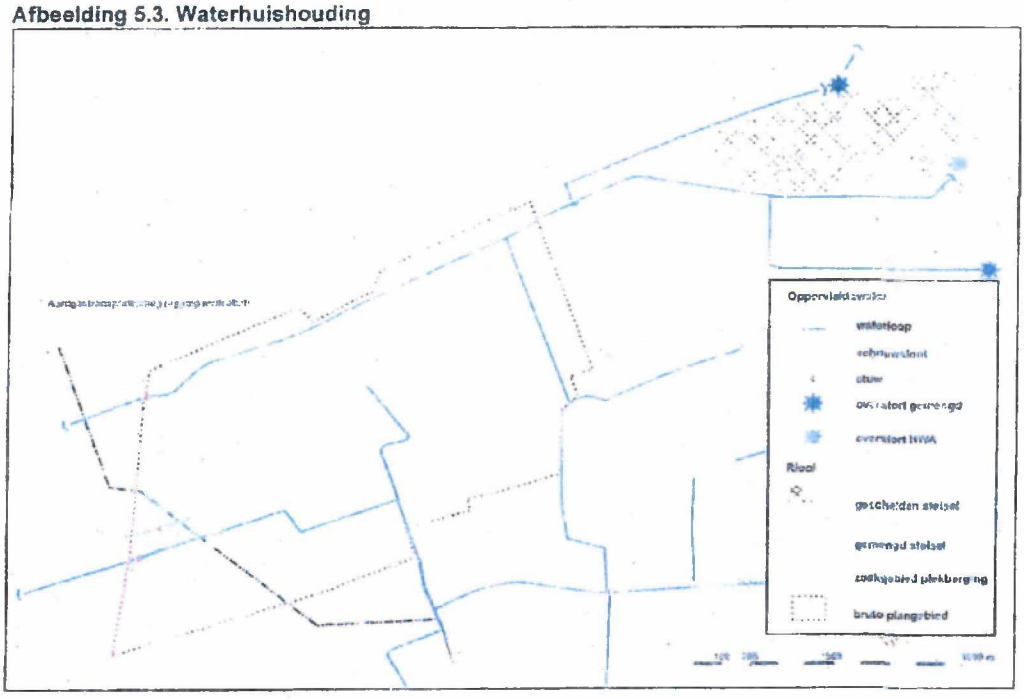
De natuurlijke aspecten worden beïnvloed in beide inrichtingsmodellen, maar waarschijnlijk niet in gelijke mate. Voor dit MER is het daarom van belang vast te stellen hoe de inrichtingsmodellen de natuurlijke aspecten in het plangebied beïnvloeden dan wel de huidige potenties kunnen versterken.

5.2.3. Oppervlaktewater

huidige situatie

In de huidige situatie treedt ter plaatse van het plangebied periodiek inundatie op. 'Water op maaiveld' is met de huidige agrarische functie acceptabel. Het oppervlaktewater in het plangebied bevindt zich voornamelijk in twee waterlopen, namelijk de Rijtsche Loop en de Kleine Wetering (afbeelding 5.3). Beide hebben een lage tot gemiddelde waterkwaliteit. Dit komt voornamelijk doordat op de Rijtsche loop drie overstorten van de gemengde riolen van Heesch uitkomen en dat deze stroomafwaarts samenkomt met de Kleine Wetering, welke een sterk verontreinigde bodem heeft. Zowel de woon- als de agrarische functie alsmede het gebiedsvreemde water hebben een negatief effect op de waterkwaliteit. Beide waterlopen behoren tot één deelstroomgebied. Regulering van het waterpeil vindt plaats middels diverse stuwen, welke een ecologische barrièrewerking hebben. In het Waterbeheersplan van Waterschap de Aa en Maas zijn zoekgebieden voor piekafvoeren aangegeven. In het plangebied is het hele gebied van de gemeente Maasdonk aangegeven als een zoekgebied voor noodopvang voor pieken die minder dan éénmaal per jaar voorkomen. Het noordelijk gebied van het plangebied (tussen de Bosschebaan, het buurtschap Zoggel en de Raktstraat) wordt aangeduid als waterpotentiegebied. Naar verwachting zal het oppervlaktewatersysteem de pieken die gaan komen als gevolg van de klimaatverandering niet kunnen opvangen. Door van één of meerdere van deze zoekgebieden te gebruiken wordt de flexibiliteit van het aanwezige oppervlaktewatersysteem aanzienlijk vergroot. Het aanwezige gegraven of vergraven stelsel van sloten en greppels hebben de taak het gebied gemakkelijk te ontwateren ten behoeve van de huidige agrarische functie. Mede voor deze functie wordt in de zomer gebiedsvreemd water ingelaten.

Afbeelding 5.3. Waterhuishouding



autonome ontwikkeling
In geval van een toenemende verstedelijking (toename verhard oppervlak) en door klimaatveranderingen wordt een toename verwacht van piekafvoeren in de waterlopen. De belasting van het oppervlaktewater door meststoffen door de landbouw zal worden gereduceerd.

mogelijke milieueffecten
De meststoffenbelasting van het oppervlaktewater zal door ontwikkeling van het bedrijventerrein afnemen. Vergunningen aan nieuwe bedrijven worden alleen verleend onder voorwaarden, onder meer ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater. Kwaliteitseffecten op het oppervlaktewater worden dan ook niet verwacht (behoudens calamiteiten), in geen van beide modellen. Beide modellen zullen worden onderzocht op hun mogelijkheden voor piekopvang, alsmede voor hun potenties voor de verbetering van de waterhuishouding volgens de randvoorwaarden en uitgangspunten van het waterschap.

5.2.4. Energie

huidige situatie
Binnen het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Aan weerszijden van deze leiding moet een afstand van vijf meter worden aangehouden, waar alle handelingen achterwege dienen te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. Daarnaast geldt dat binnen een toetsingsafstand van 60 meter geen bestemmingen mogen worden gerealiseerd welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen.

Voor de toekomstige toepassing van koude- en warmteopslag in de bodem is een quick-scan uitgevoerd naar de mogelijkheden [Witteveen+Bos, februari 2007]. Daarbij is gekeken naar:
- de diepteligging en de dikte van geschikte watervoerende lagen (aquifers);
- de waterdoorlatendheid van die lagen;
- het doorlaatvermogen van de watervoerende lagen;
- de grondwaterstromingen;
- de grondwaterkwaliteit en –temperatuur.

Geconcludeerd is dat warmte- en koudeopslag mogelijk is in het 1e en 2e watervoerende pakket. Toepassing in het 1e watervoerende pakket kan negatieve gevolgen hebben op de freatische grondwaterstand. Daarom ligt toepassing in het 2e watervoerende pakket meer voor de hand.

autonome ontwikkeling
In de autonome ontwikkeling van het plangebied zullen de ruimtelijke beleimmeringen onveranderd blijven.

mogelijke milieueffecten
Hoe in de verschillende modellen met de aardgastransportleiding moet worden omgegaan wordt in het MER beschreven. Ook de mogelijke koude- en warmteopslag zal worden genoemd.

5.2.5. Radar

huidige situatie
Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Binnen dit radarverstoringsgebied, een cirkel met een straal van 27,8 km, dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

autonome ontwikkeling
De aanwezigheid van het radarverstoringsgebied zal in de autonome ontwikkeling onveranderd blijven.

mogelijke milieueffecten
In alle modellen zijn naar verwachting geen objecten hoger dan 65 meter. Aspecten wat betreft radar worden daarom niet in het MER beschreven.

5.3. Occupatie

5.3.1. Wonen

huidige situatie
In het plangebied zijn enkele losse woningen en enkele concentraties van woningen aanwezig. De concentraties liggen langs de Koksteeg en in mindere mate langs de Weerscheut en de Bosschebaan. Wonen binnen het plangebied kan worden gekenschetst als landelijk wonen maar met onderscheid in de mate van gaafheid van dit type wonen. Dit is afhankelijk van de (ongewilde) beleving van de lokale bedrijventerreinen, de aanwezigheid van niet-agrarische bedrijven en de beleving van de A59. Verder zijn de Koksteeg en de Weerscheut in de loop der jaren verdicht met grootschalige agrarische gebieden. Dit bepaalt mede de grootschalige landschapsstructuur. De woonomgeving, het open landschap, is nog wel authentiek.

autonome ontwikkeling
Ook zonder ontwikkeling van het bedrijventerrein zal op termijn in meer of mindere mate woningbouw en bedrijvigheid worden ontwikkeld in het plangebied. Deze extra verstedelijking zet de waarden van het huidige buitengebied verder onder druk.

mogelijke milieueffecten
Binnen het plangebied zijn in alle modellen geen woonfuncties aanwezig. De modellen onderscheiden zich wel in de effecten op de woningen rondom het plangebied, zeker vanwege het verschil in de randen en de wegenstructuur (verkeer, geluid, luchtverontreiniging). Deze effecten zullen in het MER worden beschreven.

5.3.2. Agrarisch gebruik

huidige situatie
In het plangebied zijn vijf agrarische bedrijven aanwezig, variërend van kleine rundveebedrijven tot grote intensieve veehouderijen. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook nog diverse agrarische bedrijven gevestigd. Het plangebied en de omgeving zijn in het Reconstructieplan Maas en Meierij voor het grootste deel aangewezen als extensiveringsgebied en voor een klein deel als verwervingsgebied. In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen ontwikkelingsmogelijkheden.

autonome ontwikkeling
Omdat het plangebied is aangewezen als extensiveringsgebied, zullen intensieve veehouderijen op termijn uit het plangebied verdwijnen. Andere vormen van landbouw zullen waarschijnlijk op beperkte schaal doorgang vinden.

mogelijke milieueffecten
De milieueffecten op aspecten van agrarisch gebruik zijn voor de modellen gelijk. Deze zullen niet verder in het MER beschreven worden.

5.3.3. Bedrijvigheid

huidige situatie plangebied
Binnen de regio zijn er verschillen in type bedrijvigheid en aanbod bedrijventerreinen. In de gemeenten Bernheze en Maasdonk zijn voornamelijk de sectoren landbouw, bouw en handel/horeca te vinden in de vorm van relatief kleinere bedrijven. Deze zijn gevestigd in de kernen, in het buitengebied of op de lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen. In de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss zitten vooral grootschalige bedrijven uit de industriesector (Oss) en de commerciële (en niet-commerciële) dienstverlening. In Oss zijn de bedrijven vooral terug te vinden op industriële logistieke en gemengde terreinen. Behalve dit type terreinen heeft 's-Hertogenbosch ook een groot aantal hoogwaardige bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De huidige bedrijvigheid rondom het plangebied is geconcentreerd op bedrijventerreinen 'Cereslaan' en 'De Beemd', aangevuld met verspreide, niet agrarische bedrijven. Op de locatie Cereslaan is nog beperkt ruimte uitgeefbaar. Verder zijn er plannen om terreinen elders in de gemeente te herstructureren, uit te breiden of in te breiden. Vanuit de gemeente Bernheze hebben ondernemers aangegeven dat er een tekort aan bedrijventerrein is. De gemeente Maasdonk heeft momenteel geen uitgeefbaar bedrijventerrein. De gemeente Oss heeft voldoende ruimte voor bedrijven binnen de eigen gemeente. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft door de ontwikkeling van Treurenburg en de Groote Vliet enige planvoorraad. Voor grootschalige bedrijven is op korte termijn voldoende aanbod in de regio.

landgoederenzone Rosmalen
In de Landschapsvisie van 's-Hertogenbosch en in de Ruimtelijke StructuurVisie wordt het gebied Hooge Heide aangemerkt als één van de Bossche Buitens. In dat gebied wordt, als onderdeel van het Landschappelijk Raamwerk, een landgoedachtige ontwikkeling voorgestaan. In 2003 is verkend of de landgoederenzone geschikt zou kunnen zijn voor een rood-groene ontwikkeling: een combinatie van rood voor woningen of bedrijven met groen voor landschappelijke, recreatieve en natuurfuncties. Dit onderzoek is uitgevoerd voor twee deelgebieden:
- het Vinkel ten zuiden van de A59 en direct ten westen van het Autotron;
- de westzijde van het Vinkel.

Op deze plaats voorbijgaande aan allerlei overwegingen en motiveringen, is geconcludeerd dat op voorhand kan worden gesteld, dat het niet reëel is een positieve grondexploitatie te verwachten.

autonome ontwikkeling
Hoewel de korte termijn gedekt is, wordt op de lange termijn, op basis van de behoefteramingen voor het Uitwerkingsplan Waalboss, wel een tekort aan grootschalige bedrijventerreinen verwacht. Het uitwerkingsplan heeft de planningsopgave om minimaal 75 ha te accommoderen met daarbij een reservering van 215 ha. De totale capaciteit van 290 ha is als programma op de plankaart opgenomen. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen welke tevens de periode na 2015 betreffen zal daarbij ook een deel van de behoefte voor de periode 2015-2020 dienen te worden geaccommodeerd. De toekomstige plannen in de regio hebben als doel een aantal lokale terreinen bij andere kernen binnen de gemeente uit te breiden en/of te herontwikkelen/inbreiden. Maasdonk heeft tevens gepland om bedrijventerrein Nuland te herstructureren/inbreiden. Voor het bedrijventerrein aan de Cereslaan zijn er plannen voor herstructurering waardoor de uitgeefbare kavels beter bereikbaar worden. Als deze acties doorgang vinden, zal het ruimteprobleem voor kleinschalige bedrijven op de middellange termijn worden opgelost. Indien bepaalde plannen geen doorgang vinden dan zullen op termijn andere oplossingen moeten worden gevonden zoals inbreiding, herontwikkeling of uitbreiding op andere locaties. Als deze oplossingen te lang duren kunnen bedrijven besluiten uit de regio of gemeente te vertrekken. Op de lange termijn moet de behoefte aan ruimte voor grootschalige bedrijven in de productie en logistiek worden opgevangen. Hiervoor zijn beperkte uitbreidingen voorgesteld van De Geer-Noord en van Vorstengrafdonk.

Als een van beiden niet of slechts beperkt doorgaat en er geen extra voorziening wordt getroffen zal een tekort aan bedrijventerrein ontstaan waardoor de kans bestaat dat bedrijven uit de regio vertrekken vanwege onvoldoende vestigingsmogelijkheden. Hierdoor kan de werkgelegenheid minder groeien dan verwacht of zelfs stagneren. Dit effect wordt nog versterkt doordat zich dan ook minder bedrijven van buiten de regio kunnen vestigen.

mogelijke milieueffecten
De doelstelling van het project is het planologisch faciliteren van de transformatie van het betrokken gebied naar een regionaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven van milieucategorie 3 en 4 alsmede voor bedrijven die vanwege hun aard en schaal uit de woonomgeving moeten worden geplaatst. De modellen verschillen echter in de onderlinge verhouding tussen de milieucategorieën. Deze onderlinge verschillen zullen in het MER worden aangegeven.

5.3.4. Recreatie

huidige situatie
De natuur en het landschap zijn de recreatieve trekkers van de regio. In het plangebied komt één recreatieve voorziening voor, namelijk de recreatieve fietsroute over de Koksteeg. Deze fietsroute maakt onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk, waarbij de recreant zelf zijn route kan uitstippelen. De aanwezige fietsroute verbindt het knooppunt bij Geffen met het knooppunt bij Munnekens-Vinkel. De recreatieve waarde van de Koksteeg wordt gevormd door een tweetal gemeentelijke monumenten, het open landschap met houtsingels en de Kleine Wetering. Deze elementen zijn niet uniek waardoor de fietsroute wellicht verplaatst kan worden, waarbij de verbinding tussen de betrokken knooppunten in stand blijft. De oost-west lopende lanen zorgen voor een goede verbinding, maar lopen door zeer rommelig gebied.

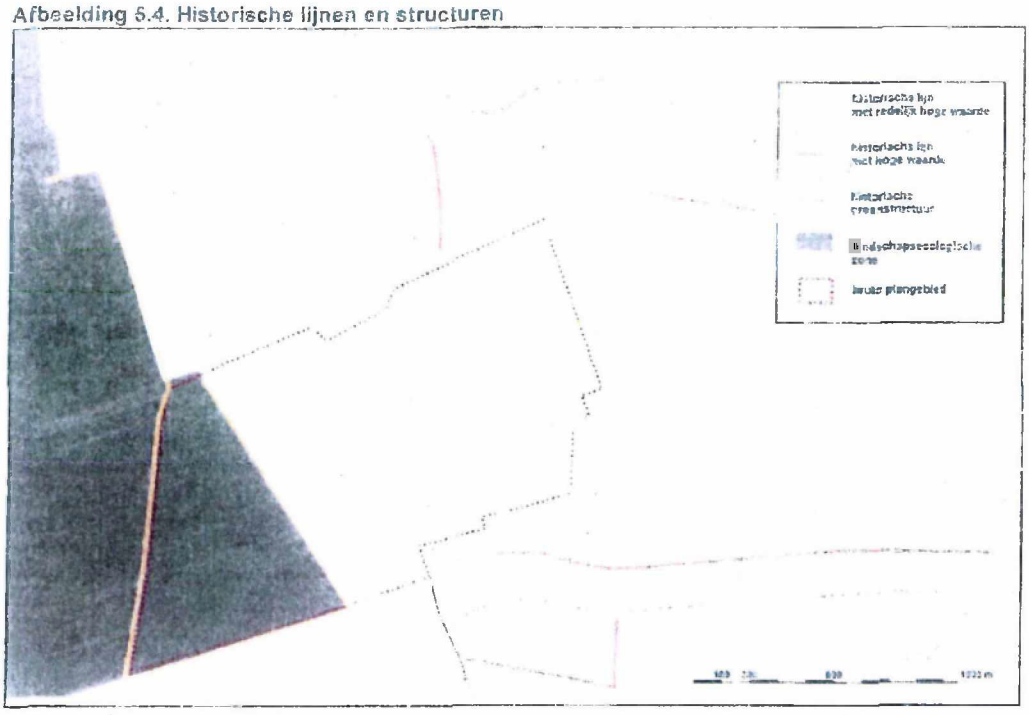
autonome ontwikkeling
Naar verwachting zullen er bij de autonome ontwikkeling van het plangebied geen nieuwe recreatieve impulsen plaatsvinden.

mogelijke milieueffecten
Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het verschil in omgang met beeldbepalende gebouwen, kan een verschillend effect van de modellen op recreatie ontstaan. Deze effecten zullen daarom worden beschreven in het MER.

5.3.5. Cultuurhistorie

huidige situatie
De ontwikkelingsgeschiedenis is terug te vinden binnen het plangebied in de vorm van het ontginningspatroon (afbeelding 5.4). Het buurschap Zoggel is op een hoge en droge dekzandrug ontstaan en wordt in 1369 al in literatuur vermeld. Dat het buurtschap nog steeds bestaat en nog op dezelfde locatie is gelegen is bijzonder. De centraal in het plangebied gelegen enkeerdgrond heeft een relatief hoge cultuurhistorische en archeologische (verwachtings)waarde. Aan de grootschaligere verkaveling en het open karakter is te zien dat het plangebied later is ontgonnen dan het gebied direct ten westen van Heesch. Dit komt waarschijnlijk omdat het plangebied lager lag en natter was. Door ruilverkaveling en betere ontwateringsmethoden is het oorspronkelijke fijne netwerk van sloten verdwenen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de meeste oost-west gerichte lanen een redelijk hoge en kenmerkende cultuurhistorische waarde hebben vanuit historische stedenbouw. Dit geldt ook voor de Koksteeg, de Weerscheut en de 5.1.2.e

Afbeelding 5.4. Historische lijnen en structuren



De gemeente Maasdonk heeft twee panden aan de Koksteeg, nummer 8 en 16, in de welstandsnota aangewezen als beeldbepalend. Deze panden zijn waardevol binnen het plangebied en de omgeving.

autonome ontwikkeling
In het provinciale beleid worden behalve aan de oost-west gerichte lanen geen cultuurhistorische waarden aan het plangebied toegekend. Door de toenemende verstedelijkingsdruk zal waarschijnlijk een deel van het plangebied verstedelijken. Schaalvergroting in de landbouw kan het aanwezige herkenbare ontginningspatroon aantasten.

mogelijke milieueffecten
De modellen kunnen verschillen in hun effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden. De effecten op deze waarden zullen daarom in het MER nader worden beschreven.

5.3.6. Riolering

huidige situatie
De kern van Heesch heeft een gemengd rioolstelsel met drie overstorten die (indirect) op de Rijtsche Loop uitkomen. Dit heeft een negatief effect op de waterkwaliteit in de Rijtsche Loop. Het bedrijventerrein Cereslaan-West heeft tevens een gemengd rioolstelsel maar heeft concrete plannen om regenwater af te koppelen. Dit afgekoppelde regenwater kan in de toekomst mogelijk binnen het plangebied geborgen worden. Het buitengebied is thans aangesloten op drukriolering. Op het bestaande drukrioleringssysteem zijn nog beperkt woningen aan te sluiten en de overstap naar een duurzaam rioolstelsel voor bestaande bebouwing is over het algemeen moeilijk. Er vinden geen directe lozingen plaats van afvalwater op het bodemwater of bodem.

autonome ontwikkeling
De kern Heesch en het bedrijventerrein Cereslaan zullen een gescheiden rioolstelsel krijgen. Regenwater zal bij voorkeur worden geborgen en oppervlakkig worden afgevoerd.

mogelijke milieueffecten
Het bedrijventerrein krijgt een eigen, gescheiden rioleringssysteem. De modellen zullen daarom geen effecten op riolering veroorzaken. Deze worden daarom niet verder uitgewerkt in het MER.

5.3.7. Externe veiligheid

huidige situatie
Ten noorden van het plangebied ligt het tankstation De Lucht, welke tevens een LPG-tankstation is als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) van tankstation De Lucht is 110 meter en ligt voor een deel over het plangebied. Het invloedsgebied van het groepsrisico is 150 meter en ligt ook voor een deel over het plangebied. Ten noorden van het plangebied is de rijksweg A59 gelegen, welke dienst doet als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied is de PR-contour kleiner dan 10^{-6} per jaar. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen spoorlijn, rivier/kanaal of luchthaven aanwezig. Wel is in het westen van het plangebied een gasleiding aanwezig.

autonome ontwikkeling
Met het toenemende gebruik van de rijksweg A59 zal het transport van gevaarlijke stoffen over de A59 ook toenemen.

mogelijke milieueffecten
De aspect externe veiligheid zal in het MER worden beschreven.

5.3.8. Geluid

huidige situatie
In het plangebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven en woningen. De woningen vallen wel onder geluidsgevoelige functies, de bedrijven niet. In de huidige situatie is de voornaamste bron van geluid de A59, welke in het plangebied een geluidsbelasting veroorzaakt tussen de L_{den} 0 en 60 dB. Op de lokale bedrijventerreinen zijn geen bedrijven aanwezig die zoveel geluid produceren dat zij in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen een geluidszone te moeten hebben. De geluidsbelasting van bedrijven in de omgeving van het plangebied is verwaarloosbaar. In of rondom het plangebied zijn geen gebieden gelegen waar een hoge geluidskwaliteit (zoals stiltegebieden) geldt.

autonome ontwikkeling
Binnen het plangebied zal de situatie zonder de komst van een regionaal bedrijventerrein niet wezenlijk veranderen. Als er geen geluidsschermen langs de A59 ter hoogte van het plangebied worden geplaatst, zal de geluidsbelasting in de toekomst toenemen.

mogelijke milieueffecten
De ontwikkeling van een bedrijventerrein, alsmede de verkeersaantrekkende werking daarvan, heeft effecten op de geluidssituatie in en rondom het plangebied. Deze effecten zullen in beeld worden gebracht en worden beschreven in het MER.

5.3.9. Luchtkwaliteit

huidige situatie
In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie gevestigd. Op de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd is lokale bedrijvigheid gevestigd. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de rijksweg A59. Daarmee wordt aangenomen dat de A59 bepalend is voor de lokale luchtkwaliteit. Uit berekeningen blijkt dat op een afstand van 300 meter de snelweg de toegestane jaargemiddelde concentraties van fijn stof en stikstofdioxide niet overschrijdt (36 en respectievelijk 28 versus 40 $\mu g/m^3$). De vierentwintig-uurgemiddelde concentratie voor fijn stof wordt (met 61x per jaar) vaker overschreden dan toegestaan (= 35x).

autonome ontwikkeling
Wanneer alleen wordt gerekend met de autonome groei van het wegverkeer, blijkt dat zowel de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof als de vierentwintig-uurgemiddelde concentratie afnemen. De vierentwintig-uurgemiddelde concentratie blijft met 44 overschrijdingen (gecorrigeerd voor achtergrondwaarden) te hoog.

mogelijke milieueffecten
De effecten op luchtkwaliteit door de ontwikkeling van het bedrijventerrein zullen in het MER worden beschreven.

5.3.10. Geur

huidige situatie
Het plangebied en de omgeving is in het Reconstructieplan Maas en Meierij voor een deel aangewezen als extensiveringsgebied en voor een deel als verwervingsgebied. In het plangebied zijn ongeveer vijf agrarische bedrijven gevestigd. Rondom het plangebied zijn nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. De stankcirkels liggen over de in het plangebied gelegen buurtschappen. De bewoners van het gebied kunnen dit als hinderlijk ervaren.

autonome ontwikkeling
Er wordt niet verwacht dat de zo veroorzaakte geurhinder de komende jaren zal toe- of afnemen. Wellicht zal het aantal agrarische bedrijven afnemen waarna de productieruimte echter door andere bedrijven zal worden overgenomen. Geurhinder veroorzaakt door intensieve veehouderijen zal afnemen gezien het extensiveringsbeleid in het plangebied.

mogelijke milieueffecten
Voor dit MER zal worden onderzocht of er effecten op geurgevoelige objecten zijn door de ontwikkeling van het bedrijventerrein of tussen de verschillende modellen.

5.4. Beoordelingskader

In hoofdstuk 4 zijn de alternatieven en varianten vermeld, die in het MER zullen worden uitgewerkt. Vervolgens worden in het MER die alternatieven en varianten met elkaar en met de referentiesituatie vergeleken. In het begin van dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten genoemd, die in het MER worden onderzocht. Vervolgens zijn die aspecten in de paragrafen 5.1 (Ondergrond), 5.2 (Netwerken) en 5.3 (Occupatie) nader beschreven.

Op grond hiervan is de navolgende tabel opgesteld, waarin het beoordelingskader is aangegeven, waarmee de milieu voor- en nadelen van de alternatieven worden beoordeeld. Opgemerkt wordt, dat het hierbij niet alleen gaat om de effecten ter plaatse van het plangebied en op de omgeving daarvan, maar ook om een beoordeling van de duurzaamheidsmogelijkheden van het bedrijventerrein zelf.

Tabel 5.2. Beoordelingskader

milieuthema	milieuaspect	beoordelingscriterium	eenheid beschrijving
ondergrond	aardkundige aspecten	n.v.t.	n.v.t.
	grondwater	n.v.t.	n.v.t.
	landschap	aantasting landschapsstructuur	kwalitatief
		aantasting landschapsbeeld	kwalitatief
		aantasting landschappelijke elementen	aantallen
		aantasting potenties landschapsecologische zone	kwalitatief
	archeologie	aantasting gebied met archeologische verwachtingswaarden	ha
netwerken	verkeer	verkeersaantrekkende werking bedrijventerrein	mvt/etm; mvt/spitsuur
		belasting op A59	mvt/etm; mvt/spitsuur
		belasting op onderliggend wegennet (knelpunten)	mvt/etm; kwalitatief
		effecten op fietsroutes	kwalitatief
		mogelijkheden voor openbaar vervoer	kwalitatief
		sluipverkeer kernen	kwalitatief
		verkeersveiligheid	kwalitatief
	natuur	aantasting aanwezige ecotopen	kwalitatief
		aantasting natuurlijke waarden waterlopen	lengte x kwaliteit
		aantasting waterpotentiegebied	ha, kwalitatief
		ontwikkelingsmogelijkheden nieuwe natuur	ha, m, kwalitatief
	oppervlaktewater	waterkwaliteit	kwalitatief
		mogelijkheden voor piekopvang	kwalitatief
		potenties verbetering waterhuishouding	kwalitatief
	energie	effecten op aardgastransportleiding	kwalitatief
		mogelijkheden koude- en warmteopslag	kwalitatief
	radar	n.v.t.	n.v.t.
occupatie	wonen	aantasting woonfunctie t.p.v. plangebied	kwalitatief
		aantasting woonfunctie in de omgeving	kwalitatief
	agrarisch gebruik	aantasting agrarisch gebruik t.p.v. plangebied	kwalitatief
		aantasting agrarisch gebruik in de omgeving	kwalitatief
	bedrijvigheid	verschillen in milieucategorieën	ha, %
	recreatie	aantasting recreatieve functies	kwalitatief
	cultuurhistorie	aantasting cultuurhistorische structuren	kwalitatef
		aantasting cultuurhistorische elementen	aantallen, kwaliteit
	riolering	afkoppelbaarheid terreinen op riolering.	ha en % verhard oppervlak
	externe veiligheid	beschrijving	kwalitatief

milieuthema	milieuaspect	beoordelingscriterium	eenheid beschrijving
	geluid	wegverkeerslawaai door bedrijventerrein	aantallen gehinderden
		industrielawaai door bedrijventerrein	per categorie van 5 dB
	lucht	normen NO_x	overschrijding wettelijke
		normen PM_{10}	normen
	geur	kwaliteit geursituatie	kwalitatief
diversen	duurzaamheidsaspecten	mogelijkheden havenstructuur	kwalitatief
		mogelijkheden combinatie van functies	kwalitatief
		mogelijkheden functiemenging in de 'driehoek'	kwalitatief
		mogelijkheden logistieke functies i.s.m. ontsluiting	kwalitatief
		grondbalans	m^3
		oppervlak verharding	m^2

In dit hoofdstuk komen een aantal procedurele zaken aan bod en wordt een kort overzicht gegeven van de besluiten die een rol spelen bij het mogelijk maken van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

6.1. Besluitvorming

m.e.r.-plichtig besluit

Het eerste ruimtelijke plan dat voorziet in de realisatie van het voornemen in het betrokken gebied is het besluit waarvoor de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het betreft in dit geval het vaststellen van een gemeentelijk bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een eerste stap gezet naar het planologisch mogelijk maken van het voornemen. Voor het realiseren van het voornemen wordt de m.e.r.-procedure doorlopen om de milieubelangen een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming voor het nieuwe bestemmingsplan. De m.e.r.-procedure en de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan moeten op elkaar worden afgestemd. Het doel van deze afstemming is de resultaten van het m.e.r. te kunnen vertalen in het bestemmingsplan.

samenhang m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure

Milieueffectrapportage is erop gericht de informatie te bieden, die nodig is om de milieubelangen volwaardig in de besluitvorming voor het bestemmingsplan te kunnen meenemen. De m.e.r.-procedure speelt in de procedure voor het bestemmingsplan ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening dus een ondersteunende rol en dient als onderbouwing van de vaststelling van het bestemmingsplan. De m.e.r.-procedure gaat deels vooraf aan de bestemmingsplanprocedure, deels worden de procedures gelijkgeschakeld. In afbeelding 6.1 is een schematisch overzicht gegeven van de te doorlopen m.e.r.-procedure en de koppeling daarvan met de procedure voor het bestemmingsplan.

6.2. M.e.r.-procedure

startnotitie

De formele start van een m.e.r.-procedure wordt gevormd door de startnotitie. Hierin deelt de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag mee dat hij een m.e.r.-plichtige activiteit wil ondernemen. Bedrijventerrein Heesch-West is technisch gezien m.e.r.-beoordelingsplichtig (147 hectare versus 150 hectare), maar wordt vanwege de kleine marge als m.e.r.-plichtige activiteit beschouwd. Doel van de startnotitie is om een zo concreet mogelijk beeld te schetsen van het voornemen met mogelijke alternatieven en daarmee een goede basis te leveren voor het op te stellen MER.

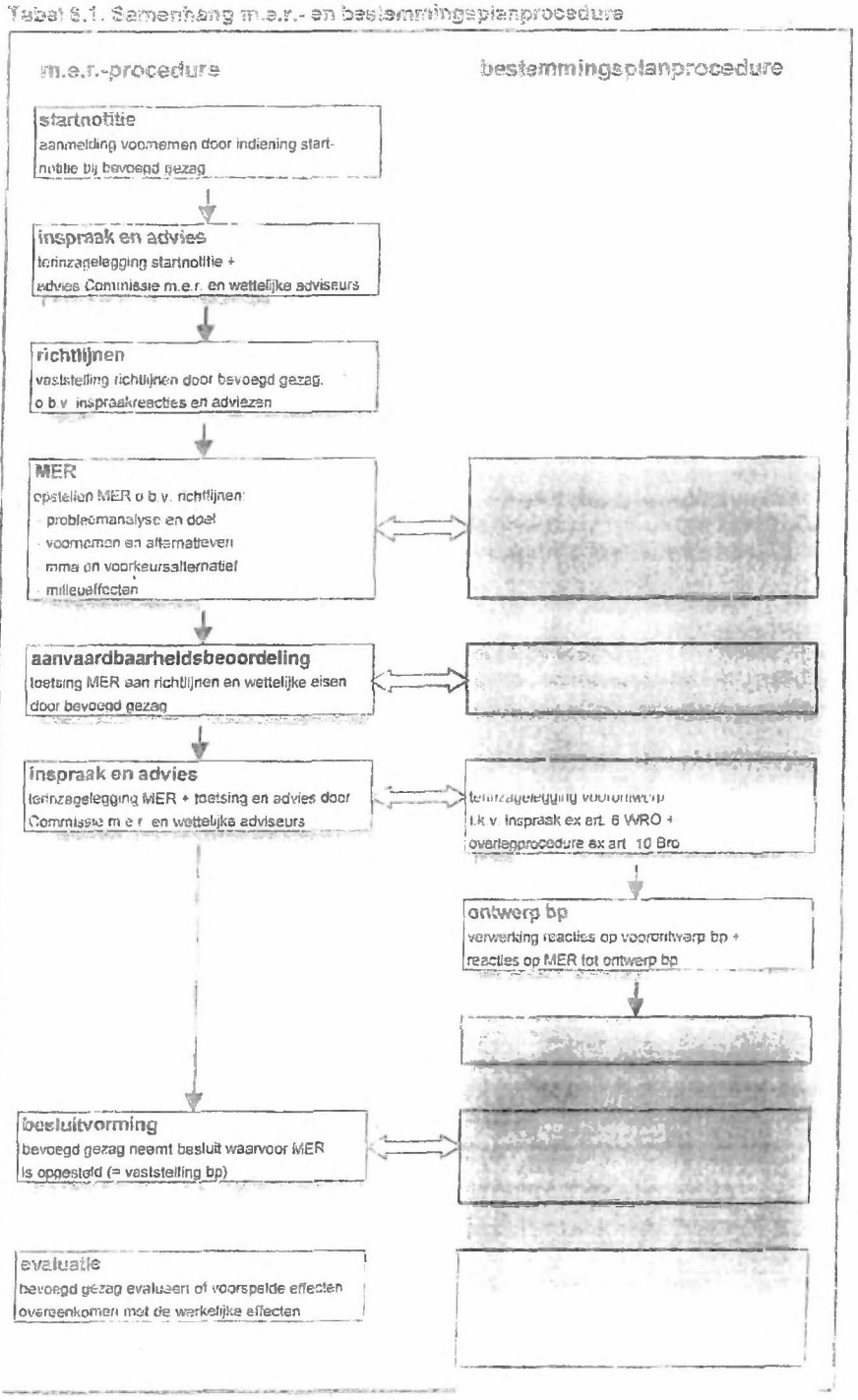
inspraak en advies

Na publicatie van de startnotitie wordt deze door het bevoegd gezag voor inspraak ter inzage gelegd. Insprekers kunnen aangeven welke onderwerpen naar hun mening in het MER aan de orde moeten komen. Tegelijkertijd wordt de startnotitie toegezonden aan de wettelijke adviseurs, waaronder de Commissie voor de milieueffectrapportage. De Commissie m.e.r. geeft haar advies in de vorm van concept-richtlijnen. Voorafgaand aan het advies van de Commissie m.e.r. wordt een bezoek gebracht aan de locatie waar de voorgenomen activiteit gaat plaatsvinden.

richtlijnen

Daarna stelt het bevoegd gezag aan de hand van de adviezen, het advies voor richtlijnen en de inspraakreacties de richtlijnen vast. Daarin wordt aangegeven welke informatie het MER dient te bevatten en welke milieuaspecten moeten worden uitgewerkt.

Tabel 5.1. Samenhang m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure



MER en aanvaarding
Het MER wordt, samen met het ontwerpbesluit (in casu voorontwerp-bestemmingsplan), voorgelegd aan het bevoegd gezag. Zij beoordelen het MER op de aanvaardbaarheid. Dit betekent dat door het bevoegd gezag wordt bekeken of het MER voldoet aan de wettelijke eisen, voldoende basis biedt voor de besluitvorming, tegemoet komt aan de gestelde richtlijnen en geen onjuistheden bevat. Wanneer het MER aanvaardbaar wordt geacht, wordt het samen met het ontwerpbesluit ter visie gelegd.

inspraak en toetsingsadvies
Deze fase bestaat uit inspraak, advies en toetsing van het MER. Hierbij bestaat voor eenieder de mogelijkheid tot het maken van schriftelijke en mondelinge (hoorzitting) opmerkingen. De wettelijke adviseurs wordt om advies gevraagd over het MER. De Commissie m.e.r. toetst in deze fase het MER aan de richtlijnen en wettelijke eisen en op juistheid en volledigheid. Vervolgens geeft de Commissie m.e.r. het bevoegd gezag een toetsingsadvies waarin wordt aangegeven in hoeverre het MER voldoende (milieu)informatie bevat voor besluitvorming.

besluitvorming bestemmingsplan
Deze fase behelst het nemen van het m.e.r.-plichtige besluit (vaststellen bestemmingsplan). Daarin zal duidelijk moeten worden gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met het MER en de ingebrachte adviezen en reacties. Op grond van de resultaten van inspraak en overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan eventueel aangepast en als ontwerp ter visie gelegd. Hiermee neemt de vaststellings- en goedkeuringsprocedure haar aanvang. Nadat het definitieve bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten kan de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch-West worden voorbereid.

evaluatie milieugevolgen
De laatste fase van de m.e.r.-procedure bestaat uit de evaluatie van de gevolgen van de voorgenomen activiteit op het milieu. Hiertoe wordt door het bevoegd gezag een evaluatieprogramma vastgesteld. De evaluatie is met name gericht op de onzekerheden in de voorspelde milieugevolgen.

7. LITERATUUR

- Pouderoyen Compagnons, december 2001. Actualisatie Onderzoek Bedrijventerreinen.
- Provincie Noord-Brabant, februari 2002. Streekplan Noord-Brabant 'Brabant in balans'.
- Stedelijke Regio Waalboss, 15 november 2002. Programma Werken
- Architecture Research Institute, 2002. Handreiking ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen.
- Gemeente Bernheze, 2003. Bernheze op Koers, Structuurvisie Plus.
- Provincie Noord-Brabant, december 2004. Uitwerkingsplan Waalboss.
- Waterschap Aa en Maas, december 2004. Beleidsnota Uitgangspunten Watertoets.
- Gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch, Maasdonk en Oss, 2004. Eindrapport quickscan regionaal bedrijventerrein Waalboss oost.
- BRO, september 2005. Milieurapport Strategische Milieubeoordeling (SMB) Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West.
- Commissie voor de milieueffectrapportage, september 2005. Beoordeling Milieurapport Strategische Milieubeoordeling (SMB) Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West.
- Gemeente Maasdonk, gemeente Bernheze, februari 2006. Structuurplan Regionaal bedrijventerrein Heesch-West.
- Brief PPC-advies Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West.
- Gemeente Maasdonk, 1 maart 2006. Raadsbesluit Vaststelling van het Structuurplan en aanvaarding van de Strategische Milieubeoordeling Regionaal bedrijventerrein Heesch-West.
- Gemeente Bernheze, 1 maart 2006. Raadsbesluit Vaststelling van het Structuurplan en aanvaarding van de Strategische Milieubeoordeling Regionaal bedrijventerrein Heesch-West.
- Besluit van 16 augustus 2006 tot wijziging van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (uitvoering richtlijnen nrs. 2001/42/EG en 2003/35/EG). Staatsblad 2006 388.
- Goudappel Coffeng, 1 december 2006. Modelberekeningen bedrijventerrein Heesch-West, Modeluitgangspunten en analyse doorgerekende varianten statischt en dynamisch verkeersmodel.
- Witteveen+Bos, februari 2007. Quick scan mogelijkheden van koude- en warmteopslag Heesch-West.

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 11

Aanvullend rapport stikstofdepositie

Heesch West Heiloo-criteria

projectnummer 0419174
Definitief revisie 00
13 december 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

anteagroup

Aanvullend rapport stikstofdepositie

Heesch West Heiloo-criteria

projectnummer 0419174

Definitief revisie 00
13 december 2023

Auteurs
ing. 5.1.2.e

Opdrachtgever
Gemeenschappelijke regeling Heesch West

datum	beschrijving	vrijgave
13 december 2023	Definitief	H.A.M. van de Wetering

anteagroup

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Aanleiding	1
1.1	Planbesluiten	1
1.2	Beroep	2
2	Referentiesituatie	3
2.1	Overwegingen referentiesituatie	3
2.2	Intern/extern salderen	4
2.3	Zandzoom-criteria	4
3	Uitgangspunten berekening referentiesituatie	7
4	Conclusie	20

Bijlage 1: Koopcontracten en collegebesluiten

Bijlage 2: Luchtfoto's

Bijlage 3: Taxatierapporten

1 Aanleiding

1.1 Planbesluiten

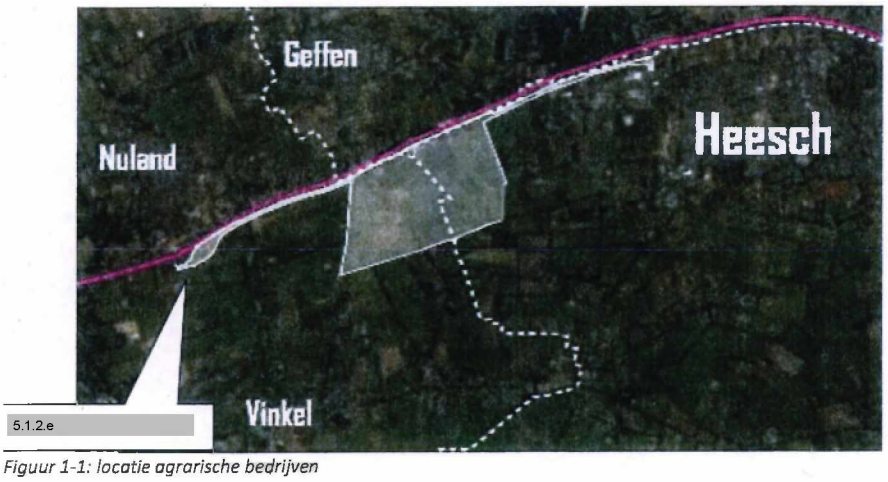
Bij besluiten van 27 januari 2022 en 1 februari 2022 hebben de raden van de gemeente Bernheeze respectievelijk de gemeente 's-Hertogenbosch het bestemmingsplan "Heesch-West" vastgesteld.

Aan dit besluit lag onder meer een passende beoordeling ten grondslag: *"Regionaal bedrijventerrein Heesch West, Passende beoordeling, 25 november 2021, Antea Group"*[1].

In deze passende beoordeling wordt rekening gehouden met de verdwijnende emissies van een 6-tal opgekochte agrarische bedrijven. Deze bedrijven maken onderdeel uit van de zogenoemde referentiesituatie.
De bedrijven liggen binnen het plangebied (intern salderen) met uitzondering van het bedrijf Van 5.1.2.e waardoor bij dit bedrijf sprake is van extern salderen.

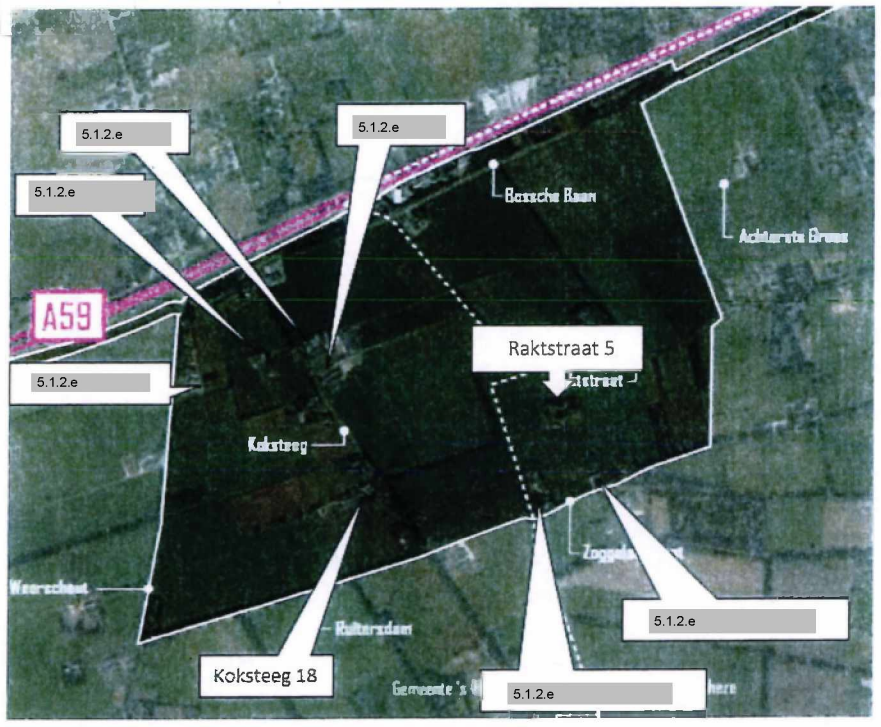
Tabel 1-1: Bedrijven in de referentiesituatie

Bedrijf	x-coordinaat	y-coordinaat	Aankoop	Diersoorten
5.1.2.e	160698	415053	2009	Rundvee Varkens
5.1.2.e	160840	415119	2014	Rundvee Varkens Paarden
5.1.2.e	161008	414717	2009	Rundvee
5.1.2.e	160484	415056	2009	Geiten
5.1.2.e	161726	414784	2008	Schapen Paarden
5.1.2.e	158732	414130	2020	Rundvee Varkens



Figuur 1-1: locatie agrarische bedrijven

[1] Bijlage 23 bij het planbesluit



Figuur 1-2: Locatie agrarische bedrijven

1.2 Beroep

Tegen het bestemmingsplanbesluit is door meerdere partijen beroep aangetekend. Daarbij is voor wat betreft het intern en extern salderen aangevoerd dat het onvoldoende duidelijk is of de thans in de referentiesituatie opgenomen bedrijven ook daadwerkelijk daarin opgenomen hadden mogen worden, gelet op de uitspraak van de Afdeling[2] met betrekking tot de wijk Zandzoom bij Heiloo (ECLI:NL:RVS:2021:1960). Daarnaast is aangevoerd dat getwijfeld wordt aan de juistheid van de aanwezigheid van stallen waarvan de emissies uit die stallen bij de berekeningen zijn betrokken.

In voorliggend aanvullend rapport wordt eerst nader ingegaan op de selectie van bedrijven die bij de referentiesituatie zijn betrokken (hoofdstuk 2) en vervolgens op de aanwezigheid van stallen zoals die bij de berekeningen van de referentiesituatie zijn gehanteerd (hoofdstuk 3).

[2] Afdeling bestuursrecht van de Raad van State

2 Referentiesituatie

2.1 Overwegingen referentiesituatie

Bij het selecteren van bedrijven om te kijken of ze onderdeel uit mochten maken van de referentiesituatie bij de planontwikkeling Heesch West, is grote zorgvuldigheid betracht. Daarbij is aan de voorkant rekenschap gegeven van de uitgangspunten zoals de Afdeling die verwoord heeft in een drietal criteria in de Zandzoom-uitspraak. Dit staat zo ook aangegeven in de passende beoordeling (paragraaf 6.2.1).

Dat het selecteren van bedrijven voor de referentiesituatie zeer zorgvuldig is gebeurd, mag ook blijken uit het feit dat diverse aangekochte agrarische bedrijven (zowel binnen als buiten het plangebied) niet bij de referentiesituatie zijn betrokken, terwijl de emissies van deze bedrijven wel verdwijnen als gevolg van de planontwikkeling. Dat betreft onder meer de onderstaande bedrijven, die om uiteenlopende redenen daar niet bij zijn betrokken.
De locaties van deze bedrijven zijn ook weergegeven in figuur 1-2.

Tabel 1-2: Niet bij de referentiesituatie betrokken aangekochte agrarische bedrijven

Bedrijf	x-coordinaat	y-coordinaat	Aankoop	Diersoorten
5.1.2.e	160880	415037	2012	Rundvee Varkens
5.1.2.e	161494	414730	2009	Nertsen
5.1.2.e	161552	414898	2019	Paarden Varkens

5.1.2.e
Het agrarische bedrijf op deze locatie is niet bij de referentiesituatie betrokken omdat de beëindiging van dit bedrijf al als externe salderingsmaatregel bij een andere ontwikkeling dan Heesch West is ingezet.

5.1.2.e
Het agrarische bedrijf op deze locatie is niet bij de referentiesituatie betrokken omdat dit een nertsenhouderij betreft. Door de komst van het bedrijventerrein Heesch West zal dit bedrijf en daarmee de stikstofdepositie veroorzakende emissies verdwijnen. Echter, nertsenhouderijen moeten ook van rechtswege hun bedrijfsvoering staken. Teneinde een discussie te voorkomen of een dergelijk bedrijf al dan niet voldoet aan de zogenoemde Zandzoom-criteria, is dit bedrijf niet bij de referentiesituatie betrokken.

5.1.2.e
Het agrarische bedrijf op deze locatie is niet bij de referentiesituatie betrokken omdat op het moment van aankoop de bedrijfsvoering reeds gestaakt was.

2.2 Intern/extern salderen

Van de in de referentiesituatie opgenomen agrarische bedrijven wordt onderstaand (nader) gemotiveerd dat deze bedrijven voldoen aan de zogenoemde Zandzoom-criteria en dat deze daarom terecht in de referentiesituatie zijn opgenomen.

Het agrarische bedrijf 5.1.2.e is in de referentiesituatie opgenomen terwijl het buiten het plangebied ligt. Er is daardoor sprake van externe saldering. En alhoewel de Zandzoom-uitspraak betrekking heeft op intern salderen, is om praktische redenen (koopcontracten, luchtfoto's) dit bedrijf samen met de andere vijf agrarische bedrijven uit de referentiesituatie in het onderhavige aanvullend rapport opgenomen.

Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein fysiek mogelijk te maken moeten een aantal bedrijven in het plangebied worden opgeheven. Eén van die bedrijven betreft het transportbedrijf aan de 5.1.2.e Voor dit bedrijf is een alternatieve locatie gezocht, zodat dit bedrijf op die alternatieve locatie kan worden voortgezet. Die alternatieve locatie is gevonden in de vorm van de locatie 5.1.2.e
Het is dus de bedoeling dat het transportbedrijf dat thans aan de 5.1.2.e is gevestigd, gaat verhuizen naar de locatie 5.1.2.e Dat zal gaan gebeuren met medeneming van het eigen "stikstof-saldo" (van de 5.1.2.e). Het stikstofsaldo van de 5.1.2.e wordt niet voor die verhuizing ingezet en is vervolgens als extern saldo ingezet voor de planontwikkeling bedrijventerrein Heesch-West.

2.3 Zandzoom-criteria

In de eerder genoemde Zandzoom-uitspraak heeft de Afdeling uiteengezet onder welke voorwaarden in het kader van de interne saldering activiteiten die beëindigd zijn vóór de gehanteerde peildatum toch kunnen worden betrokken in de referentiesituatie.

Deze situatie is van toepassing wanneer onomstotelijk vaststaat dat de activiteit uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt (in dit geval het te ontwikkelen bedrijventerrein Heesch West). Volgens die rechtspraak staat onomstotelijk vast dat de activiteit ten behoeve van het plan is beëindigd als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. uit een schriftelijk stuk, bijvoorbeeld een koopovereenkomst, van tijdens of voor dat de activiteit werd beëindigd, blijkt dat de activiteit is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt;
2. uitgesloten is dat de activiteit sowieso al zou zijn beëindigd voor de gehanteerde peildatum; en
3. in de periode tussen beëindiging en planvaststelling geen andere stikstof veroorzakende activiteiten zijn ontplooid.

Van de bij de referentiesituatie betrokken bedrijven wordt onderstaand per criterium beschreven waarom zij terecht onderdeel uitmaken van die referentiesituatie.

[3] Dit perceel is kadastraal bekend als 5.1.2.e

1e criterium
Alle in dit rapport genoemde agrarische bedrijven met opstallen en woning zijn aangekocht met het oog op de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch West.

In bijlage 1 zijn van alle in de referentiesituatie opgenomen agrarische bedrijven de collegebesluiten/voorstellen met betrekking tot de aankoop en de koopovereenkomsten opgenomen. De passages waaruit blijkt dat de koopovereenkomst is gesloten met het doel om de realisatie van het bedrijventerrein Heesch West mogelijk te maken zijn daarin geel gearceerd.

2e criterium
Voor wat betreft het 2e criteria zijn er geen aanwijzingen dat dit bij de thans in de referentiesituatie opgenomen agrarische bedrijven het geval zou zijn (geweest). Alle agrarische bedrijven die bij de referentiesituatie zijn betrokken waren ten tijde van de aankoop volop in bedrijf. Zonder aankoop ten behoeve van het bedrijventerrein Heesch West, zou het agrarisch gebruik zijn gecontinueerd (de gronden hadden ook een agrarische bestemming; ander gebruik was niet toegestaan). Om die reden is in het koopcontract ook voortgezet gebruik mogelijk gemaakt. Daarbij heeft de koper "het recht om het verkochte na levering daarvan "om niet" te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt uiterlijk tot ..... teneinde verkoper in de gelegenheid te stellen een ander bedrijf te zoeken, te kopen, eventueel aan te passen en in gebruik te nemen." Deze regeling is overeengekomen nu de aankoop expliciet ingegeven is vanwege Heesch West en het bedrijf niet voornemens was om te beëindigen.
Uitgesloten is dan ook dat de agrarische bedrijven sowieso al zouden zijn beëindigd voor de gehanteerde peildatum;

Het agrarische bedrijf waarbij er discussie zou kunnen ontstaan of dit aan het 2e criterium zou voldoen, is niet in de referentiesituatie opgenomen (5.1.2.e).

3e criterium
De agrarische bedrijven zijn door de betreffende gemeentes aangekocht met het oog op de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch West. De betreffende gemeentes zullen de eigendomsrechten van deze bedrijven overdragen aan de Gemeenschappelijke regeling Heesch West.
Na aankoop is op de meeste bedrijven nog enige tijd sprake geweest van voortgezet gebruik binnen de bestaande bestemming. Daartoe zijn in de koopcontracten gebruiksregels opgenomen. Deze regels zijn in bijlage 1 in de koopcontracten groen gearceerd.
Het feitelijke gebruik is sinds de aankoop geleidelijk verminderd en thans uiteindelijk beëindigd. Na beëindiging van de agrarische activiteiten (stalbezettingen) is het beheer van de opstallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeenschappelijke regeling komen te vallen.
In het geval van de 5.1.2.e is de schapenstal na aankoop inmiddels gesloopt en ook bij de locatie 5.1.2.e zijn de stallen inmiddels gesloopt. De overige stallen zijn thans nog aanwezig.

De betreffende gemeentes en de Gemeenschappelijke regeling Heesch West hebben aangegeven dat er na het staken van de agrarische activiteiten (stalgebruik) en na de sloop van de schapenstal bij 5.1.2.e en de stallen bij 5.1.2.e geen andere relevante stikstofdepositie veroorzakende activiteiten hebben plaatsgevonden. In bijlage 2 zijn luchtfoto's opgenomen die deze verklaring ondersteunen. Van elke locatie zijn in chronologische volgorde de

luchtfoto's opgenomen vanaf het jaar 2005 tot het moment van vaststellen van het bestemmingsplan.

Op de foto's zijn geen sporen van opslag, exploitatie of anderszins intensief gebruik zichtbaar. Er zijn kortom sinds de aankoop geen andere stikstofveroorzakende activiteiten ontplooid.

3 Uitgangspunten berekening referentiesituatie

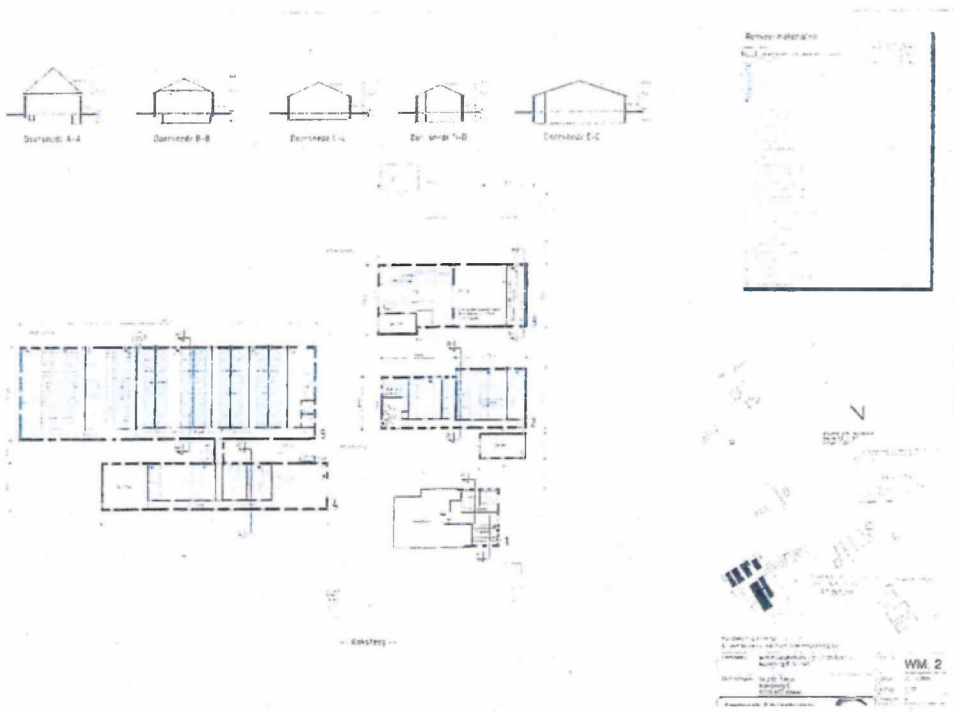
De voor de betreffende bedrijven geldende natuurvergunningen/milieutoestemmingen zijn het uitgangspunt geweest voor de berekeningen van de referentiesituatie. Dit voor zover de bedrijven conform de vergunning/toestemming feitelijk waren gerealiseerd.
Ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomsten waren de opstallen en huisvestingssystemen in alle gevallen feitelijk aanwezig en in bedrijf.

In bijlage 5 van de eerder genoemde passende beoordeling zijn de vergunde/toegestemde dieraantallen waarmee bij het bepalen van de referentiesituatie gerekend is weergegeven.

Onderstaand wordt per bedrijf ingezoomd op de feitelijke aanwezigheid van de stallen op het moment van aankoop.

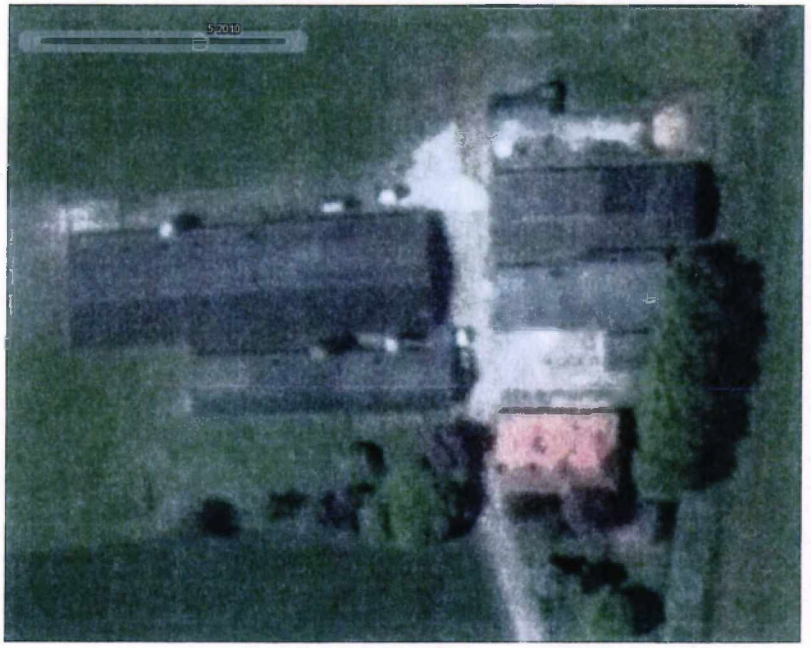
5.1.2.e

Voor het agrarische bedrijf 5.1.2.e is het uitgangspunt geweest de op 6 juni 2006 verleende milieuvergunning. Onderdeel van die vergunning is een tekening waarop de beoogde stallen staan aangegeven. Deze tekening is onderstaand weergegeven.



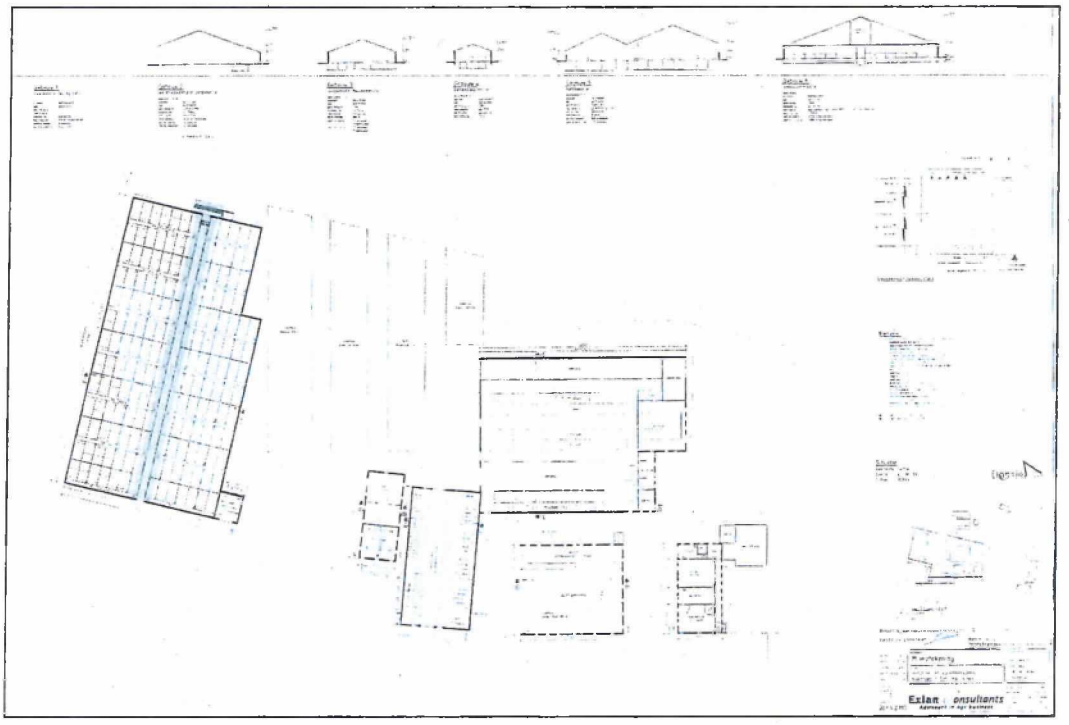
Uit het taxatierapport van 1 oktober 2008 (voorafgaande aan de koopovereenkomst) en de daarin opgenomen foto's blijkt dat de stallen op het moment van de aankoop feitelijk aanwezig waren. Het taxatierapport is in bijlage 3 opgenomen.
Ook uit onderstaande luchtfoto's uit december 2005 en mei 2010 blijkt dat de stallen feitelijk aanwezig waren.





5.1.2.e

Voor het agrarische bedrijf 5.1.2.e is het uitgangspunt geweest de op 2 augustus 2007 verleende milieuvergunning. Onderdeel van die vergunning is een tekening waarop de beoogde stallen staan aangegeven. Deze tekening is onderstaand weergegeven.



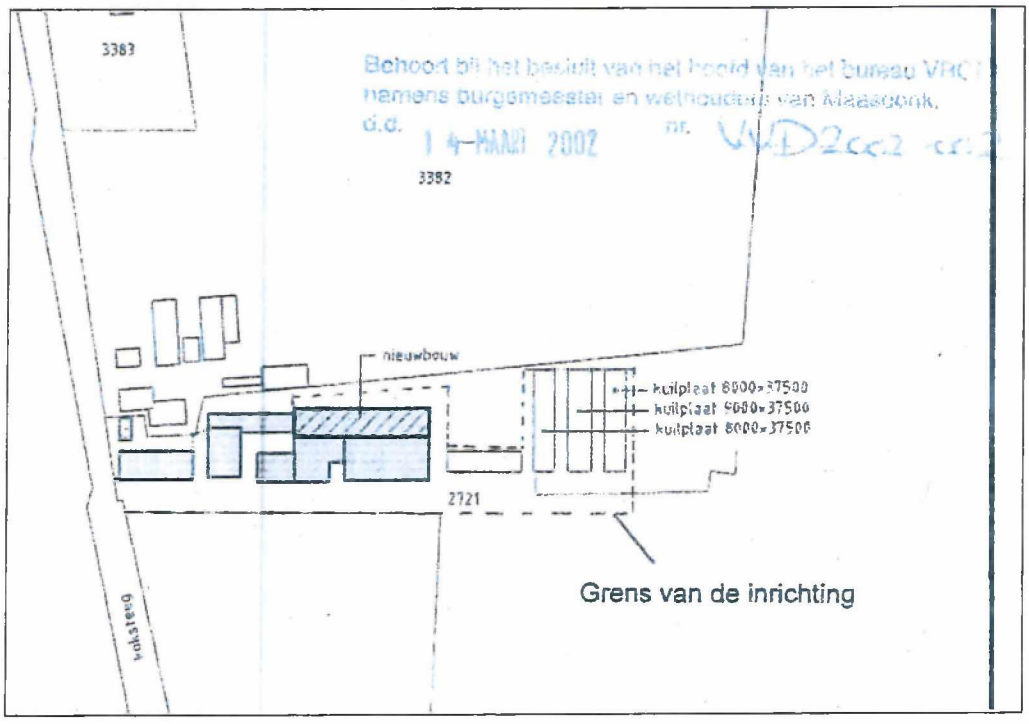
Uit het taxatierapport van 3 februari 2014 (voorafgaande aan de koopovereenkomst) en de daarin opgenomen foto's blijkt dat de stallen op het moment van de aankoop feitelijk aanwezig waren. Het taxatierapport is in bijlage 3 opgenomen.
Ook uit onderstaande luchtfoto's uit mei 2010 en april 2020 blijkt dat de stallen feitelijk aanwezig waren.



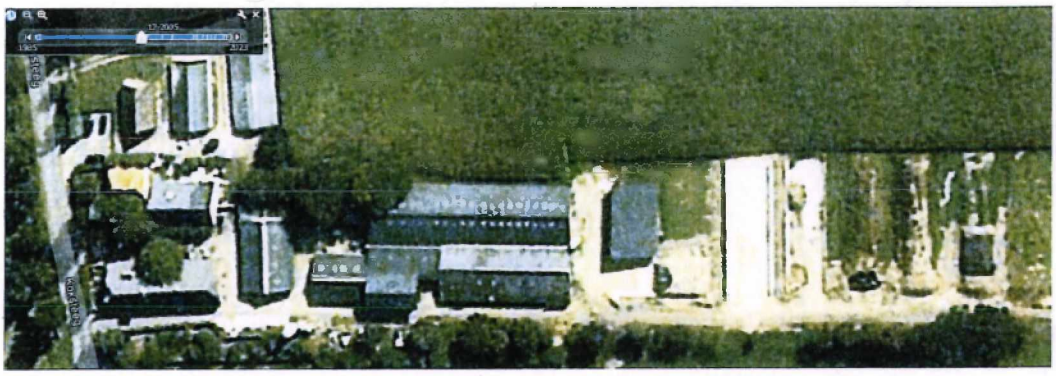


5.1.2.e

Voor het agrarische bedrijf 5.1.2.e is het uitgangspunt geweest de op 14 maart 2002 verleende milieuvergunning. Onderdeel van die vergunning is een tekening waarop de beoogde stallen staan aangegeven. Deze tekening is onderstaand weergegeven.



Uit het taxatierapport van 19 april 2006 (voorafgaande aan de koopovereenkomst) en de daarin opgenomen foto's blijkt dat de stallen op het moment feitelijk aanwezig waren. Het taxatierapport is in bijlage 3 opgenomen.
Ook uit onderstaande luchtfoto's uit december 2005, mei 2010 en augustus 2018 blijkt dat de stallen feitelijk aanwezig waren.







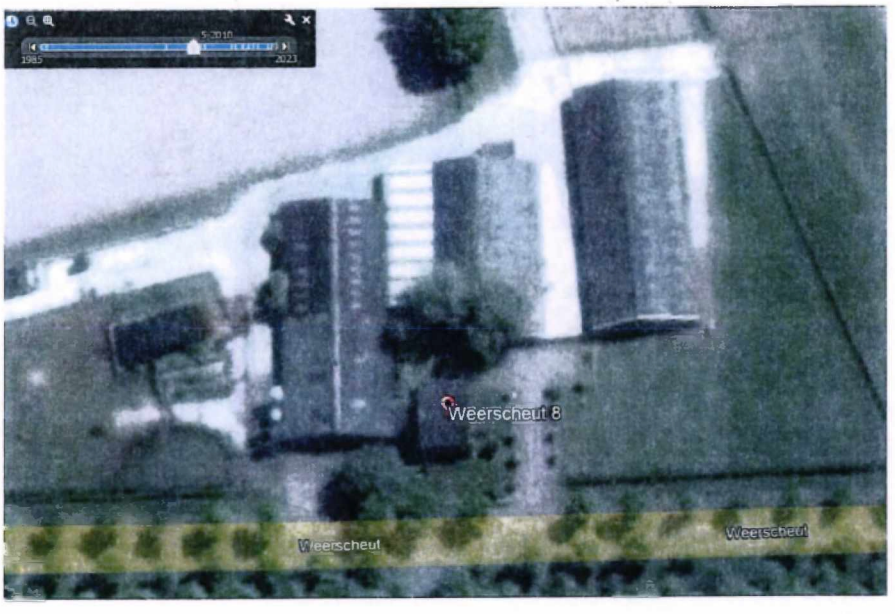
5.1.2.e

Voor het agrarische bedrijf 5.1.2.e is het uitgangspunt geweest de 2 april 2001 verleende milieuvergunning. Onderdeel van die vergunning is een tekening waarop de beoogde stallen staan aangegeven. Deze tekening is onderstaand weergegeven.



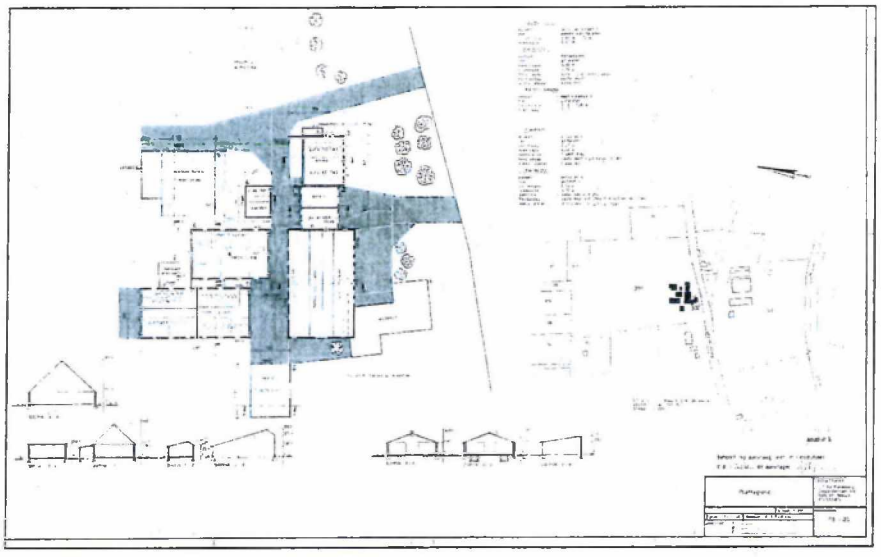
Uit het taxatierapport van 27 maart 2008 (voorafgaande aan de koopovereenkomst) en de daarin opgenomen foto's blijkt dat de stallen op het moment feitelijk aanwezig waren. Het taxatierapport is in bijlage 3 opgenomen.
Ook uit onderstaande luchtfoto's uit december 2005 en mei 2010 blijkt dat de stallen feitelijk aanwezig waren.


Weerscheut 8
Weerscheut

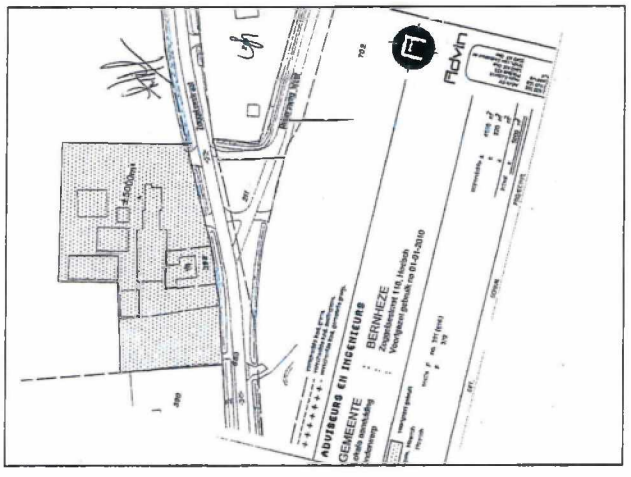

Weerscheut 8
Weerscheut

Zoggelsestraat 118

Voor het agrarische bedrijf 5.1.2.e is het uitgangspunt geweest de 7 maart 2001 verleende milieuvergunning. Onderdeel van die vergunning is een tekening waarop de beoogde stallen staan aangegeven. Deze tekening is onderstaand weergegeven.



Uit het taxatierapport van 27 maart 2008 (voorafgaande aan de koopovereenkomst) en de daarin opgenomen figuren en foto's blijkt dat de stallen op het moment feitelijk aanwezig waren. Het taxatierapport is in bijlage 3 opgenomen.



Ook uit onderstaande luchtfoto uit december 2005 blijkt dat de vergunde situatie feitelijk was gerealiseerd.



anteagroup

Van Rijckevorselweg 4

Voor het agrarische bedrijf 5.1.2.e is het uitgangspunt geweest de op 19 februari 2016 verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Uit het taxatierapport van 19 november 2020 (voorafgaande aan de koopovereenkomst) en de daarin opgenomen figuren en foto's blijkt dat de stallen op het moment van aankoop feitelijk aanwezig waren. Het taxatierapport is in bijlage 3 opgenomen.
Ook uit onderstaande luchtfoto uit september 2016 en februari 2021 blijkt dat de vergunde situatie feitelijk was gerealiseerd.





4 Conclusie

Aan de hand van de in hoofdstuk 2 genoemde argumenten en de beschikbare documentatie (waaronder de koopcontracten in bijlage 1 en de luchtfoto's in bijlage 2) is (nader) gemotiveerd dat bij de bij de referentiesituatie betrokken agrarische bedrijven:

I) er een samenhang is tussen de aankoop van het bedrijf en de voorgenomen realisatie van het bedrijventerrein;
II) het uitgesloten is dat de activiteit sowieso al zou zijn beëindigd;
III) er geen andere stikstofveroorzakende activiteiten zijn ontplooid.

Er wordt dus voor de bij de referentiesituatie betrokken agrarische bedrijven voldaan aan alle voorwaarden van de Zandzoom-uitspraak.
Om die reden zijn deze agrarische bedrijven terecht in de referentiesituatie opgenomen.

Zoals onder meer blijkt uit de in hoofdstuk 3 besproken taxatierapporten, vergunningen/toestemmingen en luchtfoto's waren de opstallen en huisvestingssystemen ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomsten in alle gevallen feitelijk aanwezig en in bedrijf.

anteagroup

Bijlage 1: Koopcontracten en collegebesluiten

Samenhang met de beoogde ontwikkeling

In de passende beoordeling bij het planbesluit is rekening gehouden met het verdwijnen van emissies van een 6-tal opgekochte agrarische bedrijven. Deze bedrijven maken onderdeel uit van de zogenoemde referentiesituatie.
De bedrijven liggen binnen het plangebied (intern salderen) met uitzondering van het bedrijf Van 5.1.2.e waardoor bij dit bedrijf sprake is van extern salderen.

In de onderhavige bijlage zijn onderstaand de collegebesluiten om tot de koop over te gaan en de koopovereenkomsten van deze zes agrarische bedrijven opgenomen.
Uit deze koopovereenkomsten blijkt de samenhang tussen de aankoop van de betreffende percelen met opstallen en de realisatie van het bedrijventerrein Heesch West. De betreffende zinspassages zijn uit oogpunt van leesgemak met geel gearceerd.

5.1.2.e

Koopovereenkomst + Collegebesluit

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. [redacted] geboren [redacted] en [redacted] geboren [redacted], thans beiden wonende aan de Koksteeg 6 te Vinkel,

hierna (gezamenlijk) te noemen 'de verkoper',

en

2. 5.1.2.e [redacted], in zijn hoedanigheid van waarnemend burgemeester van Maasdonk, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. 23-6-09 én krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Maasdonk rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "de gemeente"

Overwegende dat:
Verkoper ermee bekend is dat deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders ter verwerving van het verkochte.

verklaren te verkopen respectievelijk te kopen:

- een agrarisch bedrijf met woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin, weiland en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend 5.1.2.e kadastraal bekend: **Gemeente Geffen, sectie E, nummers 62 en 63 gezamenlijk groot 3.30.30 hectare** zoals dit is aangeduid op de bij deze koopovereenkomst behorende, aangehechte, gewaarmerkte situatietekening, hierna ook te noemen het registergoed of het verkochte,

KOOPPRIJS
De totale koopprijs van het verkochte bedraagt [redacted] in welk bedrag alle vergoedingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.

De verkoop geschiedt voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële akte van levering
Artikel 1

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris op uiterlijk 1 augustus 2009.
2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Kosten en belastingen
Artikel 2
Alle kosten van de overdracht waaronder tevens begrepen eventuele overdrachtsbelasting of omzetbelasting zijn voor rekening van de gemeente.

Betaling
Artikel 3

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris als volgt:
   90 % van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum waarop de akte van levering als bedoeld in voorwaarde 1 wordt verleden; en
   10%, van de koopsom uitmakende € [redacted] per de datum dat verkoper diens verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst volledig heeft nagekomen waaronder de correcte ontruiming en oplevering van de onroerende zaak conform dit artikel.
   Voornoemde waarborgsom zal rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over de waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.
3. De gemeente is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, bij eventueel vroegere ingebruikneming dient de koopsom te zijn voldaan op de dag van de ingebruikneming van het verkochte.
4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Feitelijke levering
Artikel 4.

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd, en vrij van pacht- en/of huurrechten, eventuele mestputten zijn zuigleeg en de gebouwen bezemschoon.
4. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in – en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te zijner tijd te gebruiken ten behoeve van het bedrijventerrein Heesch-West; verkoper verleent echter geen enkele garantie ten aanzien van de mogelijkheden omtrent dit voorgenomen gebruik. Het risico voor deze bestemming is geheel voor koper. Verkoper heeft het verkochte thans in gebruik als boerderij voor het houden van varkens, schapen, geiten en paarden, als woonruimte en als landbouwgrond. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Paraaf verkoper  Paraaf gemeente

juridische levering
Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vorenomschreven rechten werden gevestigd.

   Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
   Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk op de datum van juridische levering mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.
3. Het is koper en verkoper bekend dat het perceel kadastraal bekend Geffen, sectie E, nummer 63 belast is met een zakelijk recht zoals bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van Brabant Water N.V.

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat
Artikel 7
Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten
Artikel 8
De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke eigenaarlasten en belastingen, komen voor rekening van de gemeente vanaf de datum van juridische levering. De gebruikerslasten komen tot het moment van feitelijke levering geheel ten laste van verkoper.

garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte:
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen vrij zijn van beperkte rechten en niet belast met beslagen.
3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
4. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
5. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen
6. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
8. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 8 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

bepalingen bodemverontreiniging
Artikel 10

1. Verkoper verklaart het registergoed te hebben gebruikt voor woondoeleinden en tuin, agrarisch bedrijf en landbouwgrond.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in lokale bladen;
   - het gebezigde gebruik van het registergoed;
   - of anderszins,

   waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
   a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
5. Het is verkoper bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

Paraaf verkoper 

Paraaf gemeente

6. a. De gemeente is gerechtigd vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de Nederlandse norm (NEN) 5740, uit te laten voeren. Indien de streefwaarde als bedoeld in de circulaire 'Bodemsanering 2006' wordt overschreden, is de gemeente bevoegd een oriënterend onderzoek en/of een nader onderzoek in te stellen teneinde te kunnen vaststellen of hier sprake is van overschrijding van de interventiewaarden en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal 3 maanden op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. Ingeval er sprake is van overschrijding van de interventiewaarden als bedoeld in de hiervoor genoemde circulaire, heeft de benadeelde partij het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook. Indien de gemeente voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor die partij om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is alsdan voor de gemeente.

b. Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de leverende partij zich, ook in geval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

c. Onder verontreinigingen worden niet verstaan: niet met asbest of andere schadelijke stoffen verontreinigde funderingsresten en puin, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 11

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging en verzekering
Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering;
   - koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen; het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede- zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
   - verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die,

waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven aangegeven beschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
4. Indien opstallen van het verkochte in de periode tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en de feitelijke levering als bedoeld in artikel 19 geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is koper niet verplicht om over te gaan tot herbouw van deze opstallen.

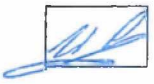
ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 13

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet de subsidiaire keus tussen;
   - Uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of:
   - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van **tien** procent van de koopprijs.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is naast de betaalde of verschuldigde boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel tevens de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten verschuldigd.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
   - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
   - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris,behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gedane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

Bijzondere bepalingen
Artikel 14
Voorts zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. Partijen stellen vast dat op het verkochte een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd.
2. Partijen verklaren dat in de in de aanhef genoemde koopprijs een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade is begrepen, behoudens de door verkoper gemaakte deskundigenkosten. Deze kosten zullen door koper aan de deskundige, 5.1.2.e 5.1.2.e *Taxatie- & Adviesbureau,* worden voldaan op basis van het tariefadvies zoals dit voorheen gebruikelijk gehanteerd werd door NVR, tarief bemiddeling 1999. Betaling zal geschieden op het tijdstip van notariële levering via het kantoor van de notaris.
3. Deze overeenkomst kan ontbonden worden;
   Indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk geen besluit nemen tot deze aankoop over te gaan, voor uiterlijk 30 mei 2009 of wanneer de gemeente(n) 's-Hertogenbosch, Oss en/of Bernheze voor de datum van aktepassering geen besluit(en) nemen met deze koopovereenkomst in te stemmen.
4. Tijdens de periode tussen heden en de datum van aktepassering heeft koper het recht het verkochte te laten betreden door derden en onderzoeken uit te laten voeren ten behoeve van voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse waaronder hoogtemetingen, bodem, archeologisch en (geo-)hydrologisch onderzoek. Koper zal verkoper tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Indien er desondanks schade aan de aanwezige gewassen ontstaat dan zal deze schade vergoed worden conform de jaarlijks door LTO en Gasunie opgestelde normen voor gewassenschade.
5. In de verkoop en koop is uitdrukkelijk niet begrepen de eventueel tot vermelde registergoederen behorende agrarische produktierechten zoals amoniak, melk-, mest- en bietenquotum en de tot voormelde registergoed behorende toeslagrechten welke rechten door verkoper worden voorbehouden.
6. Verkoper is gerechtigd om vooraf aan de feitelijke levering gerechtigd de volgende onroerende zaken van het verkochte voor feitelijke levering te verwijderen:
   - Verwarmingsketel Bouwjaar 2008 varkensstal
   - Verwarmingsradiatoren varkensstallen (gedeeltelijk)
   - Stalen biggenroosters stallen (gedeeltelijk)
   - Voerinstallatie zeugenstal
   - Hekwerk kraamstal/zeugenafdeling
   - Hekwerk stierenstal
   - Afrastering dierenweide
   - Voersilo's

   In geval de verkoper deze zaken op het tijdstip van feitelijke levering nog niet verwijderd heeft behoren deze tot het verkochte en vervallen zij aan de koper.
7. Partijen zijn in goed overleg de volgende uitsplitsing van de koopsom overeengekomen. Betreffende de schadeloosstelling voor de woonboerderij met garage en ondergrond (600 m2) is overeenstemming voor een bedrag van [redacted] Betreffende de schadeloosstelling voor de bedrijfsgebouwen, terreinverharding en 3.24.30 ha grond is overeenstemming voor een bedrag van [redacted]
8. Onderdeel van deze overeenkomst is een begeleidende brief van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdonk met kenmerk UIT/09.02930 d.d. ..20.05.2009 Indien deze brief voor de datum van juridische levering niet ondertekend wordt door de daartoe bevoegde personen heeft verkoper het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden.

Paraaf verkoper  Paraaf gemeente

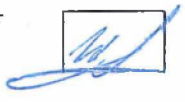
twee of meer (ver)kopers
Artikel 15
In geval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
1. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris
Artikel 16
Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de door de notaris ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen, of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening, c.q. voor degene die de ontbinding inroept.

termijnen
Artikel 17
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

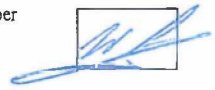
domiciliekeuze
Artikel 18
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Voortgezet gebruik door verkoper
Artikel 19
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst zijn verkoper en gemeente overeengekomen dat verkoper, het recht heeft om het verkochte na levering daarvan "om niet" te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt uiterlijk tot 1 januari 2012 teneinde verkoper in de gelegenheid te stellen een ander bedrijf te zoeken, te kopen, eventueel aan te passen en in gebruik te nemen. Verkoper verklaart reeds nu voor alsdan dat nimmer van een huursituatie of een pachtsituatie tussen hem en koper (of diens rechtsopvolgers) is of zal zijn.
2. Onverminderd het in lid 1 bepaalde eindigt het voortgezet gebruik van verkoper indien de verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de bestemming uit te oefenen en voorts in geval de verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.
3. De verkoper is met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) weken steeds bevoegd het voortgezet gebruik geheel of gedeeltelijk te beëindigen.
4. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, is de verkoper aansprakelijk voor de schade van koper als gevolg daarvan.
5. Dit voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht van de verkoper. Het is verkoper niet toegestaan het recht te bezwaren, te verpachten of te verhuren. Het is verkoper niet toegestaan het gebruik geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden.

Paraaf verkoper 

Paraaf gemeente

6. Indien de verkoper het voorgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van koper een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het gebruik te beëindigen en onverminderd de verplichting tot verdere schadevergoeding indien en voor zover de schade hoger is.
7. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het verkochte. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het verkochte aan te brengen. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een zorgvuldige schuldenaar voor het verkochte zorg te dragen. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van de verkoper jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade tengevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het verkochte. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden. De verkoper zal op het verkochte slechts bestrijdingsmiddelen en/of voedingsmiddelen voor zijn exploitatie gebruiken voorzover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Koper is gerechtigd na eindiging van het voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het hiervoor in artikel 10 genoemde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten aanmerking blijven.
8. Na eindiging van het gebruik dient het verkochte aan koper te worden afgeleverd in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de levering en met dezelfde bodemkwaliteit, rekeninghoudend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. Indien dit niet het geval is, is verkoper verplicht voor zijn rekening en risico een eventueel benodigde sanering te laten verrichten rekening houdend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. De verkoper is slechts gehouden tot sanering voor zover de bodemkwaliteit is verslechterd, door toedoen van verkoper, ten opzichte van de situatie bij de juridische levering, zoals is vastgelegd in het in artikel 10 bedoelde onderzoeksrapport.

Paraaf verkoper 

Paraaf gemeente

nadere schriftelijke overeenkomst
Artikel 20
In geval partijen in onderling overleg wensen af te wijken van het in deze akte gestelde zal zulks slechts kunnen geschieden door middel van een nadere schriftelijke overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te

op 23-juni-2009

De verkoper

[redacted]

De koper

[redacted]

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente GEFFEN
Sectie E
Perceel 62

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 9 maart 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

5

ADVIESNOTA B & W	GEMEENTE MAASDONK

Afdeling	: Grondgebied	Documentnaam	BenW/09-00431-2
Steller	[redacted]	Datum	
Bureauhoofd			
Afdelingshoofd		Datum B&W	23 juni 2009
Portefeuillehouder		Besluitenlijst	Niet openbaar

Onderwerp	: koopovereenkomst met betrekking tot 5.1.2.e

Advies:	Beslissing: 23 JUN 2009
1. Instemmen met de aankoop van het pand plus ondergrond aan de 5.1.2.e	
2. Instemmen met de aanvullende brief, waarin een bijbetalingsregeling is opgenomen voor de grond op het moment dat de gemeente besluit om woningbouw te realiseren op de grond in plaats van een bedrijventerrein.	Conform advies

Overleg met:

Afdeling:	Standpunt:	Paraaf
Financiën	:	
[Overleg met afd.]	:	
Opvatting M.T.	:	
Communicatie	:n.v.t.	
Inkoopadviseur	:	

Oordeel / advies	Con form	Bespr.	Vragen / opmerkingen leden college
Burgemeester: Dhr. drs. 5.1.2.e	5.1.2.e		
Wethouders:			
Dhr. 5.1.2.e	5.1.2.e		
5.1.2.e 5.1.2.e			
Ing. 5.1.2.e			
Secretaris: mr. drs. 5.1.2.e	5.1.2.e		

Te nemen acties:	
Ondernemingsraad	
Opiniërende raad	
Besluitvormende raad	
Publiceren in kader van AWB	

Samenvatting

Op 2 juni 2009 heeft u het voorstel tot aankoop van het perceel aan de 5.1.2.e aangehouden. Er zijn twee punten onduidelijk. Het eerste punt betreft de complexprijs en het tweede punt betreft de bijbetalingsregeling voor het geval dat er woningbouw komt op de grond [redacted] Dit bedrag is een reëel bedrag, in lijn met vorige aankopen. De totaalprijs is afhankelijk van de opstallen op het perceel. Voor wat betreft de bijbetalingsregeling het volgende. Het is niet wenselijk om nu al bedragen te noemen, omdat dit eventuele aankooponderhandelingen over andere aankopen kan frustreren. Verder is nu niet duidelijk wat voor type woningbouw er zou kunnen komen. Het mogelijke aantal te bouwen woningen is zeer bepalend voor de uiteindelijke prijs. Mocht er woningbouw komen, dan kan snel achteraf bepaald worden wat de prijs had geweest, door enkele vergelijkbare overeenkomsten van die tijd op te vragen. Het voorstel is om, gelet op de beantwoording van de vragen, de grond aan te kopen en in te stemmen met de begeleidende brief.

Inleiding

Op 2 juni 2009 heeft u het voorstel voor de aankoop van het bedrijf plus ondergrond aan de 5.1.2.e aangehouden. [redacted] Verder gaf u aan voorstander te zijn van het nu reeds vastleggen van een prijs per vierkante meter als bijbetaling voor de woningbouw in plaats van een taxatie achteraf. In dit voorstel ga ik hier verder op in. Voor wat betreft de overige argumenten voor aankoop, verwijs ik naar uw besluit van 2 juni 2009. Dit voorstel is als bijlage bijgevoegd.

Deze aankoop vindt plaats in het kader van het beoogde bedrijventerrein Heesch-West. Na uitvoerige onderhandelingen is er overeenstemming bereikt met de huidige eigenaar over de verkoop van het object 5.1.2.e en omliggende gronden. De aankoopsom past binnen de taxatie zoals opgesteld door 5.1.2.e

Toelichting

Algemeen

Zoals aangegeven past de aankoopsom binnen de opgestelde taxatie. Deze taxatie is gebaseerd op schadeloosstelling zoals bedoeld in de onteigeningswet. Uitgangspunt is dat een eigenaar voor en na de vervreemding in een gelijke vermogens- en inkomenspositie moet kunnen verkeren voor en na de onteigening. Bij een dergelijke taxatie zijn drie componenten te onderscheiden:

1. De vermogenswaarde
2. Eventuele inkomens- of herinvesteringsschade
3. Bijkomende kosten.

De vermogenswaarde is de waarde in het vrije economische verkeer rekening houdend met de mogelijke ontwikkeling die op de betreffende gronden zal/kan plaatsvinden. Ik kom hier later op terug.

Inkomensschade en herinvesteringschade zijn hier niet aan de orde.

Bijkomende kosten zijn kosten die gemaakt moeten worden door de eigenaar als gevolg van de vervreemding. Dit betreft ondermeer de aankoopkosten van een vervangend object, verhuiskosten, hypotheekkosten en kosten van deskundigenbijstand. Deze bijkomende kosten voegen niks toe aan de vermogens – en/of inkomenspositie van de verkoper.

Over de exacte inhoud van deze termen kom ik begin juli op terug in een voorstel tot aanpassing van het aankoopbeleid. Dit is reeds door u aangegeven in diverse collegebesluiten. Voor de duidelijkheid naar binnen, maar ook naar buiten de organisatie toe, is het wenselijk dat er een beleidsstuk wordt vastgesteld.

Complexprijs

De vermogenswaarde in principe de waarde in het vrije economische verkeer bij huidige bestemming. Voor onbebouwde gronden geldt echter een zogenaamde "ruwe bouwgrond waarde". Deze ruwe bouwgrondwaarde is de waarde die een ontwikkelende partij voor de betreffende grond over zou hebben rekening houdend met de beoogde ontwikkeling en de risico's die gelopen worden bij ontwikkeling en uitgifte. Deze waarde geldt in principe voor alle onbebouwde gronden in het gehele complex en niet alleen de gronden waar uiteindelijk een ontwikkeling plaatsvindt. Vandaar dat ook vaak gesproken wordt van een complexprijs. De complexprijs moet, conform de jurisprudentie ook betaald worden voor gronden waar b.v. waterberging, een park of de ontsluitingsstructuur op is gepland.

[redacted] Dit is dan ook zeker minder dan de het bedrag van [redacted] per m^2 zoals door u werd aangegeven. Hoe verder de planvorming, hoe hoger de uiteindelijke complexprijs zal worden. De complexprijs is namelijk mede afhankelijk van het risico dat je als ontwikkelende partij nog loopt (hoe hoger het risico, hoe lager de prijs) en de toe te rekenen rentelasten. Hoe eerder de grond wordt aangekocht, hoe langer je rentelasten hebt. Die verdisconteer je in de aankoopprijs.

Zoals eerder aangegeven bestaat de schadevergoeding uit meer dan de complexprijs voor de onbebouwde gronden. In dit geval moet de waarde van het erf, de opstallen, de woning en de verdere voorzieningen natuurlijk ook betaald worden in de vermogenswaarde. Tevens zullen ter schadeloosstelling de bijkomende kosten die de eigenaar moet maken als gevolg van de aankoop van een vervangend object vergoedt worden.

De totale aankoopkosten bij elkaar optellen en delen door de aan te kopen oppervlakte kan wel, maar geeft totaal geen vergelijking op met andere aankopen. Ten eerste is de oppervlakte van de aan te kopen grond iedere keer anders. Ook is het ene bouwblok niet vergelijkbaar met het andere.

Taxatie woningbouwgrond

De huidige eigenaar [redacted] heeft als harde voorwaarde bij de verkoop gesteld dat hij slechts wil verkopen in geval er een verrekeningsbeding wordt opgenomen bij woningbouw. De reden hiervoor ligt in een eerdere transactie tussen familie/bekenden van hem en gemeente Maasdonk waarbij de grond voor bedrijfsdoeleinden werd aangekocht ([redacted] in Nuland). Nu wordt deze grond toch ingezet voor woningbouwdoeleinden. Overigens was hierover in het verleden ook een bijbetalingsregeling in de overeenkomst opgenomen.

Tijdens de onderhandelingen is hierover afgesproken dat een dergelijke voorwaarde gesteld mag worden (gezien de ervaring van familie/vrienden) maar dat dit niet in het contract verwerkt wordt. Anders komt dit in de notariële akte te staan en wordt dit in andere gevallen ook opgelegd aan de gemeente Maasdonk. Adviseurs van anderen in het gebied zullen deze akte immers opvragen bij het kadaster. Dit is niet wenselijk, omdat er dan te veel ruis ontstaat in de verdere planvorming. Het is dan zeer reëel dat verdere transacties zwaar worden belast met deze bepaling. Dat er toch gekozen wordt voor deze systematiek, is omdat wij anders de gronden niet kunnen aankopen. Het gaat hier om ruim 3 ha. grond op een strategische plek. Aankoop door een ontwikkelaar is niet ondenkbaar. Om deze reden is gekozen voor een begeleidende brief.

Verder is er geen vast bedrag afgesproken voor de verrekening. In dat geval zou het college van Maasdonk immers al een uitspraak doen over de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw. Dit zou ten eerste al een zeer grove slag in de lucht zijn, omdat deze waarde afhankelijk is van het plan waarin de eventuele woningbouw gerealiseerd zou worden. (Bijvoorbeeld een plan waar alleen ruimte voor ruimte woningen worden gebouwd kent een geheel andere waarde dan een plan waar reguliere of grootschalige woningbouw plaats zal vinden). Ten tweede kan een eventuele uitspraak over de waarde door het college bij andere zaken waarbij grond wordt gekocht voor woningbouwdoeleinden voor de voeten geworpen worden (bijvoorbeeld bij de aankopen in Vinkel – Noord).

Om deze redenen is gekozen voor een arbitrage achteraf in geval er woningbouw mogelijk zou zijn. Dan is er immers een plan en is het mogelijk om de ruwe bouwgrondwaarde voor dit plan te bepalen. Overigens is bepaling van de waarde achteraf geen ongewone opdracht voor een taxateur.

Advies

Gelet op de bovenstaande beantwoording van uw vragen van 2 juni 2009, stel ik u voor om:

1. In te stemmen met de aankoop van het pand plus ondergrond aan de 5.1.2.e
2. In te stemmen met de aanvullende brief, waarin een bijbetalingsregeling is opgenomen voor de grond op het moment dat de gemeente besluit om woningbouw te realiseren op de grond in plaats van een bedrijventerrein.

Bijlage(n)

- Collegevoorstel 09-00431-1 d.d. 4 juni 2009
- Taxatierapport 5.1.2.e
- 5.1.2.e
- Kaart aankoopvoortgang Heesch-West
- Ligging perceel in het structuurplan Heesch-West.



5.1.2.e

Koopovereenkomst + Collegebesluit

A

De ondergetekenden:

1a. De [redacted]

1b. [redacted]

1c. [redacted]

1d. [redacted]

De hiervoor onder 1a, 1b en 1c genoemden gezamenlijk optredend namens [redacted]

gevestigd aan de 5.1.2.e [redacted]

hierna (gezamenlijk) te noemen **'de verkoper'**,

en

2a. 5.1.2.e [redacted] in zijn hoedanigheid van waarnemend burgemeester van Maasdonk, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. 11 febr. 2014 én krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Maasdonk rechtsgeldig vertegenwoordigende

2b. 5.1.2.e 5.1.2.e burgemeester van Bernheze, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Bernheze d.d. 18 febr. 2014 én krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Bernheze rechtsgeldig vertegenwoordigende,

Sub 2a en 2b, hierna gezamenlijk te noemen "koper " of "de gemeente"

Overwegende dat:
Verkoper ermee bekend is dat deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming door de afzonderlijke colleges van burgemeester en wethouders ter verwerving van het verkochte.

verklaren te verkopen respectievelijk te kopen:

- een agrarisch bedrijf met woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin, bouw- en weilanden en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend 5.1.2.e kadastraal bekend:

Paraaf verkoper [ ]

Paraaf gemeente [ ]

Gemeente	sectie	nummer	Grootte
Geffen	E	304	11.28.95 ha.
Geffen	E	56	0.21.20 ha.
Geffen	E	287	1.30.70 ha.
Geffen	E	282	1.30.00 ha.
Geffen	E	60	1.77.00 ha.
Geffen	E	441	5.55.23 ha.
Geffen	E	186	0.01.15 ha.
Heesch	F	686	1.83.80 ha.
Heesch	F	349	3.40.00 ha.
Heesch	F	743	0.08.00 ha.
Heesch	F	712	3.51.70 ha.
Heesch	F	362	2.23.50 ha.
Heesch	F	387	2.00.00 ha.
Heesch	F	386	0.26.50 ha.
Totaal			34.77.73 ha.

waarbij gemeente Maasdonk verklaart te kopen het agrarisch bedrijf met woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin, bouw- en weilanden en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend 5.1.2.e kadastraal bekend: Gemeente Geffen, sectie E, nummers 304, 56, 287, 282, 60, 441 en 186

- en gemeente Bernheze verklaart te kopen de landbouwgronden kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, nummers 686, 349, 743, 712, 362, 387 en 386.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt [redacted] in welk bedrag alle vergoedingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. Sub 2a betaalt voor het door haar te verkrijgen deel een bedrag van [redacted] betaalt voor het door haar te verkrijgen deel een bedrag van [redacted]

De verkoop geschiedt voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële akte van levering

Artikel 1

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris binnen drie maanden na de datum dat ondertekening van deze overeenkomst door verkoper heeft plaatsgevonden.
2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Kosten en belastingen

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van de gemeente.

5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

Betaling
Artikel 3

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris als volgt:
   94 % van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum waarop de akte van levering als bedoeld in voorwaarde 1 wordt verleden; en
   6%, van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum dat verkoper diens verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst volledig heeft nagekomen waaronder de correcte ontruiming en oplevering van de onroerende zaak conform dit artikel.
   Het restant van de koopsom van 6% zal rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat verkoper de boerderij omvattende de woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin en overige aanhorigheden leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over de waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.
   In geval de juridische levering later plaats zal vinden dan gesteld in artikel 1 lid 1, dan zal over de periode tussen de volgens artikel 1 lid 1 beoogde datum en de datum van aktepassering een verrekening van rente plaatsvinden tegen een rentetarief gelijk aan de wettelijke rente.
2. De gemeente is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, bij eventueel vroegere ingebruikneming dient de koopsom te zijn voldaan op de dag van de ingebruikneming van het verkochte.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Feitelijke levering
Artikel 4.

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt behoudens het bepaalde in artikel 14 lid 7. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd, en vrij van pacht- en/of huurrechten, eventuele mestputten zijn zuigleeg en de gebouwen bezemschoon.
4. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in – en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te zijner tijd te gebruiken ten behoeve van het bedrijventerrein Heesch-West; verkoper verleent echter geen enkele garantie ten aanzien van de mogelijkheden omtrent dit voorgenomen gebruik. Het risico voor deze bestemming is geheel voor koper. Verkoper heeft het verkochte thans in gebruik als boerderij voor het houden van melkvee en varkens en als woonruimte. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

5.1.2.e

5.1.2.e

Pa

juridische levering
Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. Verkoper deelt mede dat het jachtrecht op de gronden is verhuurd aan dhr. 5.1.2.e Koper is hiermee bekend en accepteert dit recht totdat de gronden ten behoeve van bedrijventerrein Heesch-West in ontwikkeling genomen worden.
2. Verkoper zijn geen met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen bekend. Ook zijn geen met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vorenomschreven rechten werden gevestigd.

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat
Artikel 7

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten
Artikel 8

De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke eigenaarlasten en belastingen waaronder ruilverkavelingslasten komen voor rekening van de gemeente vanaf de datum van juridische levering. De gebruikerslasten komen tot het moment van feitelijke levering geheel ten laste van verkoper.

garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte:
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen vrij zijn van beperkte rechten en niet belast met beslagen.

3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
4. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
5. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen
6. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
8. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 8 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

bepalingen bodemverontreiniging
Artikel 10

1. Verkoper verklaart het registergoed te hebben gebruikt voor woondoeleinden en tuin, agrarisch bedrijf en landbouwgrond.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in lokale bladen;
   - het gebezigde gebruik van het registergoed;
   - of anderszins,

   waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
   a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Op het verkochte zijn wel een drinkwater- en een beregeningsleiding aanwezig evenals mestputten.
5. Verkoper heeft medegedeeld, en het is koper bekend, dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. Dit betreft de locaties en gebouwonderdelen zoals deze op bijgaande tekening zijn aangegeven.
6. a. De gemeente is gerechtigd vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de Nederlandse norm (NEN) 5740, uit te laten voeren. Indien de streefwaarde als bedoeld in de circulaire 'Bodemsanering 2006' wordt overschreden, is de gemeente bevoegd een oriënterend onderzoek en/of een nader onderzoek

in te stellen teneinde te kunnen vaststellen of hier sprake is van overschrijding van de interventiewaarden en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal 3 maanden op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. Ingeval er sprake is van overschrijding van de interventiewaarden als bedoeld in de hiervoor genoemde circulaire, heeft de benadeelde partij het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook. Indien de gemeente voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor die partij om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is alsdan voor de gemeente.

b. Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de leverende partij zich, ook in geval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

7. Onder verontreinigingen worden niet verstaan: niet met asbest of andere schadelijke stoffen verontreinigde funderingsresten en puin, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 11

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging en verzekering
Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden. Na de datum van juridische levering zal de gemeente een opstalverzekering afsluiten voor de tot het verkochte behorende opstallen.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering;
   - koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen; het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede- zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
   - verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag,

volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven aangegeven beschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
4. Indien opstallen van het verkochte in de periode tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en de feitelijke levering als bedoeld in artikel 19 geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is koper niet verplicht om over te gaan tot herbouw van deze opstallen. In geval er besloten wordt om niet over te gaan tot de gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen zullen de verzekeringspenningen die voor dit doel uitgekeerd worden aan koper al dan niet gedeeltelijk gebruikt worden voor de compensatie van het inkomensnadeel dat verkoper ondervindt als gevolg van het niet meer kunnen beschikken over de (gedeeltelijke) opstallen. Dit inkomensnadeel is het verschil in inkomsten dat verkoper redelijkerwijs zal ondervinden ten gevolge van het missen van de opstal of opstallen tijdens de resterende periode van voortgezet gebruik. Het verschil in inkomsten is het verschil tussen "de inkomsten die veronderstelt kunnen worden bij huidige bedrijfsvoering, deze transactie weggedacht" en "de inkomsten uit agrarische bedrijfsvoering die verkoper heeft rekening houdend met het verlies van de gebruiksmogelijkheid van de opstal". Compensatie van het in dit artikel bedoelde inkomensnadeel is nimmer hoger dan het aan koper uitgekeerde bedrag aan verzekeringspenningen voor herbouw van de opstal(len). Met dien verstande dat het op basis van dit artikel door koper aan verkoper uit te keren bedrag zal overeenstemmen met diens werkelijk geleden of nog te lijden nadeel, zulks tot maximaal het bedrag van het aan koper uitgekeerde bedrag aan verzekeringspenningen voor deze opstallen met uitzondering van de verzekeringspenningen die de gemeente ontvangt voor kosten die de gemeente heeft voor bereddering en de kosten voor al datgene dat, gegeven de omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, heeft moeten doen. Overigens rust op de verkoper te allen tijde de verplichting om het inkomensnadeel zoveel mogelijk te beperken.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 13

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet de subsidiaire keus tussen;
   - Uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of:

- de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van **tien** procent van de koopprijs.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is naast de betaalde of verschuldigde boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel tevens de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten verschuldigd.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Bijzondere bepalingen
Artikel 14
Voorts zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. Partijen stellen vast dat op het verkochte een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd. Partijen stellen vast dat deze transactie aangemerkt dient te worden als een minnelijke overeenkomst op initiatief van de gemeente en dat verkoper een schriftelijke opgave heeft gedaan als bedoeld in artikel 11 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
2. Partijen verklaren dat in de in de aanhef genoemde koopprijs een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade is begrepen, behoudens de door verkoper gemaakte deskundigenkosten en eventuele belastingschade. De deskundigenkosten zullen door koper aan de deskundige worden voldaan. Betaling van deskundigenkosten zal geschieden op het tijdstip van notariële levering via het kantoor van de notaris.
3. Deze overeenkomst wordt geacht niet te zijn aangegaan indien:
   - het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **Maasdonk en gemeente Bernheze** besluiten niet tot deze aankoop over te gaan, voor uiterlijk 2 maanden nadat deze overeenkomst ondertekend is door verkoper of
   - wanneer de gemeente(n) 's-Hertogenbosch en Oss voor de datum van juridische levering geen besluit(en) nemen met deze koopovereenkomst in te stemmen.
4. Tijdens de periode tussen heden en de datum van aktepassering heeft koper het recht het verkochte te laten betreden door derden en onderzoeken uit te laten voeren ten behoeve van voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse waaronder hoogtemetingen, bodem, archeologisch en (geo-)hydrologisch onderzoek. Koper zal verkoper tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren.

5.a. Ingeval en voor zover ten gevolge van de verkoop van de verkoper uiteindelijk een hoger bedrag aan inkomstenbelasting c.q. vennootschapsbelasting en of premie volkeverzekering zal worden geheven dan verschuldigd zou zijn geweest, wanneer de verkoop niet zou hebben plaatsgehad en derhalve slechts de jaarlijkse opbrengsten van jaar tot jaar zouden zijn belast, zal dit door en in overleg met de betrokken inspecteur der belastingen dan vast te stellen bedrag, de zogenaamde "belastingschade" door koper aan verkoper worden vergoed.

b. De belastingschade zal worden vergoed met dien verstande dat geen vergoeding zal worden verleend voor belastingen en premies die geheven zullen worden als gevolg van het door verkoper niet gebruik maken van de fiscale reservering- en afschrijvingsmogelijkheden ten behoeve van bedrijfsmiddelen.

c. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de totale koopsom. Voor de bepaling van de uiteindelijke koopsom zijn door beide partijen beraadslagingen en taxaties uitgevoerd waarbij geen overeenstemming is bereikt over de uitsplitsing van de koopsom.

d. Indien en voor zover ten gevolge van deze minnelijke verkoop ter voorkoming van een gerechtelijke onteigening, door de betrokken inspecteur der omzetbelastingen een naheffingsaanslag wordt opgelegd, zal dit door voornoemde inspecteur vastgestelde bedrag door koper aan verkoper worden vergoed.

6. In de verkoop en koop zijn uitdrukkelijk niet begrepen de eventueel tot vermelde registergoederen behorende agrarische productierechten zoals melk-, mest- en bietenquotum

en de tot voormelde registergoed behorende toeslagrechten welke rechten door verkoper worden voorbehouden. Ook de beregeningsvergunning en de met de milieuvergunning samenhangende ammoniakrechten zijn niet inbegrepen in de verkoop.

7. Verkoper is gerechtigd om vooraf aan de feitelijke levering de volgende onroerende zaken van het verkochte te verwijderen:
   - melkstalinrichting en toebehoren,
   - waterbron met toebehoren, beregeningspomp
   - melktank met koel- en reinigingsinstallatie,
   - voerhekken en ligboxen
   - polyester silo's.

   In geval de verkoper deze zaken op het tijdstip van feitelijke levering nog niet verwijderd heeft behoren deze tot het verkochte en vervallen zij aan de koper.

8. In geval de koper besluit tot sloop van de op het verkochte aanwezige varkensstal dan zal verkoper in de gelegenheid gesteld worden om deze stal voor eigen rekening en risico te (laten) slopen. Daarbij verplicht verkoper zich
   - binnen de wettelijke kaders van vergunningen en arbeidsomstandigheden te slopen,
   - de opstal in zijn geheel (inclusief funderingen en mestputten en kabels en leidingen) te slopen en
   - het resterende terrein tot op maaiveldhoogte van het omliggende maaiveld op te vullen met grond van geschikte fysieke en milieuhygiënische kwaliteit.

9. Verkoper zal een vervangend bedrijf trachten te verwerven. In geval er een vervangende lokatie betrokken gaat worden binnen de grenzen van één van de in lid 3 genoemde gemeenten nemen deze een inspanningsverplichting op tot hervestiging van het bedrijf. Deze inspanningsverplichting bestaat uit medewerking aan verlening van bouw- en milieuvergunningen en eventueel de verruiming of vervorming van het bouwblok zover dit past binnen de geldende wetgeving en landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsregels voor de betreffende locatie.

twee of meer (ver)kopers
Artikel 15

In geval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris
Artikel 16

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de door de notaris ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen, of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening, c.q. voor degene die de ontbinding inroept.

termijnen
Artikel 17

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze
Artikel 18
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Voortgezet gebruik door verkoper
Artikel 19

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst zijn verkoper en gemeente overeengekomen dat verkoper het recht heeft om het verkochte na levering daarvan "om niet" te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt uiterlijk tot 1 januari 2017 teneinde verkoper in de gelegenheid te stellen een ander bedrijf te zoeken, te kopen, eventueel aan te passen en in gebruik te nemen. Verkoper verklaart reeds nu voor alsdan dat nimmer van een huursituatie of een pachtsituatie tussen hem en koper (of diens rechtsopvolgers) is of zal zijn.
2. Indien de gemeente de tot het verkochte behorende gronden na 1 januari 2017 nog niet nodig heeft voor de beoogde bestemming en de gronden dan agrarisch op basis van kortlopende pacht laat beheren, dan zal de gemeente deze gronden als eerste in kortlopende pacht aanbieden aan verkoper. Kortlopende pacht zal dan geschieden tegen de gangbare voorwaarden en pachtprijzen. Deze bepaling is geldig totdat verkoper ten eerste maal besluit geen gebruik te maken van dit recht en dit schriftelijk te kennen geeft.
3. Indien de gemeente de tot het verkochte behorende agrarische bouwblok en de zich daarop bevindende gebouwen en voorzieningen na 1 januari 2017 nog niet nodig heeft voor de beoogde bestemming en het object dan agrarisch op basis van kortlopende pacht of huur laat beheren, dan zal de gemeente dit object, of een nader tussen partijen overeen te komen deel daarvan, als eerste in kortlopende pacht of huur aanbieden aan verkoper. Kortlopende pacht zal dan geschieden tegen de dan gangbare voorwaarden en pachtprijzen. Deze bepaling is geldig totdat verkoper ten eerste maal besluit geen gebruik te maken van dit recht en dit schriftelijk te kennen geeft.
4. Koper heeft het recht om het voortgezet gebruik van landbouwgronden te beëindigen voor 1 januari 2017 in het geval de gronden eerder nodig zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zulks ter beoordeling van koper, met dien verstande dat in dat geval een vergelijkbare oppervlakte landbouwgrond ter compensatie wordt aangeboden in het gebied Heesch-West.
5. Onverminderd het in lid 1, lid 2, lid 3 en lid 4 bepaalde eindigt het voortgezet gebruik van verkoper indien de verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de bestemming uit te oefenen en voorts in geval de verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.
6. De verkoper is met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) weken steeds bevoegd het voortgezet gebruik geheel of gedeeltelijk te beëindigen.
7. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, is de verkoper aansprakelijk voor de schade van koper als gevolg daarvan.
8. Dit voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht van de verkoper. Het is verkoper niet toegestaan het recht te bezwaren, te verpachten of te verhuren. Het is verkoper niet toegestaan het gebruik geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden zonder schriftelijke toestemming van koper..
9. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van koper een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het gebruik te beëindigen en onverminderd de verplichting tot verdere schadevergoeding indien en voor zover de schade hoger is.

10. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het verkochte. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het verkochte aan te brengen. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een zorgvuldige schuldenaar voor het verkochte zorg te dragen. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van de verkoper jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade tengevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het verkochte. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden. De verkoper zal op het verkochte slechts bestrijdingsmiddelen en/of voedingsmiddelen voor zijn exploitatie gebruiken voorzover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Koper is gerechtigd na eindiging van het voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het hiervoor in artikel 10 genoemde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten aanmerking blijven.
11. Na eindiging van het gebruik dient het verkochte aan koper te worden afgeleverd in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de levering en met dezelfde bodemkwaliteit, rekeninghoudend met hetgeen in lid 8 daaromtrent is bepaald. Indien dit niet het geval is, is verkoper verplicht voor zijn rekening en risico een eventueel benodigde sanering te laten verrichten rekening houdend met hetgeen in lid 8 daaromtrent is bepaald. De verkoper is slechts gehouden tot sanering voor zover de bodemkwaliteit is verslechterd, door toedoen van verkoper, ten opzichte van de situatie bij de juridische levering, zoals is vastgelegd in het in artikel 10 bedoelde onderzoeksrapport.

nadere schriftelijke overeenkomst
Artikel 20
In geval partijen in onderling overleg wensen af te wijken van het in deze akte gestelde zal zulks slechts kunnen geschieden door middel van een nadere schriftelijke overeenkomst.

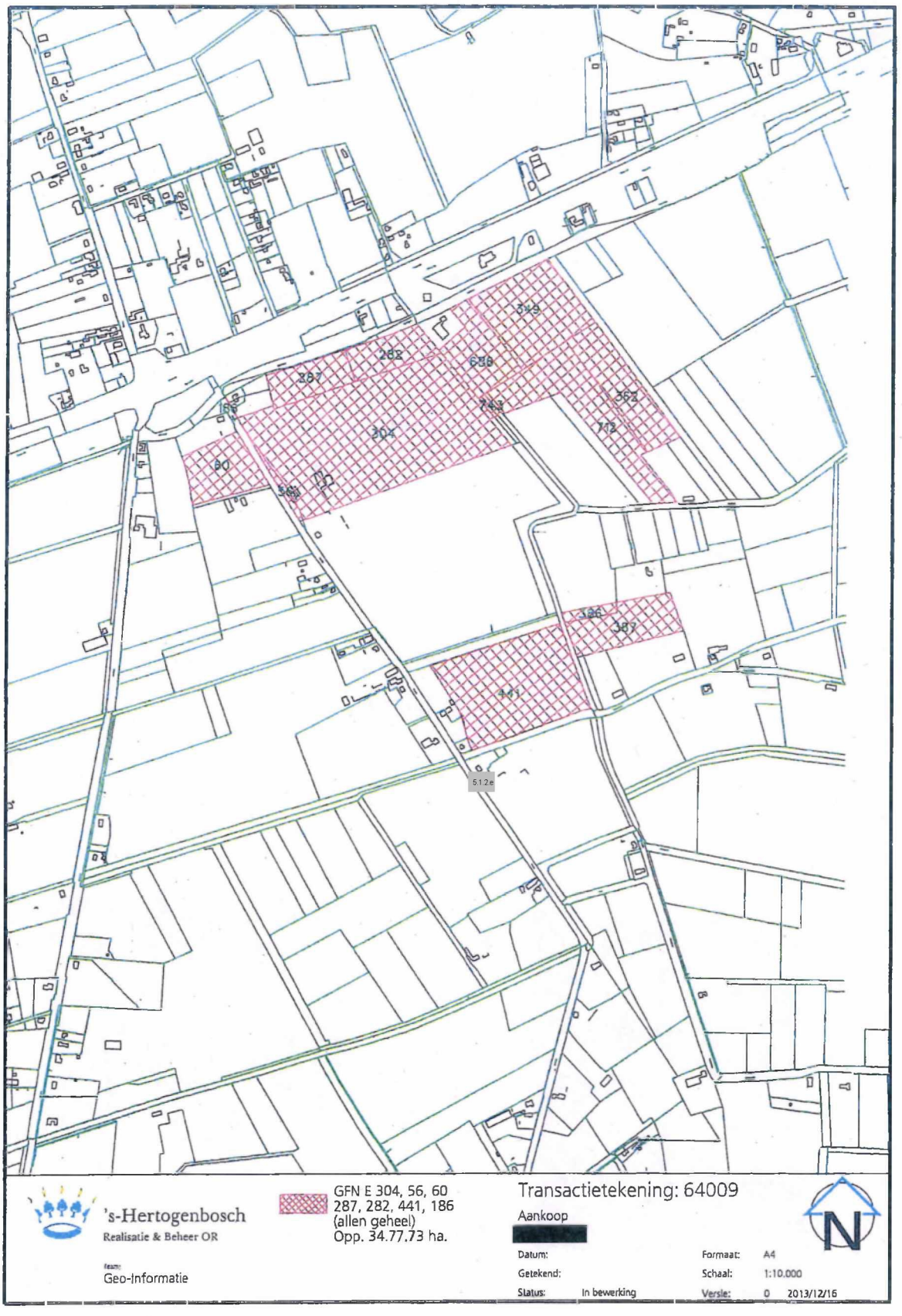
Aldus overeengekomen en getekend te op 12-01-2014

De verkoper

[redacted]

De koper

[redacted]



's-Hertogenbosch
Realisatie & Beheer OR

team:
Geo-Informatie

GFN E 304, 56, 60
287, 282, 441, 186
(allen geheel)
Opp. 34.77.73 ha.

Transactietekening: 64009

Aankoop
[redacted]

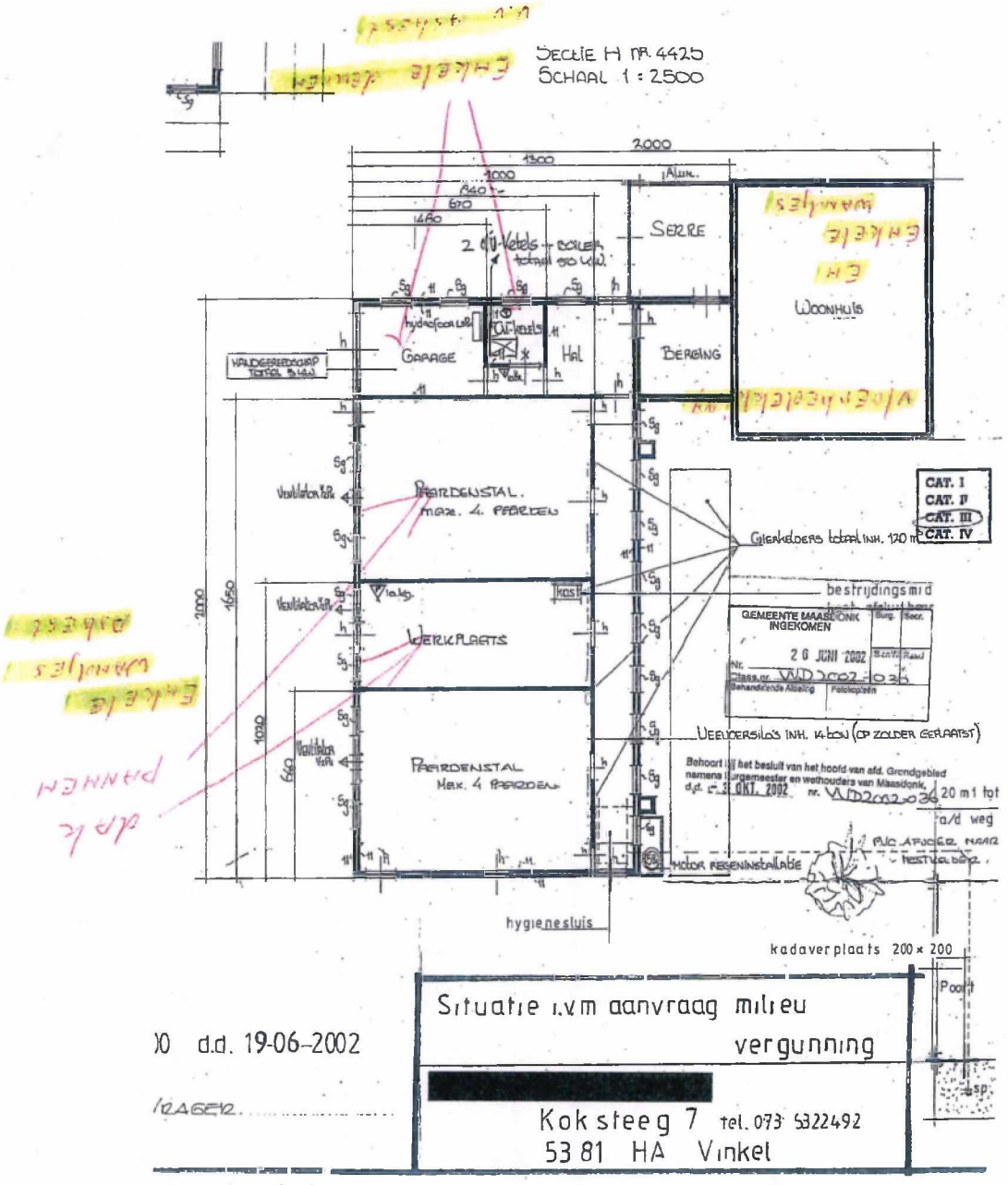
Datum:
Getekend:
Status: In bewerking

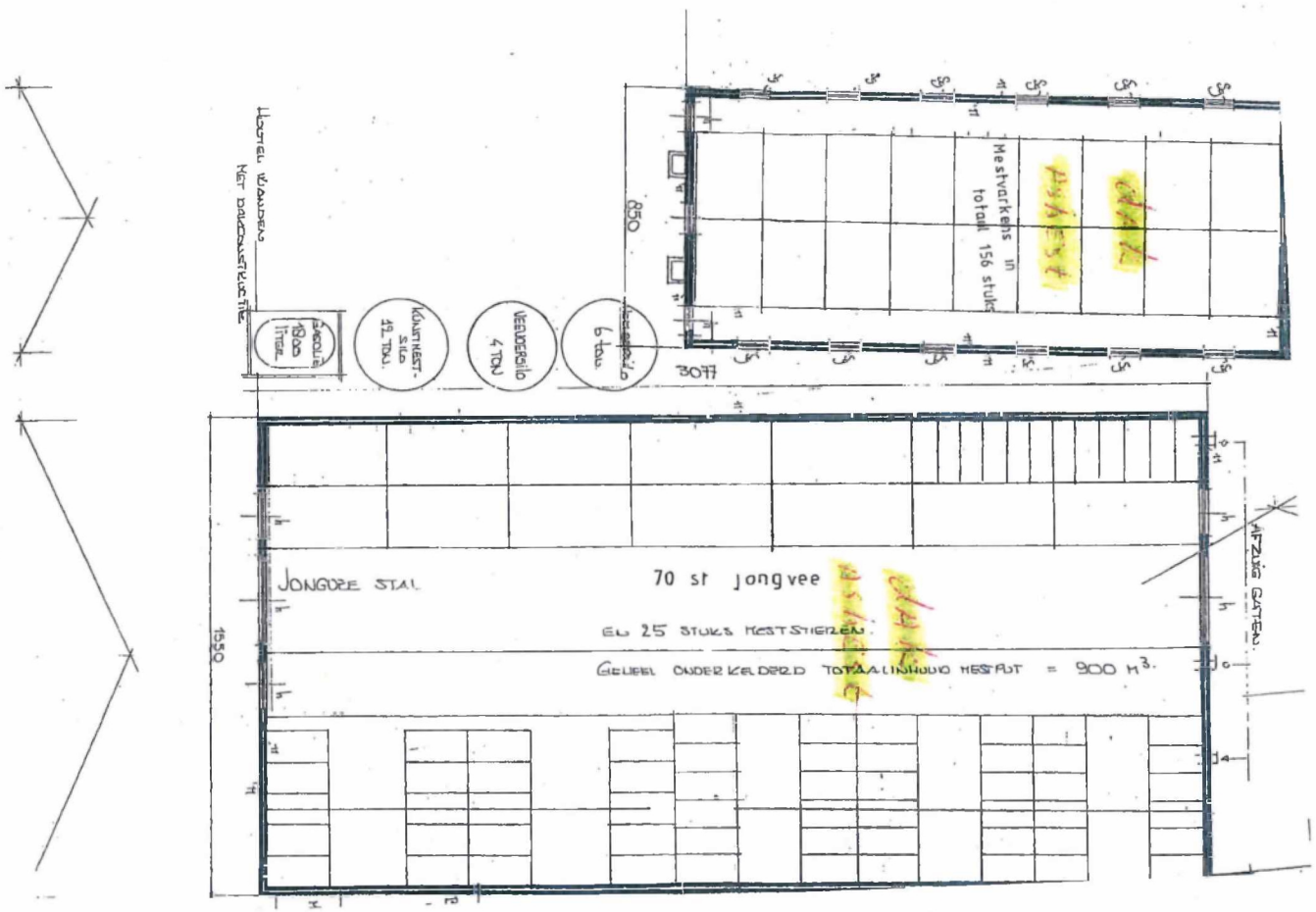
Formaat: A4
Schaal: 1:10.000
Versie: 0 2013/12/16

N

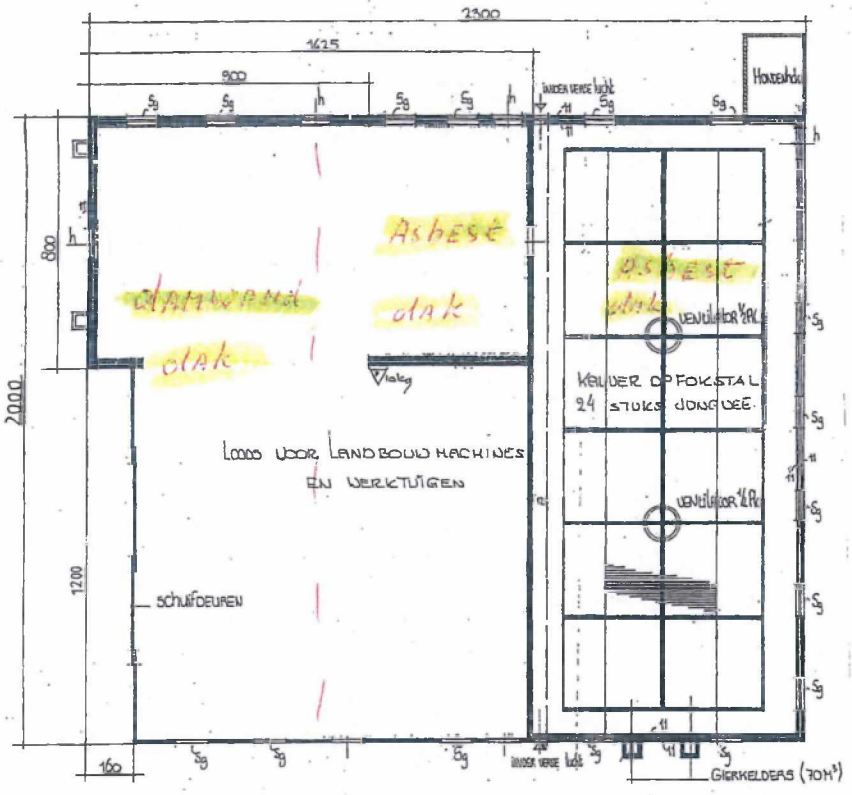


39.30
3.50
31.00
910
18.27
10.80
1600
915
480
525
725
230
peil.
mixer
GIERKELDER INHOUD 1200 m³.
(nieuw te bouwen)
melkstal
Vee stal met 130 stuks melkvee
GIERKELDER (tot. INHOUD 300 m³)
VEEVOERSILO. 12 TON
BOVEN AFKALFSTAL.
afkalfstal
ziekenboeg
20 st droogstaande koeien
melkmach
boiler
koelaggregaat
melk. koeltank
Koelruimt in totaal
kast met
INHOUD MESTPUT = 900 m³.
GATEN.


SECTIE H NR. 4425
SCHAAL 1 : 2500
SERRE
WOONHUIS
GARAGE
HAL
BERGING
PAARDENSTAL
MAX. 4 PAARDEN
WERKPLAATS
PAARDENSTAL
MAX. 4 PAARDEN
CAT. I
CAT. II
CAT. III
CAT. IV
GEMEENTE MAASBRONIK
INGEKOMEN
26 JUNI 2002
VEEVOERSILO'S INH. 14 TON (OP ZOLDER GEPLAATST)
MOTOR REGENINSTALLATIE
hygienesluis
kadaverplaats 200 x 200
a/d weg
Situatie i.v.m aanvraag milieu vergunning
Kok steeg 7 tel. 073 5322492
53 81 HA Vinkel



Mestvarkens in totaal 156 stuks
850
3077
6 ton
VEEVOERSILO 4 TON
KUNSTMEST-SILO 12 TON
1800 liter
HOUTEN WANDEN MET DAKCONSTRUCTIE
JONGVEE STAL
70 st jongvee
EN 25 STUKS MESTSTIEREN.
GEHEEL ONDERKELDERD TOTAALINHOUD MESTPUT = 900 M³.
1550
AFZUIG GATEN.



Enkele tussen
scheiden
asbest

4

ADVIESNOTA B & W	GEMEENTE MAASDONK

Afdeling	: Grondgebied	Documentnaam	BenW/14-00041
Steller	[redacted]	Datum	
Bureauhoofd			
Afdelingshoofd		Datum B&W	11 februari 2014
Portefeuillehouder		Besluitenlijst	Niet openbaar

Onderwerp	: Aankoop gronden 5.1.2.e - Bedrijventerrein Heesch West

Advies:	Beslissing: 11 FEB. 2014
1. Instemmen met de gezamenlijke aankoop van het agrarische bedrijf aan de 5.1.2.e	Conform advies
2. De gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch en Bernheze overeenkomstig conceptbrieven verzoeken in te stemmen met de aankoop.	

Overleg met:

Afdeling:	Standpunt:	Paraaf
Financiën	:	5.1.2.e
[Overleg met afd.]	: n.v.t.	
Opvatting M.T.	: n.v.t.	
Communicatie	: n.v.t.	
Inkoopadviseur	: n.v.t.	

Oordeel / advies	Con	Bespr.	Vragen / opmerkingen leden college
Burgemeester: Dhr. drs. 5.1.2.e	5.1.2.e		
Wethouders:			
Dhr. 5.1.2.e			
5.1.2.e 5.1.2.e			
Dhr. B.H.M. Brands			
Secretaris: Dhr. drs. 5.1.2.e			

Te nemen acties:	
Ondernemingsraad	n.v.t.
Opiniërende raad	n.v.t.
Besluitvormende raad	n.v.t.
Publiceren in kader van AWB	n.v.t.

Inleiding
Op 12 januari 2014 is ambtelijke overeenstemming bereikt met [redacted] over de aankoop van zijn agrarisch bedrijf aan de 5.1.2.e Het betreft een aankoop van bijna 35 ha. Een deel van de grond valt binnen de grenzen van de gemeente Maasdonk. Een deel valt binnen de grenzen van Bernheze. Binnen 2 maanden na deze overeenstemming moeten de colleges van Maasdonk en Bernheze besluiten in te stemmen met de aankoop. In dit voorstel ga ik hier op in.

Toelichting
Op 13 september 2011 nam u op basis van het door de raad gevestigde voorkeursrecht een besluit om in beginsel het agrarische bedrijf van [redacted] (5.1.2.e) aan te kopen tegen een nader overeen te komen prijs. Dit was een besluit conform artikel 12 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In vervolg hierop zijn de onderhandelingen met 5.1.2.e 5.1.2.e gestart. Inmiddels is ambtelijke overeenstemming bereikt over de prijs en de daarbij horende voorwaarden.

Aankoop grond
Het bedrijf van [redacted] eeft een oppervlakte van ca. 35 ha. De gronden zijn gelegen in het centrale gebied van het toekomstige bedrijventerrein Heesch West. Ongeacht welke ontwikkelingsvariant wordt gekozen, is de aankoop van de gronden 5.1.2.e nodig. In de bijlage bij dit voorstel heb ik een overzichtskaart van de verwervingen bijgevoegd. De in blauw aangegeven percelen koopt de gemeente nu van [redacted] Daarmee komt ca. 95% van de benodigde gronden in handen van de ontwikkelende gemeenten.

Een deel van de grond valt binnen de grenzen van de gemeente Maasdonk en een deel in Bernheze. Gelet op deze verdeling, is er ook een verdeling gemaakt in de koopsom. De totale koopsom bedraagt [redacted]. Maasdonk moet hiervan [redacted]- betalen.

De levering vindt plaats uiterlijk 1 januari 2017. Om een goede levering te garanderen is er een bedrag ter hoogte van [redacted]- ingehouden op de koopsom. Dit bedrag wordt rechtstreeks aan 5.1.2.e 5.1.2.e vergoed bij een correcte oplevering.

Communicatie met de gemeenteraad
De stuurgroep regionaal bedrijventerrein Heesch-West heeft in beginsel ingestemd met een aankoop van [redacted] Voorwaarde was dat de aankoop binnen het geraamde bedrag, zoals genoemd in de Grex, blijft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Het is voor de aankoop niet nodig om de raad op basis van artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet te consulteren, omdat de aankoop binnen het geraamde bedrag in de Grex blijft. De aankoop is bovendien mede een gevolg van het voorkeursrecht, dat de raad eerder op het gebied gevestigd heeft. Ook bij andere aankopen van grond en opstellen voor Heesch West is de gemeenteraad niet geconsulteerd. Gelet op de (huidige) politiek-bestuurlijke gevoeligheid van het regionaal bedrijventerrein in Bernheze besluiten burgemeester en wethouders daar mogelijk wel om de gemeenteraad te consulteren.

Gelet op de intentieovereenkomst, gesloten tussen de gemeente Oss, 's-Hertogenbosch, Bernheze en Maasdonk, moeten alle vier de colleges instemmen met de aankoop. Het voorstel is om de overige gemeenten te verzoeken om in te stemmen met de aankoop.

Financiën
Voor een verantwoording van de aankoopprijs verwijs ik naar het bijgevoegde taxatierapport. De aankoop blijft binnen het bedrag, dat in de Grex is geraamd voor de aankoop.

Advies
Gelet op het bovenstaande stel ik u voor om:
1. In te stemmen met de gezamenlijke aankoop van het agrarische bedrijf aan de 5.1.2.e te Vinkel.
2. De gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch en Bernheze overeenkomstig conceptbrieven te verzoeken in te stemmen met de aankoop.

Communicatie
Zie bijgevoegde conceptbrieven

Bijlage(n)
- Taxatierapport
- Koopovereenkomst
- Collegebesluit 13-09-2011
- Overzichtstekening eigendommen Heesch West
- Conceptbrieven voor de gemeenten Bernheze, Oss en 's-Hertogenbosch

5.1.2.e

Koopovereenkomst + Collegebesluit

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De [redacted] in hun hoedanigheid als eigenaar en:
   De [redacted] in hun hoedanigheid van huurders van de woning en;
   alle hiervoor genoemden gezamenlijk als deelnemers in de economische maatschap die het landbouwbedrijf aan de 5.1.2.e op de in deze overeenkomst genoemde gronden exploiteert,

hierna (gezamenlijk) te noemen 'de verkoper',

en

2. 5.1.2.e [redacted] in zijn hoedanigheid van waarnemend burgemeester van Maasdonk, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. 16 dec. 2008 én krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Maasdonk rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "de gemeente"

Overwegende dat:
Verkoper ermee bekend is dat deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders ter verwerving van het verkochte.

verklaren te verkopen respectievelijk te kopen:

- een agrarisch bedrijf met woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin, bouw- en weilanden en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend 5.1.2.e kadastraal bekend: **Gemeente Geffen, sectie E, nummers 199, 224, 196 en 194, gezamenlijk groot 16.84.45 hectare** zoals dit is aangeduid op de bij deze koopovereenkomst behorende, aangehechte, gewaarmerkte situatietekening, hierna ook te noemen het registergoed of het verkochte,

KOOPPRIJS
De totale koopprijs van het verkochte bedraagt [redacted] in welk bedrag alle vergoedingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.

De verkoop geschiedt voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële akte van levering
Artikel 1
1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris op uiterlijk **1 maart 2009.**

2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Kosten en belastingen
Artikel 2
Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van de gemeente.

Betaling
Artikel 3
1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris als volgt:
   95 % van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum waarop de akte van levering als bedoeld in voorwaarde 1 wordt verleden; en
   5%, van de koopsom uitmakende [redacted] er de datum dat verkoper diens verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst volledig heeft nagekomen waaronder de correcte ontruiming en oplevering van de onroerende zaak conform dit artikel.
   Voornoemde waarborgsom zal rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over de waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.
   In geval de juridische levering later plaats zal vinden dan 16 januari 2009 zal over de periode tussen 16 januari 2009 en de datum van aktepassering een verrekening van rente plaatsvinden tegen een rentetarief van 5% op jaarbasis.
2. In geval de verkoper uiterlijk op de datum van juridische oplevering een schriftelijke bankgarantie doet stellen voor het hiervoor genoemde bedrag van [redacted]- tot nakoming van diens verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst waaronder maar niet uitsluitend die welke verband houden met de feitelijke levering van de onroerende zaak, zal er geen inhouding van een deel van de koopsom volgens lid 1 van dit artikel plaatsvinden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk en onherroepelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van feitelijke levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. Bij deze wordt de gemeente verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd, mestputten zuigleeg, bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen.
3. De gemeente is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, bij eventueel vroegere ingebruikneming dient de koopsom te zijn voldaan op de dag van de ingebruikneming van het verkochte.
4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

Feitelijke levering
Artikel 4.

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt behoudens het bepaalde in artikel 14 lid 7. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd, en vrij van pacht- en/of huurrechten, eventuele mestputten zijn zuigleeg en de gebouwen bezemschoon.
4. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in – en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te zijner tijd te gebruiken ten behoeve van het bedrijventerrein Heesch-West; verkoper verleent echter geen enkele garantie ten aanzien van de mogelijkheden omtrent dit voorgenomen gebruik. Het risico voor deze bestemming is geheel voor koper. Verkoper heeft het verkochte thans in gebruik als boerderij voor het houden van melkvee en meststieren en als woonruimte. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

juridische levering
Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vorenomschreven rechten werden gevestigd.

   Koper aanvaart uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
   Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk op de datum van juridische levering mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.
3. Het is koper en verkoper bekend dat er een zakelijk recht is gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van 5.1.2.e Gasunie op het perceel kadastraal bekend Geffen, sectie E, nummer 199.
4. Het is koper en verkoper bekend dat er een zakelijk recht is gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van NV Pnem op het perceel kadastraal bekend Geffen, sectie E, nummer 199.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat
Artikel 7
Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten
Artikel 8
De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke eigenaarlasten en belastingen waaronder ruilverkavelingslasten komen voor rekening van de gemeente vanaf de 1 januari 2009. De gebruikerslasten komen tot het moment van feitelijke levering geheel ten laste van verkoper.

garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:
1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte:
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen vrij zijn van beperkte rechten en niet belast met beslagen.
3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
4. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
5. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen
6. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
8. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 8 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

bepalingen bodemverontreiniging
Artikel 10

1. Verkoper verklaart het registergoed te hebben gebruikt voor woondoeleinden en tuin, agrarisch bedrijf en landbouwgrond.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in lokale bladen;
   - het gebezigde gebruik van het registergoed;
   - of anderszins,

   waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
   a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Op het verkochte zijn wel een drinkwater- en een beregeningsleiding aanwezig evenals mestputten.
5. Het is verkoper bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. Dit betreft de kap van het achterhuis (eterniet onderschoten), de keuken, de kap van het oude deel van de ligboxenstal, de kap van de stierenstal, de kap van de machineberging en kleine hoeveelheden in de bodem onder en nabij de voormalige mesthoop, nabij de funderingsranden van de stierenstal en jongveestal, onder de kleine sleufsilo direct achter de ligboxenstal en onder de verharding van de aanbouw ten zuidwesten van de jongveestal.
6. De gemeente heeft reeds een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd d.d. 28 december 2007 door "Bijvelds milieutechnisch onderzoek" uit Boekel. Dit rapport is bij de gemeente en bij verkoper bekend en heeft als projectnummer 0207100, en projectnaam "Koksteeg-Weerscheut Vinkel". Naar aanleiding van dit rapport kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van overschrijding van interventiewaarden als bedoeld in de circulaire 'Bodemsanering 2006'
7. Onder verontreinigingen worden niet verstaan: niet met asbest of andere schadelijke stoffen verontreinigde funderingsresten en puin, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 11

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

risico-overgang, beschadiging en verzekering
Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden. Na de datum van juridische levering zal de gemeente een opstalverzekering afsluiten voor de tot het verkochte behorende opstallen.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering;
   - koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen; het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede- zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
   - verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven aangegeven beschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
4. Indien opstallen van het verkochte in de periode tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en de feitelijke levering als bedoeld in artikel 19 geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is koper niet verplicht om over te gaan tot herbouw van deze opstallen. In geval er besloten wordt om niet over te gaan tot de gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen zullen de verzekeringspenningen die voor dit doel uitgekeerd worden aan koper al dan niet gedeeltelijk gebruikt worden voor de compensatie van het inkomensnadeel dat verkoper ondervindt als gevolg van het niet meer kunnen beschikken over de (gedeeltelijke) opstallen. Dit inkomensnadeel is het verschil in inkomsten dat verkoper redelijkerwijs zal ondervinden ten gevolge van het missen van de opstal of opstallen tijdens de resterende periode van voortgezet gebruik. Het verschil in inkomsten is het verschil tussen "de inkomsten die veronderstelt kunnen worden bij huidige bedrijfsvoering, deze transactie weggedacht" en "de inkomsten uit agrarische bedrijfsvoering die verkoper heeft rekening houdend met het verlies van de gebruiksmogelijkheid van de opstal. Compensatie van het in dit artikel bedoelde inkomensnadeel is nimmer hoger dan het aan koper uitgekeerde bedrag aan verzekeringspenningen voor herbouw van de opstal(len). Met dien verstande dat het op basis van dit artikel door koper aan verkoper uit te keren bedrag zal overeenstemmen met diens werkelijk geleden of nog te lijden nadeel, zulks tot maximaal het bedrag van het aan koper uitgekeerde bedrag aan verzekeringspenningen voor deze opstallen met uitzondering van de verzekeringspenningen die de gemeente ontvangt voor kosten die de gemeente heeft voor bereddering en de kosten voor al datgene dat, gegeven de omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, heeft moeten doen. Overigens rust op de verkoper te allen tijde de verplichting om het inkomensnadeel zoveel mogelijk te beperken.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 13

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet de subsidiaire keus tussen;
   - Uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of:
   - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van **tien** procent van de koopprijs.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is naast de betaalde of verschuldigde boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel tevens de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten verschuldigd.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
   - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
   - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris,behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gedane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

Bijzondere bepalingen
Artikel 14

Voorts zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. Partijen stellen vast dat op het verkochte een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd. Partijen stellen vast dat deze transactie aangemerkt dient te worden als een minnelijke overeenkomst op initiatief van de gemeente en dat verkoper een schriftelijke opgave heeft gedaan als bedoeld in artikel 11 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
2. Partijen verklaren dat in de in de aanhef genoemde koopprijs een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade is begrepen, behoudens de door verkoper gemaakte deskundigenkosten. Deze kosten zullen door koper aan de deskundige worden voldaan. Betaling van deskundigenkosten zal geschieden op het tijdstip van notariële levering via het kantoor van de notaris.

3. Deze overeenkomst is ontbonden; Indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **Maasdonk** geen besluit neemt tot deze aankoop over te gaan, voor uiterlijk 23 december 2008 of wanneer de gemeente(n) 's-Hertogenbosch, Oss en/of Bernheze voor 14 januari 2009 geen besluit(en) nemen met deze koopovereenkomst in te stemmen.

4. Tijdens de periode tussen heden en de datum van aktepassering heeft koper het recht het verkochte te laten betreden door derden en onderzoeken uit te laten voeren ten behoeve van voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse waaronder hoogtemetingen, bodem, archeologisch en (geo-)hydrologisch onderzoek. Koper zal verkoper tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Indien er desondanks schade aan de aanwezige gewassen ontstaat dan zal deze schade vergoed worden conform de jaarlijks door LTO en Gasunie opgestelde normen voor gewassenschade.

5.a. Ingeval en voor zover ten gevolge van de verkoop van de verkoper uiteindelijk een hoger bedrag aan inkomstenbelasting c.q. vennootschapsbelasting zal worden geheven dan verschuldigd zou zijn geweest, wanneer de verkoop niet zou hebben plaatsgehad en derhalve slechts de jaarlijkse opbrengsten van jaar tot jaar zouden zijn belast, zal dit door en in overleg met de betrokken inspecteur der belastingen dan vast te stellen bedrag, de zogenaamde "belastingschade" door koper aan verkoper worden vergoed.

b. De belastingschade zal worden vergoed met dien verstande dat geen vergoeding zal worden verleend voor belastingen en premies die geheven zullen worden als gevolg van het door verkoper niet gebruik maken van de fiscale reservering- en afschrijvingsmogelijkheden ten behoeve van bedrijfsmiddelen.

c. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de totale koopsom. Voor de bepaling van de uiteindelijke koopsom zijn door beide partijen beraadslagingen en taxaties uitgevoerd waarbij geen overeenstemming is bereikt over de uitsplitsing van de koopsom.

d. Indien en voor zover ten gevolge van deze minnelijke verkoop ter voorkoming van een gerechtelijke onteigening, door de betrokken inspecteur der omzetbelastingen een naheffingsaanslag wordt opgelegd, zal dit door voornoemde inspecteur vastgestelde bedrag door koper aan verkoper worden vergoed.

6. In de verkoop en koop zijn uitdrukkelijk niet begrepen de eventueel tot vermelde registergoederen behorende agrarische produktierechten zoals amoniak, melk-, mest- en bietenquotum en de tot voormelde registergoed behorende toeslagrechten welke rechten door verkoper worden voorbehouden.

7. Verkoper is gerechtigd om vooraf aan de feitelijke levering gerechtigd de volgende onroerende zaken van het verkochte voor feitelijke levering te verwijderen:
   - stalinrichtingen (ligboxen, voerhekken, poorten en verlichting),
   - melkstal en toebehoren,
   - waterbron met toebehoren,
   - melkkoeltank met toebehoren,
   - krachtvoerinstallatie,
   - nieuwe voersilo van 11 m3 tegenover de jongveestal
   - sleufsilo-elementen en klinkers uit laatste voerplaat.

   In geval de verkoper deze zaken op het tijdstip van feitelijke levering nog niet verwijderd heeft behoren deze tot het verkochte en vervallen zij aan de koper.

8. Verkoper zal een vervangend bedrijf trachten te verwerven. In geval er een vervangende lokatie betrokken gaat worden binnen de grenzen van één van de in lid 3 genoemde gemeenten nemen deze een inspanningsverplichting op tot hervestiging van het bedrijf. Deze inspanningsverplichting bestaat uit medewerking aan verlening van bouw- en milieuvergunningen zover dit past binnen de geldende wetgeving en landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsregels voor de betreffende lokatie.

Paraaf verkoper 5.1.2.e5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

9. Verkoper pacht volgens reguliere (6 jarige) pacht van koper het perceel kadastraal bekend Geffen, sectie E, nummer 225 ter grootte van 2.63.40 ha. Pachtovereenkomst voor dit perceel is goedgekeurd door de grondkamer en verder bij partijen genoegzaam bekend. Partijen komen met elkaar overeen dat met ingang van 1 januari 2009 de pachtovereenkomst wordt ontbonden. Vergoeding van de pachtontbinding is in de schadeloosstelling opgenomen. Het betreffende perceel zal verder in voortgezet gebruik komen bij verkoper volgens de bepalingen van artikel 19 van deze overeenkomst.

twee of meer (ver)kopers
Artikel 15
In geval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
1. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris
Artikel 16
Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de door de notaris ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen, of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening, c.q. voor degene die de ontbinding inroept.

termijnen
Artikel 17
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze
Artikel 18
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente

Voortgezet gebruik door verkoper
Artikel 19

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst zijn verkoper en gemeente overeengekomen dat verkoper, het recht heeft om het verkochte na levering daarvan "om niet" te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt uiterlijk tot 1 juni 2012 teneinde verkoper in de gelegenheid te stellen een ander bedrijf te zoeken, te kopen, eventueel aan te passen en in gebruik te nemen. Met dien verstande dat in het geval het niet mogelijk is gebleken dat koper, ondanks aantoonbare inspanningen daartoe, niet in staat is om per 1 juni 2012 een vervangend bedrijf in gebruik te nemen, dat dan de woning, erf en opstallen met ca. 5 hectare ondergrond zoals nader aangegeven op bijgevoegde tekening "om niet" door verkoper kan worden gebruikt tot uiterlijk 1 juni 2013. Verkoper verklaart reeds nu voor alsdan dat nimmer van een huursituatie of een pachtsituatie tussen hem en koper (of diens rechtsopvolgers) is of zal zijn.
2. Indien de gemeente de tot het verkochte behorende gronden na 1 juni 2012 respectievelijk 1 juni 2013 nog niet nodig heeft voor de beoogde bestemming zal de gemeente deze gronden als eerste in kortlopende pacht aanbieden aan verkoper. Kortlopende pacht zal dan geschieden tegen de gangbare voorwaarden en pachtprijzen. Deze bepaling is geldig totdat verkoper ten eerste maal besluit geen gebruik te maken van dit recht en dit schriftelijk te kennen geeft en verder tot uiterlijk 1 januari 2015.
3. Onverminderd het in lid 1 en lid 2 bepaalde eindigt het voortgezet gebruik van verkoper indien de verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de bestemming uit te oefenen en voorts in geval de verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.
3. De verkoper is met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) weken steeds bevoegd het voortgezet gebruik geheel of gedeeltelijk te beëindigen.
4. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, is de verkoper aansprakelijk voor de schade van koper als gevolg daarvan.
5. Dit voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht van de verkoper. Het is verkoper niet toegestaan het recht te bezwaren, te verpachten of te verhuren. Het is verkoper niet toegestaan het gebruik geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden.
6. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van koper een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het gebruik te beëindigen en onverminderd de verplichting tot verdere schadevergoeding indien en voor zover de schade hoger is.
7. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het verkochte. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het verkochte aan te brengen. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een zorgvuldige schuldenaar voor het verkochte zorg te dragen. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van de verkoper jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade tengevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het verkochte. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden. De verkoper zal op het verkochte slechts bestrijdingsmiddelen en/of voedingsmiddelen voor zijn exploitatie gebruiken voorzover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Koper is gerechtigd na eindiging van het voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het hiervoor in artikel 10 genoemde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten aanmerking blijven.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

8. Na eindiging van het gebruik dient het verkochte aan koper te worden afgeleverd in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de levering en met dezelfde bodemkwaliteit, rekeninghoudend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. Indien dit niet het geval is, is verkoper verplicht voor zijn rekening en risico een eventueel benodigde sanering te laten verrichten rekening houdend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. De verkoper is slechts gehouden tot sanering voor zover de bodemkwaliteit is verslechterd, door toedoen van verkoper, ten opzichte van de situatie bij de juridische levering, zoals is vastgelegd in het in artikel 10 bedoelde onderzoeksrapport.

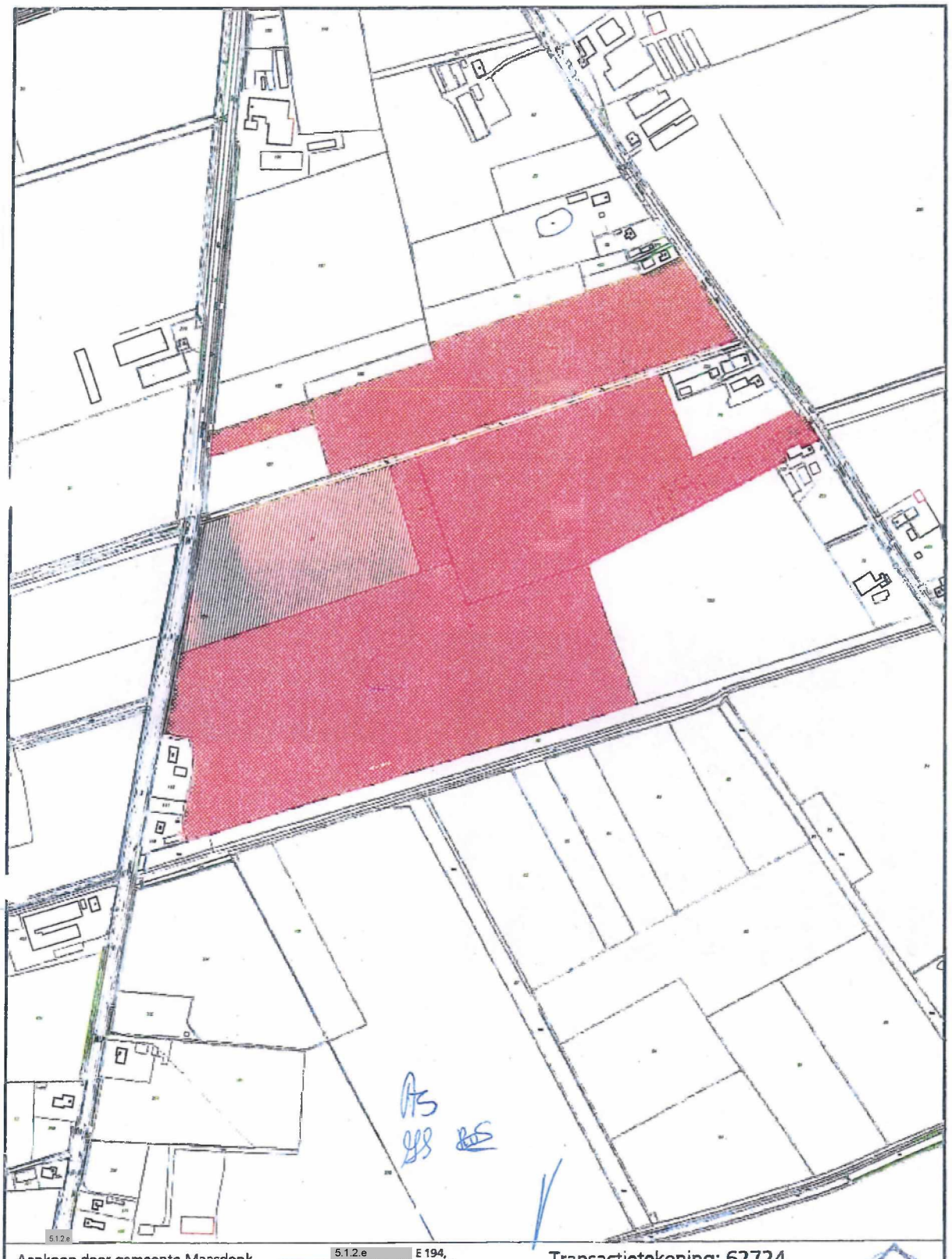
nadere schriftelijke overeenkomst
Artikel 20
In geval partijen in onderling overleg wensen af te wijken van het in deze akte gestelde zal zulks slechts kunnen geschieden door middel van een nadere schriftelijke overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te op

De verkoper

[redacted]

[redacted]



Aankoop door gemeente Maasdonk

5.1.2.e E 194, 196, 224 en 199 (geheel) opp. ca. 16.84.45 ha.

5.1.2.e E 225 (geheel) opp. ca. 2.63.40 ha.

Extra periode voortgezet gebruik Geffen E 199 (ged.) opp.ca. 5.00.00 ha.

Transactietekening: 62724

Aankoop

[redacted]

Datum:	2008/12/03	Formaat:	A4
Getekend:	ebro	Schaal:	1:5.000
Status:	Goedgekeurd	Versie:	0

N

ADVIESNOTA B & W	GEMEENTE MAASDONK

8

Afdeling	: Grondgebied	Documentnaam	BenW/08-01043
Steller	[redacted]	Datum	
Bureauhoofd			
Afdelingshoofd		Datum B&W	16 december 2008
Portefeuillehouder		Besluitenlijst	Niet openbaar

Onderwerp	: Aankoop [redacted] - 5.1.2.e

Advies:	Beslissing: 16 DEC 2008
1. Instemmen met de aankoop van het agrarische bedrijf aan de 5.1.2.e en de ontbinding van het pachtcontract met [redacted]	1 t/m 3. Akkoord. College constateert dat gemeente(n) door ruime termijnstelling ten aanzien van gebruik om niet feitelijk aanzienlijke meerkosten dragen (bv rentelasten). Portefeuillehouder beziet op welke wijze voor deze handelwijze in stuurgroep aandacht zal worden gevraagd.
2. Instemmen met de aankoop van de aangeboden gronden buiten het plangebied.	
3. De gemeenten Den Bosch, Oss en Bernheze verzoeken in te stemmen met de aankoop.	

Overleg met:		
Afdeling:	Standpunt:	Paraaf
Financiën :		
[Overleg met afd.] :		
Opvatting M.T. :		
Communicatie :n.v.t.		
Inkoopadviseur :		

Oordeel / advies	Con form	Bespr.	Vragen / opmerkingen leden college
Burgemeester: Dhr. drs. 5.1.2.e	5.1.2.e		
Wethouders:			
Dhr. 5.1.2.e			
5.1.2.e 5.1.2.e			
Ing. 5.1.2.e			
Secretaris: mr. drs. 5.1.2.e			

Te nemen acties:	
Ondernemingsraad	
Opiniërende raad	
Besluitvormende raad	
Publiceren in kader van AWB	

Samenvatting

Op 9 september 2006 heeft uw college besloten om in beginsel in te stemmen met de aankoop van het agrarische bedrijf aan de 5.1.2.e Deze aankoop is noodzakelijk voor de uiteindelijke realisering van het nieuwe bedrijventerrein Heesch-West. Nadelen van de aankoop: de grond ligt in de driehoek Weerscheut – Ruitersdam – Koksteeg. Dit gedeelte van het bedrijventerrein komt mogelijk als laatste aan bod bij de uitgifte. Nu aankopen leidt dus tot grotere rentelasten. Voordelen van de aankoop: 10% van het totale plangebied kan in één keer worden verworven. De aankoopprijs ligt in de lijn met de prijzen uit de regio. Het bedrijf krijgt nu de tijd om goed te kunnen verplaatsen (kost enkele jaren). Op het moment dat wij het terrein willen ontwikkelen (voor bedrijven of groen en water) kunnen we direct aan de slag. Dit alles maakt dat ik u voorstel om het bedrijf aan te kopen voor een totale schadeloosstelling van [redacted]

Verder heeft [redacted] nog een perceel aangeboden buiten het plangebied, in het tussengebied Geffen – Oss. Het voorstel is om deze grond ook aan te kopen tegen de reguliere landbouwgrond prijs. Deze grond is strategisch i.v.m. de mogelijke uitbreiding voor de hondensportvereniging of de paardenclub. Deze laatste club heeft twee jaar geleden al aangegeven interesse te hebben in deze locatie voor uitbreiding.

Inleiding

Op 21 september 2006 heeft de [redacted] zijn bedrijf + grond aangeboden aan de gemeente Maasdonk, conform de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op 9 september 2006 heeft u hem vervolgens geïnformeerd dat de gemeente in beginsel de grond wil aankopen. Hierop volgend zijn de onderhandelingen gestart. Inmiddels kunnen we de grond aankopen. In dit voorstel ga ik in op de voor- en nadelen van de aankoop. Verder ga ik in op de prijsvorming van de grond en de gebouwen.

Toelichting

Onderhandelingsgeschiedenis

Vanaf 5 december 2006 is er intensief overleg gevoerd met [redacted] (vertegenwoordigd door de ZLTO). In november 2007 zijn de onderhandelingen tijdelijk gestaakt nadat 5.1.2.e zich een uiterste verkoopprijs had gesteld waaraan de gemeente niet wenste en kon voldoen.

Vanaf oktober 2008 zijn opnieuw onderhandelingen gevoerd op verzoek van [redacted] was genegen om zijn uiterste verkoopprijs te herzien. Na intensief overleg gedurende de afgelopen maanden tussen [redacted] namens de betrokken gemeenten is een overeenkomst ondertekend door [redacted]

Overeenkomst met dhr. 5.1.2.e

De overeenkomst omvat de aankoop van het totale agrarische bedrijf met de woning, de bedrijfsgebouwen en alle toebehoren, de omliggende agrarische gronden met een totale oppervlakte van 16.84.45 ha. en de pachtontbinding voor een perceel van 2.63.40 hectare landbouwgrond die 5.1.2.e pacht van de gemeente Maasdonk.

Sociale motieven. Vanuit een sociaal oogpunt ben ik van mening dat mensen die nu reeds ca. 5 jaar een voorkeursrecht op hun eigendom hebben en hun pand aangeboden hebben volgens de Wvg, er vanuit mogen gaan dat de gemeente nog wenst aan te kopen. Er is in dit geval zelfs een positief aankoopbesluit genomen. Hierbij geldt uiteraard wel dat de prijs redelijk moet zijn. Dit laatste is het geval.

Alternatief. 5.1.2.e 5.1.2.e heeft, naar verwachting, een alternatieve locatie voor zijn bedrijf. Door nu aan te kopen kan er snel geschakeld worden. Als we wachten, dan zal hij uiteindelijk pas willen verplaatsen als hij een nieuw alternatief heeft gevonden. Dat zou lang kunnen duren.

Risico's van de aankoop
Aankoopbedrag. De aankoopsom is hoger dan het in de huidige exploitatieopzet geraamde bedrag (gemiddeld € 18,50 per m², in 2006). Dit zal de exploitatie dus in zekere mate verder onder druk zetten. Voor de overige twee grote grondeigenaren zal gelden dat zij zeker niet voor mindere waarden gaan verkopen.

Verkoop indien het plan niet door gaat. Wanneer het thans aan te kopen registergoed niet nodig blijkt te zijn voor het regionale bedrijventerrein omdat aan de bestemmingsplanprocedure geen vervolg wordt gegeven, dan wel omdat er uiteindelijk geen samenwerkingsverband tot stand komt, zal in overeenstemming met het verwervingsprotocol het navolgende gebeuren:

1. Alle voor gezamenlijke risico's aangekochte registergoederen dienen in beginsel te worden verkocht tegen marktconforme voorwaarden.
2. De gemeente waarin een registergoed ligt, heeft de 1e voorkeur om het object te kopen of te behouden.
3. Voor de verrekening van een eventueel deficit bij verkoop, wordt verwezen naar de eerder overeengekomen verdeelsleutel van de financieringsrisico's A59 en het regionale bedrijventerrein.

Het perceel wordt thans aangekocht vooruitlopend op het bestemmingsplan Heesch-West. De overeengekomen schadeloosstelling is gebaseerd op de uitgangspunten van de onteigeningswet en de daarbij behorende jurisprudentie. Nadeel is dat wanneer het regionale bedrijventerrein niet door gaat, de locatie te zijner tijd mogelijk met een deficit zal moeten worden verkocht.

Gronden buiten het plangebied
Dhr. 5.1.2.e bezit grond buiten het plangebied aan de 5.1.2.e in Geffen (9.100 m²). Binnen de kaders van de Wvg bestaat de mogelijkheid om ook gronden vallende buiten de voorkeursrecht aanduiding aan te bieden. Dhr. 5.1.2.e heeft dat gedaan. Deze gronden zijn gelegen in het gebied Geffen – Oss en hebben een mogelijke waarde voor de aanleg van natuur en landschap of als mogelijke grond voor uitbreiding van de hondensportvereniging of de paardensportvereniging. Deze laatste vereniging heeft reeds in 2006 aangegeven interesse te hebben in uitbreiding op dit perceel.

De aankoopprijs van [redacted] is de reguliere landbouwgrondprijs voor dit soort kavels. Dit bedrag is mondeling bevestigd door bureau Gloudemans. Over deze grond betalen we uiteraard geen bijkomende schades. Als u besluit in te stemmen met deze aankoop, zal een separate koopovereenkomst worden opgesteld.

Advies
Gelet op de bovenstaande argumenten, stel ik u voor:

1. In te stemmen met de aankoop van het agrarische bedrijf aan de 5.1.2.e en de ontbinding van het pachtcontract [redacted].
2. In te stemmen met de aankoop van de aangeboden gronden buiten het plangebied.
3. De gemeenten Den Bosch, Oss en Bernheze verzoeken in te stemmen met de aankoop.

Wij zijn met [redacted] een totale schadeloosstelling overeen gekomen van [redacted] onder de volgende voorwaarden:

- Een voortgezet gebruik van 3 jaar om niet (tot 1-1-2012) met indien noodzakelijk een verlenging van één jaar voor alleen het bouwblok en nabijgelegen grond (Stallen + woonhuis ca. 4 ha.)
- Notariële afwerking en betaling op korte termijn
- Enkele nader te benoemen door verkoper mee te nemen onroerende zaken
- Het pachtcontract tussen de gemeente Maasdonk en [redacted] ordt opgezegd.

De aankoop kan ontbonden worden onder de volgende voorwaarden:

- Geen bodem en/of grondwaterverontreiniging die de toekomstige ontwikkeling kan belemmeren (initieel onderzoek uit 2007 geeft aan dat er geen verontreiniging te verwachten valt).
- Nadere instemmende besluitvorming door het college van gemeente Maasdonk en de colleges van de overige drie betrokken gemeenten.

Voordelen van de aankoop

Oppervlakte plangebied. Met deze aankoop kan ca. 10% van de totaal onder Wvg aangewezen oppervlakte in het plangebied Heesch-West verworven worden. Verder is ongeveer 75% van de driehoek Weerscheut – Ruitersdam – Koksteeg na deze aankoop in ons bezit. De regie van de gemeenten op de ontwikkeling wordt zo versterkt.

De autonome prijsontwikkeling en inflatie. Hoewel er nu op de korte termijn verwacht kan worden dat de prijzen van onroerend goed niet stijgen of zelfs dalen en dat de prijzen op de middellange termijn niet zo hard zullen stijgen dan afgelopen jaren, dient toch zeker rekening gehouden te worden met een waardestijging.

Gebruik van de gronden. In het structuurplan staat voor een deel van de gronden van 5.1.2.e de beoogde bestemming groen en waterberging aangegeven. Naar alle waarschijnlijkheid zal de driehoek als laatste uitgegeven worden. Het zal echter niet zo zijn dat er een bedrijfsterrein ontwikkeld kan worden zonder groen(compensatie) en waterberging als integraal onderdeel van de ontwikkeling. Dus ook al komt uitgifte in driehoek als laatste aan bod dan toch zal er voor de ontwikkeling in het oost- en middengebied sprake moeten zijn van waterberging en groen(compensatie). Dit zal overigens wel in een later stadium zijn, omdat in eerste instantie de waterberging voor de oostzijde van het plangebied ook aan de oostzijde gerealiseerd kan worden.

Frustratie in de toekomst. Door nu alsnog niet aan te kopen na een lange periode van soms zeer lange onderhandelingen zal er zeer veel weerstand ontstaan onder eigenaren. Gevolgen hiervan zijn verkoop aan derden op het moment dat het voorkeursrecht vervalt. Ook mag verwacht worden dat eigenaren veel meer oppositie gaan voeren tegen de planologische besluitvorming en eventueel doorgaan in onteigeningen (kleinere percelen). Dit kan zeer grote gevolgen hebben voor de realisatie van het project in zijn geheel. Dit betreft dan de planning maar zeker ook het financiële gedeelte.

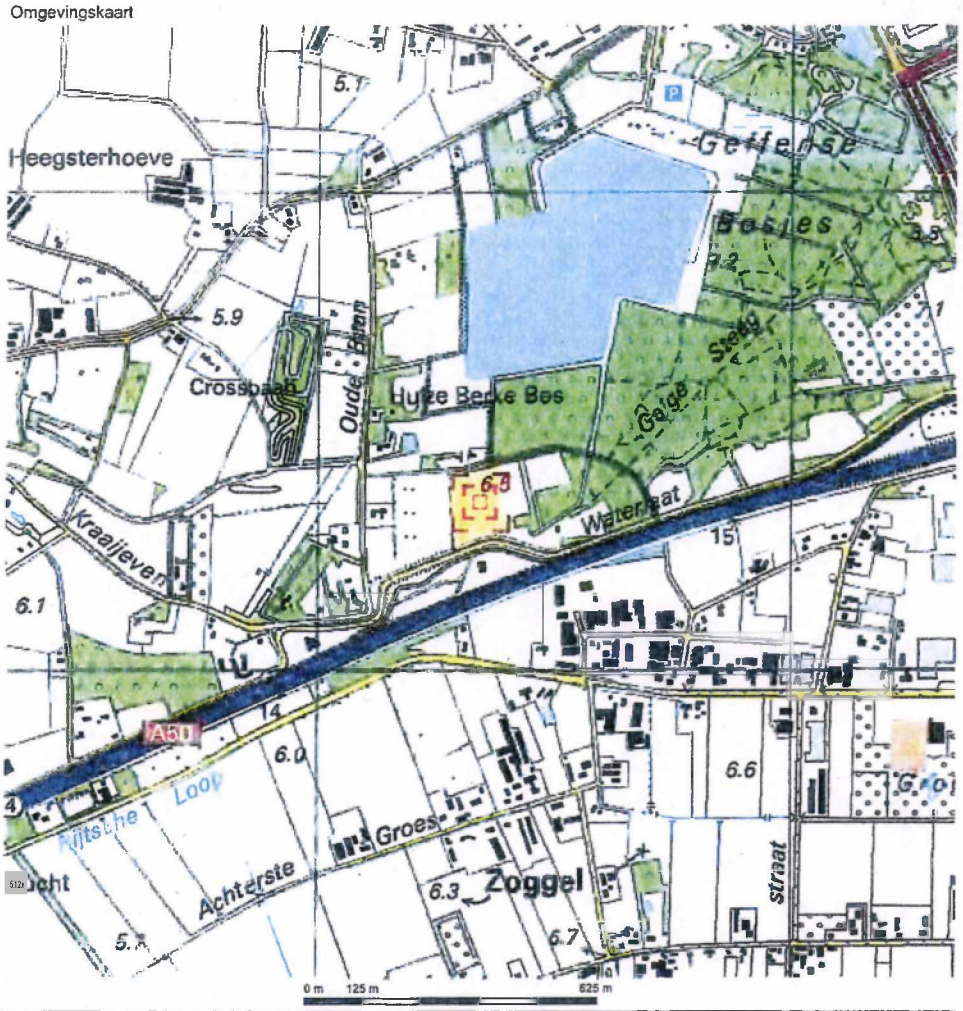
Financieel. Verder wordt opgemerkt dat in de regio door verschillende gemeenten hoger ingezet wordt ter verwerving van cultuurgrond (ruwe bouwgrond) voor bedrijfsterrein. Aan deze transactie ligt een prijs van [redacted] ten grondslag als zijnde de prijs van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein. Voor de hoogte van deze ruwe bouwgrondprijs verwijs ik u naar de bijgevoegde notitie van bureau Gloudemans, waarbij een vergelijk gemaakt wordt met verschillende verwervingen door gemeenten ten behoeve van grootschalig bedrijventerreinen in Brabant. Uit dit vergelijk blijkt dat er in de regio uitgegaan moet worden van een prijs voor cultuurgrond (ruwe bouwgrond) van gemiddeld [redacted].

Een en ander past binnen het geraamde bedrag voor schadeloosstelling volgens een extern taxatierapport. Het taxatierapport en de koopovereenkomst heb ik als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Communicatie
Zie bijgevoegde conceptbrief richting de drie gemeenten.

Bijlage(n)
- Koopovereenkomst met [redacted]
- Taxatierapport
- Brief 5.1.2.e over de kostprijzen van bedrijventerrein in de regio
- Aan te kopen percelen [redacted] t.o.v. het plangebied
- Percelen 5.1.2.e
- Conceptbrief richting de drie gemeenten
- Verslag Stuurgroep 24 oktober 2008

Omgevingskaart

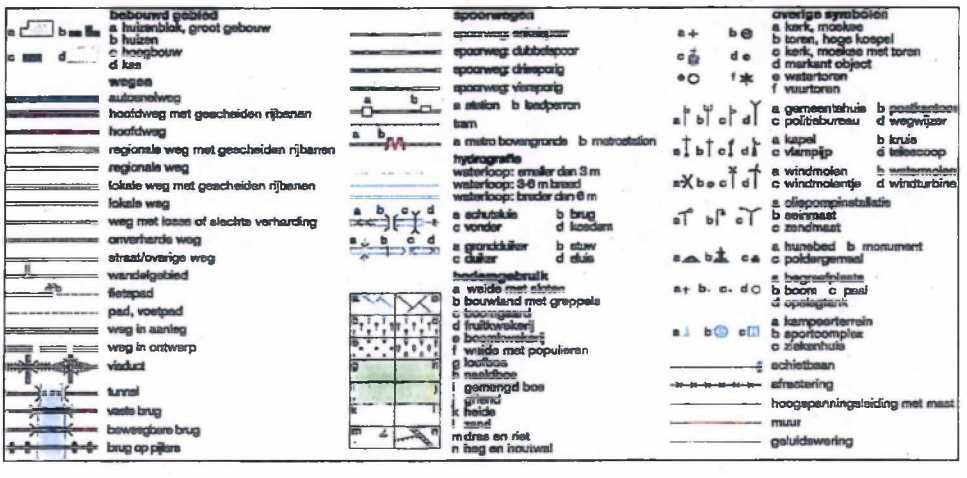


Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object GEFFEN D 1009

5.1.2.e , GEFFEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	GEFFEN
Sectie	D
Perceel	1009

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 10 december 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

5.1.2.e

Koopovereenkomst + Collegebesluit

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. [redacted]
en;

hierna (gezamenlijk) te noemen 'de verkoper',

en

2. 5.1.2.e [redacted] in zijn hoedanigheid van waarnemend burgemeester van Maasdonk, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. ..9..MAART 2009 én krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Maasdonk rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "de gemeente"

Overwegende dat:
Verkoper ermee bekend is dat deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders ter verwerving van het verkochte.

verklaren te verkopen respectievelijk te kopen:

- een agrarisch bedrijf met woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin, weiland en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend 5.1.2.e kadastraal bekend: **Gemeente Geffen, sectie E, nummer 191, groot 1.12.70 hectare** zoals dit is aangeduid op de bij deze koopovereenkomst behorende, aangehechte, gewaarmerkte situatietekening, hierna ook te noemen het registergoed of het verkochte,

KOOPPRIJS
De totale koopprijs van het verkochte bedraagt [redacted] in welk bedrag alle vergoedingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.

De verkoop geschiedt voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële akte van levering
Artikel 1

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris op uiterlijk **1 mei 2009.**
2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Kosten en belastingen
Artikel 2
Alle kosten van de overdracht waaronder tevens begrepen eventuele overdrachtsbelasting of omzetbelasting zijn voor rekening van de gemeente.

Betaling
Artikel 3

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris als volgt:
   90 % van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum waarop de akte van levering als bedoeld in voorwaarde 1 wordt verleden; en
   10%, van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum dat verkoper diens verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst volledig heeft nagekomen waaronder de correcte ontruiming en oplevering van de onroerende zaak conform dit artikel.
   Voornoemde waarborgsom zal rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over de waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.
   In het geval dat de juridische levering later plaats zal vinden dan 1 maart 2009 zal over de periode tussen 1 maart 2009 en de datum van aktepassering een verrekening van rente plaatsvinden over het bij juridische levering te betalen bedrag tegen een rentetarief van 5% op jaarbasis.
2. In geval de verkoper uiterlijk op de datum van juridische oplevering een schriftelijke bankgarantie doet stellen voor het hiervoor genoemde bedrag van [redacted],- tot nakoming van diens verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst waaronder maar niet uitsluitend die welke verband houden met de feitelijke levering van de onroerende zaak, zal er geen inhouding van een deel van de koopsom volgens lid 1 van dit artikel plaatsvinden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk en onherroepelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van feitelijke levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. Bij deze wordt de gemeente verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt, de bankinstelling te berichten dat de door verkoper gestelde bankgarantie kan vervallen.
3. De gemeente is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, bij eventueel vroegere ingebruikneming dient de koopsom te zijn voldaan op de dag van de ingebruikneming van het verkochte.
4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Paraaf verkoper

Paraaf gemeente

Feitelijke levering
Artikel 4.

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd, en vrij van pacht- en/of huurrechten, eventuele mestputten zijn zuigleeg en de gebouwen bezemschoon.
4. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in – en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te zijner tijd te gebruiken ten behoeve van het bedrijventerrein Heesch-West; verkoper verleent echter geen enkele garantie ten aanzien van de mogelijkheden omtrent dit voorgenomen gebruik. Het risico voor deze bestemming is geheel voor koper. Verkoper heeft het verkochte thans in gebruik als boerderij voor het houden van geiten en paarden en als woonruimte. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

juridische levering
Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vorenomschreven rechten werden gevestigd.

   Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
   Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk op de datum van juridische levering mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover

bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat
Artikel 7
Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten
Artikel 8
De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke eigenaarlasten en belastingen, komen voor rekening van de gemeente vanaf de datum van juridische levering. De gebruikerslasten komen tot het moment van feitelijke levering geheel ten laste van verkoper.

garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte:
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen vrij zijn van beperkte rechten en niet belast met beslagen.
3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
4. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
5. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen
6. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
8. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 8 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

bepalingen bodemverontreiniging
Artikel 10

1. Verkoper verklaart het registergoed te hebben gebruikt voor woondoeleinden en tuin, agrarisch bedrijf en landbouwgrond.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in lokale bladen;
   - het gebezigde gebruik van het registergoed;
   - of anderszins,

   waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
   a is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
5. Het is verkoper bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. Dit betreft de kap van geitenstal 1 en geitenstal 2.
6. a. De gemeente is gerechtigd vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de Nederlandse norm (NEN) 5740, uit te laten voeren. Indien de streefwaarde als bedoeld in de circulaire 'Bodemsanering 2006' wordt overschreden, is de gemeente bevoegd een oriënterend onderzoek en/of een nader onderzoek in te stellen teneinde te kunnen vaststellen of hier sprake is van overschrijding van de interventiewaarden en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal 3 maanden op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. Ingeval er sprake is van overschrijding van de interventiewaarden als bedoeld in de hiervoor genoemde circulaire, heeft de benadeelde partij het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook. Indien de gemeente voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor die partij om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is alsdan voor de gemeente.

   b. Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de leverende partij zich, ook in geval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

   c. Onder verontreinigingen worden niet verstaan: niet met asbest of andere schadelijke stoffen verontreinigde funderingsresten en puin, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemee 5.1.2.e

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 11
Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging en verzekering
Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering;
   - koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen; het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede- zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
   - verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven aangegeven beschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
4. Indien opstallen van het verkochte in de periode tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en de feitelijke levering als bedoeld in artikel 19 geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is koper niet verplicht om over te gaan tot herbouw van deze opstallen. In geval er besloten wordt om niet over te gaan tot de gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen zullen de verzekeringspenningen die voor dit doel uitgekeerd worden aan koper al dan niet gedeeltelijk gebruikt worden voor de compensatie van het inkomensnadeel dat verkoper ondervindt als gevolg van het niet meer kunnen beschikken over de (gedeeltelijke) opstallen. Dit inkomensnadeel is het verschil in inkomsten dat verkoper redelijkerwijs zal ondervinden ten gevolge van het missen van de opstal of opstallen tijdens de resterende periode van voortgezet gebruik. Het verschil in inkomsten is het verschil tussen "de inkomsten die veronderstelt kunnen worden bij huidige bedrijfsvoering, deze transactie weggedacht" en "de inkomsten die verkoper heeft rekening houdend met deze transactie en het verlies van de gebruiksmogelijkheid van de opstal. Compensatie van het in dit artikel bedoelde inkomensnadeel is nimmer hoger dan het aan koper

uitgekeerde bedrag aan verzekeringspenningen voor herbouw van de opstal(len). Met dien verstande dat het op basis van dit artikel door koper aan verkoper uit te keren bedrag zal overeenstemmen met diens werkelijk geleden of nog te lijden nadeel, zulks tot maximaal het bedrag van het aan koper uitgekeerde bedrag aan verzekeringspenningen voor deze opstallen met uitzondering van de verzekeringspenningen die de gemeente ontvangt voor kosten die de gemeente heeft voor bereddering en de kosten voor al datgene dat, gegeven de omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, heeft moeten doen. Overigens rust op de verkoper te allen tijde de verplichting om het inkomensnadeel zoveel mogelijk te beperken.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 13

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet de subsidiaire keus tussen;
   - Uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of:
   - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van **tien** procent van de koopprijs.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is naast de betaalde of verschuldigde boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel tevens de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten verschuldigd.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
   - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
   - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris,behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gedane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

Bijzondere bepalingen
Artikel 14
Voorts zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. Partijen stellen vast dat op het verkochte een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd. Partijen stellen vast dat deze transactie aangemerkt dient te worden als een minnelijke overeenkomst ter voorkoming van onteigening op initiatief van de gemeente en dat verkoper een schriftelijke opgave heeft gedaan als bedoeld in artikel 11 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
2. Partijen verklaren dat in de in de aanhef genoemde koopprijs een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade is begrepen, behoudens de door verkoper gemaakte deskundigenkosten. Deze kosten zullen door koper aan de deskundige, ZLTO, worden voldaan op basis van het tariefadvies zoals gebruikelijk gehanteerd door NVR-leden. Betaling zal geschieden op het tijdstip van notariële levering via het kantoor van de notaris.
3. Deze overeenkomst is ontbonden;
   Indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk geen besluit nemen tot deze aankoop over te gaan, voor uiterlijk 1 april 2009 of wanneer de gemeente(n) 's-Hertogenbosch, Oss en/of Bernheze voor de datum van aktepassering zijnde 1 mei 2009 geen besluit(en) nemen met deze koopovereenkomst in te stemmen.
4. Tijdens de periode tussen heden en de datum van aktepassering heeft koper het recht het verkochte te laten betreden door derden en onderzoeken uit te laten voeren ten behoeve van voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse waaronder hoogtemetingen, bodem, archeologisch en (geo-)hydrologisch onderzoek. Koper zal verkoper tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Indien er desondanks schade aan de aanwezige gewassen ontstaat dan zal deze schade vergoed worden conform de jaarlijks door LTO en Gasunie opgestelde normen voor gewassenschade.

5.a. Ingeval en voor zover ten gevolge van de verkoop van de verkoper uiteindelijk een hoger bedrag aan inkomstenbelasting c.q. vennootschapsbelasting zal worden geheven dan verschuldigd zou zijn geweest, wanneer de verkoop niet zou hebben plaatsgehad en derhalve slechts de jaarlijkse opbrengsten van jaar tot jaar zouden zijn belast, zal dit door en in overleg met de betrokken inspecteur der belastingen dan vast te stellen bedrag, de zogenaamde "belastingschade" door koper aan verkoper worden vergoed.

b. De belastingschade zal worden vergoed met dien verstande dat geen vergoeding zal worden verleend voor belastingen en premies die geheven zullen worden als gevolg van het door verkoper niet gebruik maken van de fiscale reservering- en afschrijvingsmogelijkheden ten behoeve van bedrijfsmiddelen.

c. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de totale koopsom. Voor de bepaling van de uiteindelijke koopsom zijn door beide partijen beraadslagingen en taxaties uitgevoerd waarbij geen overeenstemming is bereikt over de uitsplitsing van de koopsom.

6. In de verkoop en koop is uitdrukkelijk niet begrepen de eventueel tot vermelde registergoederen behorende agrarische produktierechten zoals amoniak, melk-, mest- en bietenquotum en de tot voormelde registergoed behorende toeslagrechten welke rechten door verkoper worden voorbehouden.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

7. Verkoper is gerechtigd om vooraf aan de feitelijke levering de volgende onroerende zaken van het verkochte voor feitelijke levering te verwijderen:
   - Paardenboxen;
   - voorzieningen rijbak (inclusief verlichting);
   - voerhekken en hokafscheidingen in de geitenstallen;
   - stalen toegangspoort

   In geval de verkoper deze zaken op het tijdstip van feitelijke levering nog niet verwijderd heeft behoren deze tot het verkochte en vervallen zij aan de koper.
8. in geval de gemeente binnen een periode van vijf jaar na de datum van aktepassering zal overgaan tot sloop van de opfokstal annex machineberging dan zal verkoper als eerste in de gelegenheid gesteld worden deze opstal in zijn geheel te slopen en de materialen af te voeren tegen alsdan nader overeen te komen voorwaarden m.b.t. deze sloop.

twee of meer (ver)kopers
Artikel 15
In geval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
1. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris
Artikel 16
Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de door de notaris ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen, of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening, c.q. voor degene die de ontbinding inroept.

termijnen
Artikel 17
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze
Artikel 18
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Voortgezet gebruik door verkoper
Artikel 19
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst zijn verkoper en gemeente overeengekomen dat verkoper, het recht heeft om het verkochte na levering daarvan "om niet" te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt uiterlijk tot 1 juni 2011 teneinde verkoper in de gelegenheid te stellen een ander bedrijf te zoeken, te kopen, eventueel aan te passen en in gebruik te nemen. Verkoper verklaart reeds nu voor alsdan dat nimmer van een huursituatie of een pachtsituatie tussen hem en koper (of diens rechtsopvolgers) is of zal zijn.
2. Onverminderd het in lid 1 bepaalde eindigt het voortgezet gebruik van verkoper indien de verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de bestemming uit te oefenen en voorts in geval de verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

3. De verkoper is met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) weken steeds bevoegd het voortgezet gebruik geheel of gedeeltelijk te beëindigen.
4. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, is de verkoper aansprakelijk voor de schade van koper als gevolg daarvan.
5. Dit voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht van de verkoper alsmede voor de in de aanhef genoemde vertegenwoordigers zijnde [redacted] Het is verkoper niet toegestaan het recht te bezwaren, te verpachten of te verhuren. Het is verkoper niet toegestaan het gebruik geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden.
6. Indien de verkoper het voorgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van koper een direct opeisbare boete van [redacted] voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het gebruik te beëindigen en onverminderd de verplichting tot verdere schadevergoeding indien en voor zover de schade hoger is.
7. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het verkochte. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het verkochte aan te brengen. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een zorgvuldige schuldenaar voor het verkochte zorg te dragen. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van de verkoper jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade tengevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het verkochte. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden. De verkoper zal op het verkochte slechts bestrijdingsmiddelen en/of voedingsmiddelen voor zijn exploitatie gebruiken voorzover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Koper is gerechtigd na eindiging van het voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het hiervoor in artikel 10 genoemde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten aanmerking blijven.
8. Na eindiging van het gebruik dient het verkochte aan koper te worden afgeleverd in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de levering en met dezelfde bodemkwaliteit, rekeninghoudend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. Indien dit niet het geval is, is verkoper verplicht voor zijn rekening en risico een eventueel benodigde sanering te laten verrichten rekening houdend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. De verkoper is slechts gehouden tot sanering voor zover de bodemkwaliteit is verslechterd, door toedoen van verkoper, ten opzichte van de situatie bij de juridische levering, zoals is vastgelegd in het in artikel 10 bedoelde onderzoeksrapport.

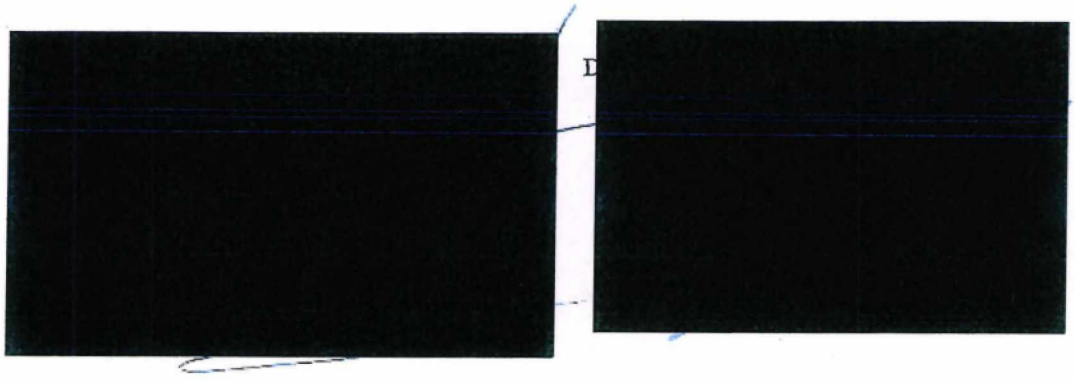
Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

nadere schriftelijke overeenkomst
Artikel 20
In geval partijen in onderling overleg wensen af te wijken van het in deze akte gestelde zal zulks slechts kunnen geschieden door middel van een nadere schriftelijke overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te Vinkel op 17 februari 2009

De verkoper De koper



Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	GEFFEN
Sectie	E
Perceel	191

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 3 december 2007
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ADVIESNOTA B & W	GEMEENTE MAASDONK

Afdeling	: Grondgebied	Documentnaam	BenW/09-00155
Steller	[redacted]	Datum	
Bureauhoofd			
Afdelingshoofd		Datum B&W	
Portefeuillehouder		Besluitenlijst	Openbaar

Onderwerp	: koopovereenkomst met betrekking tot: 5.1.2.e te Vinkel

Advies:	Beslissing: 10 MRT 2009
1. Instemmen met de aankoop van het pand aan de 5.1.2.e te Vinkel; 2. De gemeenten Den Bosch, Oss en Bernheze verzoeken in te stemmen met de aankoop.	Conform advies

Overleg met:

Afdeling:	Standpunt:	Paraaf
Financiën	:	
[Overleg met afd.]	:	
Opvatting M.T.	:	
Communicatie	:n.v.t.	
Inkoopadviseur	:	

Oordeel / advies	Con form	Bespr.	Vragen / opmerkingen leden college
Burgemeester: Dhr. drs. 5.1.2.e			
Wethouders:			
Dhr. 5.1.2.e			
5.1.2.e 5.1.2.e			
Ing. 5.1.2.e			
Secretaris: mr. drs. 5.1.2.e			

Te nemen acties:	
Ondernemingsraad	
Opiniërende raad	
Besluitvormende raad	
Publiceren in kader van AWB	

Samenvatting

Op het perceel aan de Weerscheut 8 is het voorkeursrecht gevestigd. [redacted] hebben hun woning en bedrijf aan ons te koop aangeboden. Het voorstel is om de woning aan te kopen tegen de economische waarde. Gelet op de intentieovereenkomst moeten ook de gemeenten Den Bosch, Oss en Bernheze instemmen met de aankoop.

Inleiding

Op 11 december 2007 besloot u in beginsel in te stemmen met de aankoop van het pand aan de 5.1.2.e tegen een nader overeen te komen prijs. Inmiddels hebben we ambtelijk overeenstemming over de aankoop. In dit voorstel ga ik in op de mogelijke aankoop van het pand en de verdere procedure.

Toelichting

Op 27 maart 2008 hebben wij van taxatie- en adviesbureau Gloudemans een taxatierapport ontvangen. Gloudemans heeft het geitenbedrijf, woonhuis, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en aanhorigheden getaxeerd op [redacted]. Wij zijn met 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e Van Venrooij een bedrag overeengekomen van [redacted] (zie koopovereenkomst).

Op 1 maart 2006 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West vastgesteld. Het aangeboden perceel valt binnen de aanduiding "Bedrijven", "Waterretentie" en "Opgaand groen". Aankoop van de gronden is noodzakelijk voor de realisatie van het bedrijventerrein.

Advies

1. Instemmen met de aankoop van het pand aan de 5.1.2.e ;
2. De gemeenten Den Bosch, Oss en Bernheze verzoeken in te stemmen met de aankoop.

Bijlage(n)

1. Conceptbrief aan gemeenten;
2. B&W-voorstel d.d. 11 december 2007;
3. Taxatierapport 5.1.2.e ;
4. Koopovereenkomst 5.1.2.e el;

5.1.2.e

Koopovereenkomst + Collegebesluit

gemeente BERNHEZE

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e	[redacted]	Uw brief van:	
Telefoonnummer:	(0412) 45 88 88	Uw kenmerk:	
Bijlage(n):	2	Registratienummer:	
Onderwerp:	5.1.2.e te Heesch	Datum:	8 september 2008

VERZONDEN 11. 09. 08

Geachte 5.1.2.e/ 5.1.2.e

Bij deze brief treft u de volgende informatie aan:

- Aankoopbesluit van het perceel 5.1.2.e;
- Koopovereenkomst met [redacted] met betrekking tot de 5.1.2.e Heesch.

Wij willen u vragen voor deze overeenkomst een akte van levering op te maken en deze uiterlijk op 1 oktober 2008 te passeren (zie artikel 1 lid 1 van de koopovereenkomst). De concept akte van levering en nota kunt u sturen naar de gemeente Bernheze, t.a.v. [redacted]

Met betrekking tot artikel 14 lid 3 van de koopovereenkomst willen wij aangeven dat wij nog bericht moeten ontvangen van de gemeenten Oss en Maasdonk of zij met deze koopovereenkomst instemmen. Zodra wij deze berichten hebben ontvangen, zullen wij u hiervan op de hoogte stellen. Van de gemeente 's-Hertogenbosch is het instemmingsbericht al binnen.

Voor wat betreft het bodemonderzoek kunnen wij melden dat er een nader onderzoek is uitgevoerd omdat er bij het verkennend bodemonderzoek een lichte vervuiling is aangetroffen. Zodra wij de uitslag van dat nader onderzoek ontvangen, zullen wij u hiervan op de hoogte stellen.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voorlopig voldoende hebben geïnformeerd.

Gemeentehuis: De Misse 6
5.1.2.e
Telefoon (0412) 458888
Telefax (5.1.2.e
www.bernheze.org

Mocht u gelet op het voorgaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted] Zij is te bereiken op telefoonnummer [redacted] en woensdag).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bernheze,
namens dezen,

5.1.2.e

[redacted] afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken,

5.1.2.e

gemeente BERNHEZE

Onderwerp:
Aankoop woning, agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende grond aan de 5.1.2.e te Heesch van [redacted]

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze;

b e s l u i t :

aan te kopen van [redacted] de percelen Heesch, sectie F, nummers 375, 376, 377, 378, 379, 380, 391 en 392, plaatselijk bekend als 5.1.2.e ter grootte van respectievelijk 00.00.40 ha, 00.56.20 ha, 00.64.70 ha, 00.16.40 ha, 00.44.00 ha, 00.37.10 ha, 03.35.50 ha en 00.03.20 ha voor een totale schadeloosstelling van € 1.990.000,- k.k. een en ander overeenkomstig de bijbehorende koopovereenkomst en –tekening.

Heesch, 26 augustus 2008

Burgemeester en wethouders voornoe

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeentehuis: De Misse 6
5.1.2.e
Telefoon (0412) 458888
Telefax (5.1.2.e
www.bernheze.org

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. [redacted]

hierna (gezamenlijk) te noemen 'de verkoper',

en

2. 5.1.2.e [redacted] burgemeester van Bernheze, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Bernheze d.d. 26 augustus 2008 én krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Bernheze rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "de gemeente"

Overwegende dat:
Verkoper ermee bekend is dat deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders ter verwerving van het verkochte.

verklaren te verkopen respectievelijk te kopen:

- een agrarisch bedrijf met woning, opstallen, ondergrond, erf, tuin, bouw- en weilanden en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend 5.1.2.e kadastraal bekend: **Gemeente Heesch, sectie F, nummers 375, 376, 377, 378, 379, 380, 391 en 392, gezamenlijk groot 5.57.50 hectare** zoals dit kennelijk is aangeduid op de bij deze koopovereenkomst behorende, aangehechte, gewaarmerkte situatietekening, hierna ook te noemen het registergoed of het verkochte,

KOOPPRIJS
De totale koopprijs van het verkochte bedraagt [redacted] in welk bedrag alle vergoedingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.

De verkoop geschiedt voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële akte van levering
Artikel 1

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris op uiterlijk 1 oktober 2008.
2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Kosten en belastingen
Artikel 2
Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van de gemeente.

Betaling
Artikel 3

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris als volgt:
   90 % van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum waarop de akte van levering als bedoeld in voorwaarde 1 wordt verleden; en
   10%, van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum van correcte ontruiming en oplevering van de onroerende zaak conform artikel 19 lid 9.
   Voornoemde waarborgsom zal rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over de waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.
2. In geval de verkoper uiterlijk op de datum van juridische oplevering een schriftelijke bankgarantie doet stellen voor het hiervóór genoemde bedrag van [redacted] tot zekerheid van een tijdige en correcte oplevering van de onroerende zaak, zal er geen inhouding van een deel van de koopsom volgens lid 1 van dit artikel plaatsvinden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk en onherroepelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van feitelijke levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. Bij deze wordt de gemeente verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, binnen twee weken nadat verkoper het gehele verkochte leeg, ontruimd en bezemschoon en tot genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en verkoper zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen.
3. De gemeente is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, bij eventueel vroegere ingebruikneming dient de koopsom te zijn voldaan op de dag van de ingebruikneming van het verkochte.
4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemee 5.1.2.e

Feitelijke levering
Artikel 4.

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd en vrij van pacht- en/of huurrechten, eventuele mestputten zijn zuigleeg en de gebouwen bezemschoon.
4. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in – en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te zijner tijd te gebruiken ten behoeve van het bedrijventerrein Heesch-West; verkoper verleent echter geen enkele garantie ten aanzien van de mogelijkheden omtrent dit voorgenomen gebruik. Het risico voor deze bestemming is geheel voor koper. Verkoper heeft het verkochte thans in gebruik als boerderij voor het houden van paarden en als woonruimte. Ten aanzien van dit laatstgenoemde gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

juridische levering
Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vorenomschreven rechten werden gevestigd.

   Koper aanvaart uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
   Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk op de datum van juridische levering mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf ger 5.1.2.e

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat
Artikel 7
Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten
Artikel 8
De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke eigenaarlasten en belastingen, komen voor rekening van de gemeente vanaf de 1 januari van het jaar volgend op de datum van juridische levering. De gebruikerslasten komen tot het moment van feitelijke levering geheel ten laste van verkoper.

garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:
1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte:
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen vrij zijn van beperkte rechten en niet belast met beslagen.
2. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
3. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
6. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen
7. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 8 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

bepalingen bodemverontreiniging
Artikel 10

1. Verkoper verklaart het registergoed te hebben gebruikt voor woondoeleinden en tuin, agrarisch bedrijf en landbouwgrond.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in lokale bladen;
   - het gebezigde gebruik van het registergoed;
   - of anderszins,

   waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
   a is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
5. Het is verkoper bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. Dit betreft de asbestcement platen op de aanbouwen bij de jongveestal, de asbestcemenplaten op het dak van de voormalige korenschuur en de aanbouw, de asbestcementplaten op de witte schuur, de eternietplaten in de witte schuur, de asbestcementplaten op de rode schuur en de asbestcemetplaten op de werktuigenloods.
6. a. De gemeente is gerechtigd vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de Nederlandse norm (NEN) 5740, uit te laten voeren. Indien de streefwaarde als bedoeld in de circulaire 'Interventiewaarden bodemsanering' wordt overschreden, is de gemeente bevoegd een oriënterend onderzoek en/of een nader onderzoek in te stellen teneinde te kunnen vaststellen of hier sprake is van overschrijding van de interventiewaarden en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal 3 maanden op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. Ingeval er sprake is van overschrijding van de interventiewaarden als bedoeld in de hiervoor genoemde circulaire, heeft de benadeelde partij het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook. Indien de gemeente voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor die partij om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is alsdan voor de gemeente.

   b. Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de leverende partij zich, ook in geval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

   c. Onder verontreinigingen worden niet verstaan: niet met asbest of andere schadelijke stoffen verontreinigde funderingsresten en puin, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeer 5.1.2.e

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 11
Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging en verzekering
Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de gemeente. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering;
   - koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen; het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede- zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
   - verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven aangegeven beschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
4. Indien een van het verkochte deel uitmakende opstal geheel of gedeeltelijk verloren gaat vóór of op de dag van ondertekening van de notariële akte van levering, blijft deze overeenkomst onverminderd gelden, met dien verstande dat dan de door verkoper te ontvangen verzekeringspenningen in de plaats treden van de geheel of gedeeltelijk verloren gegane opstallen. Indien opstallen van het verkochte in de periode tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en de feitelijke levering als bedoeld in artikel 19 geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is koper niet verplicht om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke herbouw van deze opstallen.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 13

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet de subsidiaire keus tussen;
   - Uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of:
   - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van **tien** procent van de koopprijs.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is naast de betaalde of verschuldigde boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel tevens de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten verschuldigd.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
   - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
   - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris,behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gedane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

Bijzondere bepalingen

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

Artikel 14

Voorts zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. Partijen stellen vast dat op het verkochte een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd. Partijen stellen vast dat deze transactie aangemerkt dient te worden als een minnelijke overeenkomst op initiatief van de gemeente en dat verkoper een schriftelijke opgave heeft gedaan als bedoeld in artikel 11 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
2. Partijen verklaren dat in de in de aanhef genoemde koopprijs een vergoeding voor alle vormen van door verkoper te lijden schade is begrepen, behoudens de door verkoper gemaakte deskundigenkosten. Deze kosten zullen door koper aan de deskundige worden voldaan op basis van het tariefadvies zoals gebruikelijk gehanteerd door NVM-leden. Betaling van deskundigenkosten zal geschieden op het tijdstip van notariële levering via het kantoor van de notaris.
3. Deze overeenkomst is ontbonden;
   Indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze geen besluit nemen tot deze aankoop over te gaan, voor uiterlijk 1 oktober 2008 of wanneer de gemeente(n) 's-Hertogenbosch, Oss en/of Bernheze voor de datum van aktepassering geen besluit(en) nemen met deze koopovereenkomst in te stemmen.
4. Tijdens de periode tussen heden en de datum van aktepassering heeft koper het recht het verkochte te laten betreden door derden ten behoeve van voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse waaronder hoogtemetingen, bodem, archeologisch en (geo-)hydrologisch onderzoek.
5. Op verzoek van verkoper zal koper voor haar rekening de oude boerderij binnen 1 jaar na juridische overdracht (laten) slopen. Sloop van dit gebouw omvat de gehele constructie inclusief putten en funderingen. Verkoper verklaart reeds nu alle medewerking te verlenen aan deze sloop en er zich van bewust te zijn dat er overlast en wellicht enige schade zal optreden voor de woning en het erf. Verkoper verklaart deze schade te accepteren voor zover dit het bestaande gebruik en bewoning van het object niet onmogelijk maakt.

6.a. Ingeval en voor zover ten gevolge van de verkoop van de verkoper uiteindelijk een hoger bedrag aan inkomstenbelasting c.q. vennootschapsbelasting zal worden geheven dan verschuldigd zou zijn geweest, wanneer de verkoop niet zou hebben plaatsgehad en derhalve slechts de jaarlijkse opbrengsten van jaar tot jaar zouden zijn belast, zal dit door en in overleg met de betrokken inspecteur der belastingen dan vast te stellen bedrag, de zogenaamde "belastingschade" door koper aan verkoper worden vergoed.

b. De belastingschade zal worden vergoed met dien verstande dat geen vergoeding zal worden verleend voor belastingen en premies die geheven zullen worden als gevolg van het door verkoper niet gebruik maken van de fiscale reservering- en afschrijvingsmogelijkheden ten behoeve van bedrijfsmiddelen.

c. Deze vaststelling zal geschieden op basis van het door koper opgestelde, aan deze koop en verkoop ten grondslag liggende taxatierapport.

d. Indien en voor zover ten gevolge van deze minnelijke verkoop ter voorkoming van een gerechtelijke onteigening, door de betrokken inspecteur der omzetbelastingen een naheffingsaanslag wordt opgelegd, zal dit door voornoemde inspecteur vastgestelde bedrag door koper aan verkoper worden vergoed.

7. In de verkoop en koop is uitdrukkelijk niet begrepen de eventueel tot vermelde registergoederen behorende agrarische produktierechten zoals amoniak, melk-, mest- en bietenquotum en de tot voormelde registergoed behorende toeslagrechten welke rechten door verkoper worden voorbehouden.
8. Verkoper is gerechtigd om vooraf aan de feitelijke levering de tredmolen en de paardenbak te verwijderen. In geval de verkoper deze zaken op het tijdstip van feitelijke levering nog niet verwijderd heeft behoren deze tot het verkochte en vervallen zij aan de koper.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

twee of meer (ver)kopers
Artikel 15
In geval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
1. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris
Artikel 16
Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de door de notaris ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen, of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening, c.q. voor degene die de ontbinding inroept.

termijnen
Artikel 17
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze
Artikel 18
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

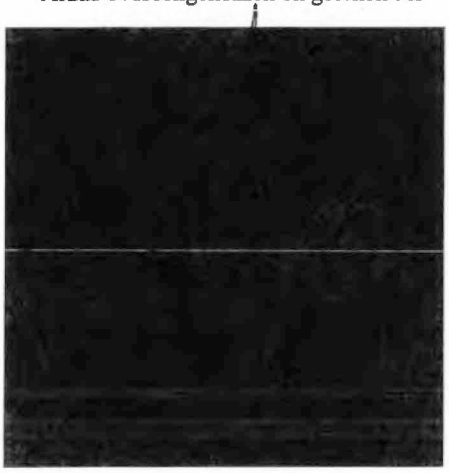
Voortgezet gebruik door verkoper
Artikel 19
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst heeft verkoper, het recht om het verkochte na levering daarvan om niet te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt uiterlijk tot 1 januari 2010. Met dien verstande dat de woning, erf en opstallen met ca. 5000 m2 ondergrond zoals nader aangegeven op bijgevoegde tekening om niet door verkoper kan worden gebruikt tot uiterlijk 1 juni 2012. Verkoper verklaart reeds nu voor alsdan dat nimmer van een huursituatie of een pachtsituatie tussen hem en koper (of diens rechtsopvolgers) is of zal zijn.
2. Onverminderd het in lid 1 bepaalde eindigt het voortgezet gebruik van verkoper indien de verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de bestemming uit te oefenen en voorts in geval de verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.
3. De verkoper is met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) weken steeds bevoegd het voortgezet gebruik geheel of gedeeltelijk te beëindigen.
4. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, is de verkoper aansprakelijk voor de schade van koper als gevolg daarvan.
5. Dit voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht van de verkoper. Het is verkoper niet toegestaan het recht te bezwaren, te verpachten of te verhuren. Het is verkoper niet toegestaan het gebruik geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden.
6. Indien de verkoper het voorgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van koper een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het gebruik te beëindigen en onverminderd de verplichting tot verdere schadevergoeding indien en voor zover de schade hoger is.
7. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het verkochte. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het verkochte aan te brengen. Gedurende deze periode van

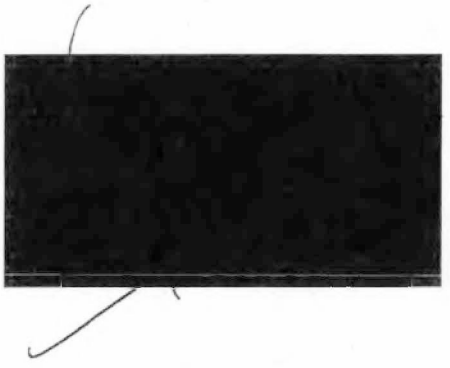
voortgezet gebruik komen alle kosten van dagelijks onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een zorgvuldige schuldenaar voor het verkochte zorg te dragen. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van de verkoper jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade tengevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het verkochte. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden. De verkoper zal op het verkochte slechts bestrijdingsmiddelen en/of voedingsmiddelen voor zijn exploitatie gebruiken voorzover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Koper is gerechtigd na eindiging van het voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het hiervoor in artikel 10 genoemde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten aanmerking blijven.

8. Na eindiging van het gebruik dient het verkochte aan koper te worden afgeleverd in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de levering en met dezelfde bodemkwaliteit, rekeninghoudend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. Indien dit niet het geval is, is verkoper verplicht voor zijn rekening en risico een eventueel benodigde sanering te laten verrichten rekening houdend met hetgeen in lid 7 daaromtrent is bepaald. De verkoper is slechts gehouden tot sanering voor zover de bodemkwaliteit is verslechterd, door toedoen van verkoper, ten opzichte van de situatie bij de juridische levering, zoals is vastgelegd in het in artikel 10 bedoelde onderzoeksrapport.
9. In verband met het voortgezette gebruik door de verkoper verleent hij aan de gemeente het recht om een bedrag van 10% van de totale schadeloosstelling in te houden conform artikel 3 lid 1, welk bedrag dient ter waarborging van een tijdige en correcte feitelijke levering. Dit bedrag zal rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat hij het verkochte conform het bepaalde in lid 1 ten genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en hij zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over deze waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.
   In afwijking van het voorgaande kan verkoper desgewenst zekerheid stellen voor deze waarborgsom door middel van een bankgarantie conform artikel 3 lid 2.

nadere schriftelijke overeenkomst
Artikel 20
In geval partijen in onderling overleg wensen af te wijken van het in deze akte gestelde zal zulks slechts kunnen geschieden door middel van een nadere schriftelijke overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te op





Paraaf gemeente [5.1.2.e]

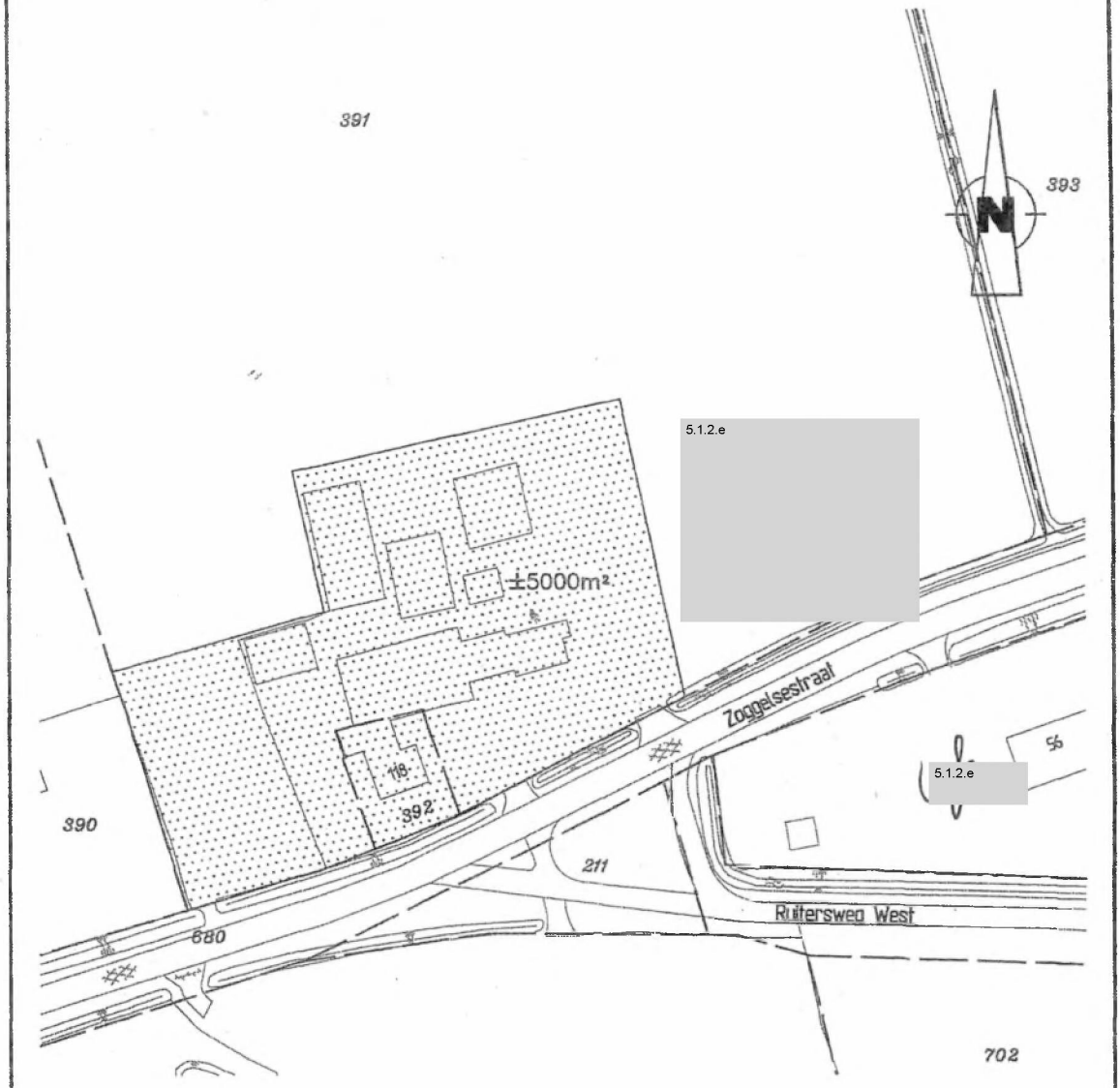
Verkooptekening Zoggelsestraat 118 Heesch



SCALE 1 : 2.500

50 0 50 100 150

METERS



verschaalde kad. grens.
verschaalde kad. sectiegrens.
verschaalde kad. gemeente grens.

ADVISEURS EN INGENIEURS

GEMEENTE	:	BERNHEZE
Lokale aanduiding	:	5.1.2.e Heesch
Onderwerp	:	Voortgezet gebruik na 01-01-2010

voortgezet gebruik

kad. gem.	Heesch	sectie	F	no.	391 (ged.)	
	Heesch		F		392	

oppervlakte	±	4680	m²
	±	320	m²
	±		m²
totaal	±	5000	m²

DATUM	GET.	SCHAAL	PROJECTNR.
18-06-2008	jre	1:1000	ZOG0802700
GEW.	GEZ.	VERSIE	STATUS
23-06-2008		C	

Advin

Advin BV
regio Zuidoost
Postbus 433
5340 AK Oss
Wedt. van Eechatraat 44
5342 AT Oss
T +31 (0)412 693 333
F +31 (0)412 693 399
E zuidoost@advin.nl
I www.advin.nl

© AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN

5.1.2.e

Collegevoorstel, aankoopbesluit en koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. [redacted]

hierna te noemen 'de verkoper',

en

2. Gemeente 's-Hertogenbosch, Wolvenhoek 1, 5211 HH te 's-Hertogenbosch, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de sector Stadsontwikkeling, daartoe bevoegd op grond van het Mandaatbesluit 2016, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch de dato 1-12-2020
verder genaamd "de gemeente" of "de koper",

Overwegende dat:
Verkoper ermee bekend is dat deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders ter verwerving van het verkochte.

verklaren te verkopen respectievelijk te kopen:

- een agrarisch bedrijf (varkenshouderij) met woning met stallen, erf, voorzieningen en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend als 5.1.2.e Vinkel, kadastraal bekend: **Gemeente Nuland, sectie E, nummers 2659 en 808, gezamenlijk groot ca. 1.10.51 hectare** zoals dit kennelijk is aangeduid op de bij deze koopovereenkomst behorende, aangehechte, gewaarmerkte situatietekening, hierna ook te noemen het registergoed of het verkochte,

KOOPPRIJS
De totale koopprijs van het verkochte bedraagt [redacted] in welk bedrag alle vergoedingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. De aankoopsom is exclusief overdrachtsbelasting/omzetbelasting.

De verkoop geschiedt voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële akte van levering
Artikel 1
1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris binnen één maand na de datum van het besluit van burgemeester en wethouders tot aankoop, doch uiterlijk 31 december 2020. Indien de juridische levering niet op of vóór deze

datum heeft plaatsgevonden, zal de koopsom eenmalig met [redacted] worden verhoogd op 1 januari 2021. Deze verhoging van de koopsom vindt niet plaats indien de juridische levering na 31 december 2020 het gevolg is van het opschorten van deze koopovereenkomst op grond van artikel 10 lid 6 sub a.

2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Kosten en belastingen
Artikel 2
Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van de gemeente.

Betaling
Artikel 3

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris als volgt:
   90 % van de koopsom uitmakende [redacted] hierna te noemen "de hoofdsom", per de datum waarop de akte van levering als bedoeld in artikel 1 wordt verleden; en
   10%, van de koopsom uitmakende [redacted] per de datum van correcte ontruiming en oplevering van de onroerende zaak conform artikel 19 lid 8.
2. De gemeente is verplicht het verschuldigde aan de hoofdsom te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, bij eventueel vroegere ingebruikneming dient de koopsom te zijn voldaan op de dag van de ingebruikneming van het verkochte.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Feitelijke levering
Artikel 4.

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de gemeente zal geschieden conform artikel 20. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd en **vrij van pacht- en/of huurrechten**, en de woning bezemschoon en vrij van roerende zaken. Eventuele aanspraken van derden (op vergoeding vanwege huurrechten) op delen van het verkochte kunnen door koper in mindering gebracht worden op het nog uit te betalen restant van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om eventuele schade die hieruit voortvloeit op de verkoper te verhalen.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
3. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in – en uitwendig te (doen) inspecteren.
4. Koper is voornemens het verkochte te zijner tijd te gebruiken ten behoeve van de huisvesting van een agrarisch aanverwant bedrijf; verkoper verleent echter geen enkele garantie ten aanzien van de mogelijkheden omtrent dit voorgenomen gebruik. Het risico voor deze bestemming is geheel voor koper. Verkoper heeft het verkochte thans in gebruik als agrarisch bedrijf, agrarische grond en bedrijfswoning. Ten aanzien van dit laatstgenoemde gebruik van

het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

juridische levering
Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vorenomschreven rechten werden gevestigd.

   Koper aanvaart uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
   Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk op de datum van juridische levering, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat
Artikel 7
Het perceel kadastraal bekend als Nuland, sectie E, nummer 2659 heeft thans nog een voorlopige oppervlakte. Indien de oppervlakte na inmeting door het kadaster meer dan 50 m² afwijkt dan zal het verschil in oppervlakte tussen de voorlopige oppervlakte van 8856 m² en de daadwerkelijke oppervlakte verrekend worden tegen [redacted] Over- of ondermaat van het verkochte zal overigens aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten
Artikel 8
De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke eigenaarlasten en belastingen, komen voor rekening van de gemeente vanaf de datum van juridische levering. De gebruikerslasten komen tot het moment van feitelijke levering geheel ten laste van verkoper.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeente 5.1.2.e

garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte:
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen vrij zijn van beperkte rechten en niet belast met beslagen.
3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
4. Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing;
   - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
   - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
5. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
   - als Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
   - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
6. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen
7. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 8 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

bepalingen bodemverontreiniging
Artikel 10

1. Verkoper verklaart het registergoed te hebben gebruikt als agrarisch bedrijf en bedrijfswoning.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in lokale bladen;
   - het gebezigde gebruik van het registergoed;
   - of anderszins,

   waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
   a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
   b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

5. Het is verkoper en koper bekend dat zich op de gebouwen van het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

6. a. De gemeente zal vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de Nederlandse norm (NEN) 5740, uit laten voeren. Indien de streefwaarde als bedoeld in de circulaire 'Interventiewaarden bodemsanering' wordt overschreden, is de gemeente bevoegd een oriënterend onderzoek en/of een nader onderzoek in te stellen teneinde te kunnen vaststellen of hier sprake is van overschrijding van de interventiewaarden en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal 3 maanden op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. Ingeval er sprake is van overschrijding van de interventiewaarden als bedoeld in de hiervoor genoemde circulaire, heeft de benadeelde partij het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook. Indien de gemeente voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor die partij om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is alsdan voor de gemeente.

b. Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de leverende partij zich, ook in geval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

c. Onder verontreinigingen worden niet verstaan: niet met asbest of andere schadelijke stoffen verontreinigde funderingsresten en puin, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken. Dergelijke resten worden echter wel beschouwd als een omissie in de verplichtingen in het kader van artikel 20.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 11

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging en verzekering
Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de gemeente. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering;
   - koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval

verkoper aan koper zal overdragen; het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede- zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

- verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven aangegeven beschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
4. Indien een van het verkochte deel uitmakende opstal geheel of gedeeltelijk verloren gaat vóór of op de dag van ondertekening van de notariële akte van levering, blijft deze overeenkomst onverminderd gelden, met dien verstande dat dan de door verkoper te ontvangen verzekeringspenningen in de plaats treden van de geheel of gedeeltelijk verloren gegane opstallen. Indien opstallen van het verkochte in de periode tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en de feitelijke levering als bedoeld in artikel 19 geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is koper niet verplicht om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke herbouw van deze opstallen. Koper zal in dat geval met verkoper in overleg treden welke maatregelen minimaal genomen moeten worden genomen om de noodzakelijke exploitatie van het bedrijf, voor zover nog aan de orde, voort te kunnen zetten.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 13

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen –daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen;
   - Uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of:
   - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van **tien** procent van de koopprijs.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is naast de betaalde of verschuldigde boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel tevens de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten verschuldigd.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een

en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

Bijzondere bepalingen
Artikel 14
Voorts zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch besluit tot het aangaan van deze overeenkomst voor uiterlijk 16 december 2020 en het DB van de gemeenschappelijke Regeling Heesch West voor 31 december 2020 besluit met deze koopovereenkomst in te stemmen. Neemt het college van burgmeester van wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch en het DB van GR Heesch West die data geen besluit of besluiten zij voor die datum niet tot aankoop over te gaan, respectievelijk niet met de koopovereenkomst in te stemmen, dan komt er geen koopovereenkomst tot stand.
2. Onder het verkochte valt nadrukkelijk de milieuvergunning en de daarmee samenhangende productierechten waaronder de emissierechten van Stikstof en/of Ammoniak. Eventuele verhandelbare varkensrechten behoren niet tot het verkochte.
3. Tijdens de periode tussen heden en de datum van aktepassering heeft koper het recht het verkochte te laten betreden door derden ten behoeve van voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse waaronder hoogtemetingen, bodem, archeologisch en (geo-)hydrologisch onderzoek.

twee of meer (ver)kopers
Artikel 15
Niet van toepassing

kosten onderzoek notaris
Artikel 16
Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de door de notaris ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen, of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening, c.q. voor degene die de ontbinding inroept.

termijnen
Artikel 17
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze
Artikel 18
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Paraaf verkoper 5.1.2.e

Paraaf gemeent 5.1.2.e

Voortgezet gebruik door verkoper
Artikel 19

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst heeft verkoper, het recht en de verplichting om het verkochte na levering daarvan om niet te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt tot beëindiging volgens lid 2 en lid 3 van dit artikel. Verkoper verklaart reeds nu voor alsdan dat nimmer van een huursituatie of een pachtsituatie tussen hem en koper (of diens rechtsopvolgers) sprake is of zal zijn.
2. Onverminderd het in lid 1 bepaalde eindigt het voortgezet gebruik van verkoper indien de verkoper, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het gebruik overeenkomstig de bestemming uit te oefenen en voorts in geval de verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.
3. Verkoper heeft thans een aanvraag gedaan om het varkensbedrijf aan de 5.1.2.e uit te breiden. Het voortgezet gebruik volgens lid 1 geldt tot minimaal 9 maanden nadat verkoper de vergunningen voor de beoogde uitbreiding aan de Kerkdijk heeft verkregen doch tot uiterlijk 31 december 2023. In geval de hiervoor genoemde minimale termijn verstreken is dan heeft koper te allen tijde het recht om het voortgezet gebruik tussentijds te beëindigen met een opzegtermijn van 4 maanden. Beëindiging geschiedt schriftelijk. De termijn van vier maanden gaat in vanaf de datum van verzending van de opzeggingsbrief. Het voortgezet gebruik eindigt in ieder geval uiterlijk per 31 december 2023.
4. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, is de verkoper aansprakelijk voor de schade van koper als gevolg daarvan.
5. Dit voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht van 5.1.2.e 5.1.2.e en direct aan hem gelieerde ondernemingen zoals de verkoper waarbij dhr. 5.1.2.e de enige aandeelhouder en de beschikkingsbevoegde is. Het is verkoper niet toegestaan het recht te bezwaren, te verpachten of te verhuren. Het is verkoper niet toegestaan het gebruik geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden.
6. Indien de verkoper het voorgezet gebruik niet of niet-tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van koper een direct opeisbare [redacted] voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het gebruik te beëindigen en onverminderd de verplichting tot verdere schadevergoeding indien en voor zover de schade hoger is.
7. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het verkochte. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het verkochte aan te brengen. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van dagelijks onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een zorgvuldige schuldenaar voor het verkochte zorg te dragen. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van de verkoper jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade tengevolge van het voortgezet gebruik. Koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het gebruik van het verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het verkochte. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden. De verkoper zal op het verkochte slechts bestrijdingsmiddelen en/of voedingsmiddelen voor zijn exploitatie gebruiken voor zover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Koper is gerechtigd na eindiging van het voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het hiervoor in artikel 10 genoemde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten aanmerking blijven.
8. In verband met het voortgezette gebruik door de verkoper verleent hij aan de gemeente het recht om een bedrag van 10% van de totale schadeloosstelling in te houden conform artikel 3 lid 1, welk bedrag dient ter waarborging van een tijdige en correcte feitelijke levering. Dit bedrag zal

rechtstreeks door de gemeente aan de verkoper worden uitbetaald binnen twee weken nadat hij het verkochte conform het bepaalde in lid 1 ten genoegen van de gemeente heeft opgeleverd en hij zulks bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. Over deze waarborgsom zal nimmer rente worden vergoed.

Sloop bedrijfsgebouwen
Artikel 20

1 Ten tijde van de eindiging van het voortgezet gebruik als bedoeld in artikel 19 dient de woning van het verkochte aan koper te worden afgeleverd in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de levering.
Alle overige gebouwen zullen vóór de feitelijke levering door verkoper worden gesloopt inclusief mestputten en funderingen. Alle bij de sloop vrijkomende materialen zullen worden afgevoerd. Dit geldt tevens voor eventueel granulaat als de het puin ter plekke met een puinbreker wordt verwerkt. Daarbij verplicht verkoper zich
- binnen de wettelijke kaders van vergunningen en arbeidsomstandigheden te slopen,
- de opstallen in zijn geheel (inclusief funderingen en mestputten en kabels en leidingen) te slopen en
- het resterende terrein, rekening houdende met normale inklinking van de aangebrachte grond, tot op maaiveldhoogte van het omliggende maaiveld op te vullen met grond van geschikte fysieke en milieu-hygiënische kwaliteit.
- dat de bodem bij de feitelijke levering dezelfde bodemkwaliteit zal hebben als die had ten tijde van de juridische levering, rekening houdend met hetgeen in artikel 19 lid 7 daaromtrent is bepaald. Indien dit niet het geval is, is verkoper verplicht voor zijn rekening en risico een eventueel benodigde sanering te laten verrichten rekening houdend met hetgeen in artikel 19 lid 7 daaromtrent is bepaald. De verkoper is slechts gehouden tot sanering voor zover de bodemkwaliteit is verslechterd ten opzichte van de situatie bij de juridische levering, zoals is vastgelegd in het in artikel 10 bedoelde onderzoeksrapport.

2 Ter vergoeding van de sloopkosten vergoedt koper aan verkoper een totaalbedrag van [redacted] wordt betaald bij aanvang van de sloop. Dit is na ontvangst van de sloopmelding in het kader van het Bouwbesluit t.b.v. sloop en binnen één week na melding van start werkzaamheden volgens deze sloopmelding. Verkoper stelt koper op de hoogte van het verkrijgen van de sloopmelding.

3 Het restant ten bedrage van [redacted] wordt betaald binnen 4 weken na gereedmelding van de sloop en oplevering van het terrein conform het voorgaande.

Toepassing van de Wet Bibob
Artikel 21

1. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bibob 's-Hertogenbosch 2019" van toepassing. Door ondertekening verklaart de verkoper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De gemeente 's-Hertogenbosch kan de verkoper op ieder gewenst moment vragen om gegevens en bescheiden te verstrekken zoals bedoeld in artikel 30 Wet Bibob en/of de gemeente 's-Hertogenbosch kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, op ieder gewenst moment om advies vragen.
3. De gemeente 's-Hertogenbosch kan deze overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en/of kosten, in welke vorm dan ook, aan de verkoper en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
   a) er sprake is van een ernstige- of tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten;

b) er sprake is van een ernstige- of tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c) er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de verkoper in relatie staat tot strafbare feiten;
d) er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
e) de verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente 's-Hertogenbosch zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, en/of de verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

4. De hiervoor in dit artikel gebruikte begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden", hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

nadere schriftelijke overeenkomst
Artikel 22
In geval partijen in onderling overleg wensen af te wijken van het in deze akte gestelde zal zulks slechts kunnen geschieden door middel van een nadere schriftelijke overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te 's Hertogenbosch op 2 december 2020

De verkoper

[redacted]

De koper

[redacted]

Paraaf verkoper 5.1.2.e 5.1.2.e

Paraaf gemee 5.1.2.e



's-Hertogenbosch
Sector Informatiemanagement SO-SB

Geo

NLD E 808, 2659
(beide geheel)
Opp ca. 11051 m2

Transactietekening: 65621
Aankoop
VAN SANTVOORT ONROEREND GOED B.V.

Datum:
Getekend: jejo
Status: In bewerking

Formaat: A4
Schaal: 1:2.000
Versie: 0

5.1.2.e

5.1.2.e

's-Hertogenbosch

B&W voorstel

Steller	[redacted]		Tel.	: [redacted]
Portefeuille	: Geers		e-mail.	: [redacted]
B&W	: 1-12-2020		Agenda nr.	: B.7
			Reg.nr.	: 10522379
			Openbaar	: Openbaar, Bijlage niet openbaar

Onderwerp : Aankoop agrarisch bedrijf aan de 5.1.2.e te Vinkel.

Dossier :

Besluit : Het college besluit:

1. Tot aankoop van het agrarisch bedrijf aan de 5.1.2.e onder de voorwaarde dat de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West hiermee instemt.
2. De kosten van de aankoop en de onroerende zaak te zijner tijd in te brengen in de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West.

Communicatie : Niet van toepassing

Bijlagen Niet openbaar:
Eenzijdig getekende koopovereenkomst
Taxatie
Raming sloopkosten stallen 5.1.2.e
Financiële paragraaf

's-Hertogenbosch

B&W-voorstel

Onderwerp: Aankoop agrarisch bedrijf aan de Van 5.1.2.e

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 160 Gemeentewet

2) Samenvatting

De gemeente 's-Hertogenbosch ontwikkelt samen met de gemeenten Oss en Bernheze het regionale bedrijventerrein Heesch-West. Na onderhandelingen met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de 5.1.2.e is er op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt over de aankoop hiervan. Wij zijn in verregaande onderhandelingen met de eigenaren van de 5.1.2.e te Vinkel om deze locatie als vervangende locatie aan te bieden. De locatie 5.1.2.e te Vinkel is nodig voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-West. Daarnaast willen we de vrijkomende stikstof vanuit de locatie 5.1.2.e inzetten voor het bedrijventerrein Heesch-West.

3) Besluit:

Het college besluit:

1. Tot aankoop van het agrarisch bedrijf aan de 5.1.2.e onder de voorwaarde dat de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West hiermee instemt.
2. De kosten van de aankoop en de onroerende zaak te zijner tijd in te brengen in de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West.

Steller : [redacted]
Tel. :
E-mail :

's-Hertogenbosch

4) Aanleiding

De gemeente 's-Hertogenbosch ontwikkelt samen met de gemeenten Oss en Bernheze het regionale bedrijventerrein Heesch-West. In het kader van de gezamenlijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-West is overleg gevoerd met de eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Van 5.1.2.e over de aankoop van dit bedrijf door de gemeente 's-Hertogenbosch. Na onderhandelingen is overeenstemming bereikt over de aankoop van dit bedrijf. Wij hebben de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West gevraagd om in te stemmen met de voorgenomen aankoop voor gezamenlijk risico.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

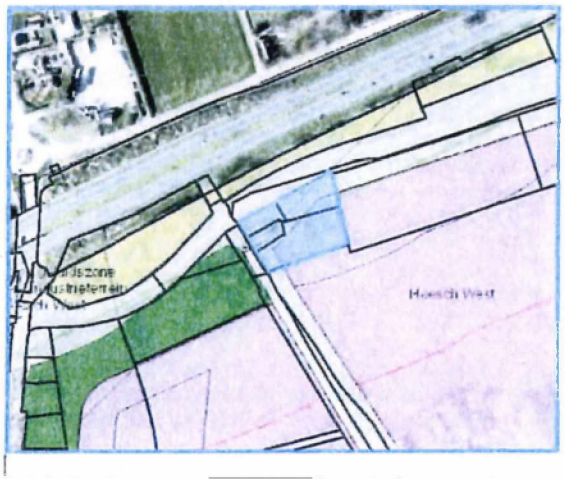
De onroerende zaak omvat een agrarisch bedrijf (varkenshouderij) met woning, stallen, erf, voorzieningen en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend als de 5.1.2.e
Het gaat om de percelen kadastraal bekend als Nuland, sectie E, nummers 2659 en 808, gezamenlijk groot ca. 1.10.51 hectare.



Ligging 5.1.2.e (rode cirkel) Aankooptekening 5.1.2.e

De onroerende zaak is om de volgende twee redenen nodig voor de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch-West.

Allereerst zijn wij al geruime tijd in onderhandeling met de eigenaren van de 5.1.2.e -3 te Vinkel (dit betreft een varkenstransportbedrijf), welk bedrijf wij nodig hebben voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-West. Deze eigenaren willen alleen verkopen wanneer zij over een geschikte vervangende locatie kunnen beschikken. De 5.1.2.e is – ook in de ogen van de eigenaren van de 5.1.2.e -3 te Vinkel – zo'n geschikte vervangende locatie. De eigenaren van de 5.1.2.e te Vinkel hebben aangegeven graag naar deze locatie te willen verhuizen, maar zij willen zelf niet de risico's lopen die samenhangen met de planologische procedure die nog gevoerd moet worden om deze locatie geschikt te maken voor het varkenstransportbedrijf.



De locatie Koksteeg1/ 5.1.2.e is met blauw aangegeven in bovenstaande afbeelding.

Daarnaast moet er binnen het bestemmingsplan Heesch-West stikstof gecompenseerd worden om de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein mogelijk te maken. De vrijkomende stikstof vanuit de locatie 5.1.2.e zal hiervoor worden ingezet.

De doelstelling is om de locatie 5.1.2.e zo doelmatig mogelijk in te zetten voor de saldering van stikstof binnen het plangebied Heesch-West. We beogen daarom deze locatie mee te nemen in het bestemmingsplan Heesch-West en daar de bestemming 'bedrijven' te geven ten behoeve van de vestiging van het varkenstransportbedrijf aan de 5.1.2.e te Vinkel. Hiermee wordt een korting van 30% op de beschikbare stikstof (die zou worden toegepast bij externe saldering) voorkomen.

Verkoper wil zijn bedrijf concentreren aan 5.1.2.e en heeft in verband hiermee thans een vergunningaanvraag gedaan om het varkensbedrijf aan de Kerkdijk7/ 5.1.2.e uit te breiden. In verband hiermee is een voortgezet gebruik overeengekomen met verkoper voor de locatie Van 5.1.2.e welke geldt tot minimaal 9 maanden nadat verkoper de vergunning voor de beoogde uitbreiding aan 5.1.2.e heeft verkregen, doch tot uiterlijk 31 december 2023. Verkoper zal voor de feitelijke levering van de 5.1.2.e alle gebouwen (met uitzondering van de woning) slopen, inclusief mestputten en funderingen. Ter vergoeding van de sloopkosten betaalt de gemeente een marktconform bedrag aan verkoper.

Er bestaat een risico dat het niet lukt om tot financiële overeenstemming te komen met de eigenaren van de 5.1.2.e Eventueel moet dan een onteigeningsprocedure gevoerd worden. In dat geval is het zeker een voordeel in de minnelijke procedure ter voorkoming van onteigening dat de gemeente een vervangende locatie kan aanreiken aan de eigenaren van de 5.1.2.e 3. Indien geen overeenstemming wordt bereikt met de eigenaren van de 5.1.2.e 3 zal de locatie Van 5.1.2.e niettemin worden ingezet voor het salderen van stikstof en een passende bestemming krijgen binnen het bestemmingsplan Heesch-West. In dat geval zal de woning op termijn als woonobject worden verkocht.

's-Hertogenbosch

Het verwerven van alle voor de aanleg van het bedrijventerrein Heesch-West benodigde en daarvoor in aanmerking komende gronden en opstallen is op grond van artikel 5 lid 2 van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West door de deelnemende gemeenten overgedragen aan het samenwerkingsverband Heesch-West. Aangezien alle onroerende zaken die door de gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze zijn aangekocht ten behoeve van het regionale bedrijventerrein nog op naam staan van deze grondgebied gemeenten en deze gronden pas in de Gemeenschappelijke Regeling zullen worden ingebracht wanneer de gebiedsontwikkelingsovereenkomst tussen de Gemeenschappelijke Regeling en de grondgebied gemeenten wordt gesloten, wordt er voor gekozen om de grondgebied gemeente ('s-Hertogenbosch) aan te laten kopen en Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West met de koopovereenkomst in te laten stemmen. Wanneer de gebiedsontwikkelingsovereenkomst tussen de Gemeenschappelijke Regeling en de grondgebied gemeenten wordt gesloten, kunnen de onroerende zaak en de kosten van de aankoop worden ingebracht in het samenwerkingsverband Heesch-West.

6) Financiële paragraaf

De kosten van de aankoop en de sloopkosten kunnen ten laste worden gebracht van het investeringsplan 2020, volgnummer 20.022, post 'Investeringen Grondbedrijf' en binnen het grondbedrijf ingebracht worden in het complex Heesch-West. Te zijner tijd worden de onroerende zaken conform afspraak overgedragen aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West. De kosten van de aankoop en de sloopkosten zijn niet voorzien in de actuele grondexploitatie voor Heesch-West. Deze aankoop kan echter worden gezien als een noodzakelijke aankoop om de verwerving van het varkenstransportbedrijf aan de 5.1.2.e -3 te Vinkel mogelijk te maken. In een volgende herziening van de grondexploitatie Heesch-West worden de financiële consequenties van deze aankoop verwerkt.

7) Risicoparagraaf

Wanneer de onroerende zaak niet nodig blijkt te zijn voor het regionale bedrijventerrein omdat aan de bestemmingsplanprocedure geen vervolg wordt gegeven, dan zal, in overeenstemming met het verwervingsprotocol, het volgende gebeuren:

1. Alle voor gezamenlijke risico's aangekochte registergoederen dienen in beginsel te worden verkocht tegen marktconforme voorwaarden.
2. Bij verkoop hebben de gemeenten van het samenwerkingsverband zelf een voorkeursrecht. Indien meerdere gemeenten belangstelling hebben, dan heeft de gemeente 's-Hertogenbosch als grondgebied gemeente de eerste voorkeur om de onroerende zaak te kopen.
3. Voor de verrekening van een eventueel deficit bij verkoop, wordt verwezen naar de eerder overeengekomen verdeelsleutel van de financieringsrisio's A59 van het regionale bedrijventerrein. Dit betekent 58% van het eventueel deficit wordt gedragen door de gemeente 's-Hertogenbosch.

8) Communicatie

Niet van toepassing.

's-Hertogenbosch

Bijlagen:
Aankooptekening
Concept collegebesluit

Ter inzage:
Niet van toepassing.

's-Hertogenbosch

Het College van Burgemeester en Wethouders in haar vergadering van 1 december 2020
Registratienummer 10522379

Gelet op de Gemeentewet

BESLUIT

tot aankoop van het agrarisch bedrijf gelegen aan de 5.1.2.e kadastraal bekend als Nuland, sectie E, nummers 2659 en 808, gezamenlijk groot ca. 1.10.51 ha, onder de voorwaarde dat de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West hiermee instemt.

Het College voornoemd,
De Secretaris,

5.1.2.e

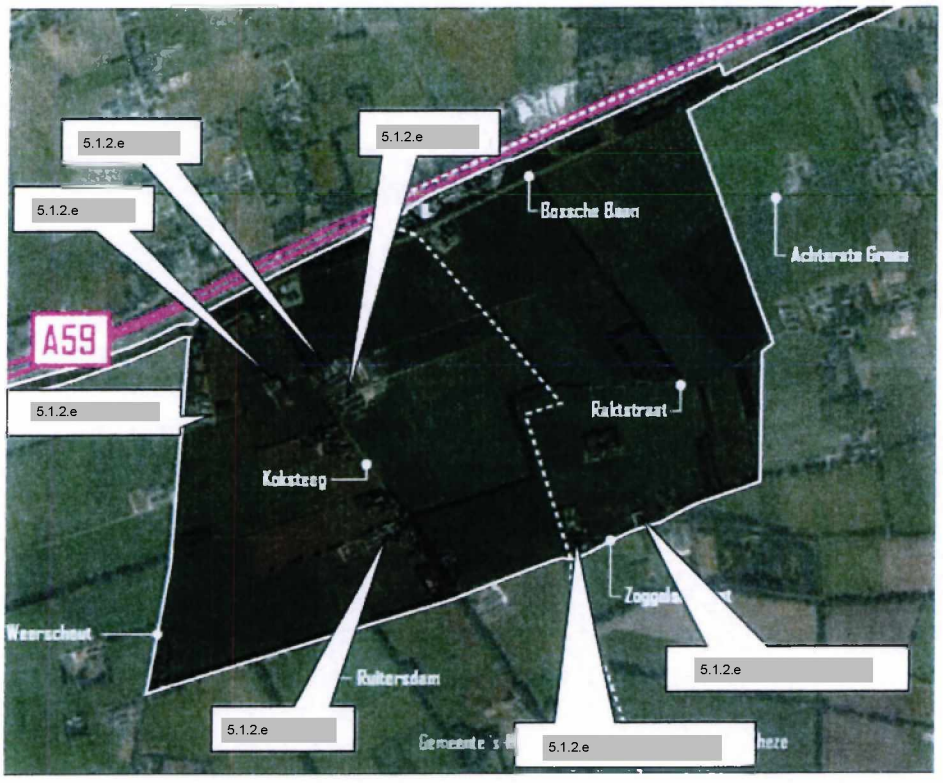
5.1.2.e

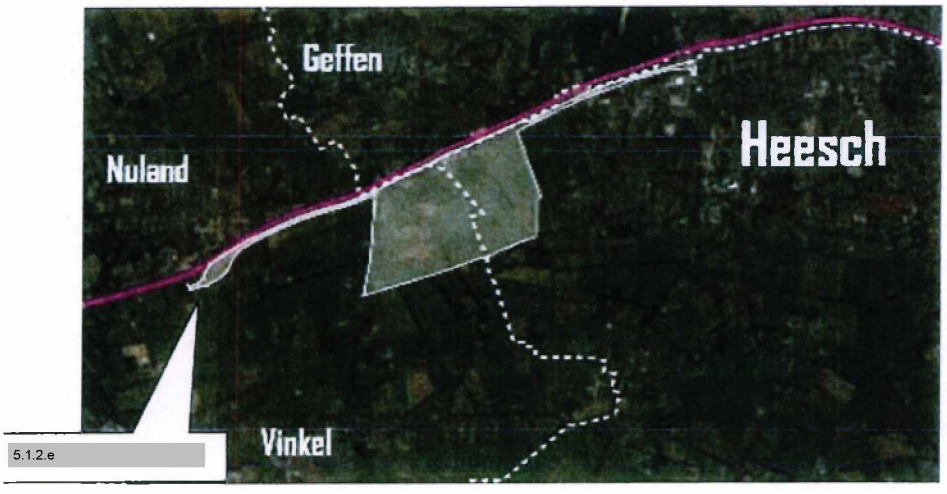
De Burgemeester

5.1.2.e

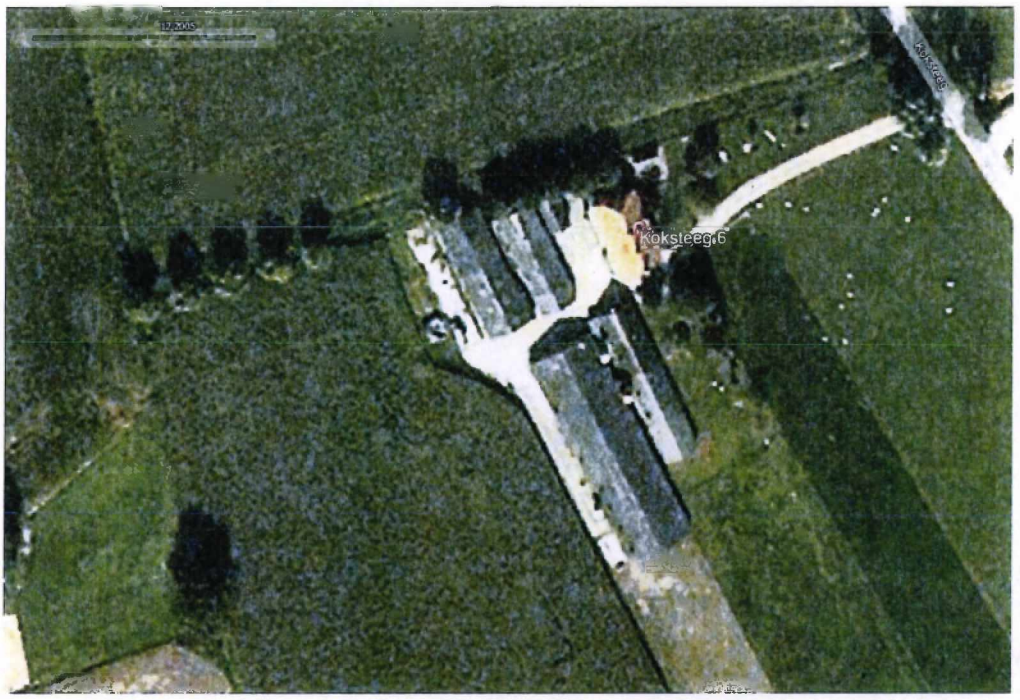
Bijlage 2: Luchtfoto's

Vanuit onderstaande kaartjes worden van de bij de referentiesituatie betrokken agrarische bedrijven in chronologische volgorde luchtfoto's getoond vanaf het jaar 2005 tot en met het jaar van vaststelling van het plan.
Op de luchtfoto's staat telkens linksboven de maand en het jaartal van de foto aangegeven.
De foto's zijn afkomstig van Google Earth.





5.1.2.e






5-2012
1985
2023
Koksteeg 6


9-2016
Koksteeg 6


5.1.2.e
Koksteeg 6


Koksteeg 6

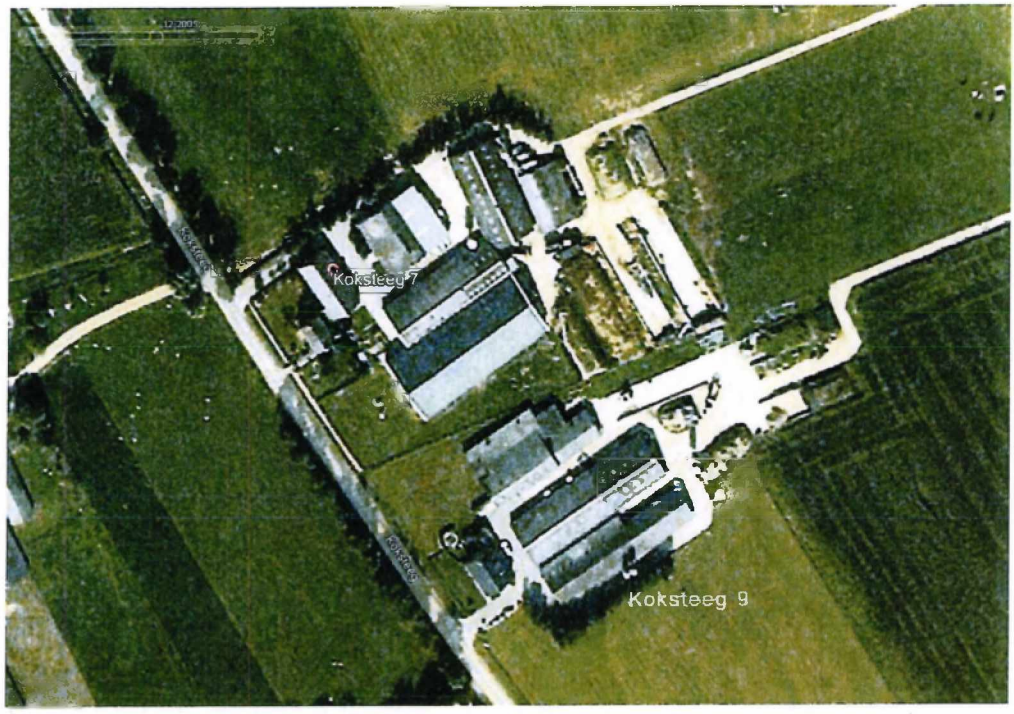

7 2019
Koksteeg 6


4 2020
Koksteeg 6

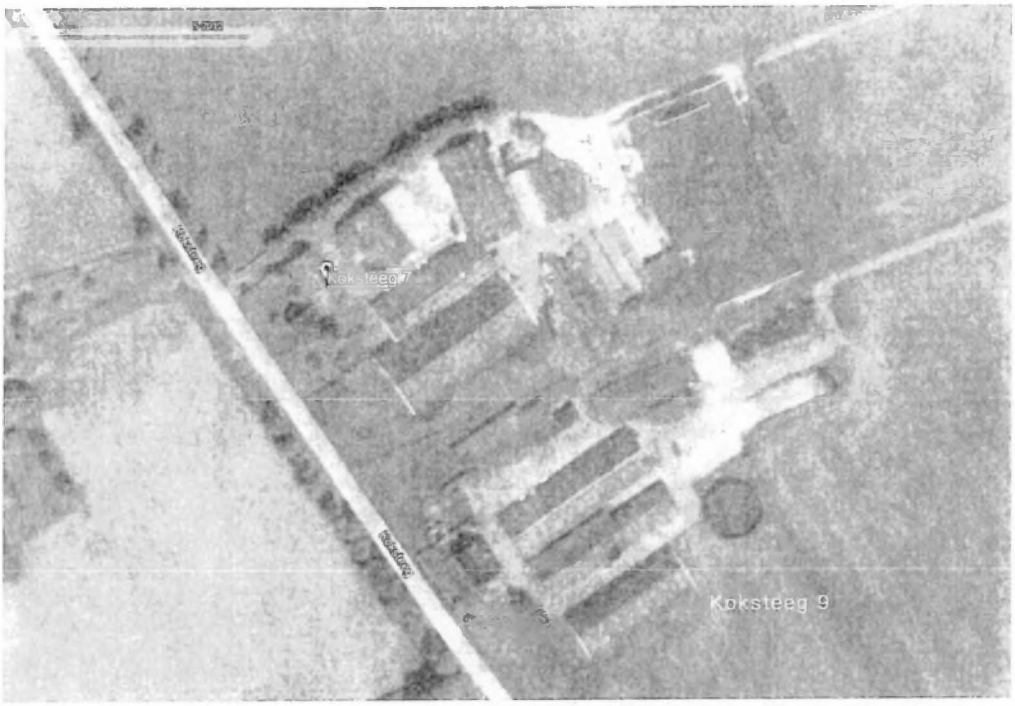

Koksteeg 6


Koksteeg 6

5.1.2.e (en 9)

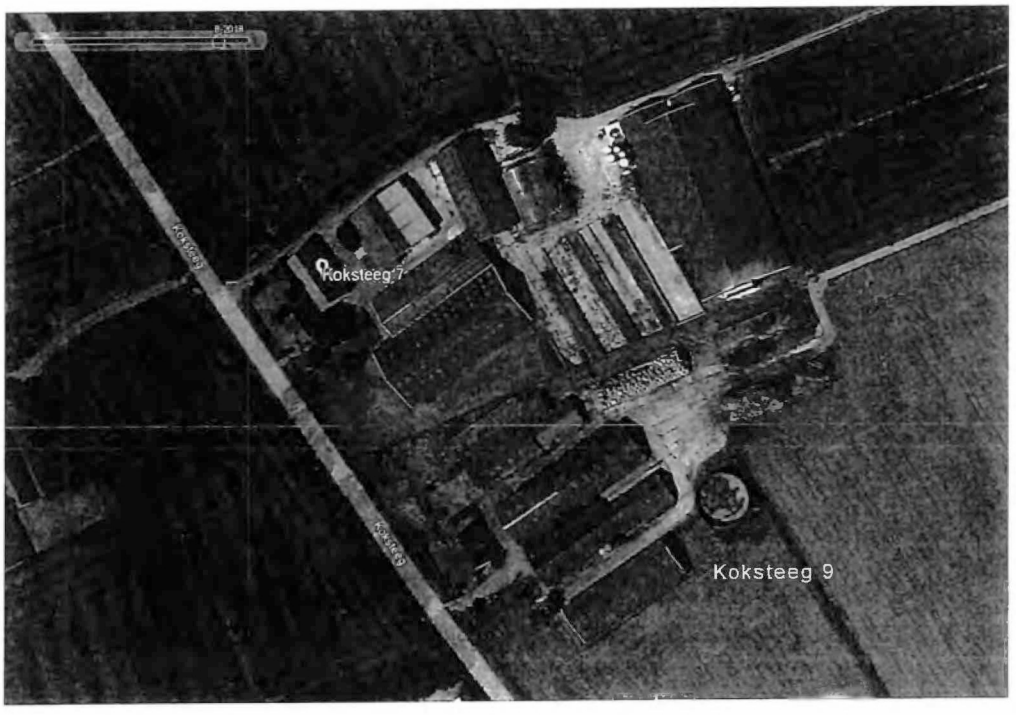




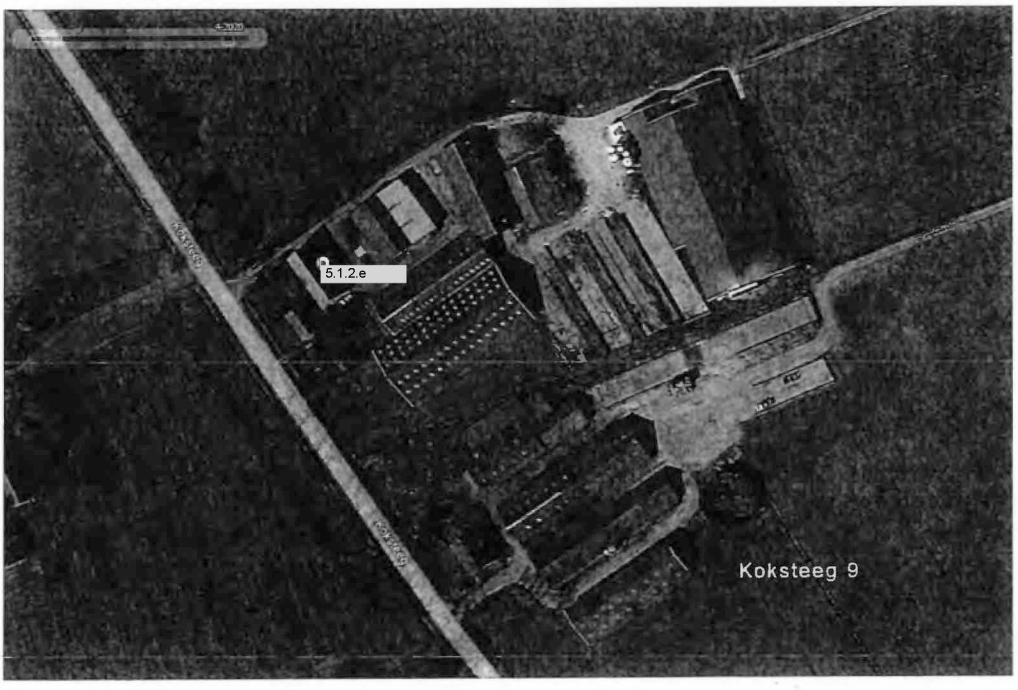

Koksteeg 7
Koksteeg 9

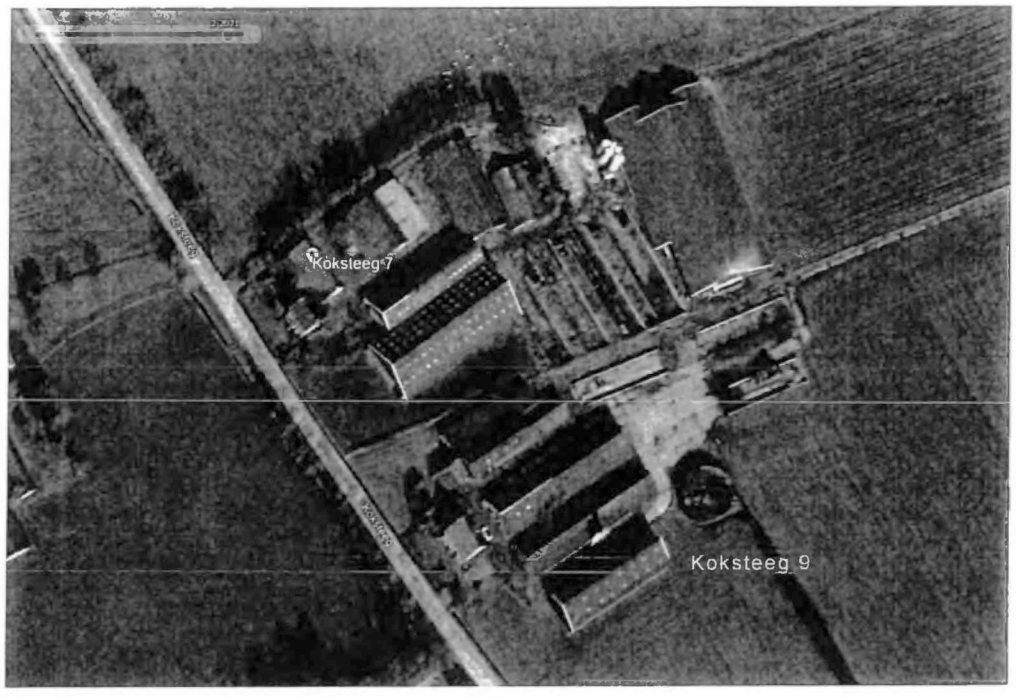

Koksteeg 7
Koksteeg 9

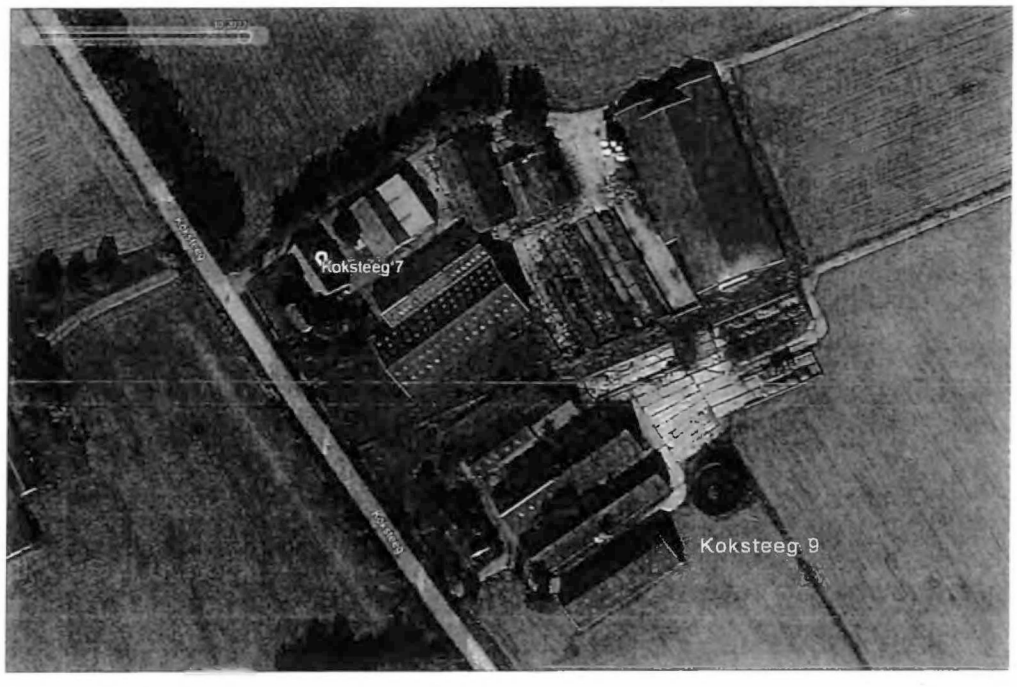

Koksteeg 7
Koksteeg 9


Koksteeg 7
Koksteeg 9

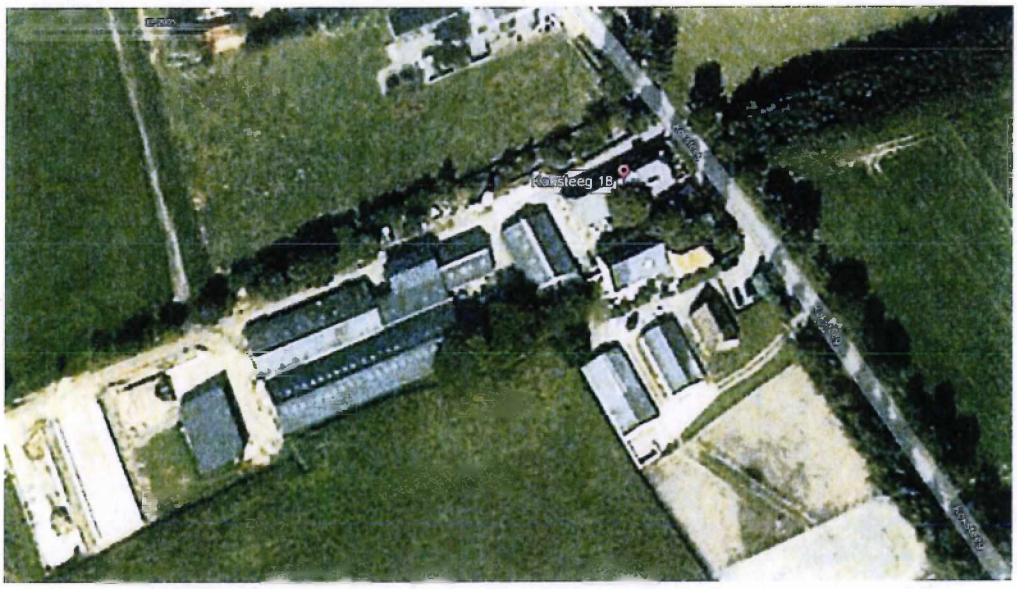

Koksteeg 7
Koksteeg 9


5.1.2.e
Koksteeg 9


Koksteeg 7
Koksteeg 9


Koksteeg 7
Koksteeg 9

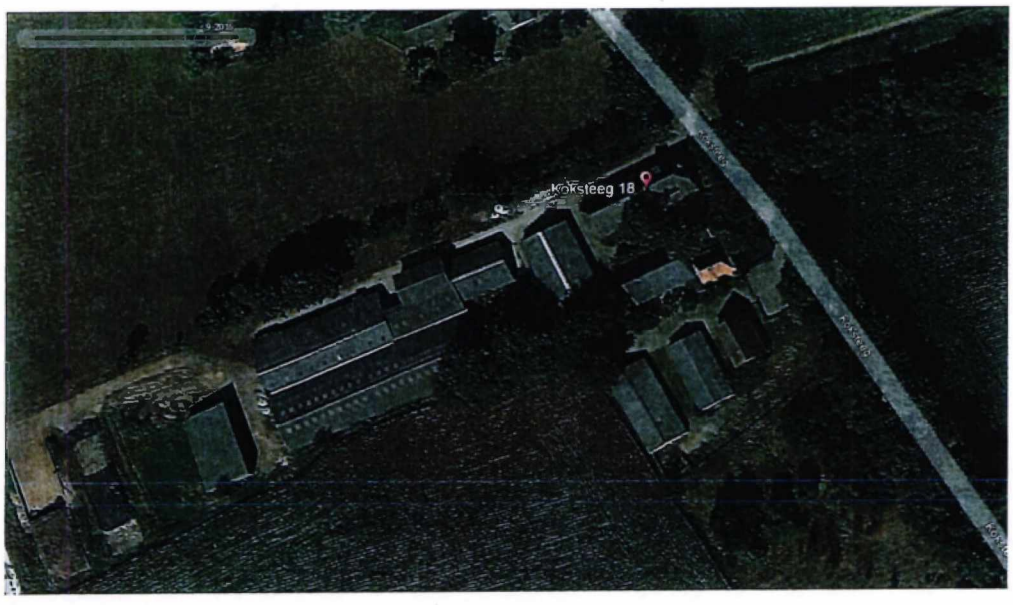
Koksteeg 18





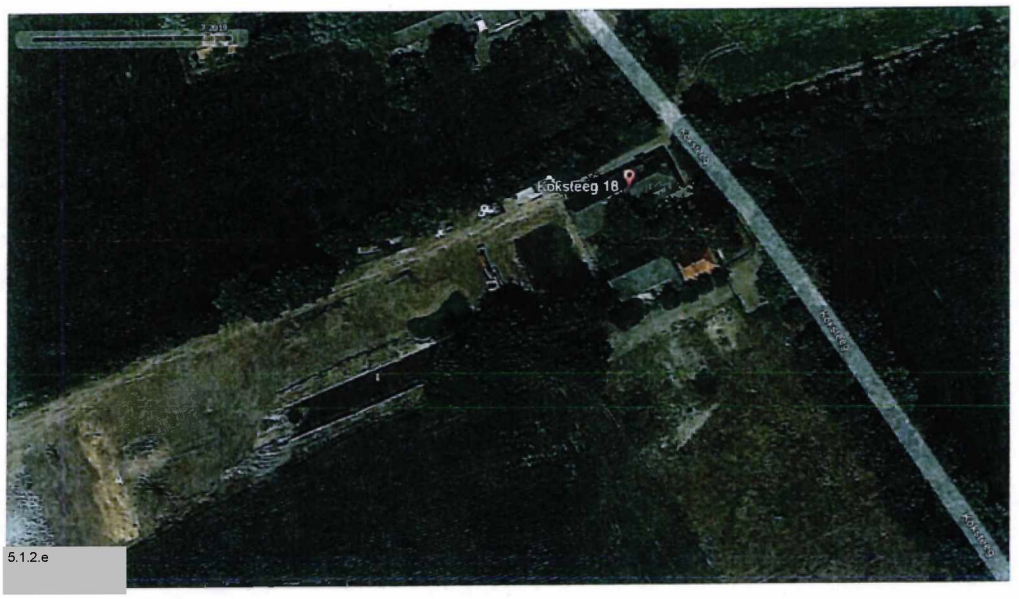
5.1.2.e


Koksteeg 18


Koksteeg 18


Koksteeg 18


Koksteeg 18



5.1.2.e



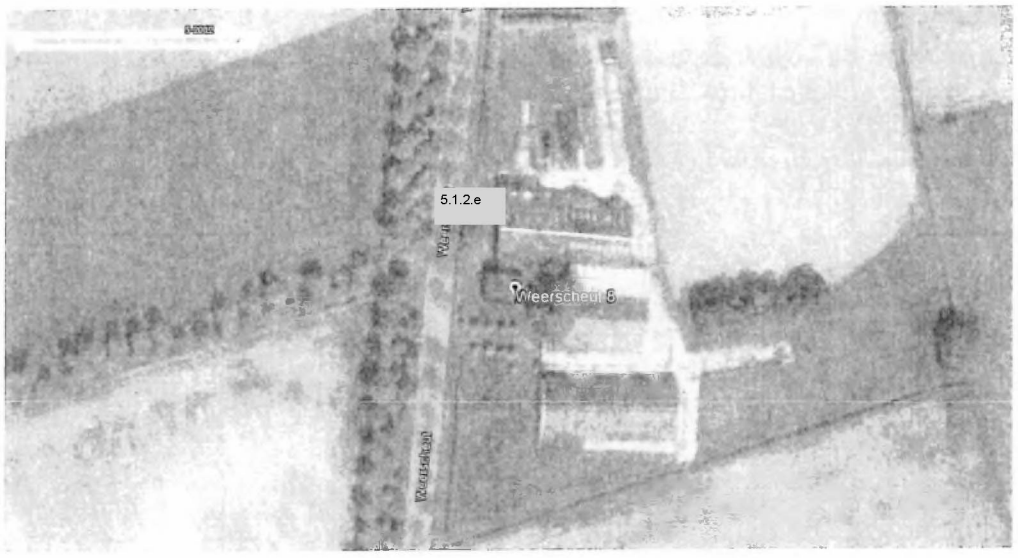

Koksteeg 18


Koksteeg 18

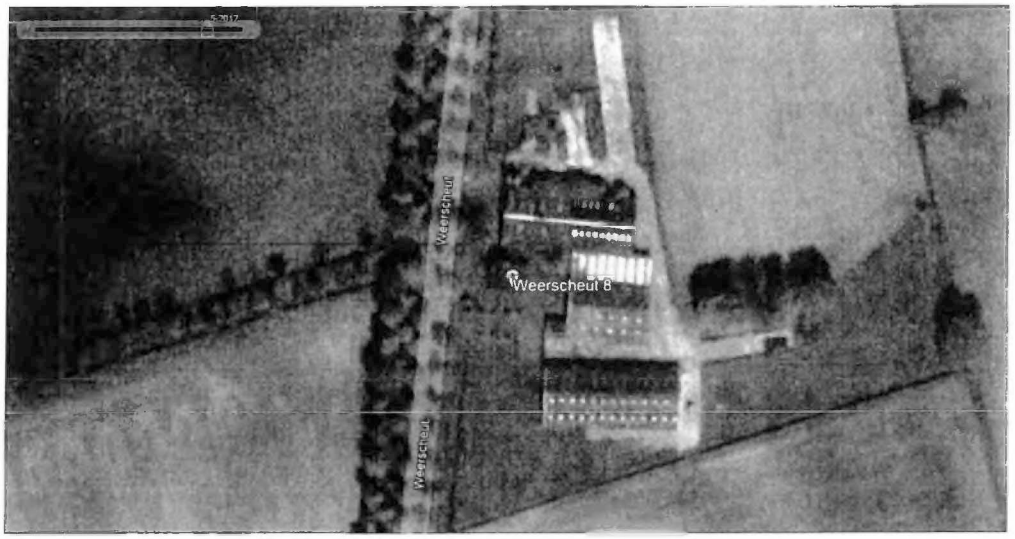
Weerscheut 8

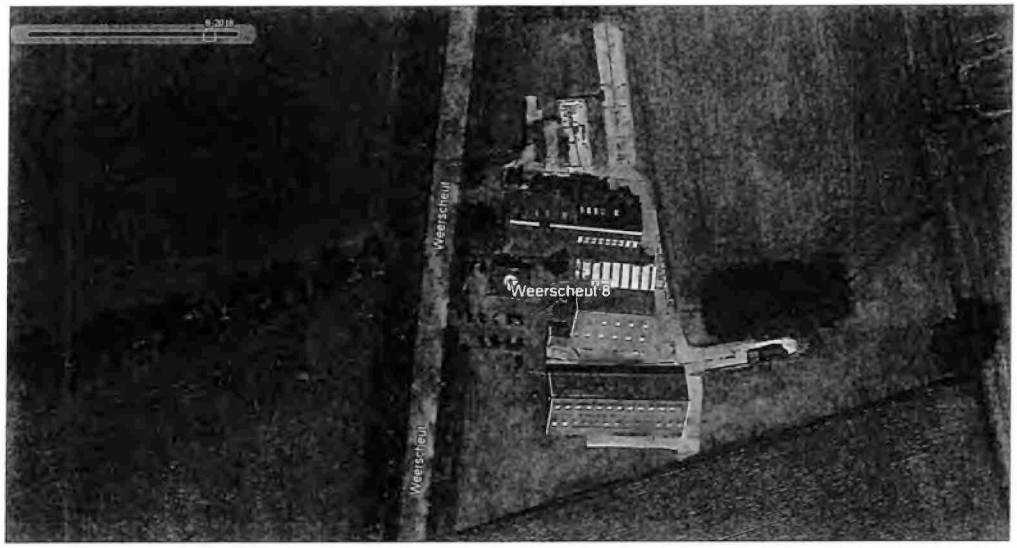


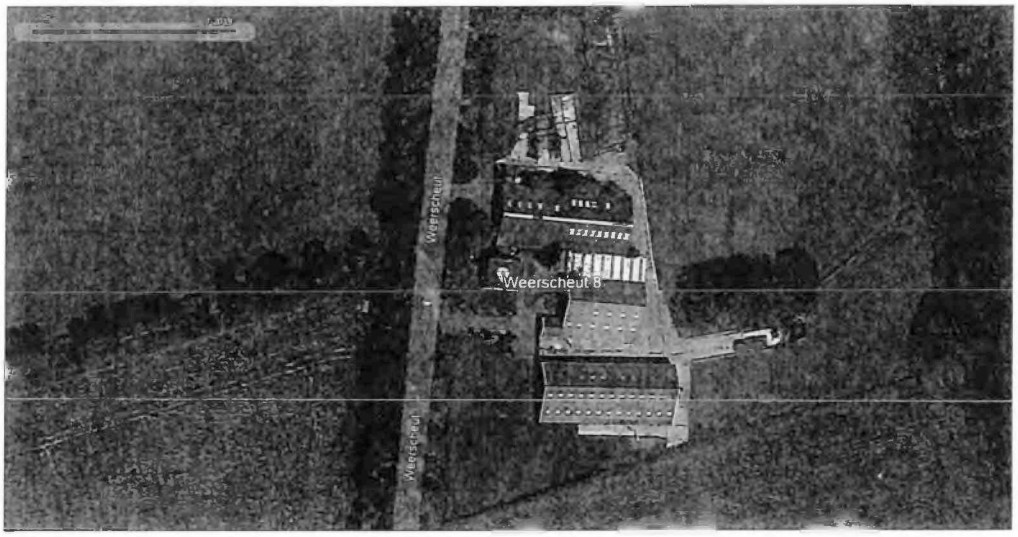


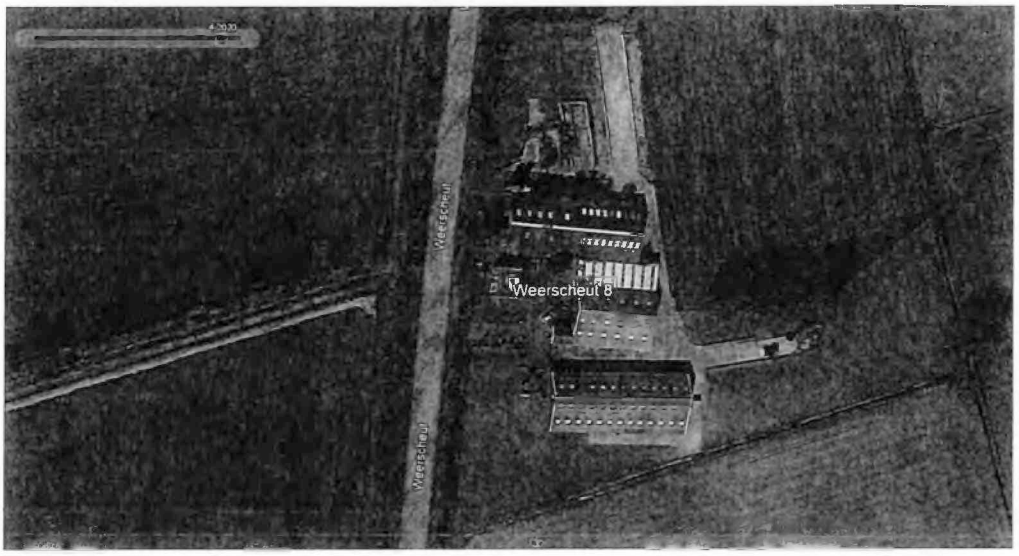

5.1.2.e
Weerscheut 8

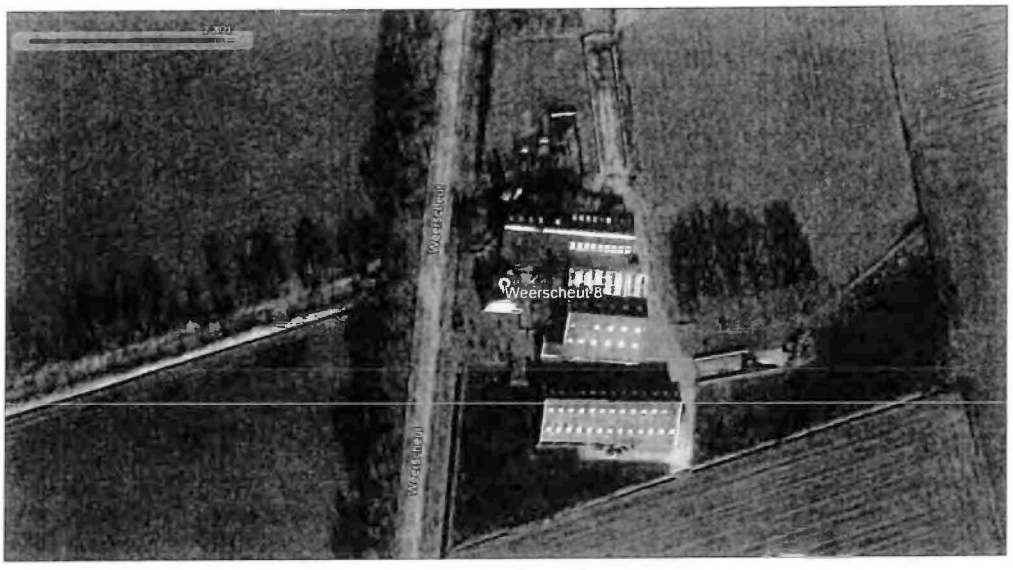

Weerscheut
Weerscheut 8
Weerscheut

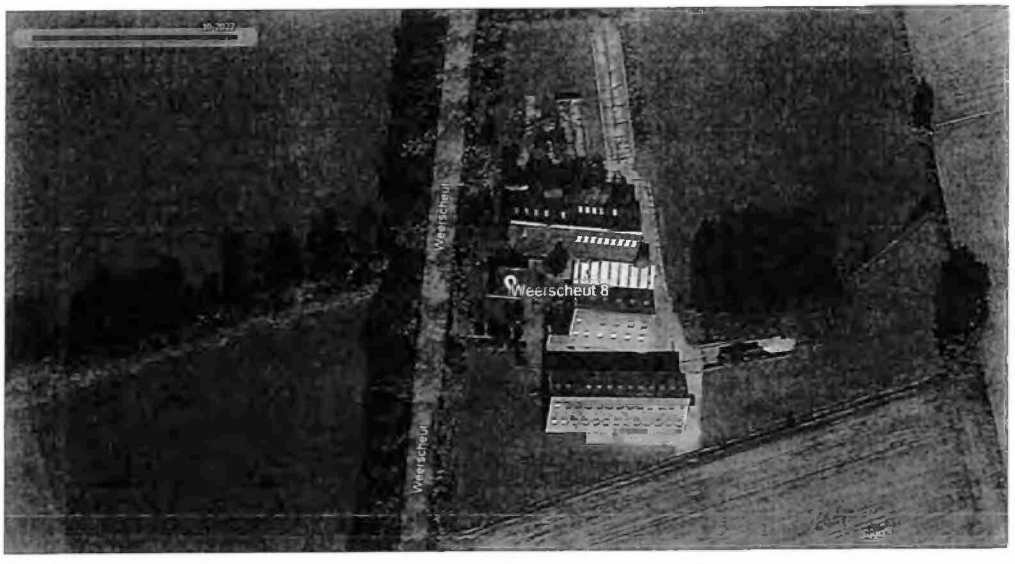

Weerscheut
Weerscheut 8
Weerscheut


Weerscheut
Weerscheut 8
Weerscheut


Weerscheut
Weerscheut 8
Weerscheut


Weerscheut
Weerscheut 8
Weerscheut


Weerscheut
Weerscheut 8

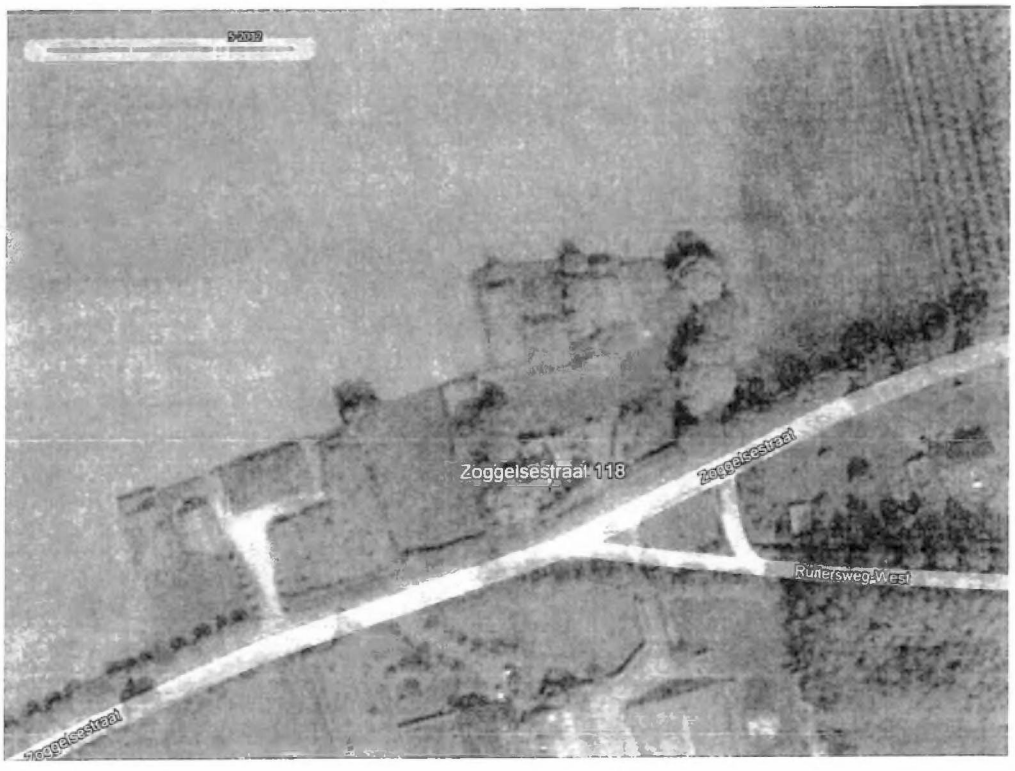

Weerscheut
Weerscheut 8

5.1.2.e


Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruitersweg-West

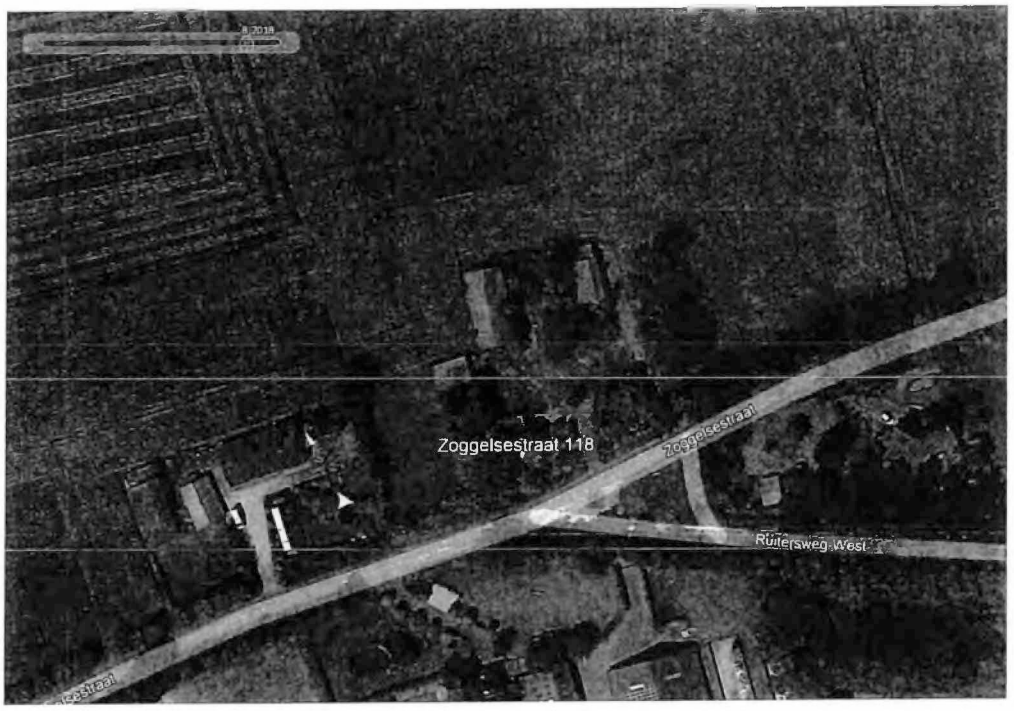

Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruitersweg-West


Zoggelsestraat 116
Zoggelsestraat
Runersweg-West


Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Runersweg-West
Zoggelsestraat


Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruitersweg-West

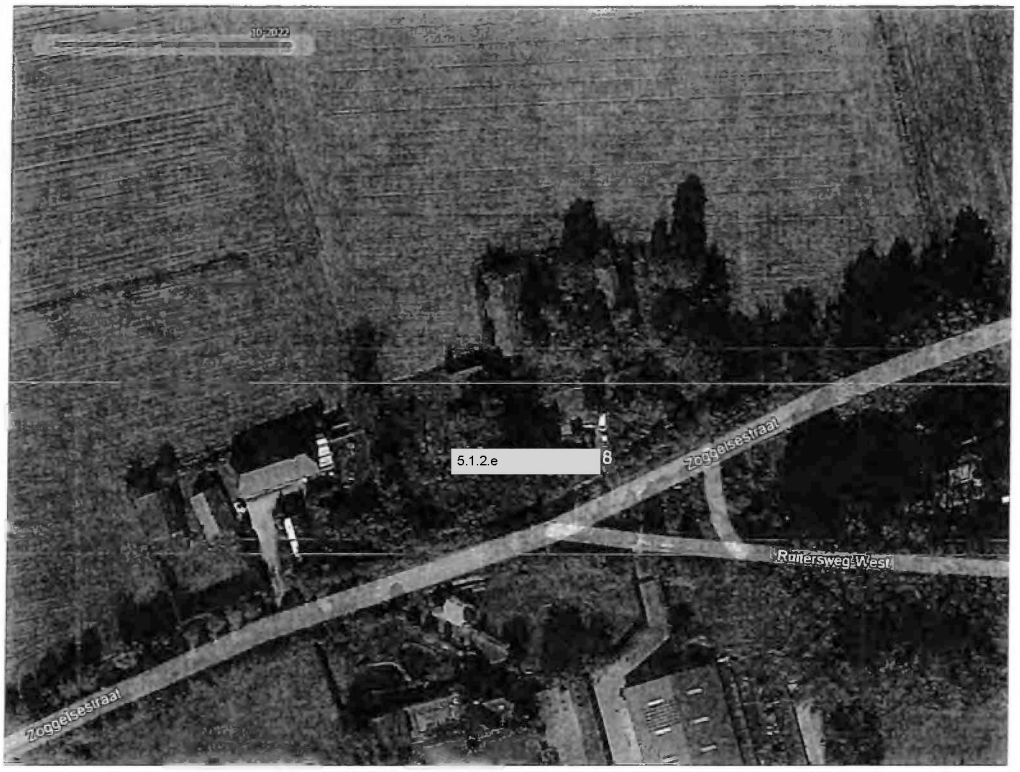

Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruitersweg-West


Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruitersweg-West

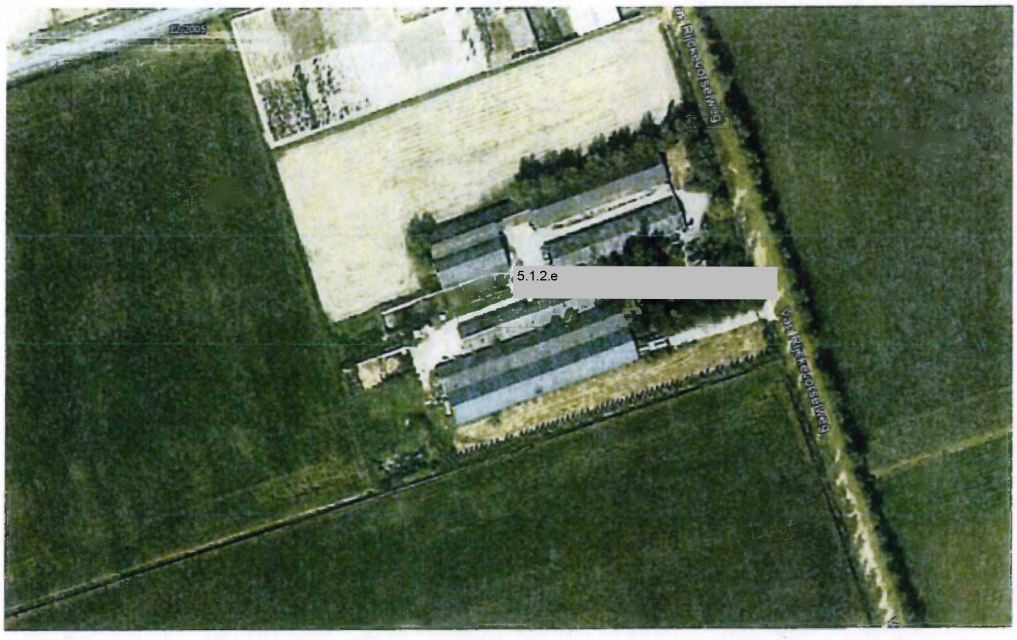

Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruitersweg-West


Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruilersweg-West
Zoggelsestraat


Zoggelsestraat 118
Zoggelsestraat
Ruilersweg-West
Zoggelsestraat


10-2022
5.1.2.e
8
Zoggelsestraat
Runersweg West
Zoggelsestraat

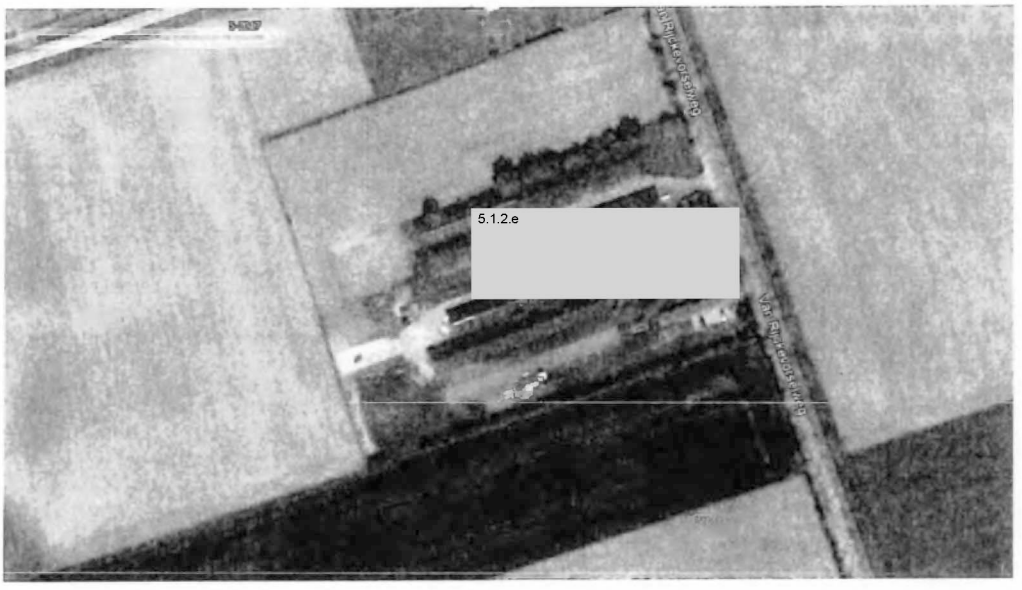
Van Rijckevorselweg 4

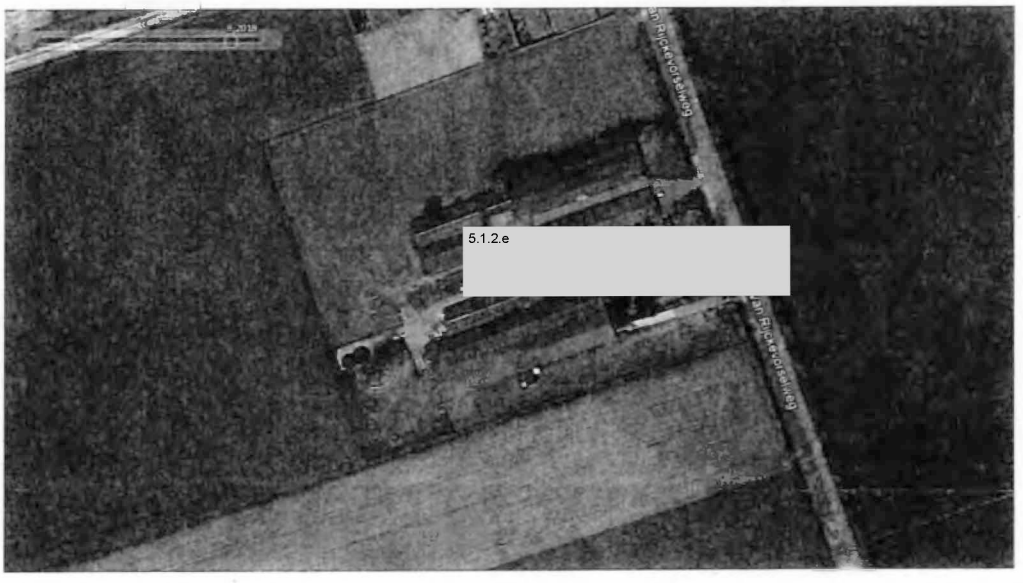


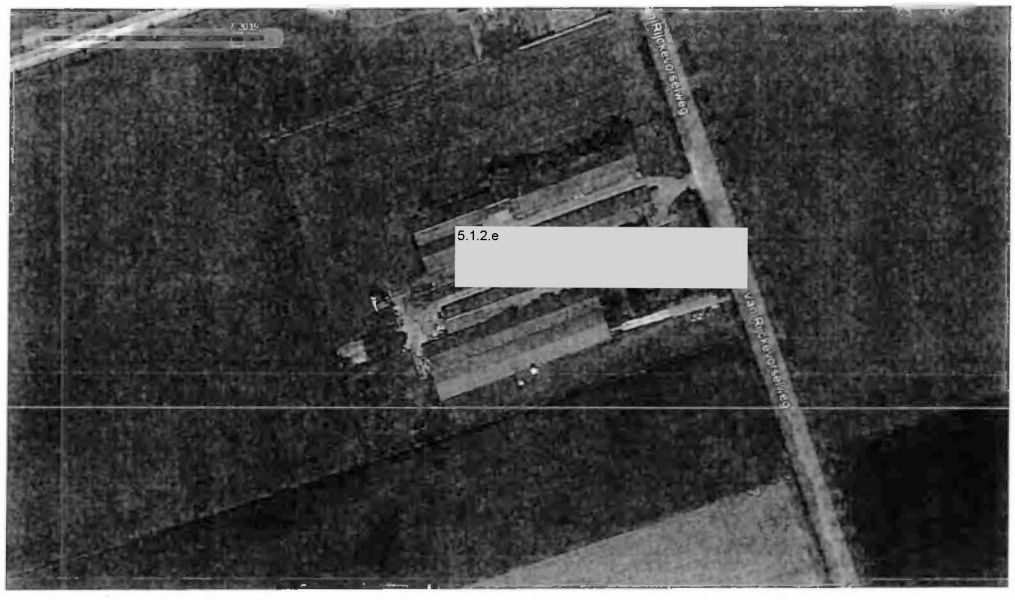


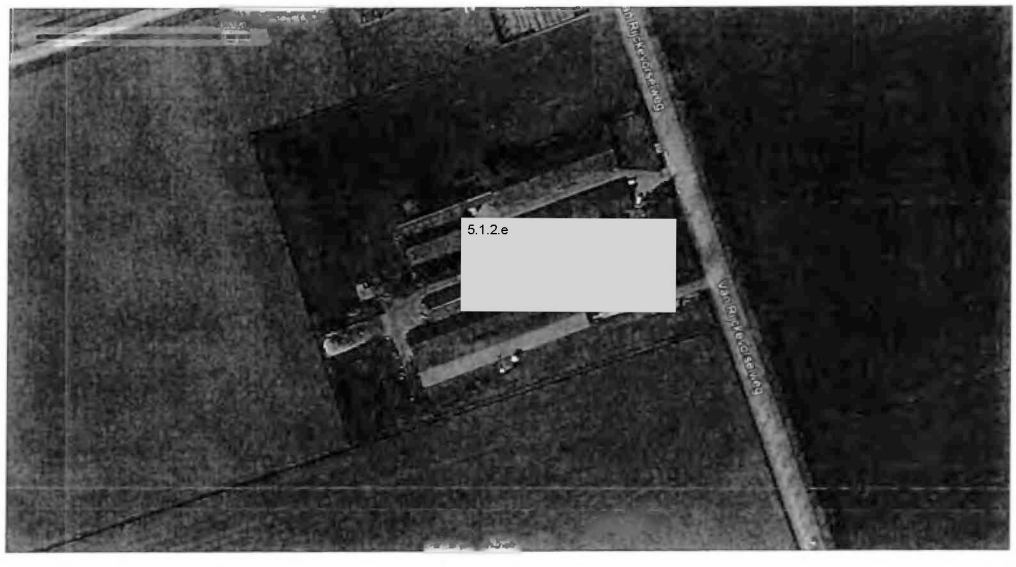

5.1.2.e

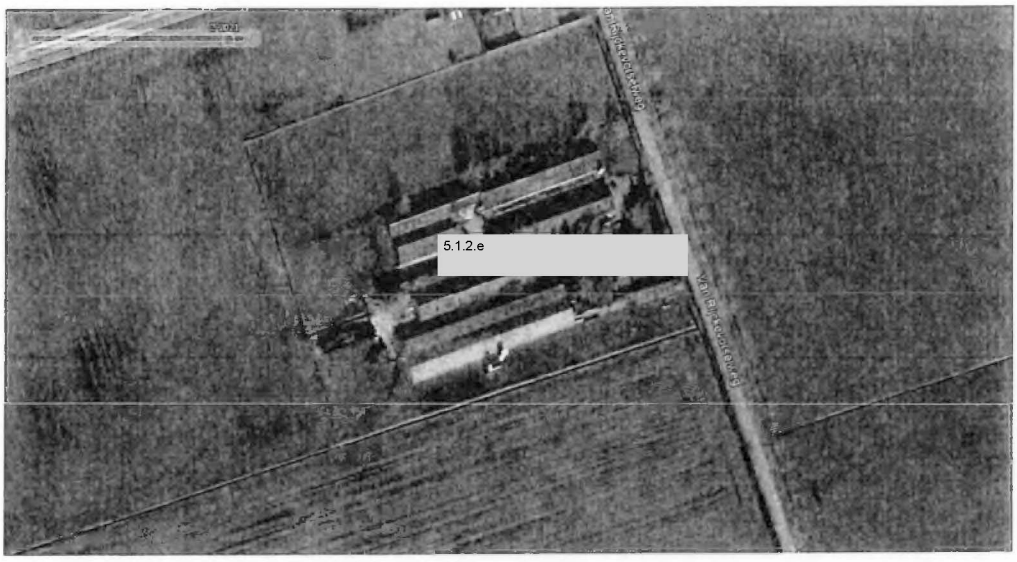

5.1.2.e

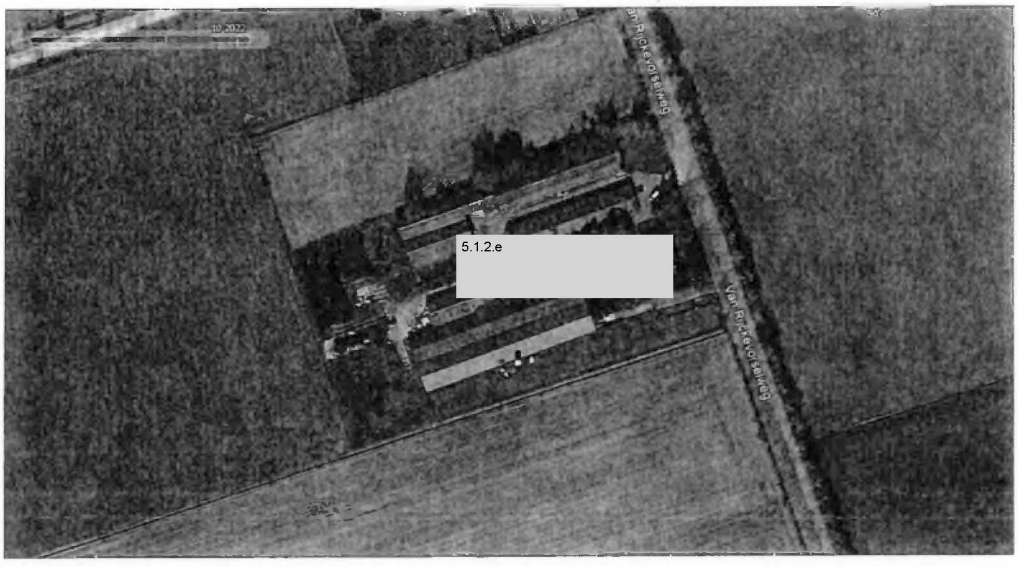

5.1.2.e


5.1.2.e


5.1.2.e


5.1.2.e


5.1.2.e


5.1.2.e

Bijlage 3: Taxatierapporten

5.1.2.e

01- POST IN 2008 - 200804905

Gloudemans
Taxatie- en adviesbureau

5.1.2.e
5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
Drs. 5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
5.1.2.e
Ir. T.A. te Winkel
Ir. F.C.L.G. Schavemaker
Mr. 5.1.2.e
Mw. mr. 5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
Mw. 5.1.2.e BBA
5.1.2.e
A.J. van der Ven
5.1.2.e BBA
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Bezoekadres:
5.1.2.e *te Rosmalen*

T 5.1.2.e
F *073 - 643 03 98*
E *5.1.2.e@gloudemans.nl*
W *gloudemans.nl*

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Maasdonk
[redacted]
Postbus 5
5.1.2.e

Rosmalen, 1 oktober 2008
kenmerk: 1026.176-B1/tw/rs
onderwerp: [redacted]

Geachte heer [redacted]

Conform uw verzoek treft u hierbij aan het taxatierapport in duplo inzake de taxatie van de onroerende zaak plaatselijk bekend als 5.1.2.e eigendom van [redacted]

Vertrouwende u met de taxatie van dienst te zijn geweest, verblijft,

5.1.2.e

Bijlagen: 2

GEMEENTE MAASDONK
INGEKOMEN
03 OKT 2008
Nr. 4905
Class.nr. .....
Behandelende afdeling Fotokopieën
beleid

Burg.	Secr.
B en W	Raad

1026.176-T1/tw/rs

Gloudemans
Taxatie- en adviesbureau

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende:

5.1.2.e RT, beëdigd makelaar-taxateur,
verbonden aan Gloudemans Taxatie- en adviesbureau,
gevestigd 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

verklaart hiermede, op verzoek van de gemeente Maasdonk, naar beste kennis en wetenschap te hebben geschat, de schadeloosstelling welke voortvloeit uit de aankoop van de navolgende onroerende zaak

t.w.

onder de gemeente Maasdonk

Eigenaar:

[redacted]
5.1.2.e
5.1.2.e

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is 24 september 2008

Datum opname:

24 september 2008

1. Opdracht

Opdracht is verstrekt de schadeloosstelling te bepalen welke voortvloeit uit de aankoop van de navolgende onroerende zaken.

2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak

gemeente	sectie	nummer	grootte
Geffen	E	62	2.73.50 ha
Geffen	E	63	0.56.80 ha
In totaliteit			3.30.30 ha

3. Omschrijving van de onroerende zaak

De percelen kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie E nummers 62 en 63, ter gezamenlijke grootte van 3.30.30 ha zijn aaneengesloten gelegen en omvatten een boerderij, garage, machineberging, varkensstallen, ondergrond, erf, tuin en weiland, plaatselijk bekend als 5.1.2.e te Vinkel. De zich op de percelen bevindende opstallen en voorzieningen zijn als volgt te omschrijven.

3.1. Woonhuis

Een in 1951 / 1952 gebouwde vrijstaande woning, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met hout onderschoten gebakken pannen gedekt, omvattende een woning met achterhuis. De woning kent de navolgende indeling:

- hal;
- woonkamer, voorzien van houten vloer;
- slaapkamer, voorzien van wastafel;
- eetkeuken;
- kelder met een vloeroppervlakte van ± 8 m²;
- bijkeuken, waarin eenvoudig kunststof keukenblok met roestvrijstalen blad;
- toiletruimte, waarin toilet en fontein;
- douchecel, waarin douche en wastafel;
- wasruimte, waarin een Smith boiler van 2008, alsook de Vaillant Cv-ketel van 1995.

Middels een vrij steile vaste trap heeft men toegang tot de verdieping met de navolgende indeling:

- overloop;
- 2 slaapkamers;
- bergzolder.

De woning is voorzien van een gasgestookte centrale verwarming, is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, is van een redelijke tot goede constructie, verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud en heeft een inhoud van ± 465 m³. Aansluitend aan het voorhuis bevindt zich het achterhuis, waarin plaats ruimte voor 17 stuks jongvee alsook een hooiberging deels voorzien van plufora zolder, deels houten zolder. De constructie en staat van onderhoud van het achterhuis zijn redelijk tot goed. De inhoud van het achterhuis bedraagt ± 400 m³. Vanuit het achterhuis geven enige mestkanalen toegang tot een onder de erfverharding gelegen gierkelder met een inhoud van ± 12 m³. Als ondergrond, erf en tuin bij de woning is ± 600 m² aan te merken. Verder bevinden zich op het perceel:

3.2. Garage
In 1979 gebouwd, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met asbesthoudende golfplaten gedekt. De garage is voorzien van een houten zolder, heeft een vloeroppervlakte van 30 m², is voorzien van een stalen kanteldeur en smeerput en heeft een inhoud van ± 75 m³. De constructie en staat van onderhoud zijn redelijk tot goed.

3.3. Opslagloods
Een opslagloods, deels in 1990 en deels in 1995 gebouwd, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met golfplaten gedekt, deels asbestvrij deels asbesthoudend. Onder de opslagloods bevindt zich een mestopslagruimte met een inhoud van ± 100 m³. In de opslagloods welke een totale vloeroppervlakte heeft van 246 m², bevindt zich een afdeling met ± 35 vleesvarkens, vloeroppervlakte ± 35 m². De constructie en staat van onderhoud van de opslagloods, waarin tevens een garage aanwezig is, zijn redelijk tot goed.

3.4. Mestplaat annex spoelplaats
Een mestplaat annex spoelplaats in beton uitgevoerd met opstaande wanden met een oppervlakte van ± 188 m² (7,5 m¹ x 15 m¹).

3.5. Fokvarkensstal
Een fokvarkensstal, in 1984 gebouwd, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken met dupanel onderschoten asbesthoudende golfplaten gedekt, vloeroppervlakte ± 698 m². De stal kent de navolgende indeling:
- werkplaats;
- kantoortje;
- cv-ruimte;
- centrale gang, waaraan 8 afdelingen met 7 kraamhokken (56 plaatsen);
- een afdeling met 2 rijen, met elk 19 voerligboxen, derhalve plaats voor 48 guste en dragende zeugen, als ook 5 zogenaamde grondhokken waarin plaats voor 25 guste en dragende zeugen;
- een afdeling waarin plaats voor 39 guste en dragende zeugen, als ook 5 grondhokken waarin plaats voor 25 guste en dragende zeugen.

Bij de stal staat een stalen silo met een inhoud van 7 ton. Voor in de stal eveneens twee stalen voersilo's van 6 en 5 ton. De constructie en staat van onderhoud van de stal, waarvan de inrichting eveneens van 1984, zijn redelijk te noemen.

3.6. Fokvarkensstal
Een fokvarkensstal, deels in 1981 en deels in 1985 gebouwd, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met dupanel onderschoten asbestcementhoudende golfplaten gedekt, het achterdeel (waarin 10 schapen) niet onderschoten asbestcementhoudende golfplaten gedekt. De stal kent de navolgende indeling:
- aan de voorzijde 2 grondhokken met elk vier meststieren;
- een cv-ruimte;
- een centrale gang;
- twee biggenafdelingen van elk 80 biggen, welke biggenafdelingen thans in gebruik zijn voor de huisvesting van vleesvarkens;
- een afdeling voor 27 dragende zeugen in voerligboxen;
- een afdeling welke als schapenstal in gebruik is (± 53 m²);

Het resterende gedeelte van de stal ter grootte van 221 m² is als fokvarkensstal in gebruik. Bij de stal een silo met een inhoud van 6 ton. De constructie en staat van onderhoud van de stal zijn redelijk.

3.7. Varkensstal
Een varkensstal, in 1968 gebouwd, van steen (deels steens, deels spouw) opgetrokken en met asbestcement-houdende golfplaten gedekt. De stal is in 1988 ingericht voor het houden van 120 vleesvarkens. In de voorzijde van de stal bevindt zich een stierenhok en voersilo, waaraan grenzend een centrale gang waaraan 3 afdelingen en ziekenboeg voor totaal 120 vleesvarkens. De vloeroppervlakte van de stal, welke is voorzien van centrale verwarming bedraagt 208 m². De constructie en staat van onderhoud zijn redelijk tot goed te noemen.

3.8. Erfverhardigen
Erfverhardingen deels in stortbeton, deels in betonnen klinkers uitgevoerd met een oppervlakte van ± 1.400 m².

3.9. Afrastering
Een afrastering bestaande uit een Heras hekwerk met poorten ter totale lengte van ± 150 m¹, waarbij een poort ter breedte van 3 m¹ en een poort ter breedte van 4 m¹.

3.10. Geitenhok
Een geitenhok, van hout opgetrokken en met golfplaten gedekt, met een vloeroppervlakte van 16 m². De constructie en staat van onderhoud zijn redelijk. Het geheel is op enige afstand van de weg Koksteeg gelegen en maakt een verzorgde indruk.

Als ondergrond erf en tuin is in totaliteit ± 1.00.00 ha aan te merken. Het resterend gedeelte ter grootte van 2.30.30 ha betreft een perceel weiland, goed gevormd, goed op hoogte gelegen en van goede kwaliteit, grenzende aan de weg Koksteeg.

4. Gebruik van de onroerende zaak
De onroerende zaak is bij de eigenaar in gebruik.

5. Varkensrechten
Blijkens de door de eigenaar verstrekte informatie rusten op de onroerende zaak 487 varkensrechten.

6. Milieuvergunning
Voor de onroerende zaak is op 17 oktober 2006 een milieuvergunning afgegeven.

7. Bodem- en grondwaterverontreinigingen
In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak/zaken niet verontreinigd is/zijn.

8. Bestemming van de onroerende zaak
De onroerende zaak heeft thans een agrarische bestemming. Voor het gebied waarin de onroerende zaak is gelegen, is het bestemmingsplan "Waalbos" in voorbereiding waarbij de onroerende zaak zal worden bestemd tot bedrijventerrein.

9. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbende zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

10. BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

10.1. Verkoopwaarde van de onroerende zaak

Gelet op de ligging en bestemming van de percelen, de bouw, de constructie en de staat van onderhoud van de zich op het perceel bevindende opstallen en voorzieningen, alsmede gelet op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt, stelt ondergetekende de verkoopwaarde daarvan vast als volgt:

-	aan de woning met een inhoud van 465 m³ een waarde van	€
-	aan het achterhuis met een inhoud van 400 m³ een waarde van	€
-	aan 600 m² ondergrond, erf en tuin een waarde van	€
-	aan de garage met een vloeroppervlakte van 30 m² een waarde van	€
-	aan de werktuigenberging annex vleesvarkensstal met een vloeroppervlakte van 246 m² een waarde van	€
-	aan de spoelplaats annex mestplaat met een vloeroppervlakte van ± 188 m² een waarde van	€
-	aan de fokvarkensstal met een vloeroppervlakte van ± 698 m² een waarde van	€
-	aan de fokvarkensstal annex schapenstal met een vloeroppervlakte van ± 274 m² een waarde van	€
-	aan de varkensstal met een voeroppervlakte van 208 m² een waarde van	€
-	aan de erfverhardingen (± 1.400 m²), de afrasteringen, beplantingen en overige perceelsvoorzieningen een waarde van	€
-	aan 9.400 m² ondergrond en erf bij genoemde bedrijfsgebouwen een waarde van	€
	Sub-totaal opstallen op 1 ha	€

Transport € [redacted]

- aan ± 2.30.30 ha overige grond een waarde van [redacted] m² uitmakende een bedrag van € [redacted]

Totale geschatte vrije verkoopwaarde van de onroerende zaak te stellen op € [redacted]

10.2. Overige schaden
Ondergetekende gaat ervan uit dat belanghebbende zal uitzien naar de aankoop van een vervangend object van gelijke waarde. De hieruit voortvloeiende schade wordt als volgt begroot:

10.2.1. Aankoopkosten
De kosten verbonden aan het aankopen en de bemiddeling bij het verwerven van een vergelijkend vervangend object worden geraamd op € [redacted]

10.2.2. Aanpassingskosten
Belanghebbende zal aan het vervangende object enige aanpassingen dienen te verrichten, waarvan de kosten worden begroot op € [redacted]

10.2.3. Verhuiskosten
De kosten verbonden aan het overbrengen van de inboedel en het wederinrichten van de vervangende woning worden onder aftrek van nieuw voor oud begroot op € [redacted]

10.2.4. Financieringskosten
De kosten verbonden aan het afsluiten van een nieuwe financiering, zoals taxatiekosten, notariskosten en afsluitprovisie, worden begroot op € [redacted]

10.2.5. Deskundigenkosten
De in redelijkheid gemaakte kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies komen voor vergoeding in aanmerking. Vooralsnog is deze post pro memorie opgenomen. € [redacted]

Totaal overige schaden € + [redacted]

01- POST IN 2008 - 200804905

RECAPITULATIE

[redacted]

10.1. Verkoopwaarde

10.2. Overige schaden

Totaal der schadeloosstelling bedraagt

Aldus gedaan ter plaatse in de maand september 2008,

5.1.2.e

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlagen:
1. situatietekening
2. kadastrale informatie
3. foto's

BIJLAGE 1

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Kadastrale gemeente	GEFFEN
Sectie	E
Perceel	62

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 8 september 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	GEFFEN E 62	11-9-2008
	5.1.2.e 5.1.2.e	10:58:54
Uw referentie:	1026.176	
Toestandsdatum:	10-9-2008	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:
GEFFEN E 62
Grootte: 2 ha 73 a 50 ca
Coördinaten: 160762-415045
Omschrijving kadastraal object:
WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)

Locatie: 5.1.2.e
5.1.2.e

Koopsom: € 292.688 Jaar: 1991
Oorspronkelijke koopsom is NLG 645.000
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 136,84 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke Beperkingen

VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 40122/34 d.d. 18-12-2003

VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 40459/133 d.d. 21-12-2005

VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 40497/54 d.d. 3-3-2006

Aanwijzing van gronden, Wet Voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: Raad 07-0164 datum in werking 13-2-2008
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: MAASDONK

01- POST IN 2008 - 200804905

Kadaster

Betreft: GEFFEN E 62 11-9-2008
5.1.2.e 5.1.2.e 10:58:54
Uw referentie: 1026.176
Toestandsdatum: 10-9-2008

Gerechtigde
Onbekend

aandeel in
GEBRUIK EN BEWONING

[redacted]

Recht ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 9577/ 68d.d. 3-10-1991
Eerst genoemde object in brondocument:
GEFFEN E 62

Aantekening recht

[redacted]

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 9577/ 68d.d. 3-10-1991

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

[redacted]

Recht ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 9577/ 68d.d. 3-10-1991
Eerst genoemde object in brondocument:
GEFFEN E 62

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 504/ 29009 EHV d.d. 25-4-2005

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	GEFFEN E 63		11-9-2008
	Koksteeg	VINKEL	10:59:31
Uw referentie:	1026.176		
Toestandsdatum:	10-9-2008		

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GEFFEN E 63
Grootte: 56 a 80 ca
Coördinaten: 160764-414984
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)

Locatie: Koksteeg
VINKEL
Koopsom: € 292.688 5.1.2.e 1991
Oorspronkelijke koopsom is NLG 645.000
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 4,35 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke Beperkingen

VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 40122/34 d.d. 18-12-2003

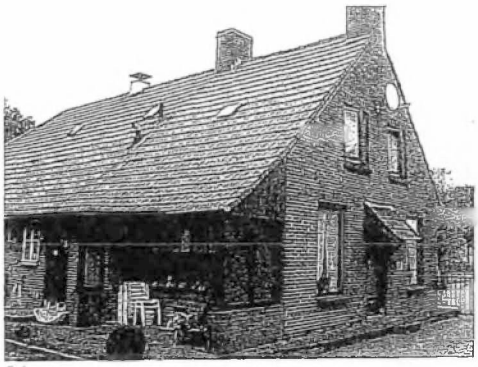
VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 40459/133 d.d. 21-12-2005

VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 40497/54 d.d. 3-3-2006

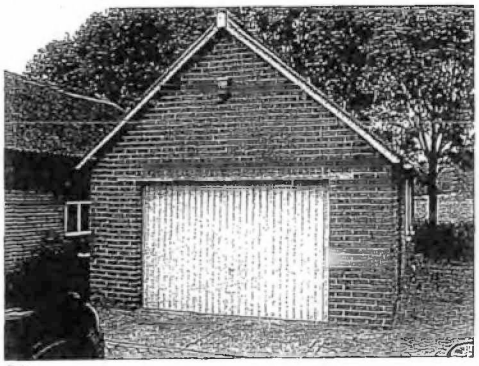
Aanwijzing van gronden, Wet Voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: Raad 07-0164 datum in werking 13-2-2008
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: MAASDONK

BIJLAGE 3

1026.176-foto's


01

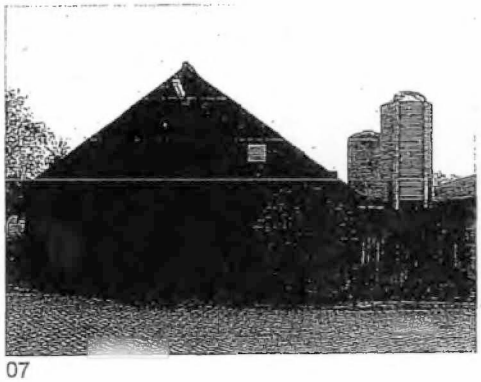

02


03


04


05


06


07


08

5.1.2.e

1026.165-T3/rh/i

Gloudemans

03-02-2014

TAXATIERAPPORT

Opdrachtgever:

Gemeente Maasdonk
5.1.2.e
5.1.2.e

Deskundigen:

5.1.2.e beëdigd rentmeester en makelaar o.z.
5.1.2.e Raadgevers B.V.
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Gecertificeerd taxateur Vastgoedcert (www.vastgoedcert.nl):

> *Bedrijfsmatig vastgoed, certificaat nummer BV02.111.2000, geldig tot 31-12-2015;*
> *Landelijk vastgoed, certificaat nummer LV02.111.1072, geldig tot 31-12-2015;*
> *RMT06.609.3715*

en

ing. 5.1.2.e beëdigd rentmeester NVR-taxateur,
verbonden aan Gloudemans,
gevestigd 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
073-6413312

> *SCVM – Cert-96009-2010-AGRMT-ROT-RvA*

hierna te noemen "de deskundigen"

Object:

Agrarisch bedrijf 5.1.2.e

hierna te noemen "de onroerende zaak"

Eigenaar:



hierna te noemen "de eigenaar"

Peildatum:
De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 31 januari 2014.

Datum opname:
De deskundigen hebben de onroerende zaak op 8 november 2011 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de eigenaar. De deskundigen hebben de onroerende zaak op 31 januari 2014 opnieuw opgenomen o.b.v. een zichtopname vanaf de weg zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar.

1. Opdracht en doel

Opdracht is in 2011 verstrekt door burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk, hierna te noemen "de gemeente", voor het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningstechnische grondslag van de onroerende zaak plaatselijk bekend als 5.1.2.e De schadeloosstelling is begroot aan de hand van de in Nederland geldende Onteigeningswet en de daarvan afgeleide jurisprudentie.

Deze taxatie is gebruikt ter voorlichting van de gemeente in verband met een mogelijke anticiperende aankoop ter voorkoming van onteigening van de getaxeerde onroerende zaak in het kader van realisatie van het plan Heesch-West. Dit plan beoogt de ontwikkeling van een (regionaal) bedrijventerrein op grondgebied van de gemeente Maasdonk en Bernheze.

1.1. Hertaxatie
Opgemerkt wordt dat door de gemeente is verzocht om een hertaxatie zonder opname van de gebouwen. Door deskundigen is reeds in januari 2012 een taxatie uitgebracht van onderhavig object. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat zich sinds de laatste opname van de gebouwen (8 november 2011) wezenlijke veranderingen in de fysieke eigenschappen van het object of de aard van de locatie hebben voorgedaan.

Wel is er sinds januari 2012 meer duidelijkheid over de planologische invulling van het toekomstige bedrijventerrein. Deskundigen hebben onderhavige taxatie geactualiseerd aan de hand van het thans beschikbare conceptvoorontwerpbestemmingsplan Heesch-West. In hoofdstuk 8 is de planologische situatie van de onroerende zaak beschreven.

Figuur 1:

Luchtfoto met aanduiding percelen



2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak

2.1. Eigendomspercelen

gemeente	sectie	nummer	grootte
Geffen	E	304	11.28.95 ha
Geffen	E	56	0.21.20 ha
Geffen	E	287	1.30.70 ha
Geffen	E	282	1.30.00 ha
Geffen	E	60	1.77.00 ha
Geffen	E	441	5.55.23 ha
Geffen	E	186	0.01.15 ha

Heesch	F	686	1.83.80 ha
Heesch	F	349	3.40.00 ha
Heesch	F	743	0.08.00 ha
Heesch	F	712	3.51.70 ha
Heesch	F	362	2.23.50 ha
Heesch	F	387	2.00.00 ha
Heesch	F	386	0.26.50 ha
Totaal			**34.77.73 ha**

3. Omschrijving van de onroerende zaak

Op de hierboven genoemde kadastrale percelen, die alle eigendom zijn van 5.1.2.e 5.1.2.e voornoemd, bevindt zich een landbouwbedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond. Het geheel is plaatselijk bekend als 5.1.2.e 5.1.2.e Vinkel (gemeente Maasdonk). De kadastrale percelen gemeente Geffen, sectie E nummers 56, 304, 186, 287, 282, en gemeente Heesch sectie F nummers 743, 686, 349, 362 en 712 vormen de (aaneengesloten) huiskavel - met een oppervlakte van 25.19.00 ha - waarop zich de gebouwen bevinden. Het kadastrale perceel gemeente Geffen, sectie E nummer 60 bevindt zich tegenover de huiskavel aan de overzijde van de weg Koksteeg. Het kadastrale perceel gemeente Geffen, sectie E nummer 410 bevindt zich op de hoek van de Koksteeg en de Zoggelsestraat en de percelen gemeente Heesch, sectie F nummers 386 en 387 liggen ten oosten van het perceel sectie E nummer 410 aan de andere zijde van de waterschapsloot.

In de meest zuidwestelijke hoek van het kadastrale perceel gemeente Geffen, sectie E nummer 304 bevindt zich het (agrarisch) bouwblok. Dit bouwblok heeft een oppervlakte van ca. 15.000 m². Op dit bouwblok bevinden zich momenteel een bedrijfswoning (3.1), een paardenstal annex werkplaats (3.2), twee ligboxenstallen (3.3 en 3.4), een veestalling/werktuigloods (3.5), een jongveestal (3.6) en twee vleesvarkensstallen (3.7 en 3.8).

Figuur 2: Luchtfoto gebouwen



3.1. Woonhuis

Het woonhuis is in 1960 gebouwd. Het woonhuis is traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen spouwmuren, een betonnen verdiepingsvloer, een houten zoldervloer, een houten met gespoten pur geïsoleerde kapconstructie, pannen gedekt. Het woonhuis is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie (Ferroli). Het woonhuis beschikt op de begane grond over dubbele beglazing in houten kozijnen en op de verdieping over enkele beglazing. De woning is goed onderhouden en heeft een inhoud van ± 550 m³.

De indeling van de woning is als volgt:

- achterentree met cv-ruimte;
- serre (15 m²);
- badkamer, voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en toilet;
- keuken, voorzien van houten inbouwkeuken met oven (Atag), vaatwasser (Bauknecht), 4-pits gasstel, dubbele spoelbak en schouw;
- kelder met een vloeroppervlakte van 8 m²;
- woonkamer, voorzien van schouw, houten vloer en stucwerk wanden;
- hal, voorzien van meterkast;
- op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met vier slaapkamers en diverse vaste kasten;
- een betimmerde zolderruimte.

Figuur 3: Woning



3.2. Paardenstal annex werkplaats

Een paardenstal annex werkplaats, gebouwd in 1960, traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren, voorzien van betonvloer, een betonnen zoldervloer, met hout onderschoten pannen gedekt. Het gebouw is ingericht met 8 paardenstallen, werkplaats, garage en stro-opslag. De paardenstal annex werkplaats is goed van constructie, goed onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van 200 m².

Figuur 4: Paardenstal annex werkplaats



3.3. Ligboxenstal 2004

Een ligboxenstal, gebouwd in 2004. De stal is opgetrokken uit een stalen spantconstructie, deels betonwanden, deels damwandprofielplaten en deels baksteen, met asbestvrije golfplaten gedekt. De zijwanden van de ligboxenstal zijn voorzien van windbreekgaas. De voergang is aan de zijkant gesitueerd. De stal is voorzien van 112 ligboxen (4 x 28 stuks), 5 krachtvoerboxen, een zelfsluitend voerhek en een mestschuif. Tevens is de ligboxenstal voorzien van een 2 x 12 zij aan zij melkstal (Gascoigne Melotte) voorzien van koe herkenning, automatische afname, melkmeting en dupanel dakisolatie. Aansluitend aan de melkstal een tanklokaal waarin de melktank (15.500 liter) en een kantoortje. De ligboxenstal biedt plaats aan 117 stuks melkkoeien, is van een goede constructie, goed onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte (inclusief melkstal en melklokaal) van circa 1.000 m².

Figuur 5: Ligboxenstal 2004



3.4. Ligboxenstal 1978

Een ligboxenstal, gebouwd in 1978 en in 2004 deels gerenoveerd. De stal is traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren, voorzien van een stalen spantconstructie, deels met asbesthoudende en deels met asbestvrije golfplaten gedekt. De stal is voorts voorzien van windbreekgaas, mestschuif en zelfsluitend voerhek. De ligboxenstal biedt plaats aan 35 stuks melkkoeien, is van een goede constructie, goed onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van circa 535 m².

Figuur 6: Ligboxenstal 1978



3.5. Opfokstal annex werktuigenberging

Een opfokstal annex werktuigenberging, gebouwd in 1962, traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren en deels in damwandprofielplaten, voorzien van een stalen spantconstructie met asbest-cementgolfplaten gedekt. Het stalgedeelte (ca. 40 stuks jongvee in strohokken) heeft een oppervlakte van circa 170 m² en de werktuigenberging heeft een vloeroppervlakte van circa 290 m². De totale vloeroppervlakte bedraagt derhalve 460 m². De opfokstal annex werktuigenberging is van een redelijke constructie, met name de werktuigenberging is eenvoudig van constructie, is redelijk onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van 465 m².

Figuur 7: Opfokstal annex werktuigenberging



3.6. Jongveestal

De voorste helft van de jongveestal is gebouwd in 1988, de achterste helft in 1993. De jongveestal is traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren, betonnen roostervloeren, een stalen spantconstructie, en met asbestvrije golfplaten gedekt. De jongveestal is voorzien van een zelfsluitend voerhek en mixgaten aan de buitenzijde.

De jongveestal biedt plaats aan 73 stuks jongvee en 17 melkkoeien, is goed van constructie, goed onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van circa 480 m².

Figuur 8: Jongveestal



3.7. Vleesvarkensstal 1990

Een vleesvarkensstal, gebouwd in 1990. De stal is traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren, voorzien van een houten spantconstructie en met asbestcementgolfplaten gedekt. De stal is voorts voorzien van natuurlijke ventilatie, dupanel dakisolatie en brijbakken. De varkens worden handmatig gevoerd. De varkensstal biedt plaats aan 160 vleesvarkens, is van een goede constructie, is redelijk onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van ± 166 m².

Figuur 9: Vleesvarkensstal 1990



3.8. Vleesvarkensstal 2009

Een vleesvarkensstal, gebouwd in 2009. De stal biedt plaats aan 2.088 vleesvarkens verdeeld over 10 afdelingen van 168 stuks, 2 afdelingen van 84 stuks en 2 afdelingen van 120 stuks, met een centrale middengang. Onder de stal bevindt zich een mestopslag van ca. 2.300 m³. De stal is opgetrokken uit betonpanelen, stalen spanten en gedekt met (asbestvrije) golfplaten. De voerkeuken heeft een hygiënesluis, een eigen grondwatervoorziening (met ontijzeringsinstallatie) en een computergestuurde voerinstallatie (automatische droogvoerinstallatie). De vloeren zijn uitgevoerd met (gedeeltelijk) betonroosters en (gedeeltelijk) bolle vloer met vloerverwarming. De stal is voorzien van kunststof hokinrichting. De beide kopgevels zijn voorzien van een luchtinlaat en mechanische afzuiging (Stiene). Groenlabel stalsysteem met chemische luchtwasser (95%, 150.000 m³). Vast zuuropslag van 3 m³ en een spuiwatersilo van 50 m³. De afdelingen zijn voorzien van verlaagde kunststof ventilatieplafonds voorzien van twee lagen glaswol. Verwarming middels 4 gasheaters en CV-ketel. De stal is voorzien van 4 waterleidingen met 2 medicijnpompen. De voerkeuken is aangesloten op 4 silo's (2 x 20 ton en 2 x 10 ton).

Figuur 10: Vleesvarkensstal 2009



3.9. Erfverhardingen

Het erfperceel is voor een belangrijk gedeelte, met een totale oppervlakte van ± 2.500 m², deels met betonklinkers en deels met los gestort beton verhard.

3.10. Kavelpad
Achter het bedrijf ligt een kavelpad, uitgevoerd in los gestort beton met een totale vloeroppervlakte van 600 m¹ x 2,75 m¹ is 1.650 m².

3.11. Sleufsilo's
- Een sleufsilo (bouwjaar 2005) met een totale vloeroppervlakte van (54 m¹ x 10 m¹ is) 540 m² met een wandhoogte van 1.50 m¹
- Een sleufsilo met een vloeroppervlakte van (50 m¹ x 8½ m¹ is) 425 m² met een wandhoogte van 1.20 m¹.
- Een sleufsilo met een vloeroppervlakte van (47 m¹ x 8½ m¹ is) 400 m² met een wandhoogte van 1.10 m¹.
- Een sleufsilo met een vloeroppervlakte van (21 m¹ x 8½ m¹ is) 178 m² met een wandhoogte van 1.10 m¹.

De totale vloeroppervlakte van de sleufsilo's bedraagt circa 1.545 m².

3.12. Overige voorzieningen
- Een dubbelwandige dieseltank met een inhoud van 3.000 liter (bj. 2011 Kiwa gekeurd).
- aan de vleesvarkensstal aangebouwd een houten afdak met een vloeroppervlakte van 140 m².
- Een beregeningsbron met ondergrondse, elektrische dompelpomp en circa 1.100 m¹ leiding (125 mm) met 14 hydranten.
- Een drinkwaterbron met leiding ten behoeve van het drinkwater (110 mm) met diverse drinkbakken op de huiskavel (op peil aangelegd).

3.13. Cultuurgrond
De cultuurgronden betreffen zogenaamde beekeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand, grondwatertrap III (gemiddeld hoogste grondwaterstand < 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand is ca. 80 tot 120 cm beneden maaiveld). De gronden hebben beperkte mogelijkheden voor akkerbouw, maar ruime mogelijkheden voor weidebouw. De gronden zijn enigszins beperkt berijdbaar, hebben een hoge bruto productie, weinig beweidingsverliezen behalve in natte jaren. De gronden hebben eveneens ruime mogelijkheden voor bosbouw (bron: Stichting voor Bodemkartering).

4. Vergunningen

4.1. Bouwvergunningen
Alle bebouwing is gelegen binnen het bouwblok en volgens opgave van de eigenaar gerealiseerd met bouwvergunning.

4.2. Milieuvergunning
Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning d.d. 26 juli 2007 voor het houden van:
- 165 melkkoeien;
- 97 stuks jongvee;
- 2.088 vleesvarkens;
- 8 paarden;

De totale mestopslag bedraagd 4.965 m³.

5. Productierechten

Het bedrijf beschikt over de navolgende productie- en toeslagrechten:
1) Een referentiehoeveelheid melkquotum van 1,2 miljoen kg (bron: opgave eigenaar);

Over de precieze hoeveelheid toeslagrechten en varkensrechten zijn ondergetekenden door eigenaar niet geinformeerd. In deze taxatie zijn alle productie- en toeslagrechten buiten beschouwing gebleven op basis van de aanname dat deze geheel eigendom van de huidige eigenaar blijven.

6. Gebruik van de onroerende zaak

Het bedrijf wordt geëxploiteerd door de eigenaar als een zogenaamd gemengd bedrijf (melkvee en vleesvarkens).

De cultuurgronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland en voor de teelt van snijmaïs. De werkzaamheden worden voor wat betreft ploegen en grondwerk in eigen beheer uitgevoerd, evenals het maaien van gras, de hooibouw en de mestverwerking. Op het bedrijf is een daarvoor afgestemde inventaris aanwezig.

7. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

7.1. Bodemonderzoek

Alvorens tot aankoop te besluiten, wordt geadviseerd een onderzoek in te stellen naar het aanwezig zijn van eventuele verontreinigingen in bodem en/of van het grondwater van het bouwblok. Aangenomen wordt dat een redelijk handelend koper niet alle cultuurgronden zou onderzoeken. Voor onderzoek achten deskundigen het in het kader van deze aankoop gerechtvaardigd om uitsluitend het bouwblok te laten onderzoeken. Voor de overige cultuurgronden kan worden volstaan met de mededelingsplicht van de verkoper.

8. Publiekrechtelijke situatie

8.1. Structuurplan gemeente

De onroerende zaak is gelegen in het structuurplan bedrijventerrein Heesch-West. De gronden zijn binnen dit structuurplan aangewezen tot "bedrijven".

8.2. Reconstructiewet/Verordening ruimte 2012 provincie

Blijkens de indeling van de reconstructiegebieden is de onroerende zaak gelegen in "extensiveringsgebied". Blijkens artikel 9.2. van de Verordening ruimte gelden de navolgende regels voor extensiveringsgebieden:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een extensiveringsgebied bepaalt dat:
   a. nieuwvestiging en hervestiging van intensieve veehouderij, omschakeling naar intensieve veehouderij, alsmede uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij niet zijn toegestaan;

b. binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
c. de bebouwing voor intensieve veehouderij ten hoogste een zodanige omvang heeft dat deze overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij welke op 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 1 oktober 2010;

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwblok onderscheidenlijk binnen de toegelaten bebouwing voorzien in een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 11.
3. Tot het tijdstip waarop het bestemmingsplan dat in overeenstemming is met het eerste lid, onder b, in werking is getreden, geldt de regel dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
4. Tot het tijdstip waarop het bestemmingsplan dat in overeenstemming is met het eerste lid, onder c, in werking is getreden, geldt de regel dat vergroting van de bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij welke vóór 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het per 1 oktober 2010 geldend bestemmingsplan, niet is toegestaan.

8.3. Bestemmingsplan gemeente

Het agrarisch bouwblok behorende bij het onderhavige object is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdonk op 1 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 februari 2000. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk onherroepelijk geworden na een besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In 2004 heeft een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden, welke echter alleen betrekking had op een regeling met betrekking tot mantelzorg. Uit de plankaart die bij dit bestemmingsplan hoort, blijkt het object 5.1.2.e te zijn gelegen binnen de bestemming: Agrarisch Gebied met Landschappelijke waarden. Ter plaatse van de gebouwen is op de plankaart een "agrarisch bouwblok" aangeduid.

De gronden met de bestemming Agrarisch Gebied met landschappelijke waarden (artikel 4) zijn bestemd voor:
"Agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
(Extensief) recreatief medegebruik;
Behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden;
een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtname van de onder 4.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden."

In art. 4.2.1 is bepaald:
"Op de als "agrarisch bouwblok" aangegeven gronden zijn uitsluitend agrarische bedrijven toegestaan met bijbehorende voorzieningen. Per agrarisch bouwblok is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.
Met betrekking tot de bouwvoorschriften op het agrarisch bouwblok is in artikel 4.3.2 bepaald:
"Uitsluitend binnen het agrarisch bouwblok is het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. per agrarisch bouwblok, al dan niet gekoppeld, mogen worden opgericht:
- *agrarische bedrijfsgebouwen;*
- *één bedrijfswoning, met dien verstande, dat indien de aanduiding" tweede bedrijfswoning toegestaan" op het bouwblok is aangegeven maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan en indien de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" op het bouwblok is aangegeven, het oprichten van een bedrijfswoning niet is toegestaan;*
- *bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarische bedrijf;*

Met betrekking tot de bouwvoorschriften is verder bepaald dat agrarische bedrijfsgebouwen een maximale goothoogte en bouwhoogte van resp. 6 m1 en 10 m1 is bepaald. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m1 te bedragen.
De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8,5 m1 bedragen (mestsilo) resp. 12 m1 (overige silo's).
Een bedrijfswoning mag een maximale goothoogte van 6 m1 hebben en een maximale bebouwingshoogte van 10 m1. De maximale inhoud bedraagt 750 m3 (tenzij de inhoud ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al meer bedroeg, dan geldt die bestaande inhoud als maximum. De minimale afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens is 5 m1.

De gemeente Maasdonk heeft een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied doorgevoerd. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn echter de gronden die zijn gelegen in het toekomstig regionaal bedrijventerrein Heesch-West buiten beschouwing gebleven. Omdat het onderhavige object is gelegen binnen de begrenzing van dat toekomstige regionale bedrijventerrein – waarvoor overigens nog geen bestemmingsplanprocedure is opgestart – is en blijft de vigerende bestemming vooralsnog de bestemming zoals hierboven omschreven. In bijlage 3 zijn een bestemmingsplankaart en de voorschriften van het op dit moment vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk opgenomen.

Op 23 november 2010 is door de gemeenteraad van Maasdonk een voorbereidingsbesluit genomen voor het onderhavige object dat op 29 november 2010 in werking is getreden. In het raadsvoorstel wordt de volgende motivering aan dit voorbereidingsbesluit ten grondslag gelegd. *"Het is niet gewenst dar voor deze bedrijven grote investeringen worden gepleegd voor bouwwerken, die binnenkort gesloopt moeten worden. Gevolg van sloop is immers een enorme kapitaalvernietiging. In elk geval sinds 1 maart 2006, zijnde de datum van het vaststellen van het Structuurplan voor regionaal bedrijventerrein, is bij de eigenaren van de percelen grond bekend dat de agrarische bedrijven binnen het exploitatiegebied van het regionaal bedrijventerrein liggen."* Een rechtstreeks gevolg van een dergelijk voorbereidingsbesluit is dat alle bouwaanvragen aangehouden moeten worden en derhalve géén bouwvergunningen kunnen worden afgegeven voor ontwikkelingen die in strijd zijn met het toekomstige bestemmingsplan.

8.4. Conceptvoorontwerpbestemmingsplan Heesch-West

Deskundigen hebben kennis genomen van het conceptvoorontwerpbestemmingsplan Heesch-West d.d. 04-07-2013 (relevante gegevens hieruit zijn bijgevoegd als bijlage 4), alsmede van het raadsvoorstel van het college van 's--Hertogenbosch d.d. 29 oktober 2013 inzake het regionaal bedrijventerrein Heesch-West (relevante gegevens hieruit zijn bijgevoegd als bijlage 5).

Op grond van bovenstaande stukken hebben deskundigen kennis kunnen nemen van een meer detaillistische invulling van het bedrijventerrein ten opzichte van het (globale) structuurplan Heesch-West (2006).

Uit de stukken blijkt dat bedrijven die zich willen presenteren zoveel mogelijk aan de noordzijde (A 59) worden gesitueerd. In het raadsvoorstel is aangegeven dat het beeldregieplan het volgende aangeeft over de grondstrook tegen de Bosschebaan: "Zichtzone Bosschebaan: Representatieve, 80 meter diepe zone.

Verdeeld over een hoogrepresentatieve zone met optimale presentatie aan de Bosschebaan en een representatieve zone achter een groene wal. De kavels worden ontsloten aan de achterzijde via een bedrijfsstraat."

Tegen de Bosschebaan liggen twee bestemmingsvlakken deels op onderhavige onroerende zaak. Een bestemmingsvlak met een specifieke bouwaanduiding 2 en een bestemmingsvlak met een specifieke bouwaanduiding 3. De bouwregegels van deze bestemmingsvlakken zijn als volgt:

Specifieke bouwaanduiding - 2
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden de volgende regels:

a. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten minste 50% en ten hoogste 70%;
b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste 8 m¹ en ten hoogste 12 m¹;
c. per bouwperceel wordt de voorgevel van gebouwen in ieder geval over een breedte van 50% van het bouwperceel in de bestemmingsgrens met groen gebouwd;
d. gebouwen worden in de zijerfgrens of op een afstand van ten minste 5 m¹ van de zijerfgrens gebouwd;
e. gebouwen worden op een afstand van 5 m¹ uit de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens gebouwd.

Specifieke bouwaanduiding - 3
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' gelden de volgende regels:

f. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten minste 50% en ten hoogste 70%;
g. op de gronden op een afstand tot 15 m¹ vanuit de grens met het vlak met de functieaanduiding 'groen' geldt voor gebouwen en overkappingen een bouwhoogte van ten minste 12 m¹ en een maximale bouwhoogte van 16 m¹, waarbij ten hoogste 25% van de bebouwing op die gronden tot een hoogte van 20 m¹ mag worden gebouwd;
h. op de gronden op een grotere afstand dan de in lid g genoemde afstand geldt een minimum bouwhoogte van 8 m¹ en een maximum bouwhoogte van 12 m¹;
i. per bouwperceel wordt de voorgevel van gebouwen in ieder geval over een breedte van ten minste 50% van het bouwperceel in de grens met het vlak met de functieaanduiding 'groen' gebouwd;
j. gebouwen worden in de zijerfgrens of op ten minste 5 m¹ afstand van de zijerfgrens gebouwd;
k. gebouwen worden op ten minste 5 m¹ afstand uit de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens gebouwd;
l. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

8.5. Beperkingen

8.5.1. Wet voorkeursrecht gemeenten

Op de onroerende zaak rust een gemeentelijk voorkeursrecht op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is gevestigd d.d. 28 juni 2011 en gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 29 juni 2011 en de dag daarna in werking getreden.

9. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Behoudens het hierna genoemde is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

De eigenaar heeft geen mededeling gedaan kennis te hebben van belemmerende zakelijke of persoonlijke rechten met zakelijke werking die een wezenlijk zware belasting betekenen.

De onroerende zaak is belast met een herinrichtingsrente (ruilverkavelingslasten) welke loopt tot het jaar 2027. De herinrichtingsrente bedraagt als volgt:

gemeente	sectie	nummer	grootte	Herinrichtings-rente
Geffen	E	304	11.28.95 ha	[redacted]
Geffen	E	56	0.21.20 ha	
Geffen	E	287	1.30.70 ha	
Geffen	E	282	1.30.00 ha	
Geffen	E	60	1.77.00 ha	
Geffen	E	441	5.55.23 ha	
Geffen	E	186	0.01.15 ha	
Heesch	F	686	1.83.80 ha	
Heesch	F	349	3.40.00 ha	
Heesch	F	743	0.08.00 ha	
Heesch	F	712	3.51.70 ha	
Heesch	F	362	2.23.50 ha	
Heesch	F	387	2.00.00 ha	
Heesch	F	386	0.26.50 ha	
Totaal			**34.77.73 ha**	

10. BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

De berekening van de schadeloosstelling is opgenomen in de bijlage. Deze berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

10.1. Verkoopwaarde

Bij de berekening van de verkoopwaarde is gelet op alle relevante feiten en omstandigheden, alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt.

Bij de bepaling van de vrije waarde in het economisch verkeer (WEV) is uitgegaan van de toekomstige ligging binnen de begrenzing van een nieuw bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein, zodat sprake is van zogenaamde 'ruwe bouwgrond'.

Bij de waardering van ruwe bouwgrond is rekening gehouden met de op dit moment bestaande economische situatie, waarbij wordt aangenomen dat de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen zich in een aanzienlijk langzamer tempo zal voordoen, dan waar tot voor kort van werd uitgegaan.

De ruwe bouwgrond is deels gelegen aan de Koksteeg en de Bosschebaan. Deskundigen gaan ervan uit dat er bij de Koksteeg en de Bosschebaan geen sprake is van een technische bouwrijpe straat waaraan mogelijk toekomstige bedrijfskavels kunnen ontsluiten. Deskundigen zijn derhalve van mening dat er geen sprake is van voorstroken.

Op grond van het conceptvoorontwerpbestemmingsplan Heesch-West is er naar het oordeel van deskundigen wel sprake van een gunstige ligging van een deel van de onroerende zaak. De onroerende zaak ligt over een lengte van circa 590 m¹ aan de Bosschebaan en de rijksweg A59 (aan de Noordzijde van het plangebied).

Gelet op de bouwmogelijkheden van dit gedeelte van de onroerende zaak, zoals omschreven in hoofdstuk 8.4, is er naar het oordeel van deskundigen sprake van een zichtlocatie welke tevens vanaf de rijksweg zichtbaar zal zijn. Naar het oordeel van deskundigen rechtvaardigt deze gunstige ligging van de onroerende zaak dan ook een hogere waarde van de grondprijs dan voor de overige gronden binnen het plangebied Heesch-West.

Deskundigen gaan ervan uit dat voor deze zichtlocatie een hogere uitgifteprijs zal worden gehanteerd.

Voor de meerwaarde van de gronden met een gunstige ligging hebben deskundigen zich aangesloten bij de systematiek die door drie rechtbankdeskundigen is gehanteerd inzake een Wvg-prijsadvies d.d. 15 maart 2013 in de procedure tussen de gemeente Veghel en de 5.1.2.e met betrekking tot het plangebied 'De Kempkens' (zaaknummer 235604/ EX RK 11-151). In onderhavige zaak hebben de drie rechtbankdeskundigen aangegeven dat voor gronden met een gunstige ligging op een bedrijventerrein de uitgifteprijs ± 20% hoger zal zijn dan de uitgifteprijs voor de overige gronden. De drie rechtbankdeskundigen zijn voor de meerwaarde van de 'complexprijs' uitgegaan van eenzelfde verhouding (20%).

Voor onderhavige onroerende zaak stellen de deskundigen de meerwaarde van de gronden met een gunstige ligging derhalve vast op 20% van de complexprijs, uitmakende 20% van [redacted] een meerwaarde van € 3,80 per m².

Deskundigen gaan ervan uit dat de meerwaarde vanwege de gunstige ligging zal gelden voor het uitgeefbare deel aan de Bosschebaan met de specifieke bouwaanduiding 2 en 3, zoals nader omschreven in hoofdstuk 8.4. Voor onderhavige onroerende zaak betreft dit een oppervlakte van:

perceel	bouwaanduiding	Netto uitgeefbare oppervlakte
Geffen, sectie E nr. 287ged. en 282 ged.	specifieke bouwaanduiding 2	ca. 2.70.00 ha
Heesch, sectie F nr. 686ged. en 349 ged.	specifieke bouwaanduiding 3	ca. 2.89.00 ha
Totaal		**ca. 5.59.00 ha**

10.2. Inkomensschade

10.2.1. Investeringsschade

De eigenaar is voornemens het bedrijf elders voort te zetten. Gezien de omvang van het bedrijf, de leeftijd van de ondernemer en diens opvolger(s) en de wijze waarop de bedrijfsvoering plaatsvindt is naar mening van de deskundigen reconstructie een voor de hand liggende optie. Aangenomen wordt dat belanghebbende erin zal slagen een vervangend bedrijf met woning aan te kopen met een totale oppervlakte van 34.77.73 ha. De stichtingskosten van nieuwe bedrijfsgebouwen inclusief architectkosten en btw zijn in de berekening opgenomen.

10.2.2. Aanloop en stagnatieschade
Uitgangspunt in onderhavige taxatie is dat de aanloop- en stagnatieschade kan worden vergoed uit het jaarlijks voordeel welke voortvloeit uit de meerwaarde van de cultuurgrond.

10.3. Overige schaden

10.3.1. Aankoopkosten
Met betrekking tot de kosten verbonden aan het aankopen en de bemiddeling bij het verwerven van een vervangende hoeve en grond is rekening gehouden met een gedeeltelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting krachtens artikel 15 lid 2 sub q van de Wet op de omzetbelasting 1968. De bemiddelingsprovisie bij aankoop, de notariskosten en de kosten voor kadastraal recht zijn in de berekening opgenomen.

10.3.2. Bijkomende bouwkosten
De kosten voor vergunningen, leges, architect en advisering zijn opgenomen in de bouwkosten. De bijkomende bouwkosten zijn de kosten welke niet direct aan de bouw kunnen worden gerelateerd zoals bijvoorbeeld de kosten verbonden aan een bestemmingsplanwijziging.

10.3.3. Aanpassingskosten cultuurgronden
De aanpassingskosten voor de cultuurgronden, zoals voor het plaatsen van afrasteringen, drinkwatervoorzieningen, drainages, grondonderzoek, voorraadbemesting, inzaaien en verplegen van grasland.

10.3.4. Verhuiskosten
De verhuis- en wederinrichtingskosten komen voor vergoeding in aanmerking, daarbij is rekening gehouden met aftrek van nieuw voor oud voor de inrichting.

10.3.5. Verplaatsingskosten bedrijf
De verplaatsingskosten voor het bedrijf worden vergoed, daarbij is rekening gehouden met een voldoende termijn voor voortgezet gebruik, waarbij de exploitatie op het bestaande bedrijf eindigt na realisatie van de reconstructie op de nieuwe locatie. De kosten voor het overbrengen van voorraden kunnen dientengevolge beperkt blijven.

10.3.6. Aanlegkosten tuin
De kosten verbonden aan de aanleg van de tuin op de vervangende locatie.

10.3.7. Financieringskosten
De kosten verbonden aan het afsluiten van een eventuele nieuwe financiering. Deze kosten bestaan uit royementskosten voor de bestaande leningen, afsluitprovisie, kosten voor het taxeren van zekerheden en kosten hypothecaire inschrijvingen. Deze post is op dit moment niet te begroten en is daarom pro memorie opgenomen in de berekening.

10.3.8. Deskundigenkosten
De in redelijkheid gemaakte kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies komen voor vergoeding in aanmerking. Vooralsnog is deze post pro memorie opgenomen.

10.3.9. Belastingschade
Deskundigen gaan er vooralsnog van uit dat er geen belastingschade te verwachten is. Indien en voor zover ten gevolge van deze verkoop uiteindelijk een hoger bedrag aan belasting en/of premies volksverzekeringen wordt geheven dan verschuldigd zou zijn geworden, indien de verkoop niet zou hebben plaatsgehad, dan komt het nadelige verschil, de zogenaamde belastingschade, voor vergoeding in aanmerking. Deze schade is op dit moment niet te begroten en is daarom pro memorie opgenomen in de berekening.

SAMENVATTING

Geadviseerd wordt om een schadeloosstelling toe te kennen ten bedrage van [redacted]

Aldus gedaan ter plaatse in de maand februari 2014

De deskundigen,

5.1.2.e

5.1.2.e

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlagen:
1. berekening van de schadeloosstelling
2. situatietekeningen
3. vigerende bestemmingsplangegevens
4. conceptvoorontwerpbestemmingsplan
5. raadsvoorstel regionaal bedrijventerrein Heesch-West

BIJLAGE 1

Maasdonk / 5.1.2.e

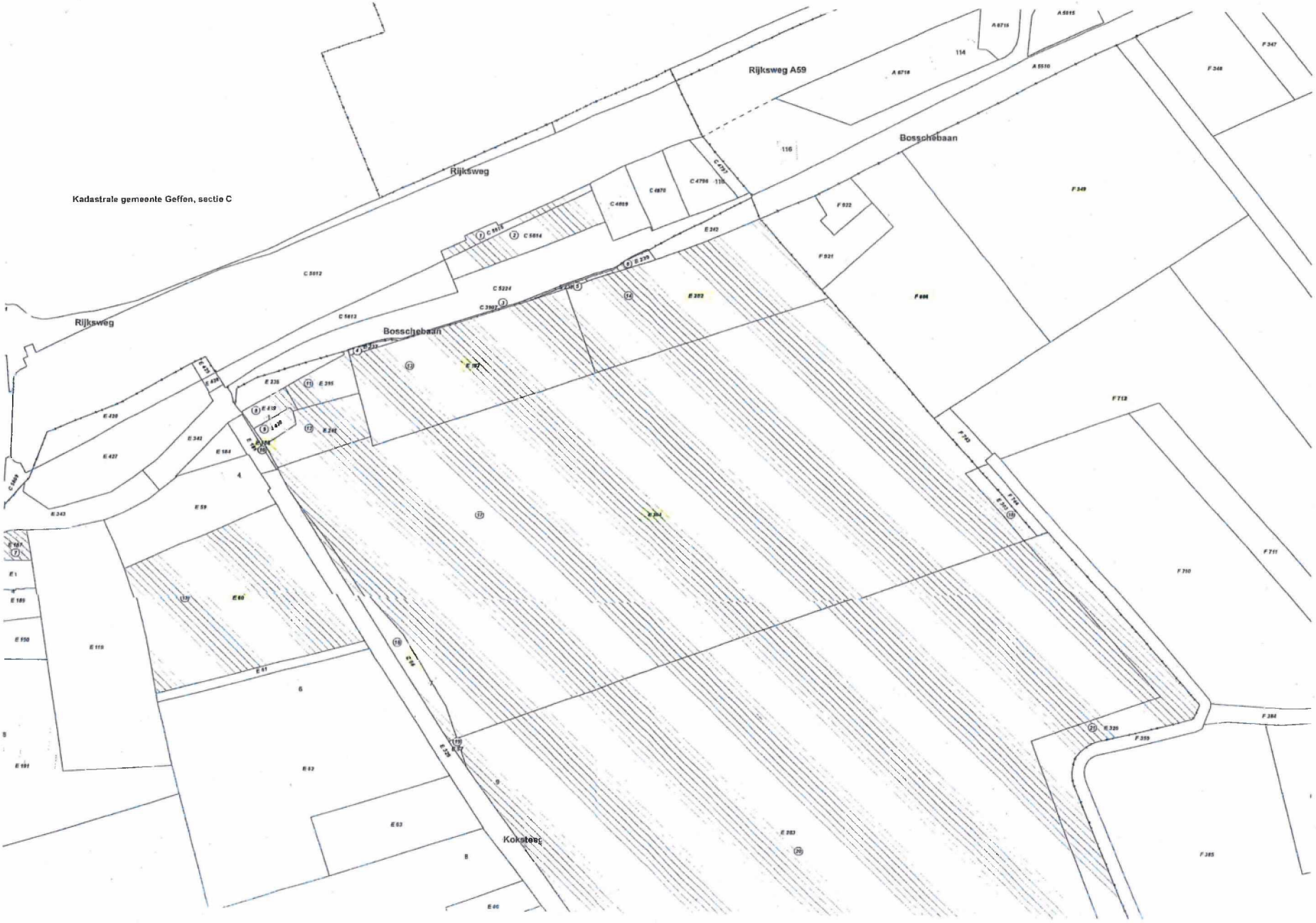
BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

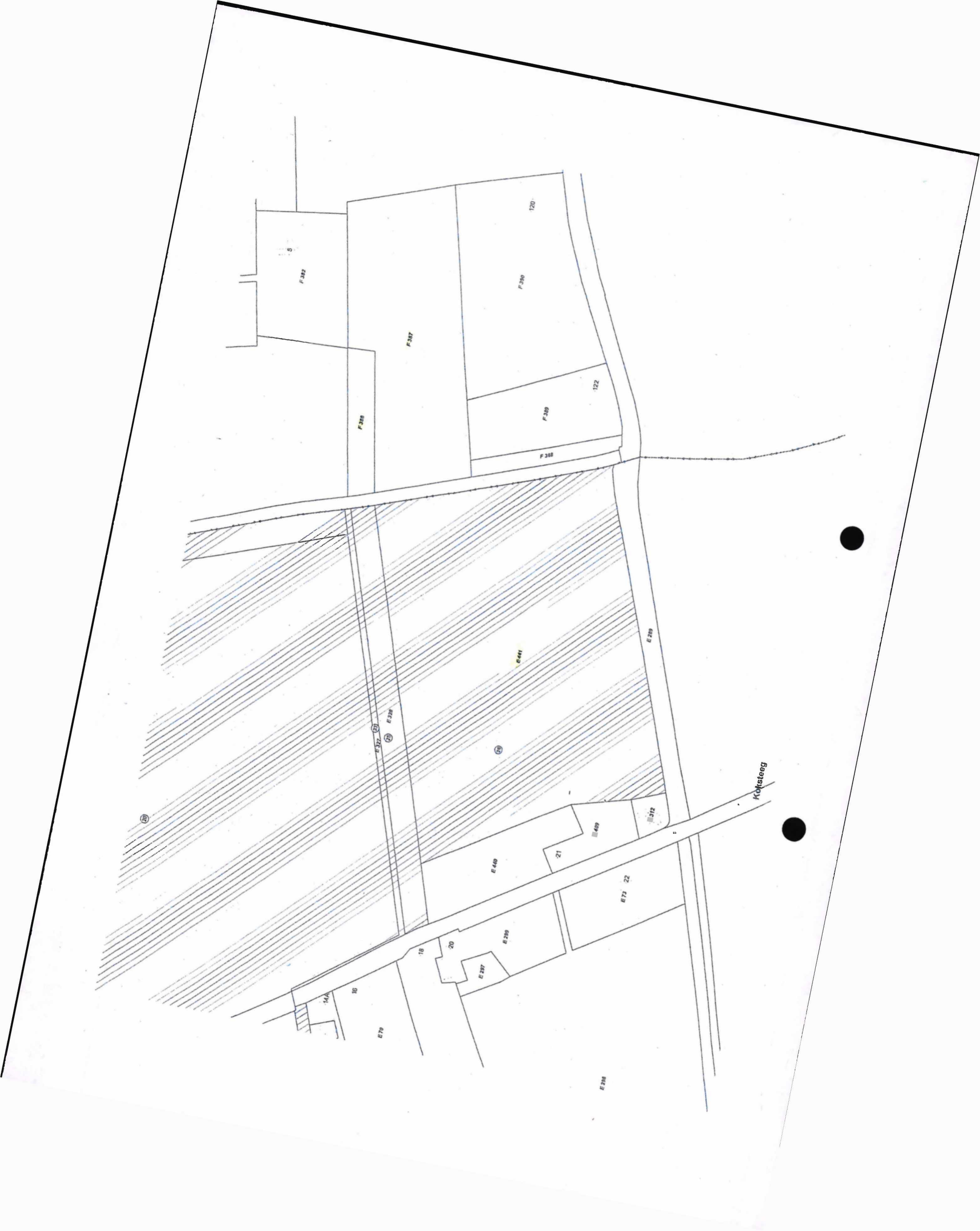
		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €
10.1.	**Verkoopwaarde**					
Opstallen						
3.1.	Woonhuis	550	m³	350		[redacted]
3.2.	Paardenstal annex werkplaats	200	m²	175		
3.3.	Ligboxenstal 2004 incl melkstal en -lokaal	1.000	m²	375		
3.4.	Ligboxenstal 1978	535	m²	100		
3.5.	Opfokstal annex werktuigenberging	460	m²			
3.6.	Jongveestal	480	m²			
3.7.	Vleesvarkensstal (1990)	166	m²			
3.8.	Vleesvarkensstal (2009)	2.088	stuks			
3.9.	Erfverhardingen	2.500	m²	15		
3.10.	Kavelpad	1.650	m²	15		
3.11.	Sleufsilo's	1.545	m²			
3.12.	Overige voorzieningen					
Totaal verkoopwaarde opstallen						
Grond						
2.1.	Bouwblok (inclusief mogelijkheid tot bouw vv-stal)	1.50.00	ha			
Totaal bouwblok met opstallen						
2.2.	Cultuurgrond	33.27.73	ha	19		
Totale oppervlakte grond		**34.77.73**	**ha**			
Toeslag gunstige ligging (zichtlocatie)						
-	Oppervlakte	5.59.00	ha			
-	Toeslag	20%	van	19,00	3,80	[redacted]
Totaal verkoopwaarde gebouwen en grond						

		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €
10.2.	**Inkomensschade**					
10.2.1.	**Investeringsschade**					
Gebouwen						
-	Aankoop bestaand agrarisch bedrijf met wonig	1.50.00	ha			
-	Aanpassing bestaande woning en erf					
-	Nieuwbouw ligboxenstal (incl. inrichting/mestopslag	152	stuks	4.000		
-	Nieuwbouw jonvee (incl. inrichting/mestopslag)	130	stuks	2.000		
-	Nieuwbouw vleesvarkensstal	2.250	stuks	450		
-	Nieuwbouw opslagloods/paardenstalling	750	m²	200		
-	Erfverhardingen	2.500	m²	30		
-	Kavelpad	1.560	m²	30		
-	Sleufsilo's	1.545	m²			
-	Overige erfvoorzieningen					
Totaal investering vervangend bedrijf met gebouwen						
Af:	vrijkomend kapitaal van bouwblok met opstallen					
Resteert meer te investeren						
Jaarlijks nadeel		6,0%				
Af:	economische voordelen	10%				
Resteert jaarlijks nadeel						
Af:	financieringsvoordeel meerwaarde grond					
	aankoop cultuurgrond	33.27.73	ha	7		
	verkoopwaarde cultuurgrond	33.27.73	ha	19		
	meerwaarde cultuurgrond					
Jaarlijks voordeel		4%				
Blijft een jaarlijks nadeel van						
10.2.2.	Aanloop- en stagnatieschade Kan worden vergoed uit het jaarlijks voordeel welke voortvloeit uit de meerwaarde van de cultuurgrond					
Totaal inkomensschade						

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €
10.3. Overige schaden					
10.3.1. Aankoopkosten bedrijf	8,5%		750.000		[redacted]
Aankoopkosten cultuurgrond	2,0%		2.329.411		
10.3.2. Bijkomende bouwkosten					
10.3.3. Aanpassingskosten cultuurgrond	33.27.73	ha	1.125		
10.3.4. Verhuiskosten					
10.3.5. Verplaatsingskosten bedrijf					
10.3.6. Aanpassingskosten tuin					
10.3.7. Financieringskosten					
10.3.8. Deskundigenkosten					
10.3.9. Belastingschade					
Totaal					[redacted]
11. RECAPITULATIE					
10.1. Verkoopwaarde					[redacted]
10.2. Investeringsschade					
10.3. Overige schaden					
Totaal der schadeloosstelling					[redacted]

BIJLAGE 2

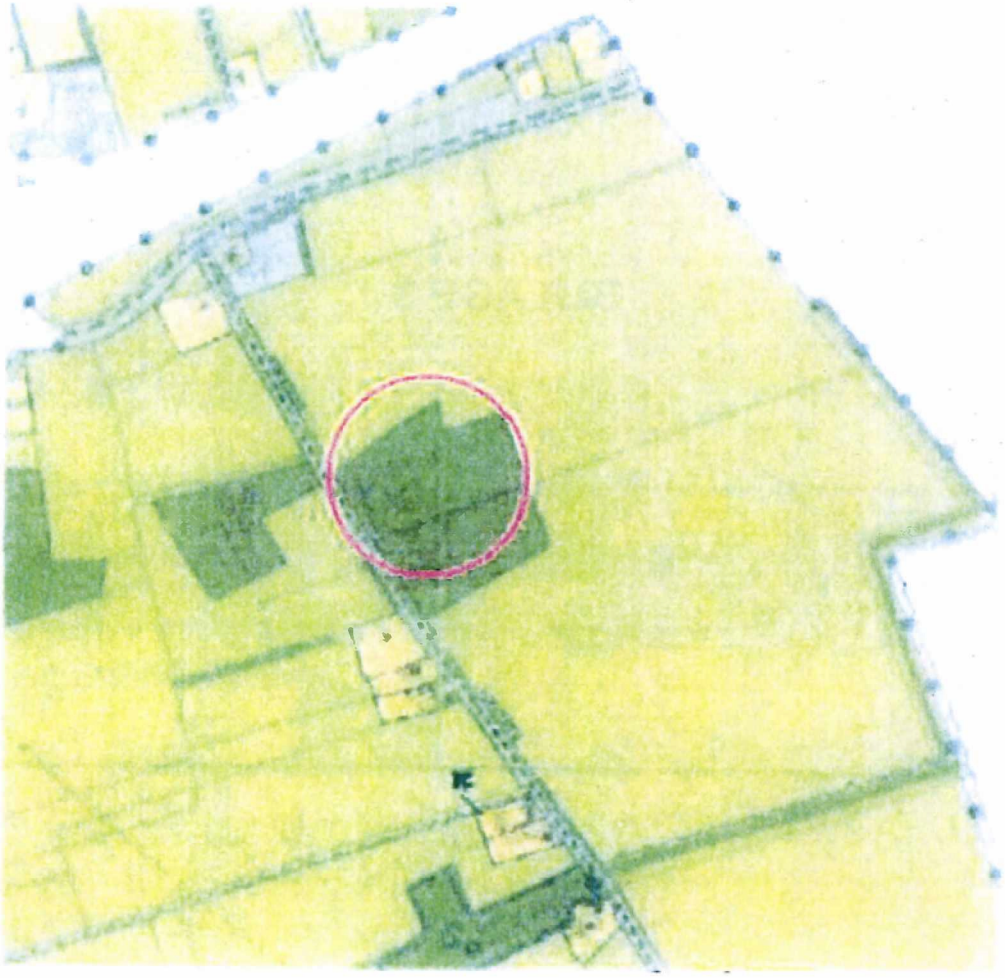

Kadastrale gemeente Geffen, sectie C
Rijksweg A59
Rijksweg
Bosschebaan
Rijksweg
Bosschebaan
Kokstoep



Koksteeg
F 382
F 387
F 390
F 389
F 388
120
122
E 441
E 289
E 328
E 327
E 440
E 73
E 299
E 297
E 70
E 298
312
409
21
22
20
18
16
14A

BIJLAGE 3

Figuur: Uitsnede plankaart BP Buitengebied 1999



BIJLAGE 5

5.1.2.e

1026.138-T1/tw/sr

Gloudemans

GEMEENTE MAASDONK
INGEKOMEN
27 SEP 2006
Nr. .....
Class.nr. .....
Burg. | Secr.
B en W | Raad
Behandelende afdeling | Fotokopieën

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende: 5.1.2.e RT, beëdigd makelaar-taxateur, verbonden aan Gloudemans Taxatie- en adviesbureau, gevestigd 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

verklaart hiermede, op verzoek van de gemeente Maasdonk, naar beste kennis en wetenschap te hebben geschat de schadeloosstelling welke voortvloeit uit de aankoop van de navolgende onroerende zaak

t.w. ***ONDER DE GEMEENTE MAASDONK***

Eigenaar: [redacted]

Peildatum: De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is 22 augustus 2006.

Datum opname: 19 april 2006

1. Opdracht:

Opdracht is verstrekt de schadeloosstelling te bepalen van de navolgende onroerende zaak.

2. *Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak.*

gemeente	*sectie*	*nummer*	*grootte*
Geffen	E	199	12.46.00 ha
Geffen	E	224	0.35.05 ha
Geffen	E	196	3.77.90 ha
Geffen	E	194	0.25.50 ha
In totaliteit			16.84.45 ha

3. *Omschrijving van de onroerende zaak.*

De percelen Geffen, sectie E nummers 199, 224, 196 en 194 zijn nagenoeg aaneengesloten gelegen en omvatten een langgevelboerderij, rundveestallen, machinebergingen, sleufsilo's, kuilplaten, ondergrond, erf en weiland, plaatselijk bekend als 5.1.2.e

De zich op de percelen bevindende opstallen en voorzieningen zijn als volgt te omschrijven:

3.1. Woonhuis.

Een oorspronkelijk in 1835 gebouwde, doch nadien herhaaldelijk verbouwde langgevelboerderij, van steen (steense muren met isolatie en halve steen) opgetrokken en met isolatieplaat onderschoten gebakken pannen gedekt.

Op de begane grond bevinden zich:
- hal;
- slaapkamer met vaste kast;
- meterkast waarin de gas- en elektriciteitsmeter;
- woonkamer voorzien van schouw;
- keuken met Alno inbouwkeuken met vierpits gasfornuis, Miele vaatwasser, koelkast, Siemens magnetron en afzuigkap;
- bijkeuken waarin de Vaillant Combiketel van 1985 en een vaste kast;
- achterentree met roestvrijstalen aanrecht;
- toiletruimte waarin toilet en fontein;
- vaste kast;
- badkamer met ligbad, douche en wastafel.

Vanuit de bijkeuken heeft men met een kwartstrap toegang tot de verdieping welke is voorzien van een houten verdiepingsvloer en waarop zich bevinden:
- 4 slaapkamers;
- zolder;
- vaste kast;
- toiletruimte.

De binnenwanden op de verdieping bestaan uit gipsplaten. Boven de genoemde slaapkamers bevindt zich een zolderruimte welke met underlaymentplaten is beplankt.

De woning is deels voorzien van dubbele beglazing, een gasgestookte centrale verwarming, spouwisolatie, is van een redelijke constructie, verkeert in een middelmatige staat van onderhoud, biedt weinig wooncomfort en heeft een inhoud van ± 636 m³.

Bij de woning een garage, van steen (deels spouw, deels halfsteens) opgetrokken en met golfplaten gedekt. De vloeroppervlakte bedraagt ± 37 m². De constructie en staat van onderhoud zijn matig.

3.2. Veestalling.

Aangrenzend bevindt zich een veestalling, in 1987 gebouwd, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt. De vloeroppervlakte bedraagt 184 m². Hierin bevinden zich:

- een zogenaamde voerruimte van 22 m², welke tevens de verbinding vormt tot de achterentree van de woning;
- een nukaruimte (9 m²) en een veestalling van 151 m² waarin veestalling voor 27 stuks jongvee, afkalfstal en ziekenboeg.

De constructie en staat van onderhoud van de aangebouwde stalling zijn redelijk.

3.3. Jongveestalling.

Een in 1994 gebouwde jongveestal, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met asbestvrije golfplaten gedekt. De vloeroppervlakte bedraagt 220 m², plaatsbiedende aan 41 stuks jongvee. Onder de stal bevindt zich 413 m³ mestopslagruimte.
De constructie en staat van onderhoud van de stal zijn redelijk.

3.4. Machineberging.

Een machineberging annex werkplaats, van steen (deels halfsteens, deels spouw) opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt, aan de voorzijde open, met een vloeroppervlakte van ± 155 m², voorzien van stenen vloer.
De constructie en staat van onderhoud van deze machineberging annex werkplaats zijn middelmatig tot slecht.

3.5. Vleesstierenstal.

Een in 1988 gebouwde vleesstierenstal, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt. De vloeroppervlakte bedraagt 144 m², waarin 8 hokken van elk 5 vleesstieren ofwel 40 vleesstieren in totaliteit. Onder de stal bevindt zich 234 m² mestopslag. De constructie en staat van onderhoud van de stal zijn redelijk.

3.6. Machineberging.

Een machineberging annex stro-opslag, van steen en damwandplaten opgetrokken en met asbestvrije golfplaten gedekt, in 2002 gerenoveerd. De vloeroppervlakte bedraagt ± 94 m². In de berging bevindt zich een voersilo. De constructie en staat van onderhoud zijn matig.

3.7. Groot- en jongveestal.

Een groot- en jongveestal, van steen opgetrokken en met asbesthoudende golfplaten gedekt, met een vloeroppervlakte van 252 m², plaats biedende aan 19 stuks vee, welke stal in 1988 is gebouwd. De constructie en staat van onderhoud zijn redelijk.

3.8. Ligboxenstal.

Een ligboxenstal, deels in 1976, deels in 2003 gebouwd, met een vloeroppervlakte van ± 1.030 m², plaats biedende aan 95 stuks grootvee. De stal is van steen opgetrokken en met golfplaten gedekt.

In de stal bevinden zich:
- een melkkamer met tank van 7.500 liter;
- twee krachtvoersilo's voor brok en eiwit van 8 en 4 ton;
- een ontijzeringsinstallatie;
- een melkstal van 2 x 5 visgraat waarvan de inrichting in 2003 is gemoderniseerd.

De constructie en staat van onderhoud van de stal is deels redelijk, deels goed.

3.9. Machineberging.

Een machineberging, in 2002 gebouwd, van damwandprofielplaten op stenen voet opgetrokken en met asbestvrije golfplaten gedekt, voorzien van betonvloer, met een oppervlakte van ± 188 m². De constructie en staat van onderhoud zijn goed.

3.10. Overige voorzieningen.

- Een sleufsilo van 28½ x 8½ m¹ (242 m²) met ± 70 cm hoge betonwanden.
- Een sleufsilo van 37½ x 10½ m¹ (394 m²) met ± 1,75 m¹ hoge betonwanden.
- Een sleufsilo van 37½ x 9 m¹ (338 m²) met ± 1 m¹ hoge betonwanden.
- Een kuilplaat van 7 x 37½ m¹ (263 m²).
- Een kuilplaat van 8½ x 37½ m¹ (319 m²).
- Een beregeningsput van ± 45 m¹ met een ondergrondse leiding ter lengte van ± 1.250 m¹, alsmede 9 betondrinkputten.
- Een kavelpad in beton uitgevoerd, oppervlakte ± 1.210 m².
- ± 1.060 m² erfverharding, grotendeels in betonsteen uitgevoerd.

4. Gebruik van de onroerende zaak.
De onroerende zaak is bij de eigenaar [redacted] in gebruik.

5. Bodem- en grondwaterverontreinigingen.
In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

6. Bestemming van de onroerende zaak.
De onroerende zaak heeft een agrarische bestemming. Voor het gebied waarin de onroerende zaak is gelegen is een plan voor een bedrijventerrein in voorbereiding.

7. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten.
Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbende zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

8. BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

8.1. Vermogensschade.

8.1.1. Verkoopwaarde van de onroerende zaak.
Gelet op de ligging en bestemming van de percelen, de bouwaard, constructie en staat van onderhoud van de zich daarop bevindende opstallen en voorzieningen, stelt ondergetekende de verkoopwaarde daarvan als volgt vast:

- aan de woning met een inhoud van ± 636 m³, een waarde van	€	[redacted]
- aan de garage met een vloeroppervlakte van 37 m² een waarde van	€	
Transporteren	€	

Transport	€	[redacted]
- aan de aan de woning grenzende ruimte met een vloeroppervlakte van 184 m², een waarde van	€	
- aan de jongveestal met een vloeroppervlakte van 220 m², een waarde van	€	
- aan de machineberging met een vloeroppervlakte van 155 m², een waarde van	€	
- aan de vleesstierenstal met een vloeroppervlakte van 144 m², een waarde van	€	
- aan de machineberging annex stro-opslag met een vloeroppervlakte van 94 m², een waarde van	€	
- aan de groot- en jongveestal met een vloeroppervlakte van 252 m², een waarde van	€	[redacted]
- aan de ligboxenstal met een vloeroppervlakte van 1.030 m², een waarde van	€	
- aan de machineberging met een vloeroppervlakte van 188 m², een waarde van	€	
- aan de sleufsilo's en kuilplaten met een gezamenlijke oppervlakte van 1.556 m², de beregeningsput met ondergrondse leidingen en drinkputten, de k kavelpaden, erfverhardingen (± 2.270 m²), beplantingen en overige terreinvoorzieningen, een waarde van	€	
- aan 1 ha ondergrond, erf en tuin, als onderdeel van een bebouwd agrarisch perceel, een waarde van	€	
subtotaal	€	[redacted]
- aan 15.84.45 ha overige grond inclusief de afrasteringen, een waarde van € 18,00 per m², uitmakende rond	€	
De totale geschatte verkoopwaarde is te stellen op	€	

8.2. Overige schaden.
Ondergetekende gaat ervan uit dat belanghebbende zal uitzien naar de aankoop van een vervangend object van gelijke waarde. De hieruit voorvloeiende schade wordt als volgt betroot:

8.2.1. Aankoopkosten.
Ondergetekende gaat ervan uit dat belanghebbende voor wat betreft de aankoop van vervangende agrarische grond wordt vrijgesteld van de betaling van overdrachtsbelasting. De kosten verbonden aan de aankoop van een vervangende [redacted] € [redacted]

8.2.2. Verhuiskosten.
De kosten verbonden aan het overbrengen van de inboedel en het wederinrichten van de vervangende woning worden onder aftrek van nieuw voor oud begroot op € [redacted]

8.2.3. Verplaatsingskosten.
De verplaatsingskosten van het bedrijf, rekening houdend met een voor het bedrijf afgestemd moment van verplaatsen worden begroot op €

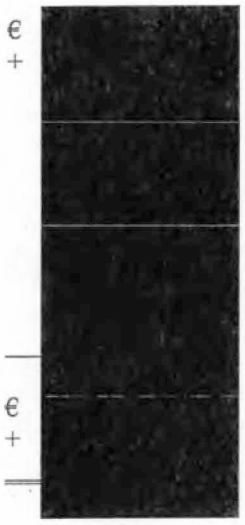
8.2.4. Financieringskosten.
De kosten verbonden aan het afsluiten van een nieuwe financiering, zoals taxatiekosten, notariskosten en afsluitprovisie, worden [redacted] €

8.2.5. Aanpassingskosten.
De kosten verbonden aan het aanpassen van de vervangende bedrijfsgebouwen, woning en gronden, kunnen naar de mening van ondergetekende ruimschoots worden voldaan uit het vrijkomend kapitaal van de grond na aftrek van de kosten van aankoop van vervangende grond. Bij een terugkoop van vervangende grond tegen [redacted] ligt het bedrag van het vrijkomend kapitaal van de grond in de orde van [redacted] [redacted]

8.2.6. Deskundigenkosten.
De in redelijkheid gemaakte kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies komen voor vergoeding in aanmerking. Vooralsnog is deze post pro memorie opgenomen.

Transporteren

Transport



8.2.7. Pachtschade.
Ondergetekende gaat ervan uit dat de gemeente aan belanghebbende een vervangend pachtperceel beschikbaar stelt. Indien zulks niet tot de mogelijkheden behoort, zal pachtschade moeten worden vergoed. Deze wordt vooralsnog begroot op

Totaal overige schaden

9. RECAPITULATIE



8.1. Vermogensschade
8.2. Overige schaden

Totaal der schadeloosstelling bedraagt

Aldus gedaan ter plaatse in de maand augustus 2006

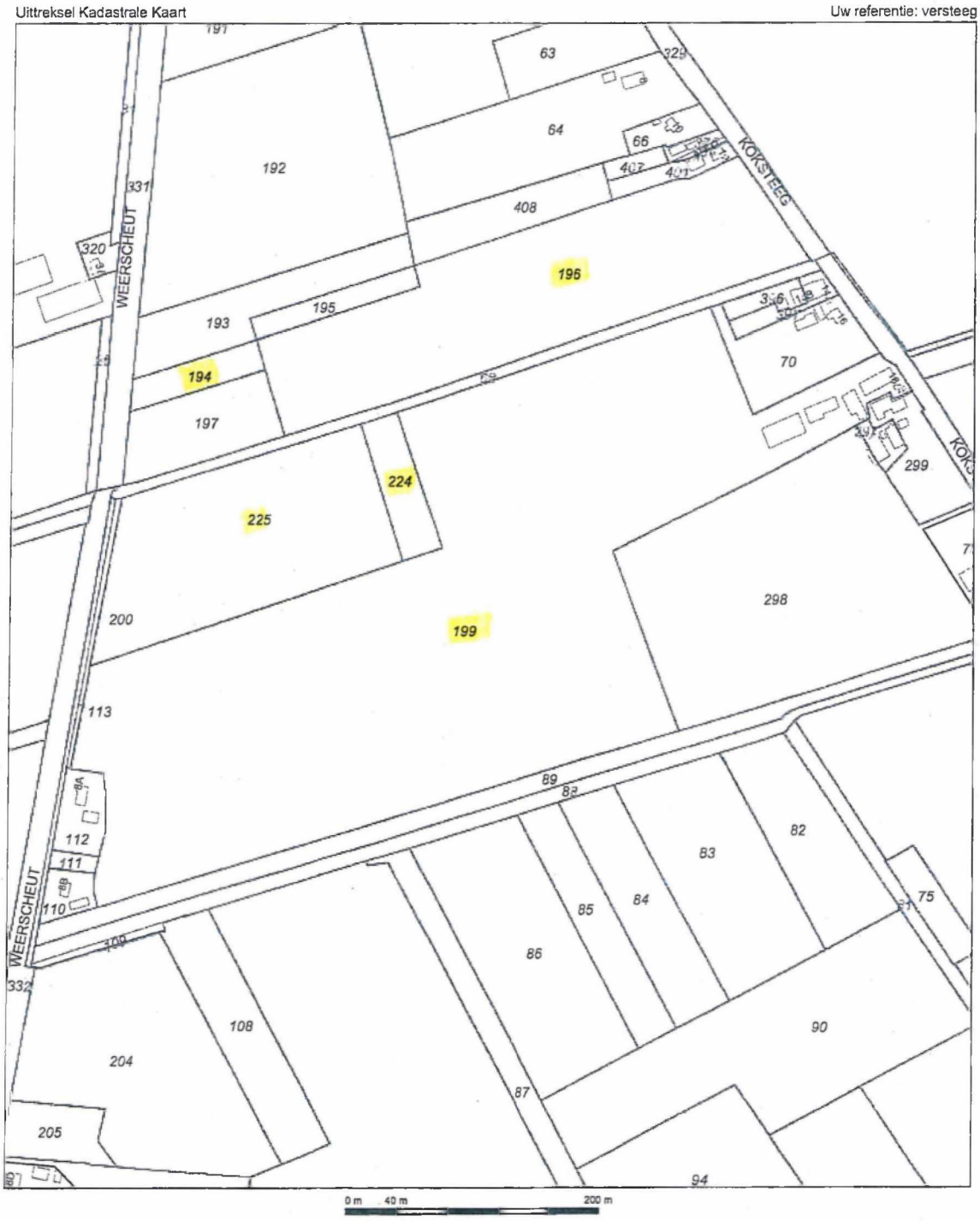
de taxateur,

5.1.2.e

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: versteeg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:4000

Kadastrale gemeente	GEFFEN
Sectie	E
Perceel	199

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 20 september 2006
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

5.1.2.e

5.1.2.e le
5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
Drs. 5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
5.1.2.e
Ir. T.A. te Winkel
Drs. 5.1.2.e
5.1.2.e
Mr. 5.1.2.e
Mw. mr. 5.1.2.e
J.H.J. Nouwens Mba
Ing. 5.1.2.e
Mw. 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Bezoekadres:
5.1.2.e *c te Rosmalen*

T 5.1.2.e
F 5.1.2.e
E info@gloudemans.nl
W gloudemans.nl

Gloudemans
Taxatie- en adviesbureau

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Maasdonk
T.a.v. 5.1.2.e ing. 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Rosmalen, 27 maart 2008
kenmerk: 1026.100-B1/rh/s
onderwerp: Maasdonk / [redacted]

Geacht college,

Conform uw verzoek treft u hierbij aan een taxatierapport in duplo, inzake taxatie van het perceel kadastraal bekend Geffen, sectie E nummer 191, ter grootte van 1.12.70 ha, plaatselijk bekend als 5.1.2.e

In het vertrouwen u met de taxatie van dienst te zijn geweest, verblijft,

met vriendelijke groet,

R 5.1.2.e

GEMEENTE MAASDONK
INGEKOMEN
31 MRT 2008
Nr. 1869
Class.nr.
Behandelende afdeling beleid
Burg. Secr.
B. en W. Raad
Fondsnummer

Bijlagen : 2 x taxatierapport

1026.100-T1/rh/sr

Gloudemans
Taxatie- en adviesbureau

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende: ing. 5.1.2.e rentmeester-taxateur,
verbonden aan Gloudemans Taxatie- en adviesbureau,
gevestigd 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

verklaart hiermede, op verzoek van de gemeente Maasdonk, naar beste kennis en wetenschap te hebben geschat, de schadeloosstelling welke voortvloeit uit de aankoop van de navolgende onroerende zaak

t.w. **ONDER DE GEMEENTE MAASDONK**

Eigenaar: [redacted]

Peildatum: De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is 29 januari 2008.

Datum opname: 29 januari 2008

1. Opdracht.

Opdracht is verstrekt door het gemeentebestuur van Maasdonk de schadeloosstelling te berekenen bij aankoop van het hierna omschreven agrarisch bedrijf.

2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak.

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Geffen	E	191	1.12.70 ha	1.12.70 ha

3. Omschrijving van de onroerende zaak.

Het te taxeren object betreft het geitenbedrijf, plaatselijk bekend als 5.1.2.e met woonhuis, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en aanhorigheden. De onroerende zaken kunnen als volgt worden omschreven:

3.1. Woonhuis.

Het woonhuis is omstreeks 1963 gebouwd. Het object is aangesloten op alle openbare voorzieningen zoals gas, water, elektra, kabel en drukriolering. De woning is traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen spouwmuren met betonvloer op de begane grond, een betonnen verdiepingsvloer, een houten zoldervloer en een houten kapconstructie, pannen gedekt. Het woonhuis is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie met verwarmingsketel (2000). Het woonhuis beschikt over dubbele beglazing in houten kozijnen, is goed onderhouden en heeft een inhoud van circa 600 m³.

De indeling van de woning is als volgt:
- achterentree, met opstelling van de wasmachine;
- toilet;
- meterkast;
- badkamer waarin douche en dubbele wastafel;
- keuken (2000), voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, nette inbouwkeuken waarin zespits-gasstel (Pelgrim), vaatwasser, combimagnetron (Pelgrim) en rvs-schouw;
- woonkamer, voorzien van een houten vloer en schouw;
- hal, voorzien van trap naar 1e verdieping;
- aan de achterzijde is de woning uitgebouwd (bouwjaar 2000) en voorzien van een overdekt terras.

Op de 1e verdieping bevindt zich:
- een overloop;
- vier slaapkamers.

De tweede verdieping betreft een bergzolder.

3.2. Geitenstal 1.

Het eerste deel van de geitenstal (20 m¹) is gebouwd in 1963, het achterste deel (20 m¹) is gebouwd in 1991. De geitenstal, deels voorzien van een houten spantconstructie en deels van een stalen spantconstructie, is traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren, voorzien van betonvloeren en met asbesthoudende golfplaten gedekt. De geitenstal betreft een zogenaamde potstal waarbij de geiten op stro worden gehuisvest.

De stal is voorzien van een 72 stands melkstal, een melkkamer waarin melktank (5.500 liter).
De stal is redelijk van constructie, goed onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van circa 680 m².

3.3. Geitenstal 2.

Een geitenstal, gebouwd in 1996, traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouwmuren, voorzien van betonvloeren, een stalen spantconstructie en met asbesthoudende golfplaten gedekt. In de stal bevindt zich een werkplaats, voorzien van houten zolder. Deze geitenstal betreft eveneens een zogenaamde potstal waarbij de geiten op stro worden gehuisvest.

5.1.2.e en 2 zijn middels een overkapping (bouwjaar 2001) met elkaar verbonden. De overkapping is voorzien van een stalen spantconstructie en met asbestvrije golfplaten gedekt. Onder deze overkapping worden eveneens geiten gehuisvest in een zogenaamde potstal.

De stal en overkapping zijn goed van constructie, goed onderhouden en hebben een totale vloeroppervlakte (stal + overkapping) van circa 700 m².

3.4. Opfokstal annex stroberging.

Een geitenopfokstal annex stroberging, gebouwd in 2001, voorzien van spouwmuren, danwandprofielplaten, betonvloeren, een stalen spantconstructie met asbestvrije golfplaten gedekt. De stal is in gebruik voor de huisvesting van opfokgeiten in strohokken, stro-opslag, drie paardenstallen en machineberging.

De stal is goed van constructie, goed onderhouden en heeft een totale vloeroppervlakte van 756 m².

3.5. Erfverhardingen.

Het erfperceel is voor een belangrijk gedeelte, met een totale vloeroppervlakte van circa 2.000 m² van betonklinkers en betonplaten voorzien. Op het erf ligt tevens:
- een sleufsilo (360 m²) met een wandhoogte van 1 m¹;
- een mestplaat (160 m²) met een wandhoogte van 1,50 m¹.

3.6. Bijgebouwen.

- een carport;
- een vogelkooi.

3.7. Tuinbeplantingen en overige erfvoorzieningen.

- rond de woning ligt een aangelegde tuin, voorzien van sierbestrating;
- een geiten/hertenwei, voorzien van hekwerk (2 m¹ gaas + 2 puntdraden) met een lengte van circa 150 m¹;
- een stalen hekwerk (hoogte 1 m¹) met een lengte van circa 50 m¹.

4. Gebruik van de onroerende zaak.

Het bedrijf wordt als een geitenhouderij geëxploiteerd door de eigenaar. Op het bedrijf worden circa 560 melkgeiten gehouden, 100 opfokgeiten (40-60 dagen) en 100 opfokgeiten (60-100 dagen).

5. Bodem- en grondwaterverontreinigingen.

Alvorens tot aankoop van het bedrijf te besluiten, wordt geadviseerd een onderzoek in te stellen naar het voorkomen van verontreinigingen in bodem en/of grondwater.

Voorts wijst ondergetekende op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de gebouwen en toegepast als dakbedekking.

6. Bestemming van de onroerende zaak.

De vigerende bestemming is agrarisch: bouwblok ten behoeve van het onderhavige bedrijf.

7. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten.

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbende zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

8. BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

De berekening van de schadeloosstelling is opgenomen in de bijlage. Deze berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

8.1. Verkoopwaarde van de onroerende zaak.

Bij de berekening van de verkoopwaarde is gelet op alle relevante feiten en omstandigheden, alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt.

8.2. Investeringsschade.

Vooralsnog wordt aangenomen dat het bedrijf binnen een aanvaardbare locatie gelegen vanaf het bedrijf in Vinkel, kan worden gereconstrueerd. Aangenomen wordt dat door belanghebbende een bestaand agrarisch bedrijf wordt aangekocht met de mogelijkheden om ter plaatse een geitenhouderij op te richten. Bij de investeringsschade wordt derhalve rekening gehouden met de aankoop van een bestaand agrarisch bedrijf met achterstallig onderhoud en stichtingskosten voor een nieuwe geitenstal. De meerinvestering wordt berekend op basis van financieringsschade, waarbij rekening wordt gehouden met een aftrekpost vanwege economische voordelen als gevolg van nieuwe stallen.

8.3. Overige schaden.

8.3.1. Aankoopkosten.
De kosten verbonden aan het aankopen van een vervangende locatie.

8.3.2. Bijkomende bouwkosten.
De kosten voor bouwbegeleiding, milieuvergunning en leges worden gerelateerd aan de stichtingskosten van de opstallen en voorzieningen.

8.3.3. Verhuiskosten.
Met betrekking tot de verhuis- en wederinrichtingskosten voor een woonhuis is rekening gehouden met aftrek van nieuw voor oud.

8.3.4. Verplaatsingskosten bedrijf.
Met betrekking tot de verplaatsingskosten voor het bedrijf is rekening gehouden met een voldoende termijn voor voortgezet gebruik.

8.3.5. Aanlegkosten tuin.
De kosten verbonden aan het aanleggen van een nieuwe tuin.

8.3.6. Financieringskosten.
De kosten verbonden aan het afsluiten van een nieuwe financiering.

8.3.7. Aanloop- en stagnatieschade.
Met betrekking tot de aanloop- en stagnatieschade is rekening gehouden met een voldoende termijn voor voortgezet gebruik.

8.3.8. Deskundigenkosten.
De in redelijkheid gemaakte kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies komen voor vergoeding in aanmerking.

8.3.9. Belastingschade.
De belastingschade komt naar de regels van het onteigeningsrecht voor vergoeding in aanmerking.

SAMENVATTING

[redacted]

Aldus gedaan ter plaatse in de maand maart 2008

5.1.2.e

5.1.2.e

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlagen:
1. berekening van de schadeloosstelling
2. situatietekening
3. foto's

BIJLAGE 1

Maasdonk / [redacted] **Vinkel**
doss. nr. 1026.100

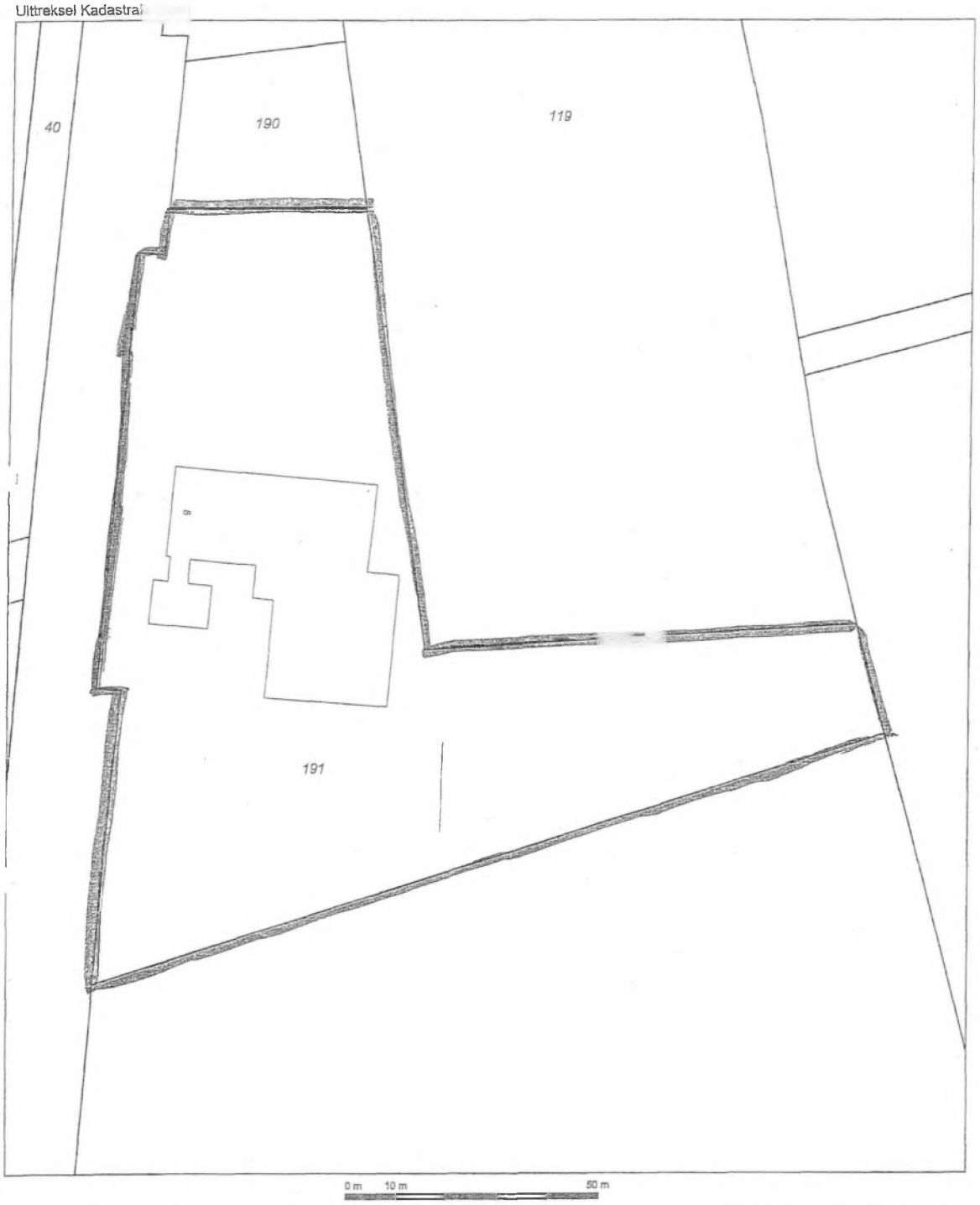
BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING.

		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €
8.1.	**Verkoopwaarde.**					
3.1.	Woonhuis	600	m3	350		
3.2.	Geitenstal 1	680	m2	200		
3.3.	Geitenstal 2 incl. tussenbouw	700	m2	225		
3.4.	Opfokstal/stroberging	756	m2	250		
3.5.	Erfverhardingen incl. sleufsilo's					
3.6.	Bijgebouwen					
3.7.	Tuinbeplanting en overige erfvoorzieningen					
Totaal opstallen						
Grond						
Bouwblok + weiland		1.12.70 ha				
Totale verkoopwaarde gebouwen en grond						
8.2.	**Investeringsschade.**					
Aankoop bestaand agrarisch bedrijf met woning		1.12.70 ha				
-	Aanpassingskosten woning					
-	Nieuwbouw geitenstal	560	stuks	700		
-	Nieuwbouw opfokstal/stroberging	756	m2	300		
-	Erfverhardingen incl. sleufsilo's					
-	Bijgebouwen					
-	Overige erfvoorzieningen					
Totaal investering						
Af:	vrijkomend kapitaal					
Resteert meer te investeren						
Jaarlijks nadeel				6,0%		
Af:	economische voordelen					
Resteert jaarlijks nadeel						
Te vergoeden met factor				10		

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €
8.3. Overige schaden.					
8.3.1. Aankoopkosten	8,0%		850.000	[redacted]	
8.3.2. Bijkomende bouwkosten					
8.3.3. Verhuiskosten					
8.3.4. Verplaatsingskosten bedrijf					
8.3.5. Aanlegkosten tuin					
8.3.6. Financieringskosten					
8.3.7. Aanloop- en stagnatieschade					
8.3.8. Deskundigenkosten					
8.3.9. Belastingschade					
Totaal overige schaden					
9. RECAPITULATIE					
8.1. Verkoopwaarde				[redacted]	
8.2. Investeringsschade					
8.3. Overige schaden					
Het totaal der schadeloosstelling bedraagt					

BIJLAGE 2

Uittreksel Kadastraal



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:1000

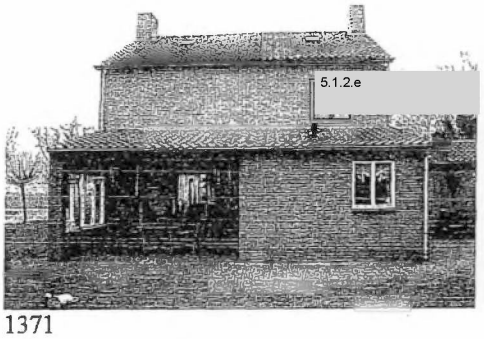
Kadastrale gemeente GEFFEN
Sectie E
Perceel 191

Voor een aansluitend uittreksel, EINDHOVEN, 3 januari 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

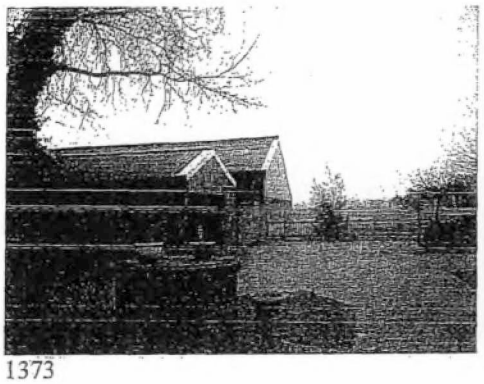
BIJLAGE 3

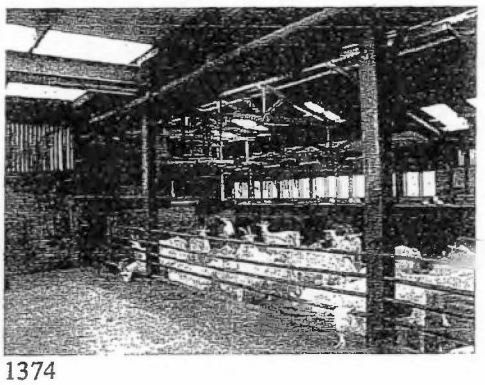
1026.100 foto's

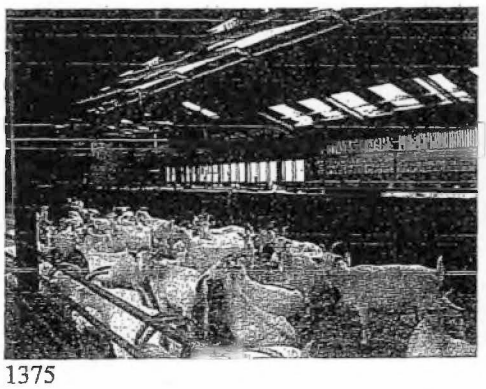


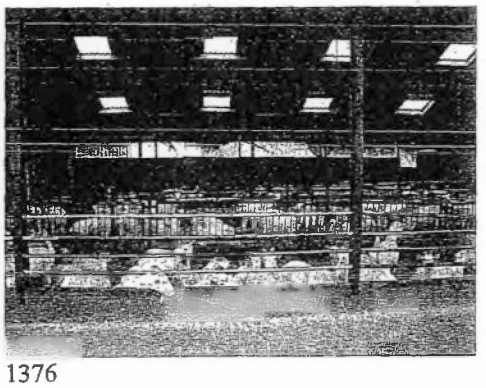
1371


1372

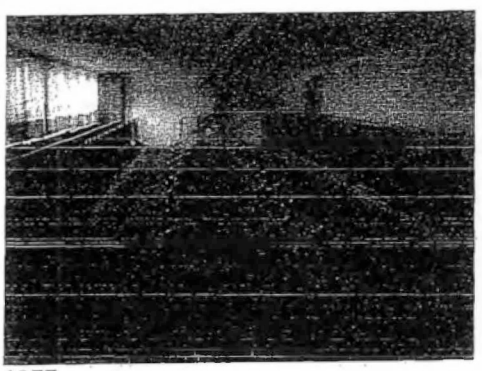

1373

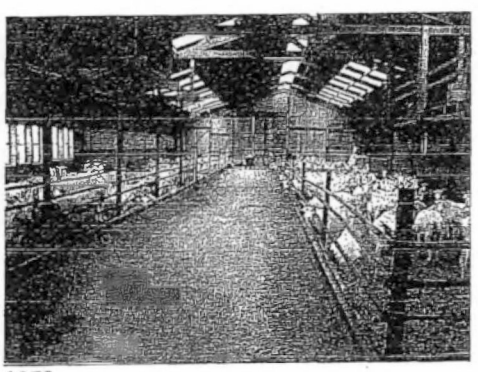

1374

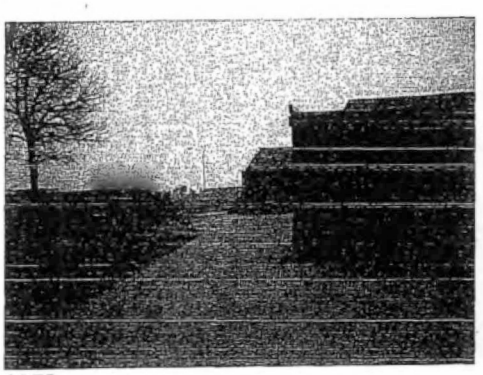

1375

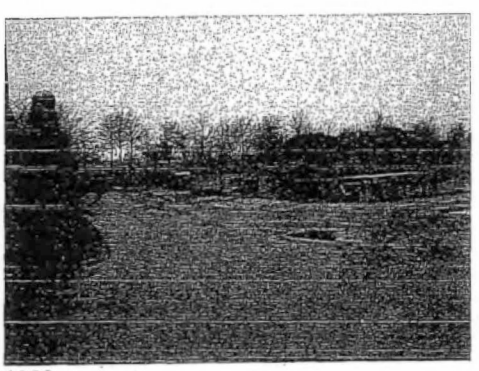

1376

Blad 2.
1026.100 foto's

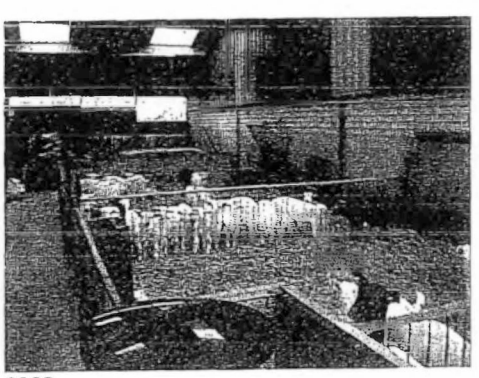

1377


1378

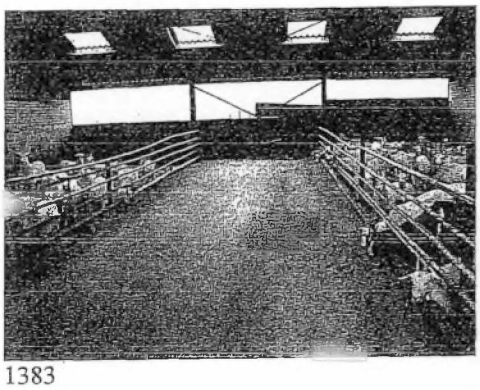

1379


1380


1381

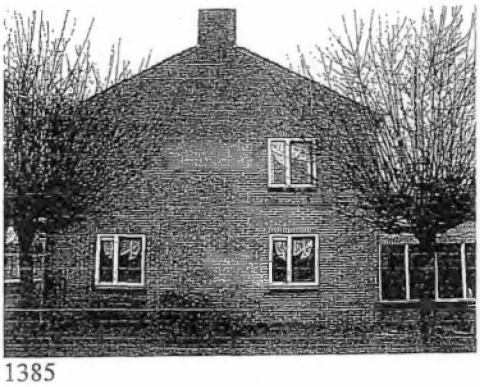

1382

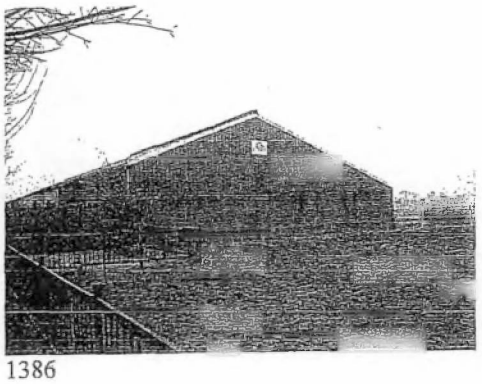
Blad 3.
1026.100 foto's


1383

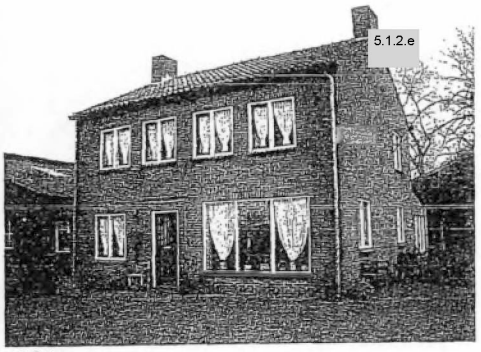


1384


1385


1386


1387

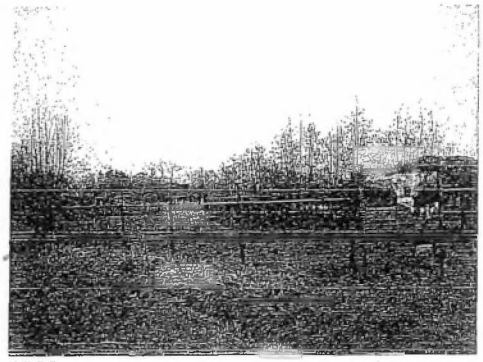


1388

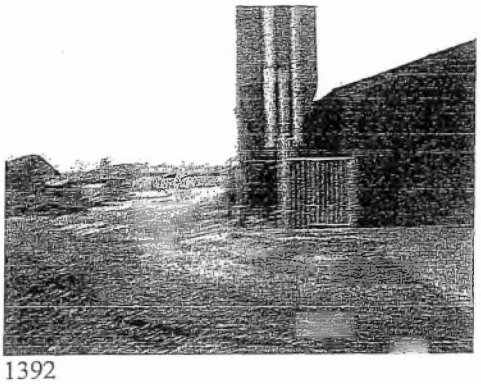
Blad 4.
1026.100 foto's



1389



1390



1392

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
Drs. 5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
Mr. 5.1.2.e
Ir. T.A. te Winkel
5.1.2.e
Mr. 5.1.2.e
Mw. mr. 5.1.2.e
Ing. 5.1.2.e
Mw. 5.1.2.e BBA
5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Bezoekadres:
5.1.2.e *17 c te Rosmalen*

T 5.1.2.e
F 5.1.2.e
E 5.1.2.e*@gloudemans.nl*
W gloudemans.nl

Gloudemans
Taxatie- en adviesbureau

GEMEENTE BERNHEZE
INGEKOMEN
03 JULI 2008
nr.: ..... kopie: .....
kode: ..... afd.: ..Nrog
30

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Bernheze
[redacted]
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Rosmalen, 1 juli 2008
kenmerk: 1016.508-B3/tw/sr
onderwerp: Bernheze / [redacted] - taxatie

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Conform uw verzoek treft u hierbij aan een geactualiseerd taxatierapport in duplo, inzake taxatie van de onroerende zaak 5.1.2.e [redacted]

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest, verblijft,

met vriendelijke groet,

Th.W.J. van der Walle

Bijlagen : 2

1016.508-T2/tw/sr

Gloudemans
Taxatie- en adviesbureau

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende: 5.1.2.e RT, beëdigd makelaar-taxateur, verbonden aan Gloudemans Taxatie- en adviesbureau, gevestigd 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

verklaart hiermede, op verzoek van de gemeente Bernheze naar beste kennis en wetenschap te hebben geschat, de schadeloosstelling welke voortvloeit uit de aankoop van de navolgende onroerende zaak

t.w. **ONDER DE GEMEENTE BERNHEZE**

Eigenaar: [redacted]

Peildatum: De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is 27 juni 2008.

Datum opname: 19 mei 2006

1. Opdracht.

Opdracht is verstrekt de schadeloosstelling te bepalen, welke voortvloeit uit de aankoop van de navolgende onroerende zaak.

2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak.

gemeente	sectie	nummer	grootte
Heesch	F	392	0.03.20 ha
Heesch	F	391	3.35.50 ha
Heesch	F	377	0.64.70 ha
Heesch	F	376	0.56.20 ha
Heesch	F	375	0.00.40 ha
Heesch	F	378	0.16.40 ha
Heesch	F	379	0.44.00 ha
Heesch	F	380	0.37.10 ha
In totaliteit groot			5.57.50 ha

3. Omschrijving van de onroerende zaak.

De percelen gemeente Heesch, sectie F nummers 392, 391, 377, 376, 375, 378, 379 en 380, ter gezamenlijke grootte van 5.57.50 ha, zijn aaneengesloten gelegen en omvatten een vrijstaande woning met agrarische bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, bouw- en weiland, plaatselijk bekend als 5.1.2.e

De zich op de percelen bevindende opstallen en voorzieningen zijn als volgt te omschrijven:

3.1. Woonhuis.

Een vrijstaande woning, in 1966 gebouwd, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met hout onderschoten gebakken pannen gedekt, deels voorzien van mastiek plat dak (de aanbouw).

De indeling van het pand is als volgt: hal voorzien van tegelvloer en waarin de meterkast, kelderkast, keuken met gedateerde eikenhouten inbouwkeuken met betegeld blad en waarin een Bosch combimagnetron, Liebherr koelkast, Miele vaatwasser, Atag 4-pits gaskooktoestel, Itho afzuigkap. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de woonkamer, die is voorzien van een houten vloer en waarin een schouw. Op de verdieping van de woning, die is voorzien van een betonnen vloer, bevinden zich: een overloop, twee slaapkamers die zijn voorzien van een vaste kast en twee slaapkamers die zijn voorzien van een wastafel. Middels een vlizotrap heeft men toegang tot de beplankte vliering, waarop de Nefit Ecomline HR CV-ketel van 2004.

Aangrenzend aan de woning bevinden zich: een bijkeuken voorzien van tegelvloer, twee vaste kasten, toiletruimte, badkamer waarin zitbad en wastafel, alsook een aangebouwde ruimte, die in het verleden als inwoning is gebruikt en waarin een eenvoudig aanrechtje, alsmede een vaste kast.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing, grotendeels voorzien van rolluiken, is van een redelijke tot goede constructie, verkeert in een redelijke tot goede staat van onderhoud, biedt weinig wooncomfort en heeft een inhoud van ± 550 m³.

Verder bevinden zich op het perceel:

3.2. Boerderij.
Een zogenaamde oude boerderij, gebouwd ± 1900, van steense muren opgetrokken, deels met pannen, deels met riet gedekt, vloeroppervlakte 220 m², welke oude boerderij thans voor opslagdoeleinden in gebruik is. De constructie en staat van onderhoud van deze opstal zijn slecht (gaten in het dak).

3.3. Voormalig melklokaal annex garage.
Een voormalig melklokaal annex garage, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en voorzien van mastiek plat dak, de garage voorzien van stalen kanteldeur. De vloeroppervlakte van deze ruimte bedraagt 57 m². De constructie en staat van onderhoud zijn redelijk.

3.4. Jongveestal.
Een oude jongveestal, in 1956 gebouwd, van steense muren opgetrokken en met pannen gedekt, vloeroppervlakte 76 m². De constructie en staat van onderhoud zijn matig tot slecht.

Aangebouwd een overkapping met een vloeroppervlakte van 4 m², van steen opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt, waaronder de pulsput van de beregening.

Tevens aangebouwd een ruimte van betonplaten opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt, vloeroppervlakte 18 m². De constructie en staat van onderhoud zijn matig.

3.5. Voormalig kippenhok.
Een voormalige kippenhok, thans als opslagruimte in gebruik, van duroxblokken opgetrokken en met pannen gedekt, vloeroppervlakte 30 m². De constructie en staat van onderhoud zijn middelmatig.

3.6. Voormalige korenschuur.
Een voormalige korenschuur, van hout opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt, vloeroppervlakte 120 m².

Aangebouwd een opslagruimte, van hout opgetrokken, de zijwanden voorzien van damwand-profielplaten, het dak voorzien van asbestcementhoudende golfplaten, vloeroppervlakte 36 m².

De constructie en staat van onderhoud van de korenschuur met aanbouw zijn middelmatig.

3.7. Witte schuur.
Een zogenaamde witte schuur, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en met glaswol en eternietplaat onderschoten asbestcementhoudende golfplaten gedekt, vloeroppervlakte 124 m², in welke schuur zes paardenboxen, alsook een opslagruimte. De constructie en staat van onderhoud van de stal zijn redelijk. Achter de stal een mestopslagruimte op betonnen vloer.

3.8. Rode schuur.
Een zogenaamde rode schuur, van steen (spouw uitgevoerd) opgetrokken en niet onderschoten asbestcementhoudende golfplaten gedekt, vloeroppervlakte 202 m². Genoemde schuur is voor de helft in gebruik als opslagruimte en voor de andere helft in gebruik als stallingsruimte voor paarden en waarin vijf paardenboxen. De constructie en staat van onderhoud van de schuur zijn redelijk.

3.9. Werktuigenloods.
Een werktuigenloods, deels van steen, deels van damwandprofielplaten opgetrokken en met asbestcementhoudende golfplaten gedekt, vloeroppervlakte 82 m². De constructie en staat van onderhoud zijn middelmatig.

Tussen genoemde gebouwen bevindt zich een gierkelder, die in het verleden met puin is opgevuld, met een inhoud van ± 20 m³.

Verder bevindt zich op het perceel een zogenaamde stapmolen voor paarden, afrasteringen en erfverhardingen. De erfverhardingen beslaan een oppervlakte van ± 825 m², voor ± 600 m² bestaande uit beton en betonsteen en voor ± 225 m² uit gebakken klinkers.

Rond de woning bevindt zich een keurig aangelegde tuin.

4. Gebruik van de onroerende zaak.
De onroerende zaak is bij de eigenaar in gebruik.

5. Bodem- en grondwaterverontreinigingen.
In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

6. Bestemming van de onroerende zaak.
Blijkens door de gemeente verstrekte informatie is de onroerende zaak bestemd tot agrarisch bouwblok respectievelijk agrarisch gebied. Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, is het bestemmingsplan Waalboss in voorbereiding, waarbij de onroerende zaak deels zal worden bestemd tot bedrijventerrein en deels tot groen respectievelijk wonen in het groen.

7. Milieuvergunning.
Voor de onroerende zaak is op 7 maart 2001 een milieuvergunning afgegeven, strekkende tot het houden van de navolgende aantallen:

- 153 schapen;
- 20 paarden;
- 35 opfokpaarden.

8. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten.
Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbende zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

9. BEREKENING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

8.1. Verkoopwaarde van de onroerende zaak.

Gelet op alle relevante feiten en omstandigheden, alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt, stelt ondergetekende de verkoopwaarde van de onroerende zaak als volgt vast:

- aan de woning met een inhoud van 550 m³, een waarde van € [redacted]
- aan de zogenaamde oude boerderij met een vloeroppervlakte van 220 m², een waarde van €
- aan het melklokaal annex garage met een vloeroppervlakte van 57 m², een waarde van €
- aan de oude jongveestal met aanbouwen met een gezamenlijke vloeroppervlakte van 98 m², een waarde van €
- aan het voormalig kippenhok met een vloeroppervlakte van 30 m², een waarde van €
- aan de voormalige korenschuur met aanbouw met een vloeroppervlakte van 156 m², een waarde van €
- aan de zogenaamde witte schuur met een vloeroppervlakte van 124 m², een waarde van €
- aan de zogenaamde rode schuur met een vloeroppervlakte van 202 m², een waarde van €
- aan de werktuigenloods met een vloeroppervlakte van 82 m², een waarde van €
- aan de erfverhardingen, beplantingen, afrasteringen en overige terreinvoorzieningen rond de woning met bedrijfsgebouwen, een waarde van €
- aan 1 ha ondergrond, erf en tuin, als onderdeel van een bebouwd perceel, een waarde van €

Sub-totaal woning + schuren op 1 ha €

- aan de overige grond, inachtgenomen het feit dat deze zal worden opgenomen in het toekomstige plan voor bedrijfsdoeleinden, een waarde [redacted] een waarde van €

De totale geschatte verkoopwaarde is te stellen op €

8.2. Overige schaden.
Ondergetekende gaat ervan uit dat belanghebbende, teneinde in dezelfde vermogens- en inkomenspositie te blijven, een vergelijkend vervangend object van gelijke waarde zal kopen. De hieruit voortvloeiende schade wordt als volgt begroot:

8.2.1. Aankoopkosten.
De kosten verbonden aan de aankoop van een vervangend object ter waarde van [redacted] worden begroot op 8% daarvan, uitmakende € [redacted]

8.2.2. Verhuiskosten privé
De kosten verbonden aan het overbrengen van de inboedel en het inrichten van de vervangende woning worden onder aftrek van nieuw voor oud begroot op € [redacted]

8.2.3. Verhuiskosten bedrijf.
De kosten verbonden aan het overbrengen van de paarden, voorraden, machines en overige bedrijfsinventaris, worden begroot op € [redacted]

8.2.4. Aanpassingskosten.
Belanghebbende zal aan het vervangende object aanpassingen dienen te verrichten. De hieruit voortvloeiende schade wordt begroot op € [redacted]

8.2.5. Deskundigenkosten.
De in redelijkheid gemaakte kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies komen voor vergoeding in aanmerking. Vooralsnog is deze post pro memorie opgenomen.

Totaal overige schaden [redacted]

9. RECAPITULATIE

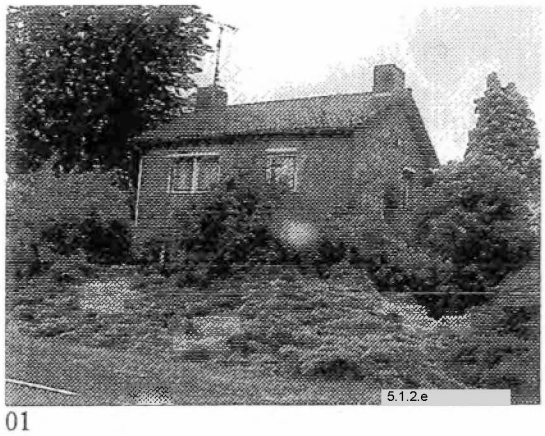
8.1. Verkoopwaarde

8.2. Overige schaden

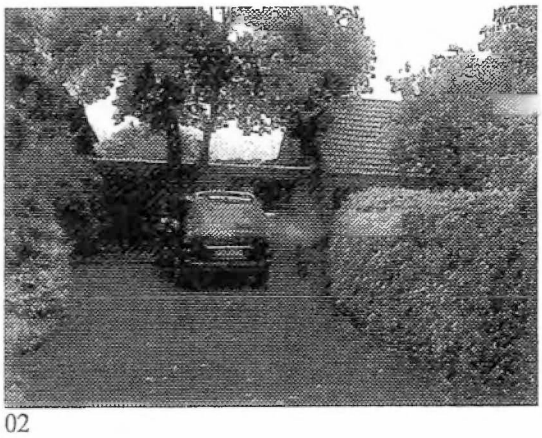
Totaal der schadeloosstelling bedraagt [redacted]

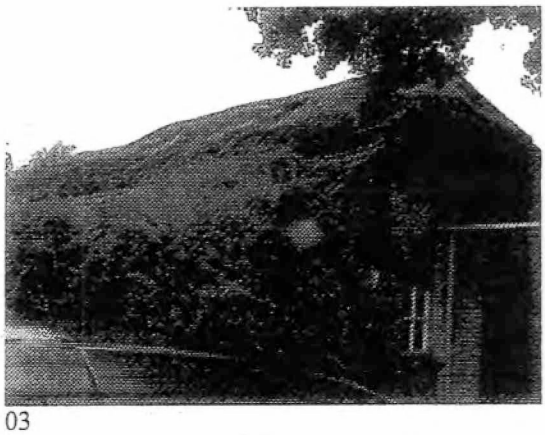

47
712
52
711
710
55
713
56
714
57
366
53
363
54
628
384
371
62
383
64
381
61
385
65
66
67
68
69
73
71
386
72
387
74
79
393
78
390
76
388
77
389
680
211
210
836
RUITERSWEG WES
702
WATER
214
837
704

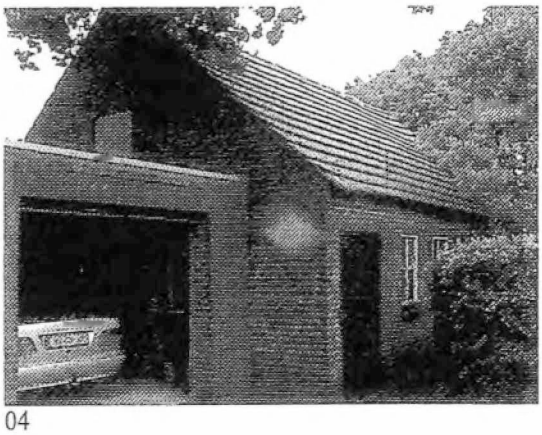
1016.508/foto's/index

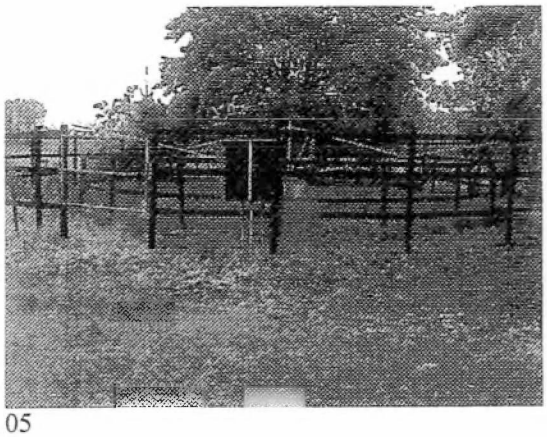


01


02


03


04


05


06

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juli 2008.

de taxateur,

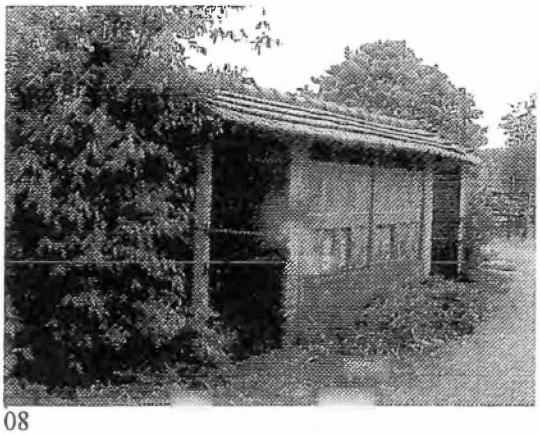
Th.W.J. van der Walle

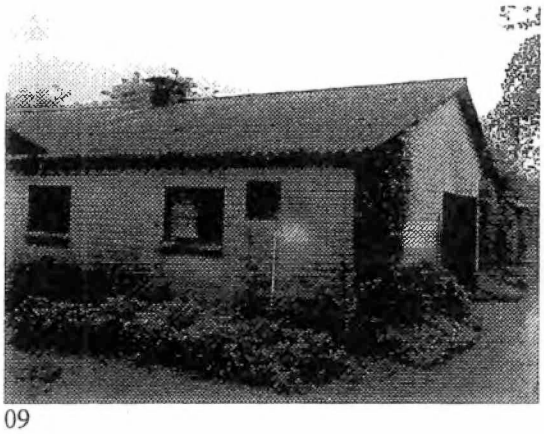
Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlagen : 1. situatietekening
2. foto's

Blad 2.
1016.508 foto's

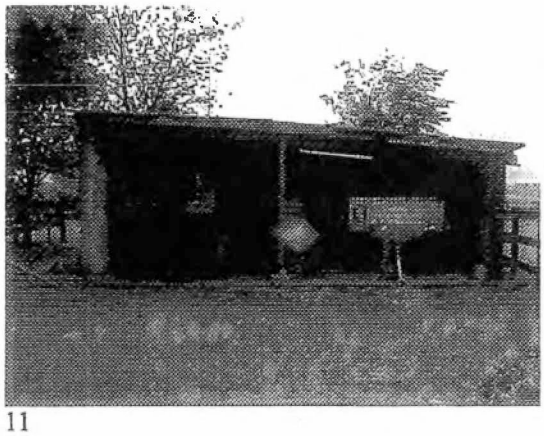

07

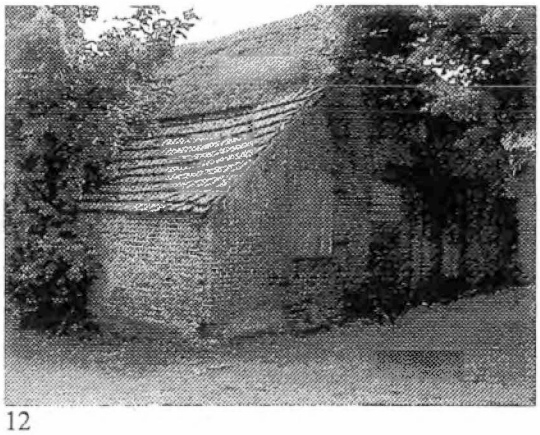

08


09



10


11


12

5.1.2.e

Gloudemans

Taxatierapport

5.1.2.e

Opdrachtgever
Gemeente 's-Hertogenbosch
Kenmerk
1046.250-T1d1/mvis
Taxateur
5.1.2.e
Datum
19 november 2020
Status
Definitief

Titel	:	Taxatierapport [redacted]
Opdrachtgever	:	Gemeente `s-Hertogenbosch
Kenmerk	:	1046 .250-T1d 1
Taxateur	:	ing. 5.1.2.e MRICS RT
Datum	:	19 november 2020
Status	:	Definitief

Gloudemans
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e gemeente `s-Hertogenbosch
T 5.1.2.e
I gloudemans.nl

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtnemer 5
1.3. Taxateur 5
1.4. Opdrachtverstrekking 6
1.5. Onafhankelijkheid 6
1.6. Doel van de taxatie 6
1.7. Type taxatie 6
1.8. Te waarderen belang 6
1.9. Taxatiebasis 6
1.10. Stukken 7
1.11. Opname 7
1.12. Mate van inspectie 7
1.13. Peildatum 7
1.14. Reactie van opdrachtgever 7
1.15. Versies 7
1.16. Aansprakelijkheid 7
1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 8
1.18. Publicatie 8
1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht 8
1.20. Algemene voorwaarden 8

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 9
2.1. Algemene uitgangspunten 9
2.2. Bijzondere uitgangspunten 9

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak....10
3.1. Kadastrale omschrijving 10
3.2. Rechthebbende 11
3.3. Ligging van de onroerende zaak 12
3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak 12
3.5. Productie- en of betalingsrechten 18
3.6. Mestopslag 19
3.7. Vergunningen 19
3.8. Verontreiniging 20
3.9. Gebruik van de onroerende zaak 21
3.10. Zakelijke rechten 21
3.11. Publiekrechtelijke beperkingen 21
3.12. Bestemming van de onroerende zaak 22
3.13. Interim omgevingsverordening 23
3.14. Natuurgebieden 24
3.15. Wet ammoniak en veehouderij (verzuring gevoelige gebieden) 24

4. Waardering 25
4.1. Inleiding 25
4.2. Overwegingen bij de waardering 25
4.3. Gebruikte methode 26
4.4. Referentietransacties agrarische bedrijven 26
4.5. Referentietransacties grond 29
4.6. Overwegingen 29
4.7. Back-testing 29

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

4.8. Onzekerheden taxatie 30
4.9. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering 30
4.10. Finale waardering 30

5. Plausibiliteitsverklaring 31

6. Bijlagen 32

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente `s-Hertogenbosch
Contactpersoon	[redacted]
Adres	5.1.2.e
Postcode	5200 GZ
Plaats	`S-HERTOGENBOSCH
Telefoon	[redacted]
[redacted]	[redacted]

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	5.1.2.e 5.1.2.e
Adres	5.1.2.e
Postcode	5.1.2.e
Plaats	`s-HERTOGENBOSCH
Telefoon	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @gloudemans.nl

1.3. Taxateur

Taxateur	ing. 5.1.2.e MRICS RT, taxateur / grondzakendeskundige 6770110 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT709721051 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 19 oktober 2020 heeft opdrachtnemer een opdrachtbrief/offerte verzonden. De opdrachtbrief is op 20 oktober 2020 door opdrachtgever ondertekend. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

a. Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

b. Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.

c. Taxateur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de taxatie

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren ten behoeve van interne besluitvorming, meer specifiek: de mogelijke aankoop van de locatie.

1.7. Type taxatie

De werkzaamheden zijn gebaseerd op een volledige opname. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.8. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **marktwaarde.** Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

1.10. Stukken

De taxateur heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de volgende stukken:

a. kadastrale informatie
b. akte(n) van levering (Hyp4 deel 78557 nummer 95, Hyp4 deel 66623 nummer 166, Hyp4 deel 78557 nummer 95)
c. diverse vergunningen, bouwtekeningen en informatie van de eigenaar
d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 3.12 van dit rapport
e. informatie over bodem en grondwater op noord-brabant.omgevingsrapportage.nl
f. informatie op bagviewer.kadaster.nl

1.11. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak op 19 oktober 2020 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de eigenaar, [redacted]

1.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele object opgenomen en zijn alle ruimten bezocht.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **19 oktober 2020.**

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 30 oktober 2020 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Zoals in paragraaf 1.4 is aangegeven heeft opdrachtnemer gekozen om een nieuw conceptrapport uit te brengen. Dit conceptrapport is op 18 november 2020 verstrekt. Op 18 november 2020 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport. De reactie is verwerkt in de rapportage.

1.15. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.16. Aansprakelijkheid

5.1.2.e wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, alsmede de EVS. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming 5.1.2.e Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2015 van toepassing.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek
Ten behoeve van deze taxatie heeft taxateur een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering.

Toestand van bodem en grondwater
In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming / huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is, heeft taxateur noord-brabant.omgevingsrapportage.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 3.8.

Bestemmingsplaninformatie
In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen
De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting
Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken
De oppervlakten van onroerende zaken zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie en bouwtekening d.d. 30 september 2010.

2.2. Bijzondere uitgangspunten
Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

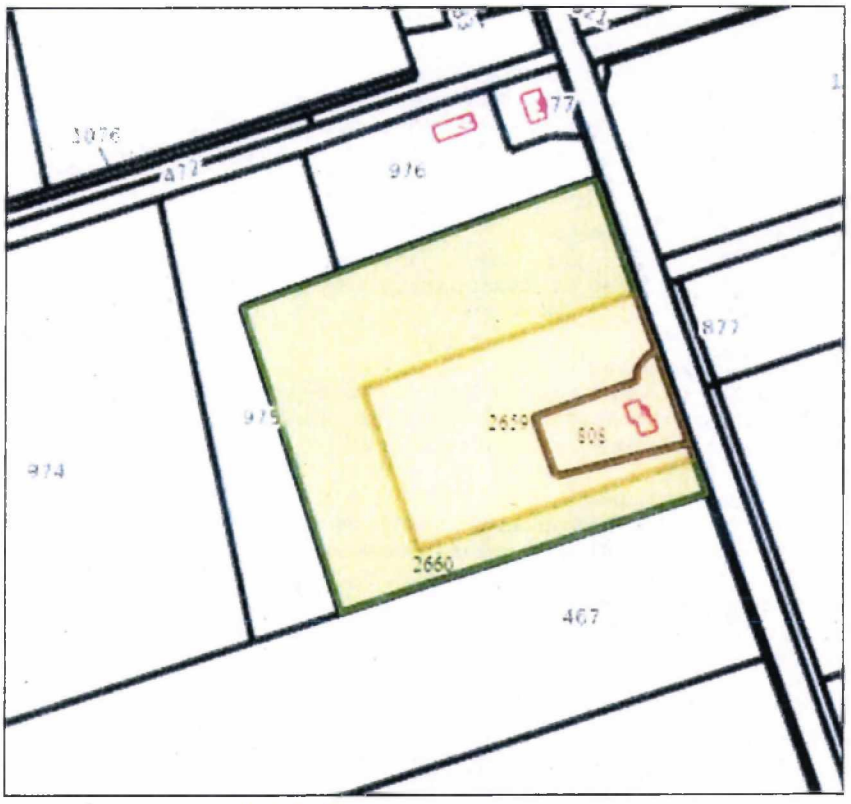
In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nuland	E	2660	1.65.39 ha	1.65.39 ha
Nuland	E	2659	0.88.56 ha	0.88.56 ha
Nuland	E	808	0.21.95 ha	0.21.95 ha
Totaal			**2.75.90 ha**	**2.75.90 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 20 oktober 2020) berust het eigendom van de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie **E** nummers 2659 en 808 bij:

Gerechtigde	[redacted]
Adres	
Postcode	
Plaats	

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 20 oktober 2020) berust het eigendom van de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie **E** nummer 2660 bij:

Gerechtigde	[redacted]
Geboortedatum	
Adres	
Postcode	
Plaats	
Aandeel	

Gerechtigde	[redacted]
Geboortedatum	
Adres	
Postcode	
Plaats	
Aandeel	

Gerechtigde	[redacted]
Geboortedatum	
Adres	
Postcode	
Plaats	
Aandeel	

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de 5.1.2.e gelegen ten oosten van 's-Hertogenbosch in de provincie Noord-Brabant. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A59, en de Rijckevorselweg. In de omgeving worden voornamelijk agrarische ondernemingen en de daarbij horende cultuurgronden aangetroffen. In de omgeving wordt het bedrijventerrein Heesch-West ontwikkeld.



Overzichtsfoto (bron:maps.google.nl)



Uitsnede (bron:maps.google.nl)

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een fokvarkensbedrijf , plaatselijk bekend als 5.1.2.e

Het varkensbedrijf bestaat uit een bouwvlak met daarop gevestigd een bedrijfswoning, vijf kraam-/biggen-/opfok-/zeugenstallen, voormalige stierenstal, voormalige ligboxenstal/vleesvarkensstal, 3 sleufsilo's, voersilo's, erfverharding en verdere aanhorigheden.

De oppervlakte van het bouwvlak (benut en onbenut) is 1,62 ha (bron: ruimtelijkeplannen.nl). De oppervlakte van de ondergrond van de woning met tuin bedraagt circa 1.925 m^2 .



Bouwvlak met opstallen

De eigenaar van de onroerende zaak heeft geen informatie verstrekt over de exacte veebezetting per peildatum. Wel heeft de eigenaar aangegeven dat de veebezetting lager is dan vergund.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

Voorzieningen:	❑ x Aardgas ❑ x Water ❑ x Elektra ❑ Kabel ❑ x Riolering ❑ Noodstroomvoorziening ❑ Overig		
Het (grond)gebruik is als volgt te specificeren:	Woonerf:	1.925	m²
	Agrarisch erf (benut/onbenut):	16.275	m²
	Cultuurgrond:	16.539	m²

3.4.1. Bedrijfswoning

Bouwjaar: gebouwd in 1970, verbouwd in 1971 en uitgebouwd in 2002
Inhoud: circa 750 m³

Het betreft een vrijstaande bedrijfswoning van traditionele bouwaard. De bedrijfswoning is opgetrokken met geïsoleerde spouwmuren (geïsoleerd in 2011). Het dak is bedekt met dakpannen. De bedrijfswoning is op de begane grond voorzien van kunststof kozijnen, de eerste en tweede verdieping is voorzien van houten kozijnen. De bedrijfswoning is voorzien van dubbele beglazing. De bedrijfswoning wordt verwarmd dankzij een cv-aardgas ketel (cv-combiketel 2002). De begane grond wordt verwarmd middels vloerverwarming die tot aan de hal rijkt. De eerste verdieping wordt verwarmd middels centrale verwarming, en in de badkamer middels vloerverwarming. Tevens wordt ook de tweede verdieping verwarmd middels centrale verwarming.

De indeling van de bedrijfswoning is als volgt:

Begane grond
- Woonkeuken met eetkamerinrichting met inbouwkeuken die is voorzien van keramische kookplaat, combi-oven en vaatwasser
- Kantoor met bergingskast
- Berging met bergingskast, in de berging is een aansluiting voor de wasmachine en droger aanwezig, tevens is er een luik naar de cv-ruimte aanwezig.
- Bergingskast
- Geheel betegelde douche
- Kelder (onder de hal)
- Woonkamer met houtkachel, schouw en openslaande tuindeuren.
- 5.1.2.e met meterkast, garderobe en trapopgang
- Geheel betegelde toilet met wasbak
- Aangebouwde veranda met tegelvloer

1e verdieping
- Overloop
- 1 e slaapkamer, laminaatvloer met vaste kast
- 2e slaapkamer, laminaatvloer
- 2 slaapkamers
- Badkamer met tegelvloer, verwarmd middels vloerverwarming, betegelde wanden, ingericht met douche, wastafel en ligbad
- Toilet, geheel betegeld

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

2e verdieping
- Bereikbaar middels vaste trap
- Houten vloer
- Ingericht als driedelige opbergruimte

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is redelijk.

3.4.2. 5.1.2.e

Bouwjaar: 1985
Oppervlakte: circa 872 m²

Het betreft een dragende zeugenstal met en traditioneel stalsysteem. De stal is traditioneel gebouwd van steen met spouwmuur. De stal is volledig onderkelderd, ca. 1.000 m³. Het dak is bedekt met asbesthoudende golfplaten en is geïsoleerd middels dupanel dakisolatie. Het klimaat wordt geregeld middels mechanische ventilatie, luchtinlaat via balansklep en ventilatieregeling (2010). De stal heeft een capaciteit van 354 dragende zeugen.

Inrichting stal
- Centrale zijgangen
- 9 afdelingen met 30 dragende zeugen in groepshuisvesting per afdeling voorzien van:
  Vloeren: 2/3 betonrooster gedeeltelijk dicht met klikstrips en 1/3 bolle vloer met vloerverwarming.
  Hokafscheiding: kunststof
  Voersysteem: krachtvoerstations (1999), traditioneel, Nedap.
  Verlichting: TL-verlichting
  Klimaatregeling: mechanische ventilatie, luchtinlaat via balansklep en ventilatieregeling (2010)
- 1 afdeling met 4 rijen met 21 zeugenligboxen (wachtstal) voorzien van:
  Vloeren: WX-spoelgotensysteem en ijzeren roosters met betonvloer
  Hokafscheiding: stalen boxen
  Voersysteem: volumedosators met automatische voedering
  - **Verlichting:** TL-verlichting
- Bijzonderheden: centrale afzuigkanaal met luchtwasser te realiseren (2022) (materialen zijn hiervoor aanwezig)

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk en functioneel. De onderhoudsstaat is matig.

3.4.3. 5.1.2.e

Bouwjaar: 1977, gerenoveerd in 1989, 2002 en 2009
Oppervlakte: 945 m², inclusief 102 m² tussenruimte

Het betreft een kraamstal met een traditioneel stalsysteem. De stal is voorzien van een stenen buitenmuur met spouw en stalen spanten. De stal is deels onderkelderd ca. 800 m³ .Het dak is bedekt met asbesthoudende golfplaten en is geïsoleerd middels dupanel dakisolatie. Het klimaat wordt geregeld middels mechanische bovenafzuiging. De stal heeft een capaciteit van 126 kraamzeugen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

Inrichting stal

- Centrale gang met verwarming
- Garage
- Kantoor/kantine
- Cv-ruimte
- Hygienesluis
- 9 afdelingen met 14 hokken (6 per afdeling) met schuinopstelling en 3 met langopstelling voorzien van:
  Vloeren: kunststof roosters, Tenderfoot met gedeeltelijke verwarmd biggennest
  Hokafscheiding: Trespa en multiplex hokinrichting
  Verwarming: centrale gang met voorverwarming en deltastralers
  Voersysteem: verhoogde troggen en volume dosators met automatische voedering
  Verlichting: TL-verlichting
  Plafond: PVC-folie ventilatieplafond
  Klimaatregeling: Mechanische ventilatie met frequentieregelaars, luchtinlaat via centrale gang
  Bijzonderheden: 2022 centraal afzuigkanaal met luchtwasser te realiseren

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk en functioneel. De onderhoudsstaat is matig.

3.4.4. 5.1.2.e

Bouwjaar: 1983, verbouwd in 1996 en 2005
Oppervlakte: 668 m²

Het betreft een kraam- annex opfokstal met een traditioneel stalsysteem. De stal is voorzien van een stenen buitenmuur met spouw en stalen spanten waarbij het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten en is geïsoleerd middels dupanel dakisolatie. De stal is deels onderkelderd ca. 390 m³. Het klimaat wordt geregeld middels mechanische ventilatie, de luchtinlaat gaat via het damwandventilatieplafond. De stal heeft een capaciteit van 36 kraamzeugen en 240 opfokgelten.

Inrichting stal

- Centrale gang
- 6 afdelingen (delvris-systeem, groen label) met 6 kraamhokken per afdeling voorzien van:
  Vloeren: kunststof roosters met ijzeren rooster onder zeug, vooraan betonvloer met vloerverwarming
  Hokafscheiding: rechtopstelling en kunststof hokinrichting
  Voersysteem: automatisch voersysteem, volume dosators
  Verlichting: TL-verlichting
  Plafond: damwandventilatieplafond
  Klimaatregeling: mechanische ventilatie
- 6 afdelingen (schuine wand, groen label) met 40 fokgelten in twee groepen per afdeling voorzien van:
  Vloeren: betonroostervloer met bolle vloer en vloerverwarming
  Hokafscheiding: kunstof hokinrichting
  Voersysteem: combi-voerbakken, worden automatisch gevuld
  Verlichting: TL-verlichting
  Klimaatregeling: ventilatie dankzij de voergang

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk en functioneel. De onderhoudsstaat is matig.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.4.5. 5.1.2.e

Bouwjaar: 1989
Oppervlakte: 1016 m²

Het betreft een dek- en wachtbiggenstal met een traditioneel stalsysteem. De stal is voorzien van een stenen buitenmuur met spouw en stalen spanten waarbij het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten en is geïsoleerd middels dupanel dakisolatie. De stal is volledig onderkelderd ca. 1.150 m³. Het klimaat wordt geregeld middels mechanische bovenafzuiging. De stal heeft een capaciteit van 1.612 gespeende biggen, 2 beren en 103 dragende zeugen.

Inrichting stal

- Centrale gang
- 1 afdeling met 1 rij van 13 en 1 rij van 15 zeugenligboxen voorzien van:
  Vloeren: betonrooster
  Hokafscheiding: stalen box
  Voersysteem: automatich vullen, handmatig openen
  Verlichting: TL-verlichting
  Plafond: damwandventilatieplafond
  Klimaatregeling: mechanische bovenafzuiging
- 1 afdeling met 2 rijen van 15 zeugenligboxen
- 1 afdeling met 3 rijen van 15 zeugenligboxen
- 2 berenhokken
- 5 biggenafdelingen met 2 x 6 hokken met daarin 14 biggen per hok, gerenoveerd in 2018, voorzien van:
  Vloeren: kunststof roosters (vernieuwd)
  Hokafscheiding: kunstof hokinrichting
  Verwarming: deltabuisverwarming
  Voersysteem: droogvoerbakken met aparte morsbakjes
  Verlichting: TL-verlichting
  – **Klimaatregeling:** meet-smoorunit, 1 afdeling
- 4 biggenafdeling met 2 x 6 hokken, 14 biggen per hok, voorzien van:
  Vloeren: kunststof roosters en bolle vloer met vloerverwarming
  Hokafscheiding: ijzeren hokinrichting en trespa hokinrichting
  Verwarming: deltabuisverwarming
  Voersysteem: droogvoerbakken met aparte morsbakjes en automatische droogvoerinstalatie
  Verlichting: TL-verlichting
  – **Plafond:** luchtinlaat via glaswol houtvezelcementplatenplafond
  – **Klimaat:** meet-smoortunit
- 1 grote biggenafdeling voor 100 gespeende biggen 2 x 6 hokken

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk en functioneel. De onderhoudsstaat is matig.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.4.6. 5.1.2.e

Bouwjaar: 1998
Oppervlakte: 1.142 m²

Het betreft een dek- en wachtbiggenstal met een traditioneel stalsysteem. De gevel bestaat uit damwandplaten met muurisolatie (spouw). De stal is volledig onderkelderd ca. 1.150 m³. Deze kelder is aangesloten op het riool. De wanden van de mestkelder bestaan uit schuine kunststof wanden. De spanconstructie beslaat een stalen spantconstructie. Het dak is bedekt met damwandplaten en is geïsoleerd. Het klimaat wordt geregeld middels mechanische bovenafzuiging. De stal heeft een capaciteit van 60 opfokzeugen, 70 dragende zeugen en 1.344 gespeende biggen.

Inrichting stal

- Centrale gang
- KI-ruimte
- 2 afdelingen groepshuisvestiging, 30 opfokzeugen, voorzien van:
  Vloeren: betonrooster en betonvloer
  Hokafscheiding: kunstof en stalen box
  Voersysteem: krachtvoerstations
  Verlichting: TL-verlichting
  Plafond: damwandventilatieplafond
- 1 afdeling met 3 rijen van 18 en 1 rij van 16 zeugenligboxen voorzien van:
  - **Vloer:** betonvloer met smalle putjes (delvris)
  - **Hokafscheiding:** stalen boxen
- 4 afdelingen, 1 x 6 hokken van 14 biggen per hok voorzien van:
  Vloer: volledig kunststof rooster
  Hokafscheiding: kuntststof
  Verwarming: deltabuisverwarming
  Voersysteem: droogvoerbakken met automatische vulling
  Verlichting: TL-verlichting
  Plafond: damwandventilatieplafond
- 6 afdelingen met 2 x 6 hokken van 14 biggen per hok, voorzien van:
  - **Vloer:** kunststof rooster
  - **Hokafscheiding:** kuntststof
  - **Verwarming:** deltabuisverwarming
  - **Voersysteem:** droogvoerinstallaties, automatisch
  - **Verlichting:** TL-verlichting
  - **Plafond:** damwandventilatieplafond

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk en functioneel. De onderhoudsstaat is redelijk.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.4.7. 5.1.2.e

Bouwjaar: 1986
Oppervlakte: circa 557 m²

Het betreft een stierenstal, voorzien van twee rijen, opgetrokken in steen, voorzien van stalen spanten en asbesthoudende dakplaten. Er is een lichtstraat in de nok aanwezig. De stal is volledig onderkelderd, ca. 270 m³ De constructie van de stal is op zichzelf goed, de onderhoudstoestand is vanwege de leegstand matig.

3.4.8. Opslag/stal

Bouwjaar: 1993
Oppervlakte: circa 360 m²

Het betreft een voormalige ligboxenstal die nu dient als opslag. De stal is traditioneel opgetrokken in baksteen, spouw, en voorzien van stalen spanten, houten gordingen en asbestvrije dakplaten. De stal is deels onderkelderd. De constructie van de stal is op zichzelf goed, de onderhoudstoestand is redelijk.

3.4.9. Overige erfvoorzieningen

Het erfperceel is voorzien van verharding hoofdzakelijk bestaande uit betonklinkers. Op het bedrijf bevinden zich 6 polyester krachtvoersilo's, 4 x 15m³ en 2 x 30m³ Tevens is er één voersilo van 12 m³ aanwezig ten behoeve van het vleesvee. Daarnaast zijn er 3 sleufsilo's die al enige tijd buiten gebruik zijn.

Voorts bevinden zich op het erf de navolgende voorzieningen:
- Dieseltank met lekbak, circa 1.200 liter
- Eigen bronwatervoorziening en ontijzeringsinstallatie
- Laad- en spoelplaats
- Kadaverkoeling
- Spuitwatersilo van 40 m³

3.4.10. Cultuurgrond

Aan de noordzijde van het bedrijf ligt een courant, rechthoekig perceel grasland. Het betreft ontginningsgrond, geschikt voor de teelt van akkerbouwgewassen. Dit perceel is goed bereikbaar via de verharde weg en het erf.

Volgens de Bodemkaart van Nederland (1:50.000) bestaat de bodem van deze kavel uit zogenaamde gooreerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.
De grondwatertrap bedraagt grondwatertrap IV. Hierbij bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) >40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) 80 - 120 cm beneden maaiveld.

3.5. Productie- en of betalingsrechten

Eventuele productierechten (zoals varkensrechten) vallen buiten het doel van de taxatie en zijn derhalve niet gewaardeerd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.6. Mestopslag

Het varkensbedrijf beschikt over de volgende mestopslagcapaciteit (loods en oude stierenstal buiten beschouwing gelaten):

- Dragende zeugenstal à 1.000 m³
- Kraamstal à 800 m³
- Kraamstal à 390 m³
- Dek- wacht en biggenstal à 1.150 m³
- Biggen-/opfokzeugen-/dragende zeugenstal à 1.150 m³

Totaal: 4.490 m³ mestopslag. Dit is voldoende bij de huidige stalcapaciteit.

3.7. Vergunningen

Omgevingsvergunning bouw

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevings-vergunning voor de activiteit bouwen. Taxateur heeft geen kennisgenomen van een bouwvergunning.

Omgevingsvergunning milieu

Op het adres 5.1.2.e rust een omgevingsvergunning milieu, deze vergunning is op 30 september 2010 verleend door de gemeente Maasdonk. In onderstaande tabel zijn de dierenaantallen en vergunde ammoniakemissie opgenomen.

Omschrijving	Dier-categorie	RAV code	Emissie punt	NH3 Kg/jr/ dierpl	Aantal dieren	NH3 emissie Kg/jaar
Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7	A7.100	Bedrijf	6.2	40	248
Biggenfok	D1.1	D1.1.3	Bedrijf	0.15	695	104
Biggenfok	D1.1	D1.1.15.4	Bedrijf	0.10	1.932	193
Biggenfok	D1.1	D1.1.100	Bedrijf	0.69	1.385	956
Kraamzeugen	D1.2	D1.2.14	Bedrijf	2.9	50	174
Kraamzeugen	D1.2	D1.2.16	Bedrijf	2.9	56	162
Kraamzeugen	D1.2	D1.2.100	Bedrijf	8.3	126	1.046
Guste en dragende zeugen	D1.3	D1.3.1	Bedrijf	2.4	54	154
Guste en dragende zeugen	D1.3	D1.3.12.4	Bedrijf	0.63	552	348
Guste en dragende zeugen	D1.3	D1.3.101	Bedrijf	4.2	276	1.159
Dekberen, 7 maanden en ouder	D2	D2.100	Bedrijf	5.5	4	22
Vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3	D3.2.7.2.1	Bedrijf	1.5	40	60

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

Vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3	D3.2.15.4	Bedrijf	0.45	280	126
			Totaal		**5.490**	**4.752 kg**

Wet natuurbeschermingsvergunning

De agrarische onderneming beschikt over een natuurbeschermingsvergunning. Deze vergunning is op 19 februari 2016 verleend en voorziet in de volgende dierenaantallen:

- 40 fokstieren
- 695 opfokbiggen/gespeende biggen
- 1.932 opfokbiggen/gespeende biggen
- 1.386 opfokbiggen/gespeende biggen
- 60 kraamzeugen, inclusief biggen tot spenen
- 56 kraamzeugen, inclusief biggen tot spenen
- 126 kraamzeugen, inclusief biggen tot spenen
- 64 guste en dragende zeugen
- 552 guste en dragende zeugen
- 276 guste en dragende zeugen
- 4 dekberen van 7 maanden of ouder
- 40 vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking
- 280 vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking

Conclusie

Opgemerkt wordt dat de feitelijke situatie niet in overeenstemming is met de vergunde situatie. Per peildatum worden er minder dieren gehouden dan feitelijk vergund. Dit levert handhavingstechnisch geen problemen op. Daarnaast is relevant dat de Nbw-vergunning die in 2016 is verleend, gelijk is aan de milieuvergunning uit 2010. Deze beoogde (vergunde) situatie voorziet tevens in de aanpassing van enkele stallen (luchtwassysteem) en de sloop, en bouw van nieuwe stallen. Doordat deze nieuwe situatie nog steeds niet is gerealiseerd, is er een kans dat het bevoegd gezag de vergunning op een gegeven moment kan gaan intrekken.

3.8. Verontreiniging

Toestand van bodem en grondwater

Tijdens de opname van het object is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging waargenomen. Taxateur heeft beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via www.noord-brabant.omgevingsrapportage.nl. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen verontreiniging is aangetroffen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

Asbest
In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest door taxateur groot geacht. In het verlengde daarvan wordt opgemerkt dat er tijdens de opname asbesthoudende golfplaten zijn waargenomen.

Conclusie
Op basis van de ter beschikking gestelde informatie en de waarnemingen tijdens de opname is als uitgangspunt voor de taxatie genomen dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.9. Gebruik van de onroerende zaak
De onroerende zaak is bij de eigenaar in gebruik als fokvarkensbedrijf. De bedrijfswoning wordt (kortdurend) verhuurd aan enkele arbeidsmigranten. Taxateur heeft geen huurovereenkomst ingezien, maar gaat ervan uit dat de woning eenvoudig vrij gemaakt kan worden van huurders.

3.10. Zakelijke rechten
Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 66623 nummer 166 en Hyp4 78557/95) blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

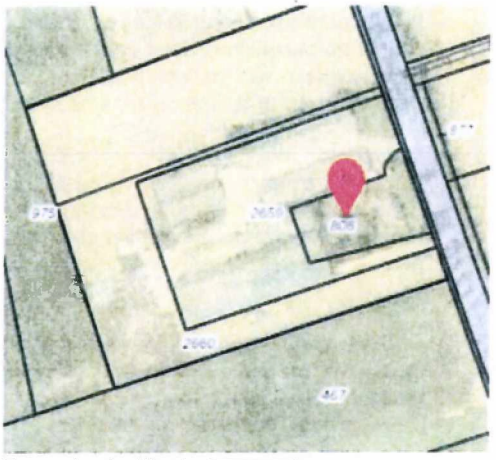
3.11. Publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Op onderstaande percelen rust een herinrichtingsrente:
- gemeente Nuland, sectie **E** nummer 808, € 16,88 met eindjaar 2027
- gemeente Nuland, sectie **E** nummer 2659, € 67,30 met eindjaar 2027
- gemeente Nuland, sectie **E** nummer 2660, € 125,69 met eindjaar 2027

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.12. Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012" van de gemeente Maasdonk, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 29 januari 2013 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014.



Fragment verbeelding best[redacted]lan

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch met waarden - landschapswaarden". Hierbij horen de aanduidingen:

- Intensieve veehouderij met bouwvlak
- Milieuzone gondwaterbeschermingsgebied

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening zoals de uitoefeningen van een intensieve veehouderij. Onder strijdig gebruik wordt verstaan de huisvesting van arbeidskrachten in de bedrijfsgebouwen. Echter, middels een afwijkingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt kan dit gebruikt toch worden toegestaan.

Het bouwvlak heeft een planologische oppervlakte van 1.82.00 ha. Opgemerkt wordt dat het huidige gebruik in overeenstemming lijkt / is te brengen met het vigerende bestemmingplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NLIMRO.1671.BPBG2009MD000004-02VA).

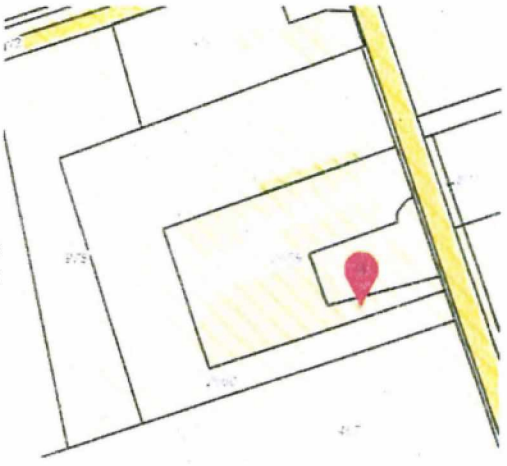
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.13. Interim omgevingsverordening

Per peildatum vigeert de geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 1 maart 2020 zoals deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

In het kader van onderhavige taxatieopdracht is specifiek gekeken naar de themakaarten "Rechtstreeks werkende regels: landbouw", "Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen" en "instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk.

In de Interim omgevingsverordening zijn regels met betrekking tot milieu, natuur, ruimtelijke ordening,



Fragment verbeelding interim omgevingsverordening

De belangrijkste aanduidingen die betrekking hebben op de locatie zijn:
- gemenged landelijk gebied
- stalderingsgebied

Daarnaast wordt opgemerkt dat de bedrijfslocatie niet is aangeduid als "Beperkingen veehouderij" en "verbod uitbreiding veehouderij".

Voor een nadere omschrijving van de bestemming en aanduiding van de verordening wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.9930.InterimOvrgc-0320).

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

3.14. Natuurgebieden

De onroerende zaak is op ruime afstand gelegen (ca. 10 km) van Natura 2000-gebied "5.1.2.e & 5.1.2.e".
De onroerende zaak ligt in de nabijheid (50 m) van het Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS), het beleid in deze gebieden is gericht op natuur- en landschapsontwikkeling maar vormt geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering.



Ligging Natura 2000-gebieden
(bron:geoweb-nvm.grontmijservice.nl)



Ligging Natuurnetwerk Brabant (NNB)
(bron:geoweb-nvm.grontmijservice.nl)

3.15. Wet ammoniak en veehouderij (verzuring gevoelige gebieden)

Op grond van artikel 2 van de Wet ammoniak en veehouderij (VVav), kunnen Provinciale Staten gebieden aanwijzen als "zeer kwetsbaar gebied". Dit betreffen uitsluitend de voor verzuring gevoelige gebieden die zijn gelegen binnen de EHS/NNB.

De bedrijfslocatie ligt op ruime afstand van deze zones. Namelijk 700 meter van de 250-meter-zones. Daarmee vormt deze wetgeving geen belemmering.

(bron: kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank)

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de reële van de onroerende zaak in vrije staat.

4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft de taxateur een SWOT-analyse opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komt taxateur tot de volgende analyse.

Strengths	
• Degelijke bedrijfswoning. • Veel ammoniakemissie (stikstofrechten) vergund. • Natuurbeschermingswetvergunning 1998 is aanwezig.	• Vergunning en feitelijke situatie komen niet overeen. Er dient op korte termijn fors geïnvesteerd te worden om het bedrijf up-to-date te brengen en in overeenstemming te brengen met het besluit huisvesting. • Aanpassingen opstallen (emissie-arm) moeten in ieder geval voor 1 januari 2024 gerealiseerd zijn. Omdat de vergunning niet volledig gerealiseerd is (en dus veel opstallen nog traditioneel zijn) valt deze termijn mogelijk eerder. Op den duur asbestsanering noodzakelijk.
Opportunities	
• Herontwikkelen van de locatie als moderne varkenshouderij of ander bedrijf waar veel ammoniakemissie wordt uitgestoren. • Verdere toename dierenwelzijnseisen en duurzaamheid in buitenlandse markten kan voor extra afzetruimte zorgen waar de Nederlandse veehouderij voorloopt. • Deelname aan een concept ketensamenwerking voor hogere opbrengst. • Groot dakoppervlak, geschikt voor opwekken van groene energie middels zonnepanelen. • Afname van locaties en dierplaatsen zal het aanbod voor de toekomst laten afnemen, hierdoor stijgt de vraag naar duurzame toekomstbestendige locaties.	• Constant veranderende wetgeving op zowel landelijk en provinciaal niveau zorgen voor veel onduidelijkheid met als gevolg investeringsbeslissingen worden uitgesteld. • Uitbraak van dierziektes (Afrikaanse varkenspest) kunnen ervoor zorgen dat de onderneming of zelfs regio's op slot komen te staan. • Er is een toename binnen het aantal stoppende boeren dankzij vergrijzing. Er zijn te weinig bedrijfsopvolgers, dit resulteert in een groeiend aanbod van vrijkomende agrarische bedrijven. Hierdoor heeft de koper meer keuze. • Onvoldoende aanwezigheid van mestverwerkingscapacitiet zorgt voor onzekerheid over de toekomstige hoogte van de mestafzetkosten. • Het vinden en huisvesten van medewerkers.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

4.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak is gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. De vergelijkingsmethode is naar oordeel van de taxateur het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat er in voldoende mate vergelijkingstransacties aanwezig zijn om tot een betrouwbare inschatting van de waarde te kunnen komen.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

4.4. Referentietransacties agrarische bedrijven

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar referentietransacties van agrarische bedrijven, inclusief bedrijfswoningen, die in meer of mindere mate vergelijkbaar zijn met onderhavige onroerende zaak. Daarbij is vooral gelet op de waarde van het bouwvlak, de bedrijfswoning en opstallen. Voorts wordt opgemerkt dat de bedragen grotendeels zijn gedestilleerd uit de fiscale opsplitsing van een geheel bedrijf en geen zelfstandige transacties betreffen. De transacties worden hierna beschreven.

Datum	Plaatselijk bekend	Oppervlakte
14-1-2020	Snoertsebaan 19, Deurne	2.65.82 ha
9-6-2020	5.1.2.e 5841 CG Oploo	1.50.40 ha
4-3-2020	5.1.2.e 5.1.2.e Meijel	2.03.30 ha
30-4-2019	5.1.2.e b-13c, 5406 TH Uden	3.53.20 ha

[redacted]

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

5.1.2.e **Deurne**

Het betreft een goed onderhouden fok- en vleesvarkensbedrijf zonder bedrijfswoning op een bouwvlak van circa 1,37 ha. De locatie heeft een capaciteit van: 602 fokzeugen en 1.950 vleesvarkens.

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- Fokzeugenstal (traditioneel systeem), gebouwd in 1987, uitgebreid in 2011/2012 met diverse renovaties. Capaciteit: 140 kraamzeugen en 288 dragende zeugen. Oppervlakte 2.588 m²
- Speenbiggen- en vleesvarkensstal (luchtwasser 70%), gebouwd in 2011. Capaciteit: 192 opfokgelten, 2.400 biggen, en 1.056 vleesvarkens. Oppervlakte: ca. 2.507 m²
- Vleesvarkensstal (traditioneel systeem), gebouwd eind jaren 70, gerenoveerd in 2010. Capaciteit: 1.080 vleesvarkens. Oppervlakte: ca. 1.462 m².
- Voerkeuken 1990, oppervlakte 626 m².

De koopsom is als volgt gespecificeerd:

- Bouwvlak van 1.25.64 ha met opstallen [redacted]
- Cultuurgrond a 1.40.18 ha voor € [redacted]0
- Gemiddeld [redacted]²

Stootershutweg 6, Oploo

Het betreft een fokzeugen bedrijf bestaande uit drie opstallen met 1,974 varkensrechten en een natuurbeschermingsvergunning. De capaciteit van fokvarkenstal I en II omvat 2,200 biggen en 168 kraamzeugen. De capaciteit van fokvarkenstal III bedraagt 542 guste- en dragende zeugen. De totale koopsom bedraagt [redacted]

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- Fokvarkenstal 1, gebouwd in 1970 en in 1998 volledig gerenoveerd. De kraamafdeling stamt uit 2015. Oppervlakte 51,64 x 24,36 = 1.258 m²
- Fokvarkenstal 2, gebouwd in 1970 en in 1998 volledig gerenoveerd. De kraamafdeling stamt uit 2015. Oppervlakte 45,98 x 22,75 = 1.047 m²
- Fokvarkenstal 3, gebouwd in 1997, afdeling tussen twee stallen gebouwd in 2015. Oppervlakte 58,30 x 17,10 = 997 m² en 5,60 x 37,60 = 211 m²= 1.208 m²

De k[redacted]

Vissersweg 13 5.1.2.e

Het betreft een fokzeugenbedrijf bestaande uit twee opstallen met een natuurbeschermingswetvergunning dat verkocht is voor [redacted]

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- Bedrijfswoning met garage en tuin (bouwjaar niet bekend, 13 a 50 ca)
- Gespeende biggenstal, gebouwd in 2002, capaciteit 1.320 gespeende biggen (m² niet bekend)

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

- Speenbiggen en gespeende biggenstal, gebouwd in 1982, capaciteit 1.680 speenbiggen (m² niet bekend)
- 5x 8-tons silo
- 1x 12-tons silo
- 2x 4-tons silo
- 1x 10-tons silo
- Cultuurgrond 1.89.80 ha (Meijel, sectie D, nummer 2213)

De koopsom is als volgt gespecificeerd:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] er m²

5.1.2.e **- 13c** 5.1.2.e

Het betreft een fokvarkensbedrijf bestaande uit twee bedrijfswoningen, opfokstal, twee kraamstallen, dragende stal, twee biggenstallen en landbouwgrond. Het object is gelegen op een perceel van 3.53.20 ha (Gemeente Uden sectie Q nummer 134 en 135). Het bedrijf beschikt over een natuurbeschermingsvergunning. De koopsom bedraagt [redacted]

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- Bedrijfswoning 13b, gebouwd 1970, woonoppervlakte 110 m²
- Bedrijfswoning 13c, gebouwd 2006, inhoud kelder 450 m³, woonoppervlakte 250 m²
- Opfokstal, bouwjaar 1965, 35 x 8 = 280 m², capaciteit 128 opfokzeugen
- Kraamstal I, gebouwd 1980, uitgebreid in 1998, 20 x 19 + 31,31 x 10 = 693 m², capaciteit 105 kraamzeugen
- Kraamstal II, bouwjaar 2001, 26,60 x 11,40 = 292 m², capaciteit 48 kraamzeugen
- Dragende stal, bouwjaar 1998, 2001 en 2016, 77,13 x 13,50 = 1.042 m², capaciteit 451 gutse- en dragende zeugen en 4 beren
- Biggenstal I, bouwjaar 1990, 43,41 x 15,02 = 652 m², capaciteit 1.170 biggen
- Biggenstal II, bouwjaar 2001, 32,30 x 13,10 = 423 m², capaciteit 720 biggen
- Landbouwgrond, Uden Q 134 (ged.) en 136, 2.18.20 ha, zandgrond, rechthoekige kavelvorm

De koopsom is als volgt gespecificeerd:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] m²

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

4.5. Referentietransacties grond

De hierna genoemde referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Het betreffen uitsluitend transacties van cultuurgrond zonder bouwvlak en opstallen in de directe omgeving van de taxeren onroerende zaak.

plaatselijk bekend	datum bekend	kadastraal bekend	opp. (ha)	per m² prijs (€)
1-3-2019	Berlicum	Berlicum, M 279	1.75.00 ha	[redacted]
26-6-2019	Vinkel	5.1.2.e 786, 782, 2600	7.32.63 ha	
3-4-2020	Vinkel	5.1.2.e 814, 1293	5.16.15 ha	
1-5-2018	Berlicum	Berlicum, M 1178	2.19.70 ha	
17-12-2018	Heesch	5.1.2.e 802	1.62.90 ha	

4.6. Overwegingen

Onderhavig object is voor wat betreft het agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning en bedrijfsopstallen vergeleken met de referentietransacties van (fok)varkensbedrijven. Taxateur heeft daarbij het object gecorrigeerd op basis van onder andere ligging, bedrijfscapaciteit, doelmatigheid, functionaliteit, leeftijd, (bouwkundige) kwaliteit en gebruiksmogelijkheden. Voor wat betreft de waardering van de cultuurgrond is aangesloten bij bovenstaande transacties.

In de waardering is meegewogen dat het een verouderd, redelijk omvangrijk fokzeugenbedrijf betreft dat functioneel en doelmatig in gebruik is. Daarbij is relevant dat de locatie over een ruime milieuvergunning beschikt en tevens een natuurbeschermingswetvergunning heeft. Hierdoor is er veel ammoniakemissie vergund, waardoor deze locatie interessant is voor gedeeltelijke herontwikkeling (bijv. sloop oudere stallen en bouw nieuwe grote stal) en/of als tweede bedrijfslocatie danwel als bedrijfslocatie voor niet-veehouderij activiteiten waarbij veel ammoniakemissie gemoeid is. Bijvoorbeeld ten behoeve van een varkenstransportbedrijf. De aanwezige bedrijfswoning is met relatief weinig aanpassingen te moderniseren en is in de basis kwalitatief goed.

Risico zit hem in het feit dat de milieuvergunning uit 2010 nog steeds niet volledig is gerealiseerd. Feitelijk zijn de stallen traditioneel uitgevoerd en voldoen niet aan het huidige besluit huisvesting. Er dient dus op korte termijn geïnvesteerd te worden in luchtwastechnieken om het bedrijf in overeenstemming te maken met de vergunning en de emissie-eisen die zijn verankerd in de Interim omgevingsverordening..

In onderhavig geval is relevant dat opdrachtgever de onroerende zaak wil verwerven in verband met de bedrijfsverplaatsing van een varkenstransportbedrijf. Voordeel van onderhavige locatie is ook dat er veel ammoniakrechten zijn vergund die kunnen worden ingezet middels intern danwel extern salderen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-West.

4.7. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

4.8. Onzekerheden taxatie

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, is taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie alleen maar sprake is van algemene taxatieonzekerheden. De impact van Covid-19 op de agrarische sector lijkt vooralsnog mee te vallen, waardoor de pandemie (vooralsnog) niet als taxatieonzekerheid wordt beschouwd.

4.9. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.10. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de reële waarde van de onroerende zaak geschat op:

[redacted]

5.1.2.e

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ing. 5.1.2.e MRE MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6202112 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT422905300 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), D0346 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	5.1.2.e
Woonplaats	5.1.2.e `s-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 19 november 2020 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,

5.1.2.e

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

6. Bijlagen

1. Specificatie van de waardering
2. Fotoblad
3. Kadastrale informatie

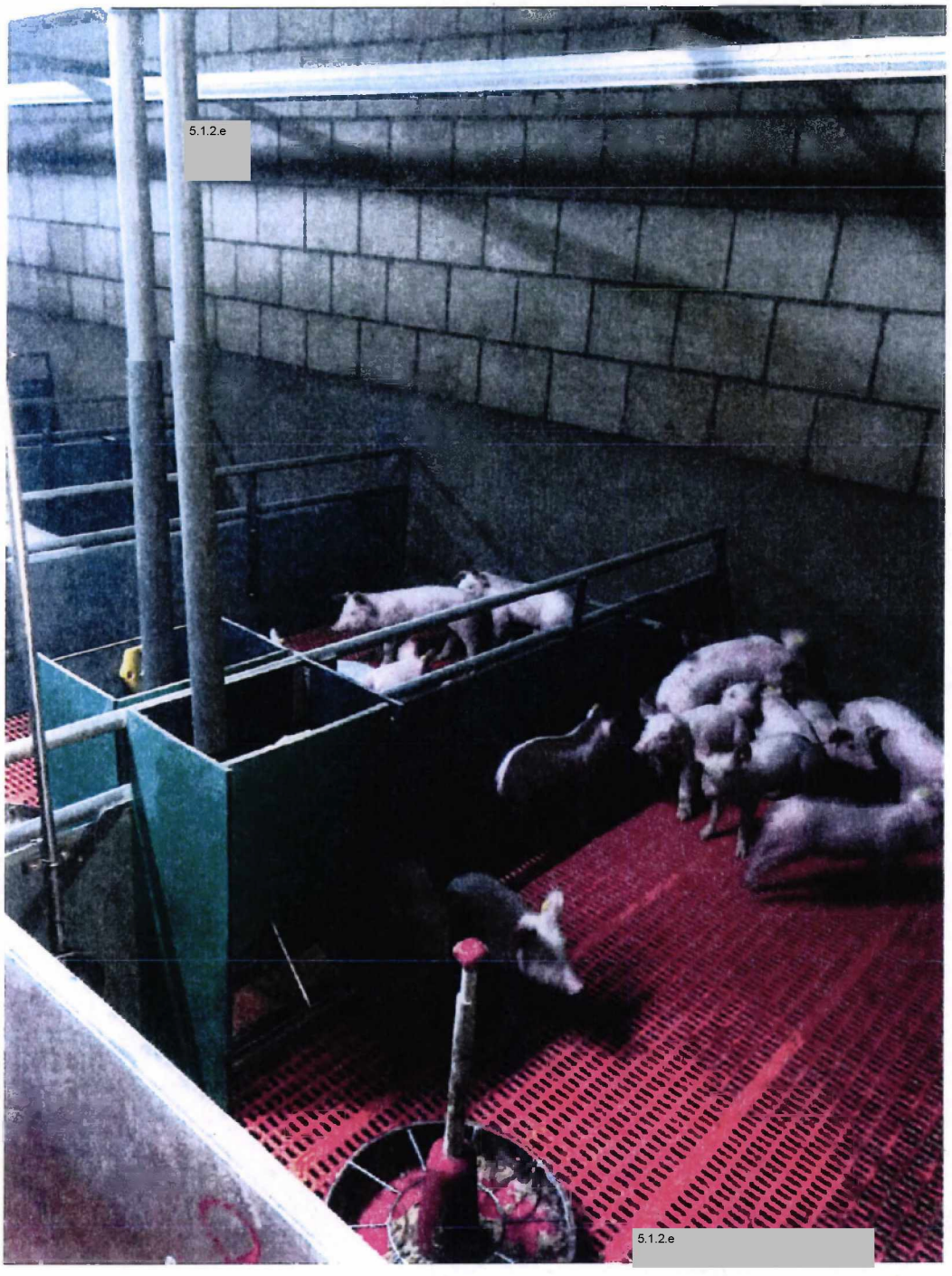
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming 5.1.2.e

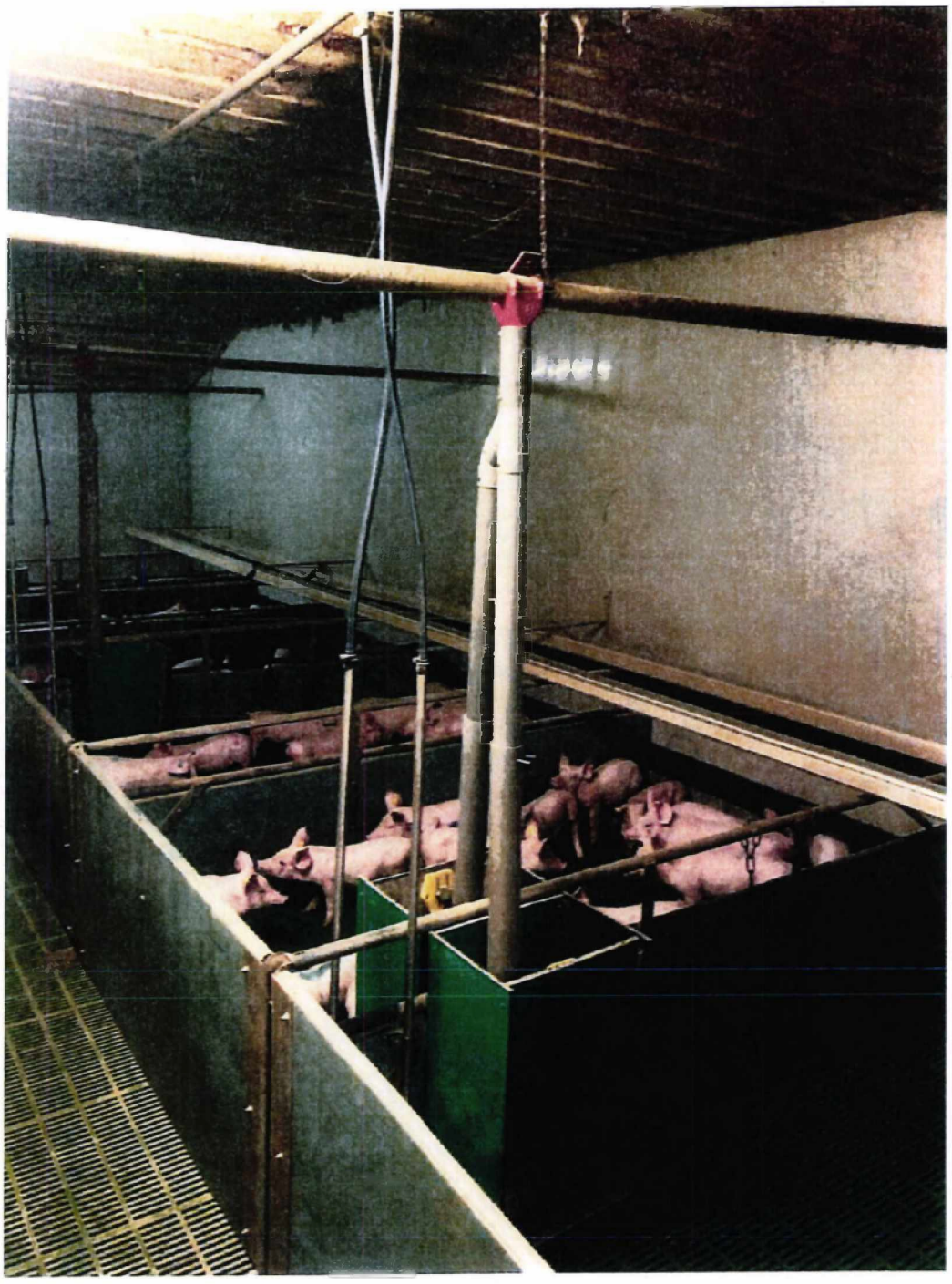
BIJLAGE 1

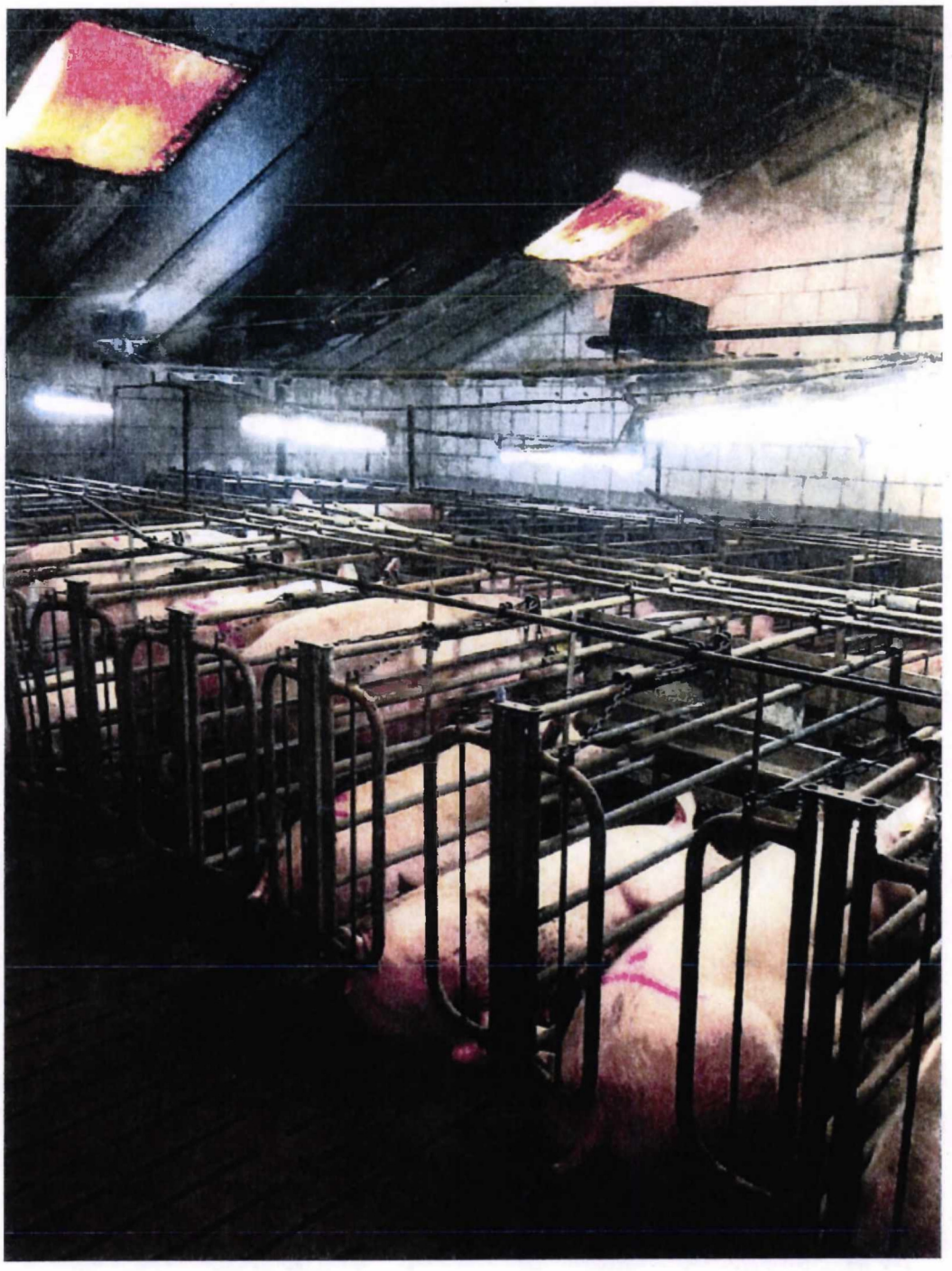
Algemeen	
Opdrachtgever	Gemeente 's-Hertogenbosch
Project	[redacted]
Opdrager	[redacted]
Datum	19 november 2020
Status	Definitief

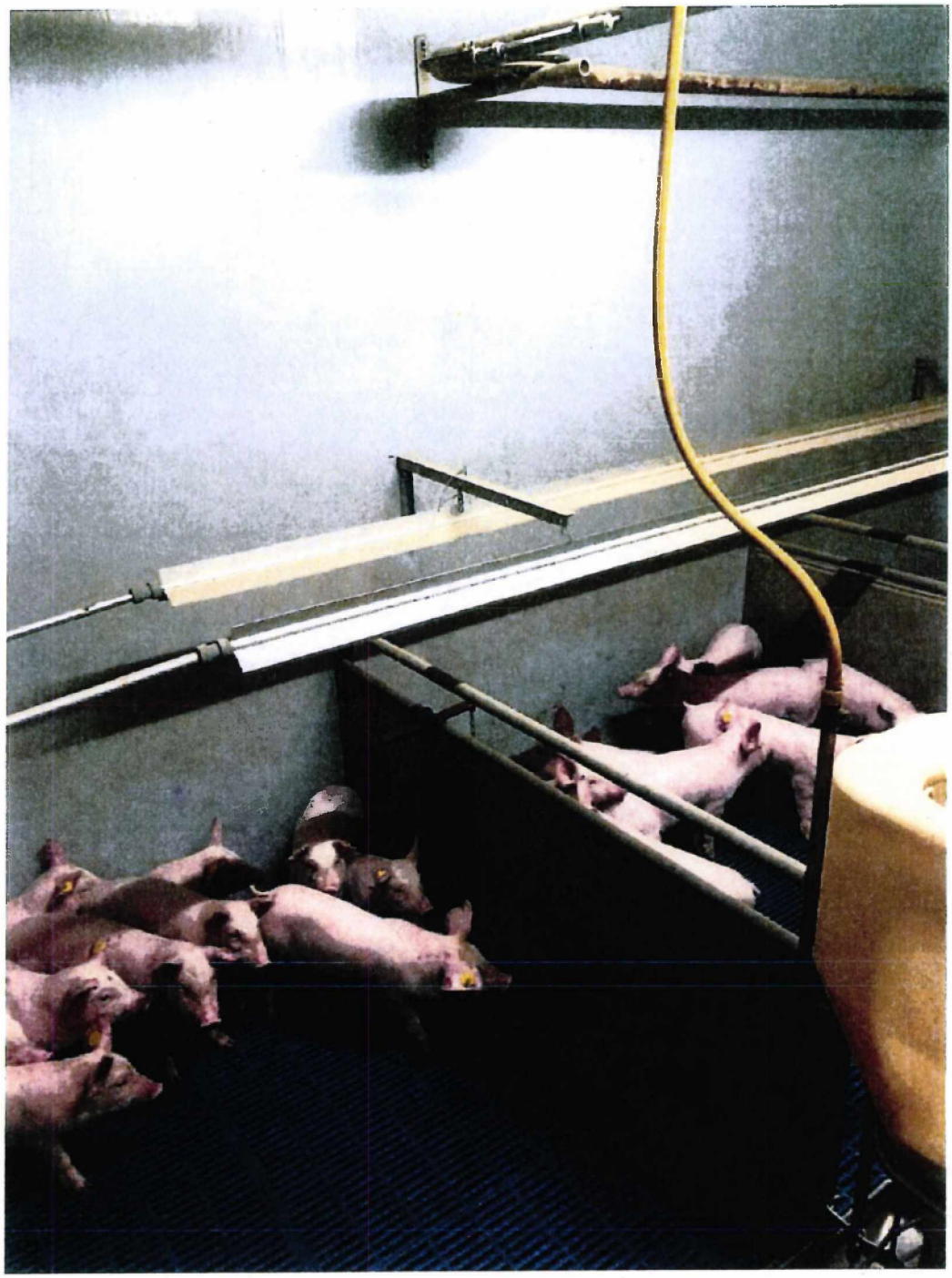
Reële waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Totaal	Totaal	Totaal
Van Santvoort Onroerend Goed B.V. Woning Van Rijckevorselweg 4							
Bedrijfswoning	750	ms					
Ondergrond woning 0-1000 m	1.000	m²					
Ondergrond woning 1000-2195 m	825	m²					
Subtotaal	1.825	m²					
Bouwblok met bestaande fokvarkensbedrijf							
Dragende zeugenstal 1985 (354 get+dr.zeugen)	672	m²					
Kraamstal 1977 met renovaties (126 km.zeugen)	945	m²					
Kraamstal 1983 met renovaties (276 zeugen)	568	m²					
Dek,- wacht en biggenstal 1989 (1812 big., 2 ber. en 103 get+dr.zeugen)	1.016						
Biggen-, opfhok en dragende zeugenstal 1998 (1344 big en 130 zeugen)	1.142						
Sterrenstal 1986	557						
Loods (voorm. ligboxenstal/varkensstal) (1983)	360						
Erfverhardingen, silo's en overige erfvoorzieningen	3.100						
Agrarisch bedrijfserf (bebuwd)	8.125						
Subtotaal							
Totaal Van Santvoort Onroerend Goed B.V.	11.051						
Van SantvoortVanPinxteren							
Perceel Nuland E 2680 / bouwblok (onbenut)	7,149	ha					
Perceel Nuland E 2680 / cultuurgrond	9.390	ha					
Totaal Van SantvoortVanPinxteren	16.539	ha					
Reële waarde Van Santvoort Onroerend Goed B.V.	11.051	ha					
Reële waarde Van SantvoortVanPinxteren	16.539	ha					
Totaal							

BIJLAGE 2


5.1.2.e
5.1.2.e





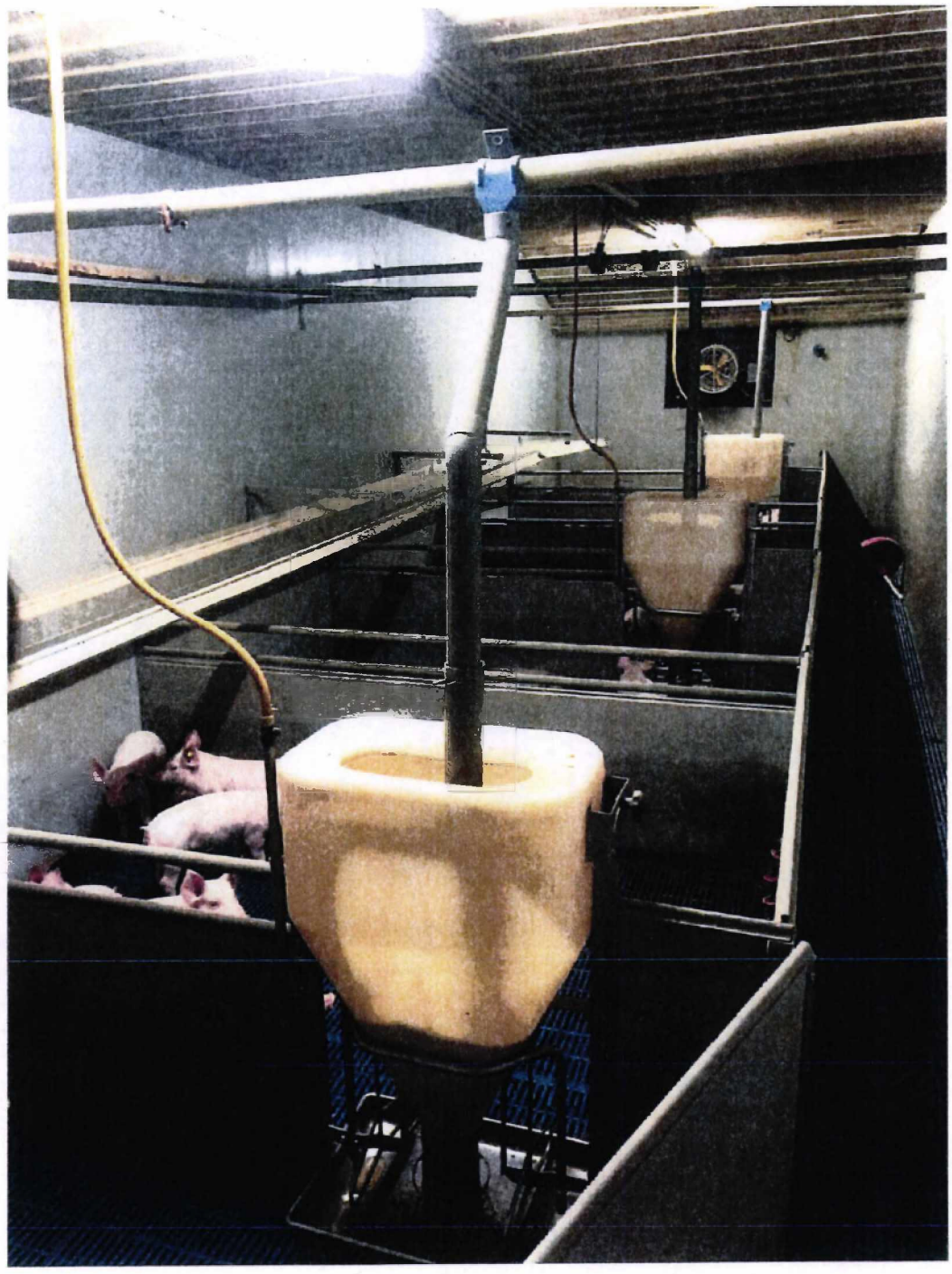




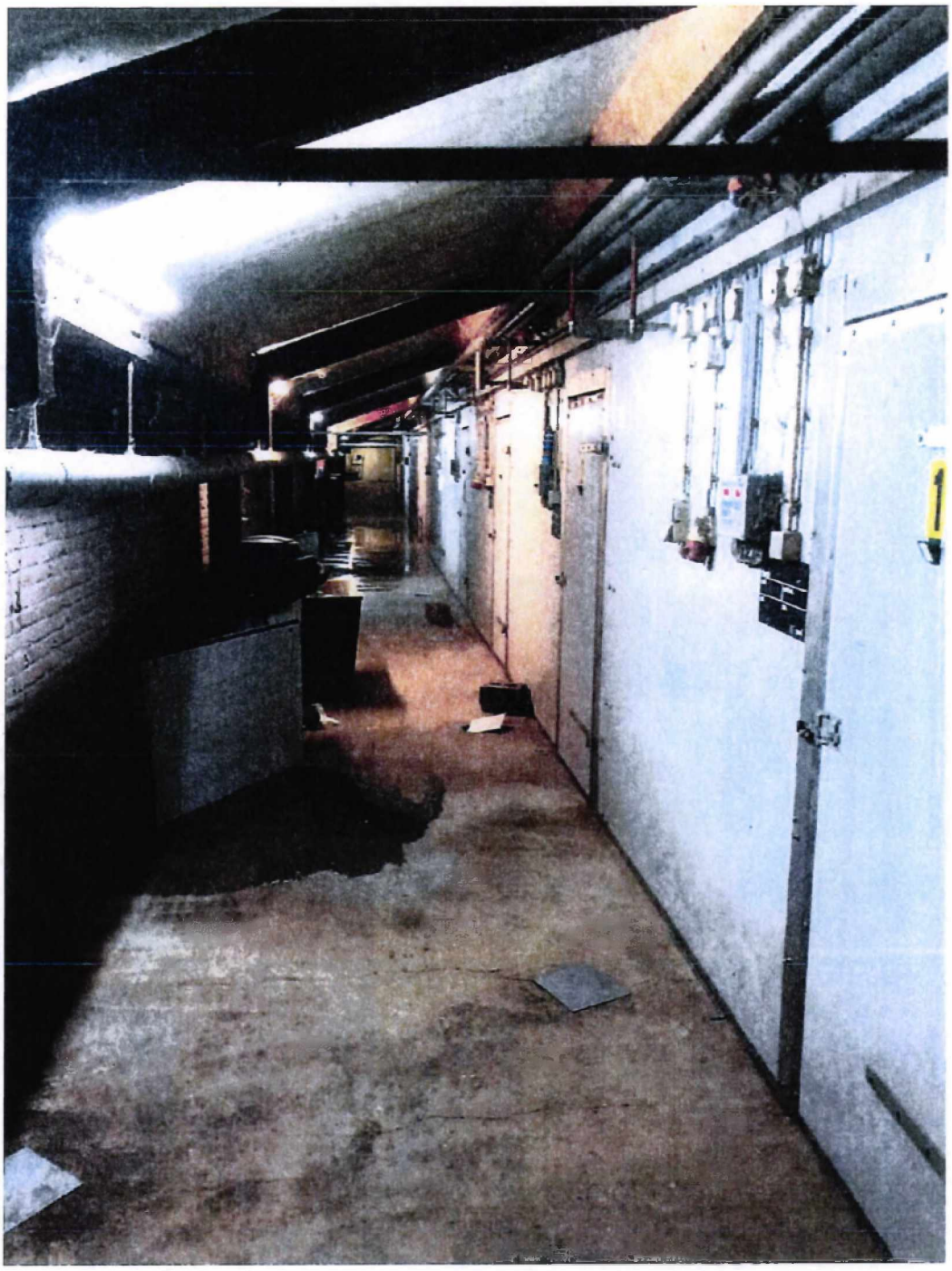


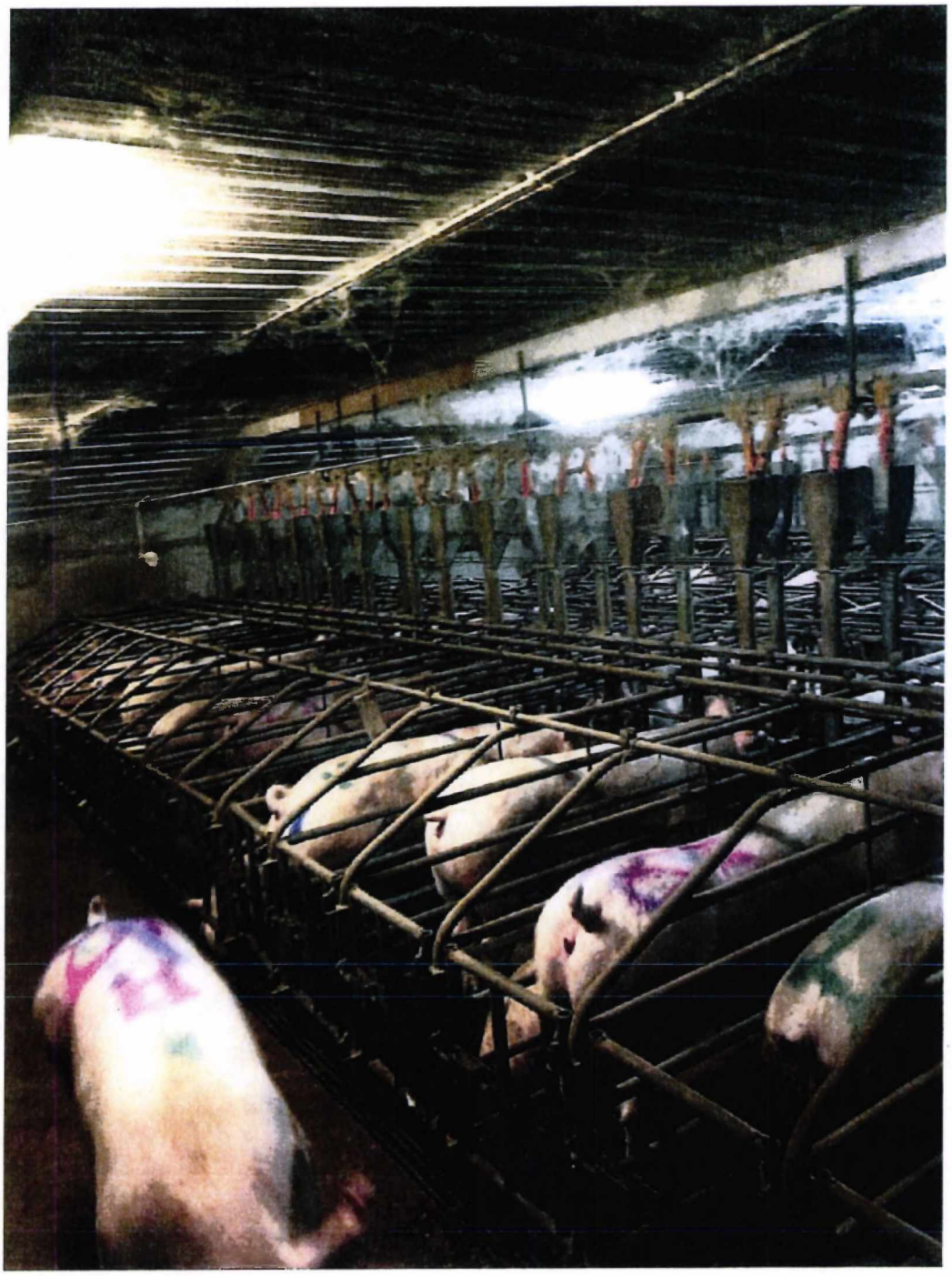


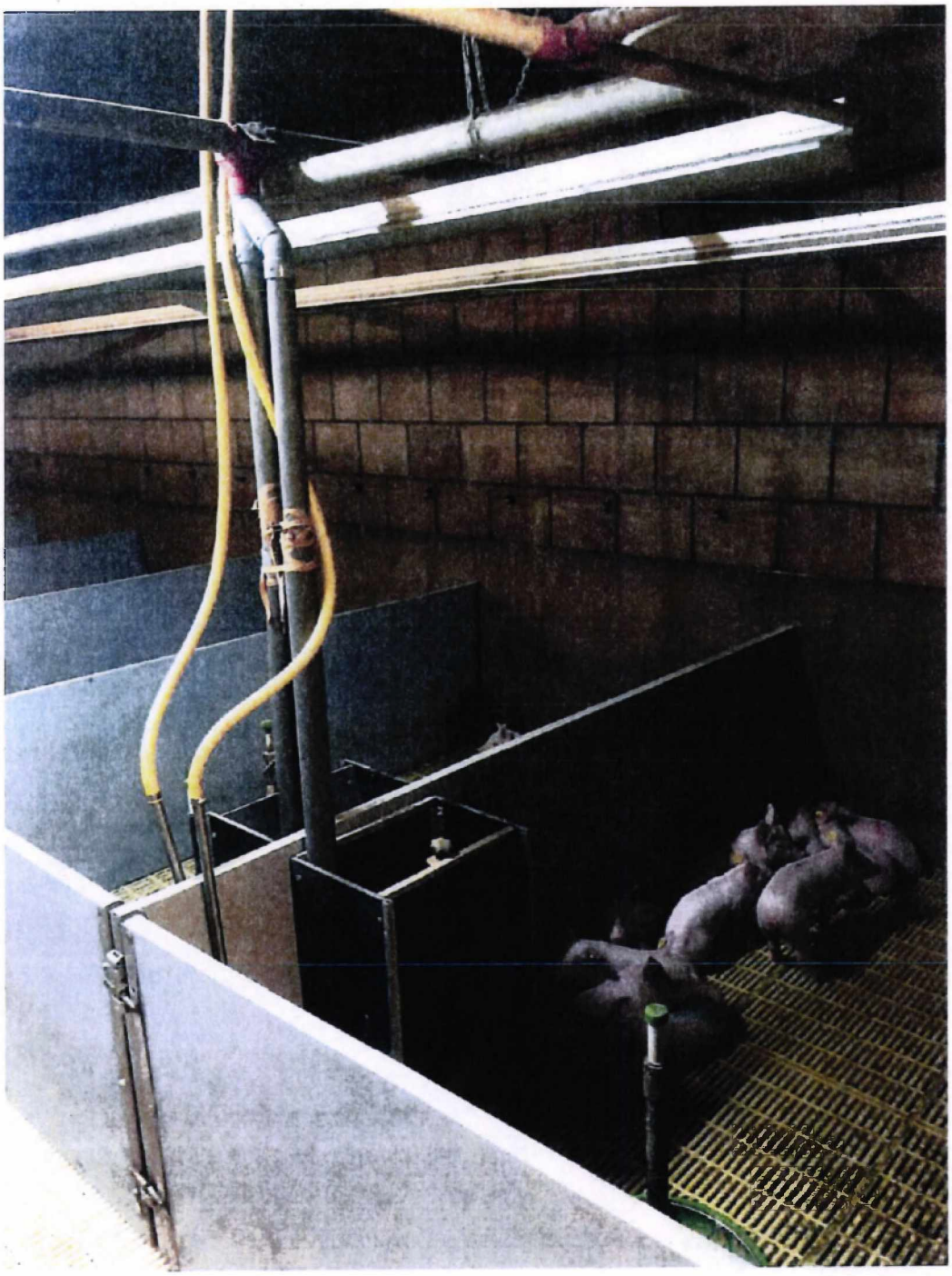


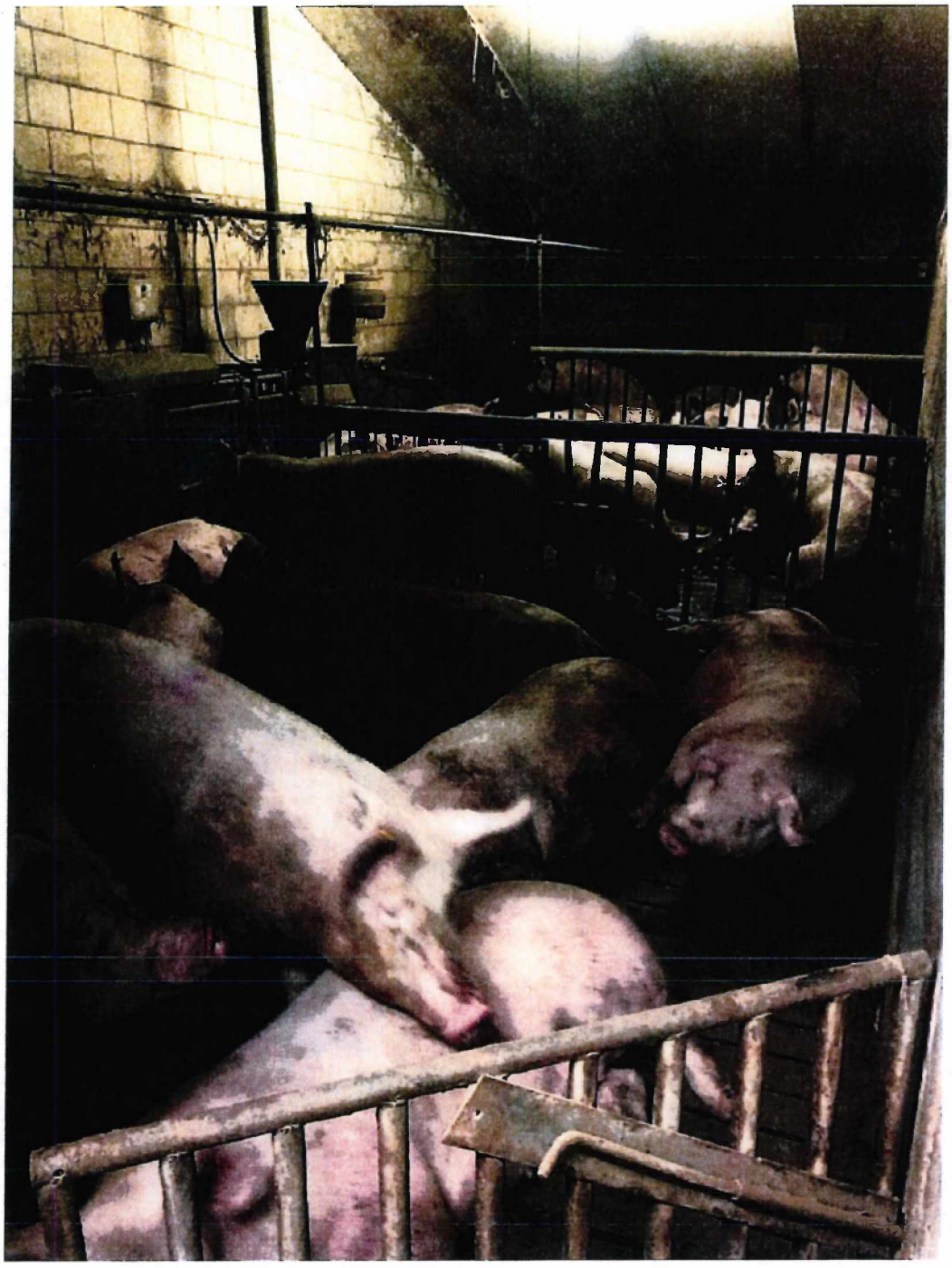


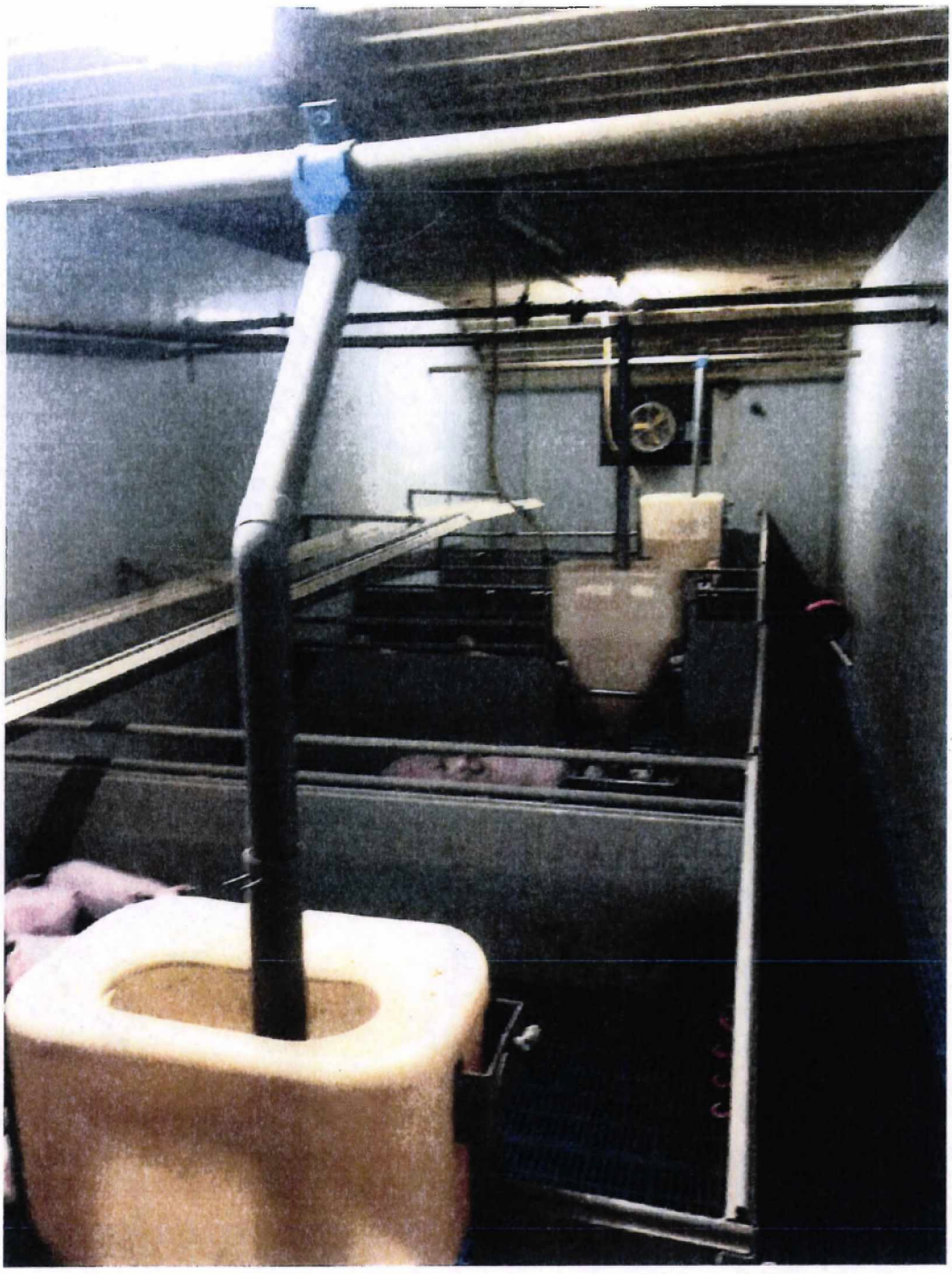




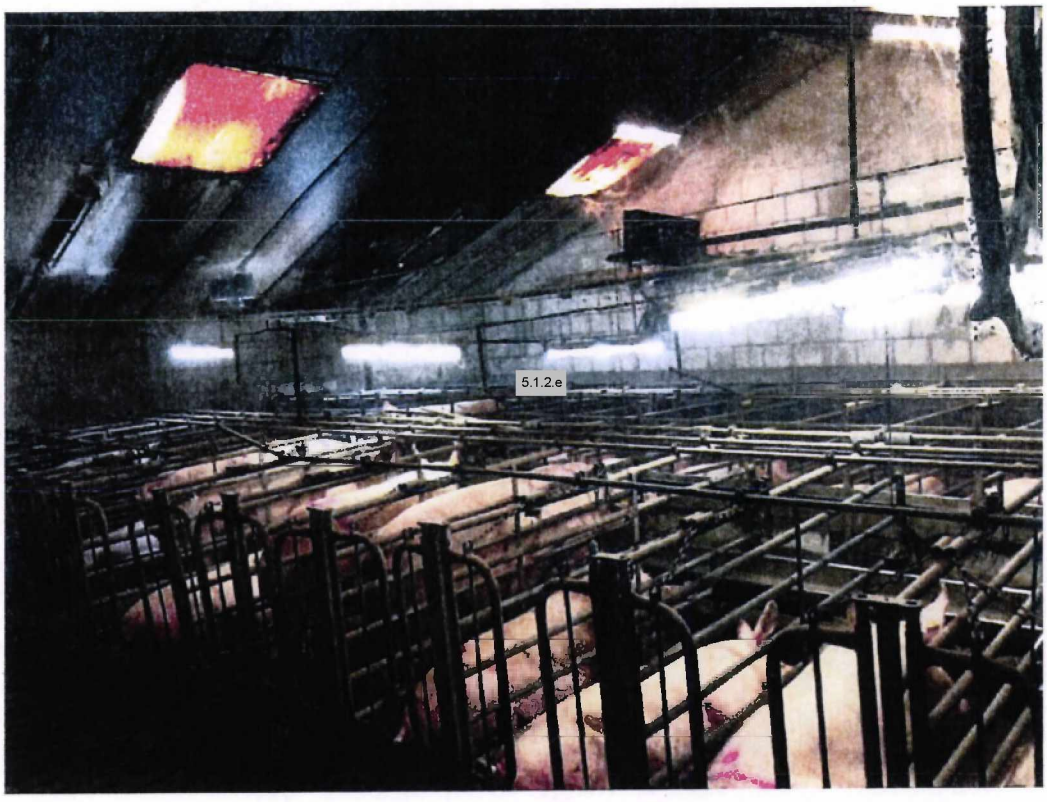




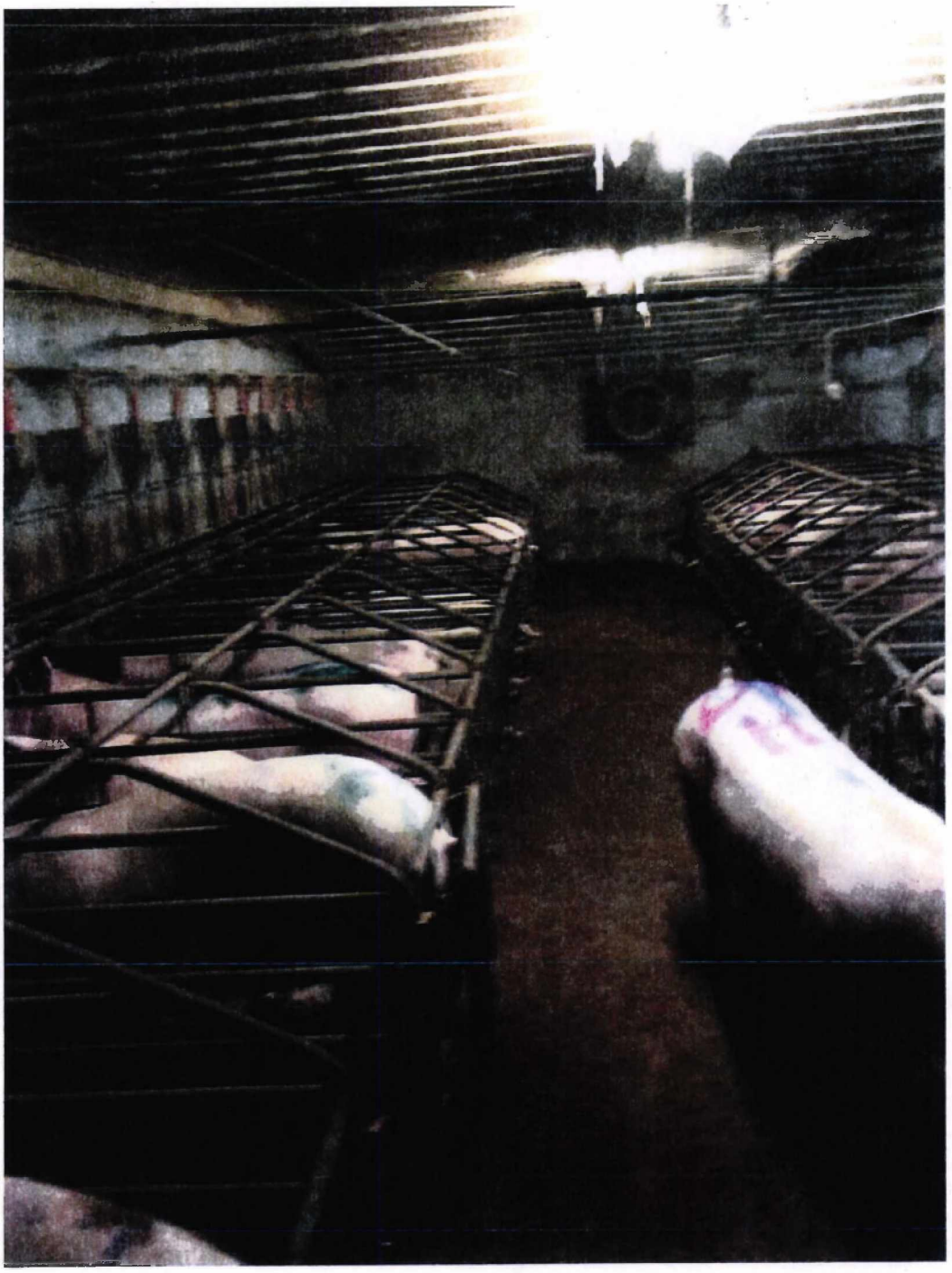







5.1.2.e





BIJLAGE 3

kadaster

BETREFT
Nuland E 2660
UW REFERENTIE
WebservicesNl
GELEVERD OP
21-10-2020 - 09:15
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11077852441
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-10-2020 - 14:59
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie _

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Nuland E 2660
Kadastrale objectidentificatie : 043340266070000
Kadastrale grootte 16.539 m^2
Grens en grootte Voorlopig
Cobrdinaten 158689 - 414064
Herinrichtingsrente € 125,69 Eindjaar 2027
Ontstaan uit Nuland E 2658

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening
WKPB. Landelijke Voorziening

Overige aantekening Met betrekking tot het perceel is een ruilverkavelingsovereenkomst ingeschreven
Afkomstig uit stuk Hyp4 78493/148 Ingeschreven op 09-07-2020 om 13:23 Kavelruil overeenkomst

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)
Aandeel 1/2
Afkomstig uit stuk Hyp4 78557/95 Ingeschreven op 17-07-2020 om 09:00
Kavelruil
Naam gerechtigde [redacted]
Adres [redacted]
Geboren [redacted] te 'S-HERTOGENBOSCH
Geboorteland Nederland
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
[redacted]

1 Eigendom (recht van)
Aandeel 1/4

kadaster

BETREFT
Nuland E 2660

UW REFERENTIE
WebservicesNl

GELEVERD OP
21-10-2020 - 09:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11077852441

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-10-2020 - 14:59

Afkomstig uit stuk Hyp4 78557/95 Ingeschreven op 17-07-2020 om 09:00
Kavelruil

Naam gerechtigde [redacted]

[redacted] te ROSMALEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

[redacted]

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk Hyp4 78557/95 Ingeschreven op 17-07-2020 om 09:00
Kavelruil

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

[redacted]N

Geboren [redacted] te ROSMALEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Nuland E 2659

UW REFERENTIE
WebservicesNl

GELEVERD OP
21-10-2020 - 09:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11077852528

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2020 - 14:59

VOLLED!. T/M
20-10-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie _

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Nuland E 2659

Kadastrale objectidentificatie : 043340265970000

Kadastrale grootte 8.856 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Cobrdinaten 158724 - 414131

Herinrichtingsrente € 67,30 Eindjaar 2027

Ontstaan uit Nuland E 2658

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 66623/166 Ingeschreven op 05-08-2015 om 13:08

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel NULAND

KvK-nummer 5.1.1.c (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Nuland E 808

UW REFERENTIE
WebservicesNl

GELEVERD OP
21-10-2020 - 09:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11077852563

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2020 - 14:59

VOLLEDI. T/M
20-10-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Nuland E 808

Kadastrale objectidentificatie : 043340080870000

Locatie 5.1.2.e

5.1.2.e

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 1671010000004771

Kadastrale grootte 2.195 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Cobrdinaten 158763 - 414124

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Erf - tuin

Koopsom € 859.100 Koopjaar 2015

Met meer onroerend goed verkregen

Herinrichtingsrente € 16,68 Eindjaar 2027

Ontstaan uit Nuland E 469

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 66623/166 Ingeschreven op 05-08-2015 om 13:08

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

[redacted]

Statutaire zetel NULAND

KvK-nummer 5.1.1.c (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

5.1.2.e
5.1.2.e A/D IJSSEL
5.1.2.e
5.1.2.e
T. 5.1.2.e
E. 5.1.2.e @anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 12

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Heesch West (Hekkelman)
Inrichtingslocatie	-, --

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Extern salderen

Berekening

AERIUS kenmerk	Rs6CE37adwqL
Datum berekening	27 november 2023, 14:33
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

Van Rijckevorselweg 4 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2024	4.752,6 kg/j	-

Resultaten

Van Rijckevorselweg 4 - Beoogd

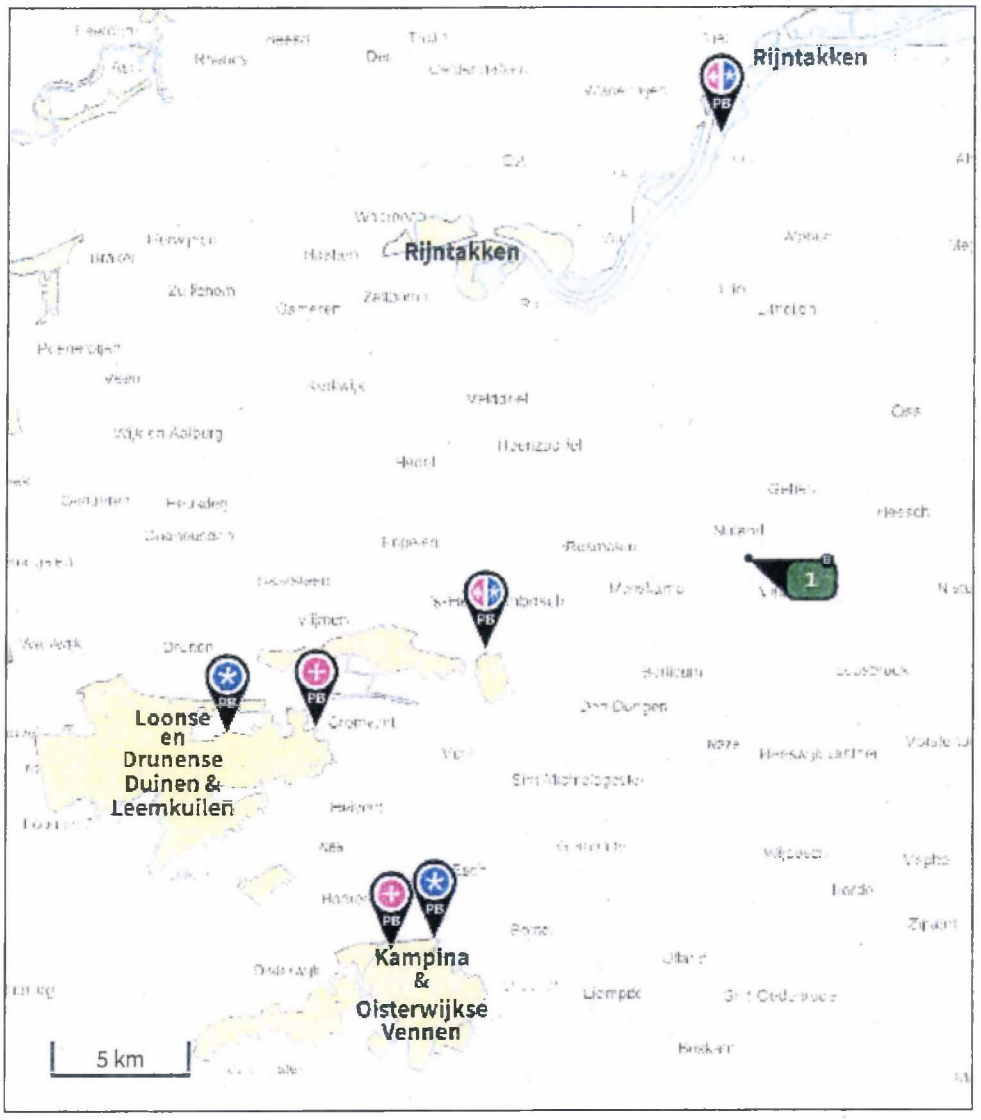
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
0,63 mol/ha/j	3242262	5.1.2.e Moerputten & Bossche Broek

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	1.197,63 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,63 mol/ha/j
Grootste afname	0,00 mol/ha/j

Van Rijckevorselweg 4 (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Stalemissies | 5.1.2.e	4.752,6 kg/j	-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Van 5.1.2.e " (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	1.197,63	2.618,06	1.197,63	0,63	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
5.1.2.e Moerputten & 5.1.2.e (132)	17,69	2.618,06	17,69	0,63	0,00	0,00
Rijntakken (38)	30,69	1.830,53	30,69	0,24	0,00	0,00
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen (131)	536,23	2.409,58	536,23	0,22	0,00	0,00
Kampina & Oisterwijkse Vennen (133)	613,02	2.328,13	613,02	0,18	0,00	0,00

Per eigen rekenpunt	Naam	5.1.2.e	5.1.2.e (mol N/ha/jr)
1	Rekenpunt a	X:241152 Y:603471	-

5.1.2.e Rekenjaar 2024

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	5.1.2.e	5.1.2.e	5,0 m	NH_3	4.752,6 kg/j
	5.1.2.e	Warmteinhoud	0,000 MW		
Locatie	X:158739 Y:414166				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	D1.3.101	-	276	NH_3	4.2	-	1.159,2 kg/j
	D1.2.100	-	126	NH_3	8.3	-	1.045,8 kg/j
	D1.2.14	-	60	NH_3	2.9	-	174,0 kg/j
	D1.2.16	-	56	NH_3	2.9	-	162,4 kg/j
	D1.1.3	-	221	NH_3	0.15	-	33,2 kg/j
	D1.1.3	-	474	NH_3	0.15	-	71,1 kg/j
	D1.1.100	-	1386	NH_3	0.69	-	956,3 kg/j
	D1.1.15.4	-	1932	NH_3	0.1	-	193,2 kg/j
	D1.3.12.4	-	552	NH_3	0.63	-	347,8 kg/j
	D1.3.1	-	64	NH_3	2.4	-	153,6 kg/j
	D2.100	-	4	NH_3	5.5	-	22,0 kg/j
	D3.2.7.2.1.	-	40	NH_3	1.5	-	60,0 kg/j
	A7.100	-	40	NH_3	6.2	-	248,0 kg/j
	D3.2.15.4	-	280	NH_3	0.45	-	126,0 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

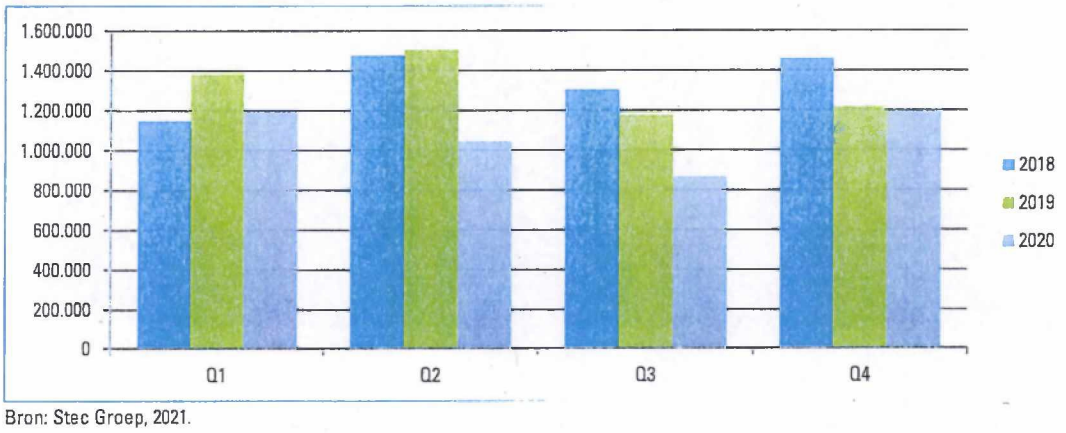
BIJLAGE 13

Coronacrisis remt dynamiek op bedrijventerreinen

20% minder locatiedynamiek op bedrijventerreinen dan in 2019

De coronacrisis heeft tot een verminderde locatiedynamiek geleid op bedrijventerreinen in 2020. De dynamiek van bedrijven – gemeten in omvang van alle transacties – ligt in 2020 20% lager dan in 2019. Belangrijke kanttekening hierbij is dat 2018 en 2019 in historisch perspectief recordjaren waren. Het gaat om zowel uitgiftes op nieuwe bedrijventerreinen (*greenfields*), herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen (*brownfields*) als opname in de bestaande vastgoedvoorraad. Dit blijkt uit de **Database Locatiebeslissingen** 5.1.2.e Groep.

Figuur 1: Omvang locatiedynamiek op bedrijventerreinen Nederland per kwartaal, in vierkante meter

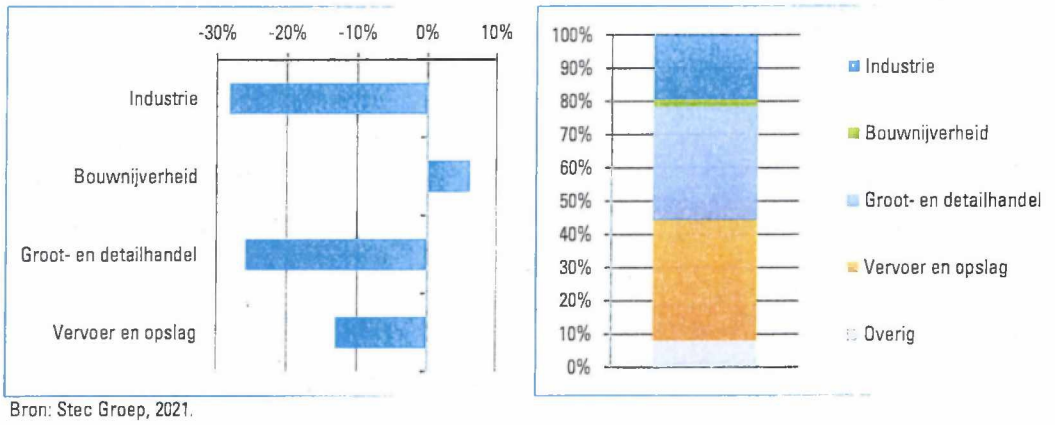


Bron: Stec Groep, 2021.

Met name voor productieactiviteiten zien we een terugval in locatiebeslissingen (-25 tot -30%). Voor deze veelal kapitaalintensieve activiteiten worden investeringsbeslissingen momenteel vaker uitgesteld. Binnen de industrie zien we grote verschillen. In het bijzonder bedrijven in de sector High Tech Systems & Materials en chemische industrie laten een afname van locatiedynamiek zien (beide circa -50 tot -60%). Oorzaken zijn onder meer een afname in de (buitenlandse) orderpositie en afname in investeringen in machines, terug te zien in bijvoorbeeld de Economische Barometers van de Koninklijke Metaalunie. Zo gaf per saldo 60% van de bedrijven na het eerste kwartaal van 2020 aan dat zij het komende halfjaar minder zouden investeren in machines. Daarnaast speelt de grillige aard van de ruimtevraag in deze sectoren een rol. De ruimtevraag vanuit dit soort bedrijven is niet zo constant als bijvoorbeeld de logistieke ruimtevraag.

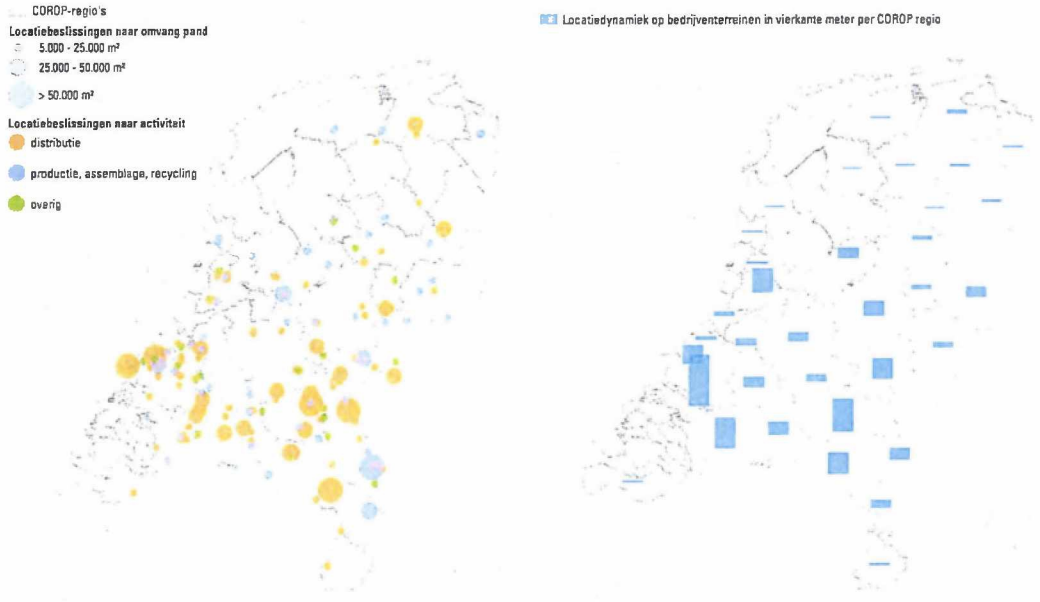
Tegenover deze afname staat bovendien dat locatiedynamiek in de voedingsmiddelenindustrie juist is toegenomen (+10%) en in afval en recycling op een gelijk niveau als vorig jaar. Ook zien we andere/nieuwe activiteiten opkomen, zoals diverse prefabfabrieken van bouwbedrijven (onder andere Plegt-Vos in Almelo, 5.1.2.e in Heerenveen, Barli in Uden).

Figuur 2: Afname dynamiek per sector (links) en aandeel sectoren in locatiedynamiek 2018-nu (rechts)



Bron: Stec Groep, 2021.

Figuur 3: Locatiebeslissingen op bedrijventerreinen 2020 (links: vanaf 5.000 m² pand, rechts: totaal)

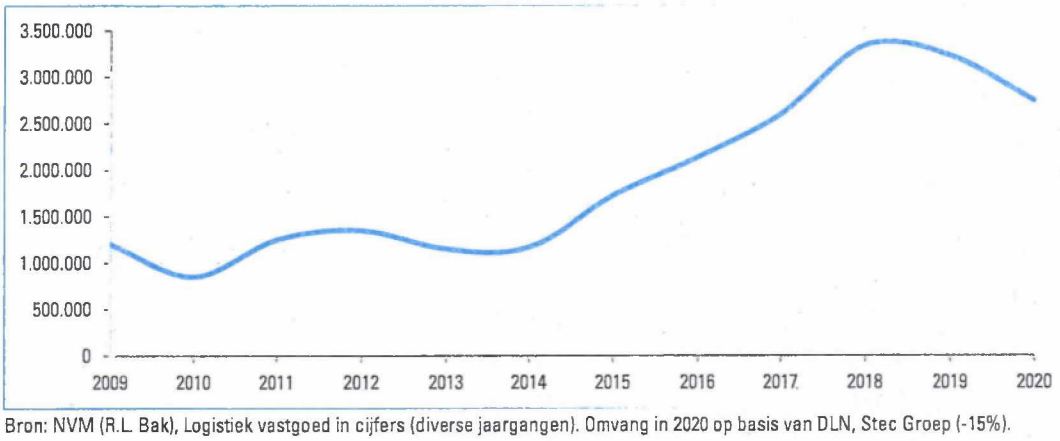


Bron: Stec Groep, 2021.

Logistieke dynamiek 15% lager dan in 2019

De logistieke vastgoedmarkt groeit nog steeds aanzienlijk. Hoewel het opnamevolume in historisch perspectief nog steeds hoog is met meer dan drie miljoen vierkante meter logistiek vastgoed, is sprake van een afname van 15% in 2020 ten opzichte van 2019. Hierdoor lijkt de impact van corona op de transactiedynamiek relatief beperkt te zijn.

Figuur 4: Vraag naar logistiek vastgoed in Nederland



Bron: NVM (R.L. Bak), Logistiek vastgoed in cijfers (diverse jaargangen). Omvang in 2020 op basis van DLN, Stec Groep (-15%).

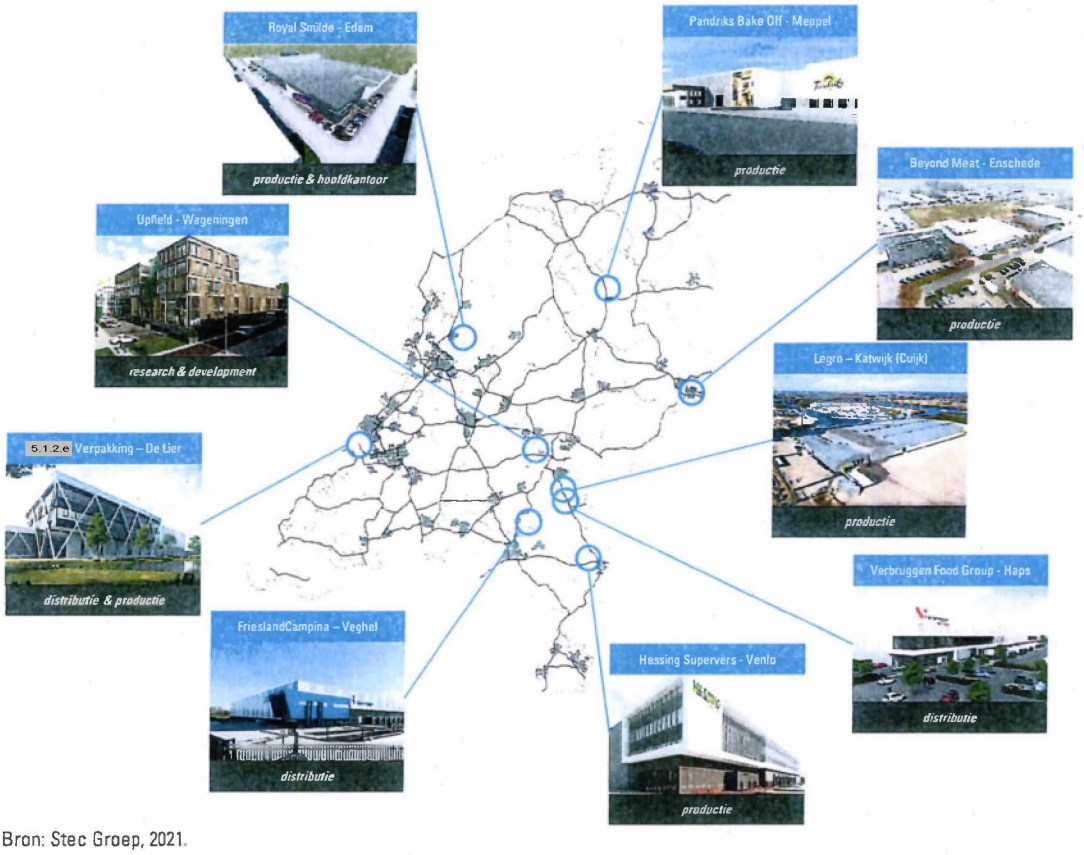
We zien dan ook dat grootschalig courant aanbod voor logistieke bedrijven en ontwikkelaars nog sterk in trek is en dat met name de logistieke hotspots hier van blijven profiteren. Grote, nieuwe transacties in 2020 zijn het 5.1.2.e /XPO in Haps, DHL Supply Chain in Weert en 5.1.2.e op Distripark Maasvlakte West. Ook opvallend zijn diverse transacties van supermarkt-dc's, zoals de vernieuwing van Aldi (in 5.1.2.e en Deventer), Plus Retail (Oss) en Lidl (Moerdijk en Roosendaal). Ook voor online distributie versterken supermarkten het distributienetwerk. 5.1.2.e opende onder meer locaties in de A12-corridor en knooppunt Nijmegen, Jumbo bouwt ook in de A12-corridor, COOP in Almere en Picnic onder andere in Apeldoorn en Utrecht.

Vanuit zeer grootschalige bedrijven is aanhoudende interesse voor nieuw aanbod dat op de markt komt. Dit blijkt uit recente deals op locaties als Distripark Maasvlakte West, Schiphol Trade Park, Distripark Dordrecht, Park15 (Oosterhout) en 5.1.2.e (Almere). Voor 2021 is de verwachting dat de ingezette trends doorzetten. Dat betekent een verdere consolidatie en schaalvergroting, een aanhoudende dynamiek van e-fulfilmentbedrijven en blijvende vraag naar kwalitatief hoogwaardige locaties op hotspots. De dynamiek zal hierdoor hoog blijven, met zo'n 2,5 tot drie miljoen vierkante meter is onze verwachting. Logistieke ontwikkelaars verleggen de focus steeds meer naar brownfields. Door consolidaties en verouderd (logistiek) vastgoed is hier nog veel ruimte te herontwikkelen. Dit vraagt om een nadrukkelijke visie en actie vanuit de overheden (lokaal, provinciaal en nationaal).

Agri & Food belangrijke aanjager locatiedynamiek

Opvallend in 2020 is de dynamiek van bedrijven in de *Agri & Food*. Het gaat daarbij om een verscheidenheid aan activiteiten, van productie (bijvoorbeeld uitbreiding productielocatie van Pandriks Bake Off in Meppel en Hessing Supervers in Venlo/Horst aan de Maas), *R&D* (nieuwe locatie Upfield op Wageningen Campus) tot distributie (nieuw distributiecentrum Verbruggen Food Group op Laarakker in Haps). Hoewel er binnen de foodsector ook zeker bedrijfstakken geraakt worden door de crisis (zoals de horeca en toeleverende bedrijven), lijkt een aantal segmenten juist te profiteren. Denk aan bedrijven die gerelateerd en/of toeleverend zijn aan supermarkten, ook verderop in de keten bij bijvoorbeeld verpakkingsbedrijven. Regio's die al een sterke basis hebben in Agri & Food, zoals Greenport Westland, Food Valley en Noordoost-Brabant, profiteren hiervan.

Figuur 5: Recente voorbeelden locatiebeslissingen van bedrijven in Agri & Food



Bron: Stec Groep, 2021.

Coronacrisis als katalysator van aantal bedrijventerreinentrends

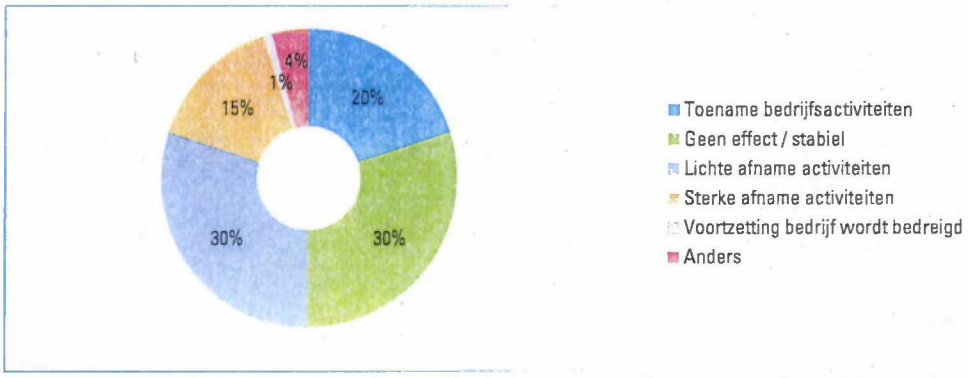
Ontwikkelingen als de groei van e-commerce, opkomst van de circulaire economie, digitalisering en plaatsonafhankelijk werken kwamen al ruim voor de coronacrisis op gang. We zien dat deze ontwikkelingen in een stroomversnelling komen. Er zijn nu minder mensen in de winkelstraten te vinden, waardoor de pakketdiensten op volle kracht draaien om alle online bestellingen op tijd te bezorgen. Het thuiswerken zorgt ervoor dat bedrijven gaan nadenken hoe ze, structureel en op langere termijn, thuiswerken kunnen (blijven) faciliteren. De transitie naar een circulaire economie was al in gang gezet vanuit klimaat en energietransitie, maar krijgt nu een extra impuls. De kwetsbaarheid van de verknoopte wereldeconomie en mondiale productieketens is door de coronacrisis aangetoond. We verwachten dat dit de ontwikkeling van en investering in lokale (circulaire) ketens en hergebruik van lokaal materiaal versnelt. Recent bleek ook uit ons benchmarkonderzoek dat 90% van de gemeenten verwacht dat de coronacrisis de ontwikkeling van de circulaire economie versnelt. Klik hier.

Impact op bedrijventerreinen vooralsnog beperkt

De verminderde locatiedynamiek heeft vooralsnog geen zichtbare effecten op de leegstand op bedrijventerreinen. Uit onze halfjaarlijkse monitoring van aanbod op bedrijventerreinen in Nederland blijkt dat het aanbod weliswaar licht gestegen is, maar dat het nog steeds op een gezond niveau zit. Mede door de steun vanuit de overheid blijft een golf van faillissementen voorlopig uit. De eerste klap is het grootst in sectoren die relatief weinig op bedrijventerreinen zijn gevestigd: horeca, detailhandel en cultuur. Ontslagrondes bij grote(re) bedrijven uit de traditionele *bedrijventerreinensectoren* zijn echter niet uitgebleven, zoals 5.1.2.e DSM en 5.1.2.e Het lijkt er in de meeste gevallen echter op dat corona hier niet de directe aanleiding is, maar 'het laatste zetje' voor bedrijven die al

in zwaar weer zitten of in een moeilijke markt opereren. Uit peilingen die we zelf in 2020 hebben gehouden onder bedrijven op bedrijventerreinen in diverse regio's blijkt dat zo'n 15% van de bedrijven echt een sterke afname van de activiteiten verwacht als gevolg van de coronacrisis. Tegelijkertijd zien we dat ongeveer de helft van de bedrijven geen effect of zelfs een toename van de activiteiten verwacht. Dit was echter de situatie voor de tweede golf en voor de lockdown die half december is ingegaan. Het staat buiten kijf dat die de economie weer schaden. Een volgende krimp dreigt. Als vervolgens straks de steunmaatregelen aflopen en faillissementen en werkloosheid toenemen is het heel aannemelijk dat ook op de bedrijventerreinenmarkt een daling in de dynamiek en vraag optreedt.

Figuur 6: Verwachtingen bedrijven van coronacrisis op bedrijfsactiviteiten



Bron: Stec Groep, diverse marktpeilingen (Q2 en Q3 2020) onder bedrijven op bedrijventerreinen, in verschillende regio's in Nederland.

Al met al zien we dat bedrijventerreinen tot nu toe nog niet hard geraakt worden. Echter, de economische krimp en afname van investeringen en locatiedynamiek gaan ontegenzeggelijk een effect hebben. Investeringen in belangrijke *next economy* trends, zoals de energietransitie en circulaire economie, dreigen te vertragen. Eind juni gaven we zeven tips om bedrijventerreinen in te zetten voor duurzaam economisch herstel: klik hier.

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Sinds 2000 houdt Stec Groep de **Database Locatiebeslissingen Nederland** bij. Vorig jaar publiceerden we de uitkomsten over de laatste 20 jaar: klik hier. Deze database registreert de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar en er ontstaan bruikbare handvatten voor ruimtelijk-economisch beleid. Oorspronkelijk richt de database zich op bovenregionale locatiekeuzes. Sinds eind 2017 registreren we, aanvullend, ook de grotere locatiekeuzes binnen de regiogrenzen. Voor bedrijventerreinen geldt daarbij een ondergrens van circa 1.000 m² pand en/of 3.000 m² kavel. We koppelen deze locatiekeuzes aan allerlei ruimtelijk-economische data, als locatietype, sector en activiteit, bereikbaarheid en arbeidsmarkt. Hiermee beschikken we over een unieke database met inmiddels bijna 5.000 geregistreerde locatiebeslissingen van bedrijven.

Meer informatie? Neem contact op met:

5.1.2.e
(5.1.2.e @stec.nl) (5.1.2.e @stec.nl) (5.1.2.e @stec.nl)

026- 751 41 00

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 14

Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Regeling vervallen per 27-11-2021

Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets

Geldend van 01-10-2016 t/m 26-11-2021

Intitulé

Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 21 september 2016;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 juli 2016, regnr.5856996;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

a. De "Nota Parkeernormering 2016; Auto en Fiets" d.d. 30 maart 2016 vast te stellen, gebaseerd op de actuele kentallen van het CROW;

b. Ten behoeve van onderscheid in gebiedskenmerken de gemeente in te delen in 6 zones;

c. Zowel normen als richtlijnen te hanteren, waarvan het college gemotiveerd kan afwijken;

d. Een overgangsregeling te hanteren voor lopende initiatieven, zoals omschreven in de Nota.

e. De nota parkeernormering na een periode van 3 jaar te evalueren waarbij inzichtelijk wordt gemaakt voor welke projecten is afgeweken van de normen en richtlijnen en in welke mate bij deze afwijkingen de parkeervoorzieningen toereikend zijn voor het aanwezige gebruik.

Inleiding

Waarom een Nota Parkeernormering?

De beschikbare openbare ruimte wordt schaarser omdat steeds meer functies hierop beslag leggen. Nieuwe ontwikkelingen zijn wenselijk voor de (economische) ontwikkeling en leefbaarheid van de stad, maar leggen ook druk op dit gebied. Elke ontwikkeling kent een parkeerbehoefte die niet altijd op het eigen terrein kan worden opgevangen. Op die momenten wordt de openbare ruimte gebruikt voor parkeren. Dit kan de kwaliteit van de openbare ruimte aantasten.

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij een ontwikkeling benodigd zijn, heeft de gemeente parkeernormen geformuleerd. Op grond van de Wro mag de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften meer bevatten. Parkeren moet in een bestemmingsplan geregeld worden. Door voor een aparte Nota Parkeernormering te kiezen, wordt dit probleem ondervangen en is het niet noodzakelijk om in bestemmingsplannen parkeernormering in detail op te nemen. Vanuit het betreffende bestemmingsplan kan in de planregels (en de toelichting) naar de Nota Parkeernormering worden verwezen. Inzichtelijk moet zijn dat het parkeren uitvoerbaar is. De nota dient ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt aangevraagd.

Waarom een nieuwe Nota Parkeernormering?

Om te zorgen dat bij bouwontwikkelingen wordt gezorgd voor een afdoende parkeeroplossing gebruikt de gemeente 's-Hertogenbosch de Nota Parkeernormering. De voorganger van deze nota dateert uit 2003 en is verouderd. Sinds 2003 zijn er diverse ontwikkelingen geweest waardoor de Nota Parkeernormen 2003 niet langer voldoet. Dit betreffen onder andere ontwikkelingen in detailhandel, omzetting van kantoren naar woningen, de komst van hotels en bed and breakfasts, het toestaan van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, functiewijzigingen in het buitengebied en woningsplitsing. Daarnaast wordt voor de komende jaren nog een aantal ontwikkelingen voorzien, zoals een verandering in het bezit en gebruik van auto's en fietsen, opkomst van elektrisch aangedreven voertuigen, stimuleren van samenrijden, een toename in thuiswerken en lagere woningbezetting.

In deze Nota Parkeernormering 2016 wordt ingespeeld op deze ontwikkelingen. Deze Nota Parkeernormering is opgesteld om bij nieuw- en verbouwplannen en bij functiewijziging te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling nodig zijn, om zo parkeeroverlast (ongewenste parkeerdruk op de openbare ruimte) als gevolg van de ontwikkeling te voorkomen.

Opbouw van de Nota Parkeernormering

In deze Nota Parkeernormering is het juridisch en beleidsmatig kader opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de wijze waarop de gemeente 's-Hertogenbosch aan kijkt tegen parkeernormering en de toepassing hiervan. Tot slot zijn in de hoofdstukken 4 en 5 de parkeernormen en de toepassing van de parkeernormering uitgewerkt.

2 Kader

2.1 Juridisch kader

Bouwverordening

Deze Nota Parkeernormering is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, nieuwbouw- of verbouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Bij de beoordeling of de vergunning kan worden verleend, toetst de gemeente de aanvraag aan het bestemmingsplan en aan de Bouwverordening. In artikel 2.5.30 van de Bouwverordening is in het kort bepaald dat de aanvrager in voldoende mate moet voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. Met behulp van de Nota Parkeernormering kan de benodigde parkeerruimte worden berekend.

Reparatiewet BZK 2014

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. De Reparatiewet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'. De Reparatiewet hanteert een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018. Het nieuwe recht treedt echter al eerder in werking wanneer voor 1 juli 2018 een (nieuw) bestemmingsplan wordt vastgesteld. Stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn niet meer van toepassing wanneer ontwerpbestemmingsplannen die op dit moment in procedure zijn, (definitief) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betekent dat artikel 2.5.30 van de bouwverordening niet meer van toepassing is en het voorzien in de benodigde parkeerruimte dus via het bestemmingsplan geregeld moet worden. In 's-Hertogenbosch wordt dit inmiddels gedaan.

Bestemmingsplan

Per 1 november 2014 is het Besluit Quick Wins in werking getreden. In tegenstelling tot het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat in 2008 als uitwerking op de Wro is vastgesteld, maakt dit besluit het mogelijk vanuit bestemmingsplannen naar beleidsdocumenten te verwijzen. Hierdoor kan een parkeernorm in het bestemmingsplan via beleidsregels verder worden uitgewerkt. Dit betekent dat de werkwijze weer vergelijkbaar is met de werkwijze met de Bouwverordening.

Als concrete parkeernormen in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd, dan wordt het bestemmingsplan in de praktijk moeilijk uitvoerbaar en leidt dit tot nodeloze afwijkingsprocedures. Ook zou een wijziging van de parkeernormen die voortkomt uit voortschrijdend inzicht, niet kunnen worden doorgevoerd omdat dan een bestemmingsplanherziening nodig is. Daarom wordt geadviseerd om de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid te regelen in de bestemmingsplanregels en daarnaast de specifieke parkeernormen vast te leggen in een aparte nota. Een veel gebruikte manier van borgen van parkeervoorzieningen is door in het bestemmingsplan voldoende ruimte vrij te houden via een toepasselijke bestemming, een bebouwingspercentage of een andere aanduiding. Hiernaast kan een "voorwaardelijke verplichting" in een bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid afdwingen. (De plicht om bij bepaald gebruik bepaalde voorzieningen te treffen. In dit geval dus parkeervoorzieningen).

Door deze mogelijkheden en de mogelijkheden voor wijzigingen en ontheffing in het bestemmingsplan op te nemen, is het mogelijk om via het bestemmingsplan net zo flexibel met bijstellingen van parkeernormen en ontheffingen om te gaan als ten tijde van de bouwverordening. Het is dan ook niet nodig om naar een concrete Nota Parkeernormen inclusief publicatiedatum te verwijzen, want ook dit heeft het nadeel dat bij een wijziging in de Nota Parkeernormen een bestemmingsplanherziening nodig is. Ook stallingsruimte voor fietsen of ruimte voor laden en lossen kunnen zo worden geregeld.

Na vaststelling van de 'Nota Parkeernormering' zijn de hierin beschreven parkeernormen en richtlijnen en de werkwijze van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en projecten. Uitzondering vormen de locaties waarvoor in het bestemmingsplan een andere parkeernorm is opgenomen. Parkeernormen opgenomen in bestemmingsplannen genieten voorrang ten opzichte van de parkeernormen zoals opgenomen in deze nota.

Overgangsregeling parkeernormen

Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing. Deze houdt in dat bij de gemeente op dit moment (datum vaststelling) bekende bouwinitiatieven nog maximaal één jaar na publicatiedatum van deze nota een vergunningsverzoek kunnen indienen op basis van de oude gemeentelijke parkeernormen.

2.2 Gemeentelijk mobiliteitsbeleid

Koersnota Hoofdinfrastructuur (2009)

De mobiliteit van mensen en goederenvervoer groeit sterk. De grootschalige ontwikkelingen in de stad versterken die groei nog verder. De bereikbaarheid - en daarmee ook leefbaarheid en verkeersveiligheid - van 's-Hertogenbosch vragen aandacht. De gemeenteraad heeft een koers uitgezet in de vorm van de Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch. In 2009 is het Uitwerkingsplan Koersnota Hoofdinfrastructuur vastgesteld.

De kern van de Koersnota Hoofdinfrastructuur is de geformuleerde ambitie. Het doel is om van alle verplaatsingen het aandeel van de auto terug te brengen van 70% naar 60%. Deze omslag komt ten gunste van het aandeel openbaar vervoer en fiets in de verplaatsingen, die respectievelijk van 7% naar 10% en van 23% naar 30% toenemen in 2016. De insteek van de Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch, is als volgt:

- ontvlechten van hoofdinfrastructuur voor auto en openbaar vervoer/ fiets;
- bundelen van verkeer op doorstroomassen met daartussen verkeersluwe verblijfsgebieden;
- het optimaal benutten van de ruit van 's-Hertogenbosch;

- verkeer zonder herkomst of bestemming in de binnenstad ontmoedigen op de binnenstadsring;
- het versterken van het verblijfsklimaat.

Lekker Fietsen (2009)

In het Bossche fietsplan "Lekker Fietsen" is de hiervoor gestelde fietsambitie uitgewerkt in een viertal pijlers:

1. Infrastructuur rijdende fiets: verbetering hoofdfietsnetwerk en overige fietsroutes;
2. Infrastructuur stilstaande fiets: uitbreiding stallingsvoorzieningen en gratis maken bewaakte stallingen;
3. Communicatie: promotie van fietsgebruik, informatievoorziening, participatie en voorlichting fietsbeleid;
4. Innovatie.

In de tweede pijler zijn verschillende projecten opgenomen waaronder het uitbreiden van de bewaakte stallingen in de binnenstad, het gratis maken van de bewaakte stallingen in de binnenstad, het uitbreiden van stallingen bij stations, transferia en andere voorzieningen en het tegengaan van fietsdiefstal in 's-Hertogenbosch.

Op dit moment ontbreekt het aan een methodiek voor het bepalen van het aantal fietsparkeerplaatsen bij nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Mede daarom is er sprake van beperkte handhaving op het gebied van fietsparkeervoorzieningen bij vergunningverlening. Daarom is in de tweede pijler van Lekker Fietsen opgenomen dat er fietsparkeernormen moeten worden vastgelegd binnen de gemeente 's-Hertogenbosch zodat er voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd bij ruimtelijke ontwikkelingen. In deze nota wordt de te hanteren systematiek verder uitgewerkt. Tevens is in Lekker Fietsen opgenomen dat de fietsparkeernormen gehandhaafd moeten worden bij alle vergunningverleningen door de gemeente.

3 Visie op parkeernormering

Het doel van de Nota Parkeernormering is het ontwikkelen van een eenduidige parkeernormering, waarbij evenwicht wordt gezocht tussen enerzijds de vraag naar parkeerplaatsen en anderzijds de kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormering moet een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de stad;
- Elke initiatiefnemer van een bouwplan draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- Als een initiatiefnemer van een bouwplan met voldoende argumenten kan aantonen dat voor dit bouwplan specifieke omstandigheden gelden, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn dan de parkeernorm voorschrijft, mag hiervan worden afgeweken;
- De gemeente is verantwoordelijk voor de toetsing en borging van de parkeeroplossing.

Richtlijnen en normen

De gemeente 's-Hertogenbosch is zich er van bewust dat elke ontwikkeling anders is. Het risico van het opstellen van regels (en dus van parkeernormering) is dat deze regels worden nageleefd, zonder kritisch na te denken over die regels. De gemeente 's-Hertogenbosch wil initiatiefnemers juist stimuleren om na te denken over het benodigde parkeeraanbod; ter ondersteuning hiervan zijn in deze Nota Parkeernormering richtlijnen opgenomen. Deze richtlijnen vormen voor de gemeente 's-Hertogenbosch het uitgangspunt bij de toetsing van een bouwplan. Door deze insteek te kiezen verwacht de gemeente 's-Hertogenbosch de nodige flexibiliteit te bieden, waardoor ontwikkelingen mogelijk zijn.

Voor een aantal functies (wonen, werkgelegenheid en winkelen) zijn in plaats van richtlijnen parkeernormen geformuleerd. Dit zijn over het algemeen veel voorkomende functies die regelmatig van gebruikers wisselen (andere bewoners, bedrijf of winkel). Om te borgen dat de parkeeroplossing duurzaam is, en dus ook passend is voor toekomstige gebruikers, zal de parkeeroplossing minder gebruikspecifiek zijn. Door voor deze functies parkeernormen te hanteren verwacht de gemeente 's-Hertogenbosch tot uitdrukking te brengen dat de parkeeroplossing meer functiegeneriek is en dat afwijken van de parkeernorm meer argumenten van de initiatiefnemer vraagt.

Juridisch gezien hebben parkeernormen en richtlijnen eenzelfde status, dit betekent dat bij alle bouwplannen een goede parkeeroplossing geborgd wordt. Het verschil zit vooral in de planfase, de mate waarin flexibiliteit en maatwerk wenselijk is.

Minimum waardes

Om een goede parkeeroplossing over een langere periode te borgen hanteert de gemeente minimum waardes bij de parkeernormen en richtlijnen. De hoogte van de minimum waarde is zo bepaald dat hiermee voor een gedegen parkeeroplossing wordt gezorgd en geen parkeeroverlast in de omgeving wordt veroorzaakt. Minimum betekent dat ten minste het aantal aangegeven parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. Meer mag altijd, behalve in het Centrum (zie bijlage 1: Afbeelding gebiedsbegrenzing). Vanuit het mobiliteitsbeleid heeft de gemeente de wens om het aantal auto's in het Centrum te beperken en daarmee de bereikbaarheid per auto goed te houden. Daarom is voor het Centrum eveneens een maximum waarde aangegeven, die niet overschreden mag worden.

Verantwoordelijkheid bij initiatiefnemer

Een Nota Parkeernormering doet voorkomen of de (ontwikkel)wereld in standaardregels te vangen is. De wereld is echter niet zo zwartwit. Veel ontwikkelingen vallen in de zogenaamde 'grijze gebieden'. Gedrag verandert, functies zijn niet benoemd of functioneren anders dan gemiddeld en nieuwe functies ontstaan. Deze nota vormt voldoende basis om ook in die gevallen als leidraad te dienen.

Daarom legt de gemeente 's-Hertogenbosch de verantwoordelijkheid om aan te tonen dat het autoparkeren en het fietsparkeren goed worden opgelost bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kent alle "ins and outs" van zijn ontwikkeling. Hij heeft een duidelijk beeld welke oplossing voor auto- en fietsparkeren daarbij past en heeft ook belang bij het realiseren van een goede parkeeroplossing. De gemeente 's-Hertogenbosch zal de onderbouwing van de initiatiefnemer toetsen. Het is aan de initiatiefnemer om die onderbouwing te leveren en de benodigde onderzoeken uit te (laten) voeren, zodat de gemeente kan beoordelen of het parkeren goed en duurzaam wordt opgelost.

Wonen in Centrum

Het Centrum (zie bijlage 1: Afbeelding gebiedsbegrenzing) is dicht bebouwd en dynamisch. Het is niet gewenst dat, indien duurzaam parkeren op eigen terrein of elders geen optie is, in de openbare ruimte van dit gebied voor belanghebbendenparkeren nieuwe parkeerplaatsen aangelegd worden. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt anders op een onaanvaardbare manier aangetast. Nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied op het vlak van wonen moeten desondanks in beginsel mogelijk zijn. Panden, waaronder kantoor-, winkel en andere panden komen ook binnen het Centrum steeds vaker leeg te staan. Deze panden moeten een nieuwe functie krijgen. Een woonfunctie ligt daar, gelet op de bestaande behoefte aan woningen, vaak het meest voor de hand. Nieuwe woonruimten genereren vaak een parkeerbehoefte waarvoor binnen de parkeernorm voor wonen maatwerk en –mits "goed" onderbouwd in de ogen van de gemeente- dus soepelheid geboden is.

Indien bij een woningbouwontwikkeling in het centrum geen (extra) parkeergelegenheid op of nabij het eigen terrein gerealiseerd wordt, zouden de bewoners een beroep kunnen doen op de gemeentelijke regeling voor belanghebbendenparkeren. Dit mag echter geen vanzelfsprekendheid zijn. Voorwaarde voor het toelaten van nieuwe woonfuncties zal zijn dat nieuwe bewoners niet zomaar aanspraak maken op belanghebbendenparkeren. Met een initiatiefnemer worden daarover zo nodig bindende afspraken gemaakt (kwalitatieve verplichting e.d.). Parkeren op transferia is overigens ondanks de grote afstand tot het centrum voor nieuwe bewoners en bezoekers een alternatief.

Hardheidsclausule

Indien de parkeernormen voor de betreffende locatie niet rechtstreeks opgenomen zijn in het bestemmingsplan kan het college van Burgemeester en Wethouders op zwaarwegende gronden één of meer bepalingen van deze nota buiten toepassing laten.

4 Basis voor parkeernormering

Bij het formuleren van parkeernormering is het belangrijk dat deze recht doet aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente 's-Hertogenbosch verschillende parkeernormen en richtlijnen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie.

De gemeente 's-Hertogenbosch kiest voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 317, oktober 2012), als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. Wanneer CROW haar parkeerkencijfers actualiseert zal de gemeente 's-Hertogenbosch de afweging maken of zij deze wil volgen of niet. De hoogte van de parkeernorm is onder andere afhankelijk van het autobezit en autogebruik. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes toegelicht.

4.1 Autobezit, autogebruik en fietsgebruik

Autobezit

Het gemiddelde autobezit in 's-Hertogenbosch bedraagt 1,04 personenauto per huishouden (exclusief lease-auto's en bedrijfsvoertuigen). (Bron: http://stateline.cbs.nl).

Hiermee is het autobezit in 's-Hertogenbosch 4% hoger dan het gemiddelde autobezit van alle gemeentes met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad als 's-Hertogenbosch. Het gemiddelde autobezit binnen deze gemeentes ligt op 1,00 personenauto's per huishouden. De gemeente Wageningen kent met 0,60 personenauto's per huishouden het laagste autobezit en de gemeente Alphen aan den Rijn met 1,26 personenauto's per huishouden het hoogste.

Auto- en fietsgebruik

Op basis van een analyse van de data uit het Onderzoek Verplaatsingsgedrag in Nederland (OViN) blijkt dat het autogebruik in 's-Hertogenbosch een paar procent hoger ligt dan het gemiddelde autogebruik in gemeentes met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad. De verschillen zijn vooral zichtbaar bij het autogebruik voor de motieven woonwerk, zakelijk bezoek en diensten/persoonlijke verzorging en gaan ten koste van het fietsgebruik. Het fietsgebruik ligt, op basis van dezelfde analyse, namelijk een paar procent lager dan het gemiddelde in de betreffende gemeenten.

Op basis van het autobezit, autogebruik en fietsgebruik kiest de gemeente 's-Hertogenbosch er voor de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers (publicatie 317, oktober 2012) voor autoparkeren en fietsparkeren als minimum waarde bij de parkeernormen en richtlijnen te hanteren.

4.2 Gebiedsindeling

Binnen 's-Hertogenbosch zijn verschillende gebieden te onderscheiden waarbinnen een ander autobezit, autogebruik, fietsgebruik en OV-bereikbaarheid geldt. Deze verschillen uiten zich ook in verschillen in parkeerbehoefte. Als gevolg hiervan worden binnen de verschillende

gebieden andere parkeernormen en richtlijnen gehanteerd.

De gebiedsindeling sluit aan bij de gebieden die binnen 's-Hertogenbosch reeds worden onderscheiden. De volgende gebieden worden onderscheiden:

1. Zone 1: Centrum 's-Hertogenbosch (binnenstad, 5.1.2.e en Paleiskwartier*) (* Begrenzing zoals tevens opgenomen in Ontwikkelingsvisie Stadscentrum (2003).
2. Zone 2: gereguleerde schil centrum 's-Hertogenbosch;
3. Zone 3: overig bebouwde kom (plaats) 's-Hertogenbosch;
4. Zone 4: Centrum Rosmalen;
5. Zone 5: overige kernen;
6. Buitengebied.

In figuur 4.1 is de gebiedsindeling opgenomen. Hierbij is de grens tussen zone 2 en zone 3 afhankelijk van de begrenzing van het gereguleerde gebied en zal bij aanpassing in reguleringsgrenzen ook verschuiven. Deze figuur is als bijlage op groter formaat weergegeven.

afbeelding binnen de regeling

Figuur 3.1: Gebiedsindeling

CROW maakt onderscheid in vijf stedelijkheidsklasses (alleen voor autoparkeren) en vier stedelijke zones. In tabel 4.1 is aangegeven hoe de indeling van CROW van toepassing is op de verschillende zones in 's-Hertogenbosch.

gebied	autoparkeren	fietsparkeren
Zone 1: Centrum	sterk stedelijk, centrum	centrum
Zone 2: gereguleerde schil centrum	sterk stedelijk, schil centrum	schil centrum
Zone 3: Overig bebouwde kom 's-Hertogenbosch	sterk stedelijk, rest bebouwde kom	rest bebouwde kom
Zone 4: Centrum Rosmalen	matig stedelijk, schil centrum*	centrum
Zone 5: overige kernen	matig stedelijk, rest bebouwde kom	rest bebouwde kom
Buitengebied	matig stedelijk, buitengebied	buitengebied

* Schil centrum wordt gehanteerd omdat veel centra een vorm van betaald parkeren kennen en Rosmalen niet. Bezoekers zijn meer gevoelig voor parkeerregulering bij betaald parkeren in plaats van bij een parkeerschijfzone en zullen eerder een ander vervoermiddel gebruiken. De kencijfers voor centrum zijn daardoor te laag voor de situatie in Rosmalen.

Tabel 3.2: Toepassing CROW-indeling in 's-Hertogenbosch

4.3 Parkeernormen en richtlijnen auto

De in deze nota opgenomen parkeernormen en richtlijnen zijn minimum waardes. Voor het deelgebied Centrum zijn voor autoparkeren ook maximum waardes geformuleerd. Deze bovengrens vloeit voort uit het mobiliteitsbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch met de wens om het aantal auto's in het Centrum te beperken. In deze paragraaf zijn de parkeernormen voor wonen, werkgelegenheid en winkelen inclusief een toelichting opgenomen. Bijlage 2 bevat het totaaloverzicht met parkeernormen en richtlijnen.

Een parkeernorm of richtlijn is opgebouwd uit een gebruikersdeel en een bezoekersdeel. In de tabellen waarin de parkeernormen en richtlijnen voor de verschillende functies zijn opgenomen, is naast de volledige parkeernorm of richtlijn het bezoekersdeel inzichtelijk gemaakt. Dit aandeel is onder andere relevant indien parkeervoorzieningen bij een functie voornamelijk op eigen terrein worden gerealiseerd en niet openbaar toegankelijk zijn. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat het bezoekersdeel van een functie bij voorkeur openbaar toegankelijk is. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat bij kantoren bezoekers, nadat ze zich hebben aangemeld, op het eigen terrein parkeren.

Het is aan de aanvrager van de omgevingsvergunning om de parkeerbehoefte inzichtelijk te maken. Op basis van de door aanvrager aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

Wonen

CROW relateert de parkeerkencijfers voor woningen aan de prijsklasse, type en huur of koop. In 's-Hertogenbosch is er voor gekozen om de verscheidenheid aan woningen die hieruit volgt te vereenvoudigen en enkel onderscheid te maken naar het bruto vloeroppervlak achter de

voordeur (m2 bvo). (Over de maat 'bvo' (oppervlakte achter de voordeur, gemeten conform de meetmethoden van NEN2580) bestaat, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de maat 'gebruiksoppervlakte' (gbo), geen onduidelijkheid in de planfase.)

In een vroeg stadium is bij nieuwbouw- en functieverandering de oppervlakte in elk geval al bekend, terwijl bijvoorbeeld de prijsklasses discussie kan geven.

functie	Zone 1 (min – *max*)		Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Buiten-gebied	Waar-van bezoe-kers-deel	eenheid
woning tot 40 m2	0,5	*0,5*	0,55	0,65	0,65	0,7	0,7	0,3	per woning
woning 40 - 80 m2 sociale huur woning 40 - 80 m2	1 1,2	*1,4* *1,6*	1,1 1,3	1,2 1,5	1,2 1,4	1,4 1,6	1,4 1,6	0,3	per woning
woning 80 – 150 m2	1,3	*1,7*	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	0,3	per woning
woning > 150 m2	1,4	*1,8*	1,6	1,8	1,7	2	2,1	0,3	per woning
kamerverhuur studenten	0,25	*0,3*	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	per kamer
aanleunwoning	0,4	*0,6*	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	0,3	per woning
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	*0,7*	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,3	per wooneen-heid

* Geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen. Deze woningen zijn doorgaans studio's en geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

In de tabel met parkeernormen voor woningen wordt gesproken over 'kamerverhuur studenten'. Hieronder wordt verstaan huisvesting van studenten door een toegelaten instelling, waarbij de verhuurder dient te verklaren dat de woonruimten worden verhuurd met een campuscontract (huurbeëindiging na afloop van studie). (Vanwege handhaafbaarheid geldt dit enkel voor toegelaten instellingen. Naast wooncorporaties kunnen ook commerciële bedrijven als toegelaten instelling worden aangemerkt.)

Als eenheden voor 'kamerverhuur studenten' worden verkocht moet worden voldaan aan de parkeernorm voor gewone woningen, passend bij de nieuwe functie.

De functie zorgwoningen kan breed worden geïnterpreteerd. Daarom geldt voor deze functie het volgende onderscheid:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg-/verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie aanleunwoning.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor reguliere woningen.

Bij overlap wordt gerekend met de categorie met de hoogste parkeernorm.

Voorbeeld:

Bij een ontwikkeling worden levensloopbestendigen woningen gerealiseerd met de mogelijkheid tot inkoop van zorg. Ook bewoners zonder zorgindicatie (dus niet zorgebehoevend) kunnen deze woningen bewonen. In dit geval dient de parkeernorm voor reguliere woningen aangehouden te worden.

Werkgelegenheid

In zones 3, 5 en het buitengebied zijn de werkgelegenheidsfuncties vooral op geclusterde bedrijventerreinen gelegen. Deze locaties zijn gesitueerd langs de snelwegen en de bereikbaarheid per openbaar vervoer naar deze locaties is niet optimaal. Zeker voor werknemers van buiten 's-Hertogenbosch is de bereikbaarheid per auto beduidend beter dan met het openbaar vervoer. Daarnaast is er een tendens waarneembaar dat bij kantoren en bedrijven minder vierkante meter per persoon gebruikt wordt (onder meer door Het Nieuwe Werken). Daarom is ervoor gekozen om voor de zones 3, 5 en buitengebied de maximum CROW-parkeerkencijfers als minimum parkeernorm te hanteren in plaats van de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers.

functie	Zone 1 (min – *max)*		Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Buiten-gebied	Bezoe-kers-deel	eenheid
kantoor	1,15	*1,4*	1,55	1,9	1,95	2,3	2,8	5%	per 100 m2 bvo
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	0,65	*0,9*	0,75	1,2	0,85	1,3	1,3	5%	per 100 m2 bvo
bedrijf arbeidsintensief/bezoekers-extensief	1,35	*1,6*	1,75	2,4	1,95	2,6	2,6	5%	per 100 m2 bvo

- Onder arbeidsextensieve/bezoekers extensieve bedrijven worden bedrijven verstaan zoals een loods, opslag of transportbedrijf. Bij deze bedrijven geldt globaal 1 arbeidsplaats per 30-50 m2 bvo.
- Arbeidsintensieve/bezoekers extensieve bedrijven zijn bijvoorbeeld industrie, garagebedrijf, laboratorium of werkplaatsen. Bij deze bedrijven geldt globaal 1 arbeidsplaats per 25-35 m2 bvo.

Winkelen

Voor een aantal winkelfuncties zijn specifieke parkeernormen bepaald. Deze parkeernormen zijn specifiek voor 's-Hertogenbosch. Ten opzichte van CROW zijn een aantal functies samengevoegd, aangezien het bij de realisatie van de functie op voorhand niet vast te stellen is, welk type detailhandel zich hier zal vestigen. Daarnaast geldt dat functieverandering in de loop van tijd regelmatig kan optreden. Door samenvoeging van deze functies wordt er dus gekozen voor een toekomstbestendige parkeeroplossing.

Alleen voor de meest voorkomende winkelfuncties zijn parkeernormen opgesteld. Voor de minder voorkomende functies, zoals bouwmarkt, tuincentrum of meubelboulevard gelden de CROW-parkeerkencijfers als richtlijn. Initiatiefnemers van dergelijke functies hebben vaak een duidelijk beeld van de benodigde parkeeroplossing.

functie	Zone 1 (min - *max)*		Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Buiten-gebied	Bezoe-kers-deel	eenheid
kernwinkelapparaat	3,6	*4,1*	-	-	-	-	-	99%	per 100 m2 bvo
stadsdeelcentra	-	-	5,2	6,3	5,2	-	-	85%	per 100 m2 bvo
wijkwinkelcentra	-	-	4,3	5,1	-	5,1	5,1	80%	per 100 m2 bvo
detailhandel overige gebieden	-	-	3,1	3,7	-	3,7	3,7	72%	per 100 m2 bvo
supermarkt	3,3	*4,3*	4,5	5,6	5,6*	5,6	5,6	93%	per 100 m2 bvo
commerciële dienstverlening	1,55	*1,8*	1,85	2,25	2,35	2,85	3,55	20%	per 100 m2 bvo

* Autogebruik voor supermarkten is in het centrum van Rosmalen vergelijkbaar met het gedrag in de rest bebouwde kom van 's-Hertogenbosch en de overige kernen. Daarom wordt voor dit gebied ook eenzelfde parkeernorm gehanteerd.

Op basis van de winkelstructuur van 's-Hertogenbosch geldt de volgende indeling voor de verschillende winkelcategorieën:

- Kernwinkelapparaat zijn de winkels in de binnenstad van 's-Hertogenbosch;
- Stadsdeelcentrum is winkelcentrum Kom Rosmalen en de Helfheuvelpassage;
- Wijkwinkelcentra zijn de winkelcentra Rompertpassage, Maaspoort, Mgr Van Roosmalenplein en Molenhoekpassage.

Detailhandel op andere locaties valt in de categorie detailhandel overige gebieden.

Onder commerciële dienstverlening worden bedrijven verstaan zoals een makelaar, hypotheekverstrekker, kapper of zonnebankstudio.

Sport, cultuur en ontspanning

De parkeerbehoefte van deze functies is afhankelijk van onder andere de doelgroep, formule en het verzorgingsgebied. Daarom zijn voor deze functies geen parkeernormen opgesteld, maar kunnen de richtlijnen (zie bijlage 2) gebruikt worden bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

Horeca en verblijfsrecreatie

De parkeerbehoefte van deze functies is afhankelijk van onder andere de formule en het verzorgingsgebied. Daarom zijn voor deze functies geen parkeernormen opgesteld, maar kunnen de richtlijnen (zie bijlage 2) gebruikt worden bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

De parkeerbehoefte van deze functies is afhankelijk van onder andere de doelgroep, formule en het verzorgingsgebied. Daarom zijn voor deze functies geen parkeernormen opgesteld, maar kunnen de richtlijnen (zie bijlage 2) gebruikt worden bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

Onderwijs

De parkeerbehoefte van deze functies is afhankelijk van onder andere de doelgroep en het verzorgingsgebied. Daarom zijn voor deze functies geen parkeernormen opgesteld, maar kunnen de richtlijnen (zie bijlage 2) gebruikt worden bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

4.4 Richtlijnen fiets

Voor woningen is de fietsparkeeroplossing geregeld in het Bouwbesluit (Artikel 4.31). Voor de overige functies hanteert de gemeente 's-Hertogenbosch richtlijnen om een goede oplossing ten aanzien van fietsparkeren te borgen. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de fietsparkeerkencijfers van CROW. In bijlage 2 zijn deze richtlijnen opgenomen.

Artikel 4.31 (Bouwbesluit)

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.
3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.
4. Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op een woonfunctie voor studenten en een woonfunctie voor zorg.

5 Toepassingskader

Bij de toepassing van de parkeernormering worden de volgende stappen doorlopen:

1. Berekening parkeerbehoefte auto en fiets;
2. Confrontatie parkeerbehoefte met gepland parkeeraanbod;
3. Afwijkingsmogelijkheden als de parkeerbehoefte groter is dan het parkeeraanbod;
4. Indienen vergunningaanvraag;
5. Toetsing aanvraag en (juridisch) vastleggen van afspraken.

Het doorlopen van deze stappen heeft als doel te komen tot een ontwikkeling met een passende parkeeroplossing, zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in de omgeving.

5.1 Berekening parkeerbehoefte auto en fiets

De parkeernorm of richtlijn wordt gebruikt om de parkeerbehoefte voor auto en fiets te berekenen. Hiervoor wordt de omvang van de functie vermenigvuldigd met de (minimum) parkeernorm of richtlijn. Wanneer meerdere functies binnen een ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt de parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling bepaald door de berekende parkeerbehoefte van de losse functies bij elkaar op te tellen. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij praktijk-aan-huis of verschillende onderdelen van een sportcomplex.

Afronden

De berekende parkeerbehoefte wordt tussentijds niet afgerond. Pas bij het bepalen van de parkeeroplossing ten behoeve van het indienen van de aanvraag (stap 4) wordt het aantal parkeerplaatsen cijfermatig naar boven afgerond op hele parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkers en 's avonds door bewoners. Voorwaarde is wel dat de aanvrager in het bouwplan vastlegt dat de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit voor alle gebruikers van het bouwplan toegankelijk is. Dat betekent dat exclusief voor functies gereserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uit maken. Dubbelgebruik wordt berekend volgens de methodiek van CROW-publicatie 317. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd, die in bijlage 3 staan vermeld.

Rekening houden met bestaande situatie

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw en/of functiewijziging ook de parkeerbehoefte van bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Zodoende dat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog extra benodigd is. Uitgangspunt bij deze regel is dat de parkeerbehoefte van het meest recente legale gebruik enkel mag worden gecorrigeerd op de vraag van de nieuwe functie indien het pand niet langer dan vijf jaar leegstaat. Wanneer bij de parkeeroplossing voor de bestaande situatie gebruik is gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, of van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zal bij het bepalen van het aantal extra benodigde parkeerplaatsen tevens rekening moeten worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Bij de correctie van de parkeerbehoefte in verband met eventuele bestaande functies dient tevens rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van parkeercapaciteit. Indien als gevolg van de nieuwbouw een deel van de bestaande capaciteit komt te vervallen dan dient de bestaande parkeerbehoefte hiermee gecorrigeerd te worden.

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw en/of functiewijziging ook de parkeerbehoefte van bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Zodoende dat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog extra benodigd is. Uitgangspunt bij deze regel is dat de parkeerbehoefte van het meest recente legale gebruik enkel mag worden gecorrigeerd op de vraag van de nieuwe functie indien het pand niet langer dan vijf jaar leegstaat. Wanneer bij de parkeeroplossing voor de bestaande situatie gebruik is gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, of van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zal bij het bepalen van het aantal extra benodigde parkeerplaatsen tevens rekening moeten worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Bij de correctie van de parkeerbehoefte in verband met eventuele bestaande functies dient tevens rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van parkeercapaciteit. Indien als gevolg van de nieuwbouw een deel van de bestaande capaciteit komt te vervallen dan dient de bestaande parkeerbehoefte hiermee gecorrigeerd te worden.

Parkeerbehoefte maximaal twee parkeerplaatsen

Voor verbouwplannen of functiewijzigingen van niet-woonfuncties, waarbij de (eventueel gecorrigeerde) parkeerbehoefte niet groter is dan 2 parkeerplaatsen is het niet nodig de parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld een beperkte uitbreiding van een onderneming, eenvoudiger te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

Voorbeeld berekening parkeerbehoefte

Een bestaand kantoorgebouw van 2.000 m2 bvo wordt gesloopt en op deze locatie wordt een supermarkt van 1.000 m2 bvo gerealiseerd. Het kantoorgebouw heeft geen eigen parkeergelegenheid (dus geen parkeerplaatsen op eigen terrein). De parkeeroplossing van het kantoorgebouw was gelegen in de openbare ruimte.

De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is dan als volgt:

- Parkeerbehoefte supermarkt 1.000 m2 bvo supermarkt x parkeernorm (5,6/100) = 56,0 parkeerplaatsen.
- Parkeeroplossing in de openbare ruimte, dus rekening houden met dubbelgebruik (in dit voorbeeld wordt naar 2 momenten gekeken; bij de onderbouwing zijn alle drukke cq maatgevende momenten van de betreffende functies benodigd).
- Parkeerbehoefte per moment: werkdagmiddag: 56,0 x 60% = 33,6 zaterdagmiddag: 56,0 x 100% = 56,0
- Rekening houden met bestaande situatie parkeerbehoefte kantoor: 2.000 m2 bvo x 1,65 (parkeernorm) = 33,0 werkdagmiddag: 33,0 x 100% = 33,0 zaterdagmiddag: 33,0 x 0% = 0,0
- Extra benodigde parkeerplaatsen (nieuw minus oud) werkdagmiddag: 33,6 – 33,0 = 0,6 parkeerplaatsen zaterdagmiddag: 56,0 – 0,0 = 56,0 parkeerplaatsen.Voor dit plan dienen om de parkeerbehoefte op te vangen 56 parkeerplaatsen extra gerealiseerd te worden. Het kantoorgebouw had immers geen parkeerbehoefte op zaterdagmiddag.

5.2 Confrontatie parkeerbehoefte met parkeeraanbod

In de tweede stap wordt de parkeerbehoefte geconfronteerd met het geplande parkeeraanbod. Wanneer het geplande parkeeraanbod groter is dan de parkeerbehoefte kan verder worden gegaan met stap 4, zo niet dan wordt stap 3 nog doorlopen. Uitzondering hierop vormen ontwikkelingen in deelgebied Centrum. Voor ontwikkelingen in dit gebied dient nog gecontroleerd te worden of het geplande parkeeraanbod niet groter is dan de parkeerbehoefte op basis van de maximum waarde van de parkeernorm of richtlijn.

Uitgangspunt is dat het geplande parkeeraanbod op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats geldt als parkeerplaats op eigen terrein indien:

- de parkeerplaats in eigendom is bij de initiatiefnemer of;
- de parkeerplaats in erfpacht is uitgegeven, verhuurd of in gebruik is gegeven aan de inititiatiefnemer of;
- in de omgevingsvergunning, bouwvergunning, de huur- of de koopovereenkomst of in de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat parkeergelegenheid is bedoeld voor het adres van de initiatiefnemer.

Maatvoering autoparkeren op eigen terrein

Een individuele parkeerplaats moet voldoen aan de volgende minimale afmetingen:

- ten minste 2,50 m breed en 5,50 m lang (carport of oprit);
- ten minste 2,80 m breed en 5,50 m lang (garagebox);

Kleinere parkeerplaatsen worden niet als parkeerplaats beschouwd.

Voor parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen gelden de maten zoals opgenomen in de meest recente NEN2443:2013.

Rekenwaarde autoparkeren

Voornamelijk bij woningen blijkt in de praktijk dat bijvoorbeeld een garage(box) niet altijd wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte. Aangezien hier bij de parkeernormering geen rekening mee wordt gehouden, kan parkeeroverlast ontstaan. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen worden daarom niet als volwaardige parkeerplaats meegeteld. In tabel 5.1 is aangegeven in welke mate het parkeren op eigen terrein voor de functie wonen meetelt aan de aanbodzijde.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,5
dubbele (brede) oprit zonder garage(box)	2	1,7
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0,25
garage(box) (niet bij woning)	1	0,5
garage(box) met enkele oprit	2	1,0
garage(box) met lange oprit	3	1,5
garage(box) met dubbele (brede) oprit	3	1,7

Tabel 5 . 1 : Berekeningsaantal parkeervoorzieningen bij woningen (gebaseerd op CROW)

Maatvoering fietsparkeren

Bij de toetsing van de fietsparkeeroplossing wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen van CROW, zoals vermeld in 'Leidraad fietsparkeren'. Publicatie 291 d.d. december 2010.

Doelgroep parkeren

De hierboven vermelde maatvoering zijn minimale maten. Bij de vormgeving van de parkeerplaatsen dient altijd rekening te worden gehouden met de doelgroep die van deze parkeerplaatsen gebruik gaan maken. Hierbij kan worden gedacht aan:

- gehandicaptenparkeerplaatsen;
- oplaadpunten voor elektrische voertuigen (auto en fiets);
- parkeerruimte voor bakfietsen;
- stallingsruimte voor scooters en bromfietsen;
- stallingsruimte voor scootmobielen.

CROW hanteert de richtlijn dat in de openbare ruimte 2% van de parkeerplaatsen als gehandicaptenparkeerplaatsen zijn ingericht.

5.3 Afwijkingsmogelijkheden

Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein, of binnen de planontwikkeling, moet plaatsvinden. Er zijn redenen denkbaar wanneer het onmogelijk of onwenselijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit is bijvoorbeeld het geval als:

- De ontwikkeling is gelegen in een voetgangersgebied;
- Het fysiek onmogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, bijvoorbeeld bij bestaande panden;
- Het financieel niet haalbaar is om een parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren.

In deze gevallen is het mogelijk om af te wijken en niet de (gehele) parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Van belang is dat bij afwijkingen de noodzaak en de verschillende effecten zorgvuldig worden afgewogen. Om dat goed te doen dienen alle afwijkingen voldoende gemotiveerd ter besluitvorming (besluit tot vrijstelling van) te worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste mogelijkheden tot afwijking uitgewerkt.

5.3.1 Benutten bestaand parkeeraanbod elders

Vanuit het principe 'eerst benutten dan bouwen' kan vrijstelling worden verleend op het realiseren van het benodigde parkeeraanbod als in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie tabel 5.2 voor maximale loopafstanden) in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, bijvoorbeeld in een openbare of particuliere/private parkeergarage. Voorwaarde is wel dat onderbouwd wordt waarom niet het volledige benodigde parkeeraanbod gerealiseerd kan worden. Daarnaast moet aangetoond worden dat de alternatieve parkeerruimte daadwerkelijk duurzaam (15 jaar) beschikbaar is op tijden dat die nodig zijn voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Tevens kan voor vervangende parkeerruimte een beroep worden gedaan op de openbare ruimte als na onafhankelijk onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving (op loopafstand van de ontwikkeling) op alle momenten in de week onder de 80% zal blijven. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van de vergunningaanvrager. De gemeente beoordeelt de wenselijkheid om (een deel van) de parkeerbehoefte af te wentelen op de openbare ruimte. De mate waarin dit gebeurt en de verwachte ontwikkeling spelen hierbij een rol.

Acceptabele loopafstanden

Als maat voor de situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies dienen de maximaal acceptabele loopafstanden. De acceptatie van de loopafstand hangt af van de parkeerduur, het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres, de aantrekkelijkheid van de looproute en de concurrentiekracht van alternatieven. In tabel 5.2 staan de acceptabele loopafstanden voor de verschillende doelgroepen. De loopafstanden worden gemeten van deur-tot-deur met behulp van Google Maps.

gebied	bewoners en bezoek < 2 uur	werknemers en bezoek > 2 uur
Zone 1: Centrum	300 meter	600 meter + transferia
Zone 2: gereguleerde schil centrum	200 meter	400 meter + transferia
Zone 3: Overig bebouwde kom 's-Hertogenbosch	100 meter	200 meter
Zone 4: Centrum Rosmalen	100 meter	200 meter
Zone 5: overige kernen	100 meter	200 meter
Buitengebied	50 meter	50 meter

Tabel 5 . 2 : Maximaal acceptabele loopafstanden naar gebied

Afstanden zijn voor wonen in Centrum: zone 1 indicatief. Zie hiervoor de beschrijving in hoofdstuk 3.

5.3.2 Realiseren extra parkeerplaatsen elders

Wanneer benutten niet mogelijk is, kan overwogen worden elders extra parkeerplaatsen te realiseren. In deze gevallen bekijkt de initiatiefnemer in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch of het mogelijk is de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand (zie tabel 5.2) in de openbare ruimte te realiseren. Indien dit mogelijk is, kan worden afgeweken van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente 's-Hertogenbosch, of de inititatiefnemer op basis van richtlijnen van de gemeente 's-Hertogenbosch, zal zorg dragen voor de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kosten hiervoor komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor de realisatie van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zonder dat dit de kwaliteit van de openbare ruimte onaanvaardbaar verslechtert.

Om de directe link tussen bouwontwikkeling en realisatie van parkeerplaatsen te borgen wordt niet voor een parkeerfonds gekozen.

5.3.3 De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is lager

Wanneer door de initiatiefnemer afdoende kan worden onderbouwd dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor langere periode (15 jaar) lager ligt dan berekend met de parkeernorm of richtlijn kan hiervan worden afgeweken. Hierbij dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat:

- de doelgroep wezenlijk anders is, dan het gemiddelde gedrag;
- een lagere parkeerbehoefte wordt verwacht.

Bij het opstellen van deze onderbouwing kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld gebruik maken van zijn, reeds eerder opgestelde business- of ondernemingsplan. Bij het opstellen van deze plannen is reeds aandacht besteed aan de specifieke bezoekersdoelgroep, formule, verwachte bezoekersaantallen en verzorgingsgebied. Deze gegevens kunnen worden gebruik bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

5.4 Indienen vergunningaanvraag

Bij het indienen van de vergunningaanvraag overlegt de initiatiefnemer ten minste:

- Het bouwplan;
- Een berekening van de parkeerbehoefte voor auto en fiets, inclusief onderbouwing;
- Bij de parkeeroplossing wordt tevens een uitsplitsing gemaakt (indien van toepassing) naar aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (niet openbaar toegankelijk) en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen;
- Het ontwerp van de parkeeroplossing voor auto en fiets, inclusief maatvoering en openbaarheid;
- De wijze waarop in de benodigde parkeerplaatsen voor auto en fiets zal worden voldaan door de bouwende partij;
- Benodigde onderzoeken en overeenkomsten/contracten (indien van toepassing);
- Mogelijke consequenties voor de gebruiker van het pand. Een van de mogelijke consequenties is dat bij een bouwontwikkeling de gebruikers nu en in de toekomst niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Dit geldt ook voor locaties waar nog geen betaald parkeren geldt. Uitzondering hierop is de situatie dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

5.5 Toetsing door gemeente en vastleggen van afspraken

De gemeente 's-Hertogenbosch toetst de onderbouwing van de berekening van de parkeerbehoefte voor auto en fiets en de wijze waarop in deze parkeerbehoefte wordt voorzien aan deze Nota Parkeernormering 2016. Deze toetsing en de eventuele afspraken die daaruit volgen zullen worden vastgelegd in de omgevingsvergunning en/of anterieure overeenkomst. In bijlage 4 is een stappenplan voor deze toetsing opgenomen.

Het vastleggen van parkeerafspraken voor ontwikkelingen geeft de gemeente de mogelijkheid om nadien te kunnen contoleren of de parkeeroplossingen worden gebruikt zoals ze zijn afgesproken; er kan dus handhavend worden opgetreden. Het vastleggen van de afspraken gebeurt ook om geen onduidelijkheid te laten bestaan over situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen.

Bij afspraken kan worden gedacht aan:

- Het vastleggen dat, indien bij de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is uitgegaan van dubbelgebruik, de parkeerplaatsen door alle gebruikers van het pand te gebruiken zijn.
- Bij studentenwoningen vastleggen dat bewoners in bezit moeten zijn van een campuscontract.
- Voorwaardelijke verplichtingen die bij de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen om bijzondere gebruikersbepalingen vast te leggen. In een bestemmingsplan kan geregeld worden dat een bepaald gebruik slechts is toegestaan als aan een bepaalde voorwaarde wordt voldaan.
- Stellen van nadere eisen. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel. Er kan bijvoorbeeld worden bepaald dat niet alle parkeerplaatsen direct worden gerealiseerd, maar dat binnen de planontwikkeling ruimte wordt gereserveerd die –indien nodig- alsnog als parkeerruimte kan worden ingericht. Deze ruimte kan in eerste instantie bijvoorbeeld als groenvoorziening worden ingericht.

5. Het vastleggen dat parkeergelegenheid bij woningen op eigen terrein niet mogen worden opgeheven. Op deze manier wordt voorkomen dat in gebieden waar het stedenbouwkundig ontwerp uitgaat van parkeren op eigen terrein in plaats van in de openbare ruimte, door het toevoegen van bebouwing op eigen terrein de parkeerplaats(en) op eigen terrein verdwijnt/verdwijnen.
6. Het onder een kwalitatieve verplichting vastleggen dat nieuwe bewoners niet of niet zonder meer in aanmerking komen voor belanghebbendenparkeren. Een initiatiefnemer dient hierover met de gemeente vóór het indienen van een aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning tot overeenstemming te komen.

6 Inspraak

Deze Nota Parkeernormering 2016 is opgesteld in goed overleg met een interne en externe klankbordgroep. In de externe klankbordgroep hadden wijkraden, een ondernemersvereniging, wooncorporaties en een commerciële ontwikkelaar zitting. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is inspraak verleend. De bekendmaking en resultaten hiervan zijn opgenomen in een bijlage van deze nota.

Ondertekening

De griffier, De voorzitter,
drs. 5.1.2.e *mr. dr.* 5.1.2.e

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 15

Nadere analyse trillinghinder (vracht)verkeer Heesch West

CAUBERG HUYGEN

anteagroup

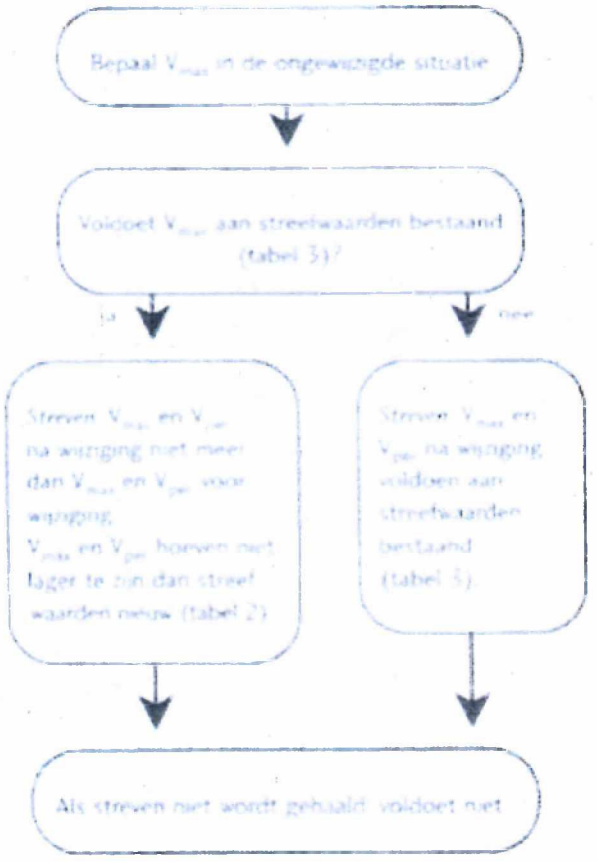
14 december 2023

Toetsingskader: SBR richtlijn B

- Voor trillingen geldt geen wetgeving;
  - Wel is er een richtlijn hoe om te gaan met trillingen, namelijk de SBR richtlijn.
  - Deze is opgedeeld in SBR-A, SBR-B en SBR-C, waarbij de SBR-B richtlijn gaat over meten en beoordelen met het oog op mogelijke "Hinder voor Personen".
  - In de SBR-B richtlijn zijn streefwaarden gedefinieerd voor:
    - V_{max} (hoogst optredende trillingssterkte in de dag-, avond- of nachtperiode)
    - V_{per} (tijdsgemiddelde trillingssterkte over de dag-, avond- of nachtperiode)
  - Voor wegverkeer wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande, nieuwe en gewijzigde situaties. In het geval van de woningen nabij Heesch West:
    - Gewijzigde situatie, omdat sprake is van een verandering in verkeersintensiteit.
  - Gemeente heeft beoordelingsvrijheid om gemotiveerd af te wijken van de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn.

Toetsingskader: gewijzigde situatie

- Basis: schema beoordeling trillingen gewijzigde situatie
- Streven: wijziging situatie levert geen toename van V_{max} en V_{per} (standstill principe)



anteagroup

Improving tomorrow.

Toetsingskader: gewijzigde situatie

- Wijziging situatie Heesch West heeft betrekking op verandering verkeersintensiteit.
- Type voertuigen en rijsnelheid blijven ongewijzigd.
- Vrachtverkeer bepalend voor de trillingssterkte.
- Hogere verkeersintensiteit vrachtverkeer betekent:
  - Maximale trillingssterkte V_{max} blijft gelijk. V_{max} is namelijk niet afhankelijk van de verkeersintensiteit, maar van type voertuig en rijsnelheid.
  - Gemiddelde trillingssterkte V_{per} neemt toe. V_{per} is namelijk afhankelijk van verkeersintensiteit.
  - V_{per} na wijziging hoger dan V_{per} voor wijziging. Streven standstill is bij verhoging verkeersintensiteit niet haalbaar.
- Lagere verkeersintensiteit vrachtverkeer betekent afname V_{per}, dus voldoen aan standstill principe.
- Beoordelingsvrijheid gemeente bij toename intensiteit: als V_{per} na wijziging voldoet aan de streefwaarden voor bestaande situatie, dan acceptabel.

Toetsingskader: gewijzigde situatie

anteagroup

- Streefwaarden nieuwe situatie

Tabel 2
Streefwaarden voor continue trillingen voor zowel nieuwe als bestaande situaties

gebouwfunctie	dag en avond			nacht		
	A_1	A_2	A_3	A_1	A_2	A_3
gezondheidszorg	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05
wonen	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05
onderwijs en kantoor	0,15	0,6	0,07	0,15	0,6	0,07
bijeenkomst	0,15	0,6	0,07	0,15	0,6	0,07
kritische werkruimte	0,1	0,1	-	0,1	0,1	-

Streefwaarden bestaande situatie

Tabel 3
Streefwaarden voor herhaald voorkomende trillingen voor bestaande situaties.

gebouwfunctie	dag en avond			nacht		
	A_1	A_2	A_3	A_1	A_2	A_3
gezondheidszorg	0,2	0,8	0,1	0,2	0,4	0,1
wonen	0,2	0,8	0,1	0,2	0,4	0,1
onderwijs en kantoor	0,3	1,2	0,15	0,3	1,2	0,15
bijeenkomst	0,3	1,2	0,15	0,3	1,2	0,15
kritische werkruimte	0,1	0,1	-	0,1	0,1	-

- V_{max} en V_{per} na wijziging minimaal voldoen aan streefwaarden bestaande situatie (tabel rechts)
- V_{max} en V_{per} na wijziging hoeven niet lager te zijn dan de streefwaarden nieuwe situatie (tabel links), dus toename tot streefwaarden nieuwe situatie is altijd toegestaan.

Understanding today.
Improving tomorrow.

Rekenmethode

- Voor de bepaling van trillingen is het programma Prediction v2.01 (VPdrempel) gebruikt. Hierin zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor alle woningen, andere invoergegevens worden genoemd per adres:
  - Invoergegevens gebouwen (worst-case benadering):
    - Fundering op staal, houten vloeren, lage stijfheid gebouw, grote vloeroverspanning en gebouwdiepte.
  - Overschrijdingspercentage van 5%;
  - Bodemprofiel op basis van de omgeving;
  - Woning zonder drempel: fictieve drempel ingevoerd zonder invloed:
    - Oprit/afrit/plateau van 50m;
    - Hoogte: 0,01m.
  - Woningen met drempel/verkeersplateau: zijn de gegevens ingevoerd naar de situatie.

Understanding today.
Improving tomorrow.

Overzicht adressen

Adressen trillingshinder in beroep	Functie	Vrachtverkeer	Totale verkeers intensiteit	Afstand tot dichtstbijzijnde weg
5.1.2.e 4b, Heesch	woning	Afname	Afname	5.1.2.e
5.1.2.e Heesch	woning	Afname	Afname	> 5.1.2.e
5.1.2.e Heesch	woning	Afname	Afname	5.1.2.e
5.1.2.e	woning	Afname	Afname	19m
5.1.2.e Geffen	woning	Afname	Afname	16m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Afname	>30m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Afname	8m
Koksteeg 33, Vinkel	woning	Afname	Afname	20m
5.1.2.e Heesch	woning	Afname	Afname	16m
5.1.2.e Geffen	woning	Afname	Afname	18m
5.1.2.e Heesch	woning	Afname	Afname	>30m
5.1.2.e Heesch	woning	Afname	Afname	23m
5.1.2.e Heesch	woning	Afname	Afname	5m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Toename	>30m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Toename	18m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Toename	24m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Toename	>30m
5.1.2.e Vinkel	kantoor	Afname	Toename	>30m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Toename	20m
5.1.2.e Vinkel	woning	Afname	Toename	17m
5.1.2.e Heesch	woning	Toename	Toename	9m
5.1.2.e Vinkel	woning	Toename	Afname	17m
5.1.2.e Nuland	logies/kantoor,	Toename	Toename	>30m
van 5.1.2.e Vinkel	woning	Toename	Toename	15m
van 5.1.2.e Vinkel	woning	Toename	Toename	12m

Understanding today
Improving tomorrow.

Toelichting kleuren

- **Donkergroen** – Hier is sprake van een afname van zwaar verkeer en totale verkeersintensiteit, waardoor toetsing aan de SBR-richtlijn niet nodig is;
- **Lichtgroen** – Hier is sprake van een toename van de totale verkeersintensiteit, maar een afname van vrachtverkeer. Een algemene berekening kan uitspraken over doen over trillingshinder. Na berekening wordt voldaan aan SBR richtlijn;
- **Geel** - Hier is (meestal) sprake van een toename van de totale verkeers-intensiteit, en daarnaast een toename van vrachtverkeer. 5.1.2.e adressen zijn per adres verder onderzocht, berekend en voldoen na nader onderzoek aan de SBR-richtlijn.
- **Rood**- Hier is (meestal) sprake van een toename van de totale verkeers-intensiteit, en daarnaast een toename van vrachtverkeer. 5.1.2.e adressen zijn per adres verder onderzocht, berekend en voldoen na nader onderzoek niet aan de SBR-richtlijn.

Donkergroen: Toetsing aan SBR-B richtlijn

- SBR-B richtlijn over een gewijzigde situatie:

10.5.3.4 Gewijzigde situatie

Voor de beoordeling van de gewijzigde situatie in geval van weg- en railverkeer geldt als uitgangspunt dat de wijziging niet tot een verhoging van de reeds aanwezige trillingssterkte mag leiden. Dit betekent dat de trillingssterkte in de ongewijzigde situatie bekend moet zijn voordat de wijziging plaatsvindt. Vervolgens dient het volgende schema gevolgd te worden.

Opmerking:

voorbeelden van een gewijzigde situatie: de vervanging van het wegdek, verhoging van de verkeersintensiteit, inzet van ander materieel.

- Er is voor alle "groene" woningen sprake van een afname in zwaar verkeer en een afname in de totale verkeersintensiteit;
- Er wordt voldaan aan de SBR-B richtlijn voor een gewijzigde situatie.

Weerscheut 42

- **Situatie**: Verkeer op de Weerscheut 42
  (dichtstbijzijnde woning aan de Weerscheut)
  - Toename totale verkeersintensiteit, afname vrachtverkeer;
  - Niet per definitie sprake van verlaging van trillingssterkte, dus toetsing SBR-B richtlijn.
- Invoergegevens (worst-case):
  - Rijsnelheid: 60 km/uur;
  - Verkeersgegevens:

TOTAAL Weerscheut						
categorie	autonoom			plan		
licht	1377	224	127	1794	292	166
middel	46	5	4	15	2	1
zwaar	13	1	1	4	0	0

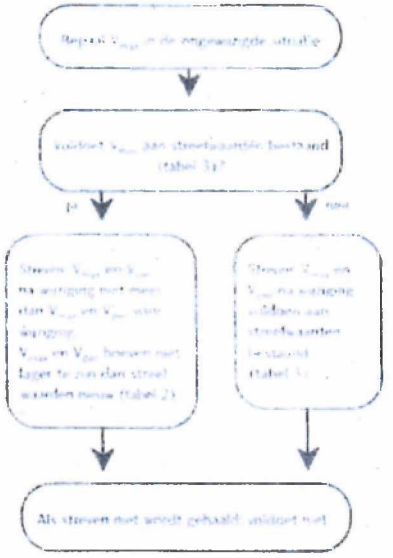
Understanding today
Improving tomorrow.

Weerscheut 42

- **SBR-Richtlijn:** Volgen van schema gewijzigde situatie:
  - $V_{max,bestaand}$ = 0,3 -> voldoet aan streefwaarde tabel 3;
  - V_{max} verandert niet: Zwaar verkeer in autonoom en plansituatie;
  - In plansituatie geen verschil of afname van V_{per}:

	Vper		
	Dag	Avond	Nacht
Autonoom	0,03	0,02	0,01
Plansituatie	0,02	0,02	0,01

- Woning aan de Weerscheut 42 voldoet ruimschoots aan SBR-B. Omdat de overige woningen op grotere afstand liggen, voldoen deze ook aan de SBR-B richtlijn.



Achterste Groes 5

- Situatie: Achterste Groes op 9 meter
  - Toename totale verkeersintensiteit, toename vrachtverkeer;
  - Niet per definitie sprake van verlaging van trillingssterkte, dus toetsing SBR-B richtlijn.
- Invoergegevens:
  - Rijsnelheid: 30 km/uur (smalle weg en vlak voor/na een bocht);
  - Goede wegvlakheid;
  - Verkeersgegevens:

TOTAAL Achterste Groes						
categorie	autonoom			plan		
licht	42	7	4	251	41	23
middel	3	1	1	28	3	2
zwaar	1	1	1	3	1	1

Improving tomorrow.

Achterste Groes 5

- Volgen van schema gewijzigde situatie:
  - $V_{max,bestaand}$ = 0,396 -> voldoet aan streefwaarde tabel 3;
  - Streven: V_{max} en V_{per} na wijziging voldoen aan streefwaarden nieuw of nemen niet toe
  - V_{max} verandert niet: zwaar verkeer in autonoom en plansituatie;
  - $V_{max,nieuw}$ = 0,396 -> voldoet aan streefwaarde bestaand tabel 3.
  - Wel beoordeling V_{per}: lichte toename in V_{per}, voldoet aan tabel 2:

	Vper		
	Dag	Avond	Nacht
Autonoom	0,02	0,03	0,02
Plansituatie	0,03	0,03	0,02

- Woning aan Achterste Groes voldoet aan SBR-B richtlijn, omdat V_{max} < 0,4 (A2 waarde) en V_{per} < 0,05 (A3 waarde).

Understanding today.
Improving tomorrow.

Brugstraat 82a

- Situatie: Brugstraat op 17 meter
  - Toename totale verkeersintensiteit, toename vrachtverkeer;
  - Verkeersplateau voor de woning aan de Brugstraat;
  - Niet per definitie sprake van verlaging van trillingssterkte, dus toetsing SBR-B richtlijn.
- Invoergegevens:
  - Rijsnelheid: 30 km/uur
  - Verkeersgegevens:

TOTAAL Brugstraat						
categorie	autonoom			plan		
licht	1891	308	175	2065	336	191
middel	129	14	11	143	16	12
zwaar	36	4	4	40	5	4
Totaal		**2572**			**2812**	

anteagroup

Understanding today.
Improving tomorrow.

Brugstraat 82a

- Volgen van schema gewijzigde situatie:
  - $V_{max,bestaand}$ = 0,387 -> voldoet aan streefwaarde tabel 3;
  - Streven: V_{max} en V_{per} na wijziging voldoen aan streefwaarden nieuw of nemen niet toe
  - V_{max} verandert niet: zwaar verkeer in autonoom en plansituatie;
  - $V_{max,nieuw}$ = 0,387 -> voldoet aan streefwaarde bestaand tabel 3;
  - Wel beoordeling V_{per}: lichte toename in V_{per}, voldoet aan tabel 3 (dag- en avondperiode) en tabel 2 (nachtperiode):

	Vper		
	Dag	Avond	Nacht
Autonoom	0,07	0,05	0,03
Plansituatie	0,08	0,05	0,03

- Woning aan Brugstraat 82a voldoet aan SBR-B richtlijn, omdat V_{max} < 0,4 (A2 waarde) en V_{per} < 0,1 (A3 waarde).

Improving tomorrow.

Rijksweg 25 (Hotel Nuland)

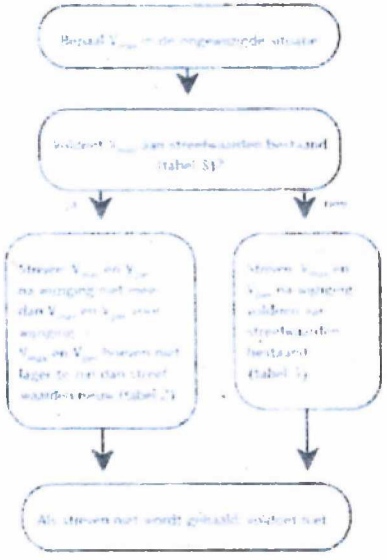
- **Situatie**: Rijksweg op 36 meter
  - Toename totale verkeersintensiteit, toename vrachtverkeer;
  - Niet per definitie sprake van verlaging van trillingssterkte, dus toetsing SBR-B richtlijn.
- Invoergegevens:
  - Rijsnelheid: 60 km/uur;
  - Verkeersgegevens:

TOTAAL Rijksweg						
categorie	autonoom			plan		
licht	3842	625	355	4347	708	401
middel	216	24	19	500	55	43
zwaar	61	7	6	141	16	14
Totaal		**5154**			**6225**	

Improving tomorrow.

Rijksweg 25 (Hotel Nuland)

- Volgen van schema gewijzigde situatie:
  - $V_{max,bestaand}$ = 0,07 -> voldoet aan streefwaarde A1 in tabel 3 voor de functie bijeenkomst/kantoor;
  - V_{max} verandert niet: zwaar verkeer in autonoom en plansituatie;
  - $V_{max,nieuw}$ = 0,07-> voldoet aan streefwaarde A1 in de nieuwe situatie
  - Omdat V_{max} < streefwaarde A1, geen beoordeling van V_{per} nodig.
- 5.1.2.e (5.1.2.e) voldoet aan SBR-B richtlijn.



Understanding today.
Improving tomorrow.

Van Rijckevorselweg 2

- Situatie: Van Rijckevorselweg op 15 meter
  - Afname totale verkeersintensiteit, toename vrachtverkeer;
  - Verkeersplateau voor de woning aan de Van Rijckevorselweg;
  - Niet per definitie sprake van verlaging van trillingssterkte, dus toetsing SBR-B richtlijn.
- Invoergegevens:
  - Rijsnelheid: 60 km/uur
  - Zeer goede wegvlakheid
  - Verkeersgegevens:

TOTAAL Van Rijckevorselweg						
categorie	autonoom			plan		
licht	2308	375	213	2145	349	198
middelzwaar	192	21	16	251	27	22
zwaar	54	6	5	71	8	7
Totaal		**3190**			**3078**	

Improving tomorrow.

Van Rijckevorselweg 2

- Volgen van schema gewijzigde situatie:
  - $V_{max,bestaand}$ = 0,17 -> voldoet aan streefwaarde tabel 3;
  - V_{max} verandert niet: Zwaar verkeer in autonoom en plansituatie;
  - $V_{max,nieuw}$ = 0,17 en voldoet aan streefwaarden tabel 2;
  - Omdat $V_{max,nieuw}$ kleiner streefwaarde A1 in nieuwe situatie (0,2), geen beoordeling V_{per} nodig.
- Woning aan Van Rijckevorselweg 2 voldoet aan SBR-B richtlijn.

Understanding today
Improving tomorrow.

Van Rijckevorselweg 2a

- Situatie: Coppensdijk op 12 meter
  - Toename totale verkeersintensiteit, toename vrachtverkeer;
  - Niet per definitie sprake van verlaging van trillingssterkte, dus toetsing SBR-B richtlijn.
- Invoergegevens:
  - Rijsnelheid: 60 km/uur
  - Zeer goede wegvlakheid
  - Verkeersgegevens:

TOTAAL Coppensdijk						
categorie	autonoom			plan		
licht	3129	509	289	4381	712	404
middel	155	17	13	333	36	29
zwaar	44	5	4	94	11	9
Totaal		**4165**			**6010**	

Improving tomorrow.

Van Rijckevorselweg 2a

- Volgen van schema gewijzigde situatie:
  - $V_{max,bestaand}$ = 0,18 -> voldoet aan streefwaarde tabel 3;
  - V_{max} verandert niet: Zwaar verkeer in autonoom en plansituatie;
  - $V_{max,nieuw}$ = 0,18 en voldoet aan streefwaarde tabel 2;
  - Omdat $V_{max,nieuw}$ kleiner streefwaarde A1 in nieuwe situatie (0,2), geen beoordeling V_{per} nodig.
- Woning aan Van Rijckevorselweg 2a voldoet aan SBR-B richtlijn.

Understanding today.
Improving tomorrow.

Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 16

AFSTANDEN WONINGEN ACHMEA-APPELLANTEN (APPELLANT 3 T/M 19) TOT BEDRIJVENTERREIN-BESTEMMINGSVLAKKEN

Appellant 3: 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de Nieuwe Erven 53 (**5.1.2.e **) te Heesch (hierna ook aangeduid als '**5.1.2.e **')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,37 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt 680 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 670 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 750 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,65 kilometer.

Appellant 4: 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de Achterste Groes 15 (**5.1.2.e **) te Heesch (hierna ook aangeduid als '*Verstegen I*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,40 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 450 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 430 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 430 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,54 kilometer.

Appellant 5: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e **) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Tel en Tel-Janssen*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 2,47 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 2,30 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 2,28 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 2,25 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 2,25 kilometer.

Appellant 6: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e **J.J.N.K. van den Boom-van Niftik, wonende aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e **) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Van den Boom*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,36 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,42 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,43 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,47 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,47 kilometer.

Appellant 7: de besloten vennootschap Vewi Techniek B.V., gevestigd aan de 5.1.2.e **(**5.1.2.e **) te Heesch (hierna ook aangeduid als '*Vewi Techniek*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,64 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 700 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 680 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 680 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,79 kilometer.

Appellant 8: eenmanszaak Tewi Agro, gevestigd aan de 5.1.2.e **(**5.1.2.e **) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Tewi Agro*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 920 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 610 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 580 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 570 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 570 meter.

Appellant 9: 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e **) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Janssen-*** 5.1.2.e **')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,79 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,71 kilometer.

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,66 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,61 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,61 kilometer.

Appellant 10: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e**) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Van Bergen en Govers*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 510 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 570 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 580 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 710 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 710 meter.

Appellant 11: 5.1.2.e 5.1.2.e **eigenaar van Melkveebedrijf Bouwmeer V.O.F., gevestigd aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e**) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Westerlaken*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,59 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,12 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,13 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,15 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,18 kilometer.

Appellant 12: 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e**) te Heesch (hierna ook aangeduid als '**5.1.2.e**')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,55 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 600 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 580 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 570 meter.

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,68 kilometer.

Appellant 13: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e **H.A.J.M. Thijssen, wonende aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e**) te Heesch (hierna ook aangeduid als '*Thijssen*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,07 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 220 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 250 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 340 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,29 kilometer.

Appellant 14: 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de Achterste Groes 16A (**5.1.2.e**) te Heesch (hierna ook aangeduid als '*Verstegen II*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,46 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 510 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 490 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 480 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,58 kilometer.

Appellant 15: 5.1.2.e **en** 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de Nieuwe Erven 56 (**5.1.2.e**) te Heesch (hierna ook aangeduid als '**5.1.2.e**')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,23 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 550 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 530 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 610 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,51 kilometer.

Appellant 16: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e **VOF, wonende en gevestigd aan de** 5.1.2.e **(**5.1.2.e**) te Heesch (hierna ook aangeduid als '*Van Oort*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,09 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 200 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 240 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 330 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,27 kilometer.

Appellant 17: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(** 5.1.2.e **) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Ploegmakers*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,58 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,46 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,42 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,38 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,38 kilometer.

Appellant 18: 5.1.2.e 5.1.2.e **en** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(** 5.1.2.e **) te Vinkel (hierna ook aangeduid als '*Van de Ven*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,66 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,70 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,64 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 1,58 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,58 kilometer.

Appellant 19: 5.1.2.e 5.1.2.e **wonende aan de** 5.1.2.e **(5384 VB) te Heesch (hierna ook aangeduid als '*Peters*')**

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan bedraagt circa 1,6 kilometer.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan bedraagt circa 710 meter.

- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan bedraagt circa 710 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan bedraagt circa 730 meter.
- De kortste afstand tot het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 bedraagt circa 1,80 kilometer.

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 17

's-Hertogenbosch

Collegevoorstel Indiening verzoek wijziging provinciale begrenzing 'Verstedelijking afweegbaar' in project Heesch West

Registratienummer	11479545
Collegevergadering	21 september 2021

Onderwerp **Indiening verzoek wijziging provinciale begrenzing 'Verstedelijking afweegbaar' in project Heesch West**

Met dit voorstel wordt bij de provincie een verzoek ingediend tot wijziging van een begrenzing uit de provinciale verordening voor het project Heesch West. Dit is in lijn met de provinciale procedure, waarin staat dat dit verzoek tot wijziging kan worden gedaan na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging is nodig voordat de raad bestemmingsplan Heesch West vaststelt. Met deze stap wordt bijgedragen aan de voortgang van de ontwikkeling van het nieuwe regionaal bedrijventerrein Heesch West.

Besluit
Het college stemt in met indiening van het verzoek bij de provincie tot wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' op grond van artikel 6.2, lid 3 van de Interim Omgevingsverordening voor het project Heesch West, zoals beschreven in dit voorstel en opgenomen in bijlage 1.

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: 5.1.2.e
5.1.2.e
KvK nr 5.1.1.c

's-Hertogenbosch

Aanleiding

Om het bestemmingsplan Heesch West volledig planologisch mogelijk te maken, is het nodig dat de begrenzing van 'Verstedelijking afweegbaar' uit de provinciale verordening wordt gewijzigd

Op dit moment wordt het plan voor het nieuwe bedrijventerrein Heesch West voorbereid. Er wordt toegewerkt naar een vast te stellen bestemmingsplan. Een klein deel van het plangebied van het project Heesch West heeft in de provinciale verordening (interim Omgevingsverordening) nog niet de vereiste zone 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit deel van het plangebied kan nu, in lijn met de procedure van de provinciale verordening, aan die zone worden toegevoegd. Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden, is het nodig dat deze begrenzing ('werkingsgebied') wordt gewijzigd. De provincie kan het werkingsgebied op verzoek van burgemeester en wethouders wijzigen. Voorliggend voorstel betreft instemming met indiening van dat verzoek. Het verzoek en inhoudelijke motivatie is in overeenstemming met de bepalingen in de provinciale verordening en ambtelijk afgestemd met de provincie.

Beoogd doel

Met dit voorstel wordt bij de provincie een verzoek ingediend tot wijziging van een begrenzing uit de provinciale verordening. Die wijziging is nodig voordat de raad bestemmingsplan Heesch West vaststelt.

Om het bestemmingsplan Heesch West volledig planologisch mogelijk te maken, is het nodig dat de begrenzing van 'Verstedelijking afweegbaar' uit de provinciale verordening wordt gewijzigd. Dit voorstel betreft het verzoek tot wijziging van die begrenzing.

Relevante besluitgeschiedenis

's-Hertogenbosch

Op 1 juni 2021 heeft u ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Heesch West en het ontwerpbestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West (reg.nr. 10950969).

Argumenten

1. ***Met het verzoek kan de provincie instemmen met de gevraagde herbegrenzing, die nodig is voor vaststelling van het bestemmingsplan Heesch West.***
   Na indiening van het verzoek, kan de provincie instemmen met de herbegrenzing van 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit is een vereiste voordat de raad het bestemmingsplan Heesch West kan vaststellen.
   Uit het verzoek (zie bijlage 1) blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor wijziging, zoals benoemd in artikel 5.3, lid 1 en lid 4 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De gewenste wijziging van de provinciale begrenzing is regionaal afgestemd, vormt een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de gewenste uitbreidingsrichting is aanvaardbaar.

Kanttekeningen en risico's

1. ***Indien het verzoek niet wordt ingediend, is de onderbouwing van het bestemmingsplan Heesch West onvolledig***
   Indien het verzoek niet wordt ingediend, wordt de wijziging van de begrenzing 'Verstedelijking afweegbaar' niet doorgevoerd. Die wijziging is wel benodigd voor de onderbouwing van het bestemmingsplan Heesch West.

Financiën

n.v.t.

Duurzaamheid

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: 5.1.2.e
5.1.2.e
KvK nr 5.1.1.c

's-Hertogenbosch

n.v.t.

Participatie en communicatie

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan, heeft het voornemen tot het verzoek tot wijziging van de begrenzing uit de provinciale verordening vanaf 10 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn hierop 159 zienswijzen ontvangen.
In het verzoek (zie bijlage 1) gaan wij daarom ook in op de ontvangen zienswijzen. Er zijn veel (gelijkluidende) zienswijzen ingediend, waarbij reclamanten aangeven te betwijfelen of kan worden voldaan aan de voorwaarden van de verordening. Onze reactie is dat met het verzoek wordt gemotiveerd dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook is een klein aantal andere specifieke zienswijzen ingediend, die naar onze mening geen aanleiding geven tot wijzigingen.

De provincie (Gedeputeerde Staten) neemt, met inachtneming van deze zienswijzen, een besluit op het verzoek. Dit doet ze binnen uiterlijk 4 weken na ontvangst van het verzoek.
Wij informeren de raad over de indiening van dit verzoek via het raadsinformatiebulletin.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. 5.1.2.e

De burgemeester,

drs. 5.1.2.e

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: 5.1.2.e
5.1.2.e
KvK nr 5.1.1.c

's-Hertogenbosch

Bijlagen

1. Verzoek tot wijziging van werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' Interim Omgevingsverordening

---

Registratienummer	11479545
Portefeuillehouder	Geers
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	5.1.2.e
	5.1.2.e @s-hertogenbosch.nl
	(5.1.2.e

Provincie Noord-Brabant
College van Gedeputeerde Staten
T.a.v. 5.1.2.e
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Ons kenmerk : SO/ROS/9466442
Datum : 21 september 2021
Onderwerp : Verzoek aanpassing werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' Interim Omgevingsverordening

Ref. : 5.1.2.e
Tel. : (5.1.2.e
E-mail : 5.1.2.e @s-hertogenbosch.nl

Geacht college,

1. Inleiding

In het kader van het project regionaal bedrijventerrein Heesch West wordt, zoals u bekend is, een bestemmingsplanprocedure voorbereid. Met deze brief wordt conform artikel 6.2, lid 3 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aan u verzocht om een wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

2. Plangebied en begrenzing

In de bijlage 1 is het plangebied van het project Heesch West weergegeven.

Het gebied dat bij het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' zou moeten worden betrokken betreft het gebied zoals aangeduid met de blauwe begrenzing in de bijlage 2, gelegen tussen de wegen Weerscheut (westzijde), Rijksweg A59 (noordzijde), Koksteeg (oostzijde) en Ruitersdam (zuidzijde). Deze percelen zijn onderdeel van het plangebied van de bedrijventerreinontwikkeling Heesch West.

3. Projectbeschrijving

In een ambitieuze, toekomstgerichte ontwikkeling biedt regionaal bedrijventerrein 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. Behoefte en vestigingsprofiel zijn regionaal zorgvuldig onderzocht en afgestemd.

4. Doel wijziging

De reden voor het verzoek is gelegen in het feit dat de planontwikkeling van het project Heesch West een groter gebied beslaat dan het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' uit de Interim Omgevingsverordening. De grens van dit werkingsgebied is een grens die niet actueel is, maar is gebaseerd op een oude, indicatieve grens van het project. In de planvorming is met het nu voorgenomen ontwerp een concretere en zorgvuldigere uitwerking mogelijk, zowel voor wat betreft de verkavelingsopzet van de bedrijfspercelen als de landschappelijke inpassing. Doel van dit verzoek is het werkingsgebied in lijn te brengen met de huidige planopzet. Op grond van de Interim Omgevingsverordening, is dit mogelijk op basis van artikel 5.3, lid 1. Het verzoek valt dan ook onder de daarin onder a en b genoemde gevallen van 'de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering' en 'de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen'.

5. Motivering

De Interim Omgevingsverordening stelt voor de wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' aanvullende eisen in artikel 5.3, lid 4. Hierin zijn eisen gesteld ten aanzien van regionale afspraken, de verbetering van de landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteit en de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreidingsrichting. In onderstaande paragrafen wordt gemotiveerd dat aan deze eisen wordt voldaan.

5.1 Regionale afspraken

Artikel 5.3, lid 4, sub a van de Interim Omgevingsverordening stelt als eerste voorwaarde voor de wijziging van het werkingsgebied, dat dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 van de verordening. Hier wordt gesproken over het regionale omgevingsoverleg en de Regionale omgevingsagenda.

Het project Heesch West is op regionaal niveau zorgvuldig afgestemd en onderbouwd en past binnen de afspraken over duurzame verstedelijking, als uitwerking van de Regionale omgevingsagenda. Meer dan al het geval was bij het Masterplan is de focus van het terrein op de regio bepaald en in dat kader ook weer getoetst aan actueel regionaal aanbod (schaarste).

5.2 Verbetering stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit

Artikel 5.3, lid 4, sub b van de Interim Omgevingsverordening stelt als tweede voorwaarde voor de wijziging van het werkingsgebied, dat dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

Er is al een werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', ten behoeve van de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, aanwezig in het grootste deel van het plangebied van Heesch West.
Vergroting van dit werkingsgebied aan de Weerscheut (westzijde plangebied) zal bijdragen aan de gehele kwaliteit van het plan van Heesch West. Ook is een efficiënter en beter stedenbouwkundig plan mogelijk bij de gewenste vergroting van het werkingsgebied. Daarnaast is ook een compactere en efficiëntere opzet van de bedrijfskavels mogelijk, doordat de bedrijfskavels in de huidige opzet niet meer worden doorsneden door de ter plaatse aanwezige transportgasleiding.

In oude structuurvisies en structuurplannen van de provincie, was deze ruimte aan de Weerscheut gereserveerd voor een landschapszone / ecologische zone. In de nu voorliggende plannen is deze ruimte nog steeds voor het merendeel bestemd voor landschapsverbetering (waterpartijen, groene buffer en een zonnepark), maar ook deels voor bedrijfsruimte. Het betekent dat aan de westzijde een extra zone voor stedelijke ontwikkeling nodig is, om de benodigde bedrijfsruimte met landschapscompensatie te kunnen onderbrengen in het plan.

Tegelijkertijd echter is er in het midden van het gebied en met name ook aan de zuid(west)zijde in het plan meer ruimte ingeruimd voor groenzones, waar in het verleden uitsluitend bedrijfsruimte was geprojecteerd. Dit deel van het werkingsgebied wordt dus ecologisch / groen ingevuld en uitgewerkt door een landschapsarchitect in afstemming met onder meer ecologen, waterschap en landschapsbeheerders.

De landschapscompensatie bestaat uit:

- Waterpartijen
- Waterlopen
- Groene oost-west landschapszone
- Groene randen
- Groene noord-zuid corridors rondom infrastructuur

Het plan voor het project Heesch West is ontwikkeld in samenhang met een grote landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit is onder andere mogelijk door de extra benodigde ruimte aan de westzijde.

Gelet op bovenstaande, wordt door deze wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' een verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit bereikt.

5.3 Aanvaardbaarheid gewenste uitbreidingsrichting
Artikel 5.3, lid 4, sub c van de Interim Omgevingsverordening stelt als derde voorwaarde voor de wijziging van het werkingsgebied, dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

Uit het ontwerpbestemmingsplan en de uitgevoerde MER blijkt dat het project als geheel ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Hierbij zijn de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan worst case onderzocht en gemotiveerd. Het deel waar de uitbreiding van het werkingsgebied voor wordt gevraagd maakt integraal onderdeel uit van de planvorming en onderzoeken.
Indien de nu gevraagde uitbreidingsruimte van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' niet zou kunnen worden benut voor de gewenste landschappelijke inpassing en bedrijfsruimte, zou een minder gunstig plan kunnen worden gerealiseerd.
Dan zou ofwel minder ruimte overblijven voor landschappelijke inpassing in het plan, ofwel zou meer ruimte aan de zuidzijde geclaimd moeten worden, met als gevolg dat een behoorlijk aantal woningen zou moeten verdwijnen. Aan de noord -en oostzijde is er namelijk geen ruimte, omdat het plangebied daar begrensd wordt door respectievelijk het zonnepark Achterste Groes / de snelweg.

De beoogde wijziging van werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' leidt derhalve tot een beter integraal plan.

6. Juridisch-technische verwerking in bestemmingsplan en Verordening

6.1 Publicatie voornemen herbegrenzing
Het voornemen van de herbegrenzing is conform het gestelde in artikel 6.2, lid 1 van de Interim Omgevingsverordening gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Heesch West op 9 juni 2021 in de Staatscourant gepubliceerd en vanaf 10 juni 2021 ter inzage gelegd voor ontvangst van zienswijzen.

6.2 Zienswijzen
Er zijn bij de gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch en Bernheze gezamenlijk 159 zienswijzen ingediend op het voornemen van de herbegrenzing, welke tegelijkertijd is gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan. Er is ook nog een proforma zienswijze ontvangen. Hierop is echter geen aanvulling ontvangen.
Een aanzienlijk deel van de zienswijzen (ca. 50 stuks) stelt in de onderwerpregel of in de beginalinea een zienswijze in op het voornemen van de herbegrenzing, maar heeft dit niet nader gemotiveerd in de zienswijze zelf. Een groot deel van de zienswijzen (ca. 100 stuks) is gelijkluidend en daarnaast is nog een klein aantal specifieke zienswijzen ingediend.
Uw college van Gedeputeerde Staten dient te beslissen op het verzoek, met inachtneming van de zienswijzen. Hieronder gaan wij in op de inhoud van de zienswijzen op het voornemen van de herbegrenzing, waarbij wij onze reactie hebben opgenomen.

Aanvaardbaarheid uitbreidingsrichting niet gemotiveerd
Een groot deel van de zienswijzen (ca. 100 stuks) is gelijkluidend en stelt dat nog gemotiveerd dient te worden of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel van 5.3 lid 4 van de Interim Omgevingsverordening. Een belangrijke voorwaarde is volgens reclamanten de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreidingsrichting, welke nog niet is gemotiveerd. Reclamanten veronderstellen

daarom dat niet zeker is dat voldaan kan worden aan de voorwaarden van de provinciale verordening.

Conform de omschreven procedure in artikel 6.2, lid 3 van de Interim Omgevingsverordening, wordt via deze brief het verzoek tot wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' door de gemeente gedaan na afloop van de zienswijzenperiode van het ontwerpbestemmingsplan. In dit verzoek is gemotiveerd dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is, zoals vereist op grond van artikel 5.3, lid 4 van de Interim Omgevingsverordening.
Op basis van dat verzoek, met inachtneming van de zienswijzen daarop, kan Gedeputeerde Staten instemmen met de herbegrenzing / wijziging van het werkingsgebied. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten voor wijziging van het betreffende werkingsgebied zoals bedoeld in de provinciale verordening.

Verzoek nog niet ingewilligd
Een aantal reclamanten voert aan dat de voorgenomen ontwikkeling op dit moment in strijd is met de provinciale verordening. Het verzoek tot wijziging van de begrenzing 'Verstedelijking afweegbaar' is nog niet ingewilligd door de provincie. Alleen op dat moment kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Dat is juist. Door middel van voorliggend verzoek wordt aan de provincie gevraagd in te stemmen met de wijziging van de begrenzing 'Verstedelijking afweegbaar'. Op die manier wordt het besluit van de provincie genomen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad.

Afwijking procedure
Een reclamant stelt dat artikel 5.3, lid 4 niet vindbaar is. Dat betekent dat met het voornemen tot herbegrenzing een wijziging aangebracht wordt op basis van een niet bestaand artikel op grond van de Interim Omgevingsverordening. Reclamant stelt dat hiermee wordt afgeweken van de procedure.

Artikel 5.3, lid 4 van de Interim Omgevingsverordening is wel een bestaand artikel. Dit artikel geeft de voorwaarden voor de benodigde wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'

Negatief effect leef -en woonomgeving door wijziging van werkingsgebied
Een reclamant vreest voor een negatief effect op haar leef -en woonomgeving doordat door de wijziging van de begrenzing, het plangebied recht voor haar woning komt te liggen.

Met deze wijziging, wordt de realisatie van de gronden voor Heesch West aan de westzijde van het plan vanuit provinciale regelgeving op dit punt volledig onderbouwd. Die gronden liggen inderdaad nabij de woning van reclamant.
We begrijpen de zorg van reclamant. Uit de uitgevoerde onderzoeken en het bestemmingsplan blijkt dat het plan echter voldoet aan de geldende normen en ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarmee heeft leidt deze zienswijze wat ons betreft niet tot een aanpassing.
We merken op dat voorliggend wijzigingsverzoek overigens slechts een formele wijziging is binnen het provinciale beleid, het plangebied van het project kent al jarenlang deze begrenzing.

Conclusie zienswijzen
De zienswijzen zouden wat ons betreft geen aanleiding geven tot het niet instemmen met het verzoek.

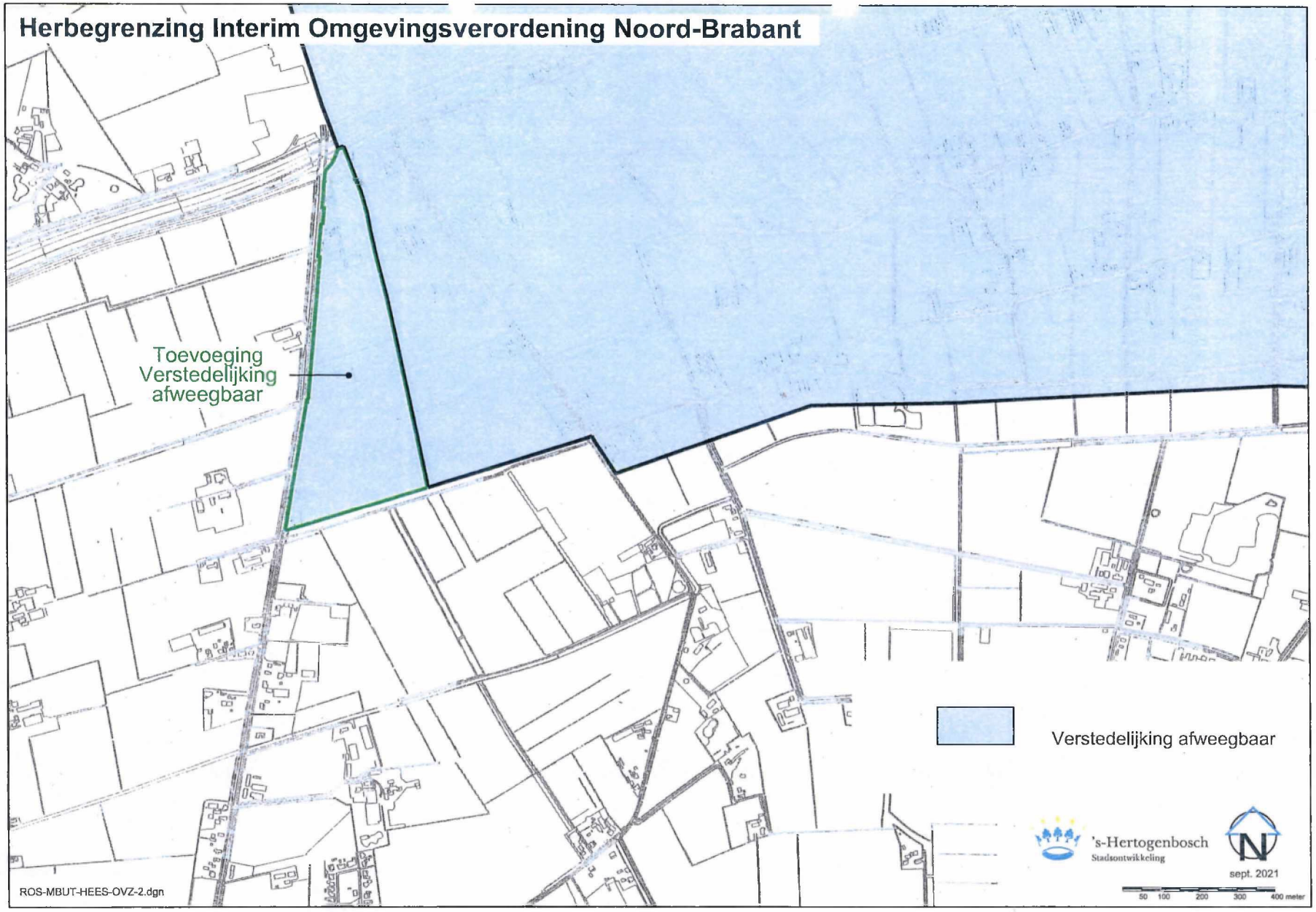
6.3 Verzoek
Concreet verzoeken wij uw college dan ook om de volgende wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar':

De gronden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Heesch West met de Gebiedsaanduiding 'overige zone verstedelijking afweegbaar 2' toe te voegen in de Interim Omgevingsverordening aan de kaartlaag "Stedelijke ontwikkeling en erfgoed".

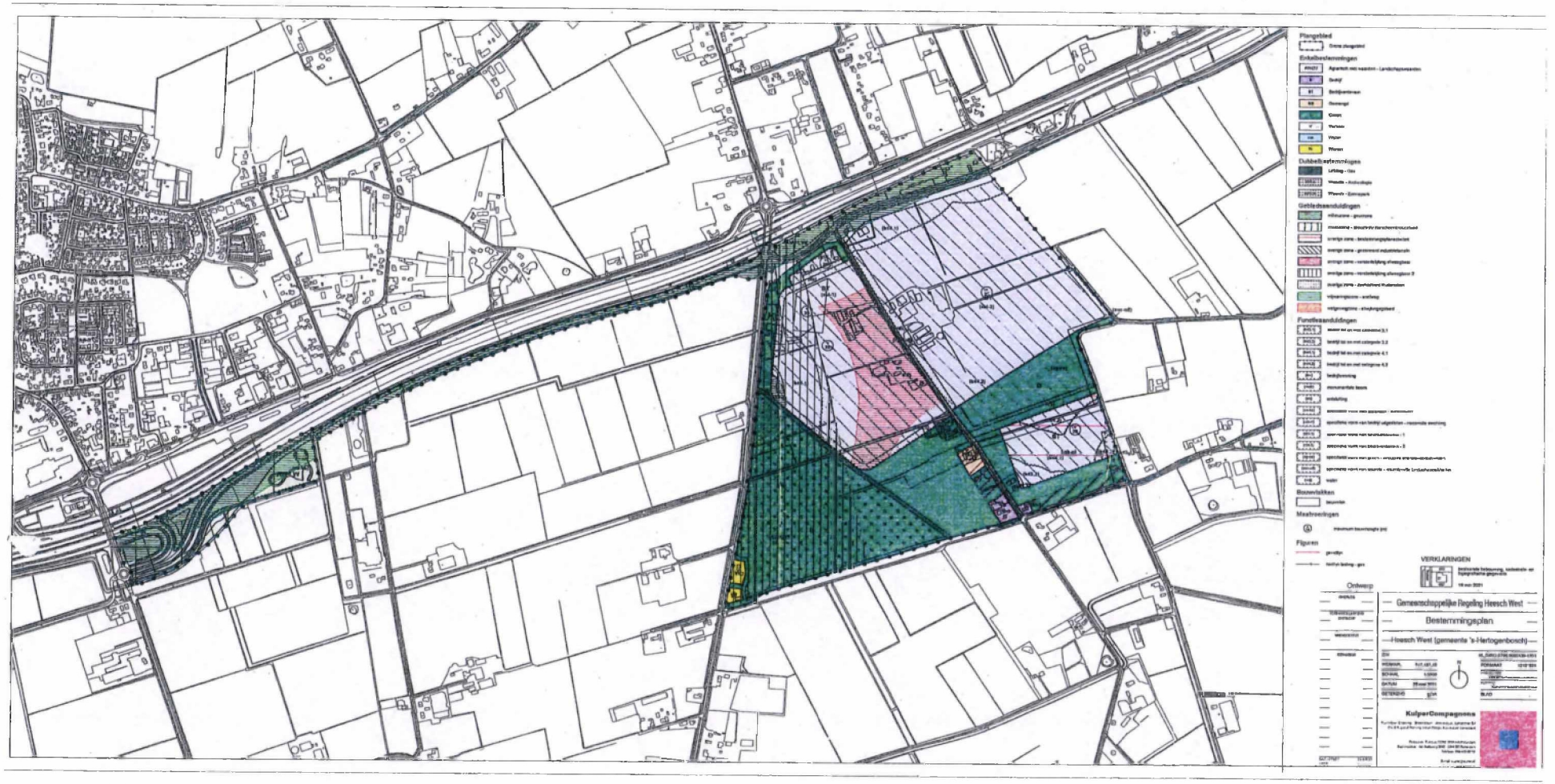
De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage 3 bij deze brief gevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan Heesch West is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Conform het gestelde in artikel 6.2, lid 4 van de Interim Omgevingsverordening geldt voor uw college een beslistermijn van 4 weken na ontvangst van dit verzoek omtrent de wijziging van het werkingsgebied. Wij verzoeken u met klem daadwerkelijk binnen deze termijn te beslissen, zodat uw besluit is genomen voordat wij de stukken van het bestemmingsplan zullen aanbieden aan onze raad.

Bijlagen:
1. Plangebied project Heesch West
2. Deel van plangebied dat moet worden toegevoegd aan Verstedelijking afweegbaar
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan


Herbegrenzing Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Toevoeging
Verstedelijking
afweegbaar
Verstedelijking afweegbaar
's-Hertogenbosch
Stadsontwikkeling
sept. 2021
50 100 200 300 400 meter
ROS-MBUT-HEES-OVZ-2.dgn


A59
Bossche Baan
Achterste Groes
Raktstraat
Koksteeg
Zoggelaestraat
Weerscheut
Ruitersdam


Gemeenschappelijke Regeling Heesch West
Bestemmingsplan
Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch)
KuiperCompagnons