

Circulair kwaliteitsplan

Inhoud

- 1 Intro Heesch West**
- 2 Energiek, groen en circulair Heesch West**
- 3 Zo ziet Heesch West eruit**
- 4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie**
- 5 Uitgiftestrategie, borging duurzaamheid, fasering**

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

December 2021

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

Energiek, groen en circulair

“Het meest duurzame
bedrijventerrein van Brabant”

- ⚡ Opwekken van energie
- 🌸 Wilde bloemen
- 🦉 Nieuw leefgebied flora en fauna
- 🌳 Robuuste groensingels
- ⚡ Energiegrid
- 🦇 Vleermuizenroute
- 🐝 Bijenroute
- 🅑 Parkeren en Wateropvang
- 👁️ Zichtlocatie vanaf snelweg A59
- ♻️ Hergebruik lokale grondstoffen
- 🌿 Duurzaamheid op het dak
- ⚠️ Afvalwater zelf oplossen of met

Hier moet ik nog
nieuwe afbeeldingen
voor ontvangen



oprit/afrit

oprit/afrit

H1 Intro Heesch West

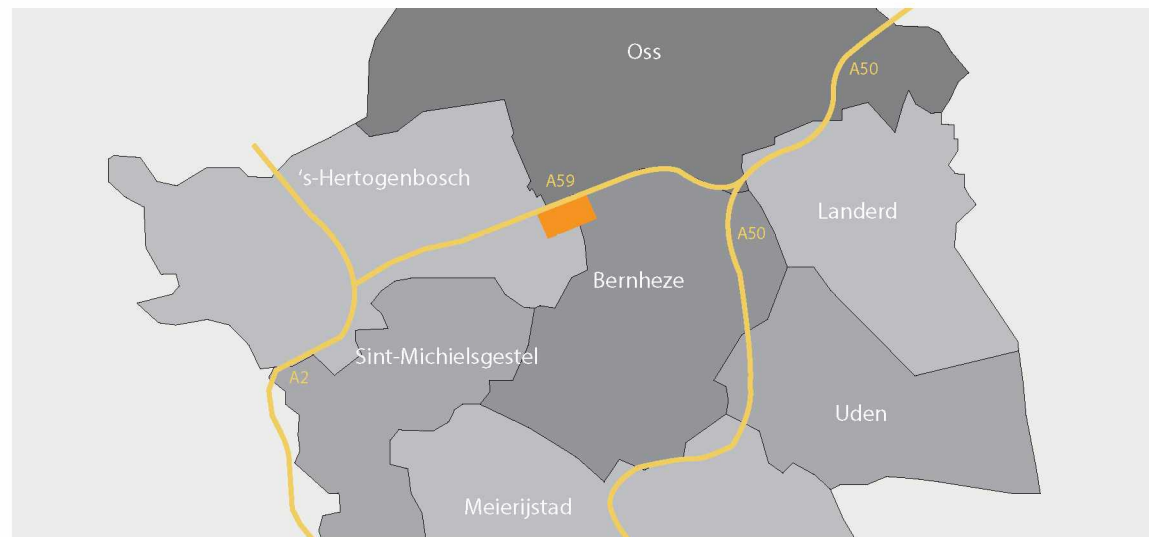
Het regionaal bedrijventerrein Heesch West heeft de ambitie om het meest duurzame bedrijventerrein van Noord-Brabant te zijn. Het terrein ligt aan de zuidzijde van de A59 tussen 's-Hertogenbosch, Heesch en Oss. Heesch West geeft ruimte aan middelgrote tot grootschalige bedrijven. Voor een groot deel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

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

1.1 Circulair kwaliteitsplan Heesch West

De ambities, visie en ontwikkelingen voor bedrijventerrein Heesch West komen samen in dit circulair kwaliteitsplan. Hierin zijn de kaders opgenomen, maar het biedt vooral ook ruimte en inspiratie voor ontwikkeling nu en in de toekomst. Hierbij gaan we in op de ambities op het gebied van circulariteit duurzaamheid, energie, stedenbouwkunde, landschap, biodiversiteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, toepassing van materialen en beeldkwaliteit

van Heesch West. Ook het landschapspark komt aan bod in dit document, maar hiervoor verwijzen we ook graag naar het document dat in geheel gewijd is aan dit onderwerp. In dit landschapsplan is uitgewerkt hoe het landschapspark Heesch West vorm moet krijgen. Het landschapsplan is leidend voor de realisering van het landschapspark. Hierin zijn de ambities van het Circulair Kwaliteitsplan verwerkt. De opzet is verder tot stand gekomen in participatie met omwonenden en vertegenwoordigers van natuur- en milieuorganisaties.



Afbeelding 1.1 5.1.2.e west

1.2 Co-creatie

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

Deze uitnodigende houding naar bedrijven is niet vrijblijvend. Het terrein wordt bijvoorbeeld aardgasvrij. Een uitdaging voor bedrijven om hierop met een duurzaam antwoord te komen. Daar staat tegenover dat er voorzien wordt in een robuust energieconcept. Passend bij de specifieke omstandigheden en bedrijfsvoering van de onderneming is het aan de ondernemers om hiervoor een duurzaam alternatief te ontwikkelen.

Het circulair kwaliteitsplan vormt een belangrijk basisdocument bij de ontwikkelingsstrategie voor Heesch West. De ambitie en uitgangspunten worden concreet in de acquisitie en

uitgiffetrajecten betrokken. Bij de uitgifte van Heesch West zijn een mix van verplichtende maatregelen én voorstellen van de bedrijven zelf het uitgangspunt. We noemen dat "uitnodigend maar niet vrijblijvend".

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

1.3 Filosofie Heesch West

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

We doen dat samen met partijen die deze kwaliteiten erkennen en qua huisvesting en bedrijfsvoering ook de focus vooruit leggen. Op die manier voorkomen we een noodzakelijke, ingrijpende aanpassing die in de nabije toekomst onvermijdelijk is. Bovendien plukt

iedereen nu al de vruchten van innovaties die zijn toegepast op een terrein ingericht op de toekomst. Partijen die traditioneel denken en weinig oog hebben voor klimaat en energie transitie zullen mogelijk aan dit bedrijventerrein voorbijgaan. Heesch West wil partner zijn voor die bedrijven die meegaan in het toekomstperspectief "Energiek, groen en circulair".

Energietransitie

Aandeel duurzame energie 70% (= 5x heden)

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

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

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

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

To the point

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

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

H2 Energiek, groen en circulair Heesch West

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

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

Energie

Heesch West heeft een grote potentie als het gaat om het duurzaam opwekken van energie. De primaire bron daarvoor is zon. Ook uitwisseling van koude en warmte behoort tot de mogelijkheden. Heesch West ontwikkelt een op mogelijkheden en behoefte afgestemd energieconcept. Er wordt voorzien in een robuuste aansluiting in het elektriciteitsnet. Dat is een kwaliteit maar ook een voorwaarde voor het aardgasvrije terrein. De bedrijfsdaken vormen een basispotentieel voor duurzame lokale opwekking vanuit de zon.

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

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

Klimaatadaptatie

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

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

Hier moet ik nog
nieuwe afbeeldingen
voor ontvangen



oprit/afrit

A59



oprit/afrit

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

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

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

Landschap en biodiversiteit

In Heesch West komt een omvangrijk circulair landschapspark, met een totale omvang van ruim 65 hectare. Het landschapspark bestaat uit verschillende onderdelen die zijn beschreven in het landschapsplan, dat hoort bij dit circulair kwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 is het landschapsplan kort beschreven. De zuidwestelijke zone heeft een dubbelfunctie voor zowel energie als natuur. De biodiversiteit in het gebied neemt enorm toe door een mix aan droge en natte natuur biedt een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig leefgebied voor flora en fauna. Bestaande landschappelijke structuren worden zoveel mogelijk ingepast. Als het nodig is, worden bij belangrijke

soortenmaatregelen genomen om negatieve gevolgen te voorkomen of verzachten. Ook wordt actief ingespeeld op natuurkansen vanuit de aanwezige Peelrandbreuk.

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

Circulair bouwen en ontwikkelen

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

Bij circulair bouwen staan de kwaliteit van het gebouw en (her)gebruiksmogelijkheden van gebouw en materialen waaruit het is opgebouwd op de lange termijn centraal. Ontwikkelaars, bouwers en gebruikers kijken

daarbij ook steeds meer naar de interne kwaliteit van de gebouwen en de effecten op gezondheid en welzijn van gebouwgebruikers. De royale en robuuste groenstructuur van Heesch West waarin de bedrijven worden ingepast speelt eveneens een belangrijke rol hierin.

Mobiliteit

Er zijn veel mogelijkheden voor duurzame mobiliteit, zoals het gebruik van lokaal opgewekte zonne-energie als brandstof in bedrijfs- en vrachtwagens, heftrucks in magazijnen en woonwerkverkeer. Ook is waterstof beschikbaar als brandstof.

Beschikbaarheid van de duurzame energiebronnen en brandstoffen zijn een eerste voorwaarde om deze in de bedrijfsprocessen in te kunnen passen. Heesch West richt zich allereerst op de op de doelen afgestemde energieinfrastructuur en beschikbaarheid van duurzame brandstoffen.

Het organiseren en stimuleren van duurzaam vervoer van medewerkers is ook van belang. Het stimuleren van (ook elektrisch) fietsgebruik door veilige, aantrekkelijke, veilige en snelle fietsroutes die aangesloten zijn op de omgeving en het gebruik van het al aanwezige openbaar busvervoer zijn voorbeelden hiervan.

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

To the point

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

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

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

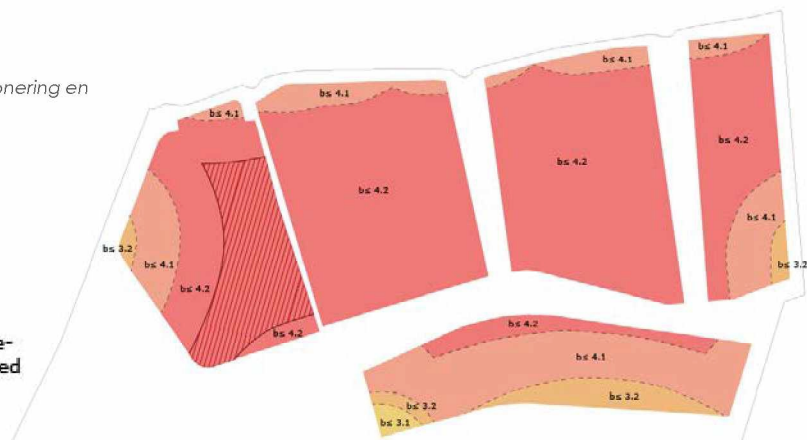
H3 Zo ziet Heesch West er uit



Afbeelding 3.1 5.1.2.e Totaal, met ~~op een gedeelte~~ een visualisatie van zonnepanelen op het dak

Afbeelding 3.2 Milieuzonering en bedrijfscategorieën

-  b ≤ 3.1
-  b ≤ 3.2
-  b ≤ 4.1
-  b ≤ 4.2
-  wetgevingzone-afwijkingsgebied



3.1 Stedenbouwkundige opzet

Heesch West heeft een zelfstandige positie met een eigen overwegend regionale identiteit. Het terrein is qua ligging en ontsluiting georiënteerd op de snelweg A59. Het is een nieuwe kern, een nieuw werklandschap dat vrij ligt van de omliggende dorpskernen. Dit biedt de kans om een sterk eigen en duurzaam karakter te creëren, en tegelijkertijd aan te sluiten op het omliggende landschap. Het ontwikkelde landschapsplan geeft daar concreet uitwerking aan.

Door de vrije ligging kan het bedrijventerrein ook relatief hogere milieucategorieën aanbieden. Daarbij is het geenszins de bedoeling en ook niet de marktbehoefte om die milieuruimte maximaal te laden. Wel is er hierdoor veel flexibiliteit in de plattegrond en uitgifteplanning voor Heesch West. Een goede beheersing van de omgevingseffecten is hierbij uitgangspunt.

De stedenbouwkundige opzet heeft een flexibele structuur die vrijheid biedt in fasering en omvang. De flexibiliteit en vrijheid spelen zich af binnen de contouren van het bedrijventerrein. De eerste ontwikkelingen vinden

plaats in de nabij de Bosschebaan gelegen kavelzones, daarna volgt de zuidelijke zone. De groene randen rondom het bedrijventerrein vormen de contouren. Ze markeren de grenzen tussen het bedrijventerrein en de omgeving, zorgen voor inpassing in de omgeving en zorgen voor de nodige afstand tussen de omgeving en het bedrijventerrein.

De robuuste groenstructuur (het circulair landschapspark) deelt het gebied op in vijf grote kavelzones die variëren in grootte van circa 11 tot 20 hectare. Het terrein is specifiek geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. De minimale kavelmaat is 1 hectare. Alleen in de westelijke kavelzone zijn kavels vanaf 5.000m² mogelijk.

Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundig plan Heesch West



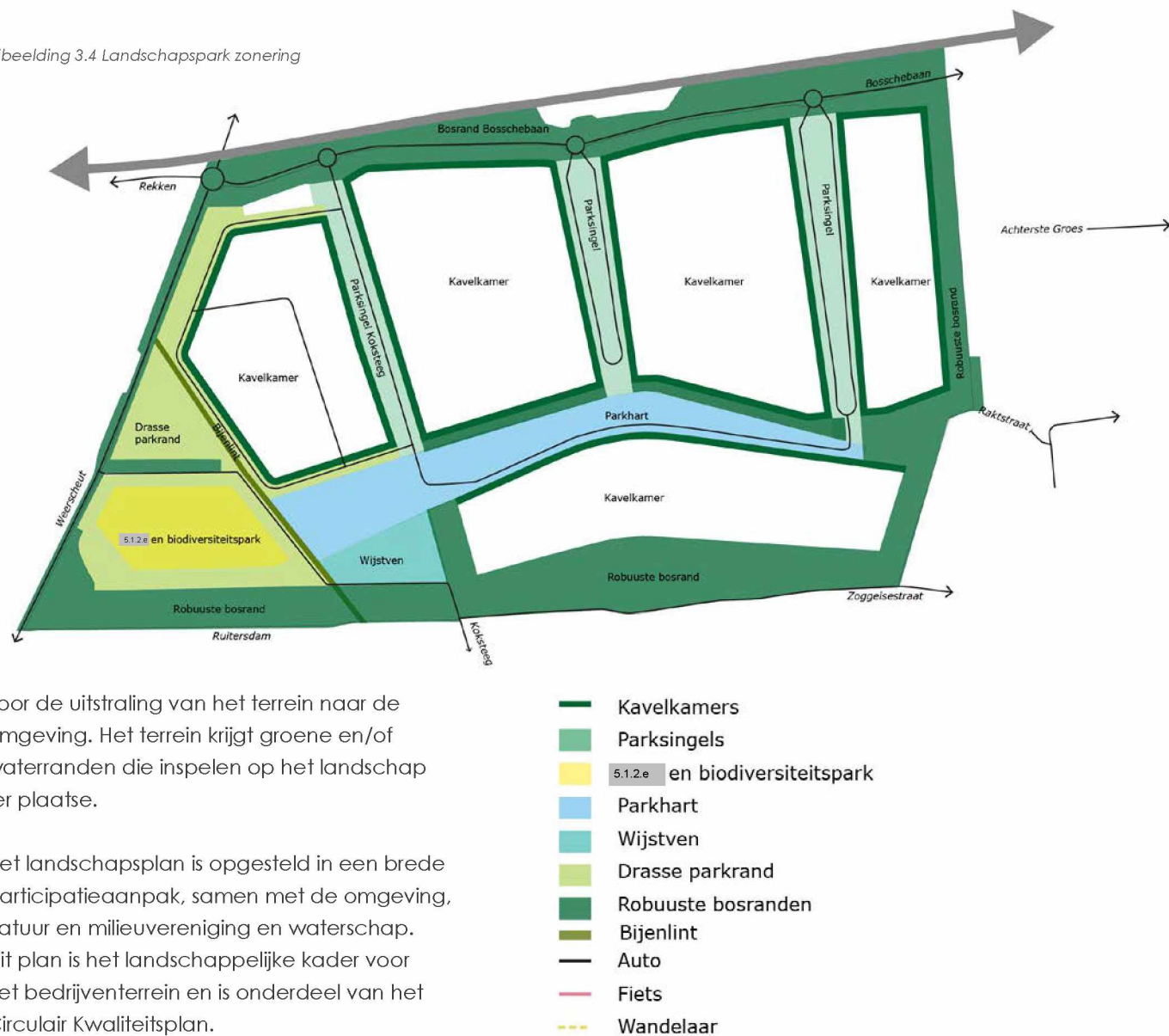
De westzijde is tevens een zichtlocatie. Alle locaties zijn georiënteerd op en ontsloten aan het landschapspark. Het landschapspark van Heesch West omvat grote landschapzones (parkhart, zon- en biodiversiteitspark en wijstvennen), ruime parksingels en een robuuste groene omkadering. De totale omvang bedraagt circa 65 hectare. Deze omvang is bepalend voor de kwaliteit en uitstraling van Heesch West. Het geeft concreet uitwerking aan een "Energiek, groen en circulair Heesch West". De thema's Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulair bouwen en ontwikkelen en Mobiliteit zijn verweven in het hele plan en zijn bepalend geweest in de opzet ervan. Deze thema's worden toegepast bij zowel de ontwikkeling van de kavelzones als in het landschapspark.

5.1.2.e

Door de oriëntatie van de bedrijvenlocaties op de landschapzones kunnen de bedrijven daar op aansluiten. Het landschapspark haakt ook aan op de omgeving door te kiezen voor een robuuste groene invulling aan de randen die passen bij het landschap ter plaatse. Bestaande, cultuurhistorische elementen zoals wegen, waterlopen, bomen, groen en gebouwen worden waar mogelijk ingepast en verstevigd.

De landschappelijke, groene invulling van de randen van het bedrijventerrein is bepalend

Afbeelding 3.4 Landschapspark zoning



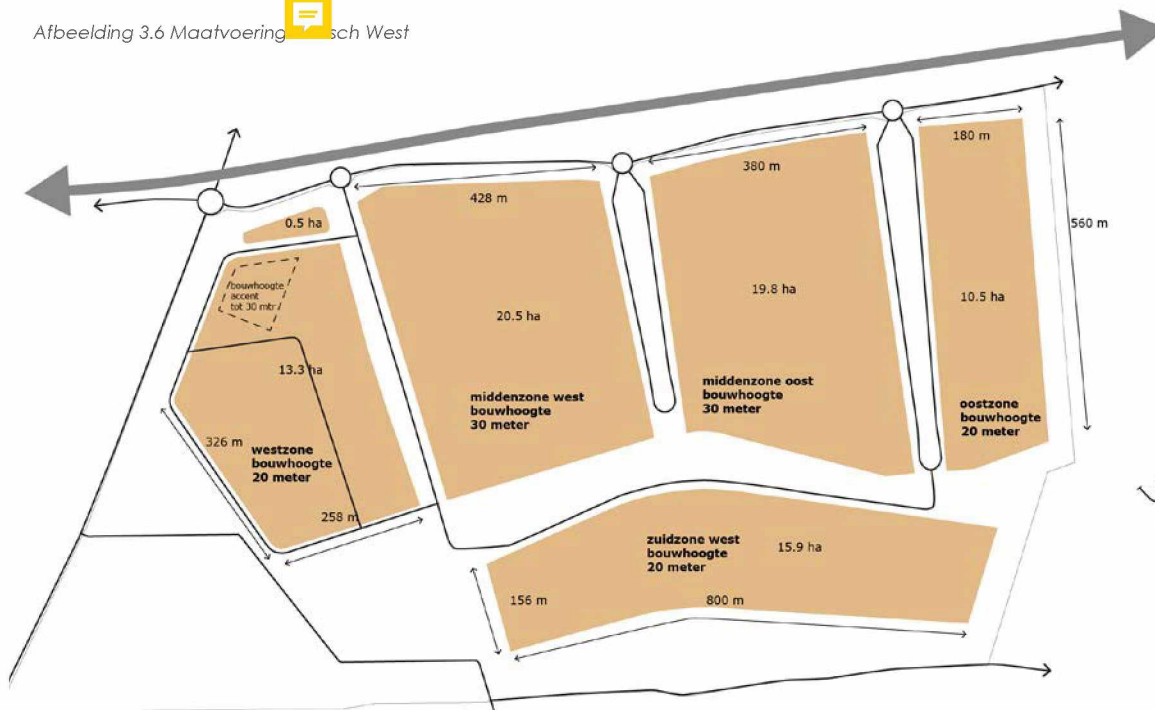
voor de uitstraling van het terrein naar de omgeving. Het terrein krijgt groene en/of waterranden die inspelen op het landschap ter plaatse.

Het landschapspark is opgesteld in een brede participatieaanpak, samen met de omgeving, natuur en milieuvereniging en waterschap. Dit plan is het landschappelijke kader voor het bedrijventerrein en is onderdeel van het Circulair Kwaliteitsplan.

afbeelding 3.5 5.1.2.e (5.1.2.e 2017 en actualisatie 2021)

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

Afbeelding 3.6 Maatvoering Heesch West



3.2 Stedenbouwkundig plan

Maatvoering

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

Flexibiliteit

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

De principes van de ontsluiting en landschapspark liggen vast en zijn cruciaal voor het kwaliteitsbeeld van het bedrijventerrein. Deze principes zijn weergegeven bij de verkeers-

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

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

De eerste fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt plaats in de noordelijke kavelzones. De zuidzone van het bedrijventerrein wordt opvolgend ontwikkeld. Dit gebied kan in eerste instantie gebruikt worden voor bijvoorbeeld grondstoffen- en materialen-depot of voedseltuintjes. Bestaande landschapselementen kunnen deels nog tijdelijk behouden blijven.

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



Afbeelding ter
opvulling?



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

Open en toegankelijk bedrijventerrein

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

Ontsluiting

Heesch west is georiënteerd op de A59 en verbonden via de afritten Nuland/Vinkel in het oosten en Oss/Heesch-West in het westen. Tussen deze afritten komt parallel aan de A59 de ontsluiting van Heesch West. Dat gebeurt deels over bestaand tracé en te versterken tracé en deels over nieuw aan te leggen tracé. Dit is de entree van Heesch West.

Deze ontsluitingsstructuur zorgt ervoor dat er zo min mogelijk mening is tussen vrachtverkeer van de A59 en Heesch West enerzijds en verkeer in de omgeving anderzijds. Het snelle auto- en vrachtverkeer wordt gescheiden van langzamere verkeersdeelnemers zoals landbouw- en fietsverkeer; voor alle vervoervormen wordt gezorgd voor optimale, veilige routes. De belasting van het regionaal verkeersnetwerk wordt zoveel mogelijk beperkt met een zo direct mogelijk afwikkeling van auto- en vrachtverkeer naar de nabije op-/afritten bij Nuland en Oss/ Heesch-West en verder door bijvoorbeeld een vrachtwagenverbod op de Weerscheut.

De zuidelijke af-/toerit op de A59 bij Nuland wordt aangepast, waarmee een directe route tussen inkomend verkeer uit de richting 's-Hertogenbosch en het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Dit ontlast de Van Rijckevorselweg.

Bij de afrit Oss/Heesch-West wordt in samenhang met een nieuwe parallel aan de A59 gelegen verbindingsweg het kruispunt aangepast met toegevoegde rijbanen om de afslaan bewegingen goed vorm te geven. De westelijk en oostelijke maatregelen voor de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zijn ook efficiënt voor algemeen regionaal verkeer. Dit leidt bijvoorbeeld op de bestaande Bosschebaan bij de entree van Heesch en op de Rijksweg-noord bij Nuland tot afname van bestaand regionaal verkeer.

Het verkeer naar de bedrijven langs de westzijde van de Cereslaan krijgt een naar het zuiden toe verlegde toegang. De aanhaking tussen de Boschebaan en de nieuwe noordelijke weg gebeurt via een rotonde. Verder komt er een rotonde met een onderdoorgang voor de fiets bij de Weerscheut ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg en de huidige tunnel onder de A59. Op deze manier zijn er voor de verschillende verkeersdeelnemers veilige en vlotte doorgaande routes.

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



Afbeelding 3.8a 5.1.2.e / Vinkel



Afbeelding 3.8 b Voorrangsplein Weerscheut

Afbeelding 3.8 c Rotonde aansluiting vernieuwde Boschebaan



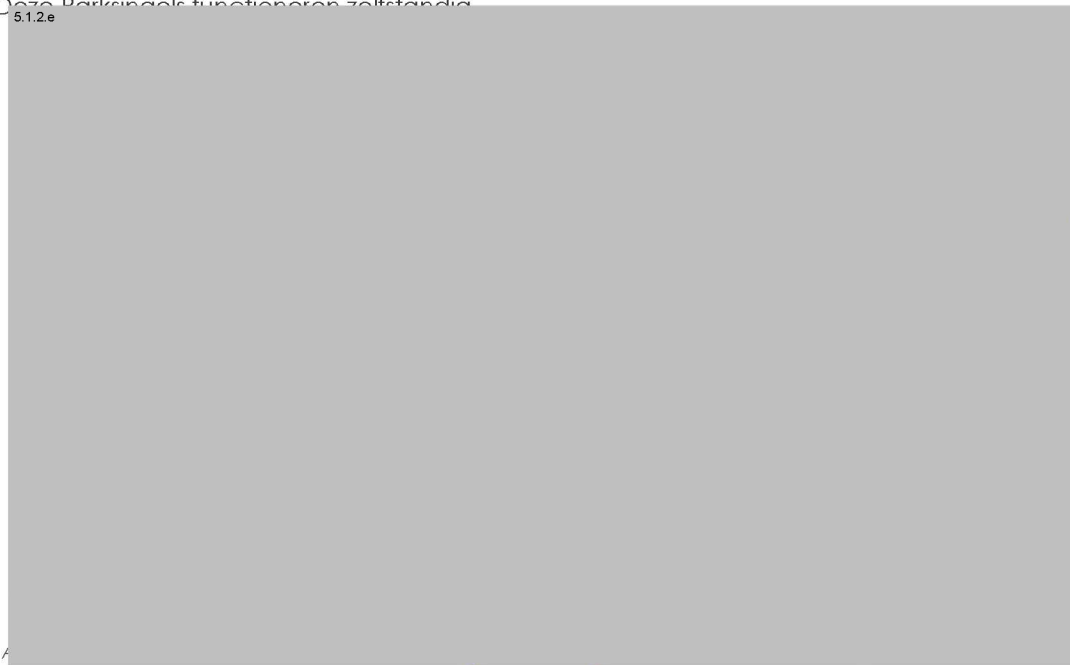
Afbeelding 3.8 d 5.1.2.e / Heesch West

Hier moet ik nog nieuwe afbeeldingen voor ontvangen

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

Deze Parksingels functioneren zelfstandig

5.1.2e



elkaar

In een latere fase worden ze, als dat nodig is, aan de zuidzijde met elkaar verbonden.

De meest westelijk gelegen ontsluiting (direct naast de Koksteeg) heeft een eigen ontsluiting. Het verkeer kan in twee richtingen rijden en gaat buitenom de percelen.

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

In de huidige situatie wordt de Koksteeg gebruikt als lokale verkeersontsluiting. In de parkzone ten noorden van de Ruitersdam wordt een vervangende route aangelegd die deze rijbeweging mogelijk blijft maken. Deze route spaart de ecologische waarden van de Ruitersdam. Agrarisch verkeer kan hier ook gebruik van maken.

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

de omgeving zodat interessante netwerken ontstaan.

Voetgangers kunnen op de paden in het gebied wandelen en op de breed vormgegeven fietspaden. De bestaande buslijn van 's-Hertogenbosch naar Grave heeft twee haltes ter hoogte van Heesch West.

Door het creëren van comfortabele routes en veilige oversteekplaatsen naar Heesch West is het terrein ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Zichtlocatie

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

De westzone van het terrein is wel een open zichtlocatie. De snelweg ligt hier op het niveau van het landschap. Dat is aan allebei de kanten van de weg open. Het is van nature een natter gebied. Het bedrijventerrein presenteert zich hier. Dit is juist een plek om het duurzame karakter te laten zien van zowel de bedrijven als het terrein. In de zuidwest flank

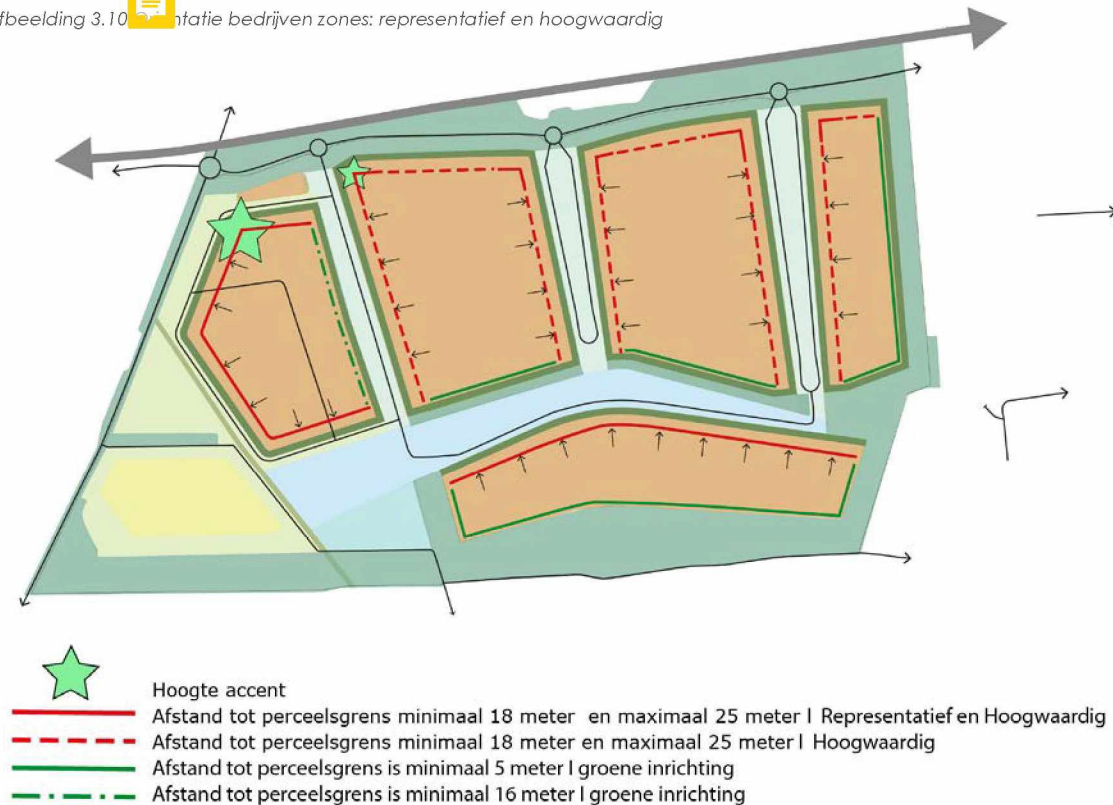
ligt een grote parkzone met een landschappelijk ingepast zonnepark. In de noordwesthoek komt een hoogte accent in de bebouwing om het bedrijventerrein te markeren. Aan de noordzijde van de entree is er ook ruimte voor een duurzaam brandstoffenpunt.

Oriëntatie en Presentatie

Het bedrijfsterrein is opgedeeld in verschillende delen: westzone, midden-oostzone en zuidzone.

De bebouwing in de westzone is naar buiten toe gericht en heeft een sterk representatief

Afbeelding 3.10 Oriëntatie bedrijven zones: representatief en hoogwaardig



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

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

Om een goede overgang te realiseren van het openbaar gebied naar de bedrijfspercelen is een onderscheid gemaakt tussen de achterkant van percelen aan de Koksteeg en de andere percelen die met een zij- of achterkant liggen aan een houtwal of een bosachtige inrichting. De westelijke bebouwing aan de Koksteeg staat op een grotere afstand tot het openbaar gebied en heeft ook

een groene inrichting. Dit omdat de Koksteeg een oude route is maar ook een ontsluiting aan een parksingel is. Een groene overgang tussen openbaar gebied en bedrijfsperceel is van belang voor het beeld van de Koksteeg en de Parksingel.

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

Organisatie en uitstraling bedrijfspercelen westzone

De westzone van het bedrijventerrein vormt de zichtlocatie. Bedrijven zijn met de voorzijde georiënteerd op dit gebied. Aan deze zijde ligt de meest representatieve gevel van het gebouw en zijn de meest publieke ruimtes van een bedrijf gelegen. Er worden eisen gesteld aan de massaopbouw, situering van de bebouwing, de duurzaamheid, circulariteit en kleurstelling. Dit wordt verder beschreven in hoofdstuk 4. De uitstraling van de zuidwestelijke parkzone samen met de bedrijfsbebouwing bepaalt de kwaliteit van de zichtlocatie.

Omdat de bebouwing van verre zichtbaar is, worden hier hogere esthetische eisen aan gesteld dan op de rest van het bedrijventerrein. Op deze locatie is een stevige massa van bedrijfsgebouwen gewenst. Hoogteaccenten

tot 30 meter zijn mogelijk in de noordwest hoek. Buitenopslag is alleen uit het zicht en naast of achter de bebouwing mogelijk. Parkeren, vervoer en expeditie vindt aan de zijkant of achterzijde van het gebouw plaats. Bezoekersparkeren is aan de voorzijde van het gebouw mogelijk. Parkeren van personenauto's en vrachtverkeer vindt plaats op de bedrijfskavels zelf. Het openbaargebied biedt geen ruimte voor parkeren.

Organisatie en uitstraling in midden, oost en zuidzone

Alle bedrijfspercelen grenzen aan elementen van het landschapspark en zijn hierop ontsloten. De bedrijven zijn hierop georiënteerd en aan deze kant ligt de meest representatieve gevel van het gebouw en zijn de meest publieke ruimtes van een bedrijf gelegen. Er worden geen eisen gesteld aan massaopbouw en geleding van gebouwen. Wel worden eisen gesteld aan de uitstraling nabij de groenzones. Afhankelijk van de locatie wordt een hoogwaardige of ook meer representatieve uitstraling van het bedrijventerrein geregeld. Er worden eisen gesteld aan de massaopbouw, situering van de bebouwing, de duurzaamheid, circulariteit en kleurstelling. Dit wordt in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.

Bij de gebouwen die op een hoek liggen (en dus ook aan de Bosschebaan of aan een parkzone

grenzen), geldt dat er aan deze zijde eveneens een representatieve gevel moet zijn en dat er aan deze zijde geen buitenopslag is.

Parkeren

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

3.3 Circulair landschapspark

Het circulair landschapspark op Heesch West is uniek. Het aandeel landschap op dit bedrijventerrein is naar verhouding met meer traditionele bedrijventerreinen bijzonder hoog. Dit park brengt waardevolle landschappelijke, natuurlijke, recreatieve en circulaire kwaliteiten in dit gebied. Het landschapsplan is direct verbonden aan het Circulair Kwaliteitsplan en als bijlage bij dit rapport opgenomen. Voor de uitgebreide gebiedsanalyse en planbeschrijving

Afbeelding 3.12  ulair landschapspark



wordt verwezen naar dit landschapsplan. Het circulair landschapspark bestaat uit verschillende onderdelen die samen een robuuste groenstructuur vormen. Deze brengt ordening in het bedrijventerrein aan en vormt de drager van het gebied. Het is een natuurlijke tegenhanger van de grootschalige bedrijven. Het groen draagt bij aan een meer vriendelijke, toegankelijke en ontspannen uitstraling. Zo komt er balans in het gebied,

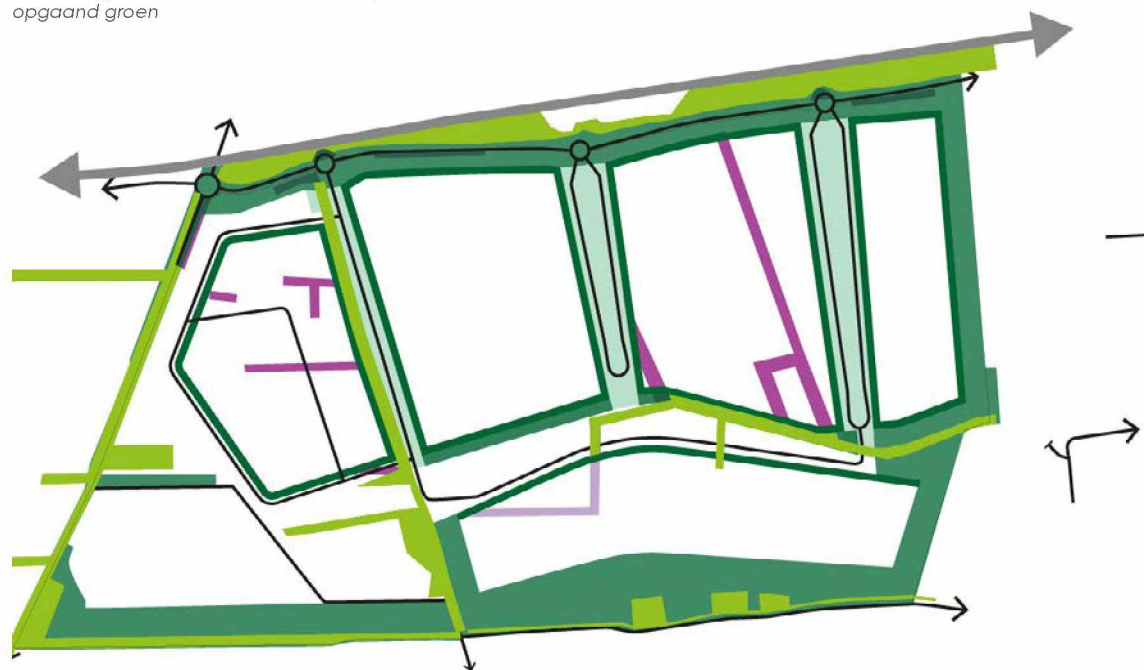
een menselijke maat (bomen en struiken zijn herkenbare elementen) en mogelijkheden voor oriëntatie op het terrein. De robuuste groenstructuur is een kwaliteitsimpuls op het bedrijventerrein zelf maar ook voor de omgeving. Het betreft een ook op de omgevingskwaliteiten afgestemd nieuw netwerk met natuurlijk groen en duidelijke ecologische kwaliteiten, betekent een verbetering van de biodiversiteit en het leefgebied van flora en fauna.

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

Het circulair landschapspark is opgebouwd uit bestaande en nieuw toe te voegen landschappelijke structuren. Het huidige landschap heeft weinig elementen met cultuurhistorische waarden. De ruilverkaveling heeft het landschap genivelleerd.

De bestaande waardevolle landschappelijke lijnen Raktstraat en Koksteeg en een aantal kleinere elementen, zoals een klein bos aan de Weerscheut en een landbouwpad, dat loopt vanaf de Koksteeg richting Weerscheut, zijn integraal opgenomen in het circulair landschapspark. Ze zijn onderdeel van het landschapspark, hebben een nieuwe betekenis gekregen en geven structuur aan het stedenbouwkundig plan. Daardoor blijven ze beleefbaar en maken ze onderdeel uit van het landschap en de omgeving en wordt de ontginningsgeschiedenis afleesbaar gemaakt.

Afbeelding 3.13 Te handhaven, te verwijderen en nieuw opgaand groen

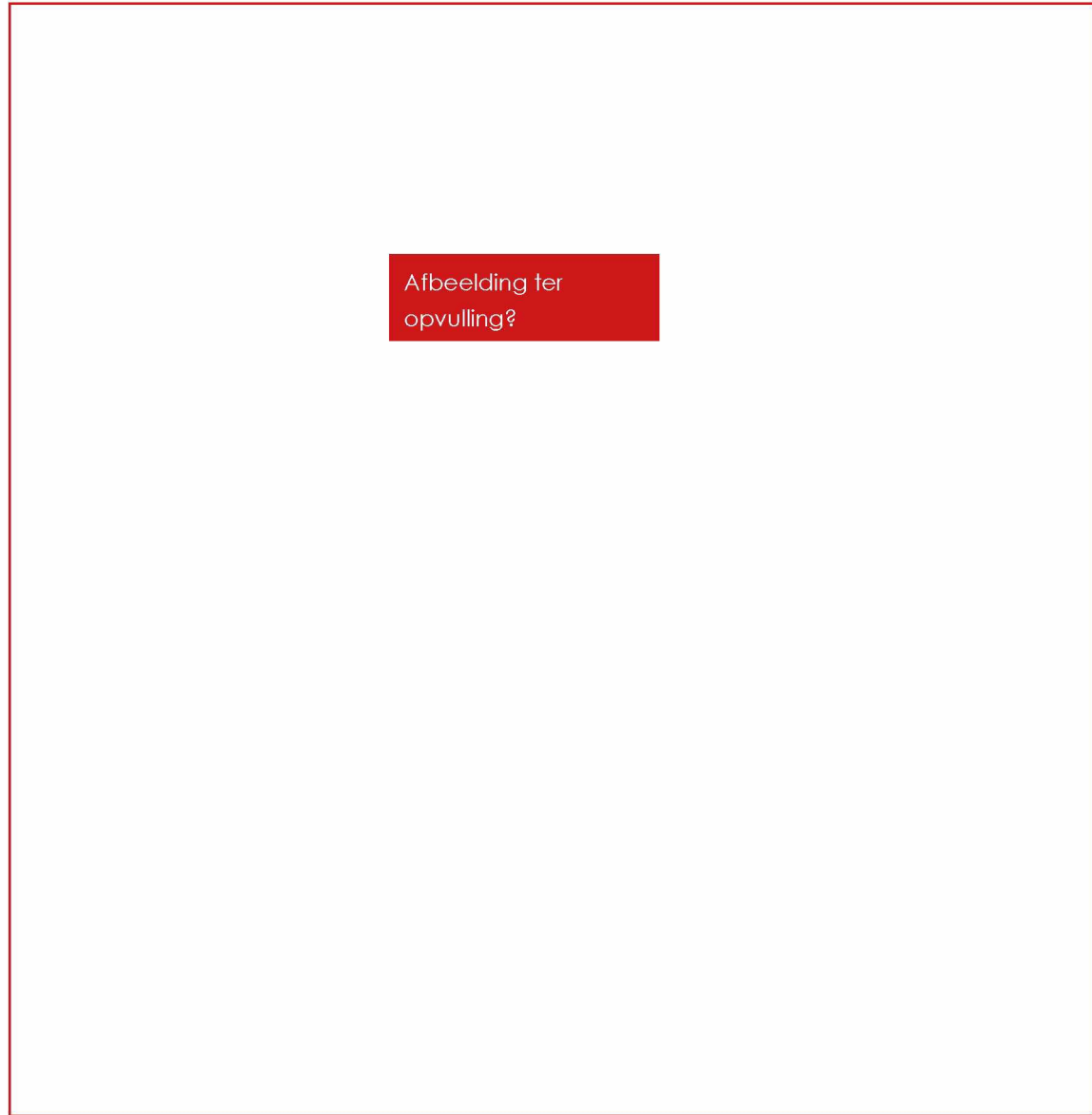


Het bedrijventerrein wordt ingekaderd door de Ruitersdam met haar houtopstanden en in het verlengde daarvan de Zoggelsestraat, de laanbeplanting aan de Weerscheut, de Bosschebaan met haar bosschages parallel aan de A59 en de watergang aan de oostzijde. Ze maken onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het terrein. De bestaande structuren worden in belangrijke mate behouden en versterkt met (opgaande) groenstructuren.

- Te handhaven groenstructuur
- Te verwijderen opgaand groen fase 1
- Te verwijderen opgaand groen fase 2
- Nieuw opgaande groen:
- Parksingels
- Robuuste bosranden
- Kavel randen

Het bedrijventerrein krijgt robuuste randen die passen bij het landschap. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de omgeving.

Ter hoogte van de Zoggelsestraat komt een bosachtig gebied met open plekken. Dat sluit aan bij de karakteristieke kamerstructuur van deze straat. Een drietal bestaande percelen wordt geïntegreerd in deze zone. Aan de noordzijde is de dichte beplanting tussen de A59 en de Bosschebaan bepalend. Deze ontnemt het zicht op het bedrijventerrein voor een groot deel.



3.4 Recreatie

Heesch West is een bedrijvenpark en landschapspark ineen. Het heeft daardoor een bijzondere uitstraling, sfeer en recreatieve waarde, voor werknemers in het gebied, maar ook voor passanten en recreanten. Het landschapspark is toegankelijk via een fietspadennetwerk dat verbonden is met de omgeving. In het park zelf liggen struinpaden. Het robuuste en "wilde" karakter van het park maakt het geschikt voor activiteiten als bootcamp, buitenfitness en andere buitenactiviteiten. En natuurlijk kan er gefietst en gewandeld worden. Op ontdekkingstocht door de natuur. De Koksteeg, de Parksingels en de Raktstraat verbinden de routes binnen en buiten het landschapspark. De Ruitersdam is onderdeel van de lange afstandswandelroute het Marikenpad. De Koksteeg zelf is ook onderdeel van de fietsknooppuntenroute en ligt tussen knooppunt 31 (Geffen) en 72 (Berkt). De Weerscheut, Bosschebaan en de Rijksweg maken onderdeel uit van het regionaal fietsnetwerk.

3.5 Waterhuishouding

De waterstructuur in het gebied is verweven in de groene robuuste structuur. Belangrijk in het plan is de scheiding tussen het regionale en lokale watersysteem. Lokaal water wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Het water wordt

ingezet voor zoveel mogelijk natuurwaardes, als natuurvriendelijke oevers of plasdras zones.

Regenwater

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

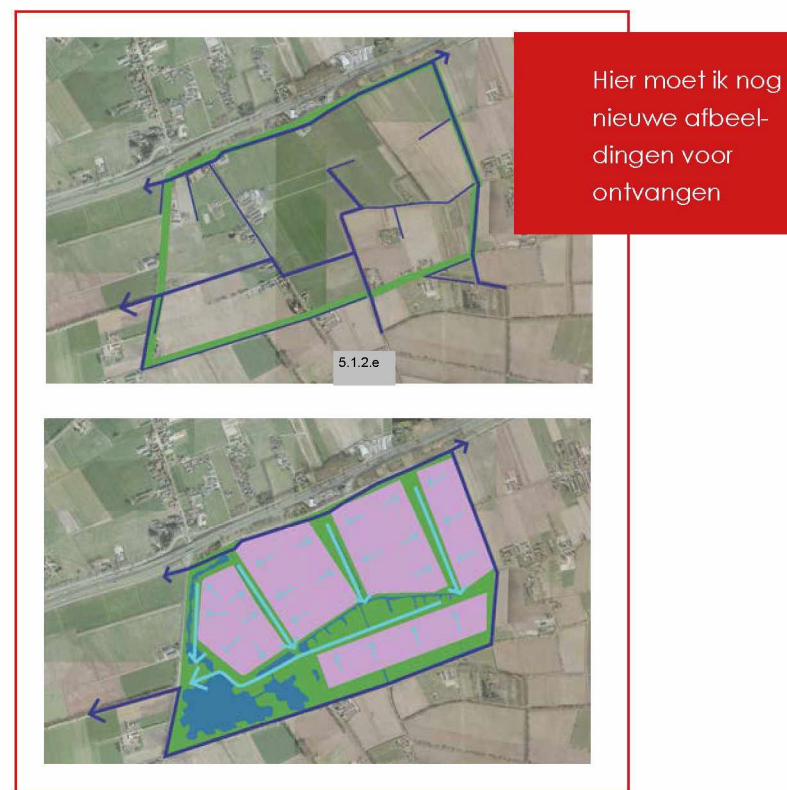
Vuilwater

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

Parallelbreuk Peelrandbreuk

In verband met zijbreuken van de Peelrandbreuk zijn in het plangebied wijstverschijnselen in de vorm van nattere zones aanwezig. Dit betreft kwelwater.

Afbeelding 3.19 Huidig watersysteem en nieuw watersysteem



In het landschapsplan wordt met de aanleg van enkele natuurvennen op plekken waar kwel zich manifesteert de breuklijn meer zichtbaar gemaakt en benut voor natuurontwikkeling.

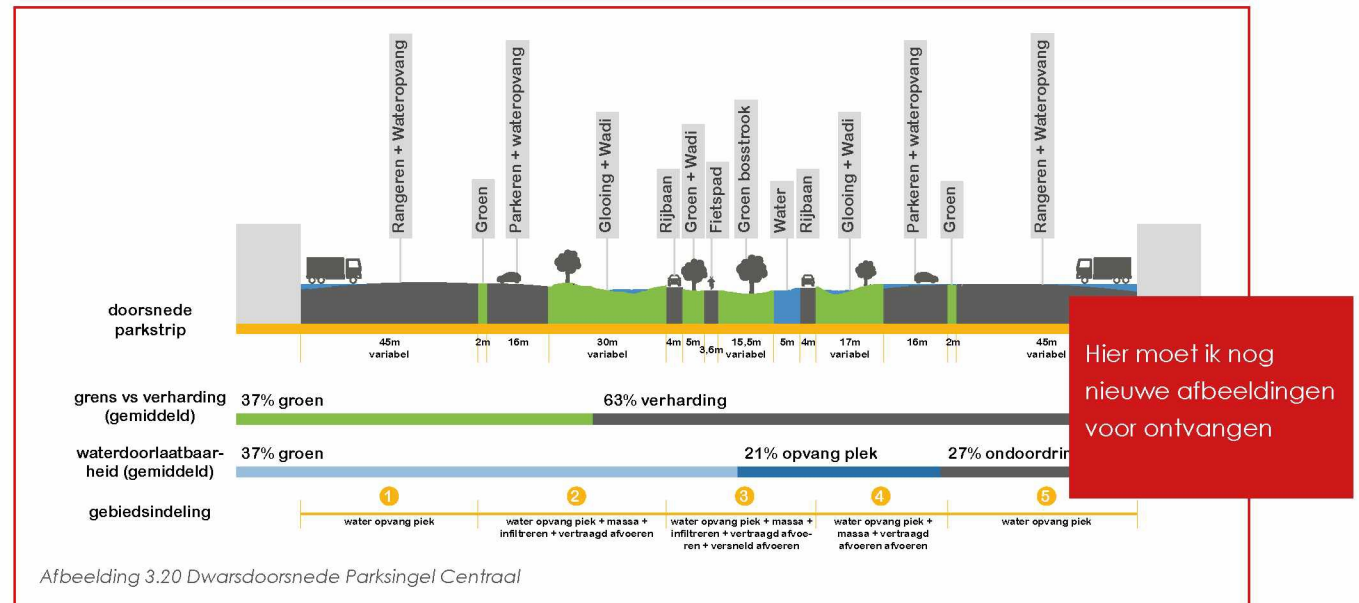
3.6 Klimaatadaptatie

De meeste bedrijventerreinen zijn slecht toegepast op het klimaat. Hittestress en overvloedig hemelwater zijn vaak lastige elementen om op te lossen op bedrijventerreinen. Bij Heesch West is dat anders. Een grootschalig landschapspark dat in het gehele gebied doordringt zorgt voor koelte in hete zomers en ruimte om de droge en natte perioden te reguleren. Niet alleen voor Heesch West, maar ook voor de omgeving. Het hele watersysteem in de regio kan robuuster worden.

Het totale landschapspark, inclusief de singels, levert een substantiële bijdrage aan de klimaatadaptatie van zowel Heesch West als een deel van de regio. Er is voldoende ruimte in de groen/blauwe parkstructuur om grote regenpieken op te vangen. Dit biedt koelte en ruimte voor extra waterberging. In het parkhart en de Parksingels kan de waterstand variëren.

Water

Als we inzoomen op het uitgeefbaar gebied zien we dat het niet noodzakelijk is om dit



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

Niet alle verharding hoeft zo hard te zijn dat er geen water meer doorheen kan. Onder parkeerplaatsen bijvoorbeeld kan halfverharding worden toegepast. Daardoor kan het water in

de bodem infiltreren en langer in het gebied vastgehouden worden. Door het parkeren aan de voorzijde van de bedrijventerreinen te situeren (aan de kant van het landschapspark) kan hiermee een verbinding gemaakt worden. Een reinigingsfilter vangt de vervuiling op en het schone hemelwater kan bij extreme regen buien het landschapspark in.

Door slim de benodigde functionaliteiten van het terrein te combineren met wateropvang ontstaat een klimaatrobuust systeem. Bij logistieke bedrijven loopt het terrein iets af naar beneden bij de laaddeuren. Op die plek kan

regenwater verzameld worden, bijvoorbeeld bij piekbuien. Alleen het bovenste deel van dit water is vervuild. Dat kan afgevangen worden en gereinigd. De rest is schoon hemelwater en kan via de uitgebreide wadistruktuur in het landschapspark langzaam de bodem inzakken.

De daken van de gebouwen vormen ook een enorm verhardingsoppervlak. Hiervoor kan dezelfde manier van denken worden toegepast. Voor een gebouw is water doorlaten uiteraard niet aan de orde. Wel kan de piekbelasting van een flinke regenbui gedompt worden in tijd en in locatie door daarin te sturen met de vormgeving van het dak. Met slimme afschotten wordt water op de juiste plaats verzameld, zodat het op een gunstige plek in het landschapspark terecht kan komen. Het water kan vertraagd afgevoerd worden door ingenieuze vertragingsroutes op het dak, langs de gevels of met een groen dak. Het bergingsvermogen van een groen dak is beperkt.

Hittestress

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

To the point

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

H4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie

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

Een belangrijk verschil met een traditioneel beeldkwaliteitsplan is echter dat dit een circulair kwaliteitsplan is. De beeldkwaliteit is doordrenkt met circulariteit. Bovendien beperkt het zich niet tot alleen ruimtelijke en duurzame ambities voor gebouwen en openbare ruimte. Het gaat ook over bijvoorbeeld de circulaire aspecten van de bedrijfsvoering en inrichting van het bedrijfsperceel. Het nationaal beleid is daarbij het referentiekader, zoals bijvoorbeeld het grondstoffenakkoord 2030 en aardgasvrije bedrijventerreinen 2050. Deze ambities stellen we nu al als uitgangspunt. De bijbehorende oplossingen zijn nog volop in ontwikkeling. Om ruimte te geven aan vernieuwende oplossingen worden in dit circulair kwaliteitsplan vooral de ambities benoemd en worden er inspiratiebeelden gegeven. Geheel volgens de filosofie van dit bedrijventerrein zoeken we samen

met overheden, marktpartijen en omgeving in co-creatie naar toekomstbestendige oplossingen die passen bij de ambities.

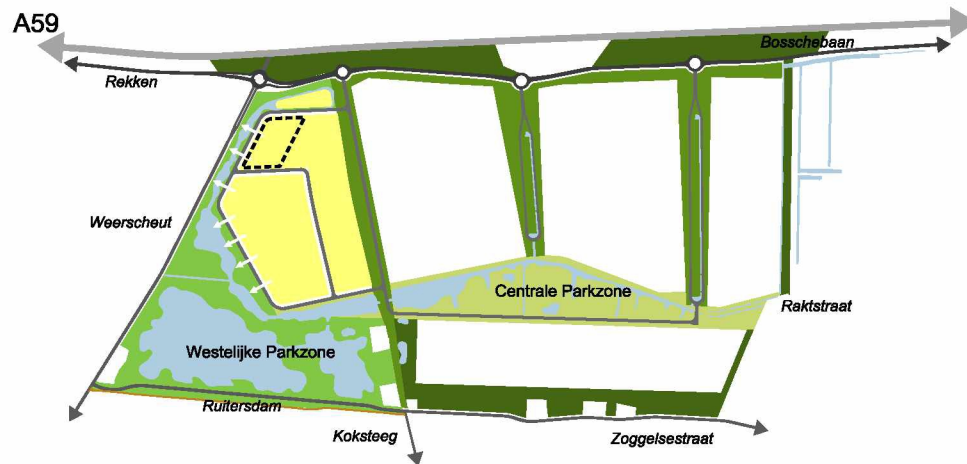
Bij de beeldkwaliteit onderscheiden we de beeldkwaliteit in de openbare ruimte inclusief de ontsluitingsstructuur buiten het bedrijventerrein, de beeldkwaliteit op de zichtlocatie (gebied ten westen van de Koksteeg) en die op de overige bedrijfspercelen (gebied ten oosten van de Koksteeg). De beeldkwaliteit in de openbare ruimte, de ontsluitingsstructuur en de beeldkwaliteit van de bebouwing ten westen van de Koksteeg, de zichtlocatie, is daarbij met name bepalend voor de uitstraling van het terrein. Dit zijn de in het oog springende locaties die vooral de uitstraling en kwaliteit bepalen. Dat betekent dat in deze gebieden veel meer wordt gevraagd van de

kwaliteit van de ruimtelijke uitstraling naast de duurzaamheid. In de andere gebieden wordt alleen het hoogst noodzakelijke geregeld qua ruimtelijke uitstraling en ligt het accent veel meer op duurzaamheid en circulaire economie. Hoogst noodzakelijk voor de ruimtelijke uitstraling is bijvoorbeeld rust in het kleurgebruik en de positie van de gebouwen op het perceel.

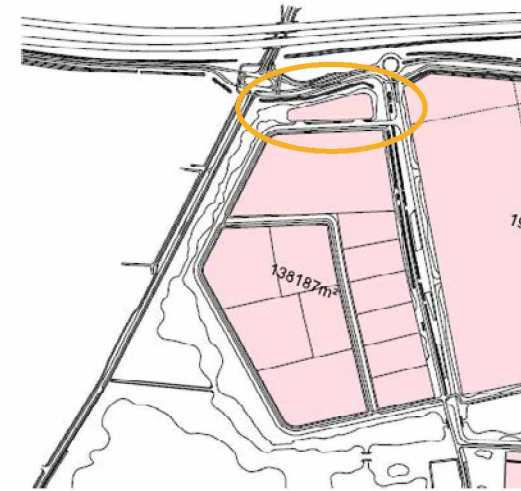
Op de zichtlocatie is oriëntatie en ligging van de bebouwing van belang, evenals de bepaalde massavorming, erfafscheiding, positie van het parkeren en eventuele opslag op het terrein. Hier wordt letterlijk het aantrekkelijke gezicht van het bedrijventerrein gemaakt. In de openbare ruimte wordt gekozen voor inheemse beplanting, robuuste groen- en waterstructuren die geïnspireerd zijn op de beplantingsstroken die er in het huidige gebied aanwezig zijn (vermoedelijk aangebracht in het kader van de ruilverkaveling die in het verleden heeft plaatsgevonden en eerder al in het kader van de ontginning van dit gebied).

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

Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen



Afbeelding 4.1 Westelijk deel



afbeelding 4.3.b inspiratie duurzame brandstoffeneiland

Hier moet ik nog
nieuwe input voor
ontvangen

beleving in het wijde landschap. Bijvoorbeeld door juist niet te kiezen voor hoge lantaarnpalen die de loop van de weg in het landschap nadrukkelijk markeren. Hierna wordt de beeldkwaliteit en duurzaamheid per deelgebied beschreven en de circulaire aspecten van de bedrijfsvoering.

4.1 Beeldkwaliteit westelijk deelgebied

Positie, hoogte, oriëntatie en uitstraling gebouwen

- Voor de representativiteit van de zichtlocatie is het van belang dat de hoofdgebouwen op gelijke afstand tot de ontsluiting staan, dat ze georiënteerd zijn op deze ontsluiting en dat ze dichtbij de ontsluiting staan (minimaal 18 en maximaal 25 meter uit de perceelsgrens). Het eerste

gebouw dat gebouwd wordt bepaalt de precieze ligging van deze bebouwingslijn.

- Bij hoeklocaties geldt dat de oriëntatie aan de westzijde voorrang heeft en dat de oriëntatie op de andere zijde niet hoeft te voldoen aan genoemde afstand hierboven.
- De bebouwing heeft een representatieve, hoogwaardige uitstraling en presenteert zich als een stevige bouwmassa op de zichtlocatie. Het aspect duurzaamheid moet duidelijk zichtbaar in het ontwerp verwerkt zijn.
- Hoogte-accents is gewenst op de hoek bij A59 die het bedrijventerrein markeert. Maximale hoogte van dit accent is 30 meter. Minimale hoogte is 18 meter. Het gebied waar dit geldt is aangegeven met

vlak op verbeelding. Deze hoogtes ge

voor tenminste 1 gebouw. Andere gebouwen binnen dit vlak hoeven overigens niet aan deze eisen te voldoen.

- Maximale bebouwingshoogte met uitzondering van hoogte-accents is 20 meter. De minimale hoogte van hoofdgebouwen is 7 meter.
- Duurzaam en zuinig ruimtegebruik in de vorm van zorgvuldig ontworpen overkappingen boven bijvoorbeeld fietsenstallingen en geparkeerde auto's zijn toegestaan mits ze een hoogwaardig uitstraling hebben en transparant zijn. Deze mogen ook voor de rooilijn komen als ze niet hoger zijn dan 3,5 meter en voldoen aan bovenstaande kwaliteitseisen.



Afbeelding 4.2 Inspiratie Zichtlocatie

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

Kleurstelling en materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijs tinten en/of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.
- Andere kleuren zijn toegestaan bij laaddeuren en als ondergeschikt kleuraccent in de gevel. Met ondergeschikt wordt ook echt ondergeschikt bedoeld. Dus maximaal 10% van het geveloppervlak.
- Gevels bekleed met een vorm van zonnepanelen of andere energieopwekking zijn eveneens toegestaan.



- De vijfde gevel, het dak moet een duurzame functie hebben. Uitgangspunt is dat minimaal 80% van het totale dakoppervlak wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken. In principe moet de dakconstructie hiervoor geschikt zijn. Bijvoorbeeld voor zonnepanelen of wateropvang of andere duurzame oplossingen.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.

Reclame

- Alleen op gevels, mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw. NB het is nadrukkelijk niet de bedoeling het hele gebouw bijvoorbeeld jumbo-geel of bol.com blauw te maken!
- Bij entree bedrijfsperceel 1 reclame-uiting per bedrijf, maximaal 1,5 meter hoog.
- Bij entree bedrijventerrein 1 verzamelbord per zijde, maximaal 4 meter hoog en 1 meter breed.
- Maximaal 7 vlaggenmasten per bedrijfsperceel van maximaal 7 meter hoog zijn toegestaan, mits in rijopstelling geplaatst.

Opslag

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

Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

Parkeren en buitenterrein

- Voldoende parkeren voor bezoekers, werknemers en vrachtwagenchauffeurs is volledig op eigen terrein waarbij vrachtwagens tenminste 5 meter achter de voorste bebouwingsgrens parkeren en niet aan de voorzijde.
- In de openbare ruimte mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Oplaadmogelijkheden zijn op eigen terrein
- Op het voorterrein wordt een deel van de wateropgave op eigen terrein opgelost. Dat kan gecombineerd worden met parkeren en/of met het groen op eigen terrein.
- Tenminste 20% van het voorterrein direct grenzend aan de openbare ruimte, wordt groen ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen met dubbel grondgebruik zoals groene daken gecombineerd met zonnepanelen boven fietsenstallingen zijn toegestaan.
- Tenminste 10% van de oppervlakte van het totale terrein wordt groen ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen met dubbel grondgebruik zoals groene daken gecombineerd met zonnepanelen zijn toegestaan, evenals

groene gevels. Het groen op het voorterrein telt mee in deze berekening.

Inritten

- De ambitie is dat het groene beeld van de openbare ruimte zoveel mogelijk intact blijft. Dat betekent zo min mogelijk doorsnijdingen van het openbaar groen en zo efficiënt mogelijke bundeling van verkeer en/of zo smal mogelijke doorsnijdingen van het openbaar groen.
- Maximaal 3 inritten per bedrijfspceel
- Maximaal 15 m breed per entree
- Aparte toegang voor fietsers is mogelijk en telt niet mee bij bovenstaande eisen
- Inritten vanaf de zichtlocatie naar de Koksteeg zijn niet toegestaan.

Licht

- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.
- Licht op bedrijfshallen moet naar beneden of schuin naar beneden schijnen



Afbeelding 4.3 | 5.1.2.e
Afbeeldingen boven is voorbeeld wat er bedoeld wordt, afbeelding beneden juist niet!

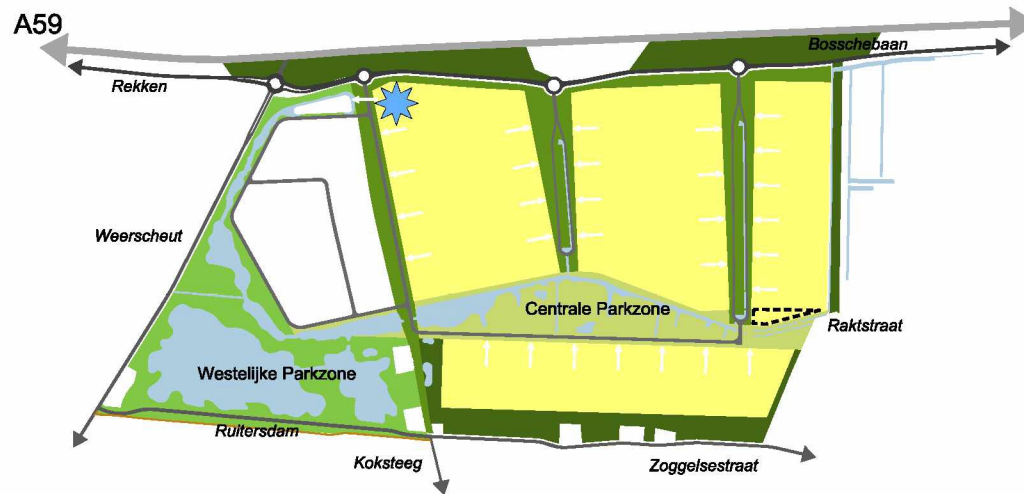
Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

en mag de omgeving en het groen niet onnodig belasten.

- Bij voorkeur komen er geen vrijstaande lichtmasten op de bedrijfspcelen maar alleen verlichting in of laag bij de grond en aan de gebouwen. Als het noodzakelijk is vanuit veiligheidsoogpunt om toch lichtmasten te plaatsen dan geldt dat deze niet hoger dan 4 meter mogen zijn en dat ze van het groen afgekeerd moeten zijn.

Erfafscheiding

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



Afbeelding 4.4 Locatie Bedrijven (exclusief zichtlocatie)

4.2 Beeldkwaliteit bedrijventerrein (exclusief westelijke deelgebied)

Positie, hoogte, oriëntatie en uitstraling gebouwen

- De gebouwen staan op minimaal 20 meter van de voorste perceelsgrens. De 20 meter bebouwingsvrije ruimte is noodzakelijk om de waterbergingsopgave op eigen terrein te faciliteren in samenhang met naastgelegen bedrijven.
- Maximale hoogte van de bebouwing is 25 meter in het middengebied van het bedrijventerrein (bedrijven 2 en 3) en 20 meter aan de oostrand (bedrijven 1).

- Hoogteaccent: Per bedrijf mag er maximaal 1 gebouw(deel) 30 meter hoog worden. Dit gebouw(deel) heeft een maximale gevellengte van 20 meter aan alle zijden.
- Duurzaam en zuinig ruimtegebruik in de vorm van zorgvuldig ontworpen overkappingen boven bijvoorbeeld fietsenstallingen en geparkeerde auto's zijn toegestaan mits ze een hoogwaardige uitstraling hebben en transparant zijn. Deze mogen ook voor de rooilijn komen als ze niet hoger zijn dan 3,5 meter en voldoen aan bovenstaande kwaliteitseisen.

- De minimale afstand tot zijwaartse en achterste perceelsgrens is 5 meter.
- Gebouwen zijn georiënteerd op en ontsloten aan de Parksingels. Dat betekent overigens niet dat de gebouwen perse met de voorzijde op de Parksingels georiënteerd moeten zijn, het kan ook met de zijkant. De bebouwing moet representatief zijn.
- Bij de locatie 'bedrijven 1' ligt de bebouwing 5 meter van de oostelijke perceelsgrens af. Expeditie en laden en lossen aan de westzijde van de bebouwing. De bebouwing vormt zoveel mogelijk een aaneengesloten wand om geluid naar de omgeving te weren.
- Bij de locatie 'bedrijven 1' ligt de bebouwingsgrens 16 meter terug van de zuidelijke perceelsgrens om een betere overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Raktstraat en het bedrijventerrein mogelijk te maken. Dit is weergegeven op de verbeelding
- Bij hoeksituaties is er sprake van een dubbel oriëntatie. Er is een oriëntatie zowel op de Parksingel als op de Bosschebaan en Raktstraat. Dit zijn de plekken waarop nadrukkelijk de circulaire kwaliteiten van Heesch West in de architectuur zichtbaar gemaakt moet worden.

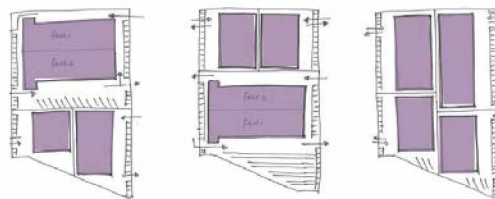
Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

Kleurstelling en materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijsinten en- of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.
- Andere kleuren zijn toegestaan bij laaddeuren en als ondergeschikt kleuraccent in de gevel. Met ondergeschikt wordt ook echt ondergeschikt bedoeld. Dus maximaal 10% van het geveloppervlak.
- Gevels bekleed met een vorm van zonnepanelen of andere energie-opwekking zijn eveneens toegestaan.
- De vijfde gevel, het dak moet een duurzame functie hebben. Uitgangspunt is dat minimaal 80% van het totale dakoppervlak wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.



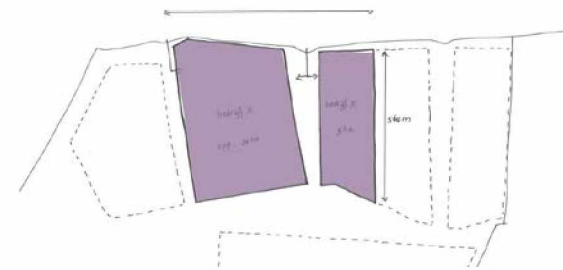
Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen



20 ha
3 percelen
1 crosslaan in 2 fasen

20 ha
3 percelen
1 crosslaan in 2 fasen

20 ha
9 percelen



5

6

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

Reclame

- Alleen op gevels, mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw. NB het is nadrukkelijk niet de bedoeling het hele gebouw bijvoorbeeld jumbo-geel of bol.com blauw te maken!
- Bij entree bedrijfsperceel 1 reclame-uiting per bedrijf, maximaal 1,5 meter hoog.
- Bij entree bedrijventerrein 1 verzamelbord per zijde, maximaal 4 meter hoog en 1 meter breed.
- Maximaal 7 vlaggenmasten per bedrijfsperceel van maximaal 7 meter hoog zijn toegestaan, mits in rijopstelling geplaatst.

Opslag en buitenterrein

- Buitenopslag bij logistieke bedrijven is niet toegestaan. Uitgezonderd zijn containers. In dat geval is buitenopslag toegestaan tot een hoogte van maximaal 4 meter. Opslag vindt plaats tenminste 5 meter achter de voorgevel van het gebouw en is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. Vrachtwagens horen niet bij de buitenopslag.
- Buitenopslag bij andere bedrijven vindt plaats 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en is niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.

- Maximale hoogte buitenopslag (inclusief containers) bij andere bedrijven is 4 meter.
- Met bijvoorbeeld een groene wal, beplanting of houtwal die, op eigen terrein, voor de buitenopslag is geplaatst wordt de opslag aan het zicht onttrokken.
- Op het voorterrein wordt een deel van de wateropgave op eigen terrein opgelost. Dat kan gecombineerd worden met parkeren en/of met het groen op eigen terrein.
- Tenminste 10% van het terrein wordt groen (met planten, bomen, struiken, water, etc.) ingericht. Het groen van de openbare ruimte wordt voortgezet op het terrein. Creatieve oplossingen met dubbel grondgebruik zoals groene daken gecombineerd met zonnepanelen zijn toegestaan, evenals groene gevels.

Parkeren

- Voldoende parkeren voor bezoekers, werknemers is op eigen terrein aan de voorzijde (tenminste de eerste 20 meter van het terrein) en indien gewenst ook aan de zijanten van het eigen terrein. Vrachtwagens die parkeren en bijvoorbeeld moeten wachten voordat er plek is in de laaddock, parkeren niet aan de voorzijde maar aan de zijkant van het terrein.

- Op het voorterrein wordt (een deel van) de wateropgave op eigen terrein opgelost.
- In de openbare ruimte mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Oplaad mogelijkheden zijn op eigen terrein.

Inritten

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

Licht

- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.

Hier moet ik nog
nieuwe input voor
ontvangen

- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.
- Licht op bedrijfshallen moet naar beneden of schuin naar beneden schijnen en mag de omgeving en het groen niet onnodig belasten
- Bij voorkeur komen er geen vrijstaande lichtmasten op de bedrijfspercelen maar alleen verlichting in of laag bij de grond en aan de gebouwen. Als het noodzakelijk is vanuit veiligheidsoogpunt om toch lichtmasten te plaatsen dan geldt dat deze niet hoger dan 4 meter mogen zijn en dat ze van het groen afgekeerd moeten zijn.

Erfafscheiding

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



Afbeelding 4.6 5.1.2.e en Natuurpark

4.3 Beeldkwaliteit landschapspark en entree

Inrichting Centrale parkzone

- De inrichting van dit park is geïnspireerd op het slagenlandschap dat hier nog deels aanwezig is. De slagen ordenen het gebied in behapbare en intieme ruimtes. Het brengt een meer menselijke maat in het gebied.
- De centrale parkzone is een groots park dat aan de westzijde een open, ruig en nat moerasgebied is met uitlopende slopen en losstaande poelen. De oostzijde is juist wat droger en iets meer besloten



Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

met losstaande poelen en uitlopende sloten waarlangs bomensingels staan die het zicht filteren uit de omgeving.

- Het park heeft een ruige en natuurlijke uitstraling.
- De sloot langs de noordzijde van het park varieert in breedte en heeft natuurlijke oevers aan de zijde van het park.
- Het waterpeil in het gebied kan fluctueren. Grote delen kunnen overstromen als dat moet. Dit is een flexibele structuur die mogelijkheden geeft om in te spelen op wisselingen in waterstanden en vernatting.



Afbeelding 4.7 Inspiratie centrale parkzone

- Inrichting met inheemse soorten zoals Elzen (meer westelijk) en Eiken (meer oostelijk), grassen, wilde bloemen. Bestaande bomen, boomsingels en watergangen worden zoveel mogelijk behouden.
- De centrale parkzone biedt volop leefgebied aan voor vissen, amfibieën, vogels zoals ijsvogel, waterral en rietvogels, waterspitsmuis en marterachtigen.

- Daarnaast biedt het park ruimte voor voorzieningen op het gebied van water en energieopslag of transformatie.
- Er is ruimte voor 2 locaties die te maken hebben met energiebeheer, -opslag of -transformatie en/of waterzuivering. 100 m² gebouwen per locatie, maximaal 5 meter hoog.
- Het begin en einde van het park worden gemarkeerd door een beeldend kunstwerk.
- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.

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

Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

Inrichting Zuidwestelijke parkzone

- De basis van dit park zijn de waterplassen met meanderende natuurlijke oevers en losstaande poelen in een open en nat gebied.
- Het park wordt begrensd door de huidige laanbeplanting langs de Weerscheut, het huidige opgaand groen langs de Ruitersdam en de zichtlocatie van het bedrijventerrein.
- De rechte landschappelijke lijnen vormen een contrast met de meanderende oevers van de waterplassen.
- Het park biedt ruimte voor circulaire energievoorzieningen. In de grote waterplas is een drijvend zonnepark mogelijk.
- Huidige groene elementen zoals het bosje en een halfverhard pad met bomen erlangs worden behouden.
- De ruimte rondom de plassen wordt natuurlijk beheerd en krijgt een ruige uitstraling. Met name de oevers zijn ecologisch interessant voor oevergebonden soorten zoals vissen, amfibieën en oevervogels.
- Enkele struinpaden en een fietspad ontsluiten het gebied.
- In dit gebied is ruimte voor 1 locatie die te maken heeft met energieopwekking, -opslag of -transformatie en/of waterzuivering.



Afbeelding 4.8 Inspiratie Westelijke parkzone

vering. Maximaal 100 m2 gebouwen per locatie, maximaal 5 meter hoog.

- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent



Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen



50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.

- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Parksingel Centraal en Hoge Parksingel

- De gebieden tussen bedrijfspercelen en weg hebben een open uitstraling en bestaan uit glooiingen, groen en wadi's. De glooiingen en groen onttrekken het parkeren op de bedrijfspercelen aan het zicht. De wadi's bieden ruimte om water op te vangen bij hevige buien.
- Een natuurlijke inrichting met grassen, boomgroepen, verstrooid wilde bloemen en struipaden. Geen gladgeschoren gazons maar juist een ruiger beeld.
- De natuurlijke inrichting kan eenvoudig op het aangrenzende bedrijfsperceel voortgezet worden.

- De uitstraling van het middengebied, het gebied tussen de wegen, is juist meer besloten. Het heeft een landschappelijk, cultureel inrichting met robuuste uitstraling. Hoog opgaande bomen met struiken en wilde bloemen- en kruidenzoom met aan de ene zijde een watergang die droog kan vallen en aan de andere zijde



Afbeelding 4.9 Inspiratie Parksingel Centraal en Hoge Parksingel

- een wadi en meanderende fietsroute.
- Dit wordt soms onderbroken door een open plek met wilde bloemenmengsels die doorgetrokken zijn vanaf de hoofdontsluiting.
- De Parksingels zijn aantrekkelijk voor insecten, broedvogels en vleermuizen.



Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

- De Parksingels zijn ook aantrekkelijk voor personeel van bedrijven of recreanten om mede te gebruiken voor recreatie of sportieve activiteiten. Hoe dit er uitziet wordt in co-creatie met gebruikers en belanghebbenden bepaald.
- Op of naast de wegen in de Parksingels mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.

- Mochten er toch lantaarnpalen nodig zijn, dan is het belangrijk dat de vleermuizen niet gestoord worden door bijvoorbeeld te werken met batverlichting en/of het licht naar de bedrijven te richten en niet naar de groene Parksingels.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Parksingel Koksteeg

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



Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

Afbeelding 4.10 Inspiratie Parksingel Koksteeg

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

fysiek onmogelijk gemaakt worden.

- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting 5.1.2.e **2**

- Het groen van de 2e fase van het bedrijventerrein wordt bij aanvang aangelegd ook al wordt in eerste instantie hier geen bedrijventerrein aangelegd.

Het groen is echter onderdeel van het landschapsplan.

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

Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen



Afbeelding 4.11 5.1.2.e 2

- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minima-

- lisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.

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

Inrichting ooststrand (Zonnepark Achterste Groes)

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

Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

4.4 Beeldkwaliteit ontsluiting

Uitgangspunten ontsluiting

- De ontsluiting parallel aan de A59 is eenduidig van karakter en sluit aan bij de natuurlijke uitstraling op het bedrijventerrein.
- Deze weg is niet dominant in het beeld van het landschap aanwezig.
- De ontsluitingswegen op het bedrijventerrein prikken op twee plekken vanaf het noorden het gebied in volgens het paperclip principe. Daarnaast is er nog een ontsluiting parallel aan de Koksteeg.
- In beeld en materialisering komt het thema duurzaamheid tot uiting.
- De routes zijn efficiënt met zo minimaal mogelijke oppervlakte aan verharding.
- Visueel zo min mogelijk belasting van verlichting en technische voorzieningen zoals vangrails.
- Langzaam en recreatief verkeer zijn gekoppeld aan grote groenstructuren en gescheiden van (vracht)autoverkeer.
- Hergebruik delen van bestaande routes in het gebied als langzaam verkeersroute (Koksteeg, Raktstraat, landbouwpad tussen Nulandse Weerscheut en Weerscheut, landbouwpad vanaf Koksteeg richting Weerscheut).

Vormgeving en materialisering ontsluiting

- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik.
- Karakteristieke berm met lage beplanting begeleiden de gehele route van snelweg tot bedrijventerrein. Ze vormen een rode loper en begeleiden de entree naar het bedrijventerrein. De berm zijn herkenbaar, hebben een natuurlijke en robuuste uitstraling en zijn geschikt als bijenroutes. Bijvoorbeeld door de berm in te planten met wilde bloemen. Op enkele plekken zijn wel bomen maar het is uitdrukkelijk geen bomenlaan.
- Afhankelijk van de grondbalans van het totale gebied komen er lage glooiingen (maximaal 1m hoog) in de berm.

Parkeren

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



Hier moet ik nog nieuwe input voor ontvangen

Afbeelding 4.12 Inspiratie Ontsluiting

Beeldende kunstwerken duurzaamheid

- Bij de diverse entrees van het bedrijventerrein komen beeldende kunstwerken die zichtbaar maken dat duurzaamheid en circulaire economie een belangrijke rol spelen op dit terrein. Ze vormen een herkenningspunt voor het terrein. Zo min mogelijk lichtvervuiling is een belangrijk uitgangspunt.
- Ook langs de route op weg naar het bedrijventerrein wordt met beeldende kunstwerken het terrein al aangekondigd.

Licht en vangrails

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

Meubilair en voorzieningen

- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.

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

Uitzonderingsregel

Soms zijn er goede en gewenste ontwikkelingen die je van te voren niet hebt kunt bedenken en waar geen rekening mee gehouden is bij het opstellen van de beeldkwaliteit regels. Dan is er maatwerk mogelijk. Als er een ontwikkeling is helemaal in de geest van het plan, hoogwaardig, duurzaam, groen en die tot een betere beeldkwaliteit leidt, dan is afwijking van de regels toegestaan. In het kwaliteitsteam wordt deze afweging gemaakt zodat er geen willekeur is maar een weloverwogen beslissing.

Hier moet ik nog
nieuwe input voor
ontvangen

H5 Proces en ontwikkeling

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

5.1 Afwegingskader bedrijvigheid en inzet Circulair Kwaliteitsteam

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

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

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

5.2 Borging duurzaamheid

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

De duurzaamheidsvisie van een bedrijf wordt getoetst aan de vijf thema's: Energie, Klimaatadaptatie, Landschap & Biodiversiteit, Circulair bouwen & bedrijfsproces en Mobiliteit. Per thema wordt een score bepaald. Dit kan een score zijn van -, 0 of +. Deze beoordeling vindt kwalitatief plaats door het circulair kwaliteitsteam, op grond van de aspecten en criteria die per thema worden beschreven. Hierbij zijn geen concrete normen opgenomen, maar algemene uitgangspunten, omdat normen en methodes al snel verouderd kunnen zijn. Daarom wordt ook niet één methodiek gehanteerd, zodat er flexibiliteit in het proces is en goed kan worden ingespeeld op ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

In dat licht is het belangrijk de uitgangspunten voor de scorebepaling duidelijk te maken. Dit zijn de volgende aspecten:

- Elke beoordeling wordt gedaan gezien vanuit de aard en schaal van het bedrijf en de toepasbaarheid van maatregelen. Zo is het voor bijvoorbeeld een logistiek bedrijf relatief eenvoudig om zonnepanelen op het dak te leggen, maar voor andere bedrijven is dit mogelijk minder makkelijk.
- Uitgangspunten scores per thema:
 - Een score van – wordt toegekend per thema indien het plan slechts in overeenstemming is met landelijke

wet- en regelgeving; en geen verdere inzet wordt gepleegd;

- Een score van 0 wordt toegekend per thema indien het plan meer doet dan wettelijk verplicht, en in lijn is met ambities uit gemeentelijk beleid;
 - Een score van + wordt toegekend per thema indien het plan zeer hoge duurzame ambities heeft, die waar mogelijk nog verder gaat dan gemeentelijke ambities.
- Uitgangspunten beoordelingen:
 - Per thema moet worden gestreefd naar een score van 0 of hoger.
 - Per thema wordt -, 0 of + gescoord. Er zijn geen tussenscore als bijvoorbeeld 0/+ of -/5.1.2e thema wordt dit zo nodig nader toegelicht.
 - De totaalscore voor de 5 thema's dient gemiddeld minimaal 0 zijn (geen onderlinge weging van thema's); een score van 0 is immers in overeenstemming met de duurzame gemeentelijke ambities.
 - Minstens op één thema dient een + worden gescoord. Uiteraard bij voorkeur op meer thema's.
 - Per thema wordt in hoofdzaak aangegeven welke onderdelen positief worden gewaardeerd, zodat geïnteresseerde bedrijven weten hoe zij kunnen gaan

voldoen aan de bovengenoemde scorevereisten. Dit is niet per se een uitputtende omschrijving. In de overige hoofdstukken van dit circulair kwaliteitsplan worden ook nog aanvullende andere handvatten en voorbeelden gegeven.

- De beoordeling vindt plaats door het circulair kwaliteitsteam, waarbij voor specialistische onderwerpen, expertise of een oordeel kan worden gevraagd van een deskundige.

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

5.2.1 Energie

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

Eventuele ontwikkelingen, zoals een snelle doorbraak in de waterstofeconomie, kunnen voor het terrein aanvullende kansen bieden. In dat licht wordt een duurzaam brandstoffenpunt op het terrein voorzien.

Op het niveau van het eigen bedrijfsperceel is het belangrijkste uitgangspunt dat elk bedrijf moet voorzien in duurzame energieopwekking op het dak van het bedrijfsgebouw op eigen perceel. In het bestemmingsplan is dit ook geborgd met planregel 5.4.4, waarin staat dat 80% van het dak wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken. En daarnaast is in het bestemmingsplan geborgd dat het bedrijfsproces aardgasvrij is in artikel 5.4.13.

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

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

Door de opgenomen verplichtingen in het bestemmingsplan (duurzaam dakgebruik en aardgasvrij), zullen bedrijven al snel minimaal een 0 scoren op dit thema. Er is dan sprake van een energieneutrale bedrijfsvoering op basis van duurzame energie.

Indien ook energie wordt teruggeleverd aan het net en er een sprake is van een (zeer) energiezuinig bedrijfsproces, is het aannemelijk dat bedrijven op dit thema een + scoren. Deze beoordeling is bedrijfsafhankelijk. Logistieke bedrijven hebben veel meer mogelijkheden om veel zonnepanelen op het dak te leggen dan andere bedrijven en hebben daarmee meer mogelijkheden om een + te scoren.

Score Energie*	-	0	+
Energie	Geen energie-neutrale bedrijfsvoering	Energie-neutrale bedrijfsvoering	Energie-neutrale bedrijfsvoering + teruglevering aan net

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

5.2.2 Klimaatadaptatie

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

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

Voor de toevoeging van groen en blauw zijn bindende regels in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 5.4.3), conform de Bossche Verordening Bomen, Water en Groen (2021). Dit houdt in dat minimaal 10% van het bedrijfsperceel ingericht moet worden voor groene en/of blauwe functies. Hieraan

voldoen levert in principe een neutrale score op dit subaspect (0).

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

Voorbeeld beoordelingen:

- indien bedrijven 15% groen/blauw op hun perceel realiseren, maar er in het geheel geen streven bestaat om CO₂-uitstoot te beperken (anders dan wettelijke regels), is de overall score op dit thema naar verwachting maximaal 0. (want: scores van + op groen/blauw en – op CO₂-uitstoot).
- indien bedrijven 10% groen/blauw op hun perceel realiseren, en er een zeer groot streven is naar beperken van CO₂-uitstoot, is de overall score op dit thema naar verwachting + (want: scores van 0 op groen/blauw en + op CO₂-uitstoot).

Aspect Klimaat			
Scores subaspecten	-	0	+
Toevoeging groen / blauw	<10% van bedrijfsperceel	10% van bedrijfsperceel	>10% van bedrijfsperceel
CO ₂ - uitstoot	Conform wettelijke regels	Streven om te beperken	Veel ambities om te beperken
Overallscore Klimaat	-	0	+
Situaties	Subaspecten 0 en -	Subaspecten + en -	Subaspecten 0 en +
	Subaspecten - en -	Subaspecten 0 en 0	Subaspecten + en +

5.2.3 Landschap en biodiversiteit:

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

Bedrijven worden gevraagd bij de realisatie van hun plannen op het eigen perceel nadrukkelijk aandacht te besteden aan het uitgangspunt van natuurinclusief bouwen en versterking van de biodiversiteit. Zo kan gedacht worden aan groene gevels en

daken, maar ook aan een ecologische inrichting van de groene ruimte rondom het pand. Dit zijn aspecten die worden meegewogen bij het behalen van de verplichte minimale kwalitatieve biodiversiteitsscore, zoals vastgesteld in de (Bossche) Verordening Bomen, Water en Groen (2021). De bepalingen zijn via een planregel in het bestemmingsplan ook verplicht gesteld voor het grondgebied van Bernheze. De verplichting houdt in dat bij de aanleg van 500 m² verharding of meer op het perceel, een minimale kwalitatieve biodiversiteitsscore van 8 punten dient te worden gehaald (van de mogelijke 13 punten). In bijlage 4b van de Verordening is aangegeven hoe dit kan worden behaald. Daarnaast wordt het positief gewaardeerd als bedrijven aandacht besteden aan kansen bij de overgang van aangrenzende (nieuwe) landschapsstructuren naar hun perceel.

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

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

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

Indien meer dan 8 punten wordt behaald, of anderszins extra wordt ingezet op het versterken van biodiversiteit die nog niet meetelt in het behalen van de 8 punten, kan op dit thema een + worden gescoord. Denk bijvoorbeeld aan de benoemde kansen bij de overgang van het landschap naar het perceel.

5.2.4 Circulair bouwen en bedrijfsproces

Belangrijke aspecten bij dit thema zijn het gebruik van materialen, grondstoffen, recycling en afvalverwerking. Dit gaat om zowel de fase van bouwen en ontwikkelen van het bedrijfsperceel, als om het bedrijfsproces na ingebruikname van het gebouw.

Bedrijven worden primair gevraagd bij

bouwen en ontwikkelen zoveel mogelijk in te zetten op hergebruik en losmaakbaarheid van materialen, en zich te richten op het gebruik van duurzame grondstoffen. Een handvat hierbij is het Grondstoffenakkoord 2030, waarin met name het terugdringen van het gebruik van primaire grondstoffen met 50% een belangrijk uitgangspunt is.

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

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

De basis voor de beoordeling van dit thema is de fase van bouwen en ontwikkelen. Indien bij die fase wordt voldaan aan bovengenoemde ambities, wordt op dit thema minimaal een

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

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

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

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

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

*Zie tekst boven tabel voor toelichting

5.2.5 Mobiliteit

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

Wat betreft het niveau van het bedrijfsperceel, zijn de volgende onderdelen relevant: Bedrijven worden uitgedaagd om een duurzaam mobiliteitsplan op te stellen, waarin

zowel aandacht wordt besteed aan duurzaam woon/werkverkeer als zakelijk verkeer.

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

Het zakelijk verkeer is een ander belangrijk onderdeel van het duurzame mobiliteitsplan. Het wordt positief gewaardeerd als het vrachtverkeer of autoverkeer deels of volledig

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

elektrisch aangedreven zijn, meetings online mogelijk zijn en worden gestimuleerd en er efficiënt vrachtvervoer plaatsvindt, zodat onnodige transportbewegingen worden voorkomen.

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

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

5.3 Fasering

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

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

Deze faseringsaanpak biedt de mogelijkheid om flexibel in te kunnen spelen op marktvragen, specifieke verkavelingseisen van bedrijven, met de milieucategorieën, en met de ruimtelijke kwaliteiten en opzet van het gebied.

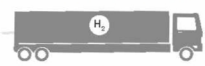
Er kan op meerdere plaatsen begonnen worden met het bedrijventerrein en er kan op meerdere plaatsen een afronding komen van het terrein. De robuuste groenstructuur maakt dat mogelijk. De groenstructuren worden dan ook zo snel mogelijk in de realisatiefase aangelegd, dit geldt ook voor de groenstructuren die de zuidzone omkaderen. De investering in een stevige groenstructuur is een investering in kwaliteit maar ook in flexibiliteit. De ruimtes binnen de groenstructuren kunnen los van elkaar ontwikkeld worden.



oprit/afrit

5.12e

A59



A59

oprit/afrit