
Heesch West
Circulair
kwaliteitsplan

Inhoud

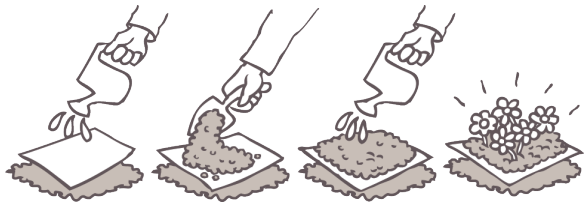
1 Intro Heesch West

2 Energiek, groen en circulair Heesch West

3 Zo ziet Heesch West eruit

4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie

5 Proces en ontwikkeling

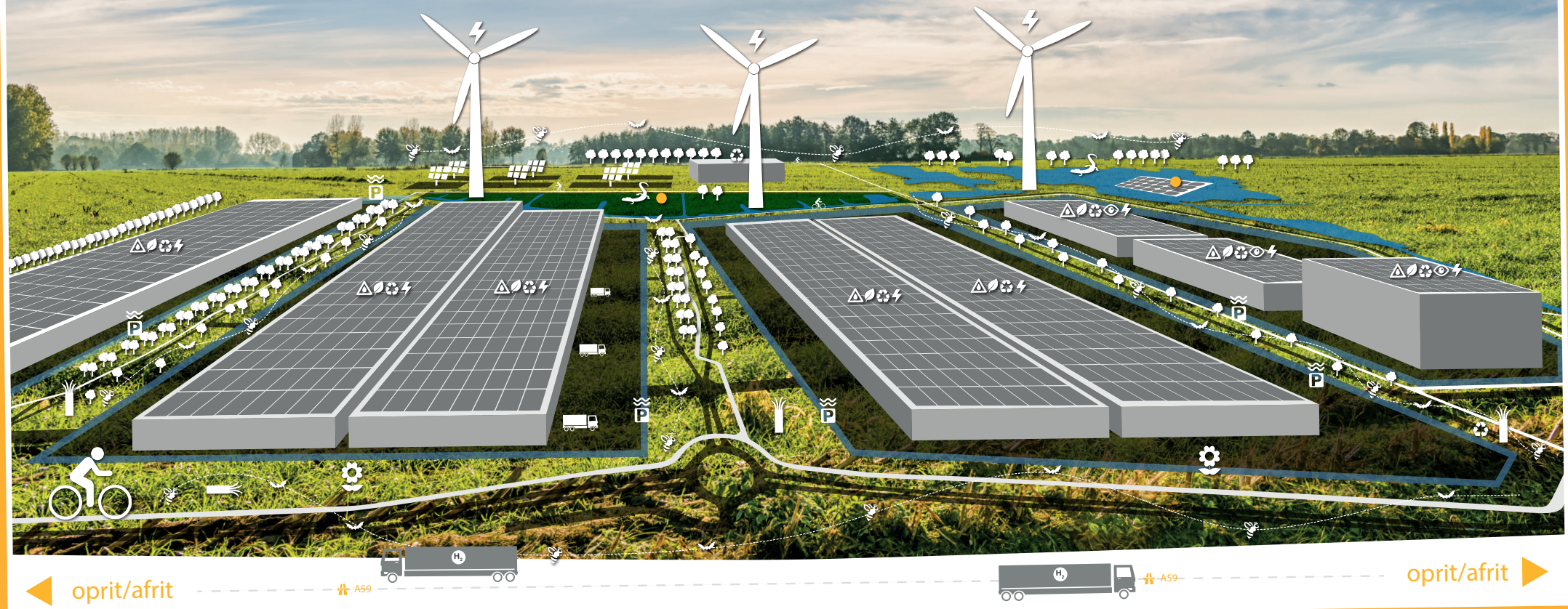


Plant de voor en achterkant van dit boekje op het bedrijven terrein. Hiervan zullen nieuwe plantjes groeien.

Energiek, groen en circulair

"Het meest duurzame bedrijventerrein van Brabant"

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





H1 Intro Heesch West

Het regionaal bedrijventerrein Heesch West, komt aan de zuidzijde van de A59 tussen 's-Hertogenbosch, Heesch en Oss. Het richt zich vooral op bedrijven die veel ruimte nodig hebben. Daarbij valt te denken aan (zeer) grootschalige logistiek en bedrijvigheid op het gebied van innovatieve concepten in de bouw, circulaire economie en duurzame energieoplossingen.

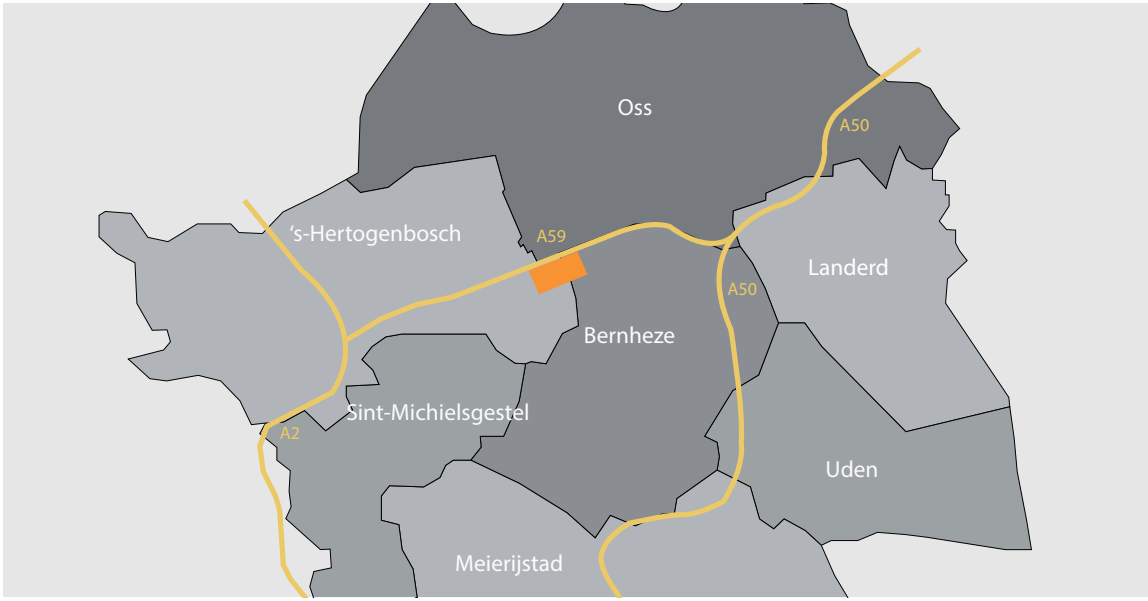
Ook biedt het terrein ruimte voor regionale verplaatsers. De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze hebben zich verbonden in de Gemeenschappelijke Regeling Heesch west en zijn samen initiatiefnemer voor het terrein. Heesch West staat voor Energiek, Groen en Circulair: het meest duurzame terrein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

1.1 Circulair kwaliteitsplan Heesch West

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

1.2 Co-creatie

Heesch West heeft een uitnodigende houding om samen te werken aan "het meest duurzame bedrijventerrein van Brabant".



Afbeelding 1.1 Ligging Heesch west

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

Als de motivatie en duurzame oplossingen vanuit de bedrijven zelf komt dan is de betrokkenheid en inzet groter. Het is niet alleen een uitnodiging voor bedrijven maar ze worden ook uitgedaagd en gefaciliteerd om mee te gaan in het proces. Co-creatie en duurzaamheid is niet vrijblijvend. Doordat het terrein aardgasvrij wordt bijvoorbeeld, hebben de bedrijven een uitdaging waarop een duurzaam antwoord moet komen. Daar staat tegenover dat er voorzien wordt in een robuust energieconcept. Passend bij de specifieke omstandigheden en bedrijfsvoering van de onderneming is de invulling van deze uitdaging vrij. Het circulair kwaliteitsplan vormt een belangrijk basisdocument bij deze uitnodigende maar niet vrijblijvende strategie. De ambitie en uitgangspunten worden concreet in de acquisitie en uitgiftetrajecten betrokken.

1.3 Filosofie Heesch West

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

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

- **Energietransitie**
  Aandeel duurzame energie 70% (= 5x heden)
- **Klimaatadaptatie**
  Waterberging/hittestress (regionale maatregelen)
- **Reductie CO2**
  -/-49% (t.o.v. 1990)
- **Grondstoffenakkoord**
  -/-50% primaire grondstoffen
- **Mobiliteit**
  100% verkochte auto’s all-electric
  CO2 vrachtvervoer -/-35%

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

Heesch West is een energiek, groen en circulair bedrijventerrein. 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. In hoofdstuk 3 is een beschrijving en verbeelding opgenomen van hoe Heesch West eruit komt te zien, zowel op ruimtelijk als op circulair gebied.
In hoofdstuk 4 is een verdere uitwerking daarvan in ambities, regels en inspiratie voor de Circulaire Kwaliteit. Tot slot komt in hoofdstuk 5 het proces aan bod: Heesch West is geen standaard plan met procedures en een uitgifteplan dat standaard te doorlopen is.

To the point

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

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



H2 Energiek, groen en circulair Heesch West

Heesch West heeft de ambitie om het meest duurzame bedrijventerrein van Noord-Brabant te zijn. De planopzet draagt en faciliteert deze ambitie, net als het circulair kwaliteitsplan en het uitgifteplan. De focus ligt op een "Energiek, groen en circulair" Heesch West. Er liggen unieke kansen voor het bedrijventerrein om zich te onderscheiden op gebied van duurzaamheid. Er is veel potentie voor circulaire economie als dit actief en in samenwerking wordt opgepakt en benut. Dit rijkt breder dan alleen energie of bouwmaterialen. Denk ook aan samenwerking met onderwijs en regionale arbeidsmarkt, mobiliteit van personeel, afval, afvalwater, hemelwater en retourstromen. Bedrijven kunnen deze zaken individueel organiseren, maar ook gezamenlijk. Het circulair parkmanagement brengt waar nodig de samenwerking op gang, organiseert kennis en bundelt krachten.

Energie

Heesch West heeft een enorme potentie als het gaat om het opwekken van elektrische energie. Bronnen daarvoor zijn zon, wind en mogelijk ook water. Ook uitwisseling van koude en warmte behoort tot de mogelijkheden. Heesch West ontwikkelt daarom een eigen energieconcept. Dit is gericht op de activiteiten en opwekkingsmogelijkheden op het terrein zelf, maar met oriëntatie naar de omgeving. Het speelt in op de regionale energiestrategie die door de gemeenten wordt ontwikkeld. Heesch West wordt aardgasvrij aangelegd. Dit is een uitgangspunt voor bedrijven voor hun huisvesting en energievoorziening.

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 belangrijke ontwerpopgave.

De energieopwekking vindt, behalve op de bedrijfspercelen en in bedrijven zelf, ook plaats in het landschapspark. Dit landschapspark speelt mogelijk ook een rol als het gaat om het faciliteren van energieopslag of transformatie. Heesch West ontwikkelt een duurzaam energieconcept, dat nog kan doorontwikkelen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan waterstoftoepassingen of verregaand elektrificeren van mobiliteit als hiervoor bedrijfsmatig toepassingen komen.

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

Ook klimaatbuien kunnen goed worden beheerst. Het Wind- en Natuurpark kan wisselingen in waterstanden opvangen. Het peil kan hier fluctueren. Het totale landschaps-



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

park is daarbij niet alleen een buffer voor het bedrijventerrein zelf, maar kan ook een rol vervullen op het vlak van waterbeheersing van het aanliggend landelijk gebied.

Landschap en biodiversiteit

In Heesch West komt een omvangrijk circulair landschapspark dat bestaat uit verschillende onderdelen. Er zijn drie Parksingels, stevige bosranden, het Wind- en Natuurpark en het Zon- en Waterpark. De twee parken hebben een dubbelfunctie voor zowel energie als natuur. De biodiversiteit in het gebied neemt enorm toe. De mix van oevergebonden en natte natuur, droog bosachtig gebied en houtwallen met mantelzoomvegetatie biedt een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig leefgebied voor flora en fauna. Bestaande landschappelijke structuren worden zoveel mogelijk ingepast. Als het nodig is, worden bij belangrijke soorten maatregelen genomen om negatieve gevolgen te voorkomen of verzachten.

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

Circulair bouwen en ontwikkelen

Heesch West is een circulair bedrijventerrein, dat uit zich op allerlei manieren. Bij het bebouwen en aanleggen van bedrijfskavels en openbare ruimte wordt actief geanticipeerd op het grondstoffenakkoord 2030. Daarin is bepaald dat er in 2030 50% minder primaire grondstoffen worden toegepast, bijvoorbeeld door gebruik van biobased materialen, minimalisering van materiaalgebruik en hergebruik van bouwmaterialen. Ook hergebruik van te verwijderen beplanting of andere materialen uit het gebied (van de woningen en schuren die afgebroken worden) past hierbij.

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 opgewekte elektrische energie als brandstof in vrachtwagens en heftrucks in magazijnen. Of het omzetten van elektrische energie naar waterstofgas om deze daarna te gebruiken als brandstof. Beschikbaarheid van duurzame energiebronnen zijn een eerste voorwaarde om deze mogelijke toepassingen in de bedrijfsprocessen in te kunnen passen.

Het organiseren en stimuleren van duurzaam vervoer van personeel is ook van belang. Het stimuleren van fietsgebruik door veilige, aantrekkelijke 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. Gepersonaliseerd vervoer, waarbij werknemers bijvoorbeeld met busjes worden opgehaald bij stations in de omgeving kan interessant zijn voor grotere bedrijven. De kunst is om duurzame mobiliteit goed af te stemmen op het type bedrijfsvoering. De precieze uitwerking hiervan vindt in samenspraak met de toekomstige bedrijven plaats.

To the point

Er liggen unieke kansen voor Heesch West om zich te onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. Als het gaat om energie dan hebben bronnen als zon, wind, water en het benutten van koude en warmte in ieder geval grote potentie. Het bedrijventerrein gaat een eigen energieconcept ontwikkelen. 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, oplaadpunten voor elektrische fietsen en het benutten van openbaar vervoer.

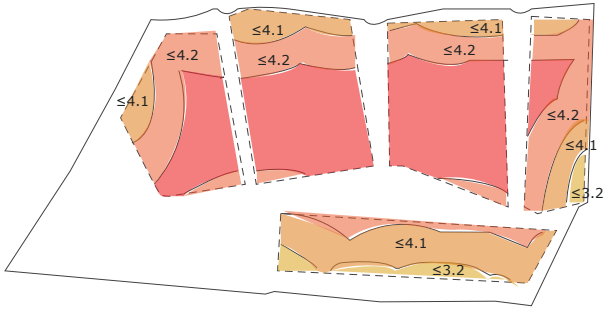
Heesch West is een circulair bedrijventerrein. Er wordt actief geanticipeerd op het Grondstoffenakkoord zodat er minder primaire grondstoffen worden gebruikt. Circulair bouwen en ontwikkelen geeft meerwaarde aan de gebouwen.

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

H3 Zo ziet Heesch West er uit



Afbeelding 3.1 Ontwerp Heesch West Totaal

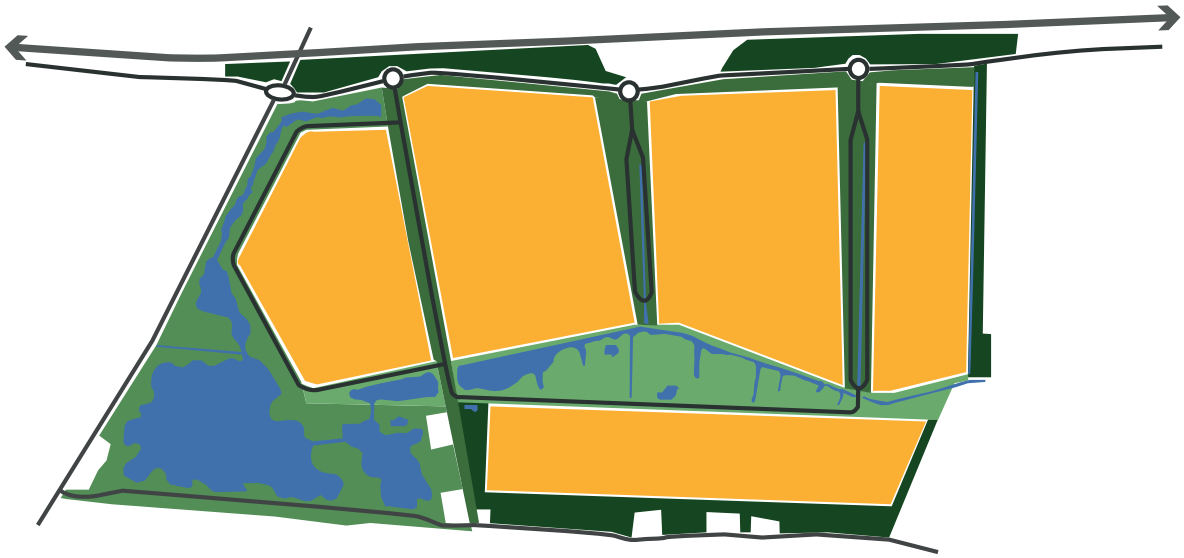


Afbeelding 3.2 Milieuzonering

3.1 Stedenbouwkundig concept

Heesch West heeft een zelfstandige positie met een eigen (boven) regionale identiteit. Het ligt bewust niet aan de rand van een dorpskern of stad. Het is een nieuwe kern, een nieuw werklandschap dat vrij ligt in het landschap. Dat biedt de kans om een sterk eigen en duurzaam karakter te creëren. Een bijkomend voordeel van deze vrije ligging is dat het bedrijventerrein relatief hoge milieucategorieën kan aanbieden. Het terrein is georiënteerd op de snelweg A59.
Het stedenbouwkundig plan voor Heesch West is op hoofdlijnen. Het is geen eindplan en heeft een flexibele structuur die vrijheid biedt in fasering en omvang. Deze flexibiliteit en vrijheid spelen zich af binnen de contouren van het bedrijventerrein. De groene randen rondom het bedrijventerrein vormen de contouren. Ze markeren de grenzen tussen het bedrijventerrein en de omgeving, zorgen voor inpassing in de omgeving en zorgen voor de nodige afstand tussen de omgeving en het bedrijventerrein, onder andere vanuit milieuoogpunt.

Een robuuste groenstructuur (het circulair landschapspark) deelt het gebied op in vijf grote bedrijfslocaties die variëren in grootte van 11 tot 20 hectare. Het terrein is specifiek geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. Aan de westzijde ligt een zichtlocatie. Alle locaties zijn georiënteerd op en ontsloten aan het landschapspark. De totale omvang van dit park bedraagt 54 hectare. Deze omvang is bepalend voor de kwaliteit en uitstraling van Heesch West. Het biedt ruimte aan een "Energiek, groen en circulair Heesch West". De thema's Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulariteit bouwen en ontwikkelen en Mobiliteit zijn verweven in het hele plan en bepalend geweest in de opzet ervan. Het landschapspark biedt een robuuste basisstructuur aan waarin deze circulaire thema's in een samenhangend ecosysteem worden ingepast. Door de oriëntatie van de bedrijvenlocaties op deze structuur kunnen de bedrijven daar eenvoudig op aanhaken



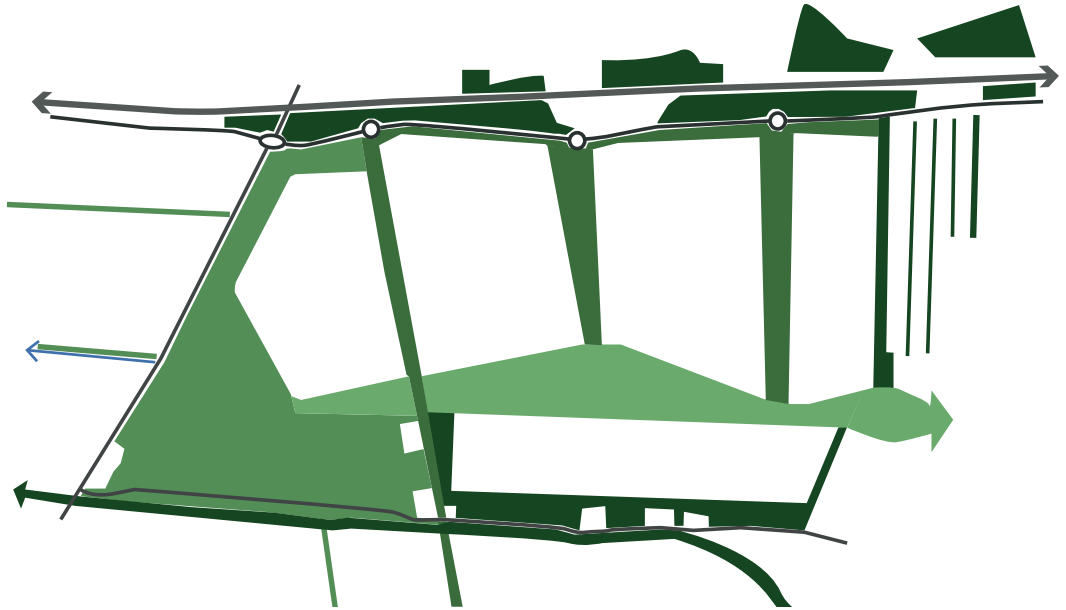
Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundig plan Heesch West

en de thema's voortzetten op eigen kavel en in eigen gebouw. Het landschapspark haakt ook aan op de omgeving door te kiezen voor een robuuste groene invulling aan de randen die passen bij het landschap ter plaatse. Bestaande, cultuurhistorische elementen zoals wegen, waterlopen, bomen, groen en gebouwen worden waar mogelijk ingepast. De groene invulling van de randen van het bedrijventerrein is bepalend voor de uitstraling van het terrein in de wijde omgeving. Het terrein krijgt groene en/of waterranden die inspelen op het landschap ter plaatse.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Grootschaligheid

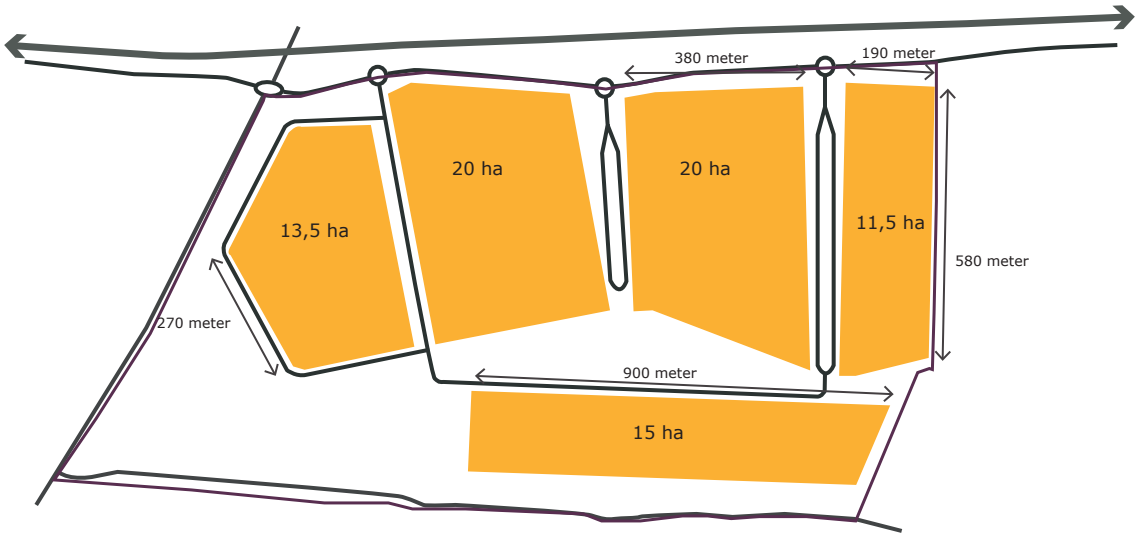
Het stedenbouwkundig plan is speciaal op grootschalige bedrijven gericht. De omvang van de bedrijven bepaalt de verkaveling. Kavels met een aaneengesloten omvang tot ruim 20 hectare zijn mogelijk op dit terrein. Ook enkele kleinere kavels die gericht zijn op ondersteunende functies bij grootschalige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



Afbeelding 3.4 Landschapspark Heesch West en omgeving

Doelgroepen		Typering	Voorbeelden	Indicatie omvang kavel
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	1 tot 5 ha
	Energie	Zonnepanelen: Permanent (>10 jaar) Tijdelijk/mobiel (5-10 jaar)	Zonnepark	0 tot 10 ha
Regionale verplaatsers	Sectoraal	Bouw & infra, agro & food, logistiek. industrie	Distributie, groothandel, productie, bewerking	1 tot 5

Afbeelding 3.5 Doelgroepen Heesch West naar type (uit: Masterplan Heesch West, Buck consultants international)



Afbeelding 3.6 Maatvoering Heesch West

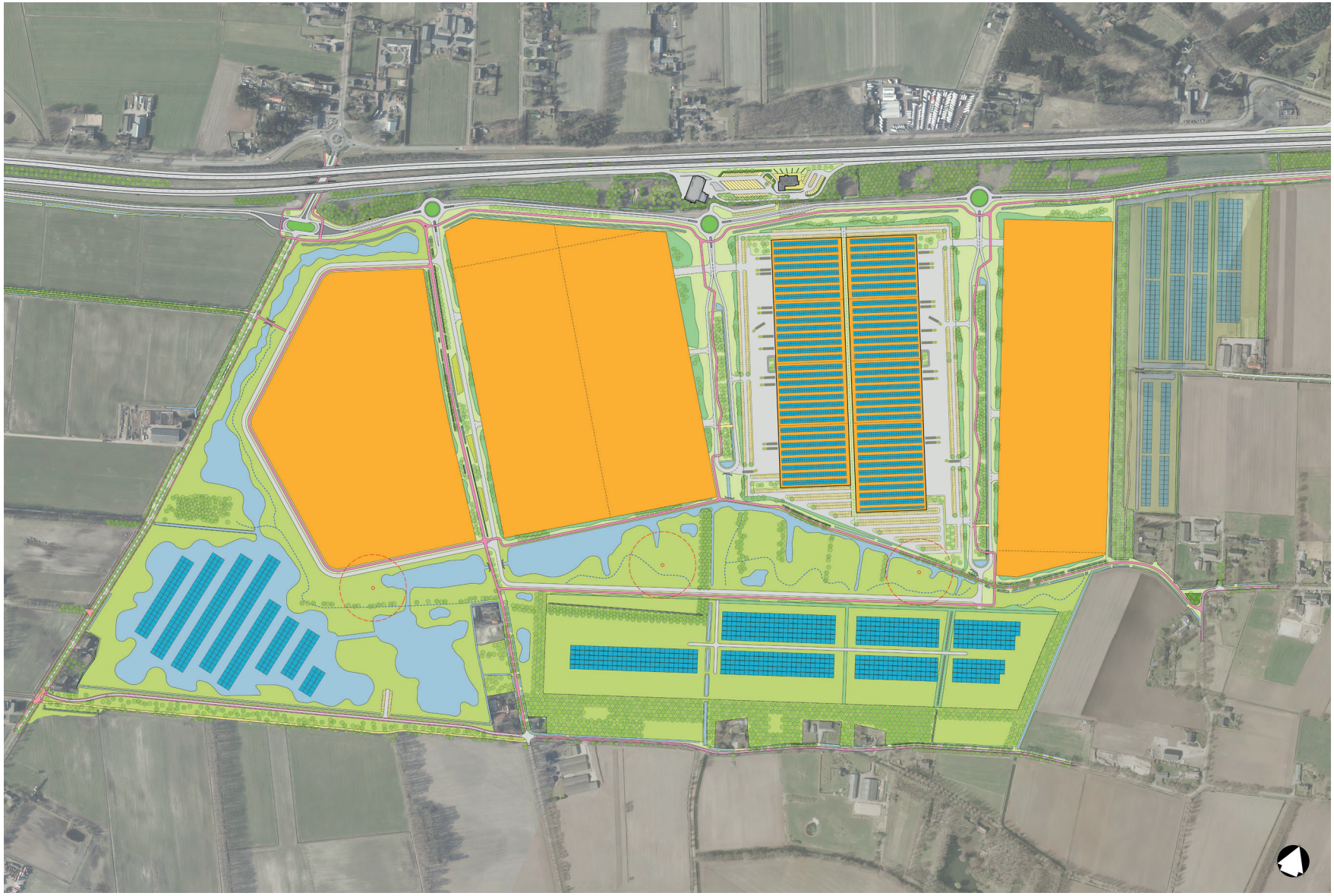
Flexibiliteit

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

De diepte van de kavels ten oosten van de Koksteeg kan aangepast worden. De exacte ligging van de noord/zuid gerichte ontsluitingen op het terrein liggen niet vast en kunnen nog wat schuiven (oostelijk en westelijk) zodat de meest optimale bedrijfskavel kan ontstaan. De principes van de ontsluiting en landschapspark liggen wel vast en zijn cruciaal voor het kwaliteitsbeeld van het bedrijventerrein. Deze principes zijn weergegeven bij de verkeersstructuur en landschap. Aan de westzijde van de Koksteeg loopt een ontsluiting aan de buitenzijde van de bedrijfskavels omdat dit de zichtlocatie is. De aangrenzende bedrijven zijn uiteraard hierop georiënteerd. Dit gebied kan verder opgedeeld worden in kleinere kavels en eventueel extra ontsluitingen krijgen, mocht dat nodig zijn.

De verkaveling zit zo in elkaar dat bij 50 hectare uitgegeven grond er een afgerond plan is met logische begrenzingen. Het ruimtelijk beeld van het terrein en de omgeving is ‘af‘. Maar ook bij bijvoorbeeld 65 hectare of bij 80 hectare is het bedrijventerrein en aangrenzende ruimte ‘af‘. Door de opzet met de robuuste groene dooradering van het landschapspark zijn er meerdere logische, ruimtelijke begrenzingen van het bedrijventerrein mogelijk.

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



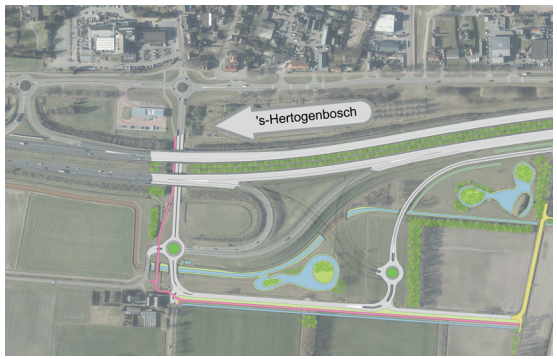
Afbeelding 3.7 Stedenbouwkundig plan (Met voorbeeldverkaveling van grootschalige logistiek aan de noordzijde en tijdelijke zonne-panelen in fase 2)

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

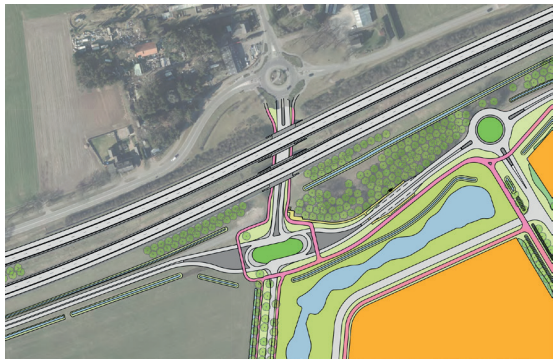
Ontsluiting
Heesch west is georiënteerd op de A59 en verbonden via de afritten Nuland/ Vinkel in het oosten en Oss-West/ Heesch in het westen. Tussen deze afritten komt parallel aan de A59 de ontsluiting van Heesch West te liggen. Dat gebeurt deels over bestaand tracé en deels over nieuw aan te leggen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

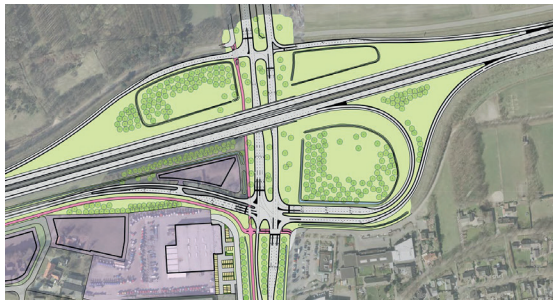
Deze ontsluitingsstructuur zorgt ervoor dat er zo min mogelijk wisselwerking is tussen vrachtverkeer van de A59 en Heesch West enerzijds en verkeer in de omgeving anderzijds. Het snelle vrachtverkeer wordt gescheiden van langzamere verkeersdeelnemers als landbouw- en fietsverkeer. Zo wordt de belasting van het regionaal verkeersnetwerk beperkt.
De afritten bij zowel Nuland/Vinkel als Oss-West/Heesch worden aangepast zodat de grotere verkeersstroom op een goede wijze verwerkt kan worden. Bij Nuland zal in eerste instantie een scheiding zijn tussen de afrit en de toegang tot het bedrijventerrein via de Rekken. We streven ernaar een veel vloeiender verloop aan de zuidzijde van de snelweg te maken zodat verkeer naar het bedrijventerrein soepeler verloopt en de belasting voor de lokale wegen afneemt.
Bij de afrit Oss-West-Heesch wordt een volwaardig kruispunt gerealiseerd met toegevoegde rijbanen om de afslaande bewegingen goed vorm te geven. Het verkeer naar de bedrijven langs de westzijde van de Cereslaan krijgt een naar het zuiden toe verlegde toegang.
Er komt een voorrangsplein bij de kruising van de Weerscheut en de nieuwe ontsluitingsweg, ter hoogte van de huidige tunnel onder de A59. Op deze manier kunnen de verschillende verkeerssoorten veilig oversteken. Dit is voor alle verkeerssoorten van belang natuurlijk, maar met name voor de fietsers die in noord-zuidrichting bewegen.

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



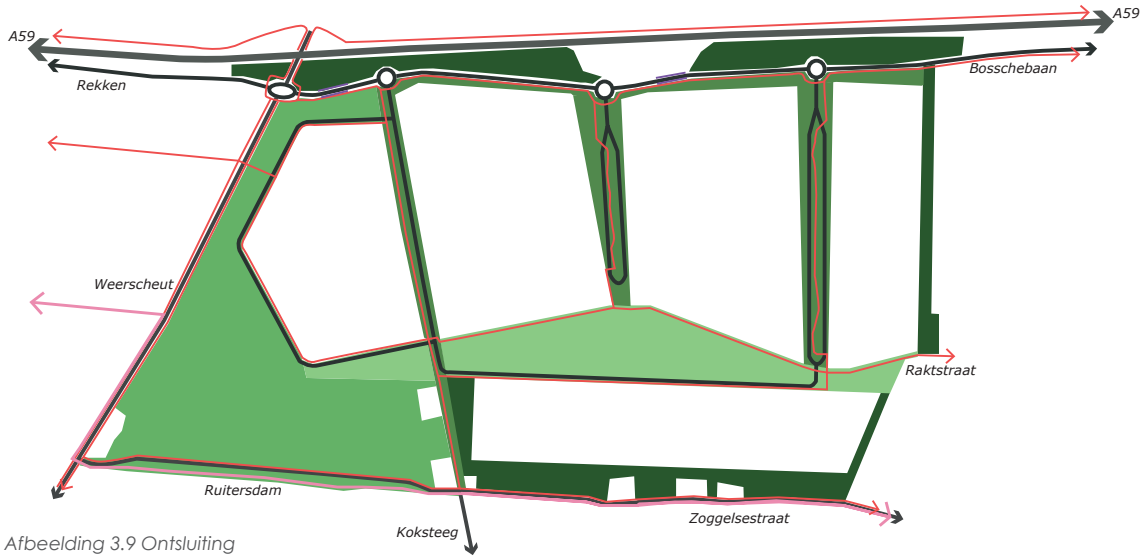
Afbeelding 3.8a Afrit Nuland/ Vinkel


Afbeelding 3.8 b Voorrangsplein


Afbeelding 3.8 c Afrit Oss/Heesch West

De ontsluitingsstructuur is maximaal gericht op de A59. Er zijn op het terrein geen directe autoverbindingen met de omgeving. Dit met het oog op verkeersveiligheid, het voorkomen van belasting op de omgeving en het goed kunnen functioneren van het bedrijventerrein. De ontsluiting op het terrein zelf kan mee-groeien met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Vanaf het noorden lopen drie wegen (Parksingels) in zuidelijke richting het gebied in waaraan de bedrijven liggen. Ze zijn georiënteerd en ontsloten op deze wegen. Deze Parksingels functioneren zelfstandig.

In een latere fase worden ze, als dat nodig is, aan de zuidzijde met elkaar verbonden. De meest westelijk gelegen ontsluiting (direct naast de Koksteeg) is een klassieke ontsluiting. Het verkeer kan in twee richtingen rijden en gaat buitenom de percelen. De ontsluiting vormt een grote lus om het terrein.
De twee oostelijk gelegen ontsluitingen zijn ingericht volgens het principe van de paper-clip. Kenmerken zijn een veilige route, een-richtingverkeer, een kwalitatief hoogwaardige groene parkzone tussen de wegen en geen ruimte tot wildparkeren.



Afbeelding 3.9 Ontsluiting

In de huidige situatie wordt de Koksteeg gebruikt om van oost naar west te rijden en omgekeerd. Direct ten noorden van de Ruitersdam wordt een nieuwe weg aangelegd die deze rijbeweging mogelijk blijft maken. Deze route spaart de ecologische waarden van de Ruitersdam en laat daarnaast ook het nieuwe Zon- en Waterpark zoveel mogelijk intact. Agrarisch verkeer kan hier ook gebruik van maken. Vanaf de Weerscheut loopt een route naar de Nulandse Weerscheut die eveneens voor agrarisch verkeer geschikt is, zodat dit verkeer zich niet hoeft te mengen met het snellere vrachtverkeer.
Er zijn veilige, vrij liggende en comfortabele fietsroutes naar en op het bedrijventerrein. Dit is om werknemers te stimuleren om met de fiets te gaan. De route vanaf 's-Hertogenbosch naar Heesch West volgt bestaande tracés aan de noordzijde van de A59 en gaat dan ter hoogte van de Weerscheut onder de tunnel door naar de zuidzijde van de A59. Hier gaat de fietsroute verder langs Heesch West. Dit gaat via een nieuw aan te leggen fietspad parallel aan de nieuwe ontsluitingsstructuur naar Oss en Heesch.
Ook op het bedrijventerrein zijn vrij liggende en veilige fietsroutes om de bedrijven te bereiken. Deze zijn daarnaast geschikt voor recreatief medegebruik. De Koksteeg en Raktstraat op het bedrijventerrein worden

ingezet als fietsroutes. Het kleinschalige profiel kan zo behouden blijven. Het geeft herkenbaarheid in het nieuwe plan en mogelijkheid tot oriëntatie. Deze routes staan uiteraard wel in verbinding met de omgeving. Deze routes worden namelijk zoveel mogelijk met routes in de omgeving verbonden zodat interessante netwerken ontstaan.
Aan de westzijde van het terrein wordt een fietsroute aangesloten op een landbouwpad tussen de weilanden naar de Rekken en Nulandse Weerscheut. Voetgangers kunnen op de vele struinpaden in het gebied wandelen en op de breed vormgegeven fietspaden. De bestaande buslijn van 's-Hertogenbosch naar Grave heeft twee haltes ter hoogte van Heesch West. Door het creëren van comfortabele routes en veilige oversteekplaatsen naar Heesch West is het terrein ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

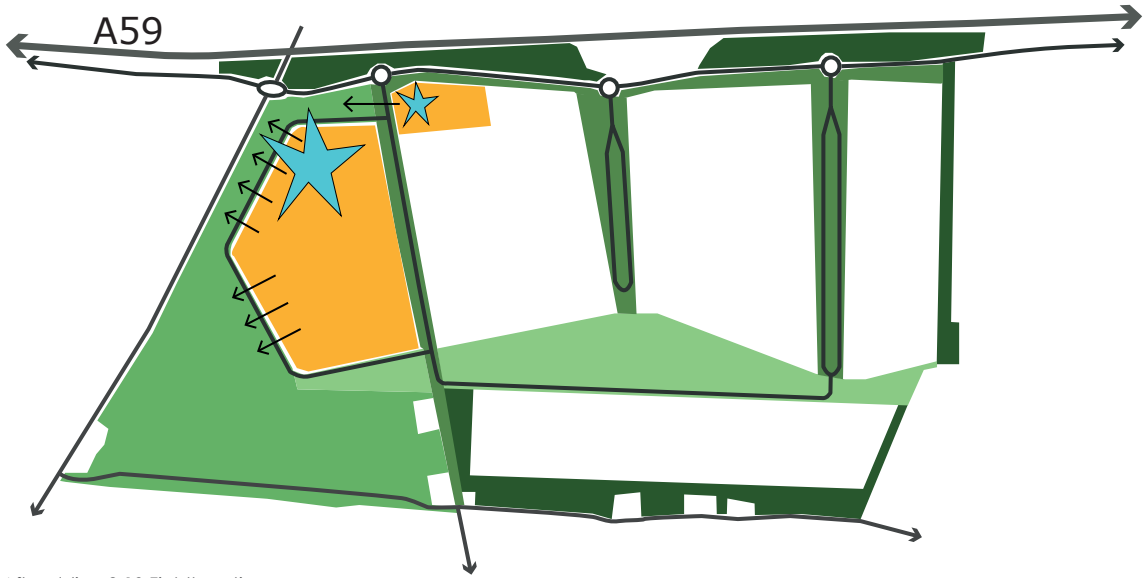
Zichtlocatie

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

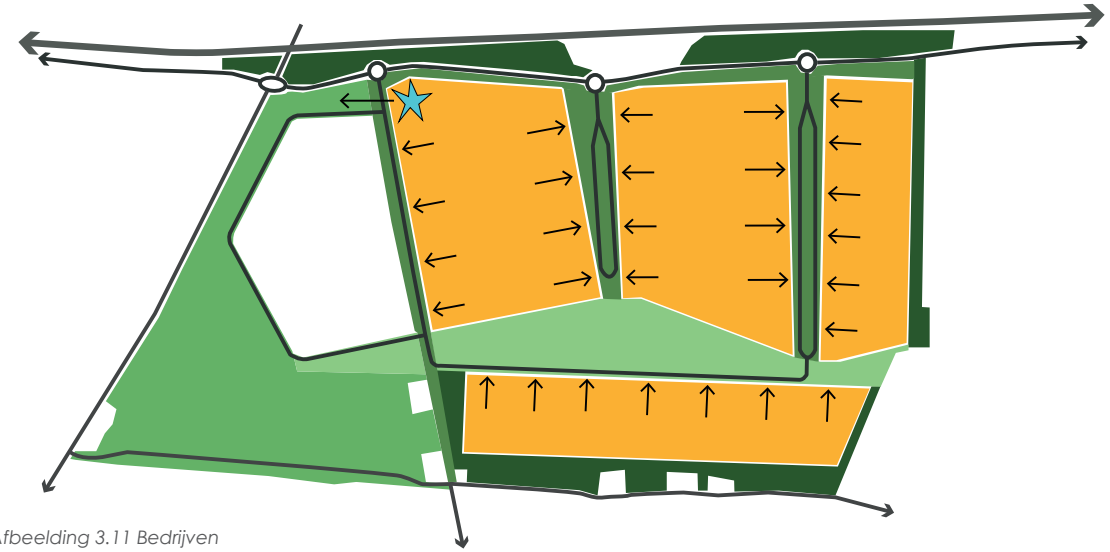
De westzijde van het terrein is wel een open zichtlocatie. De snelweg ligt hier op het niveau van het landschap. Dat is aan allebei de kanten van de weg open. Het is van nature een natter gebied. Het bedrijventerrein presenteert zich hier. Dit is juist een plek om het duurzame karakter te laten zien van zowel de bedrijven als het terrein. Hier komt een groot, op het water drijvend, zonnepanelenpark. In de noordwesthoek komt een hoogte accent in de bebouwing om het bedrijventerrein te markeren.

Organisatie en uitstraling op het bedrijfsperceel op de zichtlocatie

De westzijde van het bedrijventerrein, grenzend aan het Zon- en Waterpark, vormt de zichtlocatie. Bedrijven zijn met de voorzijde georiënteerd op dit gebied. Aan deze zijde ligt de meest representatieve gevel van het gebouw en zijn de meest publieke ruimtes van een bedrijf gelegen. Er worden eisen gesteld aan de massa-opbouw, situering van de bebouwing, de duurzaamheid, circulariteit en kleurstelling. De uitstraling van het Zon- en



Afbeelding 3.10 Zichtlocatie



Afbeelding 3.11 Bedrijven

Waterpark 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. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. Dit in verband met het voorkomen van brandoverslag. Hoogteaccenten tot 30 meter zijn mogelijk in de noordwest hoek. Buitenopslag is uit het zicht en naast of achter de bebouwing mogelijk.

Parkeren, vervoer en expeditie vindt aan de zijkant of achterzijde van het gebouw plaats. Bezoekersparkeren is aan de voorzijde mogelijk.

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

Alle bedrijfspercelen grenzen aan 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 de gebouwen. Wel worden eisen gesteld aan kleurstelling, duurzaamheid, circulariteit en positionering om eenheid te krijgen.

De uitstraling van de groenzones is krachtig en duidelijk aanwezig. Dit geeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het bedrijventerrein. Er ligt geen buitenopslag aan de voorzijde van het perceel. Die ligt naast of achter het gebouw. Bij logistiek is er alleen inpandige opslag. Parkeren van personenauto's is aan de voorzijde van het bedrijf op het eigen terrein mogelijk. Parkeren van andere vervoersmiddelen en expeditie is aan de voorzijde en/of zijkant van het bedrijf mogelijk. Aan de zijkant en achterkant van de gebouwen is een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens nodig in verband met het voorkomen van brandoverslag.

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

Parkeren

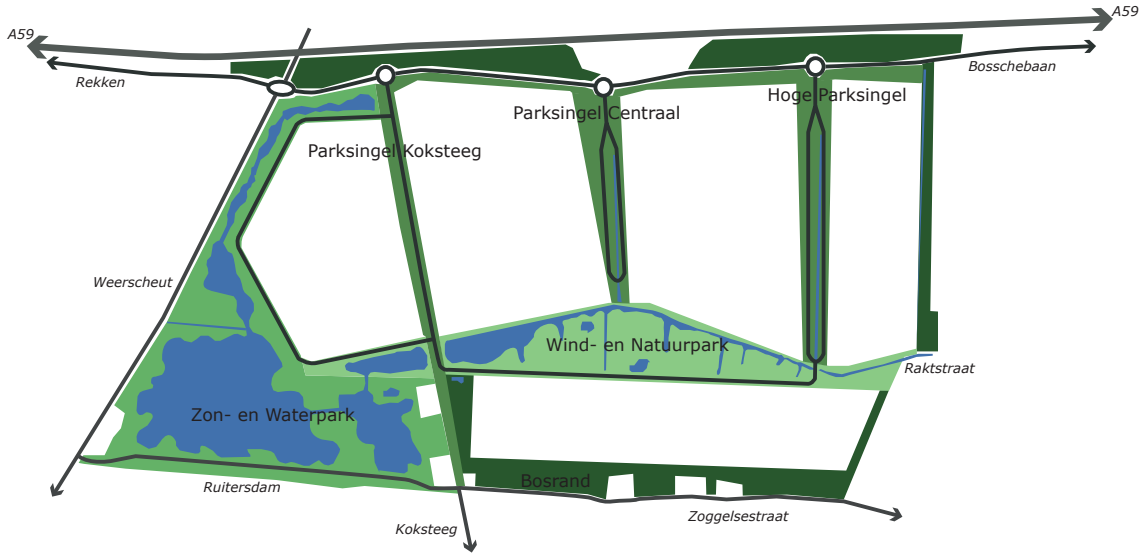
Parkeren vindt plaats bij bedrijven op het eigen terrein. Het wordt fysiek onmogelijk gemaakt om in de openbare ruimte te par-

keren door de aanleg van extra hoge opsluitbanden. Dit geldt zowel voor vrachtwagens als voor auto's. Het parkeren van werknemers en bezoekers (fiets, scooters, elektrische auto's etc.) en het vervoer (pendeldiensten, groepsvervoer en openbaar vervoer etc.) is zoveel mogelijk aan de voorzijde en eventueel zijkant van het bedrijfsperceel georganiseerd om zoveel mogelijk dubbelgebruik, flexibiliteit, uitwisselbaarheid en klimaatbestendige maatregelen te stimuleren. Bij het onderdeel klimaatadaptatie wordt dit verder uitgelegd. Het vrachtverkeer op de zichtlocaties parkeert tenminste 5 meter achter de voorste bebouwingsgrens en niet aan de voorzijde.

3.3 Circulair landschapspark

Het circulair landschapspark op Heesch West is uniek. Het aandeel landschap op dit bedrijventerrein is naar verhouding bijzonder hoog. Dit park brengt waardevolle landschappelijke, natuurlijke, recreatieve en circulaire kwaliteiten in dit gebied. Door de verbindingen die gemaakt worden heeft het ook waarde voor de omgeving.

Het circulair landschapspark bestaat uit verschillende onderdelen die samen een robuuste groenstructuur vormen. Deze brengt ordening in het bedrijventerrein aan en vormt de drager van het gebied. Het is een natuurlijke tegenhanger van de grootschalige bedrijven. Het groen draagt bij aan een meer vriendelijke, toegankelijke en ontspannen uitstraling. Zo komt er balans in het gebied, een menselijke maat (bomen en struiken zijn herkenbare elementen) en mogelijkheden voor oriëntatie op het terrein.
De robuuste groenstructuur is een kwaliteitsimpuls op het bedrijventerrein zelf maar ook voor de omgeving. Een nieuw netwerk met natuurlijk groen en duidelijke ecologische kwaliteiten, betekent een verbetering van de biodiversiteit en het leefgebied van flora en fauna. Bij de plantenkeuze wordt uitgegaan van inheemse soorten en wordt aangesloten bij het landschap ter plaatse.



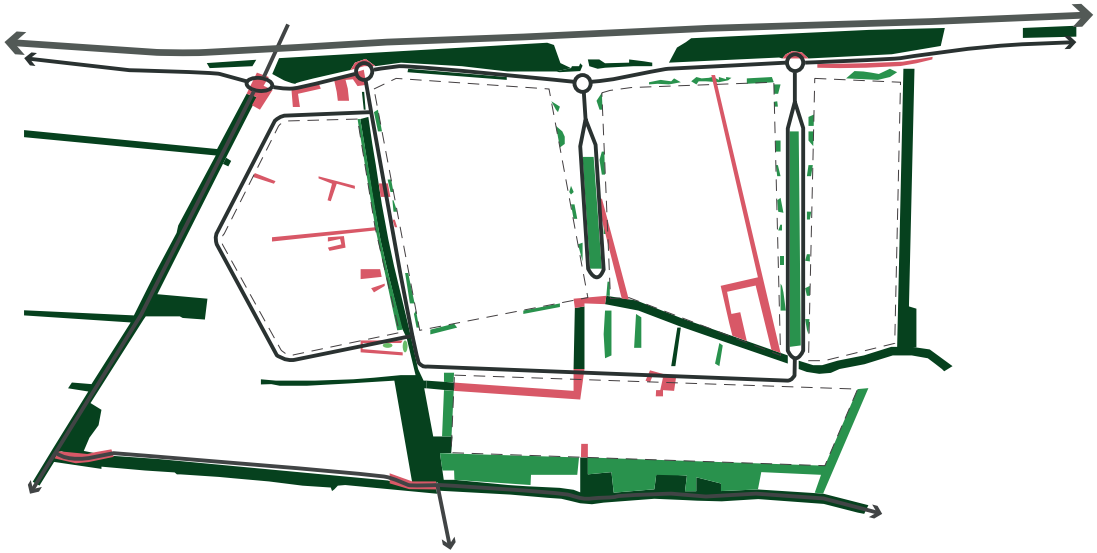
Afbeelding 3.12 Circulair landschapspark

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. Door op eigen terrein groen aan te leggen dat past bij het groen in de openbare ruimte bijvoorbeeld. Dit circulair kwaliteitsplan geeft de richting aan. Het circulair landschapspark is opgebouwd uit bestaande en nieuw toe te voegen landschappelijke structuren. Het huidige landschap heeft weinig elementen met cultuur-

historische waarden. De ruilverkaveling heeft het landschap genivelleerd. De bestaande waardevolle landschappelijke lijnen Raktstraat en Koksteeg en een aantal kleinere elementen, zoals een klein bos aan de Weerscheut en een landbouwpad, dat loopt vanaf de Koksteeg richting Weerscheut, zijn integraal opgenomen in het circulair landschapspark. Ze zijn onderdeel van het landschapspark, hebben een nieuwe en educatieve betekenis gekregen en geven structuur aan het stedenbouwkundig plan. Daardoor blijven ze beleefbaar en maken ze onderdeel uit van het landschap en de omgeving en wordt de ontginningsgeschiedenis afleesbaar gemaakt. Zo vormt de Raktstraat de ruggengraat van het Wind- en Natuurpark en is de Koksteeg als herkenbaar element in de Parksingel Koksteeg opgenomen.

Het bedrijventerrein wordt ingekaderd door de Ruitersdam met haar houtopstanden en in het verlengde daarvan de Zoggelsestraat, de laanbeplanting aan de Weerscheut, de Bosschebaan met haar bosschages parallel aan de A59 en de watergang aan de oostzijde. Ze maken onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het terrein.

Het bedrijventerrein krijgt robuuste randen die passen bij het landschap. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Aan de westzijde komt het Zon- en Waterpark dat aansluit bij het open en grootschalige broekontginningen landschap dat hier ligt. Het bedrijventerrein heeft hier haar zichtlocatie. Aan de zuidzijde wordt de Ruitersdam met haar houtopstanden gehandhaafd. Ter hoogte van de Zoggelsestraat komt een bosachtig gebied met open plekken. Dat sluit aan bij de karakteristieke kamerstructuur van deze straat. Huidige bebouwing wordt waar mogelijk geïntegreerd in deze zone. Aan de oostzijde komt Zonnepark Achterste Groes. Dit park wordt zelfstandig ontwikkeld. Het is geïnspireerd op het slagenlandschap dat hier in het verleden voorkwam. Het wordt met langgerekte houtwallen en struwelen ingepast. Aan de noordzijde is de dichte beplanting tussen de A59 en de Bosschebaan bepalend. Deze ontneemt het zicht op het bedrijventerrein voor een groot deel.



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

Hierna volgt per gebied een beschrijving. Het uiteindelijke ontwerp wordt deels in het veld bepaald door bijvoorbeeld het toe te passen beheer en de waterstanden. Voor een natuurlijke uitstraling is het van belang een goed passend beheerplan te maken. Door niet teveel te maaien en goed te kijken naar de soorten en deze op maat te beheren kan de natuurlijke uitstraling vorm krijgen.

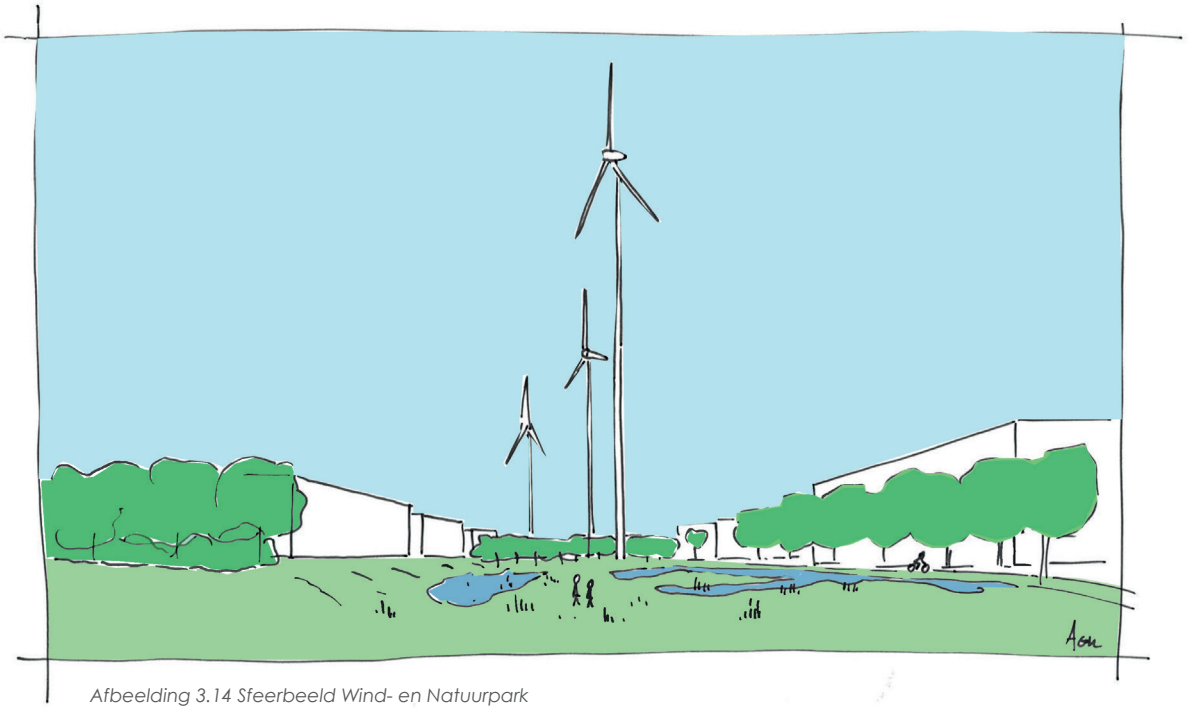
Wind- en Natuurpark

Het Wind- en Natuurpark ligt in centraal op het terrein. Het park van ruim 9 hectare groot heeft een dubbelfunctie. Natte natuurontwikkeling wordt gecombineerd met opwekken van windenergie. Het heeft een ruige uitstraling, groots en robuust.

De huidige Raktstraat is de noordelijke grens van het park. Het meanderende lint van de Raktstraat wordt doorgetrokken tot aan de Koksteeg en krijgt een functie voor langzaam verkeer. In het gebied zelf kan gewandeld worden op struinpaden. Fase 2 van het bedrijventerrein is de zuidelijke grens van het terrein. De meanderende vorm van de Raktstraat geeft vorm en structuur aan het gebied. De sloot aan de zuidkant wordt flink verbreed en krijgt natuurlijke oevers. Haaks op deze sloot lopen diverse sloten in noord-zuid richting, eveneens met natuurvriendelijke oevers. Langs de Raktstraat komen in het meest oostelijke deel losstaande groepen bomen voor. Langs de hele route zullen van deze bomen komen. Langs de noord-zuid gerichte sloten komen smalle bomensingels. Aan de oostzijde ligt de nadruk op inheemse bomensoorten zoals eik en veldesdoorn. Aan de westzijde ligt de nadruk op bomensoorten die beter tegen natte situaties kunnen zoals elzen.
Aan de beplanting zal te zien zijn dat het gebied van oost naar west natter wordt.
Met al deze ingrepen wordt een verwijzing gemaakt naar het slagenlandschap dat hier van oorsprong voorkwam. Het gebied krijgt met wilde bloemenmengsels een natuurlijkere uitstraling. Die wordt ook versterkt door de leeflaag van het gebied voor een deel af te graven, met name aan de westzijde van het gebied. Daarmee is het een ecologisch gezien interessanter gebied voor diverse soorten planten en dieren.

Om de juiste omstandigheden te creëren voor vogels, vissen, amfibieën, marters en de waterspitsmuis, wordt de inrichting zo groots, ruig en nat mogelijk. Met variatie in waterdiepte en stromend/stilstaand water, poelen, plas-draszones, rietzones en droge ruigten en vernatting van oost naar west.

Het Wind- en Natuurpark heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding van het gebied en voor de omgeving.



Afbeelding 3.14 Sfeerbeeld Wind- en Natuurpark

De waterstanden in dit gebied kunnen variëren in hoogte. Als er meer waterberging nodig is, dan is hier de ruimte om dat op te vangen. Het gebied kan overstromen.
In het park is ook ruimte voor 3 windmolens (waarvan er 1 in het Zon- en Waterpark staat) en maximaal 2 andere locaties met objecten die nodig zijn voor energieopwekking, -opslag of een goede waterhuishouding. Dit kunnen gebouwen zijn maar ook technische installaties. Ze vormen de kunstobjecten in dit park, zoals beelden dat zijn in een beeldentuin. De functionaliteit van deze objecten mag juist zichtbaar zijn.

Zon- en Waterpark

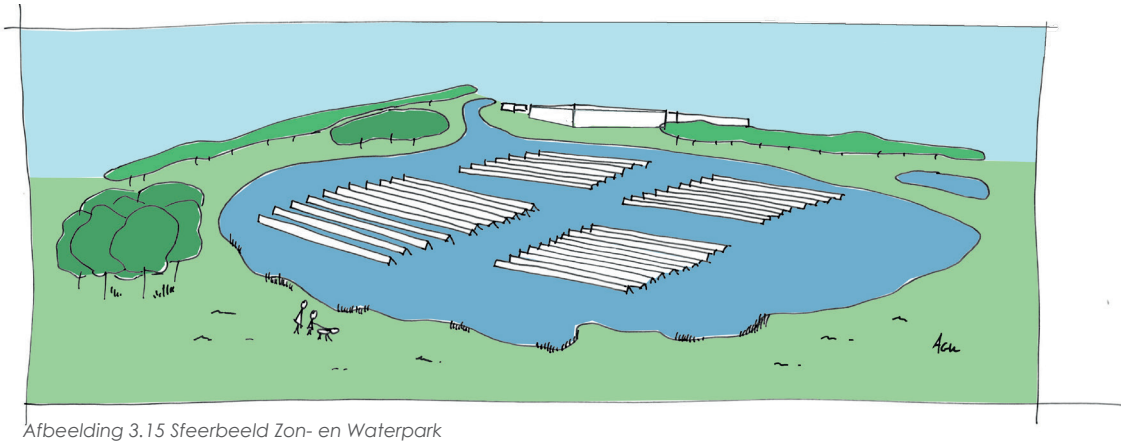
Je kunt de zon letterlijk in het water zien drijven in dit park. In dit gebied wordt de (regionale) waterberging gemaakt in de vorm van een grote en een paar kleinere waterplassen. Op de grootste waterplas komt een drijvend zonnepark. De zonnepanelen vormen een drijvend eiland. Er wordt veel oeverlengte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

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

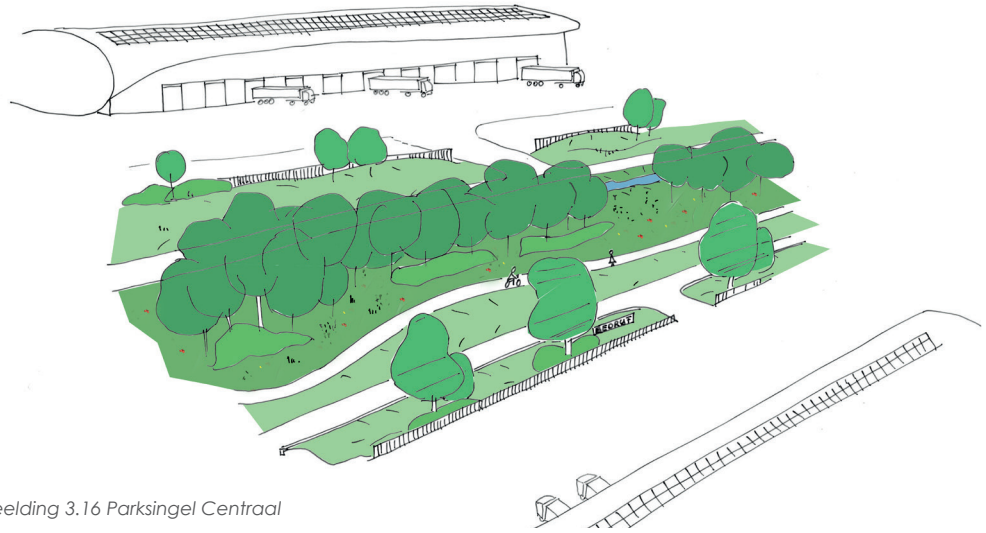
In het Zon- en Waterpark ligt een doorgaande gasleiding. De waterplassen zijn zo vorm gegeven dat de leiding inclusief zakelijk rechtstrook op zijn plaats kan blijven en niet in een waterplas terecht komt.

Hoge Parksingel en Parksingel Centraal

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



Afbeelding 3.15 Sfeerbeeld Zon- en Waterpark



Afbeelding 3.16 Parksingel Centraal

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

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

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

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

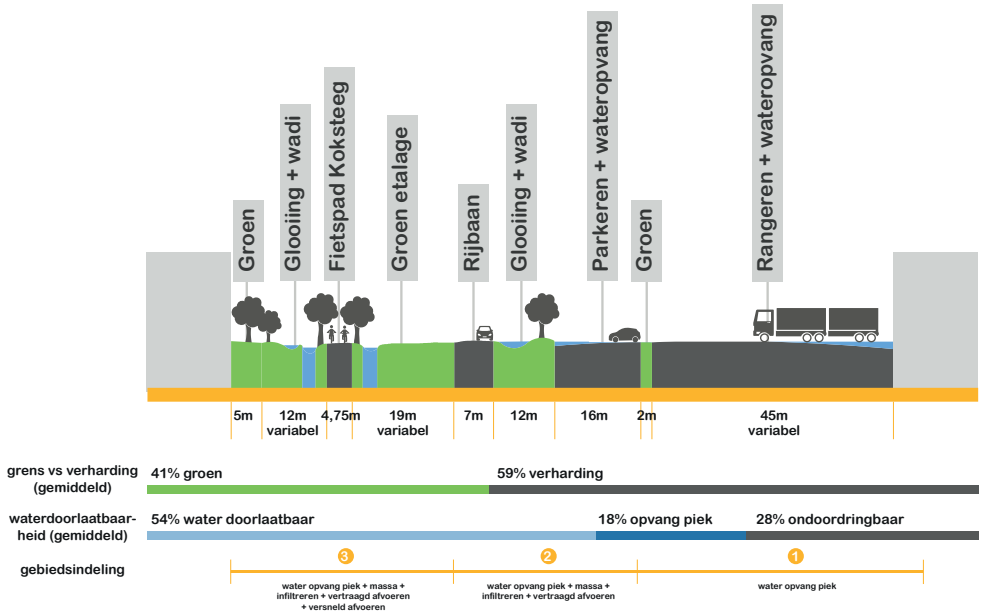
onderbrekingen in de groene zones en wadi's zo klein mogelijk.

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

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

Parksingel Koksteeg

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



Afbeelding 3.17 Parksingel Koksteeg

bloemenmengsel worden voorbeelden van duurzame energie, biobased of circulaire producten toegepast. Bijvoorbeeld op losstaande podia of verhoogde plantvakken. Er tussen liggen enkele struinpaden. Dit gebied heeft een open en openbaar karakter. Recreanten, passanten en werknemers zijn hier welkom.

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

Zuidelijke Bosrand (Zoggelsestraat)

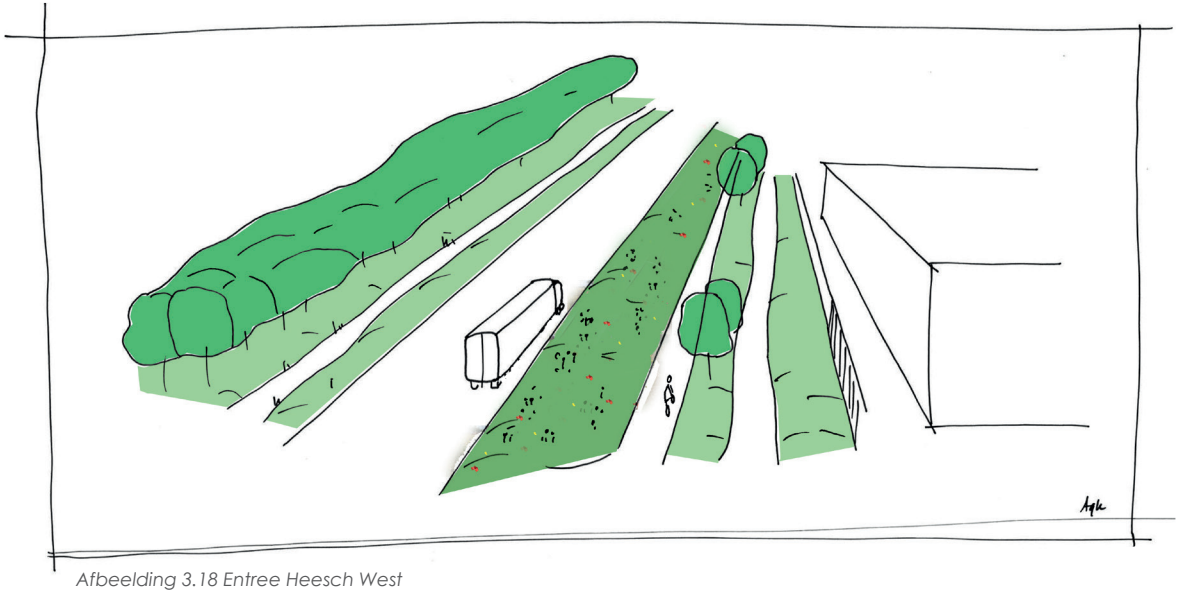
Aan de zuidzijde van Heesch West komt een stevige bosrand met daarin enkele open plekken. Het is een droog gevarieerd bos met open plekken en blader/houtophopen. Het zijn boskamers waarin de bestaande kleinschalige bedrijfspercelen en bedrijfswoningen die op de Zoggelsestraat georiënteerd zijn, worden opgenomen. Dit bos krijgt veel boomvormers in het midden. In het oosten meer eiken en veldesdoorn, in het westen meer Elzen. Aan de randen struikvormers en zoombeplanting. Bosvogels, zoals Steenuil en Kerkuil, Buizerd, Sperwer en Specht voelen zich hier thuis. Ook voor marterachtigen is deze omgeving geschikt.

Entree Heesch West

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

3.4 Recreatie

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



Afbeelding 3.18 Entree Heesch West

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

Regenwater

De opvangcapaciteit van het water in het gebied ligt ruim boven de eisen van RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) en gemeentes. Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein en vertraagd afgevoerd. Dat gebeurt in de wadi' s in de noord-zuid gerichte Parksingels. Het komt daarna uit in het Wind- en Natuurpark en kan daarna (weer) vertraagd afgevoerd worden in westelijke richting naar het Zon- en Waterpark.
Als het in de toekomst nodig blijkt om de waterstand inde groenstructuur te verhogen, dan is dat eenvoudig te realiseren. In het gebied is namelijk veel ruimte en bergingscapaciteit aanwezig en ook de beplanting is daartegen bestand. Het water wordt zolang mogelijk vastgehouden in het gebied. Het systeem is flexibel en kan extreme droge en natte periodes goed opvangen.

Vuilwater

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

Parallelbreuk Peelrandbreuk

In het plangebied ligt aan de oostzijde een parallelbreuk van de Peelrandbreuk. Dit is een zijbreuk. Er zijn tot nu toe nog geen duidelijke



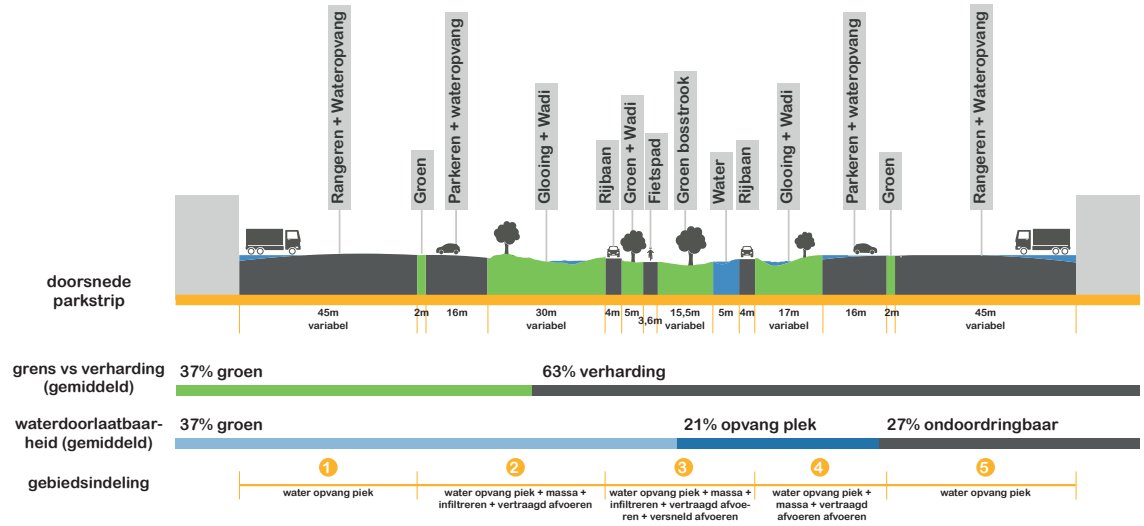
Afbeelding 3.19 Huidig watersysteem en nieuw wateresysteem

natuurverschijnselen gesignaleerd die horen bij zo'n breuk. Bij de inrichting van Wind- en Natuurpark en de Zuidelijke Bosrand wordt, indien mogelijk, de breuk zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

3.6 Klimaatadaptatie

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

Het landschapspark is ongeveer 54 hectare groot en kan daarmee een substantiële bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie van zowel Heesch West en een deel van de regio. Er is voldoende ruimte in de 2,5 km wadistructuur om grote regenpieken op te vangen. De ruim 15 hectare aan wateroppervlakte biedt koelte en ruimte voor extra waterberging. Ook is er de mogelijkheid voor dubbelgebruik door plaatsing van drijvende zonnepanelen. In het Wind- en Natuurpark kan de waterstand variëren. Ook hier is een grote bergingscapaciteit mogelijk.



Afbeelding 3.20 Dwarsdoorsnede Parksingel Centraal

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 onderstaand 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 kun je halfverharding toepassen. 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 een verbinding hiermee gemaakt worden. Een reinigingsfilter vangt de vervuiling op en het schone hemelwater kan bij extreme regenbuien het landschapspark in. Een deel van de overige verharding kan ook nog ingezet worden om piekbuien op te vangen. Door slim de benodigde functionaliteiten van het terrein te combineren met wateropvang ontstaat een klimaatrobuust systeem.
Bij een logistiek terrein loopt het terrein iets

af naar beneden bij de laaddeuren. Op die plek kan regenwater verzameld worden, bijvoorbeeld bij piekbuien. Alleen het bovenste deel van dit water is vervuild. Dat kan afgevangen worden en gereinigd. De rest is schoon hemelwater en kan via de uitgebreide wadi-structuur in het landschapspark langzaam de bodem inzakken.

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

Hittestress

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

To the point

Het bedrijventerrein heeft een zelfstandige positie en ligt niet aan de rand van een dorp of stad. Dit geeft de kans een eigen, duurzaam karakter te creëren en daarnaast een relatief hoge milieucategorie aan te bieden. Heesch West is grootschalig en flexibel opgezet met een open en toegankelijke uitstraling: het is niet alleen voor bedrijven, maar bijvoorbeeld ook voor recreanten.
Het is geen typische zichtlocatie door de groene strook rond het terrein.
Het kent een uniek, relatief groot circulair landschapspark dat mogelijkheden tot recreatie biedt.
Mede door deze groene, robuuste structuur kan de waterhuishouding voor een groot deel op het terrein geregeld worden.
Parkeren gebeurt bij de bedrijven op het eigen terrein. Heesch West is georiënteerd op de snelweg A59.



H4 Circulaire (beeld)kwaliteit en inspiratie

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

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

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

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

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

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 Zichtlocatie

Positie, hoogte, oriëntatie en uitstraling gebouwen

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

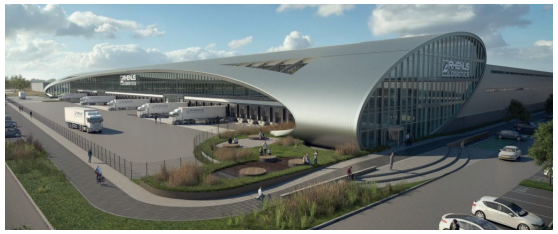


Afbeelding 4.1 Zichtlocatie

Kleurstelling en materialisering gebouwen

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



Afbeelding 4.2 Inspiratie Zichtlocatie

- 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. Het kan bijvoorbeeld ingezet worden voor koeling, energieopwekking en/of regenwateropvang of vertraagde waterafvoer etc. Dat betekent groene daken en/of daken die geschikt zijn 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 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.

Parkeren en buitenterrein

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

Inritten

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

Licht

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

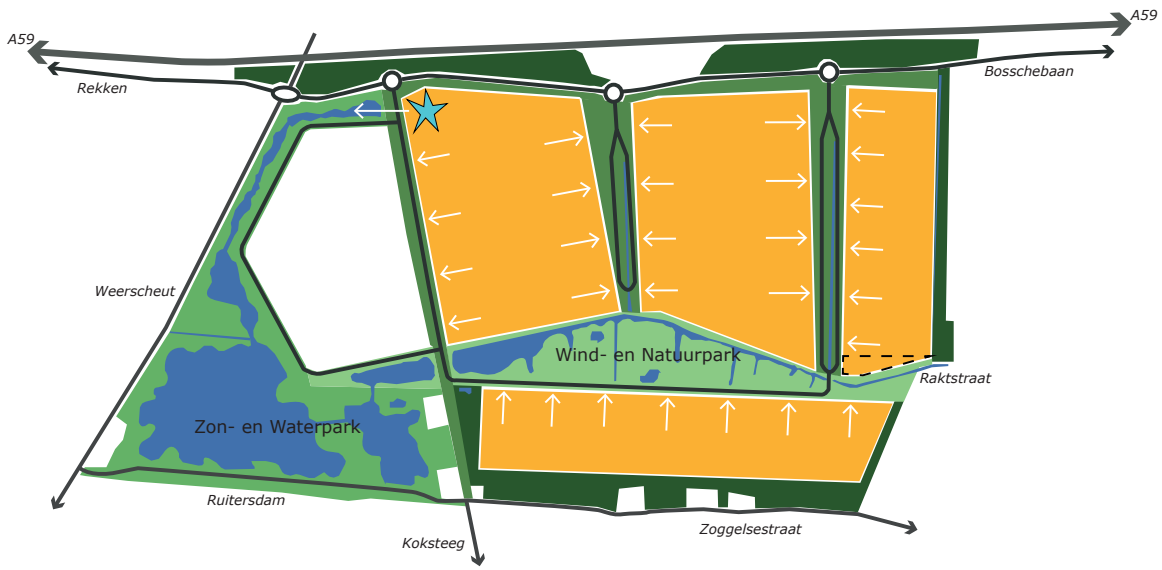




Afbeelding 4.3 Inspiratie Licht
Afbeeldingen boven is voorbeeld wat er bedoeld wordt, afbeelding beneden juist niet!

Erfafscheiding

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



Afbeelding 4.4 Locatie Bedrijven (exclusief zichtlocatie)

4.2 Beeldkwaliteit bedrijventerrein (exclusief zichtlocatie)

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).
- 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 ligt aan de westzijde van de bebouwing. De bebouwing vormt zoveel mogelijk een aaneengesloten wand om geluid naar de omgeving te weren.
- Bij de locatie 'bedrijven 1' ligt de bebouwingsgrens 16 meter terug van de zuidelijke perceelsgrens om een betere overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Raktstraat en het bedrijventerrein mogelijk te maken. Dit is weergegeven op de verbeelding.
- Bij hoeksituaties is er sprake van een dubbel oriëntatie. Er is een oriëntatie zowel op de Parksingel als op de Bosschebaan en Raktstraat. Dit zijn de plekken waarop nadrukkelijk de circulaire kwaliteiten van Heesch West in de architectuur zichtbaar gemaakt moet worden.

Kleurstelling en materialisering gebouwen

- Gevels gebouwen in midden grijstinten en-of groene (planten!) gevels zijn toegestaan.
- Andere kleuren zijn toegestaan bij laad-deuren en als ondergeschikt kleuraccent in de gevel. Met ondergeschikt wordt ook echt ondergeschikt bedoeld. Dus maxi-maal 10% van het geveloppervlak.
- Gevels bekleed met een vorm van zonne-panelen of andere energie-opwekking zijn eveneens toegestaan.
- De vijfde gevel, het dak moet een duurzame functie hebben. Het kan bijvoorbeeld ingezet worden voor koeling, energieopwekking en/of regen-wateropvang. Dat betekent groene daken en/of daken die geschikt zijn voor zonnepanelen etc.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebrui-ken. 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.



1


2


3


4



5


6

Afbeelding 4.5 Inspiratie Bedrijven
1: Reclame geïntegreerd 2: Open spijlen hekwerk 3+4: Inspiratie duurzame gevels 5+6: Inspiratie gebouwen

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 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. Check bp!

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

Inritten

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

Licht

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

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

Erfafscheiding

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






Afbeelding 4.6 Inspitatie Wind- en Natuurpark

4.3 Beeldkwaliteit landschapspark en entree

Inrichting Wind- en Natuurpark

- 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.
- Het Wind- en Natuurpark is een groots park dat aan de westzijde een open, ruig en nat moerasgebied is met uitlopende slopen en losstaande poelen. De oostzijde is juist wat droger en iets meer besloten met losstaande poelen en uitlopende sloten waarlangs bomensingels staan die het zicht filteren uit de omgeving.
- Het park heeft een ruige en natuurlijke uitstraling.
- De sloot langs de noordzijde van het park varieert in breedte en heeft natuurlijke oevers aan de zijde van het park.
- Het waterpeil in het gebied kan fluctueren. Grote delen kunnen overstromen als dat moet. Dit is een flexibele structuur die mogelijkheden geeft om in te spelen op wisselingen in waterstanden en vernatting.







Afbeelding 4.7 Inspitatie Wind- en Natuurpark

- Inrichting met inheemse soorten zoals Elzen (meer westelijk) en Eiken (meer oostelijk), grassen, wilde bloemen. Bestaande bomen, boomsingels en watergangen worden zoveel mogelijk behouden.
- Het Wind- en Natuurpark biedt volop leefgebied aan voor vissen, amfibieën, vogels zoals ijsvogel, waterral en rietvogels, waterspitsmuis en marterachtigen.
- Het park biedt ook ruimte aan energie-opwekking in de vorm van twee windmolens met bijbehorende voorzieningen. Daarbij is het van belang dat verhardingen zoveel mogelijk beperkt worden en de natuurlijke uitstraling zoveel mogelijk wordt doorgezet. Tijdelijke verhardingen zoveel mogelijk verwijderen en zoveel mogelijk kansen voor natuurontwikkeling bieden.
- Daarnaast biedt het park ruimte voor andere voorzieningen op het gebied van water en energieopslag of transformatie.
- Er is ruimte voor 2 locaties die te maken hebben met energie-opwekking, -opslag of –transformatie en/of waterzuivering. 100 m2 gebouwen per locatie, maximaal 5 meter hoog.
- Het begin en einde van het park worden gemarkeerd door een beeldend kunstwerk.
- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Zon- en Waterpark

- 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.
- In de grote waterplas komt een drijvend zonnepark.
- 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. Langs de Ruitersdam komt een parkeerplaats zodat ook vanuit de omgeving gerecreëerd kan worden in dit gebied.
- Het park biedt ook ruimte aan energie-opwekking in de vorm van een windmolen met bijbehorende voorzieningen. Daarbij is het van belang dat verhardingen zoveel mogelijk beperkt worden en de natuurlijke uitstraling zoveel mogelijk wordt doorgezet. Tijdelijke verhardingen zoveel mogelijk verwijderen en zoveel mogelijk kansen voor natuurontwikkeling bieden.
- In dit gebied is ruimte voor 1 locatie die te maken heeft met energie-opwekking, -opslag of –transformatie en/of waterzuivering. Maximaal 100 m2 gebouwen per locatie, maximaal 5 meter hoog.
- Op of naast de wegen mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebrui-











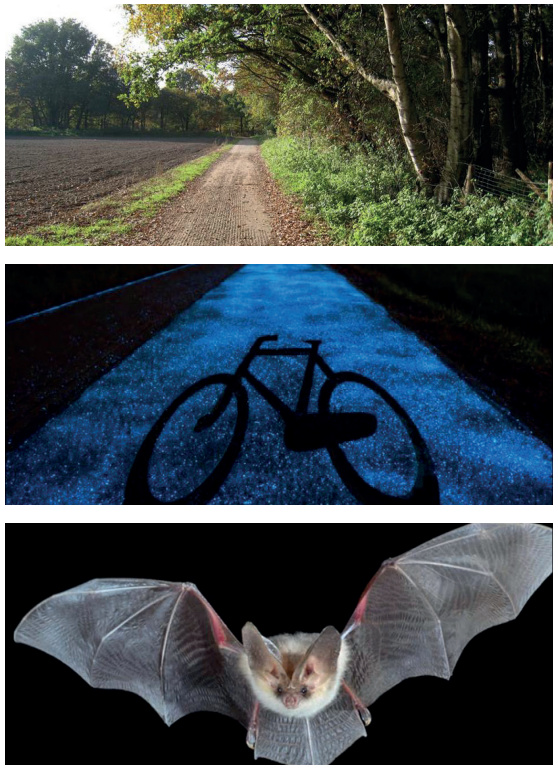
Afbeelding 4.8 Inspitatie Zon- en Waterpark

ken. 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 struinpaden. Geen gladgeschoren gazons maar juist een ruiger beeld.
- De natuurlijke inrichting kan eenvoudig op het aangrenzende bedrijfsperceel voortgezet worden.
- De uitstraling van het middengebied, het gebied tussen de wegen, is juist meer besloten. Het heeft een landschappelijk, cultuurlijke inrichting met robuuste uitstraling. Hoog opgaande bomen met struiken en wilde bloemen- en kruidenzoom met aan de ene zijde een watergang die droog kan vallen en aan de andere zijde een wadi en meanderende fietsroute.
- Dit wordt soms onderbroken door een open plek met wilde bloemenmengsels die doorgetrokken zijn vanaf de hoofdontsluiting.





Afbeelding 4.9 Inspiratie Parksingel Centraal en Hoge Parksingel

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

Inrichting Parksingel Koksteeg

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



Afbeelding 4.10 Inspiratie Parksingel Koksteeg

ken het parkeren op de bedrijfspercelen aan het zicht. De wadi's bieden ruimte om water op te vangen bij hevige buien.

- Een natuurlijke inrichting met grassen, boomgroepen, verstrooid wilde bloemen en struinpaden. Geen gladgeschoren gazons maar juist een ruiger beeld.
- De natuurlijke inrichting kan eenvoudig op het aangrenzende bedrijfsperceel voortgezet worden.
- De ruimte tussen de Koksteeg en de nieuwe ontsluitingsweg heeft een open uitstraling en openbaar karakter en is een etalage en collage van duurzaamheid.
- In dit open gebied met wild bloemenmengsel komen losstaande podia of verhoogde plantvakken met voorbeelden van duurzame energie, biobased of circulaire producten. Er tussen liggen enkele struinpaden.
- Het gebied tussen de Koksteeg en de westelijk gelegen bedrijven wordt afhankelijk van hoe het bedrijf zich presenteert aan de Koksteeg (voor- of achterkantsituatie) met meer of minder groen bekleed.
- De Parksingel Koksteeg is aantrekkelijk voor recreanten en personeel van bedrijven om mede te gebruiken voor recreatie. Hoe dit er uitziet wordt in co-creatie met gebruikers en belanghebbenden bepaald.
- Op of naast de nieuwe ontsluitingsweg mag niet geparkeerd worden. In de inrichting van de openbare ruimte zal parkeren fysiek onmogelijk gemaakt worden.
- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.
- De ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur en het landschap zo min mogelijk te verstoren.
- Het licht is bij voorkeur in de rijbaan of heel laag bij de grond tenzij vanuit verkeersveiligheid dit niet gewenst is, bijvoorbeeld bij rotondes en kruisingen.
- De ambitie is zo min mogelijk energie te gebruiken voor verlichting door toepassing van bijvoorbeeld duurzame ledverlichting.

Inrichting Bedrijven Fase 2

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







Afbeelding 4.11 Inspiratie Fase 2

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

Inrichting oostrand (Zonnepark Achterste Groes)

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

4.4 Beeldkwaliteit ontsluiting

Uitgangspunten ontsluiting

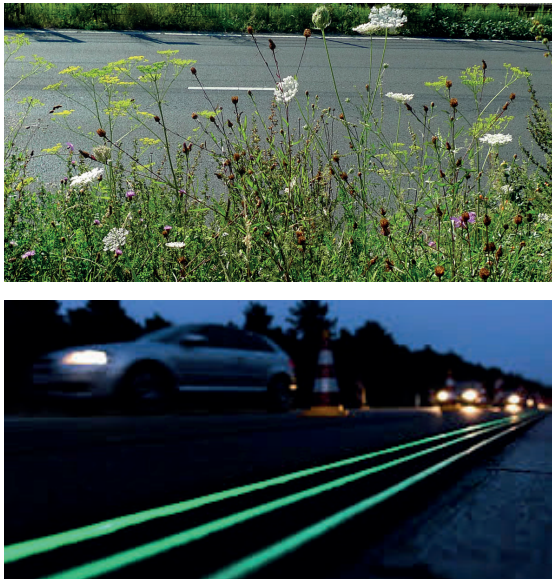
- De ontsluiting parallel aan de A59 is eenduidig van karakter en sluit aan bij de natuurlijke uitstraling op het bedrijventerrein. Het is een soort rode loper, als aankondiging van het terrein.
- Deze weg is niet dominant in het beeld van het landschap aanwezig.
- De ontsluitingswegen op het bedrijventerrein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

Vormgeving en materialisering ontsluiting

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

Parkeren

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



Afbeelding 4.12 Inspiratie Ontsluiting

Beeldende kunstwerken duurzaamheid

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

Licht en vangrails

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

Meubilair en voorzieningen

- Toepassing materialen conform ambitie grondstoffenakkoord 2030. Dat betekent 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, door minimalisering materiaalgebruik maar ook door hergebruik van te verwijderen beplanting of andere te verwijderen materialen uit het gebied van de woningen en schuren die afgebroken worden.
- Het meubilair en de voorzieningen hebben een stoere uitstraling, passend bij het robuuste en natuurlijke karakter van het gebied.

4.5 Uitzonderingsregel

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



H5 Proces en ontwikkeling

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

5.1 Circulair Kwaliteitsteam

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 Proces

Het proces ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. Algemene informatie over Heesch West (folder, flyer, website, prospect, beurs etc)
2. Aanmelding bij Uitgifteteam voor een oriënterend gesprek (uitleg over ambitie Heesch West, procedure, kosten en Circulair Kwaliteitsplan)
3. Intakegesprek met Uitgifteteam en Kwaliteitsteam. Eerste brainstorm en inspiratie over kansen geïnteresseerd bedrijf ten aanzien van de 5 thema's Energie, Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulair en Mobiliteit. Daarbij komen ook de wensen aan bod van het bedrijf ten aanzien van locatie, kavelgrootte, gebouwen, terreinindeling en organisatie.
4. Bij serieuze belangstelling meer de diepte in over bovengenoemde aspecten.
5. Afsluiten **reserveringsovereenkomst** bij Uitgifteteam.
6. Schetsplan bespreken met Kwaliteitsteam: Eerste ideeën gebouw, terreininrichting en uitwerking van de 5 thema's.
7. Na de goedkeuring van het circulair kwaliteitsteam (dit is inclusief welstandstoetsing en vastleggen ambities en afspraken ten aanzien van de 5 thema's) wordt de **koopovereenkomst** opgesteld.
8. Definitief plan (plan en gemaakte afspraken ten aanzien van 5 thema's koppelen aan grond!)
9. Omgevingsvergunningprocedure
10. **Notariële afwikkeling**
11. **Realisatie bebouwing binnen twee jaar na passeren akte**

De plannen van de geïnteresseerde partijen geven onder andere inzicht in:

Vijf Thema's (Energie, Klimaatadaptatie, Landschap en biodiversiteit, Circulair bouwen en ontwikkelen en Mobiliteit)

- welke thema's worden ingevuld?
- op welke manier?
- bijdrage aan de ambitie?
- hoe wordt dit geborgd, in stand gehouden en verder ontwikkeld?

Gebouwen

- massa-opbouw, situering, afmetingen en gebruik (plattegronden, doorsnedes, oriëntatie)
- gevels, inclusief dak
- uitstraling, kleurgebruik en materialisering
- verlichting
- reclame

Inrichting perceel

- gebruik perceel
- parkeren (auto, fiets, vrachtwagens)
- laden en lossen
- buitenopslag en containers
- inrichting en materialisering (verhardingen, groen, water, terreinafbakening etc.)
- verlichting
- reclame

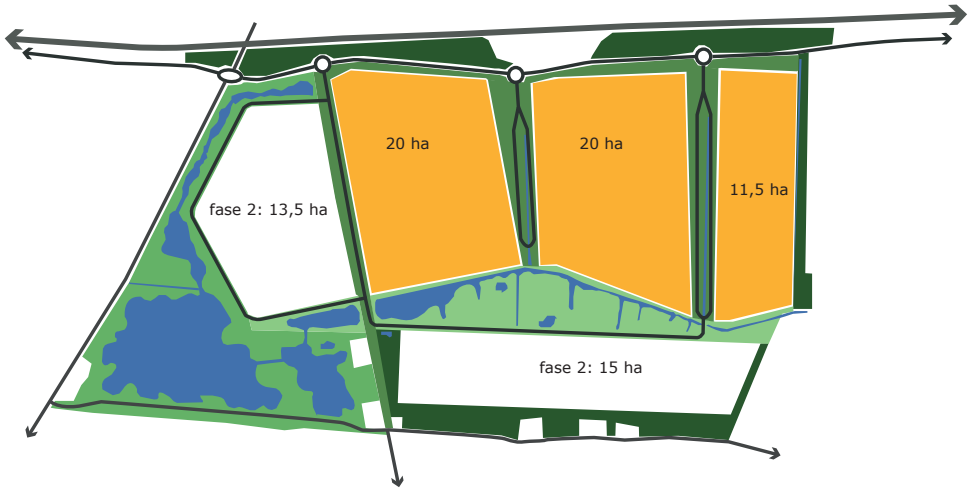
Bedrijfsproces

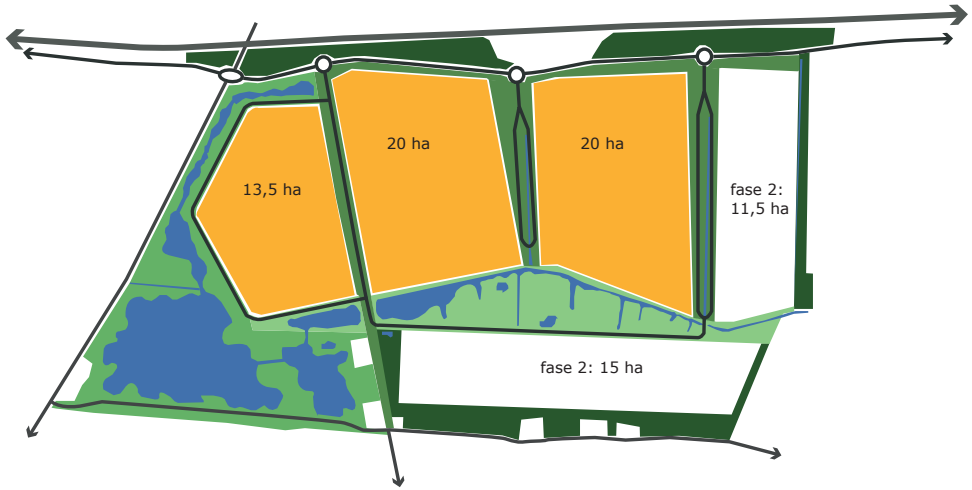
- logistiek in/rondom gebouw
- water (omgang met regenwater, vuilwater en proceswater)
- aanhaking op ecologische en groene structuur
- geluid, geur, uitstoot en andere hinder
- veiligheid
- personeel (aantal fte, opleidingsniveau, vervoer)
- omgang met afval
- omgang met retourstromen (indien van toepassing)

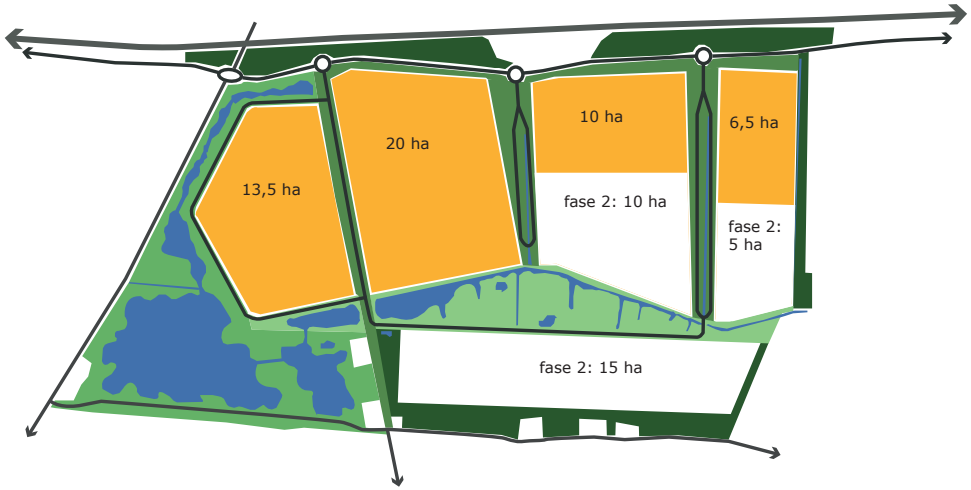
5.3 Fasering

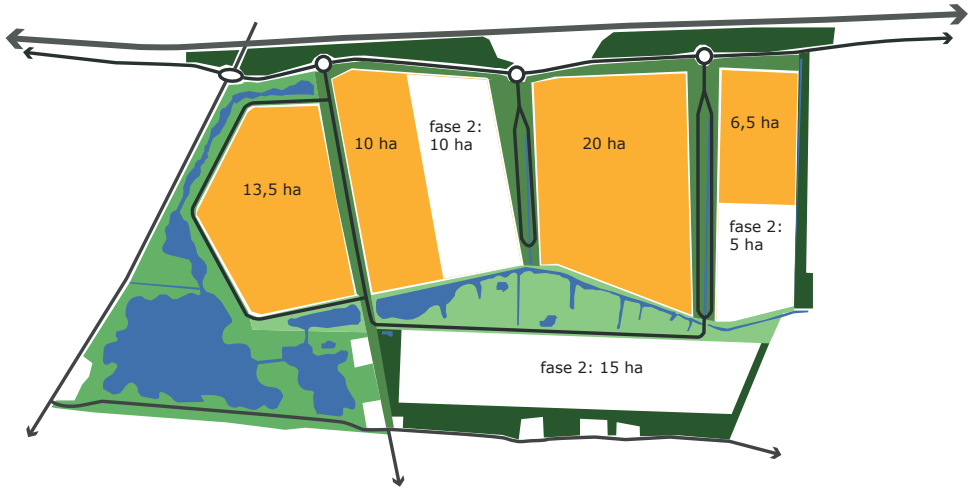
Het gebied is in totaal 178 hectare groot. In dit gebied komt de ontsluiting voor Heesch West parallel aan de A59 en het bedrijventerrein van 50 hectare netto uitgeefbaar gebied (fase 1). Aanvullend kan, bij gebleken behoefte, nog 30 hectare netto uitgeefbaar gebied extra ontwikkeld worden (fase 2). Het bedrijventerrein wordt flexibel in gebruik genomen. Het gebied ten westen van de Koksteeg is de zichtlocatie. Samen met het gebied ten oosten van de Koksteeg is dat 65 hectare groot. Hiervan wordt 50 hectare uitgegeven (fase 1). Dan resteert nog 15 hectare. Aan de zuidzijde is ook nog 15 hectare uit te geven terrein mogelijk. Dit is samen de 30 hectare van de tweede fase.

Aan de noordzijde van het plangebied is ruimte voor 65 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein terwijl er vooralsnog 50 hectare netto wordt uitgegeven. Dat heeft te maken met de wens om flexibel in te kunnen spelen op marktvragen, specifieke verkavelingseisen van bedrijven, met de milieu categorieën, en met de ruimtelijke kwaliteiten en opzet van het gebied. Er kan op meerdere plaatsen begonnen worden met het bedrijventerrein en er kan op meerdere plaatsen een afronding komen van het terrein. De robuuste groenstructuur maakt dat mogelijk. De groenstructuren worden dan ook gelijk aangelegd, ook de groenstructuren die horen bij de tweede fase. De investering in een stevige groenstructuur is een investering in kwaliteit maar ook in flexibiliteit. De ruimtes binnen de groenstructuren kunnen los van elkaar ontwikkeld worden. Ook de volgorde kan vrij gekozen worden.









Enkele mogelijkheden voor fasering