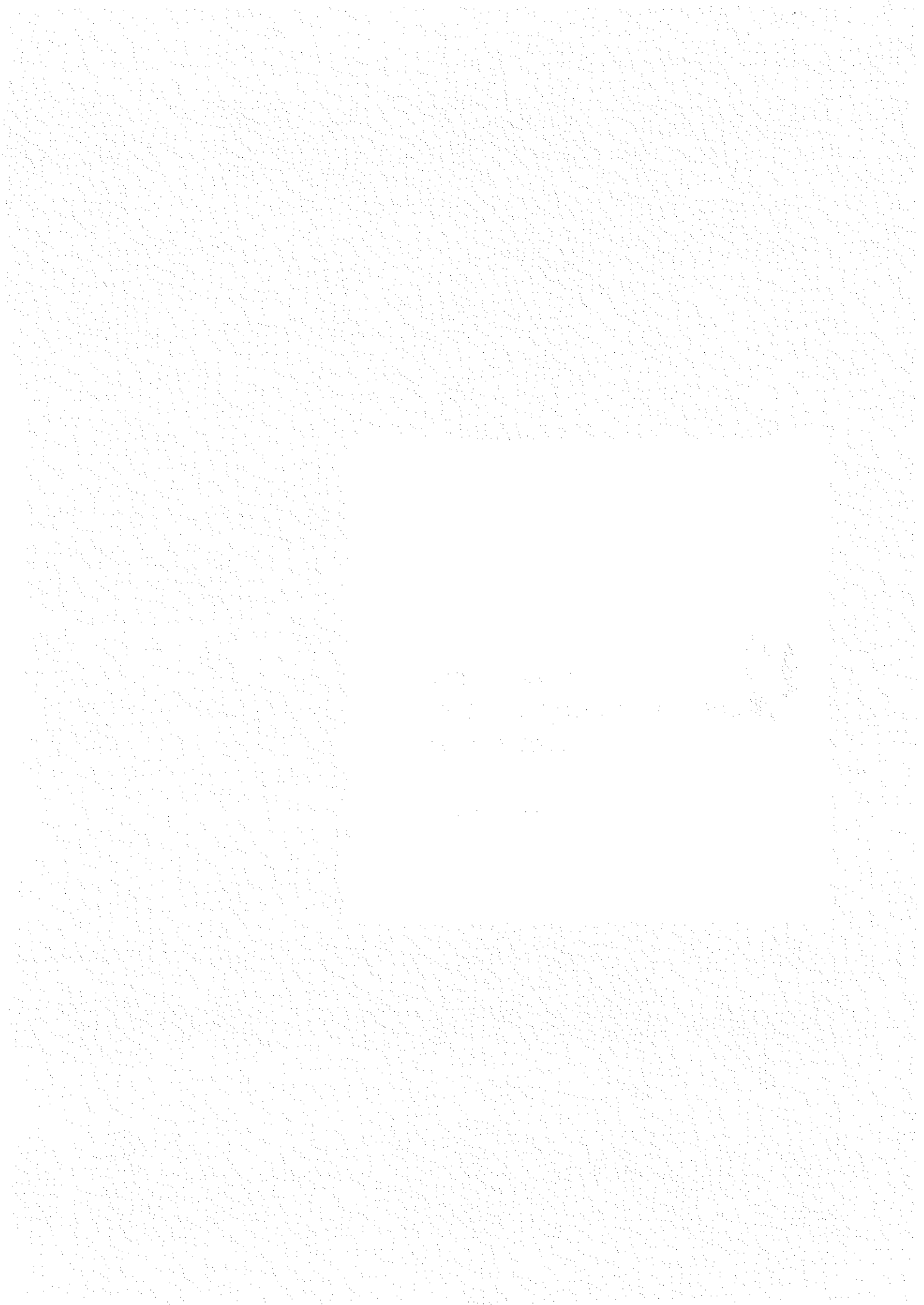


**Structuurplan
Regionaal Bedrijventerrein
Heesch-West**

Voorontwerp

B^{Vught}**RO**

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu





adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40

fax 073 656 16 65

e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost

Titel rapport: Structuurplan Heesch-West

Rapporttype: Voorontwerp

Rapportnummer: 141X00283.018755_1_2

Datum: 28 juni 2005

Contactpersoon
opdrachtgever(s): Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Waalboss Oost
projectleider, dhr. L. Sedee, gemeente 's Hertogenbosch

Projectteam BRO: Ingrid van der Helm, Corianne Verberne, Liselore Burgmans, Carla Siteur, Wouter Peeters, René Verburg, Jochem Rietbergen, Gerard Overkamp, Paul Karman, Roeland Mathijssen, Joeri de Bekker

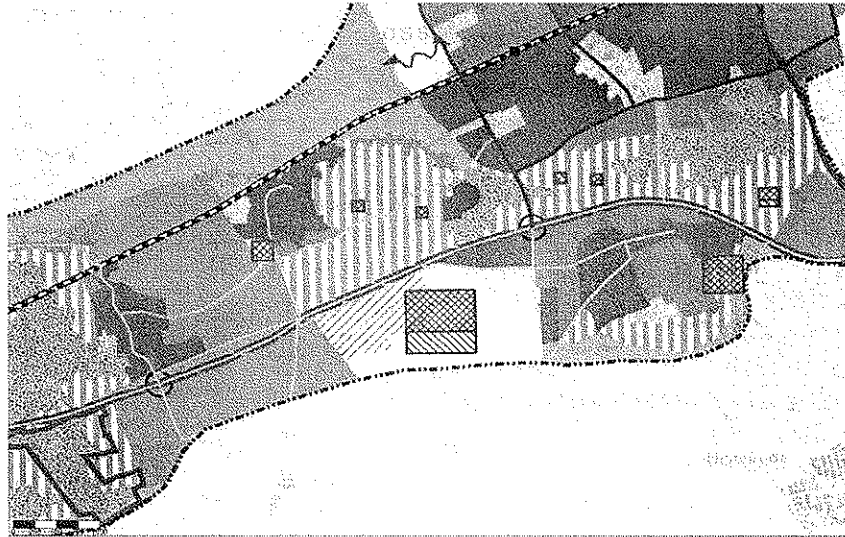
Trefwoorden: Structuurplan, Bedrijventerrein Heesch-West

Beknopte inhoud: -

Inhoudsopgave	pagina
1. STRUCTUURPLAN	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Proces	7
1.3.1 Keuze voorkeursmodel	7
1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling	9
1.4 Juridische status en procedure	10
1.5 Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADERS	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Streekplan en uitwerkingsplan Waalboss	13
2.3 Waterbeleid	15
2.3.1 Rijksbeleid	15
2.3.2 Provinciaal beleid	16
2.3.3 Beleid van het Waterschap Aa en Maas	17
2.3.4 Gemeentelijk beleid	19
2.4 Andere relevante beleidskaders	19
3. PROGRAMMA VAN EISEN	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Programmatische eisen	21
3.3 Ruimtelijke eisen	25
3.4 Verkeerstechnische eisen	28
3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid	29
3.6 Financiële eisen	30
3.7 Aanvullende eisen met betrekking tot het plangebied	31
4. MOTIVERING	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Beschrijving en waardering van het plangebied	33
4.3 Modelontwikkeling	35
4.3.1 Dilemma's	35
4.3.2 Ruwe modellen	35
4.3.3 Van negen naar vijf modellen	37
4.3.4 Naar een voorkeursmodel	39
4.4 Varianten binnen de modellen	40

5. HET PLAN	43
5.1 Visie op het plangebied en zijn omgeving	43
5.1.1 West- en zuidrand	43
5.1.2 Bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd	43
5.1.3 Gebied tussen bedrijventerrein en westzijde Heesch	44
5.2 Beschrijving van het voorkeursmodel	47
5.2.1 Inleiding	47
5.2.2 Waarden en structuren, gebruikt bij uitwerking voorkeursmodel	47
5.2.3 Robuuste randen	49
5.2.4 Ontsluiting	53
5.2.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering	53
5.2.6 Facility-zone	55
5.2.7 Duurzaamheid	55
6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN	57
7. JURIDISCHE ASPECTEN	59
7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	59
7.2 De vigerende bestemmingsplannen	59
7.3 Vergelijking met structuurplan	60
8. UITVOERINGSASPECTEN	63
8.1 De te volgen procedures, te nemen besluiten etc.	63
8.2 Nadere uitwerkingen	63
8.3 Fasering	65
9. RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK	67
9.1 Inleiding	67
9.2 Verslag vooroverleg en inspraak	67

Zoekgebied Streekplan

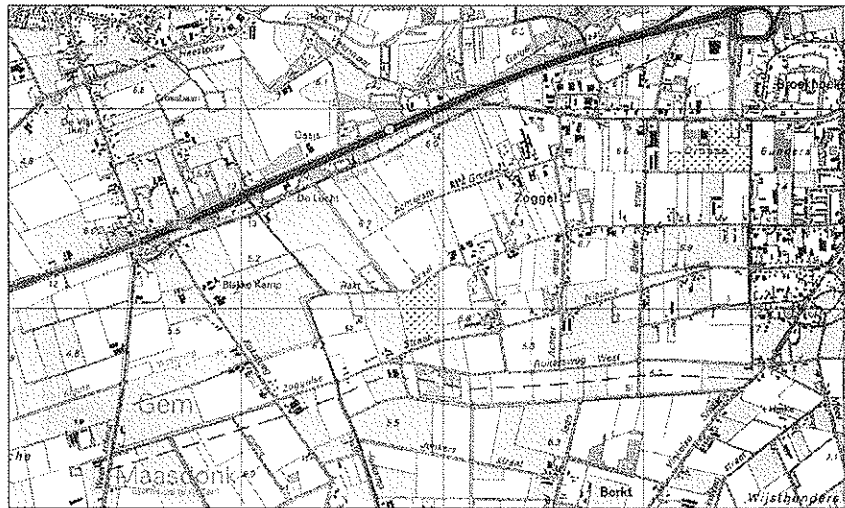


Duurzaam ruimtelijk Structuurbeeld

Legenda

- zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar
- transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan
- integratie stad-land
- te ontwikkelen bedrijventerrein tot 2015
- te reserveren bedrijventerrein
- herstructurering
- beheer en intensivering
- landschapsbeheer
- landschapontwikkeling
- bos en heide
- open water

Plangebied



1. STRUCTUURPLAN

1.1 Aanleiding

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

In het Streekplan en het recent door Gedeputeerde Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Waalboss is het gebied ten westen van de kern Heesch aangewezen als zoekgebied voor een regionaal bedrijventerrein van circa 125 hectare bruto. Om de ontwikkeling van dit bedrijventerrein mogelijk te maken hebben de vier betrokken gemeenten onder andere een intentieovereenkomst afgesloten en is door Bernheze en Maasdonk voorkeursrecht gevestigd en gestart met verwerving van gronden.

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

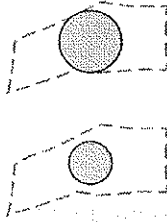
Het plangebied waarvoor de strategische visie is opgesteld, ligt op het grondgebied van Bernheze en Maasdonk. De westkant van het plangebied wordt begrensd door de Weerscheut, de oostkant door de Kruishoekstraat, de noordkant door de Boschebaan en de zuidkant volgt de grens de plankaart van de stedelijke regio Waalboss (de gegraven Vinkelse Loop). Het plangebied heeft een totale omvang van circa 380 hectare.

1.2 Doel

Met dit structuurplan willen de gemeenten Bernheze en Maasdonk richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Heesch-West. Een richting die het gebied integraal benadert en zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten, als aan de wensen van de betrokken partijen en de lokale samenleving.

De dilemma's

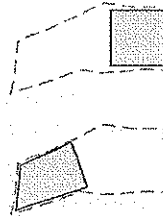
ВЯО



- denken vanuit het programma of
- denken vanuit het plangebied
- waar ligt het accent?

De dilemma's

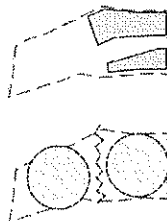
ВЯО



- tegen Heesch aan of
- van Heesch af
- wat gebeurt er met de rest van het plangebied?

De dilemma's

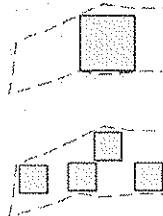
ВЯО



- denken vanuit bestaande of
- vanuit nieuwe structuren
- welke karakteristieke kenmerken zijn waardevol?
- hoe belangrijk zijn de ruimtelijke aspecten? (t.o.v. de overige aspecten)

De dilemma's

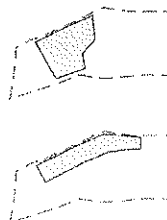
ВЯО



- denken vanuit het functioneren van een bedrijventerrein
- wat past qua maat en schaal in het gebied?
- hoe belangrijk zijn de functionele aspecten? (t.o.v. de overige aspecten)

De dilemma's

ВЯО



- denken vanuit de leefbaarheid binnen het plangebied
- wat is de 'weg van de minste weerstand'?
- hoe belangrijk zijn de sociaal-maatschappelijke aspecten? (t.o.v. de overige aspecten)

Het structuurplan beperkt zich tot de hoofdlijnen. Het plan geeft aan in welke richting het gebied zich de komende 10 à 15 jaar kan ontwikkelen en bevat belangrijke uitgangspunten voor de verdere planvorming. Het kent geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan of functioneel programma, maar wel een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen en een programma gebaseerd op het Streekplan en op lokale plannen.

Dit kader wordt de komende jaren uitgewerkt in een meer gedetailleerde visie c.q. stedenbouwkundig plan en uiteindelijk bestemmingsplannen.

1.3 Proces

1.3.1 Keuze voorkeursmodel

Stappen in het traject

De opgave voor het op te stellen Structuurplan is de inpassing van circa 125 hectare bruto regionaal bedrijventerrein in een plangebied van circa 380 hectare. De bepalende stap in het traject om te komen tot een Structuurplan was de keuze voor het voorkeursmodel. Hierbij ging het vooral om het vaststellen van de exacte locatie van het bedrijventerrein binnen het plangebied. Deze keuze is gemaakt aan de hand van een drietal stappen:

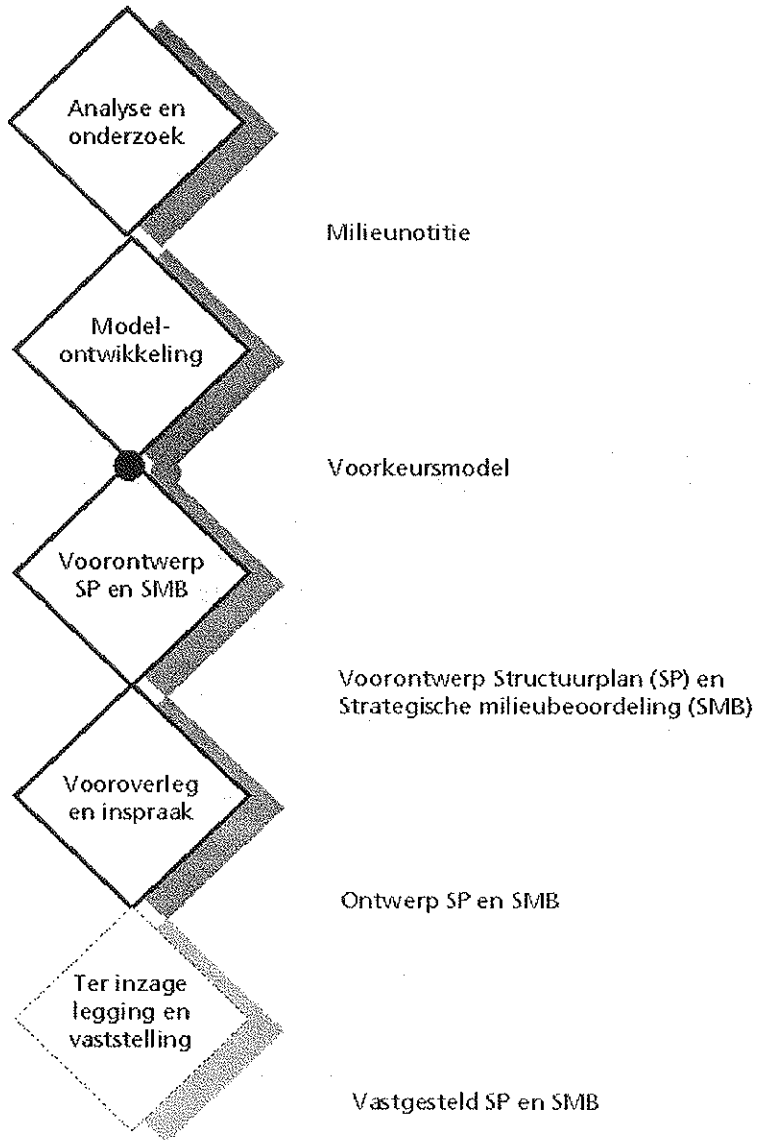
1. beschrijving van de huidige situatie, waardering, beleidskaders en ontwikkelingen aan de hand van een lijst met relevante planvormingsaspecten;
2. ontwerp van een aantal grove ontwikkelingsmodellen door bepaalde (combinaties van) planvormingsaspecten als vertrekpunt te nemen;
3. ontwerp van een aantal mogelijke ontwikkelingsmodellen en keuze van het voorkeursmodel door de stuurgroep.

Bij het beschrijven en waarderen van de huidige situatie in stap 1 is ook per planvormingsaspect in beeld gebracht wat de autonome ontwikkelingen in het plangebied zijn en welke consequenties het aanleggen van circa 125 hectare bedrijventerrein kan hebben. Hierdoor ontstond inzicht in de aandachtspunten die meegenomen moesten worden bij het opstellen van de modellen.

In de grove modellen uit stap 2 stond een thematische combinatie van planvormingsaspecten centraal. De ruimtelijke aspecten, de functionele aspecten en de sociaal-maatschappelijke aspecten werden gecombineerd om wensen en werkelijkheid in beeld te brengen. Zo ontstond inzicht in de bandbreedte van het initiatief, vanuit de komst van een regionaal bedrijventerrein en vanuit de draagkracht van het gebied, en een overzicht van de kansen en knelpunten. De opgestelde modellen waren vooral bedoeld als inspiratiebron en om de dilemma's (hiernaast schematisch afgebeeld) en keuzemogelijkheden duidelijk te maken.

Procedurestappen

Producten



In de derde stap is een aantal alternatieve ontwikkelingsmodellen ontworpen waarbij voor elk model de hoofdkeuzen en de belangrijkste voor- en nadelen op een rijtje zijn gezet. Op basis van deze modellen heeft de stuurgroep uiteindelijk een voorkeursmodel gekozen.

Ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid

Omdat de keuze voor het voorkeursmodel niet alleen een inhoudelijk traject is maar vooral ook een besluitvormingstraject, hebben ambtelijke deskundigen, bestuurders en raadsleden een belangrijke rol vervuld in deze modelontwikkelingsfase.

Ambtelijke deskundigen van de vier gemeenten, de provincie en het waterschap hebben hun kennis en ervaring ingebracht in twee breed opgezette workshops¹. In deze workshops zijn de resultaten van stap 1 gecheckt en zijn de stappen 2 en 3 gezamenlijk doorlopen. De stuurgroep met de betrokken wethouders van de vier gemeenten zijn aan het einde van beide workshops op de hoogte gesteld van de resultaten en zijn daarnaast nog een aantal maal bijeen geweest.

Tijdens het traject zijn ook de betrokken raadscommissies van de gemeente Bernheze en Maasdonk drie keer geïnformeerd en geconsulteerd tijdens openbare vergaderingen² en zijn de bewoners geïnformeerd tijdens een speciale bewonersavond³. Ook is er een klankbordgroep ingesteld die twee maal bijeen is geweest⁴. De discussies en overwegingen die in deze vergaderingen naar voren zijn gebracht zijn meegenomen bij het opstellen van de alternatieve modellen en door de stuurgroep bij de besluitvorming over het voorkeursmodel.

Tot slot heeft de stuurgroep ook de mening van de gedeputeerden van de provincie Noord-Brabant⁵ gevraagd alvorens tot de definitieve keuze voor het voorkeursmodel over te gaan.

1.3.2 Samenhang structuurplan en strategische milieubeoordeling

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

¹ Deze hebben plaatsgevonden op 7 en op 27 april 2005.

² Deze hebben in Bernheze plaatsgevonden op 12 april en 9 mei en in Maasdonk op 13 april en 9 mei en in een gezamenlijke vergadering op 17 mei 2005.

³ Deze heeft plaatsgevonden op 18 april 2005.

⁴ Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 5 april en 12 mei 2005. In de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd: BMF, de plaatselijke Milieukring, ZLTO Maasland, ZLTO Bernheze, Dorpsraad Vinkel, Stichting Belangenbehartiging Bedrijfsleven 's-Hertogenbosch, Ondernemersvereniging Bernheze, de Samenwerkende Ondernemersverenigingen Waalboss en de Kamer van Koophandel Oost Brabant.

⁵ Dit overleg heeft plaatsgevonden op 20 mei 2005.

is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport.

Omdat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein negatieve milieueffecten kan hebben en om deze milieueffecten vroegtijdig in beeld te brengen, heeft een Strategische Milieubeoordeling⁶ plaatsgevonden. Deze Strategische Milieubeoordeling ligt aan de basis van het Structuurplan.

In de Strategische Milieubeoordeling is een analyse van de huidige situatie, de beschrijving en de waardering van de tijdens het traject opgestelde ontwikkelingsmodellen en het voorkeursmodel opgenomen. Verder is het plangebied beschreven en gewaardeerd. Vervolgens zijn diverse ruimtelijke aspecten, zoals gebiedswaarden, landschaps- en ontsluitingsstructuur, en functionele aspecten, zoals landbouw, wonen en recreatie, gehanteerd om de effecten van de verschillende ontwikkelingsmodellen in beeld te brengen en te beoordelen.

Het Structuurplan omvat een beschrijving en motivering van het gekozen voorkeursmodel en de feitelijke plankaart, waarop de gewenste ontwikkeling in beeld is gebracht. De effecten van het voorkeursmodel, zoals vervat in dit Structuurplan, op de planvormingsaspecten zijn beschreven in de Strategische milieubeoordeling en vergeleken met model Noord.

1.4 Juridische status en procedure

Op grond van art. 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan de gemeente een structuurplan vaststellen, waarin de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Art. 11 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) stelt enkele eisen aan de inhoud van een structuurplan. Ingevolge deze bepaling dient een structuurplan in hoofdlijnen een beschrijving van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied te geven. Op een plankaart dient de inhoud van het structuurplan zoveel mogelijk in beeld gebracht te worden. Het structuurplan dient vergezeld te gaan van een toelichting. Een structuurplan heeft in beginsel geen rechtsgevolgen voor burgers. De inhoud van het structuurplan is voor het gemeentebestuur evenmin direct bindend. Toch dient het structuurplan een doel. Het is de basis om te komen tot uiteindelijke realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling middels een bestemmingsplan.

In relatie tot het indicatieve karakter van het structuurplan zijn de procedurele eisen die de WRO aan de totstandkoming daarvan verbindt, vrij vergaand. In artikel 8 WRO wordt verklaard dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

⁶ Strategische Milieubeoordeling Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West, BRO Vught, juni 2005 (als separate bijlage bijgevoegd).

