

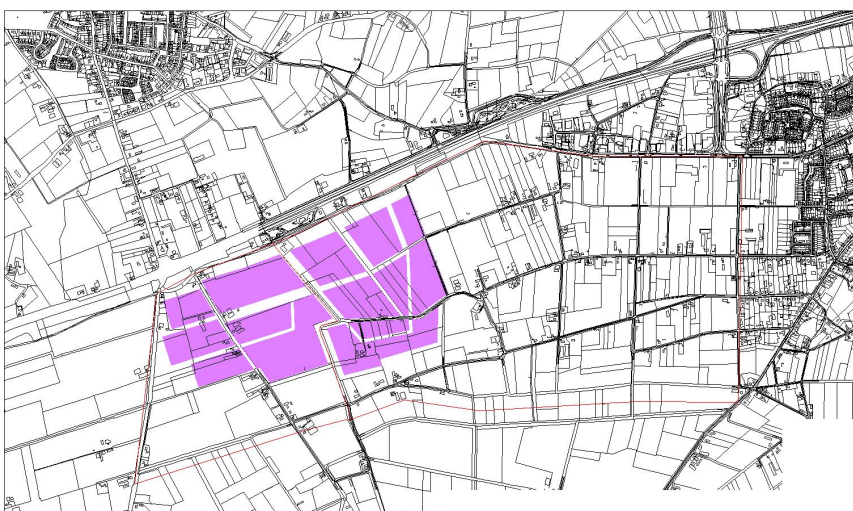
Hoofdontsluiting



Langzaam verkeer en openbaar vervoer



Verkaveling op hoofdlijnen



5.2.4 Ontsluiting

Hoofdontsluiting

Wanneer het bedrijventerrein 110 tot 115 hectare bruto bedraagt zijn twee aansluitpunten op de snelweg noodzakelijk. Een alternatief kan zijn dat het bedrijventerrein één eigen afslag krijgt, waarop alleen verkeer van en naar het bedrijventerrein wordt afgewikkeld. In dit structuurplan bestaat de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein uit een nieuwe aansluiting op de A59 en een parallelweg, die vanaf de te verbreden Bossche Baan parallel loopt aan de A59 en aansluit op de bestaande afslag Heesch – Oss-West. De nieuwe aansluiting wordt over de A59 aangelegd, waardoor een deel van het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein op hoogte het bedrijventerrein binnenrijdt. Hierdoor is het mede mogelijk om centraal op het bedrijventerrein dubbel grondgebruik toe te passen. De hoofdontsluiting bestaat verder uit één hoofdlus waaraan overige lussen voor de verdere ontsluiting van het terrein kunnen worden gekoppeld. Er worden geen doorgaande autoverbindingen voorgesteld via het bedrijventerrein tussen de nieuwe aansluiting en bijvoorbeeld Vinkel of het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein. Een directe verbinding tussen de afslag en Geffen kan eventueel worden overwogen. Verder zijn er ontsluitingsmogelijkheden in geval van calamiteiten voorzien richting Koksteeg en Achterste Groes. Parkeren, laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

Langzaamverkeer en openbaar vervoer

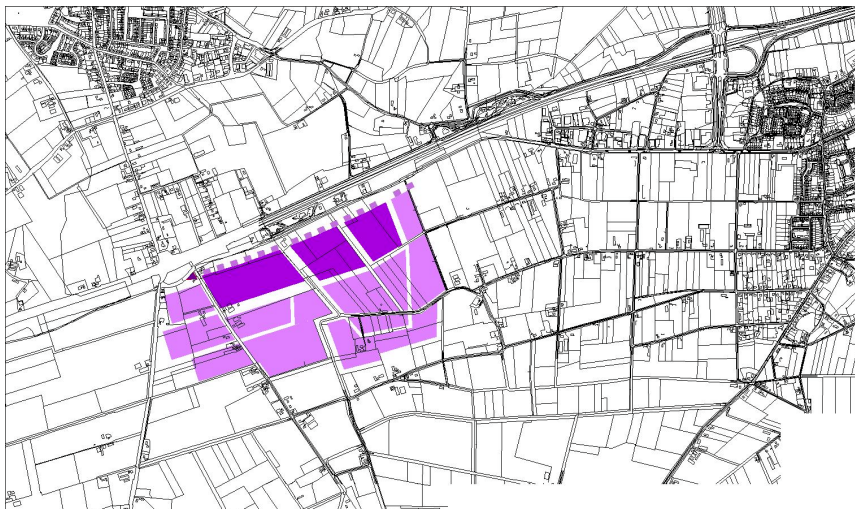
Langzaamverkeerroutes lopen via de Achterste Groes, de Raktstraat, de Koksteeg en de Papendijk naar het bedrijventerrein. Daarbinnen worden zij, gekoppeld aan de groen- en waterstructuren, met elkaar verbonden. De bestaande buslijn kan over de Bossche Baan blijven rijden en via de hoofdlus over het bedrijventerrein worden geleid. De frequentie van deze lijn dient direct bij aanleg op de uiteindelijke behoefte te worden afgestemd. Aanvullende maatregelen zoals het laten rijden van spitsbussen of het regelen van collectief vervoer kunnen nader worden onderzocht. Tussen Bossche Baan en Weerscheut kan (op termijn) een bussluis worden aangelegd, wanneer doorgaand verkeer vanuit Geffen via het bedrijventerrein naar de nieuwe aansluiting op de A59 onwenselijk is.

5.2.5 Verkaveling, uitgeefbaarheid en zonering

Verkaveling

De verkaveling is op dit moment nog niet uitgewerkt. Het kaartje hiernaast geeft enkel een eerste impressie en verschaft op hoofdlijnen inzicht in de uitgeefbaarheid van het terrein en de inpasbaarheid van een mix van kleine, middelgrote en grote kavels. Door een onderverdeling in grotere eenheden ontstaat de mogelijkheid kavels van min of meer gelijke afmetingen te bundelen binnen die grotere eenheden.

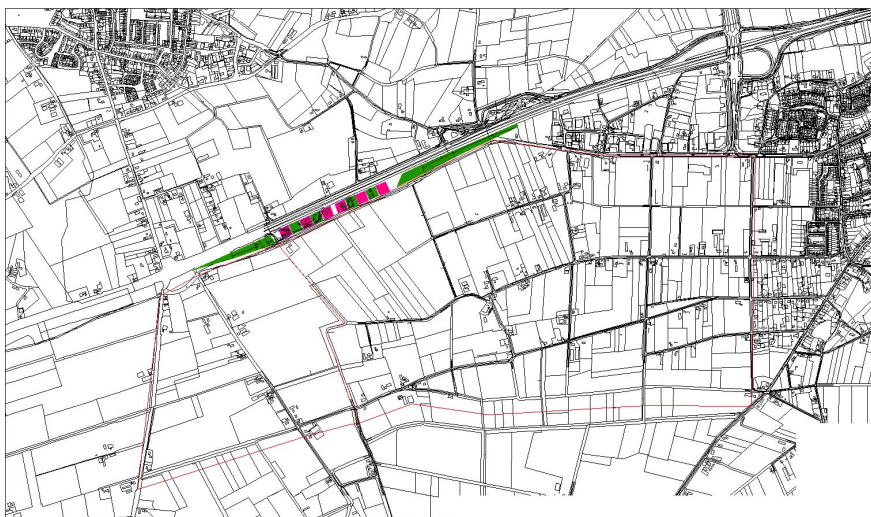
Uitgeefbaarheid



Zonering



Facility-zone



Daarbij wordt in eerste instantie ingezet op het concentreren van grotere kavels naar het midden toe en kleinere kavels naar de randen toe. Voor de grotere kavels geldt ook grotere bouwhoogte. Voorgesteld wordt om binnen de eenheden te werken met vaste rooilijnen en hellende bouwhoogtes (zie sfeerimpressie achterin).

Openbare ruimte

Er is verder ruimte gereserveerd voor voldoende brede profielen ten behoeve van de openbare ruimte. Daarbinnen dienen niet alleen de ontsluitingswegen, maar ook fietspaden, kabels en leidingen en (een gedeelte van de) waterhuishouding een plek te krijgen. De toepassing van openbaar groen kan beperkt blijven aangezien de robuuste randen en de opgaande groenstructuren buiten deze reserveringen liggen.

Uitgeefbaarheid

De uitgeefbaarheid is afhankelijk van de gronden en onderdelen van het terrein die worden uitgegeven en van de wijze waarop dat gebeurt. Wanneer waterhuishoudingsopgave en landschappelijke inpassing in gemeenschappelijke voorzieningen langs de randen geconcentreerd worden, leidt dit tot een relatief lage uitgeefbaarheid. Maar door middel van een parkmanagement constructie kan dit effect worden gecompenseerd (bijvoorbeeld door het uitgeven van ruimte voor waterberging). Het uitgeefbare oppervlak kan verder worden vergroot als een deel van de dijk wordt uitgegeven en als meervoudig grondgebruik wordt toegepast (donkerder paars).

Zonering

Voor de zonering van het bedrijventerrein wordt in aansluiting op bovengenoemde verkaveling ingezet op het concentreren van milieucategorie 4 (donker paars) in het midden en naar de randen toe lagere categorieën (3 en 2, lichtere paarstinten).

5.2.6 Facility-zone

In samenhang met het aanleggen van een nieuwe aansluiting op de A59 kan rondom de bestaande voorzieningen (een benzinestation, wegrestaurant en parkeerplaats) een volwaardige facility-zone ten behoeve van het bedrijventerrein worden ontwikkeld. Hiervoor wordt een afwisseling van gebouwen en grotere groenstructuren in de vorm van bosschages voorgesteld. Voorzieningen als een informatiepunt, vergaderruimtes of wasstraat kunnen in deze zone een plek krijgen.

5.2.7 Duurzaamheid

Ten behoeve van een afdoende drooglegging zullen de individuele kavels partieel of geheel opgehoogd moeten worden. Waarschijnlijk is dat er noch binnen de locatie, noch binnen het totale plangebied gewerkt kan worden met een gesloten grondbalans. Kansen liggen er met name op het terrein van alternatieve energiebronnen, door bijvoorbeeld de toepassing van actieve en passieve zonne-energie en warmte-

winning uit asfalt (zie hoofdstuk 3). Verder liggen er kansen voor wat betreft het in gezamenlijkheid ontwikkelen van gemeenschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld (vrachtwagen-) parkeerterreinen), ICT en bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen. De robuuste randen, facility-zone, dijk, brede profielen en 'landmark' kunnen hier ruimte aan bieden. En er zijn mogelijkheden voor dubbel ruimtegebruik direct rond de nieuwe aansluiting op de A59.

6. MILIEUASPECTEN, FUNCTIES EN WAARDEN

Als het gaat om transformatie van een gebied, zijn milieuhygiënische aspecten en de effecten op de ter plaatse aanwezige functies en waarden van belang. In de Strategische milieubeoordeling is uitgebreid ingegaan op de effecten van de gebiedstransformatie op de milieuhygiëne en op de ruimtelijke en functionele structuren ter plaatse. Naast vier modelvarianten Noord A, Noord P, Mid-west A en Mid-west P, is het Nulalternatief (huidige situatie plus autonome ontwikkelingen) opgenomen. Zij zijn in de Strategische milieubeoordeling beschreven en vergeleken op meer dan vijftig punten, die gecategoriseerd zijn in 11 aspecten. Het resultaat staat in onderstaande tabel. Voor de effectbeschrijving wordt verwezen naar de Strategische milieubeoordeling.

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

* Er vanuit gaande dat compenserende maatregelen worden getroffen kan het effect op het aspect water worden geneutraliseerd, zo niet, dan is zoals in deze tabel is aangegeven het effect op water negatief.

** Zie paragraaf 5.5 van de Strategische milieubeoordeling.

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

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

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

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

1. Wanneer alle planaspecten even zwaar wegen komt model Mid-west met een eigen aansluiting (ter hoogte van De Lucht) het meest gunstig uit de vergelijking. Alle overige modellen scoren op geen enkel punt beter dan model Mid-west A, en dat model zelf scoort nergens slechter dan de overige modellen.
2. Wanneer extreem positieve en extreem negatieve scores belangrijke overwegingen pro respectievelijk contra een model zijn, leidt dit tot dezelfde voorkeur: model Mid-west A. Als enige scoort dit model op geen enkel aspect zeer negatief. De enige score "zeer positief" deelt dit model met Mid-west P, dat op het geheel van de andere aspecten overduidelijk lager scoort: vijf van de tien overblijvende aspecten.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Vergelijking huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

Een structuurplan is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van het gemeentebestuur op een bepaald gebied weer te geven. Er moet dus sprake zijn van gewijzigde opvattingen. De wijzigingen hoeven niet zozeer pandsgewijs te zijn, maar meer globaal – in hoofdlijnen - voor het gehele gebied.

Om het verschil tussen de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling weer te geven, wordt allereerst kort besproken wat er ter plaatse op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is en vervolgens in hoeverre en op welke onderdelen dit in het structuurplan verandert. Daarbij wordt uitgegaan van een globale, functionele analyse. Deze analyse is ook van belang voor het voorkeursrecht dat de gemeentebesturen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd hebben.

7.2 De vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeren er in het plangebied Heesch-West 2 bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Maasdonk, vastgesteld door de gemeenteraad op 01-06-1999 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15-02-2000;
- bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bernheze, vastgesteld door de gemeenteraad op 19-11-1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29-06-1999 en in werking getreden op 27-04-2000.

Een uitsnede van de plankaarten van beide bestemmingsplannen is opgenomen in de kaartenbijlage.

Beide bestemmingsplannen hebben betrekking op het buitengebied en kennen aan het plangebied in hoofdzaak een agrarische bestemming toe. In het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Maasdonk is dit de bestemming ‘Open agrarisch gebied’ en in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bernheze is dit de bestemming ‘Agrarisch gebied’. De plangrenzen van de bestemmingsplannen zijn gelijk aan de gemeentegrenzen van beide gemeenten en in beide plannen zijn in ieder geval de Rijksweg 59 buiten het bestemmingsplan “Buitengebied” gelaten.

Het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bernheze werkt met medebestemmingen waarmee agrarische bouwblokken, burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven maar ook zaken als type verkeers- en waterwegen, worden aangeduid. Op de waardekaarten zijn de gebiedswaarden aangeduid en op de ontwikkelingenkaart is aangegeven met welke elementen rekening gehouden moet worden bij bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied.

7.3 Vergelijking met structuurplan

Op de structuurplankaart is een aantal zones opgenomen waar verschillende functies toegestaan zijn. In algemene zin is globaal de vigerende bestemming beschreven en zijn de afwijkingen benoemd. Bestemmingen zoals bijvoorbeeld ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Waterstaatkundige doeleinden’ zijn in dit kader van ondergeschikte betekenis (omdat zij enerzijds vaak relatief klein zijn en anderzijds vaak als het ware behoren bij een andere bestemming) en hier zal dan ook minder aandacht aan besteed worden.

Bedrijventerrein

Momenteel vigeren in deze gebiedsaanduiding hoofdzakelijk de volgende bestemmingen:

- ‘Agrarisch gebied’ / ‘Open agrarisch gebied’;
- ‘Bosgebied’, gelegen in de noordelijke strook langs de A59;
- ‘Woondoeleinden’ / ‘Burgerwoningen’;
- ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’ / ‘Agrarisch bouwblok’;
- ‘Landschapselement’ / ‘Kwetsbare landschapselementen’.

Op de ontwikkelingenkaart van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bernheze zijn de gronden binnen het plangebied met de bestemming ‘Bosgebied’ aangeduid als ‘groene hoofdstructuur’. Deze gebieden worden gerespecteerd.

De gronden met de overige bestemmingen worden getransformeerd tot bedrijventerrein met een landschappelijke inpassingszone (water, groen). Het oprichten van bedrijfsbebouwing noch het aanleggen van een verkeersstructuur is binnen de huidige bestemmingen voorzien. Het toekomstig gebruik is daarmee in afwijking van hetgeen kan op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In de toekomst zal derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden, waarbij de voorgestane ontwikkelingen een juridisch-planologische verankering krijgen.

Overig deel plangebied

In het overige deel van het plangebied vigeren op grond van de bestemmingsplan “Buitengebied” van beide gemeenten hoofdzakelijk de volgende bestemmingen:

- ‘Agrarisch gebied’ / ‘Open agrarisch gebied’;
- ‘Agrarisch gebied met landschappelijke / cultuurhistorische en/of abiotische waarden’, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied;
- ‘Bosgebied’, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied;
- ‘Woondoeleinden’/ ‘Burgerwoningen’;
- ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’/ ‘Agrarisch bouwblok’.

Op de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bernheze zijn de gronden gelegen direct ten westen van de kern Heesch aangeduid als ‘Splitsingsgebied’. In dit gebied gelden ruimere mogelijkheden voor boerderijsplitsing.

In de visie op het overige deel van het plangebied wordt onder andere een toevoeging van nieuwe woningen, groen- en waterstructuren voorzien. Aangezien burgerwoningen in functioneel opzicht niet gebonden zijn aan het buitengebied is het beleid erop gericht deze in beginsel te weren. De ter plaatse vigerende bestemmingsplannen laten noch een ontwikkeling met woningbouw langs linten, noch verspreid in het landelijk gebied – behoudens de mogelijkheid tot boerderijsplitsing – toe. De nieuwe, algemene aanduiding ‘gemengd gebied’ die met dit Structuurplan aan het gebied wordt gegeven rechtvaardigt de vestiging dan wel de bestemming van het voorkeursrecht.

Externe investeringszone

Deze zone ligt aan de noordzijde, buiten het plangebied. Naast de genoemde bestemmingsplannen²¹ geldt ter plaatse ook het bestemmingsplan “A59 Maasdonk”, vastgesteld op 11-03-1997 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 17-10-1997. De gedachte ontwikkelingen in deze zone passen slechts gedeeltelijk binnen de vigerende bestemmingen. Afwijkingen bestaan met name op de locaties waar een infrastructuurele ingreep is voorzien en waar gebouwd wordt.

²¹ De Rijksweg N59/snelweg A59 is voor het gedeelte op Bernhezes grondgebied opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van Bernheze.

