

Plan **Bosch Buiten**

hart voor duurzaam wonen, werken en welzijn

Een duurzaam en leefbaar alternatief voor Heesch West



(concept)

Eerlijk over Heesch West, juni 2020



Waarom een plan B?

In juni 2019 presenteerden de gemeenten Den Bosch, Oss en Bernheze een gezamenlijk plan voor bedrijventerrein Heesch West. Heesch West zou het meest duurzame bedrijventerrein van Noord-Brabant worden. Maar de plannen voor zeer grote distributiedozen, veel vrachtverkeer, zware industrie en megahoge windturbines zijn helemaal niet duurzaam vinden wij, bewoners van de omliggende dorpen Heesch, Geffen, Vinkel en Nuland. Wij vrezen aantasting van onze gezondheid, onze natuur en onze portemonnee en keuren het voorontwerp bestemmingsplan Heesch West af.

Om samen sterk te staan verenigden we ons in bewonersplatform Eerlijk over Heesch West en schreven het pamflet “Mijn 10 zorgen over Heesch West” dat door zo’n 1300 mensen werd ondertekend. Na maanden van onderzoek, overleg en actievoeren, vroegen wij begin dit jaar de bewoners om na te denken over duurzame alternatieven voor het voorgestelde plan. Het resultaat: plan **Bosch Buiten**, voor een duurzame en leefbare inrichting van ons buitengebied.

Dit plan B is geschreven vanuit het perspectief van de huidige en toekomstige bewoners van het buitengebied. Dit perspectief ontbreekt in de huidige plannen voor Heesch West, waarin economische en politieke belangen leidend zijn. In plan Bosch Buiten staan gezondheid, welzijn en natuur centraal, de pijlers van een duurzame samenleving.

We nodigen bestuurders, raadsleden, bewoners, ondernemers, investeerders en alle overige geïnteresseerden van harte uit om met ons mee te werken aan de uitwerking van dit alternatieve plan.

Welkom in ons buitengebied!

Eerlijk over Heesch West

Het bewonersplatform van betrokken burgers uit Den Bosch, Oss en Heesch

Plan Bosch Buiten in het kort

Wonen:

Bosch Buiten speelt in op de grote vraag naar betaalbare woningen voor starters, gezinnen en ouderen die graag buiten willen wonen met de stad binnen bereik. Bosch Buiten biedt ruimte voor ongeveer 500 woningen, zowel energie-neutrale woningen in het groen als hechte woonzorgcombinaties waar ouderen, gezinnen met kinderen en starters zich thuis zullen voelen. De woningen zijn geschikt voor zowel wonen & werken als wonen & zorgen.



Werken:

Bosch Buiten biedt ook volop werkgelegenheid, goed bereikbaar aan de A59. Er is ruimte (circa 30 hectare) voor innovatieve, circulaire bedrijven die oplossingen bedenken en realiseren voor de transitie naar een duurzame economie. Dat kunnen startups zijn of lokale verplaatsters die graag samen willen werken met andere duurzame ondernemers en onderwijsinstellingen (AVANS, HAS, De Leijgraaf, Koning Willem 1 College). Kernwoorden zijn: energieneutraal, biobased, zero waste, inclusief, sociaal en ambachtelijk.

Welzijn:

De rust en ruimte van dit historische buitengebied tussen Den Bosch en Oss worden behouden door het plaatsen van groene geluidswallen naast de A59 en een 'natuurdijk' tussen het bedrijvendeel en het woongebied. Tussen de woningen is veel groen en ruimte voor biologische land- en bosbouw en aan de zuidkant wisselen waterrijke gebieden en bos elkaar af als verbinding naar het nabijgelegen natuurgebied de Maashorst.

Toelichting

Wonen:

Duurzaam dorp in groene zone van Achterste Groes tot Weerscheut

- Authentieke woonboerderijen afgewisseld met ecologische nieuwbouw;
- Combinatie met biologische landbouw; zorg/dagbesteding of thuiswerken (zzp'ers);
- In kleine woonzorgkernen: (ont)zorgplein met (biologische) supermarkt, kapper, fysio, fitness, lifestylecoaches, buurthuis, repaircafé, kinderopvang;
- Ondergrondse parkeerruimte, deelauto's, fietspaden, goede aansluiting op ov;
- Ruim opgezet met behoud van cultuurhistorische waarden, hagen en bomen;
- Rondom de woningen bloemen- en schapenweides, voedselbos, groentetuin, fruitbomen en medicinale hennepteelt.

Voorbeelden:

- Herenboeren Boxtel;
- Ecodorp Boekel,
- Oosterwold (Almere)
- Haverleij



Werken:

Circulair bedrijventerrein aan de noordzijde, langs A59/Bossche Baan

- Zonnepanelen en verticaal groen als geluidswallen (mix van groen en glas)
- Duurzame bedrijven (verplaatsters/groeiers uit Den Bosch, Oss en Bernheze)
- Ruimtelijke indeling die aansluit op de bestaande lijnen van sloten en wegen.
- Kenmerken:
 - Max categorie 3,2
 - Maximale hoogte: 15 meter
 - Energieneutraal (oa. zonnepanelen, aardwarmte, overgang naar waterstof)
 - Sociale functie (lokale ondernemers en werkgelegenheid, opleidingsfunctie)



Voorbeelden:

- Kringloopbedrijf
- Verspillingsfabriek
- SunSolar
- NoviaCura

Welzijn:

Natuurlijke corridors: tussen bedrijven en woningbouw en aan zuidkant

Middendijk

- Hoge talud die bedrijven en de snelweg aan het oog onttrekt en tevens werkt als extra geluidswal voor woningen
- Aan de zuidzijde van de dijk mogelijkheden voor recreatie en zonnepanelen.

Zuiden: langs Zoggelsestraat en Ruitersdam

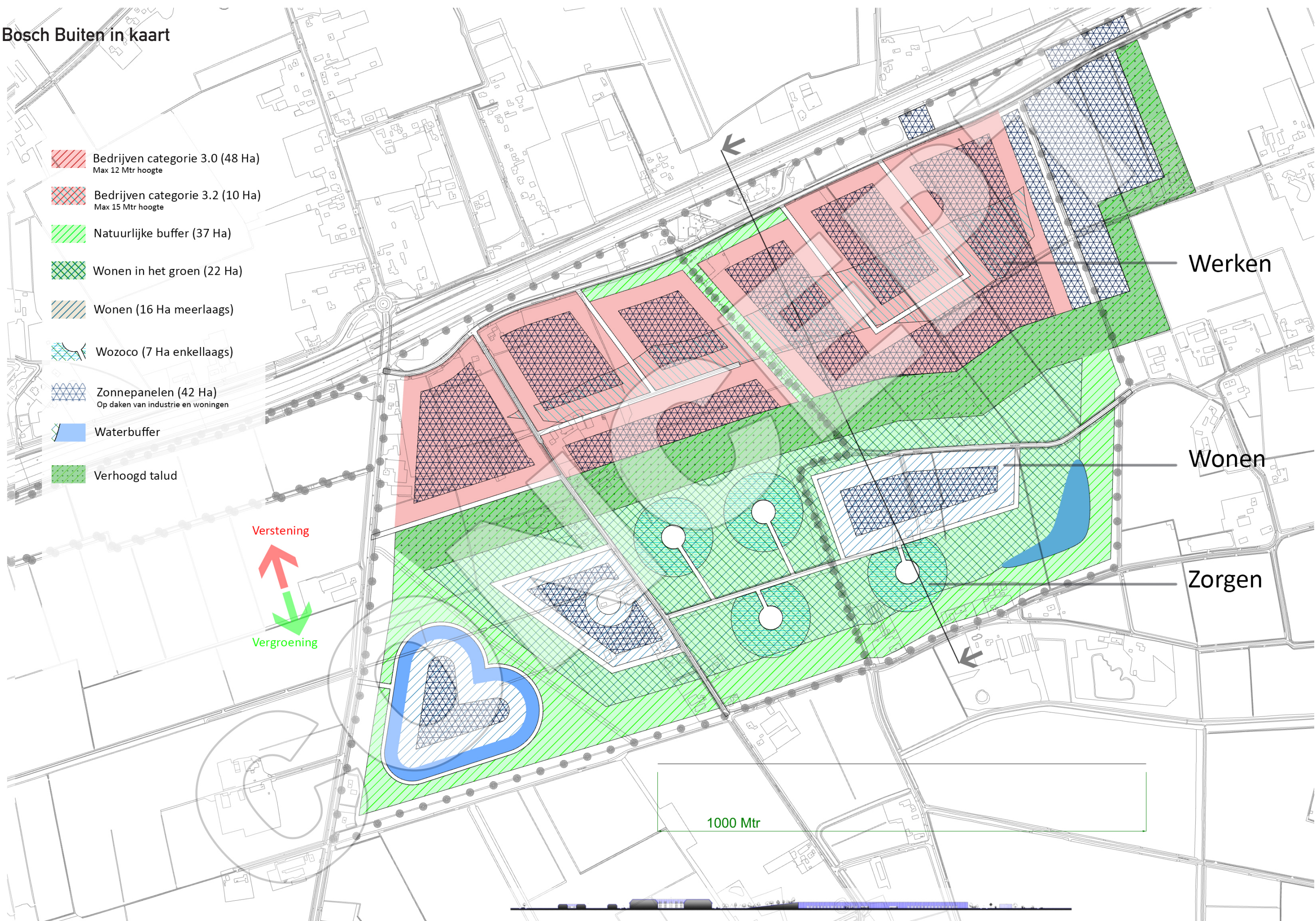
- Afwisselend natuurlandschap van bos, struweelhagen, hei, water en grasland
- Autoluw (fietsstraat en bestemmingsverkeer);
- Diverse zandpaden en plekken om te wandelen;
- Natuurbegraafplaats;
- Natuureducatiecentrum.



Voorbeelden:

- Natuurbegraafplaats Maashorst
- Slabroek
- Schrikkelbos

Bosch Buiten in kaart



Bedrijven categorie 3.0 (48 Ha)
Max 12 Mtr hoogte

Bedrijven categorie 3.2 (10 Ha)
Max 15 Mtr hoogte

Natuurlijke buffer (37 Ha)

Wonen in het groen (22 Ha)

Wonen (16 Ha meerlaags)

Wozoco (7 Ha enkellaags)

Zonnepanelen (42 Ha)
Op daken van industrie en woningen

Waterbuffer

Verhoogd talud

Werken

Wonen

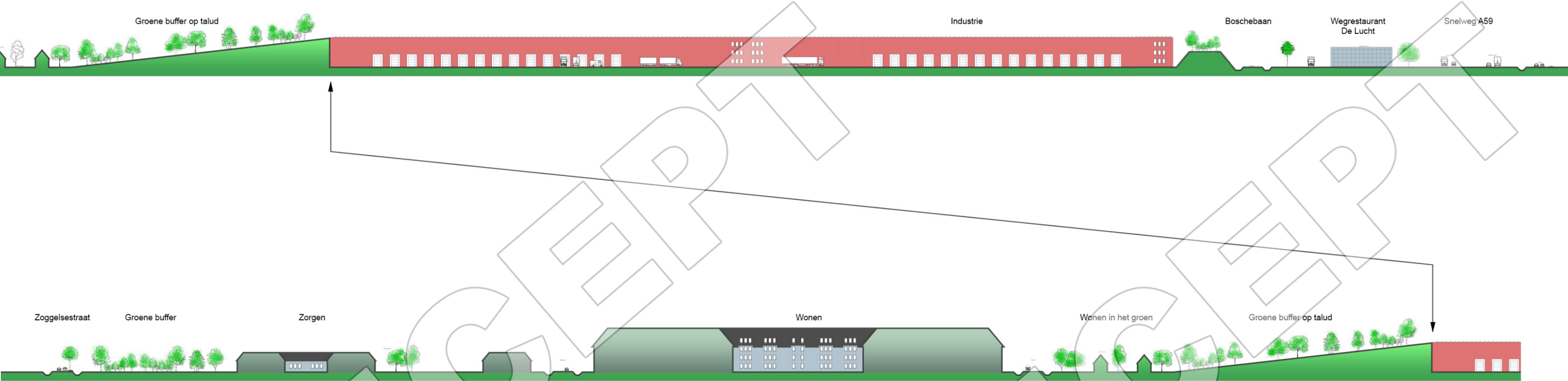
Zorgen

Verstening

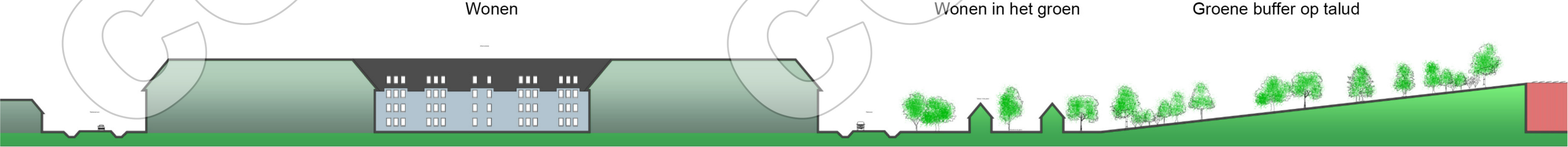
Vergroening

1000 Mtr

Dwarsdoorsnede totaalplan



Dwarsdoorsnede t.h.v. wonen en talud



Financiële onderbouwing

Het gemeentelijke plan (A) voor Heesch West wordt onderbouwd met een wankelende financiële verantwoording gebaseerd op subsidies en investeringen van (inter)nationale projectontwikkelaars en bedrijven, die niet of nauwelijks ten goede komen aan de burgers van de gemeentes Den Bosch, Oss en Bernheze. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met maatschappelijke kosten en baten van de ontwikkeling van zo'n groot industrieterrein. Onderstaande kostenbatenanalyse toont aan dat plan A hogere financiële en maatschappelijke kosten heeft en vooral (financiële) baten uit de verhuur van het bedrijventerrein, terwijl plan B veel minder kost en veel meer (maatschappelijke) baten heeft. Een gedetailleerde financiële onderbouwing is op aanvraag beschikbaar.

Kosten plan A (Heesch West)		Kosten plan B (Bosch Buiten)
Aanleg bedrijventerrein (80 ha)	>	Aanleg bedrijventerrein (30 ha)
Aanleg infrastructuur	>	Aanleg autoluwe straten, wandel- en fietspaden
Windturbines/zonnepanelen	>	Waterstof/zonnepanelen
Planschade omwonenden (procedures, aanpassingen en waardedaling)	<	Bouw woningen
Milieuschade (afname biodiversiteit)	>	Aanleg natuurpark/voedselbos
Gezondheidsschade	>	Aanleg zorgplein (preventie)
Baten plan A		Baten plan B
Verkoop/verhuur bedrijventerrein	>	Verkoop/verhuur bedrijventerrein
Opbrengst windmolens (subsidie)	<	Opbrengst woningen
Opbrengst zonnepanelen (tijdelijk)	<	Opbrengst zonnepanelen (geluidswal, bedrijven, huizen, mobiel)
Werkgelegenheid voor regio	<	Werkgelegenheid voor regio
-	<	Woongenot (luchtkwaliteit, geluid)
-	<	Biodiversiteit
-	<	Dalende zorgkosten

10 voordelen van plan Bosch Buiten:

1. Geen zware industrie, maar circulaire economie: energieneutraal, zero waste, bio-based en sociaal.
2. Geen ziekmakende windturbines, maar schone energie van water, zon en aardwarmte.
3. Niet meer, maar minder zwaar verkeer, door autoluwe woonwijken, fietsstraat en deel- en carpoolfaciliteiten.
4. Geen toename, maar afname van geluid door geluidswallen, natuurlijk en bomen.
5. Door focus op milieuvriendelijke en kleinschalige bedrijven is Integratie van wonen & werken mogelijk zonder veiligheidsrisico's.
6. Geen extra luchtvervuiling, maar verbetering van de luchtkwaliteit door de plaatsing van bomen, overgang op biologische landbouw en afname van verkeer.
7. Geen waardedaling maar waardestijging van het hele gebied door een natuurlijke balans tussen wonen, werken en welzijn die goed aansluit op het oorspronkelijke karakter van het plangebied en de omliggende dorpen en toekomstbestendig is.
8. Geen schaamgroen, maar herstel, behoud en de bescherming van de aanwezige biodiversiteit. die door de overgang naar biologische landbouw, voedselbos en waterpartijen juist wordt vergroot.
9. In het ontwerp voor Bosch Buiten worden de historische lijnen en wegen gehandhaafd en ontstaat een logische verbinding met de omliggende dorpen en natuur.
10. Plan Bosch Buiten is een kans voor de gemeentes om vertrouwen te winnen door te bewijzen dat het wel mogelijk is om samen met bewoners tot een beter alternatief te komen, dat leefbaarder, gezonder en lucratiever is dan plan Heesch West.