

Reacties op informatieavond 19 januari 2026 – Ontwikkeling bedrijventerrein Retsel III

Hoe ziet de procedure eruit?

Er worden drie ruimtelijke plannen (in het kader van de Omgevingswet) opgesteld. Deze drie plannen worden door de gemeente getoetst. Daarna worden de plannen ter besluitvorming aan het college van B&W aangeboden. Vervolgens liggen de plannen zes weken als ontwerp ter inzage. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

De zienswijzen worden gebundeld en beantwoord in een nota van zienswijzen. Deze nota en de plannen worden daarna opnieuw aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling en opnieuw zes weken ter inzage gelegd. In deze periode staan de plannen open voor beroep. Als er beroep wordt ingesteld, wordt dit behandeld bij de Raad van State

Wat is de huidige status? En de volgende? Tijdsplanning?

We zijn momenteel in de beginfase van plannen. Het schetsontwerp dat tijdens de avond is gedeeld, is dus het eerste plan wat wij kunnen tonen.

De verdere uitwerking en de hele planologische procedure liggen nog voor ons.

Welke alternatieven plannen voor Retsel III zijn er?

Er zijn geen alternatieven.

Wat wordt de afscheiding tussen Retsel III en het land?

Er komt een groene strook van ongeveer 15 meter tussen het uitgeefbaar gebied en de omliggende gronden.

Waarom niet gebruik maken van de bestaande houtwal + bomen?

De bestaande houtwal loopt door het gebied dat ontwikkeld wordt. Het gaat vooral om struiken en kleine bomen. Deze houtwal kan niet worden opgenomen in het ontwerp. In het plangebied staan verder geen grote bomen. Alle bomen rondom het gebied kunnen blijven staan. Veel van deze bomen horen bij de woonerven van omliggende woningen.

Hoeveel geluidsoverlast geeft die industrie op Retsel III?

Dat wordt tijdens de ruimtelijke procedure in beeld gebracht, middels onderzoek.

En geuroverlast?

Dit wordt tijdens de ruimtelijke procedure onderzocht.

Hoeveel privacy raken we kwijt?

De huidige hoeveelheid privacy blijft niet volledig behouden door de aanleg van een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is echter minder druk dan een woonwijk. Eerst was het idee om de gebouwen met de voorkant naar buiten te richten. Dat is minder gunstig voor de privacy. In punt (j) wordt toegelicht dat we nu onderzoeken of de gebouwen met de achterkant naar buiten kunnen worden gericht. Dat biedt meer privacy.

Hoeveel lichtinval raken we kwijt?

De lichtinval verandert bijna niet. Er is veel ruimte tussen de woningen en de geplande gebouwen. Ook staan er bomen aan [REDACTED] die nu al veel licht tegenhouden. Voor [REDACTED] kan het op sommige momenten van het jaar zo zijn dat de zon iets eerder achter een gebouw verdwijnt in plaats van achter de bomen. Dit heeft echter nauwelijks invloed op de totale lichtinval.

Waarom voorkant naar [REDACTED] 1 en 3 gericht?

Er waren twee redenen. De voorkant van gebouwen is vriendelijker en lager.

De achterkant is hoger en bestaat vaak uit minder mooi materiaal. Daarnaast moest er een ontsluitingsweg komen waar vrachtwagens kunnen

rondrijden, omdat zij niet kunnen keren. Anders zouden grote keerlussen nodig zijn. Maar: naar aanleiding van uw reactie en andere reacties uit de buurt kijken we opnieuw naar de oriëntatie. Er lijkt voorkeur te zijn voor de achterkant naar buiten, omdat dat meer privacy geeft en minder geluid, licht en activiteit. Dit wordt nu opnieuw bekeken.

Bij de komst van een fietspad [REDACTED], hoe wordt dan onze privacy gewaarborgd? Wal met beplanting?

Het was een idee om het onverharde pad om te vormen tot een fietspad. Zo krijgt de oude weg weer een functie in het nieuwe plan en sluit het bedrijventerrein beter aan op de omgeving. Er wordt nog onderzocht of het fietspad echt nodig is. Als het fietspad noodzakelijk blijkt te zijn (bijvoorbeeld om verkeer goed af te kunnen wikkelen), dan wordt er zeker gekeken naar maatregelen om uw privacy te beschermen

We verwachten veel geluidsoverlast van zwaar verkeer over de weg aan de achterzijde van onze tuin. Wat is het plan om dit te minimaliseren? Mogelijk het verleggen van de weg naar het midden? Zodat ook de verlichting van de panden niet meer bij ons 'binnen' schijnt.

Er zijn twee redenen waarom de gebouwen eerder zo waren gepositioneerd:

1. Uiterlijk van de gebouwen:

De voorkanten zien er vriendelijker en lager uit. De achterkant is hogere en wordt vaak van eenvoudiger materiaal gemaakt. Daardoor zou er meer zicht zijn op 'blinde dozen'. Wel werd verwacht dat er bij de voorkant meer geluid zou zijn.

2. Ruimte voor de ontsluiting:

Het gebied is klein en vrachtwagens moeten kunnen rondrijden. Zij kunnen niet makkelijk keren. Als de weg anders zou lopen, zouden er grote keerlussen nodig zijn. Naar aanleiding van uw reactie en andere reacties uit de buurt wordt de oriëntatie nu opnieuw bekeken. Er lijkt een duidelijke voorkeur te zijn voor gebouwen met de achterkant naar buiten. Dat geeft meer rust en minder overlast van geluid, laden en lossen en licht. Deze optie wordt daarom opnieuw meegenomen in de uitwerking.

Hoe wordt de afwatering meegenomen in het plan? We hebben nu al erg veel last van het water wat niet 'weg' kan en omdat Retsel III voor een heel groot bestraat gebied gaat zorgen gaat dit voor nog meer overlast zorgen.

In de groenzones rond het plan komt veel ruimte voor wadi's en retentievijvers (vijvers die water opvangen). In droge tijden kunnen deze vijvers tijdelijk droogvallen.

Er worden berekeningen gemaakt volgens de geldende normen om te bepalen hoeveel water moet worden gebufferd. De verwachting is dat de situatie zelfs verbetert ten opzichte van nu. Tijdens de planologische procedure wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin dit verder wordt uitgewerkt.

Wat zijn de gevolgen die Retsel III met zich meebrengt als wij in de toekomst iets met ons perceel zouden willen? Mogelijk andere bestemming?

Uw woning valt nu in het bestemmingsplan Buitengebied. Nieuwe burgerwoningen toevoegen in het buitengebied is nu al niet mogelijk, behalve in uitzonderlijke gevallen. Dan moet er een flinke kwaliteitsverbetering plaatsvinden, vaak door sanering van een agrarisch

bedrijf. Dat is hier niet aan de orde. Wanneer Retsel III is gerealiseerd, kan het zijn dat de woningen aan [REDACTED] binnen de bebouwde kom komen te liggen. Dat kan extra bouwmogelijkheden geven. Aan de andere kant kunnen er door het bedrijventerrein hindercirkels ontstaan, waardoor nieuwbouw juist weer moeilijker kan worden..

Hoe zit het met de waardevermindering van onze woning?

Binnen de planologische procedure is er de mogelijkheid om, op verzoek, een onderzoek naar nadeelcompensatie (voorheen planschade) te laten uitvoeren. Meer informatie hierover vind u op onze website.

Wij kijken direct op Retsel III, zouden wij een extra deel bouwvlak kunnen krijgen/aanvragen voor een schuur die het bedrijventerrein afschermt?

Uw woning valt nu in het bestemmingsplan Buitengebied (omgevingsplan). Bijgebouwen moeten daarom binnen het bouwvlak worden gebouwd. Als Retsel III wordt uitgevoerd, moet voor dat deel het omgevingsplan worden aangepast. Daarbij kan ervoor gekozen worden om randen, zoals uw kavel, mee te nemen in de wijziging. Dan zouden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen kunnen worden verruimd. Uw suggestie wordt meegenomen in de projectorganisatie. Het is wel goed om dit punt ook zelf te herhalen tijdens individuele gesprekken. Op dit moment kunnen wij nog geen toezeggingen doen, maar uw voorstel wordt serieus meegenomen.

Draai de gebouwen die uitkijken richting Dodenhoeksestraat om zodat je een cul-de-sac creëert. Gevolg geen inkijk in de huizen, geen wegverkeer en geluid, achterkant van de gebouwen vergroenen of een kleur geven betekent woongenot behoud.

Er zijn twee redenen waarom de gebouwen eerder op deze manier waren gepland. Ten eerste: de voorkant van de gebouwen is vriendelijker en lager. De achterkant is hoger en wordt vaak gemaakt van eenvoudiger materiaal. Dan zou er uitzicht zijn op 'blinde dozen'. Wel werd gedacht dat er meer geluid bij de voorkant zou kunnen zijn. Ten tweede: het gebied is relatief klein en er moet een ontsluitingsweg komen waar vrachtwagens kunnen rondrijden. Zij kunnen moeilijk keren. Als dat niet zo wordt ingericht, zijn grote keerlussen nodig. Maar: naar aanleiding van deze reactie en andere reacties uit de buurt lijkt er een voorkeur te zijn voor de achterkant van de gebouwen naar buiten. Dat geeft liever een hoge dichte gevel dan een lagere gevel met meer geluid, laden en lossen en licht. De oriëntatie van de gebouwen wordt daarom opnieuw bekeken.

Het zou netjes zijn als jullie met de direct aangrenzende bewoners een aparte afspraak inplannen. Wij willen graag meedenken hoe we dit gezamenlijk het beste kunnen doen.

Er is al besloten om met de direct omwonenden in gesprek te gaan. Er wordt een afspraak met u gemaakt.

Zoveel steen en asfalt zorgt voor meer hitte. Denk ook aan groene daken en gevels. Ook goed voor een fijn werkklimaat en biodiversiteit en wateropvang wat je kan begeleiden naar de wadi.

Het plan dat op 19 januari werd gepresenteerd, was een eerste aanzet. In de verdere uitwerking worden groene daken en groene gevels serieus meegenomen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt ook rekening gehouden met voldoende waterberging. Dat gebeurt in wadi's en/of vijvers in de groene zones. Deze water- en groenzones lopen door het hele plangebied. Dat is beter voor de ecologie, vermindert hittestress en zorgt voor een prettige omgeving voor werknemers.

Maak een groenwal rondom het hele terrein.

Rondom het plangebied, rondom de gebouwen, komt een strook van ongeveer 15 meter. Deze wordt groen ingericht met bomen en struiken. De beplanting zorgt ervoor dat de gebouwen minder zichtbaar zijn en kan ook een ecologische functie hebben. Hiervoor wordt een specialist ingeschakeld. Een zandwal is mogelijk, maar dit moet goed worden onderzocht, omdat beplanting op een zandwal soms lastig is.

Kijk voor de hoogte van de gebouwen ook naar de omliggende gebouwen.

Bij een nieuwe woonwijk wordt zeker gekeken naar de hoogte van bestaande gebouwen. Bij een bedrijventerrein is dat lastiger. Voor een bruikbare bedrijfshal is vaak hoogte nodig. In het bestaande deel van Retsel is die hoogte 13 meter.

Aan de kant van de Dodenhoeksestraat is daarom rekening gehouden met meer afstand tot de bestaande (historische) bebouwing. De hoogte van de gebouwen was ook een reden om de voorkant naar buitengebied te richten. Maar daar zijn nu andere aandachtspunten bij gekomen (zie antwoord bij b).

De bebouwing van het terrein achter de al bestaande groenwal plaatsen.

De gemeente heeft de taak om een bedrijventerrein van 6,2 hectare te realiseren. Daarvoor moet het stuk voorbij de groenwal worden meegenomen. De nieuwe grens van het terrein zal wel heel zorgvuldig worden uitgewerkt, zoals ook in de andere antwoorden over groen is aangegeven.

Geef de bewoners inzage in de procedures, stukken, besluitvorming etc.

Inzage in de agendering en de besluitvorming van de gemeenteraad is voor iedereen toegankelijk. Als u geïnformeerd wilt worden over genomen besluiten van de Raad, dan kunt u dit instellen via mijnoverheid.nl.

Zorg voor industrie passend bij de huizen in de omgeving qua licht, geluid, uitstoot, openingstijden etc.

Retsel III zal worden gebruikt voor bescheiden bedrijven, zoals nu ook op het bestaande Retsel. Grote en hinderlijke bedrijven horen thuis in Heesch-West.

Wat zijn de gevolgen van het elektriciteitsgebouw in de wijk. Wat wordt dat voor iets?

Dat wordt een transportverdeel-regelstation. Dit is een dicht gebouw met een hek eromheen. Hoe groot het precies wordt, is bekend nadat de onderhandelingen met Enexis zijn afgerond.

Graag inzage in besluitvorming & publicatie daarover:**Visie bedrijventerrein & behoefte aan oppervlak**

Huidige situatie (ruimtedruk):

Op dit moment is er een groot tekort aan bedrijfskavels in de gemeente Bernheze. Dit is niet alleen hier een probleem, maar ook in de hele regio Regio Noordoost-Brabant (RNOB). De verwachting is dat deze schaarste blijft, onder andere door de ruimte die nodig is voor wonen, duurzaamheid, mobiliteit en natuur.

Door deze schaarste kunnen lokale midden- en kleinbedrijven (MKB) moeilijk uitbreiden. Dat remt de economische ontwikkeling en heeft gevolgen voor de lokale arbeidsmarkt. Daarom is het belangrijk dat we voldoende ruimte creëren om bedrijven te ondersteunen in hun groei.

Behoeftesonderzoek: De gemeente heeft een onderzoek gedaan naar de vraag naar Bedrijfskavels in Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch en Loosbroek. Uit dit onderzoek blijkt dat er vraag is naar ongeveer 8,7 hectare aan kavels.

Wanneer we kijken naar kavels die niet wenselijk of niet passend zijn (bijvoorbeeld groter dan 1 hectare of met een hogere milieucategorie dan 3.2), blijft er een netto vraag over van ongeveer 6,2 hectare. Na dit onderzoek is een interesselijst bijgehouden. Daaruit blijkt dat er nu een totale vraag van ongeveer 11 hectare bekend is.

De ontwikkeling valt ook binnen de ontwikkelruimte die is vastgesteld in de regionale programmering bedrijventerreinen RNOB d.d. 03 oktober 2024.

Besluitvorming Retsel III Provincie & gemeenteraad

Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Besluitvorming alternatieven in de gemeente

Er zijn geen alternatieven.

Alle procedures die gevolgd moeten worden incl. beroepsmogelijkheden.

De procedure die hierbij hoort, is een wijziging van het omgevingsplan. Tijdens deze procedure kunnen zienswijzen worden ingediend. Na vaststelling bestaat ook de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Is er gekeken naar opwaarderen van bestaand industriegebied? Huidige ontwikkelingen in de economie zorgen voor snel bouwen van grote hallen ('dozen') ten koste van landbouw. Dit terwijl juist landbouw in de nabije toekomst belangrijk gaat zijn om de wereld te kunnen blijven voeden. En tegelijkertijd zijn er oude industrieterreinen die leeg staan.

Er is geen leegstand op het bestaande bedrijventerrein. Daardoor is heroverweging op dat punt niet nodig.

Is er nagedacht over de beperking van bouwhoogte ivm landelijke inpassing. Juist hoge bouw leidt tot verstoring van het landelijke beeld van deze agrarische plaats. Die hoge dozen-bouw werkt storend in het verder rustige agrarische landschap.

Bij een nieuwe woonwijk wordt gekeken naar de hoogte van de bestaande gebouwen. Bij een bedrijventerrein is dat lastiger, omdat bedrijfshallen vaak een bepaalde hoogte nodig hebben. In het bestaande deel van Retsel zijn de gebouwen ongeveer 13 meter hoog. Daarom is vooral aan de kant van de Dodenhoeksestraat rekening gehouden met extra afstand tot de bestaande (historische) bebouwing. De hoogte van de gebouwen was ook een reden om de voorkant, die lager is, naar het buitengebied te richten. Maar daar zijn weer andere argumenten om dat niet te doen.

Wat wordt gedaan om het industriegebied 'aangenaam' te houden? Opvallend is dat voor Retsel I de meeste bloemenperkjes hebben moeten plaats maken voor steen. Een onaangenaam gebied is een risico voor criminaliteit (waar Retsel toch een naam heeft).

Het plan dat op 19 januari is gepresenteerd, was een eerste schets. In de verdere uitwerking wordt onderzocht of groene daken en groene gevels mogelijk zijn. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt ook rekening gehouden met genoeg ruimte voor waterberging. Dit gebeurt met wadi's en/of vijvers in de groene zones. Deze water- en groenzones lopen om en door het hele gebied heen. Dat is beter voor de natuur, helpt tegen hittestress en zorgt voor een prettige omgeving voor werknemers in hun pauze.

Er komt zeker meer groen dan de 'bloemperkjes' (zoals u het noemt) in het bestaande Retsel, en dit groen wordt ook structureler aangelegd.

Omwonenden zijn met name daar gaan wonen of zijn gaan wonen voor rust en ruimte. Anders waren ze wel in het dorp of stad gaan wonen. Belangrijk dus om de belangen van hen mee te wegen. Denk aan geluid, verkeer, kleur, uitzicht, lichtinval, geur, beplanting, laden/lossen etc.

Naar aanleiding van de reacties tijdens de bewonersavond wordt overwogen om de voorkanten van de gebouwen naar binnen te richten. Dat zorgt voor minder geluid en minder licht, en ook wordt er dan niet aan de buitenkant geladen en gelost. De bedrijfshallen staan dan wel met hun dichte en hogere zijde naar het buitengebied.

Tijdens de bewonersavond gaven bewoners een goed idee: om de bedrijfshallen een rustige, bescheiden kleur te geven en de kleuren op elkaar af te stemmen. Daarnaast komt er rondom de gebouwen een groene zone met struiken en bomen

In het buitengebied zitten ook beschermde diersoorten. Hoe wordt daar rekening mee gehouden o.a. das, steenmarter, diverse uil soorten.

In het kader van de planologische procedure wordt hier rekening mee gehouden en wordt onderzoek gedaan naar flora en fauna. De door u genoemde soorten maken daar zeker deel van uit.

Veel omwonenden hebben ook dieren die last kunnen ondervinden: paarden, honden, schapen etc.

Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met mensen, zoals hierboven genoemd bij geluid, verkeer, kleur, uitzicht, lichtinval, geur, beplanting en laden en lossen. We gaan ervan uit dat dieren daar ook voordeel van hebben.

Als er specifieke zaken spelen die te maken hebben met uw dieren, kan dit altijd in een individueel gesprek worden besproken.

Er zou behoefte zijn aan ruim 6 ha. Is daar een goede onderbouwing van? Is dat onderzoek in te zien?

Behoefteonderzoek: Om aan de groeiende behoefte van ondernemers te voldoen heeft de gemeente een behoefte onderzoek uitgevoerd naar bedrijfskavels in de kernen Heeswijk-Dinther en de omliggende kernen Vorstenbosch en Loosbroek. Uit dit recent uitgevoerde behoefteonderzoek blijkt dat er vraag is naar ongeveer netto 8,7 hectare aan bedrijfskavels voor het midden- en kleinbedrijf (MKB). Rekening houdend met niet wenselijke of niet inpasbare vraag (kavels > 1 hectare en/of hogere milieu categorie dan 3.2) komen we in totaal aan een netto vraag van ca. 6,2 hectare aan bedrijfskavels.

Na dit onderzoek is een interesselijst bijgehouden van ondernemers die een ruimtevraag hebben, en hierin is nu een vraag van ca. 11 ha in beeld.

De ontwikkeling valt ook binnen de ontwikkelruimte die is vastgesteld in de regionale programmering bedrijventerreinen RNOB d.d. 03 oktober 2024.

Hoe gaat Retsel III ingepland worden? Retsel II is ook beloofd dat het zou gebeuren maar dat is niet gebeurd. Grote gebouwen zijn ver te zien.

We beperken ons bij het beantwoorden tot Retsel III. Hierover kunnen wij aangeven dat het stedenbouwkundig plan voorziet in ruime groenvoorziening. Doelstelling hierbij is om deze groenvoorziening van structurele aard te laten zijn.

Vanuit mijn woonhuis kijkende richting Retsel. Is het mogelijk om achter het nieuwe trafostation een verhoogde wal aan te leggen om zodoende het zicht op de nieuwe bebouwing tot een minimum te beperken?

Rond het bedrijventerrein komt een strook van ongeveer 15 meter breed. In deze strook komt opgaand groen om het bedrijventerrein zo goed mogelijk af te schermen. Dit geldt ook voor het deel waar Enexis een transformatorgebouw plaatst.

Een grondwal is een mogelijkheid die we meenemen in de overwegingen. Wel is het zo dat een grondwal beplanting moeilijk kan maken, omdat de grond dan te droog wordt. Dit moet een expert verder onderzoeken.

Houden jullie rekening met flinke groenstrook tussen bedrijventerrein en volkstuin!

Rond het hele bedrijventerrein komt een brede groenstrook. Dit geldt ook voor de plek waar Retsel III grenst aan de volkstuinen.

Wat voor bedrijven - Uitstoot ed ivm biologisch tuinieren

Retsel III is bedoeld voor kleinschalige bedrijven, net zoals de bedrijven die nu al op het bestaande Retsel zitten. Grote of hinderlijke bedrijven horen thuis op Heesch-West, niet op Retsel III.

Uit het behoefteonderzoek naar bedrijfskavels in Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch en Loosbroek, en uit de interesselijst, blijkt dat er veel bedrijven zijn met een dringende ruimtevrage. Het gaat vooral om lokaal gebonden, kleinschalig MKB dat graag in Bernheze wil blijven of zich hier wil vestigen. heeft om zich in Bernheze te (blijven) vestigen.

Ontsluitingsweg naar de huizenbouw Dintherse erven. Waar gaat al het bouwverkeer overheen?

Het bouwverkeer maakt gebruik van de bestaande wegen. Dit kan tijdelijk extra overlast geven. Deze werkzaamheden zijn wel nodig om de nieuwe woningen te kunnen bouwen.

Overbelasting voor bepaalde straten bv Heuvelstraat en Kerkstraat.

Het is de bedoeling dat de geplande randweg tegelijk wordt aangelegd met Retsel III. Als deze randweg er is, worden de bestaande wegen in de omgeving ontlast. Op die manier wordt overlast voorkomen.

Wat voor soort industrie?

Retsel III zal gebruikt gaan worden voor bescheiden bedrijven zoals die nu ook op het bestaande Retsel zijn gevestigd. Echte grote en hinderlijke bedrijven moeten naar Heesch-West.

Uit het behoefteonderzoek 'vraag naar bedrijfskavels' in Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch en Loosbroek en uit de interesselijst, blijkt dat veel bedrijven een dringende en specifieke ruimtevrage hebben. Het gaat vooral om lokaal gebonden kleinschalig MKB, dat graag in Bernheze wil blijven of zich hier wil vestigen.

Beveiliging terrein?

Dit zou overwogen kunnen worden door ondernemers die er straks met hun bedrijf gevestigd zijn.

Ligging wadi, we willen onze grond zelf behouden

Omdat de randweg en voorzieningen zoals waterberging op uw grond zijn gepland, neemt de gemeente persoonlijk contact met u op. Dan wordt gesproken over mogelijke grondaankoop en uw wensen daarbij.

Beplanting / geluidswallen

Rond het plangebied komt een strook van ongeveer 15 meter. Deze wordt groen ingericht met bomen en struiken. Dit groen zorgt ervoor dat de gebouwen minder zichtbaar zijn en kan ook een ecologische functie hebben. Een specialist wordt hierbij betrokken. Het is mogelijk om een zandwal te maken, maar ook dat in overleg met een specialist, want beplanting in een zandwal levert wel eens moeilijkheden op.

Compensatie

Binnen de planologische procedure kan, op verzoek, een onderzoek worden gedaan naar nadeelcompensatie (voorheen planschade)..

Wat eerst, de weg of Retsel III?

De bedoeling is dat de geplande randweg tegelijk met Retsel III wordt aangelegd. De ontsluiting voor Retsel III is gepland aan deze weg.

Belichting niet op ons huis

Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin komen regels om lichtreclame en verlichting goed te sturen, zodat overlast wordt voorkomen.

Retsel III rukt behoorlijk op in het huidige agrarische gebied. Ik begrijp dat de gebouwen i.o.m. hoog worden aan de zichtkant 8 meter hoog. Hebben we het hier dan nog over kleine industrie? Is de keuze voor zo hoog gemaakt omdat de grondprijs te duur is?

Op Retsel III komen bescheiden bedrijven, vergelijkbaar met de bedrijven zoals ze op het bestaande Retsel staan. Die hoogte is nodig om zulk soort bedrijven te kunnen bedienen. Op Retsel III is de hoogte maximaal 13 meter. Echt grote bedrijven met nog grotere hallen moeten naar bijvoorbeeld Heesch-West.

Waarom pas in dit stadium inzage voor bewoners?

We zijn op dit moment in de beginfase van de plannen. Het schetsontwerp dat tijdens de informatieavond is getoond, is het eerste plan dat wij kunnen delen. De verdere uitwerking en de hele planologische procedure moeten nog worden doorlopen.

Waarom 6 hectare (het hele gebied lijkt volgepropt)

Behoefteteonderzoek: Om aan de groeiende behoefte van ondernemers te voldoen heeft de gemeente een behoefte onderzoek uitgevoerd naar bedrijfskavels in de kernen Heeswijk-Dinther en de omliggende kernen Vorstenbosch en Loosbroek. Uit dit recent uitgevoerde behoefteonderzoek blijkt dat er vraag is naar ca. netto 8,7 hectare aan bedrijfskavels voor het MKB. Rekening houdend met niet wenselijke of niet inpasbare vraag (kavels > 1 hectare en/of hogere milieu categorie dan 3.2) komen we in totaal aan een netto vraag van ca. 6,2 hectare aan bedrijfskavels.

Na dit onderzoek is een interesselijst bijgehouden van ondernemers die een ruimtevraag hebben, en hierin is nu een vraag van ca. 11 hectare in beeld.

De ontwikkeling valt ook binnen de ontwikkelruimte die is vastgesteld in de regionale programmering bedrijventerreinen RNOB d.d. 03 oktober 2024.

In hoeverre is er rekening gehouden met de omliggende bewoners

In de gemeente en in de omgeving van Heeswijk-Dinther is veel behoefte aan nieuwe bedrijvigheid. Samen met de regiogemeenten is afgesproken dat dit bedrijventerrein 6,2 hectare groot moet worden. Het meest logisch is om bij uitbreiding aan te sluiten op het bestaande bedrijventerrein Retsel. Daarnaast ligt deze locatie gunstig, omdat deze goed kan aansluiten op een ontsluitingsweg naar de N279.

Voor bewoners in de randzones is het begrijpelijk vervelend dat het dorp, en in dit geval de bedrijvigheid, richting hun woningen uitbreidt.

Het gaat om 6,2 hectare bedrijfsoppervlak. Daar komen nog de verplichte groenstroken en de ruimte voor waterberging bij. Om afstand te houden tot bestaande woningen komt er rondom het bedrijventerrein een groene zone van ongeveer 15 meter breed met bomen en struiken. Aan de kant van de Dodenhoeksestraat is extra ruimte opgenomen om de monumentale boerderijen meer lucht te geven.

Tijdens de bewonersavond gaven verschillende bewoners aan dat zij liever de achterkanten van de bedrijfsgebouwen naar hun woningen toe zien, vooral vanwege geluid en licht. Er wordt nu onderzocht of de inrichting zo kan worden aangepast dat de gebouwen kunnen worden omgedraaid. Er is zeker rekening gehouden met bewoners, maar er moeten keuzes worden gemaakt die helaas niet voor iedereen prettig zullen zijn.

De kern is dat er op dit moment geen evenwicht is tussen de belangen van, enerzijds de gemeente en ondernemers, anderzijds de belangen van de omwonenden. Wij achten het urgent en van wezenlijk belang om een bijeenkomst te plannen met de omwonenden en de gemeente. Om inzage te krijgen en onze stem te laten horen. Wij willen graag structureel en creatief meedenken over de inpassing en uitvoering van dit plan. Wij denken hierbij aan hoogte, kleur en materiaal, situering voor/achterzijde, geluid- en licht overlast en groenvoorziening. Dit namens allen.

De informatieavond van 19 januari was juist bedoeld als het eerste moment om de schetsplannen te delen met de omgeving. Zo konden wij de reacties ophalen, zoals nu is gebeurd. Alle reacties nemen wij mee in de verdere uitwerking van de plannen.

Op Laag Beugt staan 7 bomen niet getekend. 5 aan de oostkant langs de Laag beugt tussen de rotonde en het fietspad naar Retsel III en 2 op de wal voor nr. 4.

Dit is tijdens de bewonersavond al besproken. Het gaat om jonge bomen die zijn geplant bij de aanleg van de rotonde. Deze bomen worden ook op de ondergrondtekening gezet.

Laag Beugt 14 heeft geen milieucirkel.

De Omgevingsdienst Noordoost Brabant heeft het onderzoek naar de milieucirkels uitgevoerd. Waarschijnlijk is de grote milieucirkel niet zichtbaar, omdat deze volledig binnen de cirkels van omliggende woningen valt. De kleine cirkel zou wel invloed kunnen hebben, maar op die plek is nu een grote vijver of wadi gepland. Een milieucirkel van nummer 14 (en nummer 12) heeft geen invloed op het plan, maar het is wel goed om deze zichtbaar te maken voor het totaalbeeld.

Op de Dodenhoeksestraat staan bomen op de gemeentelijk monumentenlijst.

Voor Retsel III hoeven geen bomen te worden gekapt. Voor de aansluiting van de randweg is dat misschien wel nodig. Als dat zo is, worden de daarvoor nodige procedures gevolgd.

Ik hoor dat de hoogte van de representatieve gebouwen aan de Beugt en “4e poot”, 13m mag zijn. Deze hoogte in combinatie met “kleurrijke/felle Logo’s of andere verlichting maakt mij zorgen aan de kant van de Laag Beugt tov de tegenover liggende woonhuizen (bv 4). Dit niet alleen voor de directe instraling, maar ook veel onnatuurlijk omgevingslicht kunnen andere dieren, zie de foto van onze huisvriend de uil, verplaatsen. Op de rondliggende percelen zijn veel dieren aanwezig.

De voorkant (representatieve zijde) van de gebouwen wordt maximaal 8 meter hoog, net als in het bestaande Retsel. Voor het bedrijventerrein wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin komen eisen over het uiterlijk van gebouwen. De gemeente kan daarin sturen op rustige kleuren en regels stellen over reclames, bijvoorbeeld of lichtreclame is toegestaan. Ook kan worden gekeken of er afspraken kunnen worden vastgelegd over de uitstraling richting woningen.

Invloeden op flora en fauna worden onderzocht bij het wijzigen van het omgevingsplan. Als dieren hinder ondervinden, moeten er goede alternatieven worden aangeboden, zoals andere verblijfplaatsen of foerageerplekken.

Ik begrijp dat het toepassen van “groen” een belangrijke randvoorwaarde is; Heel fijn! Met veel groen, incl eventuele “wallen” kan het een mooie(re) uitstraling krijgen.

Er wordt nog een expert betrokken om te bepalen welke bomen en struiken hier het beste passen. Daarbij wordt gekeken naar inkijk, ecologie en soorten die van nature in deze omgeving thuishoren.

Hoe ziet het proces er uit de komende periode vanuit de gemeente?

In de komende periode werkt de gemeente het schetsontwerp verder uit. De reacties van de informatieavond van 19 januari worden hierin meegenomen. Op basis daarvan worden onderzoeken uitgevoerd (zoals naar geluid, verkeer, natuur en water) en wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt.

Op welke punten in het proces is er ruimte voor inbreng van de omwonenden?

Tijdens de planologische procedure is er ruimte voor inbreng van omwonenden. In de periode dat het ontwerp ter inzage ligt, kunnen bewoners een zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden verzameld en meegenomen in de verdere besluitvorming.

Hoe kan ik bezwaar maken tegen de plannen en wat zijn de deadlines voor bezwaar in het proces?

Bezwaar maken kan op twee momenten in de planologische procedure:

1. Na vaststelling van het ontwerp/wijziging omgevingsplan
2. Na vaststelling van de definitieve wijziging van het omgevingsplan

In beide gevallen geldt een termijn van 6 weken na publicatie.

Bezwaren moeten schriftelijk worden ingediend.

Wilt u automatisch bericht krijgen over besluiten van de gemeenteraad? Dan kunt u dit instellen via mijnoverheid.nl.

Is er een contactpersoon die we kunnen benaderen tijdens het proces?

Tijdens het proces is de projectleider uw contactpersoon.

Wat zijn de beelden bij het type industrie dat wordt gehuisvest op Retsel 3 - kijkt dat af van Retsel 1 en 2?

Retsel III zal gebruikt gaan worden voor bescheiden bedrijven zoals die nu ook op het bestaande Retsel zijn gevestigd. Echte grote en hinderlijke bedrijven moeten naar Heesch-West.

Uit het behoefteonderzoek 'vraag naar bedrijfskavels' in Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch en Loosbroek en de interesselijst, blijkt dat er een groot aantal bedrijven een urgente/specifieke ruimtevraag hebben. Het betreft veelal lokaal gebonden kleinschalig MKB, die een sterke voorkeur heeft om zich in Bernheze te (blijven) vestigen. Hierdoor is de ontwikkeling gericht op vragers betreft milieu categorie ≤ 3.2 .

Wat zijn de beelden die gemeente heeft bij eisen aan de gebouwen die worden geplaatst: hoogte - uiterlijk (baksteen / kleur)?

De hoogte zal waarschijnlijk vergelijkbaar zijn met die van Retsel II. Dat betekent dat de voorkant van het gebouw ongeveer 8 meter hoog wordt. Voor de bedrijfshal daarachter geldt een goothoogte van ongeveer 10 meter en een totale bouwhoogte van ongeveer 13 meter. Het uiterlijk van de gebouwen is nog niet bekend, omdat het plan nog niet ver genoeg is uitgewerkt. Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over het uiterlijk van de gebouwen. Voor de representatieve zijde worden meestal duurzamere materialen gebruikt, bijvoorbeeld baksteen. De achterkanten van de gebouwen worden vaak uitgevoerd in eenvoudiger, goedkoper materiaal. Dat is gebruikelijk bij bedrijfshallen.

Tijdens de bewonersavond is door meerdere bewoners gevraagd om geen felle kleuren te gebruiken. Deze wens nemen we mee in de verdere uitwerking.

Wat zijn de uitgangspunten qua afstand tot omliggende percelen / gebouwen van de nieuwe bebouwing?

Het liefst plaatsen we de nieuwe gebouwen zo ver mogelijk van de woningen af. Waar dat niet helemaal kan, maken we in ieder geval een groenstrook van ongeveer 15 meter breed. Deze strook wordt ingericht met bomen en struiken om de gebouwen zoveel mogelijk "in te pakken".

Daarnaast gelden wettelijke milieucirkels van 50 meter tussen woonhuizen en het uitgeefbaar bedrijfsterrein.

Dit zijn belangrijke uitgangspunten waar wij onder andere rekening mee houden.

Waar komt afwatering - kijkende naar hoe dat op andere plekken is gedaan bij uitbreiding Retsel?

De waterhuishouding wordt steeds belangrijker bij het ontwerpen van bedrijventerreinen en woningbouwplannen. In het ontwerp dat tijdens de bewonersavond is getoond, is te zien dat er ruime groene zones rond het bedrijventerrein komen met daarin wadi's en/of vijvers voor de afwatering.

Het nodige oppervlak aan water is berekend volgens de geldende normen. De verwachting is dat de waterhuishouding na de realisatie van Retsel III zelfs beter zal zijn dan nu.

Dit wordt verder uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan, dat nog wordt opgesteld tijdens de verdere ontwikkeling van de plannen.

Wat is de procedure rond de vaststelling waardevermindering vastgoed - alleen het opstarten van dit proces maakt alle omliggende percelen minder verkoopbaar a.g.v. onduidelijkheid over de ontwikkelingen.

Hiervoor bestaat een nadeelcompensatieregeling. Deze regeling staat beschreven op de website van de gemeente. U vindt de informatie hierover via de link op onze gemeentelijke website: [Nadeelcompensatie \(voorheen planschadevergoeding\) | Gemeente Bernheze](#)

Hoe is gemeente Bernheze in de afgelopen 3 jaar omgegaan met soortgelijke trajecten - met name hoe is de gemeente toen omgegaan met het meenemen van wensen van omwonenden - bv door het aanbrengen van afscherming (aarden wallen met bomen) tussen de nieuwbouw industrie en de omwonenden?

De gemeente volgt bij dit soort projecten in grote lijnen steeds hetzelfde proces. Door de wetswijziging van afgelopen jaar ligt er nu meer nadruk op participatie. Dat betekent dat omwonenden vanaf het begin worden betrokken.

Wensen zoals afscherming, groenstroken of andere maatregelen worden daarbij meegewogen. Dit gebeurt ook nu bij Retsel III.

Ik wil opmerken dat ik het vreemd vind dat u in uw reactie op 8 december aangeeft nog niks te kunnen vertellen over Retsel III plannen omdat die nog in een te pril stadium verkeren - terwijl ik een paar dagen later een uitnodiging krijg voor de voorlichtingsavond. Kunt u me aangeven hoe dat proces is gelopen? Het komt namelijk op mij weinig vertrouwenwekkend over vanuit de gemeente waar ik een eerlijke en transparante manier van communiceren van mag verwachten, omdat u naast de belangen van ondernemers toch ook voor de belangen van uw inwoners dient te waken?

Begin december waren de plannen voor Retsel III nog volop in ontwikkeling. Tussen begin december en half januari zitten maar enkele weken. Omdat plannen in die periode nog konden veranderen, delen wij meestal nog geen informatie vooraf.

Daarom brengen wij onze informatie pas naar buiten tijdens de eerste informatieavond, wanneer er een duidelijk en presenteerbaar schetsplan ligt.

Dit was op 19 januari.

FEEDBACK OP DE VOORLICHTINGSAVOND:

INZICHT IN BEHOEFTE ONDERZOEK: Ik wens het behoefte-onderzoek in te zien dat de gemeente heeft gehouden om de vraag naar bedrijfsruimte te onderzoeken - en dan met name hoe de conclusie is onderbouwd dat 6,5 hectare nodig is. Graag zou ik daarbij ook zien welke normen hier voor worden gehanteerd vanuit de gemeente / provincie om te bepalen of er voldoende vraag is om het plan tot uitvoer te brengen, zoals het er nu voorligt. Als ik hier voor een verzoek moet indienen in het kader WOB geef dat aub aan - dan ga ik dat in gang zetten.

Behoefteonderzoek: Om aan de groeiende behoefte van ondernemers te voldoen heeft de gemeente een behoefte onderzoek uitgevoerd naar bedrijfskavels in de kernen Heeswijk-Dinther en de omliggende kernen Vorstenbosch en Loosbroek. Uit dit recent uitgevoerde behoefteonderzoek blijkt dat er vraag is naar ca. netto 8,7 hectare aan bedrijfskavels voor het MKB. Rekening houdend met niet wenselijke of niet inpasbare vraag (kavels > 1 hectare en/of hogere milieu categorie dan 3.2) komen we in totaal aan een netto vraag van ongeveer 6,2 hectare aan bedrijfskavels.

Na dit onderzoek is een interesselijst bijgehouden van ondernemers die een ruimtevraag hebben, en hierin is nu een vraag van ca. 11 hectare in beeld.

De ontwikkeling valt ook binnen de ontwikkelruimte die is vastgesteld in de regionale programmering bedrijventerreinen RNOB d.d. 03 oktober 2024.

Als u naar aanleiding van het bovenstaande toch graag het behoefteonderzoek wilt inzien, kunt u een afspraak maken op het gemeentehuis met de projectleider, Laurens Schwiebert.

BIJ DEZE BEZWAAR TEGEN DE PLANNEN WEGENS VERWACHTTE OVERLAST: Vooraf wil ik aangeven dat we de plannen in zijn totaliteit ongewenst vinden en dat we ons in zullen zetten om de plannen tegen te gaan - of tenminste in beperktere vorm door te laten gaan dan nu voorligt. De bebouwing komt naar onze mening veel te dicht te staan op ons perceel waardoor we een reële kans lopen op overlast door geluid, verkeer en licht.

Formeel bezwaar maken is op dit moment nog niet mogelijk. Dat kan pas tijdens de planologische procedure.

Wel geven wij graag een inhoudelijke reactie op dit onderwerp:

Juist aan de zijde van de Dodenhoeksestraat is bewust extra veel ruimte gehouden tussen de bestaande bebouwing en de geplande uitbreiding van Retsel III. Vanwege het monumentale karakter van de Dodenhoeksestraat en enkele mooie boerderijen zijn de gebouwen hier niet tot aan de rand gepland, maar blijft er een stuk landschap vrij. Dit is anders dan bij de Berg en Dalseweg en bij Laag-Beugt.

In de plannen die op 19 januari zijn getoond, stonden de gebouwen met hun voorkant naar de omliggende woningen gericht. Daar zaten twee redenen achter:

1. Uiterlijk en uitstraling:

De voorkant van de gebouwen oogt vriendelijker en is lager. De achterkant is hoger en vaak gemaakt van eenvoudiger plaatmateriaal, waardoor er uitzicht zou ontstaan op 'blinde dozen'. De voorkant zorgt voor een representatiever beeld. Wel werd verwacht dat er aan de voorkant meer geluid zou kunnen zijn.

2. Ruimte voor verkeer:

Het gebied is klein en er moet een ontsluitingsweg komen waar vrachtwagens kunnen rondrijden. Zij kunnen moeilijk keren, dus anders zouden grote keerlussen nodig zijn.

Maar: naar aanleiding van uw opmerking en meerdere reacties uit de buurt lijkt er een duidelijke voorkeur te zijn om de achterkanten naar buiten te richten. Bewoners geven aan liever een hoge, dichte gevel te zien dan een lagere gevel waar meer activiteit is, zoals geluid, laden en lossen en licht.

Daarom wordt de oriëntatie van de gebouwen nu opnieuw bekeken.

BEZWAAR TEGEN WEG ZOALS INGETEKEND VOOR RETSEL III LANGS DE BUITENRANDEN VAN HET TERREIN: Het plan laat nu een weg zien die als het ware om de buitenrand van Retsel III loopt, waarbij de gevels "naar buiten" zijn gericht - als het ware richting ons (en andere percelen. Argumentatie hierbij is dat het dan makkelijker is voor vrachtwagens om een rondje te rijden. Zie hier ons bezwaar: ik krijg achter mijn perceel een weg waar regelmatig vrachtwagens langsrijden - laden en lossen. Daarbij komt ook dat de verlichting aan de voorkant van de bedrijfspanden (zo leert Retsel II) erg aanwezig zal zijn. Ik zal dus overdag last hebben van vrachtwagens + geluid uit de bedrijven en 's nachts de helle verlichting van de panden zien. Dat is

voor ons niet acceptabel. Er is een alternatief: de achtergevels richting omliggende percelen en de weg als het ware tussen de bedrijfspanden - afgeschermd van de percelen. Dat betekent wat hinder voor vrachtwagens - maar waarom zouden de omwonenden de dupe moeten worden in het voordeel van vrachtwagens die dan een wat ingewikkeldere - maar nog steeds veilige manoeuvre moeten uitvoeren.

Zie antwoord bij punt hierboven.

EISEN AAN PANDEN DIE ZIJN GERICHT OP HET MINIMALISEREN OVERLAST OMGEVING: daarbij verwachten we ook dat de gemeente eisen stelt aan de buitenzijde van de panden die worden neergezet: geen felle kleuren, geen reflecterende oppervlakten, geen verlichting die gericht is naar omliggende percelen, geen opslag buiten de panden etc. daar zouden we graag over mee praten

Voor het bedrijventerrein wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan komen eisen te staan over het uiterlijk van de gebouwen. De gemeente kan hierin sturen dat ontwikkelaars rustige kleuren gebruiken en dat er geen felle kleuren of reflecterende materialen worden toegepast.

Ook kunnen er regels worden gesteld over reclame en verlichting, bijvoorbeeld dat lichtreclame niet is toegestaan of niet naar omliggende percelen gericht mag zijn. Verder wordt bekeken of er afspraken kunnen worden vastgelegd over de uitstraling naar de omliggende woningen.

EISEN AAN DE GROENE AFSCHEIDING: MINSTENS 5 METER HOOG EN 25 METER BREED. Dan de afscherming die nu staat ingetekend tussen Retsel III en het perceel van Dodenhoeksestraat 14: er staat nu een bomenrij + struiken ingetekend met een groenstrook van 7 of 9 meter. Tijdens de avond werd aangegeven dat dat niet meer kon zijn omdat de ontwerper wel 6,5 hectare moest intekenen. Mijn inziens zouden we als omwonenden mogen rekenen op een fatsoenlijke afscheiding. Die is dus zeker breder dan 25 meter. Bomen en struiken doen natuurlijk niks aan het tegen houden van geluid en licht. Ik zou minstens een ophoging / dijk van 5 meter hoog verwachten met daarop hoge begroeiing rond het hele Retsel III terrein - dit om enigszins geluid en licht overlast te beperken.

Rond het plangebied, rondom de gebouwen, komt een groenstrook van ongeveer 15 meter breed. Wij vinden dit voldoende breed. Deze strook wordt groen ingericht met bomen en struiken. Het groen zorgt ervoor dat de gebouwen minder zichtbaar zijn en kan ook een ecologische functie hebben.

Een specialist wordt betrokken om de juiste soorten bomen en struiken te kiezen, zodat ze goed bijdragen aan de afscherming én passen bij de omgeving.

Het maken van een zandwal is mogelijk, maar dit moet goed worden onderzocht. Beplanting op of in een zandwal heeft vaker problemen, omdat de grond daar snel droog wordt. Daarom moet een expert beoordelen wat hier haalbaar is.

Zoals eerder bij punt c is uitgelegd, wordt nu onderzocht of de gebouwen met hun achterkant naar buiten kunnen worden gericht. Als dat zo is, ligt de weg daar niet, en dat helpt al bij het verminderen van geluid en licht.

Gaat de gemeente verzoeken voor bebouwing van omwonenden coulanter bekijken gegeven dat de gemeente nu zelf het initiatief neemt om landbouwgrond om te zetten naar bouwgrond en daarbij alle percelen die zij intekent maximaal gaat laten bebouwen en daarbij (zoals blijkt uit Retsel II) maar beperkt oog heeft voor welstandseisen. Het vasthouden aan de eisen richting omwonenden die de gemeente stelt zou voelen als het hanteren van dubbele standaarden.

Een beeldkwaliteitsplan krijgt, zolang het hele gebied nog niet is opgeleverd, dezelfde functie

als een welstandsnota. Dit plan geeft dus duidelijke regels voor het uiterlijk van de gebouwen in het gebied. Daarnaast kan de gemeente via privaatrechtelijke afspraken met bedrijven ook extra eisen stellen aan het uiterlijk van hun gebouwen. Op die manier kan de gemeente sturen op kwaliteit en uitstraling.

Ik ga graag met u persoonlijk in gesprek.

Er is al besloten om met de direct omwonenden in gesprek te gaan. Er wordt een afspraak met u gemaakt.

Op 19 januari jl was er een informatiebijeenkomst over de ontwikkeling van het project Retsel III in Heeswijk-Dinther. Op deze avond kregen bewoners en andere betrokkenen inzage in hoe de gemeente zich voorstelt Retsel III in te plannen in het gebied dat daarvoor in aanmerking zou moeten komen. Feitelijk zijn er in dit project vier dominante partijen: gemeente, industrie, bewoners en, niet in het minst, natuur. Wat gemeente en industrie willen was snel duidelijk: het beoogde bedrijventerrein van circa 6 ha wordt min of meer ingedrukt in een nu nog groen gebied tussen bestaande woningen. Niet duidelijk in de ontwerpen is hoe de belangen van bewoners en die van natuur zijn geïnventariseerd. Weliswaar zijn er groene stroken, enkele nieuwe bomen en wadi's te constateren, maar er blijft veel onduidelijk. Dit bleek ook tijdens de presentatie-avond. Veel zorgen en vragen van bewoners waren te horen. Een greep hieruit: bescherming privacy; verlies van uitzicht (van zicht op groene velden naar zicht op bedrijvenwanden); gebrek aan inzicht over de hoogte van de gebouwen; onduidelijkheid over de hoogte van de grondwallen met bomen erop om het zicht op de bedrijven vanuit de woningen te minimaliseren; welke voorwaarden worden gesteld wat betreft de kleur van de buitenwanden van de bedrijven? (natuurkleuren); hoe wordt geluidsoverlast bestreden?

De belangen van bewoners en natuur worden meegenomen in de stedenbouwkundige opzet. Een voorbeeld hiervan is de groene strook rondom de bebouwing. Bij de verdere ontwikkeling wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan helpt om de kwaliteit van de bebouwing in het landschap te waarborgen.

Om ideeën en zorgen uit de omgeving op te halen, worden juist informatiebijeenkomsten georganiseerd, waaronder de eerste bijeenkomst op 19 januari. Tijdens de planologische procedure, die nog moet starten, heeft u daarnaast de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Met direct aangrenzende grondeigenaren worden bovendien nog individuele gesprekken gevoerd

Maar ook: Wat zijn de overwegingen van de gemeente om op deze plek notabene 6 ha bedrijventerrein tussen de huizen te willen realiseren? Welke alternatieven waren er? En waarom zijn die terzijde geschoven?

Behoefteonderzoek: Om aan de groeiende behoefte van ondernemers te voldoen heeft de gemeente een behoefteonderzoek uitgevoerd naar bedrijfskavels in de kernen Heeswijk-Dinther en de omliggende kernen Vorstenbosch en Loosbroek. Uit dit recent uitgevoerde behoefteonderzoek blijkt dat er vraag is naar ca. netto 8,7 hectare aan bedrijfskavels voor het MKB. Rekening houdend met niet wenselijke of niet inpasbare vraag (kavels > 1 ha en/of hogere milieu categorie dan 3.2) komen we in totaal aan een netto vraag van ca. 6,2 hectare aan bedrijfskavels.

Na dit onderzoek is een interesselijst bijgehouden van ondernemers die een ruimtevraag hebben, en hierin is nu een vraag van ongeveer 11 hectare in beeld.

De ontwikkeling valt ook binnen de ontwikkelruimte die is vastgesteld in de regionale programmering bedrijventerreinen RNOB d.d. 03 oktober 2024.

Voor de keuze van de locatie van Retsel III geven wij aan dat dit een uitbreiding is die aansluit op het bestaande bedrijventerrein 't Retsel.

Het gekozen plangebied past ruimtelijk het beste als aansluiting op dit bestaande terrein. Dit heeft de voorkeur boven een geheel nieuwe locatie, omdat Heeswijk-Dinther een relatief kleine kern is.

Het belang zal hopelijk ook bij u heersen om in deze ontwikkelingsfase doelmatig af te stemmen met alle partijen, dus ook met bewoners. Daardoor kan onrust worden weggenomen en de last van eventuele tijdrekkende bezwaarprocedures geminimaliseerd worden. Het verzoek van deze brief aan de gemeente is de bewoners daadwerkelijk actief in te schakelen bij de ontwikkeling van dit project. Veel mooie en functionele ideeën onder de bewoners kwamen tijdens de presentatieavond al boven. Een vorm om inspraak te realiseren zou gerealiseerd kunnen worden door een burgerberaad in het leven te roepen, waarin een vertegenwoordiging van bewoners op basis van gelijkwaardigheid wordt betrokken in het project. Deze steeds vaker toegepaste vorm van participatieve democratie zal doelgericht kunnen bijdragen aan het verbinden van de verschillende gezichtspunten, zodanig dat in the end een project gerealiseerd kan worden, waarin zo goed mogelijk de belangen van alle vier de partijen zijn behartigd. Een voorbeeldproject dus?

Wij verwijzen u naar de hierboven reeds aangegeven manier waarop wij zorgvuldig willen omgaan met omwonenden en hun inzichten. Naar onze mening biedt deze werkwijze de mogelijkheid voor alle omwonenden om hun inzichten met ons te delen zodat wij deze ook kunnen afwegen in de ontwikkeling van het plan.