Gemeenschappelijke Regeling Heesch West



Concept Beleidsplan 2025-2028



V 5/4/24

Inhoudsopgave

Inleiding 2
1. Organisatie 4
2. Terugblik 6
3. Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie 8
4. Duurzame ontwikkeling 11
5. Communicatie en omgevingsmanagement 14
6. Cereslaan-West 15
7. Financiën en planning 16

Inleiding

Beleidskader

Voor u ligt het beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (GR HW) voor de periode 2025-2028. Het voorliggende beleidsplan omvat geen planologisch beleid. Planologische kaders zijn opgenomen in het bestemmingsplan Heesch West dat begin 2022 is vastgesteld door de gemeenteraden. Deze kaders zijn ook opgenomen in het facetplan voor de geluidszone. Met de vaststelling van het plan werd in 2022 een belangrijke mijlpaal bereikt voor een optimaal duurzaam regionaal bedrijventerrein. In dit kader is ook het door de gemeenteraden als beleidsregel vastgestelde Circulair Kwaliteitsplan een belangrijke leidraad. Het voorliggende beleidsplan is globaal en wordt tegelijkertijd met de meerjarenbegroting 2025-2028 en de jaarstukken 2023 aan de gemeenteraden aangeboden.

Rol van GR HW

In overeenstemming met eerdere uitgangspunten wordt de GR HW in vervolg op de vaststelling van het bestemmingsplan verder operationeel. Heesch West heeft in 2022 de gronden die eerder door de gemeente Bernheze en ’s-Hertogenbosch in het kader van de ontwikkeling zijn aangekocht overgenomen. De GR HW is verantwoordelijk voor de resterende verwervings- en eventuele onteigeningsopgaven in het projectgebied Heesch West. Verdere verwervingen en de tijdelijke exploitatie worden sindsdien direct vanuit de GR HW gerealiseerd. De GR HW is ook verantwoordelijk voor de financiering en uitvoering van de grondexploitatie. De geactualiseerde grondexploitatiebegroting is geheel herzien en sluit aan op het vastgestelde plan.

De organisatie wordt afgestemd en doorontwikkeld op de planning en uitvoeringstaken van de GR HW. In de organisatie is het belangrijk dat er slagvaardige en effectieve uitvoeringsafspraken worden gemaakt, waarbij de betrokken gemeenten voldoende eigenaarschap behouden. Vooralsnog is de GR-entiteit daarbij uitgangspunt. Zowel voor de publiekrechtelijke processen als in praktische uitvoering van het project blijft goede verbondenheid tussen de deelnemende gemeenten en de GR HW belangrijk.

Dit beleidsplan kijkt vooruit naar de periode 2025-2028.

Procedures

In artikel 29 van de GR HW is over het beleidsplan het volgende opgenomen:

Het Algemeen Bestuur (AB) stelt het beleidsplan vast en geeft zo in grote lijnen het beleid aan dat het bestuur van het samenwerkingsverband voornemens is uit te voeren. Het AB kan een of meer onderdelen van het beleidsplan afzonderlijk vaststellen. In het beleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan over:

1. De wijze, het tempo en ook de te verwachten resultaten van realisatie van de in artikel 4 van deze regeling genoemde doelstelling, te onderscheiden naar doelstelling, ontwikkeling- en exploitatiefase en beheerfase;
2. De afstemming met het door de deelnemende gemeenten te voeren beleid met betrekking tot de ontwikkeling van in de gemeenten gelegen en/of geplande bedrijventerreinen;
3. De afstemming van het door de deelnemende gemeenten te voeren ruimtelijk, economisch en milieubeleid in relatie tot de ontwikkeling en realisatie van bedrijventerreinen.

De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen twaalf weken na toezending van de ontwerpbegroting en het beleidsplan bij het Dagelijks Bestuur (DB) van de GR HW hun zienswijzen inbrengen. Het DB voegt de commentaren waarin deze zienswijzen zijn vervat bij de begroting en het beleidsplan, en biedt dit ter vaststelling aan bij het AB. Na de vaststelling zendt het AB de definitieve stukken aan de raden van de deelnemende gemeenten. Uiterlijk voor 15 juli stuurt de GR HW de jaarstukken naar toezichthouder provincie Noord-Brabant. De begroting moet voor 15 september zijn ingediend bij de provincie.

1. Organisatie

Bestuursstructuur

Heesch West is een zelfstandig openbaar bestuurslichaam. De juridische organisatiestructuur staat omschreven in de GR HW, die in werking is getreden op 19 juni 2014 en is herzien op 14 juli 2015. De GR HW staat ingeschreven in de gemeente Oss.

Het AB bestaat uit 6 leden en 6 plaatsvervangende leden. De leden zijn samengesteld uit de colleges van de drie deelnemende gemeenten. De leden van het AB zijn:

- Bernheze; wethouders Rien Wijdeven en Edwin Daandels
- Oss; wethouders Frank den Brok en Sidney van den Bergh
- 's-Hertogenbosch; wethouders Ralph Geers en Roy Geers

Het DB bestaat uit 3 leden, die uit zijn midden door het AB zijn aangewezen. De leden zijn:

- Wethouder Rien Wijdeven
- Wethouder Frank den Brok
- Wethouder Ralph Geers

De Voorzitter van het AB en DB is wethouder Ralph Geers. Wethouder Wijdeven is plaatsvervangend voorzitter.

Heesch West kent een beperkt aantal personeelsleden. Deze zijn door het AB aangesteld:

- Paul van Dijk, directeur
- Jan-Hein van Beers, secretaris

Controlefunctie, administratie en archief en informatie worden gefaciliteerd vanuit de gemeente Oss. Daarnaast bestaat het team op de verschillende disciplines uit een mix van verscheidene ambtenaren uit de deelnemende gemeenten en wordt dit naar actuele behoefte aangevuld met externe adviseurs. In 2024 worden hier een aantal aanpassingen in gedaan die slagvaardigheid van GR verbeteren. Dit wordt hierna verder beschreven.

Organisatieontwikkeling

De organisatie wordt afgestemd en doorontwikkeld op de planning en uitvoeringstaken van de GR HW. Ondersteunende inzet vanuit gemeenten, bijvoorbeeld t.a.v. archief- en informatiebeheer en planning & control, wordt met dienstverleningsovereenkomsten nader geregeld. Ook worden de Regeling, verordeningen en administratieve organisatie afgestemd op actuele wet- en regelgeving; de gewijzigde Wgr, de Omgevingswet en het BBV. In de uitvoeringspraktijk is het belangrijk dat er slagvaardige en effectieve afspraken worden gemaakt, waarbij de betrokken gemeenten voldoende eigenaarschap behouden. Taken en verantwoordelijkheden worden zo ingericht dat daarin de gemeentegrens die het regionaal bedrijventerrein doorkruist niet daadwerkelijk als grens te ervaren is, bijvoorbeeld door harmoniseren van inzet en dekking betreffende leges, vergunningen en beheer. In de GR-bepalingen is hierin voorzien doordat de GR HW verordeningen kan instellen en nadere afspraken kan maken met de betrokken gemeenten betreffende dienstverlening en bekostiging. Bij de verdere organisatieontwikkeling is de GR-entiteit vooralsnog uitgangspunt. Voor de uitvoeringsfase lijkt een CV/BV-model meer doelmatig en efficiënt. Een dergelijk organisatiemodel wordt veelvuldig toegepast voor (regionale) ontwikkelbedrijven. Bij een eventueel voorstel voor evaluatie en mogelijke heroverweging van de organisatievorm zullen de

kaders van de Gemeenschappelijke Regeling waaronder de positie van gemeenteraden (zienswijzen en besluitvorming) uiteraard in acht worden genomen.

Uitgangspunt voor de organisatie GR HW is een compacte, slagvaardige organisatie die op belangrijke beleidsthema's en beheer goede aansluiting behoudt met de (grondgebied)gemeenten. De GR HW moet naar behoefte ook zelf in advies- en uitvoeringscapaciteit voorzien zodat er geen beperkende afhankelijkheid is van binnen de gemeente beschikbare kennis en capaciteit. Immers is er bij de gemeenten een aanhoudende druk op de beschikbare capaciteit, mede vanwege arbeidsmarktkrapte. Vanuit deze uitgangspunten is door een externe adviseur een aangepaste organisatiestructuur voorgesteld. Belangrijk is dat een voortvarende aanpak worden verbonden aan goede afstemming met en inzet vanuit de gemeenten in de ontwikkel- en exploitatiefase. In afstemming met het bestuur van de GR HW, directeur, secretaris en ambtelijke opdrachtgevers van de gemeenten zal verdere uitwerking en implementatie plaatsvinden. In de loop van 2024 zal archief- en informatievoorziening, in lijn met aanbevelingen van BHIC en de externe accountant, worden overgebracht naar de gemeente 's-Hertogenbosch. Voor betreffende elementaire ondersteuning vanuit gemeenten aan de GR HW worden dienstverleningsafspraken nader vastgelegd.

De taken en bevoegdheden van de bestuurders en van het personeel zijn omschreven in de Gemeenschappelijke Regeling. De directeur geeft in ieder geval leiding aan de volgende activiteiten:

- Planontwikkeling, in het bijzonder het doen opstellen van het ontwerp en de planologische kaders en onderbouwing;
- Uitwerken vestigingsprofiel, acquisitieaanpak en uitgiftebeleid;
- Uitwerking duurzaamheidsprofiel;
- Communicatie en omgevingsmanagement;
- Uitvoering gereed maken van Heesch West door onder meer realisatie afrondende verwervingen, jaarlijks actualiseren van een herziene grondexploitatiebegroting en de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken;
- Ontwikkelen van de projectorganisatie.

2. Terugblik

Regionaal bedrijventerrein Heesch West

Begin 2022 hebben de gemeenteraden van Bernheze, ‘s-Hertogenbosch de bestemmingplannen Heesch West en de Facetplannen geluid vastgesteld. Het Facetplan geluid betreft voor een klein deel ook grondgebied gemeente Oss en is mede door de gemeente Oss vastgesteld. Het college van Burgemeester en Wethouders van ’s-Hertogenbosch en Bernheze hebben een aantal hogere waardenbesluiten genomen. Nadien zijn deze besluiten bekend gemaakt waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen de genomen besluiten. Er zijn in totaal 30 beroepschriften ingediend.

Vanwege capaciteitsproblemen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State, de complexiteit van het plan en het aantal ingediende beroepschriften, is er vertraging aan de orde in behandeling van de beroepsprocedure. Recent heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak bericht dat zij voor de aspecten verkeer en geluid de STAB om advies heeft gevraagd. Nu dit advies juni 2024 beschikbaar moet zijn is het de verwachting dat in najaar van 2024 de behandeling van de beroepsprocedure kan plaatsvinden. Een definitieve uitspraak zal niet eerder dan eind 2024/ begin 2025 aan de orde zijn.

Hiermee wordt de datum waarop het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden verder verlaat en zo ook het moment dat de verkoopprocedure voor bedrijfskavels kan worden gestart. Er zijn in de regio praktisch geen of nauwelijks alternatieven voor middelgrote en grote bedrijven. De belangstelling van (in belangrijke mate regionale) bedrijven om zich op het toekomstige bedrijventerrein te vestigen overtreft nog steeds het aanbod.

Ook de uitvoering voor de aanleg van wegen, landschapspark, etc. kan niet ter hand worden genomen nu het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. In 2023 is het activiteitenplan ingediend met het oog op zorgvuldige soortenbescherming/ontheffingen en is een projectleider civiele techniek gestart met voorbereidingen voor de realisatiefase.

Ondertussen is er ook in onze regio sprake van netcongestie en dit is een belangrijke zorg en aandachtspunt voor de bedrijvenontwikkeling in de komende jaren. Er is een bureau ingeschakeld dat GR HW adviseert over de ontwikkeling van een slim energieconcept (SEC) met uitvoeringsstrategie. Hierbij vindt verdere afstemmingplaats met de netbeheerder. Het SEC moet een passend antwoord bieden op de netcongestie. Deze inzet wordt verderop in het beleidsplan verder toegelicht.

Zonnepark Achterste Groes

Al in 2019 verleende de gemeente Bernheze de omgevingsvergunning voor het ten westen van het regionaal bedrijventerrein Heesch West te realiseren Zonnepark Achterste Groes. Eind 2022 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak de ingediende beroepen ongegrond verklaard. De omgevingsvergunning is nu onherroepelijk. Partner BOM/RE neemt de verdere voorbereiding en realisatie ter hand, er is op dit moment echter nog geen aansluitcapaciteit.

Rijckevorselweg 4

Op 28 maart 2023 heeft de gemeenteraad van ’s-Hertogenbosch het bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van de bestemmingswijziging van veehouderij Rijckevorselweg 4, Vinkel. Deze locatie werd eerder door de GR aangekocht met als doel hier het vanuit ontwikkelgebied voor het regionale bedrijventerrein Heesch West te verplaatsen veetransportbedrijf te herhuisvesten. Naar aanleiding van het vastgestelde bestemmingsplan is door één appellant beroep ingesteld, nog onbekend is wanneer dit beroep wordt behandeld.

Uitbreiding bedrijventerrein Cereslaan-West

Begin 2023 is het ontwerp BP Cereslaan-West gepubliceerd. Beoogd wordt het plan in het 2e kwartaal van 2024 voor vaststelling te agenderen in de gemeente Bernheze. Dit betreft een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in Heesch, zie verder hoofdstuk 6.

3. Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie

Aan de basis van de ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch West staat de wens om de regionale economie verder te ontwikkelen. Een belangrijke doelgroep in de ontwikkelstrategie is doorontwikkeling van regionale bedrijven. Heesch West richt zich in belangrijke mate op doorstroming van de bedrijven die door omvang, ontwikkeling of omgevingseffect niet meer passen op de huidige locatie en waarmee bij vestiging op Heesch West schuifruimte voor nieuwe ontwikkeling ontstaat. Dit betreft overwegend bedrijven van 1 hectare en groter. Bedrijven kunnen zich op Heesch West verder ontwikkelen. Zij laten deels locaties in de regio achter die zo weer beschikbaar komen voor nieuwe economische ontwikkelingen of verbetering van woonklimaat. Op deze wijze biedt Heesch West zowel direct als indirect ruimte voor ontwikkeling, ook voor MKB-bedrijven waaronder maakindustrie. In de planopzet is ook ruimte ingeruimd voor middelgrote bedrijven (vanaf 5.000 m2) om zo ook beter in te kunnen spelen op regionale behoefte en om zo met Heesch West oplossing te bieden voor de schaarste in de regio die ook voor middelgrote bedrijven aan de orde is. De meer regionale focus geeft invulling aan de signalen van de lokale bedrijvenverenigingen en de zienswijzen die de gemeenteraden in 2021 indienden naar aanleiding van het beleidsplan 2022-2025.

Doelen uit Circulair Kwaliteitsplan

Elementaire ambitie bij de ontwikkeling van Heesch West is een optimaal duurzame en meer circulaire gebiedsontwikkeling. Het wordt een optimaal duurzaam bedrijventerrein met aandacht voor de thema's energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit en circulair bouwen. De ambities zijn beschreven in het vastgestelde Circulair Kwaliteitsplan. Naast een duurzame invulling van de bedrijfskavels aan de hand van het Circulair Kwaliteitsplan wordt ook het terrein zeer duurzaam ingevuld met onder andere het landschapspark van meer dan 55 hectare. Er is veel aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en goed op de omgeving aangesloten fiets- en wandelroutes. Heesch West biedt bedrijven de kans zich op deze thema's te onderscheiden. De ambitie en de investeringsactiviteit van bedrijven in duurzame ontwikkeling ontwikkelt zich snel. Veel geïnteresseerde bedrijven zien duidelijke aanknopingspunten en een stimulans in de duurzame positionering van het bedrijventerrein.

Beleidskeuzes

Belangrijk om op te merken is dat met het nu vastgestelde plan uitwerking bepaald is op een drietal beleidskeuzes, die in de gemeenschappelijke regeling nog als zogenaamde aangewezen gelegenheden zijn benoemd. Voor deze punten (namelijk de mogelijke inpassing windenergie, voorbehoud milieucategorie 5.1 op grondgebied Bernheze en nadere afweging eenzijdige verkeersontsluiting) die ten behoeve van de gemeente Bernheze in de regeling waren verbijzonderd is met de vaststelling van het plan met volstrekte meerderheid de uitwerking bepaald. Dit betekent:

- Geen grootschalige windturbines;
- Geen directe bestemming milieucategorie 5.1. Het gebied waarvoor dit, onder voorwaarden, eventueel kan worden overwogen is sterk beperkt tot max 6 hectare in het meest westelijke deel van het bedrijventerrein. Er wordt optimaal aandacht besteed aan beheersing van mogelijke milieu-impact;
- Al in de eerste fase worden zowel de oostelijke als de westelijke verkeersontsluiting ontwikkeld.

Acquisitie en uitgifte van bedrijfskavels is een verantwoordelijkheid van de GR HW. De GR HW ontwikkelt het beleid en voert het uit in zorgvuldige afstemming met de betrokken gemeenten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hebben gemeenteraden bij motie verzocht geconsulteerd te worden in het uitgiftebeleid in het geval Heesch West ruimte biedt aan bedrijven in milieucat. 5.1. Daarbij is door de raden de voorkeur uitgesproken voor lokale herkomst en mogelijk sanering van deze milieucategorie op de eventuele vertreklocatie(s). De invulling van de vertreklocatie (bestemming en vergunningen) is geen aangelegenheid van de GR HW maar van de betreffende gemeente. De GR HW werkt bij de acquisitie en uitgifte direct samen met de gemeenten waarmee een vroegtijdige signalering van een mogelijke verplaatser geborgd is.

Uitgifte protocol

De GR HW heeft op basis van vrijblijvende aanmeldingen en verkennende gesprekken een goed beeld van de vraag en ambities van geïnteresseerde bedrijven. De concrete aanpak van selectie, prioritering en het uitgifteproces worden uitgewerkt in een uitgifteprotocol. In het uitgifteprotocol worden in ieder geval de volgende uitgangspunten geregeld:

1. Bedrijven, zowel van binnen als van buiten de regio, dragen bij aan de regionale economie. Denk daarbij aan het versterken van ketens/clusters, behoud en ontwikkeling van werkgelegenheid maar ook aan duurzame innovatie. Bedrijven versterken de economische speerpuntsectoren, zoals benoemd in het vestigingsprofiel.
2. Prioritering is mogelijk voor bedrijven die door verplaatsing van bedrijfsactiviteiten naar Heesch West lokaal/regionaal bijdragen aan een betere beheersing en/of oplossing van ruimtelijke knelpunten. Bijvoorbeeld wanneer door verplaatsing belangrijke beperking vrachtverkeer of anderszins omgevingshinder in bestaande kernen of wijken kan worden bewerkstelligd en/of mogelijk ook belangrijke ontwikkelruimte ontstaat voor een andere dan bedrijfsmatige ontwikkeling van de vertreklocatie. Uitgangspunt is dat de bedrijfsactiviteit qua omgevingseffecten op Heesch West beter inpasbaar en beheersbaar is dan op de huidige locatie.
3. Prioritering is mogelijk voor bedrijven die wenselijke doorstroming lokaal/regionaal kunnen bewerkstelligen, waarmee er nieuwe ruimte ontstaat voor andere bedrijven en er mogelijk ook economische structuurversterking kan worden bevorderd.
4. Prioritering is mogelijk voor bedrijven die aantoonbaar actief zijn in duurzame innovatie, bijvoorbeeld circulair bouwen of waterstof.
5. Bedrijven passen binnen de gestelde milieucategorieën en de aan het bestemmingsplan toegevoegde VNG-bedrijvenlijst. Op een beperkt deel van het bedrijventerrein kan, na aanvullende besluitvorming, toelating van cat. 5.1-bedrijven worden overwogen. Voor deze afwijking gelden aanvullende bepalingen. De GR HW betracht terughoudendheid met de mogelijkheid om bij de gronduitgifte bedrijfskavels met cat. 5.1 mogelijk te maken. GR HW heeft daarbij aandacht voor de wens die gemeenten bij vaststelling van het bestemmingsplan hebben uitgesproken om de beperkte vestigingsruimte voor deze categorie te beperken tot bedrijven met een herkomst vanuit de in de GR HW deelnemende gemeenten. Een eventuele afwijking hiervan moet duidelijk worden gemotiveerd.
6. Heesch West is in principe een aardgasvrije bedrijvenlocatie. In verband met de netcongestie die in de eerste periode van gronduitgifte aan de orde is zijn ook nader te bepalen randvoorwaarden t.a.v. energieprofiel/-exploitatie te verwachten (zie ook hoofdstuk 4). Bedrijven voldoen daarnaast aan de duurzaamheidsambities vanuit de circulaire thema's van het 'Circulair Kwaliteitsplan'. Bij de uitgifte en bouwplanontwikkeling wordt in afstemming met een circulair kwaliteitsteam gestreefd naar optimaal en onderscheidende uitwerking van de duurzame ambities.
7. GR HW geeft geen grond uit aan ontwikkelaars/beleggers zonder dat een meerjarige binding met een eindgebruiker is aangetoond. Op het regionale bedrijventerrein zijn algemene bedrijfsverzamelgebouwen uitgesloten.

8. Uitgangspunt is optimaal ruimtegebruik. Dit kan per bedrijfsactiviteit wel verschillen. Er kan op basis van het bestemmingsplan met name in de centrale, grootschalige, kavelzones relatief hoog en intensief worden gebouwd. Bedrijven die ruimtegebruik niet naar mogelijkheden optimaliseren krijgen een lagere prioriteit.

Rekening houdend met mogelijke bezwaren naar aanleiding van de planpublicatie zal het bestemmingsplan naar verwachting niet eerder dan eind 2024/begin 2025 onherroepelijk zijn. Vervolgens zal een zorgvuldige verkoopprocedure (rekening houdend met het Didam-arrest en opvolgende jurisprudentie) worden gestart. Doordat de verkoopprocedure voor de verkoop niet eerder start dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en na de toewijzing van bouwkavels bouwplanontwikkeling volgt betekent dit praktisch waarschijnlijk dat er op zijn vroegst in 2026 bedrijfsgebouwen in gebruik kunnen worden genomen. Heesch West investeert in de vroege ontwikkelfase onder meer in het ontwikkelen van de infrastructuur en hoofdgroenstructuur die behoort bij de uiteindelijk te bereiken omvang van 80 hectare.

Naast het regionale bedrijventerrein Heesch West wordt bedrijventerrein Cereslaan-West uitgebreid. Cereslaan-West betreft een vrij beperkte uitbreiding van het bestaande terrein en zal een afwijkend, meer kleinschalig aanbod gaan bieden. Voor de uitgifte van de kavels op Cereslaan-West worden uitgiftestrategie en criteria nader uitgewerkt, zie hoofdstuk 6.

4. Duurzame ontwikkeling

Bij de instemming van het Regionaal Ruimtelijk Overleg om Heesch West en de uitwerking daarvan in de doelstellingen van de Gemeenschappelijke Regeling is duurzame ontwikkeling als een belangrijk kenmerk van Heesch West bepaald. Initieel is die duurzame doelstelling vooral op energie bepaald. Zoals uitgewerkt in het vastgestelde Circulair Kwaliteitsplan, reiken de duurzaamheidsdoelstellingen aanzienlijk verder.

De duurzame doelstellingen zijn in het Circulair Kwaliteitsplan uitgewerkt in vijf circulaire thema's; Energie, Klimaat, Biodiversiteit, Bouw en materiaalgebruik en Mobiliteit. Uitgangspunt is om actief in te spelen op de (inter)nationale duurzaamheidsdoelstellingen betreffende energie, klimaat, grondstoffen en mobiliteit, waarbij de voor 2030 bepaalde (inter)nationale doelen in de transitieagenda zoveel mogelijk het richtpunt zijn. De GR HW neemt hierin naar mogelijkheden een coachende, faciliterende en ook toetsende rol in. Daarmee wordt actief invulling gegeven aan een vernieuwende standaard voor optimaal duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Om de hoge duurzaamheidsstandaard als terreinontwikkelaar waar te maken en ook optimaal gestand te doen aan de vestigers die zich hiervoor inspannen wordt het beginsel 'comply or explain' gehanteerd en wordt de focus per bedrijf gericht op ambities waarin bedrijven daar ook een maximale impact kunnen behalen. Die strategie creëert een gemeenschappelijk belang en maatregelen die doelmatig zijn en het duurzaam imago van het terrein en de ondernemers versterken.

Bij de contractering en bouwplanontwikkeling wordt, zoveel mogelijk gericht naar de duurzame doelstellingen zoals die worden beschreven in het Circulair Kwaliteitsplan Heesch West, bevorderd dat het gebied en de zich vestigende bedrijven zich optimaal duurzaam kunnen ontwikkelen. Klanten worden daarin begeleid en bij de omgevingsvergunning wordt getoetst of partijen de ambities waarmaken. Deelname in parkmanagement is een voorwaarde en een stimulus om de duurzame ambities waar te maken en in de exploitatiefase te borgen.

Energie/netcongestie

Een efficiënte, aardgasvrije, energiehuishouding met naar mogelijkheden optimale lokale duurzame opwekking, in belangrijke mate met zonne-energie is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Heesch West. Kernambitie is dat op basis van het opwekpotentieel op de bedrijfskavels zoveel mogelijk zelf wordt voorzien.

Netcongestie is algemeen en sinds het voorjaar van 2022 ook in onze regio aan de orde. Het energienetwerk is op dit moment nog onvoldoende in staat om de effecten van investeringen in duurzame lokale opwekking en elektrificatie van energievraag te faciliteren. Netbeheerders zullen in dit kader grootschalig investeren. Heesch West is voorzien in de investeringsplannen van Enexis. De capaciteit is afhankelijk van de versterking van hoofdstation Oss en (hogerop in het net) Wijchen. In ieder geval t/m 2030 geeft de netcongestie beperkingen in de regio. Overheden, toezichthouders en netbeheerders onderzoeken hoe met nieuw beleid en investeringen er meer ruimte kan worden geboden. Voor Heesch West is het belangrijk hoe dit beleid zich ontwikkelt.

Voor het vestigingsklimaat op Heesch West is elementair, zeker in de vroege ontwikkelperiode, om slimme oplossingen te ontwikkelen ten behoeve van individuele en/of collectieve optimale duurzame opwekking, opslag van energie en beheersing van de energiebehoefte. Ook mogelijke veranderingen in wet- en regelgeving worden betrokken in de te ontwikkelen

oplossing. Uitgiftestrategie en -voorwaarden worden hier nader op afgestemd. Een robuust energieconcept is voorwaarde voor ondernemers en investeerders.

Optimale duurzame opwekking en opslag, afstemming/uitwisseling energievraag/-aanbod, actieve afstemming met de netbeheerder en inspelen op verruiming van wet- en regelgeving die wordt voorbereid. Dat zijn belangrijke elementen in het te ontwikkelen energieconcept. De afstemming met de netbeheerder richt zich op afstemming van investeringsperspectieven met als doel op gebiedsniveau een passende aansluitcapaciteit te borgen en tegelijkertijd de netbelasting te beheersen. In de eerst jaren van de ontwikkeling van Heesch West is er in de regio nog netcongestie aan de orde en hier zal een passende uitvoeringsstrategie op moeten worden afgestemd.

In aanvulling op de in hoofdstuk 3 beschreven hoofdlijnen van het uitgifteprotocol worden er mogelijk specifieke uitgiftevoorwaarden bepaald ten aanzien van energieprofiel en -uitwisseling van de bedrijven om binnen de mogelijkheden en beperkingen van netcongestie en het te ontwikkelen energieconcept een voortvarende ontwikkeling van het bedrijventerrein te verzekeren.

Nader te bepalen is of dat de GR HW bij ontwikkeling en exploitatie van het energieconcept een meer actieve rol moet nemen of dat die rol mogelijk meer bij gespecialiseerde marktpartijen wordt ondergebracht. In de afweging van de aanpak wordt in ieder geval beschouwd in hoeverre ontwikkeltempo, regie op vestigingsbeleid, robuustheid energie infrastructuur en marktconformiteit geborgd worden. Voor de ontwikkeling en afstemming van energieconcept en uitvoeringsstrategie is een ervaren ingenieursbureau ingeschakeld.

Klimaatadaptatie

Bedrijventerreinen zijn traditioneel plekken die door veel verharding en weinig groen gevoelig zijn voor extreme regenval en hittestress en waarbij aandacht voor klimaatadaptatie belangrijk is. De ruime opzet met veel groen en optimale mogelijkheden om water (in een wisselwerking tussen bedrijfskavels en openbaar gebied) te infiltreren en vast te houden, borgen dat Heesch West klimaat-adaptief wordt. De groen/blauwe landschappelijke inpassing biedt ook medewerkers een aantrekkelijk werkklimaat.

Biodiversiteit

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er een aantal beschermde diersoorten in het gebied aanwezig zijn. Er is een activiteitenplan opgesteld dat regelt hoe zorgvuldig met beschermde soorten wordt omgegaan. In het landschapsontwerp is hier rekening mee gehouden en wordt daarnaast ingezet op een verdere versterking van de biodiversiteit. Natuur- en milieuorganisaties zijn in de ontwerpfase betrokken en ook bij de verdere ontwikkeling gaat GR HW naar mogelijkheden in overleg met (lokale) partijen om qua realisatie en beheer van het landschapspark afspraken te maken. Uitgangspunt in het landschapsontwerp is dat bestaande landschapselementen naar mogelijkheden worden ingepast en zo mogelijk worden versterkt.

Bouw en materiaalgebruik

Zowel bij de uitvoering van de grondexploitatie als in de gronduitgifte- en bouwplanbegeleiding wordt er gestreefd naar modulaire toepassingen en registratie van materiaalgebruik en toepassing van hergebruik en/of biobased materialen.

Mobiliteit

Heesch West wordt optimaal aangesloten op doorgaande fietsroutes, waarbij op en nabij het terrein maatregelen worden genomen om de routes aantrekkelijker en veiliger te maken. De e-bike kan zo deels een goed alternatief zijn voor het woon-/werkverkeer van medewerkers van de bedrijven op Heesch West uit de regio. Een openbare buslijn met twee haltes aan de Bosschebaan is al aanwezig. Mogelijk kan vanuit de ondernemers individueel of collectief aanvullend busvervoer worden geboden, bij logistieke bedrijven die in diensten werken is dat niet ongebruikelijk.

Op het terrein wordt ruimte geboden voor een station voor duurzame brandstoffen waaronder waterstof. Er hebben zich hier al verschillende initiatieven voor gemeld. Aanbod van duurzame brandstoffen kan implementatie/verduurzaming materieel bij bedrijven die zich op Heesch West vestigen bevorderen.

Bedrijven worden uitgenodigd een aanpak voor vervoersmanagement te maken met aandacht voor toekomstgerichte mobiliteitsoplossingen. Als er een meerwaarde is kunnen mogelijk collectieve oplossingen op terreinniveau worden gerealiseerd.

5. Communicatie en omgevingsmanagement

De GR HW heeft zich in de planfase ingezet om, met aandacht voor zorgen in de omgeving, het plan en de omgevingseffecten hiervan maar ook de beeldvorming aanzienlijk te verbeteren. Het is niet mogelijk gebleken om bij iedereen die zorgen weg te nemen en het duurzame en gematigde beeld van het bedrijventerrein op ieder in de omgeving over te brengen. De bredere omgevingscommunicatie en het met uitgebreide participatie tot stand gekomen landschapsontwerp hebben zeker bijgedragen in het herstel van draagvlak. Tegelijkertijd is duidelijk dat een deel van de bewoners individueel of betrokkenen bij actiegroepen Eerlijk over Heesch West/Stichting Strijdbaar voor Leefbaarheid zorgen houden en tegenstander zijn van het bedrijventerrein. Met de in het Burenoverleg betrokken dorpsraden en ook met Leefbaar Nuland wordt in goede verstandverhouding samengewerkt en afgestemd, met als uitgangspunt een zorgvuldige en passende ontwikkeling van het bedrijventerrein, inclusief ontwikkeling van infrastructuur en landschap.

Het is belangrijk om blijvend in communicatie en omgevingsmanagement te investeren. Uitgangspunt daarbij is naast informatievoorziening over planontwikkeling vroegtijdig aandacht te geven aan de concrete voorbereiding en realisatie en hoe daarin optimaal met zorgen en belangen van omgeving omgegaan kan worden. Vanwege de lopende beroepsprocedure is er actueel weinig voortgang. Het is evenwel ook in deze situatie belangrijk om regelmatig omgeving en bedrijven te blijven informeren. Zowel met het Burenoverleg als met de ondernemersverenigingen is er periodieke afsteming. Met de ondernemersverenigingen is afgesproken dat er minimaal twee keer per jaar een nieuwsbrief wordt verstuurd. Hierdoor blijft de omgeving beter op de hoogte en is er aandacht voor mijlpalen. Zodra de realisatie van Heesch West start, gaan we deze frequentie verhogen. De website wordt actueel gehouden en er zijn mailadressen voor omgeving en bewoners en bedrijven waarmee zij Heesch West kunnen bereiken met mogelijke vragen. Hier wordt actief gebruik van gemaakt.

In de omgevingscommunicatie is de realisatie van Heesch West uitgangspunt. Er is daarbij ruimte voor een constructief-kritische insteek. Er zijn verschillende onderwerpen waarvoor afstemming tussen GR HW en de omgeving wenselijk en noodzakelijk is. Onder meer:

- Infraontwikkeling; planning ontwerp en realisatie. Aandacht voor het bereikbaar houden van de omgeving en monitoren van de verkeersontwikkeling. Een voortvarende en beheerste aanpak en planning voor de infra is elementair. Hierbij wordt vanuit de GR HW aandacht gegeven aan bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Hierbij komen ook tijdelijke maatregelen/omleidingen en monitoring aan de orde. We organiseren hierin een klankbord om ervaringen uit de omgeving te betrekken;
- Landschaps- en natuurontwikkeling en -beheer; De GR HW zal IVN Bernheze en Landschapsbelang Maasdonk betrekken, zij zijn lokaal betrokken;
- Energie; De GR HW zal bewoners actief uitnodigen om te participeren. Allereerst als zonnepark Achterste Groes tot realisatie komt;
- Beeld en imago; er is in omgeving soms geen helder of een vertekend beeld van de te vestigen bedrijven. Als de vestiging van bedrijven concreter wordt is het belangrijk dit ook met de omgeving te delen. Zo kunnen mogelijk zorgen verder worden weggenomen en wordt het belang van Heesch West voor de regio beter zichtbaar. Ook is het belangrijk te reageren op mogelijke zorgen, zoals eind 2022 over het uitsluiten van mestverwerking;
- Verder wordt het in de exploitatiefase belangrijk ervaringen/omgevingseffecten van het bedrijventerrein te monitoren. Het in te stellen parkmanagement moet ook antenne hebben voor omgeving.

6. Cereslaan-West

Ten behoeve van het realiseren van de oostelijke ontsluitingsweg en de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Vismeerstraat/Cereslaan-West zijn en worden gronden verworven grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Cereslaan op grondgebied van de gemeente Bernheze. De inrichting en uitstraling van deze uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en de nieuwe ontsluitingsweg zijn medebepalend voor de beleving van de entree van bedrijventerrein Heesch West. De voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Vismeerstraat/Cereslaan-West is een zelfstandig deelplan binnen de GR HW. Het ontwerp bestemmingsplan Cereslaan- West is januari 2023 gepubliceerd. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt beoogd in het voorjaar van 2024. Met name ook door het voor dit gebied meer lokale bedrijvenprofiel met kleinere kavels wordt er, mede op aandringen van ondernemers en ondernemersverenigingen uit de omgeving Heesch West, op ingezet hier spoedig vestigingsmogelijkheden aan te kunnen bieden. In totaal wordt er 5 hectare uitbreiding mogelijk gemaakt waarvan 3,1 hectare wordt uitgegeven door de GR HW. 1,9 hectare wordt door private partijen ontwikkeld, met deze partijen zijn voor het borgen van kostenverhaal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten.

De omvang van de uitbreiding, kavelgrootte, doelgroep en behoefte is november 2020 in de regionale kopgroep Economie en Ruimte afgestemd. Er is zeer grote belangstelling voor een beperkt aantal kavels.

De concrete aanpak van selectie, prioritering en het uitgifteproces worden uitgewerkt in een uitgifteprotocol. In het uitgifteprotocol worden de volgende uitgangspunten geregeld:

1. Prioritering is mogelijk voor bedrijven die door verplaatsing van bedrijfsactiviteiten lokaal/regionaal bijdragen aan een betere beheersing en/of oplossing van ruimtelijk knelpunten, bijvoorbeeld wanneer door verplaatsing belangrijke beperking vrachtverkeer of anderszins omgevingshinder in bestaande kernen of wijken kan worden bewerkstelligd en/of mogelijk ook belangrijke ontwikkelruimte ontstaat voor een andere dan bedrijfsmatige ontwikkeling van de vertreklocatie. Uitgangspunt is dat de bedrijfsactiviteit qua omgevingseffecten op Cereslaan-West beter inpasbaar en beheersbaar is dan op de huidige locatie.
2. Prioritering is mogelijk voor bedrijven die wenselijke doorstroming lokaal/regionaal kunnen bewerkstelligen, waarmee er nieuwe ruimte ontstaat voor andere bedrijven en er mogelijk ook economische structuurversterking kan worden bevorderd. Bedrijven passen binnen de gestelde milieucategorieën en de aan het bestemmingsplan toegevoegde VNG-bedrijvenlijst. De maximaal toelaatbare milieucategorie voor de uitbreiding Cereslaan-West is cat. 3.2.
3. Duurzame ontwikkeling. Voor de uitbreiding Cereslaan-West wordt uitgegaan van aardgasvrije bedrijven. In het beeldkwaliteitsplan zijn voor een klimaatbestendige ontwikkeling ook eisen opgenomen betreffende waterberging op de kavels.
4. GR HW geeft geen grond uit aan ontwikkelaars/beleggers zonder dat een meerjarige binding met een eindgebruiker is aangetoond.
5. Overwogen wordt om kleinschalige bedrijven de mogelijkheid te bieden om in collectief particulier opdrachtgeverschap gezamenlijk een bedrijfsverzamelgebouw te laten ontwikkelen.

7. Financiën en planning

Heesch West is een zelfstandig openbaar bestuurslichaam waarin de gemeenten ’s-Hertogenbosch, Oss en Bernheze voor respectievelijk 58%, 30% en 12% participeren. De meeste gronden op het bedrijventerrein zelf zijn verworven door de grondgebied gemeenten ten behoeve van Heesch West. Deze gronden zijn in 2022 overgedragen aan de GR. Er dienen nog enkele kavels te worden aangekocht.

In de gemeenschappelijke regeling is het volgende opgenomen:

De deelnemende gemeenten zullen er steeds zorg voor dragen dat het samenwerkingsverband te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen tegenover derden te kunnen voldoen.

In de grondexploitatie en de financiering van Heesch West is uitgegaan van een behoedzame planning. De vertraging en economische onzekerheid kunnen het resultaat van de grondexploitatie beïnvloeden. Naar nu wordt ingeschat zullen de effecten beperkt zijn. Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (begin 2024) is in de exploitatiebegroting en de risicoanalyse specifieke aandacht voor mogelijke effecten in verband met de doorloop van de beroepsprocedure en netcongestie. De grondopbrengsten worden met een voorzichtigheidsmarge en zonder prijsindex voorzichtig geraamd. Hierdoor kunnen de geraamde kostenstijgingen binnen de grondexploitatie saldoneutraal worden opgevangen. Deze opbrengstraming is voorzichtig en naar verwachting realistisch omdat het beschikbare aanbod van bedrijfskavels blijvend schaars zal zijn en de belangstelling van bedrijven voor vestiging nog steeds zeer groot is. Beoogd wordt in 2025 de eerste gronden aan bedrijven uit te geven.

De begroting 2025 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie. De grondexploitatie kent een tekort van € 43,5miljoen. Dit tekort wordt mede veroorzaakt doordat 30 hectare uit te geven bedrijfskavels volgens BBV-voorschriften nog op agrarische waarde moeten worden gesteld. Voor de dekking van het tekort is door de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening getroffen en in 2022 overgedragen aan de GR.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West 5 juli 2024.

De voorzitter, De secretaris,

R.J.J. Geers J.H. van Beers