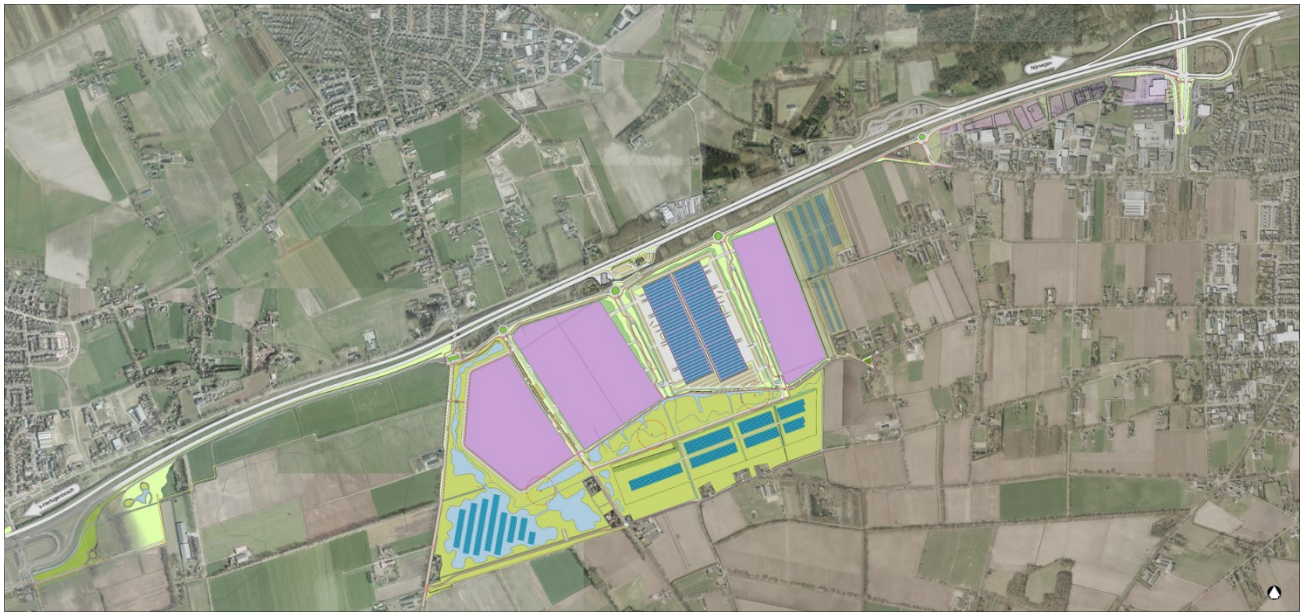
Gemeenschappelijke Regeling HEESCH WEST

Beleidsplan 2022-2025



Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**2**
2.	**Organisatie en doelstellingen**	**4**
3.	**Terugblik**	**7**
4.	**Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie**	**8**
5.	**Duurzame ontwikkeling**	**11**
6.	**Communicatie en omgevingsmanagement**	**14**
7.	**Vismeerstraat/Cereslaan West**	**15**
8.	**Financiën en planning**	**16**
9.	**Heesch West in perspectief coronacrisis**	**17**

1. Inleiding

Voor u ligt het beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West voor de periode 2022-2025. Dit beleidsplan beschrijft het beleid voor de duurzame ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch West en koppelt hier operationele doelstellingen en acties aan. Het beleidsplan wordt jaarlijks door het bestuur van Heesch West bijgesteld.

Op dit moment is de inzet nog vooral gericht op de planontwikkeling, omgevingscommunicatie en participatie. Medio 2019 zijn het voorontwerpbestemmingsplan en de MER afgerond en gepubliceerd. Daarmee was er voor het eerst een concreet conceptplanopzet dat uitwerking geeft aan de doelen zoals die eerder zijn bepaald. Het plan heeft veel inspraakreacties in de omgeving opgeroepen. Inspraakreacties zijn in overwegende mate gericht op zorgen over verkeer, bedrijvenprofiel van bedrijven en de mogelijke inpassing van windturbines en de hiervan afgeleide effecten voor omgeving en gezondheid. Verder is het beeld gewekt dat de plannen al nagenoeg zijn vastgesteld zonder rekening te houden met de omgeving en strijdig zouden zijn met eerdere uitgangspunten.

Ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zoals Heesch West heeft zeker impact op de omgeving. Tegelijkertijd constateren wij dat de ambities van Heesch West en het negatieve beeld dat in de omgeving is ontstaan niet goed aansluiten. De Gemeenschappelijke Regeling heeft in de verdere planontwikkeling aandacht voor zorgen en belangen van de omgeving. In dit kader worden in het ontwerpbestemmingsplan belangrijke optimalisaties uitgewerkt en concrete voorstellen gedaan om de omgevingseffecten beter te beheersen. Ook is een participatietraject gestart met een landschapsarchitect om samen met diverse omgevingspartijen een aantrekkelijk landschapsplan te ontwerpen. Verder is het planprofiel deels aangepast met nog meer aandacht nog voor regionale economie. Er is in 2019 besloten om ruimer tijd te nemen voor de uitwerking naar het Ontwerpbestemmingsplan en de aanvulling MER en de communicatie en participatie met de omgeving. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan met de aanvulling m.e.r. is voor de zomer van 2021 aan de orde, waarna de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan eind 2021 kan plaatsvinden.

In de taken van de GR werd bij de herziening in 2015 door de gemeenteraden onder meer bepaald om, in aanvulling op de initiële doelstelling om een duurzaam bedrijventerrein van circa 100 hectare te ontwikkelen, de inpasbaarheid van windturbines in Heesch West te onderzoeken. De reacties van de omgeving waren zeer kritisch. Nadien is onderzocht of hierin alternatieven mogelijk waren en hoe inpassingsmogelijkheden zich verhouden tot de primaire ruimtelijk-economische doelen voor Heesch West. Op 25 augustus 2020 hebben de Colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten ingestemd met het voorstel van het Algemeen Bestuur van de GR om af te zien van de inpassing van windturbines. Hoewel met toepassing van diverse mitigerende maatregelen inpassing van windturbines mogelijk bleek binnen de wettelijke regels, is daarbij gebleken dat die opzet met windturbines die daarvoor maximaal inwaarts in het plan werden opgesteld, te veel belemmeringen voor het gebruik van bedrijfskavels en bedrijfsbebouwing zouden geven.

Het voorliggende beleidsplan omvat nadrukkelijk geen planologische keuzes; uitgewerkte voorstellen en besluitvorming daarover komen in de besluitvormingsprocedure voor het bestemmingsplan, later in 2021, aan de orde.

In overeenstemming met eerdere uitgangspunten zal bij de besluitvorming over het bestemmingsplan tegelijkertijd ook de gebiedsontwikkelingsovereenkomst nader worden uitgewerkt en vastgesteld, waarbij Heesch West de directe beschikking krijgt over en verantwoordelijkheid gaat dragen voor middelen en gronden in het projectgebied Heesch West. In die uitwerkingsaanpak wordt met als bredere basis het bestemmingsplan, de herziening van

de grondexploitatiebegroting, de gebiedsontwikkelingsovereenkomst en de projectorganisatie, uitgebreider aandacht gegeven aan het meerjarenperspectief. Het voorliggende beleidsplan is globaal en wordt tegelijkertijd met de begroting 2022 en de jaarstukken 2020 aangeboden.

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

Het Algemeen Bestuur 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 algemeen bestuur kan een of meer onderdelen van het beleidsplan afzonderlijk vaststellen. In het beleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan over:

a. 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;
b. 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;
c. 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 acht weken na toezending van de ontwerpbegroting en het beleidsplan bij het dagelijks bestuur hun zienswijzen inbrengen. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren waarin deze zienswijzen zijn vervat, bij de begroting en het beleidsplan, zoals die aan het algemeen bestuur wordt aangeboden. Het algemeen bestuur stelt de stukken vast vóór 15 juli van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de begroting moet dienen. Na de vaststelling zendt het algemeen bestuur de definitieve stukken aan de raden van de deelnemende gemeenten.

2. Organisatie en doelstellingen

De juridische organisatiestructuur staat omschreven in de GR, die in werking is getreden op 19 juni 2014 en is herzien op 14 juli 2015. De GR Heesch West 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; burgemeester mw. Marieke Moorman en wethouder Rien Wijdeven
- Oss; wethouders Frank den Brok en Joop van Orsouw
- 's-Hertogenbosch; wethouders Roy Geers en Jan Hoskam

De plaatsvervangend leden van het AB zijn:

- Bernheze; wethouder Pieter van Dieperbeek, respectievelijk wethouder Rein van Moorselaar
- Oss; burgemeester Wobine Buijs, respectievelijk wethouder Johan van der Schoot
- 's-Hertogenbosch; wethouder Mike van der Geld voor beide leden.

Het Dagelijks Bestuur (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 Roy Geers

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

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

- De directeur, Paul van Dijk, wordt via de gemeente 's-Hertogenbosch ingeschakeld.
- Paula L'Ortije is secretaris en ingeschakeld vanuit de gemeente Oss
- 1e plaatsvervangend secretaris is vacature vanuit de gemeente Bernheze. 2e plaatsvervangend secretaris is Tineke Kemperman van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De controller en de financieel administrateur zijn werkzaam bij de gemeente Oss. De planeconoom is werkzaam bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarnaast werken verscheidene ambtenaren uit de deelnemende gemeenten en adviseurs integraal samen in het projectteam.

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. In de lopende planfase wordt met name het ontwerpbestemmingsplan en de aanvulling MER opgesteld;
- Uitwerken vestigingsprofiel, acquisitieaanpak en uitgiftebeleid;
- Uitwerking duurzaamheidsprofiel;
- Communicatie en omgevingsmanagement;
- Uitvoering gereed maken van Heesch West door onder meer realisatie afrondende verwervingen, opstellen van een herziene grondexploitatiebegroting en ook de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken;
- Ontwikkelen van de projectorganisatie. Zowel over het vormen en onderhouden van een effectieve projectorganisatie als het uitwerken en een effectieve regionale

samenwerking met nadrukkelijke aandacht voor governance en betrokkenheid van de deelnemende gemeenten.

Volgens de bestaande afspraken wordt de benodigde inzet vooralsnog gefaciliteerd vanuit de betrokken gemeenten. De samenwerkingsaanpak en organisatiebehoefte wordt verder uitgewerkt. Bij de besluitvorming over het bestemmingsplan, beoogd eind 2021 worden afspraken nader geregeld in de gebiedsontwikkelingsovereenkomst. Hierin regelen we de taken en verantwoordelijkheden van Heesch West en de grondgebied gemeenten voor de uitvoeringsfase. Bij de besluitvorming over het bestemmingplan gaan de boekwaardes, uitvoeringskosten en personele (ambtelijke) inzet in de projectorganisatie over naar de GR. Bij de besluitvorming over de gebiedsontwikkelingsovereenkomst zijn een herziene grondexploitatiebegroting en herziene meerjarenbegroting GR Heesch West onderdeel van de besluitvormingsdocumenten.

Organisatie, begroting, grondexploitatie en samenwerkingskader zijn vanaf het moment dat ook de gebiedsontwikkelingsovereenkomst wordt getekend de integrale verantwoordelijkheid van de GR. Deze verzorgt jaarlijks de meerjarenbegroting en verantwoording met een te actualiseren bedrijfsplan. Daarmee is dan zorgvuldig en effectief continuïteit en evaluatie van de beleids- en governancekaders aan de orde.

De algemene doelstelling voor Heesch West is omschreven in artikel 4 van de GR en is als volgt geformuleerd:

Het samenwerkingsverband heeft tot doel het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio “Noordoost Brabant” door middel van het duurzaam ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar regionaal bedrijventerrein, hierna te noemen “bedrijventerrein”, op basis van de door de grondgebied gemeenten vastgestelde, nog vast te stellen en geldende bestemmingsplannen, wijzigingen daarvan in wijzigingsplannen en uitwerkingen daarvan in uitwerkingsplannen, binnen het gebied als aangeduid op de bij deze regeling gevoegde kaart, met een ten tijde van de vaststelling van deze regeling gezamenlijke capaciteit van circa 100 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. De deelnemende gemeenten dragen daartoe de hierna in artikel 5 benoemde taken en artikel 6 genoemde bijbehorende bevoegdheden over aan het samenwerkingsverband en spannen zich in voor een goede samenwerking en afstemming met het samenwerkingsverband ten aanzien van de voor de realisatie van de doelstelling vereiste toepassing van niet overgedragen taken.

In december 2016 heeft Heesch West met de regio (incl. de provincie Noord-Brabant), als uitwerking van de in eerdere regeling opgenomen ongeveer 100 hectare, overeenstemming bereikt over de omvang van het bedrijventerrein. Uitgangspunt bij deze afspraken is een ontwikkelruimte van 50ha directe bedrijfsbestemming en daarna de mogelijkheid om ongeveer 30ha vraaggericht te ontwikkelen, totaal 80 hectare. Het in 2017 vastgestelde Masterplan heeft de behoefte waarin Heesch West als onderscheidend bedrijventerrein, op basis van een nader gedefinieerd vestigingsprofiel, aangetoond. Een gefaseerde en duurzame ontwikkeling is kerndoelstelling van het terrein. Februari 2021 is met de regionale partners een aanscherping van het profiel overeengekomen die de aandacht en vestgingsmogelijkheden voor regionale bedrijven verruimd. Dit is de concrete uitwerking van het aandachtspunt van onder meer de zienswijzen die in 2020 door de gemeenteraden op het toen aangeboden beleidsplan werden ingebracht.

Bij de herziening van de regeling in 2015 heeft de Gemeenschappelijke Regeling ook de opdracht gekregen om de inpasbaarheid van windturbines in het gebied te onderzoeken. Op 10 juli 2020 is op basis van locatiespecifieke overwegingen door de GR aan de gemeenten voorgesteld te concluderen dat inpassing onvoldoende te verenigen is met ontwikkelbelangen van het bedrijventerrein en daarom af te zien van het onderdeel windturbines. De colleges van de gemeenten hebben hier op 25 augustus 2020 mee ingestemd. Deze taak is daarmee vervallen.

De doelstelling voor de voorliggende beleidsperiode is hiermee op hoofdlijnen duidelijk namelijk voortvarende planontwikkeling en werkvoorbereiding ten behoeve van start bouw- en woonrijp maken voor het bedrijventerrein en de te realiseren toegangswegen na vaststelling van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met het verder ontwikkelen van het terreinprofiel, in het bijzonder de duurzame doelstellingen, regelen van specifiek uitgiftebeleid en ook in collegiale samenwerking het ontwikkelen van de acquisitie.

3. Terugblik

Het in het najaar 2017 vastgestelde Masterplan maakt de weg vrij om, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling, met een eerste fase van 50 hectare netto bedrijventerrein voor te bereiden. Het profiel is bepaald op een regionale behoefte, aanvullend op bestaand regionaal aanbod. In de afgelopen jaren is het overig aanbod in de regio grotendeels uitgegeven voor nieuwe bedrijvenontwikkelingen, waarmee het belang van een voortvarende ontwikkeling van Heesch West verder toeneemt.

Medio 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan en de MER gepubliceerd. Heesch West heeft vanwege de omvang en programmering aanzienlijke omgevingseffecten. In de MER zijn de diverse omgevingseffecten beschreven. Hoewel de haalbaarheid en wettelijk passende beheersing van effecten met de MER is aangetoond blijken er in de omgeving aanzienlijke zorgen te bestaan. De zorgen betreffen onder meer de bedrijvigheid en verkeerseffecten en niet in de laatste plaats de mogelijke inpassing van windturbines. Gebleken is dat het voorontwerp en de in de MER beschreven zgn. worst case-effecten een zeer negatieve beeldvorming oproept bij velen die niet overeenkomt met de ambitie van de ontwikkeling, waarbij de communicatie over deze ontwikkelingen als onvoldoende is ervaren. Ongeacht hoe dit beeld is ontstaan is het van belang dit te corrigeren en te verhelderen.

Heesch West is voornemens vooruitlopend op algemene planvorming van Heesch West, aan de oostzijde van Heesch West het zonnepark Achterste Groes tot ontwikkeling te brengen. Dit zelfstandige zonnepark staat los van het bedrijventerreinzelf. Het zonnepark is bruto ongeveer 10 hectare groot en heeft ongeveer 22.000 zonnepanelen. In de exploitatieopzet van het zonnepark worden bewoners van de betrokken gemeenten in de gelegenheid gesteld om hierin te participeren via de lokale energiecoöperaties. Heesch West biedt hiermee een substantiële bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie in de bestaande omgeving, bij benadering kunnen ongeveer 1.700 huishoudens zo worden voorzien van lokaal op te wekken duurzame energie. Er is SDE+ aangevraagd en verleend. De omgevingsvergunning is verleend, deze is vorig jaar in de bezwaarprocedure in stand gebleven. Tegen dit gerechtelijk besluit is nog beroep ingesteld. Nog niet duidelijk is wanneer een definitieve uitspraak kan worden voorzien.

4. Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie

Aan de basis van de ontwikkeling van Heesch West staat de wens om de regionale economie verder te ontwikkelen. In december 2016 heeft Heesch West met de regio (incl. de provincie Noord-Brabant), als uitwerking van de in de oorspronkelijke uitgangspunten voor de Gemeenschappelijke Regeling opgenomen ongeveer 100 hectare, overeenstemming bereikt over de nadere omvang van het bedrijventerrein. Uitgangspunt bij deze afspraken is een ontwikkelruimte van 50 ha directe bedrijfsbestemming in de eerste fase en daarna de mogelijkheid om nog ongeveer 30ha vraaggericht te ontwikkelen.

Het in 2017 vastgestelde Masterplan heeft de behoefte waarin Heesch West als onderscheidend bedrijventerrein aangetoond op basis van het ontwikkelde vestigingsprofiel. De provincie ondersteunt deze doelontwikkeling. Binnen het regionaal overleg werd afgesproken dat 70% van Vorstengrafdonk uitgegeven moet zijn voordat uitgifte van de gronden en vestiging van bedrijven op Heesch West aan de orde is. Aan die voorwaarde is voldaan.

Een belangrijke doelgroep component in de ontwikkelstrategie zijn regionale bedrijven. Bijvoorbeeld bedrijven die op hun huidige locatie vanwege uitbreidingsbehoefte en/of de goede beheersing van omgevingshinder niet meer goed passen. Ondernemersverenigingen hebben, na raadpleging van hun leden, aangegeven dat er een aanzienlijke behoefte is bij bedrijven, ook kleiner dan 1 hectare. Hier op inspelen is belangrijk voor behoud en verdere ontwikkeling van de bedrijven. Bedrijven kunnen zich op Heesch West verder ontwikkelen en laten vaak locaties in de regio achter die zo weer beschikbaar kunnen 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 eerdere planopzet was de minimale kavelgrootte voor toelating op Heesch West 1 hectare (10.000 m2). Om beter in te kunnen spelen op regionale behoefte en oplossing te bieden voor de schaarste in de regio is het profiel aangepast. Dit ook als concrete uitwerking van zienswijzen zoals die in het afgelopen jaar door de gemeenteraden op het toenmalige beleidsplan zijn ingebracht. De regio heeft februari 2021 ingestemd met de profielaanpassing. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit verwerkt. De aanpassingen betreffen:

- Op het westelijk deel van Heesch West (13,8 hectare) wordt de minimale kavelgrootte verlaagt van 10.000 m2 naar 5.000m2;
- Op Heesch West kan ruimte worden geboden aan bedrijvenclusters met gemeenschappelijke faciliteiten. Zo'n cluster moet op complexniveau voldoen aan het minimale oppervlakte criterium. Dit biedt mogelijkheden voor optimaal grondgebruik en schaalvoordelen, hetgeen mogelijk verder kan bijdragen aan de duurzame ambities. Het gaat om bedrijvenclusters die passen in het sectorprofiel van Heesch West; algemene bedrijfsverzamelgebouwen en/of zakelijke dienstverlening zijn niet toegestaan.
- Naast regionale verplaatsers wordt ook ruimte geboden voor bedrijven in regionale topsectoren, zoals Life Sciences.

Aangepast op de februari 2021 met de regio afgesproken profielaanpassing is het volgende vestigingsprofiel nu van toepassing.

Doelgroepen		Typering	Voorbeelden	Indicatie Omvang kavel
Regio: verplaatsers/ topsectoren	Sectoraal	Bouw& infra, agro & food, logistiek, industrie,	Distributie, groothandel, productie, bewerking, life sciences.	0,5 tot 5 ha
Logistiek	Grootschalig	Grootschalige logistiek	Distributiecentra	5 tot 20 ha
	Ondersteunend	Ondersteunende diensten	Truckparking, tankstation, restaurant	0 tot 1 ha
Innovatieve concepten	Sectoraal	Bouwsector, circulaire economie, datacenters	Concepten, pilots	0,5 tot 5 ha
	Energie	Zonnepanelen: Permanent (> 10 jaar) Tijdelijk/mobiel (5-10 jaar)	Zonnepark	0 tot 10 ha

Grootschalige logistiek is eveneens een belangrijke doelgroep. Zowel op nationaal als internationaal gerichte activiteiten scoort de regio goed als vestigingslocatie, zoals ook blijkt uit de positie in de top-10 van logistieke hotspots. De logistieke behoefte staat niet op zichzelf maar is in belangrijke mate verbonden aan economische sectoren waar Noordoost Brabant traditioneel een sterk profiel in heeft; bouw, groothandel en agrofood. Met name Oss beschikt over meerdere vervoersmodaliteiten; weg, water en rail. De regio werkt succesvol samen in het samenwerkingsverband Vijfsterren Logistiek om het logistieke ecosysteem (bedrijven, onderwijs en overheden) te versterken. De markt vraagt om steeds grotere kavels. Logistieke hotspots elders lopen tegen hun grenzen aan. Heesch West kan een vrij uniek aanbod bieden met vooral kavels groter dan 10 ha. In 2019 heeft de Rijksbouwmeester een advies gegeven, waarin hij pleit voor een zorgvuldige regie op de groei van grootschalige logistiek, onder meer door een zorgvuldige regionale planning, waarbij eerst beschikbare terreinen zoveel mogelijk worden benut. De planningsstrategie die voor de planning van de eerste 50 hectare is gevolgd en ook de voor de verdere toekomst te volgen benadering van ‘vraaggericht ontwikkelen’ geven hier zorgvuldig invulling aan. *Omgevingshinder; ambitie en beeldvorming*

De maximaal direct te vestigen milieucategorie is 4.2, het overgrote deel van de bedrijven zal echter milieucategorie 3-bedrijvigheid zijn. Bij alle bedrijven wordt zorgvuldig gekeken naar zonering t.o.v. woningen in de omgeving. Omdat woningen op redelijk ruime afstand liggen is er, zoals de worst case benadering die de MER in 2019 toonde, qua milieuzonering veel mogelijk is. Daarvan is af te leiden dat, zorgvuldig rekening houdend met gevoelige bestemmingen in de omgeving, er veel flexibiliteit in de planopzet zit. Mede hierdoor is in de omgeving een beeld ontstaan dat beoogd wordt met Heesch West een zwaar industrieel bedrijventerrein te realiseren. De feitelijk ambitie is anders. De zwaarte wordt vooral ook beperkt door bijvoorbeeld het uitgangspunt dat de ontwikkeling aardgasvrij wordt en ook door bijvoorbeeld stikstofregels. En om dat beeld verder bij te stellen zullen in het bestemmingsplan nadere regels worden opgenomen, waaronder uitsluiting van bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals de vanuit de omgeving genoemde vuurwerk- en mestfabriek.

De landelijke uitwerking van regels in verband met stikstofdepositie is nog niet precies afgebakend, maar zeker is dat meer hinderlijke bedrijven ook vanuit dit perspectief kritisch afgewogen moeten worden en het aandeel bedrijven met aanzienlijke stikstofdepositie in het totaal relatief beperkt zal zijn.

Er wordt veel aandacht besteed aan beheersing van milieu-impact. Geluidszonering, ook duurzame uitgangspunten als aardgasvrij en waterbewust en de bredere duurzaamheids- en werkgelegenheidsambities maken dat weinig van de in de beeldvorming aan Heesch West gekoppelde zware industriële bedrijven een match kunnen maken met het terrein. Als vestiging

van een bedrijf in een milieucategorie 5.1 wordt overwogen dan worden daar strikte voorwaarden en aanvullende besluitvorming in de betreffende gemeente aan verbonden. Het terreindeel waarvoor dit kan worden overwogen is in de planherziening vergaand teruggebracht van (bij benadering) meer dan 35 hectare tot nu maximaal circa 6 hectare in het westelijke deel van het terrein.

Elementaire ambitie bij de ontwikkeling van Heesch West is een optimaal duurzame en meer circulaire gebiedsontwikkeling. De mogelijkheden en de investeringsactiviteit bij de marktpartijen ontwikkelen zich op dit gebied snel.

De accountmanagers van de betrokken gemeenten nemen samen in goed overleg met Heesch West de acquisitie van het bedrijventerrein ter hand. In de geactualiseerde grondexploitatiebegroting is een behoedzame uitgifteplanning opgenomen van circa 5 ha per jaar voor de periode 2022 t/m 2030.

Zonder al zeer actieve acquisitie te ondernemen is het vestigingsprofiel al goed bekend en kan Heesch West zich al verheugen op een aanzienlijke belangstelling. De belangstelling, zowel van logistieke als overige bedrijven, komt in belangrijke mate uit de eigen regio.

Heesch West kan direct in huisvestingsbehoeften voorzien, mits er zekerheid kan worden gegeven over het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan is op zijn vroegst mogelijk eind 2021. Afhankelijk van bezwaar- en of beroepsprocedures is het sluiten van uitgiftecontracten vanaf eerste helft 2022 mogelijk. Het is belangrijk om, zodra op basis van de milieueffectrapportage een voorkeursmodel kan worden vastgesteld met verkeersontwerp en werkvoorbereiding direct door te pakken, zodat zo spoedig mogelijk de concrete vraag kan worden bediend.

5. 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 sterk op energie bepaald. Zoals uitgewerkt in het Circulair Kwaliteitsplan, reiken de duurzaamheidsdoelstellingen aanzienlijk verder. Heesch West wordt ontwikkeld tot een terrein dat niet slechts een hoge standaard hanteert als duurzaam (circulair) bedrijventerrein en vanuit dat perspectief mede bijdraagt aan bredere doelstellingen. Bijvoorbeeld:

- Substantiële duurzame lokale opwekking van energie uit zon (ook op de bedrijfskavels) met de mogelijkheden voor de omgeving, bijvoorbeeld via lokale energiecoöperaties, om hierin te participeren;
- Veilige, aantrekkelijke doorgaande fietsroutes;
- Een watersysteem dat een bijdrage levert aan klimaatopgaven in het watersysteem waar Heesch West onderdeel van is en kansen benut om de biodiversiteit in het gebied te ontwikkelen;
- Afkoppelen en mogelijk decentraal zuiveren van afvalwater om zo minder/geen belasting te leggen op de capaciteit van de centrale rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De duurzame doelstellingen worden 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. Hierop afgestemd wordt uitnodigend maar niet vrijblijvend uitgiftebeleid ontwikkeld. De GR Heesch West 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. Deze ambities zijn publiekrechtelijk grotendeels niet afdwingbaar.

Afwegingskader uitgiftebeleid; regio, werkgelegenheid en duurzame ontwikkeling

Voor alle bedrijven die interesse hebben om zich te vestigen op Heesch West wordt als afwegingskader gekeken naar regionale impact, werkgelegenheid en duurzame ambities.

Dit jaar wordt het uitgiftebeleid voor Heesch West verder uitgewerkt. In de uitgifte en bouwplanbegeleiding zijn de ambities nu nog maar beperkt als regel afdwingbaar. Dat is een logisch gegeven doordat de ambities aanzienlijk vooruitlopen op de wet- en regelgeving. 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 gemeenschappelijke belang en maatregelen die zowel 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, bekeken hoe het gebied en de zich vestigende bedrijven zich optimaal duurzaam kunnen ontwikkelen. Klanten worden daarin begeleid en bij de omgevingsvergunning wordt getoetst hoe partijen de ambities waarmaken. Uitgangspunt is 'Uitnodigend maar niet vrijblijvend'. Uitgangspunt bij de gronduitgifte is dat het bedrijf dat zich wil vestigen vooraf bekend is, er worden geen kavels aangeboden aan projectontwikkelaars die op risico willen bouwen. Zo wordt speculatie met schaarse ruimte voorkomen. Bovendien is de verwachting dat er meer ambitieus en concreet invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsdoelen als de eindgebruiker bekend is.

Via de beleidscyclus van de GR worden resultaten en verdere beleidsontwikkeling naar de betrokken gemeenten verantwoord en verder ontwikkeld.

Energie

Een efficiënte, aardgasvrije, energiehuishouding met onder meer optimale lokale duurzame opwekking, in belangrijke mate via zonne-energie. Kern is dat op basis van het opwekpotentieel op de bedrijfskavels zelf wordt voorzien dat het bedrijventerrein qua energiebehoefte van de gebouwen overall energiepositief wordt. Mobiliteit en/of bedrijfsprocessen met hoge energiebehoefte zijn hierin niet mee beschouwd. Er zijn, naast de duurzame lokale opwekking op de bedrijfskavels, meer mogelijkheden voor duurzame lokale opwekking in het gebied met de ontwikkeling van Zonnepark Achterste Groes (zelfstandige deelontwikkeling), inpassing van drijvende zonnepanelen en een tijdelijk zonnepark in de tweede fase. In de verkenning naar een toekomstgericht energieconcept wordt ook gesignaleerd dat eventuele ontwikkelingen zoals een mogelijk snelle elektrificering van transport of doorbraak in waterstofeconomie aanvullende kansen kan bieden maar ook dat daar nu niet al concreet op kan worden voorgesorteerd.

Klimaat

Bedrijventerreinen zijn traditioneel de plekken die sterke invloed ondervinden van klimaatverandering (gevoelig voor extreme regenval en hittestress). 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 en de groen/blauwe landschappelijke inpassing biedt medewerkers een aantrekkelijk werkklimaat.

Biodiversiteit

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er een aantal beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Hiervoor wordt een mitigatieplan opgesteld. In aanvulling daarop wordt in het landschapsontwerp van de grote groen/blauwe zones op Heesch West ingezet op een versterking van biodiversiteit met een duidelijke focus op doelsoorten. Natuur- en milieuorganisaties zijn betrokken en hebben ook concrete voorstellen aangedragen. Uitgangspunt is dat bestaande landschapselementen zoveel mogelijk worden ingepast.

Bouw en materiaalgebruik

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

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 een goed alternatief zijn voor het woon-/werkverkeer van medewerkers van de bedrijven op Heesch West. 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 of nabij het terrein kan ruimte worden geboden voor een station voor duurzame brandstoffen. 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.

6. Communicatie en omgevingsmanagement

De GR zet zich in om, met zorgvuldige aandacht voor zorgen in de omgeving, het plan en de omgevingseffecten hiervan maar ook de beeldvorming aanzienlijk te verbeteren. Het DB heeft besloten om ruim meer tijd te nemen voor verdere planvorming en de zorgvuldigheid en effecten van de aangepaste plannen ook weer ter beoordeling van de onafhankelijk commissie m.e.r. voor te leggen en tevens de GGD te vragen om vanuit het perspectief van gezondheid ook een advies te verzorgen.

Onder meer werd het bestaande Burenoverleg Heesch West verder geactiveerd en verbreed. Deze bestond zo uit dorpsraden en leden van het actiegroep Eerlijk over Heesch West. Helaas heeft actiegroep Eerlijk Over Heesch West zich begin 2021 teruggetrokken uit het overleg, omdat zij naar eigen mening onvoldoende inbreng konden hebben op het plan. Dit wordt betreurd; zowel de GR als de dorpsraden ervaren het overleg als open, constructief en informatief. Er zijn in de periode veel thema's, verbonden aan de zorgen zoals die uit de omgeving zijn geuit, besproken en diverse voorgenomen planaanpassingen zijn besproken. Hoewel het bedrijventerrein Heesch West zeker een plan is met omgevingseffecten stemmen deze beelden veelal niet overeen met het voorgestelde plan en ambitie. Bovendien zijn in het plan ruimte en optimalisaties gevonden, mede op basis van inspraakreacties en bij het Burenoverleg ingebrachte zorgen en suggesties, zodat omgevingseffecten verder worden beheerst.

De afweging om tussentijds in de ontwerpfase verder af te zien van inpassing van windturbines binnen Heesch West verandert het omgevings- en marktperspectief van het bedrijventerrein. Bij het onderzoeken van omgevingseffecten is het niet inpassen van windturbines voor effect en zorgen over geluid, gezondheid, landschap, waardeontwikkeling een grote factor. Met het niet inpassen van windturbines wordt evenwel maar een deel van zorgen weggenomen. De zorgen over het bedrijvenprofiel en de ruimtelijke impact zijn deels af te leiden van de planopzet zelf maar refereren zeker ook aan een in de omgeving ontstaan extreem negatief beeld dat niet matcht met het feitelijk bedrijvenprofiel en de duurzame uitgangspunten. Hier (weer) vertrouwen in opbouwen is een moeilijke zaak, waarvoor wij ons maximaal inspannen.

Eerder hebben alle insprekers ook een brief ontvangen met toelichting en aanpak. Toch wordt een beeld afgeleid dat de omgeving niet gehoord zou worden. Ingewikkeld is ook dat de ingrijpende planherziening qua ontwerp, onderzoek en uitwerking in regels veel tijd neemt om het naar concrete resultaten te brengen.

De bredere omgevingscommunicatie moet bijdragen in het herstellen van het beeld en draagvlak. Vanwege Corona hebben er maar weinig brede overleggen kunnen plaatsvinden. Via website, nieuwsbrieven en media is er fors aandacht om tussentijdse stappen, die vanuit omgevingsperspectief en vestigingsprofiel belangrijke optimalisaties bieden, goed over te brengen.

Voor het landschapspark en de ruimtelijke inpassing is een landschapsarchitect ingeschakeld die in een brede participatieaanpak met onder meer omgevingsdialogen en ontwerpsessies een zorgvuldig en zo veel mogelijk gedragen inrichtingsontwerp moet opleveren. Dit proces is ontkoppeld van de bestemmingsplanprocedure om hierin qua aanpak en planning een optimale eigen planning in te volgen.

Het is belangrijk om blijvend in de omgevingscommunicatie te investeren. Niet alleen tot en met de vaststelling van het plan maar ook in de verdere voorbereidings- en realisatiefase. Ondanks veel inzet blijft het managen van verwachtingen en beeldvorming van het bedrijventerrein breekbaar.

7. Vismeerstraat/Cereslaan West

Ten behoeve van het realiseren van de oostelijke ontsluitingsweg en de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Vismeerstraat/Cereslaan West 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. 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 zo snel mogelijk vestigingsmogelijkheden aan te kunnen bieden. Voor de uitbreiding Vismeerstraat/Cereslaan West worden, aansluitend op de planmaatregelen en omgevingseffecten van Heesch West, beperkte impact en gevoeligheden voorzien. Met die overwegingen is de inzet om een zelfstandig ontwerp bestemmingsplan parallel aan de planvorming voor het regionaal bedrijventerrein Heesch West in procedure te brengen. Deze zelfstandige planprocedure kan parallel met de vaststellingsprocedure voor Heesch West worden doorlopen, zodat volgens planning op Vismeerstraat/Cereslaan-West vanaf 2022 ontwikkeling en gronduitgifte kan plaatsvinden.

Begin 2018 is opnieuw het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. De verwerving en ontwikkeling van deze gronden (inclusief de restgronden, die niet benodigd zijn voor de aanleg van de weg) zijn opgenomen in de grondexploitatie van Heesch West. Er wordt gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan een exploitatieplan opgesteld om te borgen dat ook voor de (nog) niet verworven gronden wel kostenverhaal wordt zeker gesteld.

Ook voor dit lokale aanbod geldt een regionale afstemming in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking. Er is maar een beperkte uitbreidingscapaciteit en zeer veel belangstelling. De regionale afstemming over verkavelingsopzet, doelgroep en behoefte is eind 2020 regionaal afgestemd en goedgekeurd.

8. 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.

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 jegens derden te kunnen voldoen.

De begroting 2022 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie. De grondexploitatie kent een tekort van € 43,7 miljoen. Voor de dekking van het tekort is door de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening van hetzelfde bedrag getroffen.

De meeste gronden op het bedrijventerrein zelf zijn verworven door de grondgebied gemeenten ten behoeve van Heesch West. Er dienen nog enkele kavels te worden aangekocht.

Vaststelling van de bestemmingsplannen in de gemeenteraden is volgens planning eind 2021 aan de orde.

9. Heesch West in perspectief coronacrisis

Het voorliggende beleidsplan, is opgesteld op moment dat het coronavirus onze maatschappelijke en economische situatie nog sterk bepaald (april 2021). Specifieke effecten en maatregelen voor de planontwikkeling, omgevingscommunicatie en realisatie zijn nu nog niet te overzien. Heesch West is in een regionaal bedrijventerrein in een regio waar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen schaars is. En ook in het voorbije Coronajaar is belangstelling en het regionale aandeel hierin sterk overeind gebleven.

Economie en werkgelegenheid en duurzame ontwikkeling zijn doelstellingen voor een lange termijn. Heesch West zet nadrukkelijk in op deze toekomstgerichte regionale belangen. Heesch West is in de financiële planning van de grondexploitatie behoedzaam gepland. Ondanks de grote belangstelling die zich tot nu aandiende wordt er slechts uitgegaan van een uitgifte van 5 hectare per jaar. Het bedrijvenprofiel voor het terrein sluit aan bij de sterkte en behoefte van de regionale economie.

De robuuste en flexibele opzet van Heesch West maakt het mogelijk om verkaveling/positionering als daar aanleiding voor blijkt nader in te vullen. In het kader van Heesch West wordt contact onderhouden met kandidaat bedrijven en ook regionale bedrijvenverenigingen. Anticiperen op en investeren in nieuwe economische kansen is gewenst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 15 juli 2021.

De voorzitter,	De secretaris,
R. Geers	P. L'Ortije