

Gemeenschappelijke Regeling Heesch West



Beleidsplan 2023-2026



1 april 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Organisatie en doelstellingen	3
2. Terugblik.....	5
3. Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie	7
4. Duurzame ontwikkeling	9
5. Communicatie en omgevingsmanagement.....	11
6. Cereslaan-West.....	12
7. Financiën en planning	13

Inleiding

Voor u ligt het beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (GR HW) voor de periode 2023-2026. Het voorliggende beleidsplan omvat geen planologisch beleid. Planologische kaders zijn opgenomen in het recent door de gemeenteraden vastgestelde bestemmingsplan Heesch West en het facetplan voor de geluidszone. Met de vaststelling van het plan is 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.

In overeenstemming met eerdere uitgangspunten is met de recente vaststelling van het bestemmingsplan de verdere operationalisering van de GR HW aan de orde. Heesch West verkrijgt bijvoorbeeld de gronden die eerder door de gemeente Bernheze en 's-Hertogenbosch in het kader van de ontwikkeling zijn aangekocht overgedragen en de GR HW is verantwoordelijk voor de resterende verwervings- en eventuele onteigeningsopgaven in het projectgebied Heesch West. De GR HW is ook verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondexploitatie. De geactualiseerde grondexploitatiebegroting is geheel herzien en sluit aan op het vastgestelde plan. De transitie van planteam naar uitvoeringsorganisatie is een belangrijke opgave voor 2022. Dit beleidsplan kijkt vooruit naar de periode 2023-2026. Het voorliggende beleidsplan is globaal en wordt tegelijkertijd met de meerjarenbegroting 2023-2026 en de jaarstukken 2021 aan de gemeenteraden aangeboden. De jaarstukken zijn voor de gemeenteraden ter kennisname.

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 acht 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 aan het AB. Het AB stelt de stukken vast vóór 15 juli van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de begroting moet dienen. Na de vaststelling zendt het AB de definitieve stukken aan de raden van de deelnemende gemeenten.

1. Organisatie en doelstellingen

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. Bij het afronden van het conceptbeleidsplan (begin april 2022) is nog niet bekend wat de bestuurlijke samenstelling van het AB en DB wordt in de aankomende Collegeperiode. 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
- Oss; burgemeester Wobine Buijs, respectievelijk wethouder Johan van der Schoot
- 's-Hertogenbosch; wethouder Mike van der Geld voor beide leden

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 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;
- Paula L'Ortije is secretaris en ingeschakeld vanuit de gemeente Oss;
- 1^e plaatsvervangend secretaris is Tineke Kemperman van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Controlefunctie, administratie en archief 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 het kader van de organisatieontwikkeling naar de uitvoeringsfase wordt dit in het lopende jaar verder doorontwikkeld. In de te ontwikkelen organisatie is het belangrijk dat er slagvaardige en effectieve uitvoeringsafspraken worden gemaakt, waarbij het belangrijk is dat de betrokken gemeenten voldoende eigenaarschap behouden. Het is daarbij ook belangrijk dat de taken en verantwoordelijkheden voor het bedrijventerrein zo worden geharmoniseerd ingericht dat daarin de gemeentegrens die het gebied doorkruist niet daadwerkelijk als grens te ervaren is. 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. Uitgangspunt is een compacte, slagvaardige organisatie die op belangrijke beleidsthema's en beheer goede aansluiting behoudt met de (grondgebied)gemeenten.

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;
- Uitvoeringsgereed maken van Heesch West door onder meer realisatie afrondende verwervingen, opstellen van een herziene grondexploitatiebegroting en 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.

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. Er komen geen grootschalige windturbines. Er komt geen directe bestemming milieucategorie 5.1 en het gebied waarvoor dit onder voorwaarden eventueel te overwegen is sterk beperkt tot max 6 hectare in het meest westelijke deel van het bedrijventerrein. Al in de eerste fase worden zowel de oostelijke als de westelijke verkeersontsluiting ontwikkeld.

De GR HW en de deelnemende gemeenten geven op basis van het nu vastgestelde plan verdere uitwerking aan de organisatie en samenwerking. Belangrijk is dat een voortvarende aanpak worden verbonden aan goede afstemming met en inzet vanuit de gemeenten in de ontwikkel- en exploitatiefase. De formele kaders zijn hiervoor in de gemeenschappelijke regeling beschreven, dit moet met de vaststelling van het plan een praktische uitwerking krijgen. Hiervoor laten de GR HW en de ambtelijk opdrachtgevers een organisatieadvies opstellen.

2. Terugblik

De gemeenteraden van Bernheze en 's-Hertogenbosch hebben het bestemmingsplan voor Heesch West begin 2022 vastgesteld. De gemeenteraden van Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss hebben het bestemmingsplan voor Heesch West en facetplan geluidszone begin 2022 vastgesteld. De planvaststelling is een belangrijke mijlpaal in de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein. Daar ging een lange periode van planvorming aan vooraf.

In juni 2019 is het voorontwerp bestemmingsplan (VOBP) en de Milieueffectrapportage (MER) ter inzage gelegd. Dit VOBP was een conceptplan waarop inwoners een inspraakreactie konden geven. Het VOBP was de voorlopige uitwerking van een periode van planvorming, onderzoek en afstemming, gestart in 2017. Er kwamen op dit conceptplan 1.300 inspraakreacties. Er is in vervolg daarop besloten om met veel aandacht voor de reacties en de omgeving het plan aanzienlijk aan te passen. In overleg met betrokken vertegenwoordigers uit de omgeving is afgesproken om in de volgende planfase opnieuw de Commissie m.e.r. en ook de GGD om advies te vragen als extra borg voor kwaliteit en objectiviteit van onderzoeken.

In de periode tot juni 2021 is daarna gewerkt aan het Ontwerp Bestemmingsplan (OBP) en aanvulling MER en werd het plan, mede naar aanleiding van overleg over diverse zorgen en aanvullend onderzoek, op veel punten aangepast. Tussentijds werd alvast afgezien van het inpassen van windturbines centraal in het plan, omdat bij de ruimtelijke inpassing belangen van omgeving en economisch perspectief bedrijventerrein niet goed verenigd konden worden. Andere belangrijke aanpassingen in het OBP zijn het verder verbeteren van de verkeersontsluiting. Verder zijn de bedrijvensonering en verdere regels voor de beheersing van omgevingseffecten aanzienlijk aangescherpt. In de omgeving leeft deels nog het beeld van een zwaar industrieel complex. De ambitie van het regionaal bedrijventerrein is veel gematigder. In het OBP is ook meer focus bepaald op ruimte voor bedrijven uit de regio door het verkleinen van de minimale kavelgrootte. Het nieuwe advies van de Commissie m.e.r. en het advies van de GGD op het OBP en de aanvulling MER waren overwegend positief en aanbevelingen zijn verder in de uitwerking betrokken.

Op de aangepaste plannen in het OBP kwamen zo'n 230 zienswijzen binnen. Belangrijke thema's die in de zorgen terugkwamen waren onder andere verkeer en infrastructuur in de omgeving van het bedrijventerrein en de nog weinig uitgewerkte landschappelijke inpassing van Heesch West. Over de verkeersafwikkeling zijn verdere overleggen gevoerd met bijvoorbeeld Leefbaar Nuland om het plan te optimaliseren. Het 65 hectare landschapspark voor Heesch West is in participatie met de omgeving uitgewerkt door de landschapsarchitect.

Met de planvaststelling door de gemeenteraden (januari/februari 2022) wordt de belangrijke stap gezet in de naar realisatie van het regionale bedrijventerrein Heesch West. Bij de raadsbehandelingen zijn een aantal moties vastgesteld die worden betrokken in de verdere aanpak: het betreft het (1) in goed overleg met Burenoverleg monitoren van verkeersontwikkeling en indien nodig verdere verkeersmaatregelen te ontwikkelen, (2) compensatie van groen nabij de aan te passen afrit bij Nuland. Dit zal met in ieder geval Landschapsbelang Maasdonk en de landschapsarchitect in de verdere ontwerpfasen worden verzorgd. Verder wensen (3) de gemeenteraden van Bernheze en 's-Hertogenbosch verdere sturing in hun gemeenten op milieucategorie 5.1, onder meer door te worden geconsulteerd in het afwegingskader dat de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West daarvoor opstelt. Dit afwegingskader komt in hoofdstuk 4 verder aan de orde.

Heesch West is verder voornemens aan de oostzijde van Heesch West het zonnepark Achterste Groes tot ontwikkeling te brengen. Dit zelfstandige zonnepark staat los van het bedrijventerrein zelf. Het zonnepark is bruto ongeveer 10 hectare groot. 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

bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie in de bestaande omgeving. 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. De zittingsdatum is vastgesteld voor 20 mei 2022, kort daarna wordt de definitieve uitspraak voorzien.

3. 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. Een belangrijke doelgroep in de ontwikkelstrategie zijn 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. Dit betreft overwegend bedrijven van 1 hectare en groter. 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 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.

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 met bijvoorbeeld 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 mogelijkheden en de investeringsactiviteit bij de marktpartijen ontwikkelen zich op dit gebied snel. Die uitnodiging aan de bedrijven is niet vrijblijvend.

Er wordt veel aandacht besteed aan beheersing van mogelijke milieu-impact. 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 vertreklocatie. De invulling van de vertreklocatie (bestemming en vergunningen) is een aangelegenheid van de betreffende gemeente. De GR HW werkt bij de acquisitie en uitgifte direct samen met de lokale gemeenten waarmee een vroegtijdige signalering van een mogelijke verplaatser geborgd is. 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. De afweging van milieucategorie 5.1 en daarbij ook de signalering over een vertreklocatie wordt betrokken in het uitgiftebeleid dat GR HW opstelt.

Met een scherper beeld van de vraag en ambitie van geïnteresseerde bedrijven wordt aan bedrijven, vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan in 2021 werd gepubliceerd, een aanmeldformulier toegezonden en worden vrijblijvend verkennende gesprekken gevoerd. Met deze werkwijze is de belangstelling, zowel van bedrijven die zich eerder hadden gemeld als ook de meer actuele interesse, in beeld en is ieder bedrijf in de gelegenheid zijn interesse kenbaar te maken. De aanpak van selectie, prioritering en het uitgifteproces worden uitgewerkt in een uitgifteprotocol. In het uitgifteprotocol worden 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

- 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 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 een aardgasvrije bedrijvenlocatie. 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. Algemene bedrijfsverzamelgebouwen zijn 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 begin 2023 onherroepelijk zijn. Heesch West investeert in de vroege ontwikkelfase onder meer in het ontwikkelen van de infrastructuur die behoort bij de uiteindelijk te bereiken omvang van 80 hectare. In de eerste jaren is de infrastructuur nog in ontwikkeling en het tempo van de gronduitgifte zal daar ook mede op afgestemd worden. In de geactualiseerde grondexploitatie is een behoedzame uitgifteplanning opgenomen van ongeveer 6,6 ha per jaar voor de periode 2023 t/m 2030. Naar aanleiding van de grote belangstelling is aannemelijk dat de ontwikkeling gemiddeld sneller verloopt.

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. Het bestemmingsplan Cereslaan-West is inmiddels ook in voorbereiding. Het uitgiftebeleid voor Cereslaan-West wordt nader bepaald.

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 gemeenschappelijke 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. Uitgangspunt is 'Uitnodigend maar niet vrijblijvend'.

Energie

Een efficiënte, aardgasvrije, energiehuishouding met onder meer optimale lokale duurzame opwekking, in belangrijke mate met 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) en het in het landschapspark in te passen zonnepark. 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. De GR HW zal bij de ontwikkeling en uitgifte actief kansen onderzoeken en waar mogelijk inpassen.

Klimaat

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 soorten in het gebied aanwezig zijn. Hiervoor is een mitigatieplan opgesteld. In het landschapsontwerp is hier rekening mee gehouden en wordt verder ingezet op een versterking van biodiversiteit. Natuur- en milieuorganisaties zijn in de ontwerpfase betrokken en ook bij de verdere ontwikkeling gaat GR HW in overleg met partijen om qua realisatie en beheer 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 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. 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 zoals de betrokkenen bij actiegroepen Eerlijk over Heesch West/Stichting Strijdbaar voor Leefbaarheid tegenstander blijven van het bedrijventerrein. Met de in het Burenoverleg betrokken dorpsraden en ook met Leefbaar Nuland is in goede verstandverhouding samengewerkt en afgestemd.

Het is belangrijk om blijvend in communicatie en omgevingsmanagement te investeren. Niet alleen tot en met de vaststelling van het plan maar ook in de verdere voorbereidings- en realisatiefase. Er is een bredere behoefte om periodiek goed geïnformeerd te blijven en af te stemmen over ontwikkeling en bevindingen omgeving. Verder wordt periodiek, bijvoorbeeld ook met nieuwsbrieven, de omgeving breder geïnformeerd en wordt aandacht gegeven aan mijlpalen.

Bij verdere afstemming, algemeen en op thema's, 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 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 nog te weinig beeld bij de bedrijven en vaak een vertekend beeld. 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.
- Verder is het wenselijk om voor de exploitatiefase ervaringen/omgevingseffecten van het bedrijventerrein te monitoren. 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 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. 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.

Geconstateerd is dat het voor de uitbreiding van bedrijventerrein Cereslaan-West op te stellen ontwerp-bestemmingsplan in belangrijke mate voorbereid kan worden op basis van omgevingsonderzoeken die ten behoeve van bestemmingsplan Heesch West moesten worden opgesteld. Afgeleid wordt beoogd medio 2022 het ontwerp bestemmingsplan te publiceren en wordt verwacht dat planvaststelling dan begin 2023 aan de orde is.

De verwerving en ontwikkeling van gronden (inclusief de restgronden, die niet benodigd zijn voor de aanleg van de ontsluitingsweg voor Heesch West) 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. Met een aantal voormalige eigenaren is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarmee de verkrijging van de gronden door GR HW en het kostenverhaal al zijn zeker gesteld. 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.

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.

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.

De begroting 2023 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie. De grondexploitatie kent een tekort van € 43,7 miljoen. Dit tekort is mede veroorzaakt doordat een deel van bedrijfskavels volgens BBV-voorschriften nog op agrarische waarde moeten worden gesteld. 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.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van X juli 2022.

De voorzitter,

De secretaris,

R. Geers

P. L'Ortije