

Raadsvoorstel

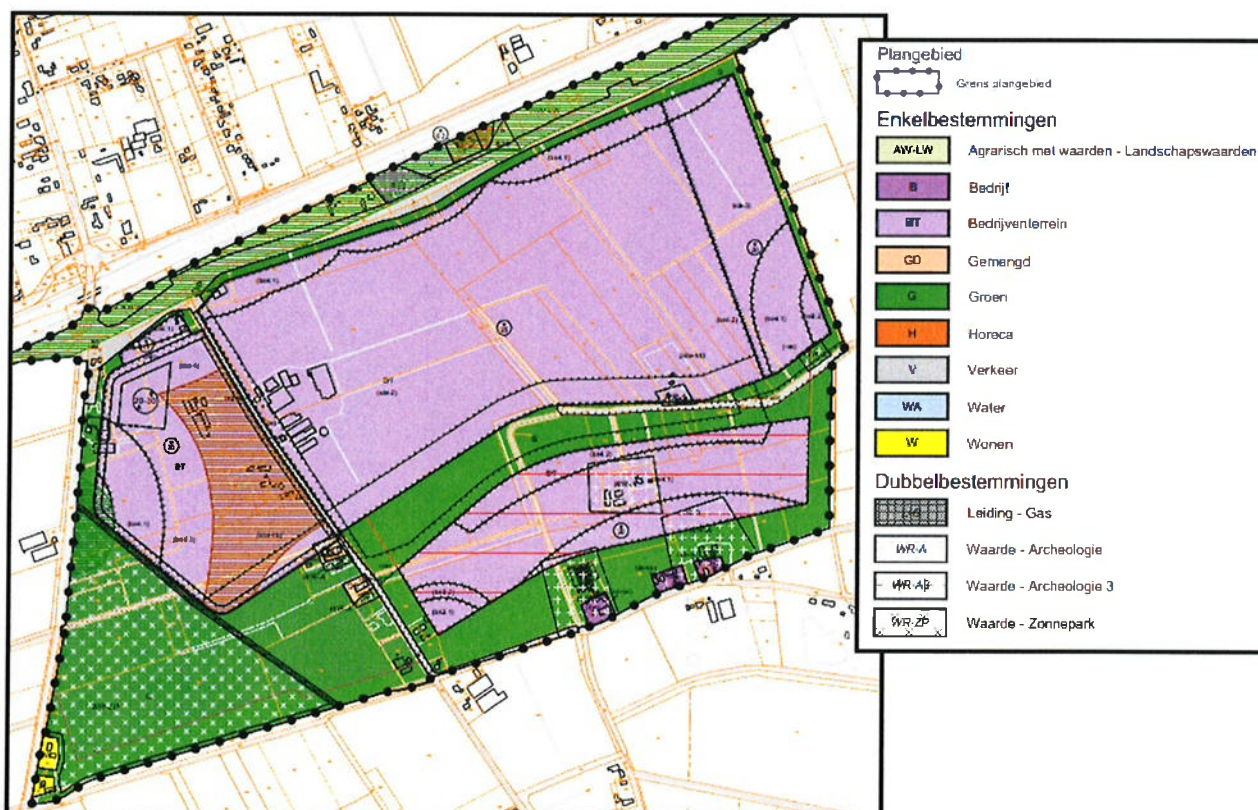
Datum vergadering:	27 januari 2022
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Heesch West met bijbehorend bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 7 december 2021

Inleiding

Op 1 juni 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Heesch West en het facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West ter inzage te leggen. De plannen en de terinzagelegging zijn opiniërend besproken in de commissievergadering ruimtelijke zaken van 28 juni 2021.

De voorliggende bestemmingsplannen zijn het resultaat van een jarenlange planvorming, vele onderzoeken en een intensieve omgevingsdialog. De plannen bieden een planologisch kader voor de realisatie van een nieuw regionaal bedrijventerrein van 80 hectare (in 2 fasen), gelegen aan de A59 ten noordoosten van Vinkel/ ten westen van Heesch. Dit terrein kan ruimte bieden aan zowel regionale verplaatsers, als logistiek en innovatieve concepten. Naast het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein wordt ook een bijbehorend bestemmingsplan dat specifiek op industriegeluid ziet, vastgesteld: het Facetplan geluid.



Afbeelding 1: Plangebied bedrijventerrein Heesch-West

Heesch West ontwikkelen we tot een regionaal bedrijventerrein dat ruimte biedt aan in totaal maximaal 80 ha. netto uitteefbare kavels: 50 ha. netto uitteefbare kavels in de 1^e fase en 30



ha. netto uitgifbare kavels in de 2^e fase door vraaggericht te ontwikkelen. Een belangrijk accent ligt hierbij op het aanbieden van grootschalige kavels. Met kavelgroottes vanaf 5.000 m² en een afwegingskader gronduitgifte waarin de regionale impact zwaar weegt, wordt concreet gefocust op lokale en regionale bedrijven.

De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Heesch West zal in belangrijke mate bijdragen aan de economische ontwikkeling van de regio. Het voorziet door de schaarse in het regionale locatieaanbod in een steeds urgenter wordende vraag aan (zeer) grootschalige kavels. Daarbij is ruimte gevraagd voor grootschalige logistieke bedrijven, regionale bedrijven in de bouw & infra, agro & food, logistiek en industrie, maar ook voor innovatieve bouw, wetenschap, economie -en energieconcepten. Een belangrijk uitgangspunt is verder een zo duurzaam mogelijk bedrijventerrein te ontwikkelen én daarbij een landschapspark van circa 65 hectare te realiseren. Mede hierdoor wordt het bedrijventerrein zo verantwoord en goed mogelijk ingepast in de omgeving.

De ontwerpbestemmingsplannen en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 10 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gehad een zienswijze in te dienen. Voorafgaand hieraan zijn een aantal (online) bijeenkomsten geweest om de omgeving zo goed mogelijk hierover te informeren, waarbij ook veel ruimte was voor het stellen van vragen. In totaal zijn 229 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Heesch West en 206 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West. We merken hierbij op dat bijna al de zienswijzen op het bestemmingsplan van het Facetplan gelijkloend waren aan de zienswijzen op het bestemmingsplan Heesch West. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Heesch West' (bijlage 1).

Er zijn twee 'standaard' zienswijzen die veelvuldig en gelijkloend zijn ingediend. De eerste standaard zienswijze is ruim 100 keer ingediend. Hierin worden zorgen geuit over: gezondheidsschade door geluid, geur en gevaarlijke stoffen en ook aantasting woongenot, onaanvaardbare verkeerstoename door het plan, bedreiging voor natuurgebieden, onvoldoende landschappelijke inpassing, (gebrek aan) noodzaak, een falend participatieproces en gevoel van machteloosheid.

In de tweede standaard zienswijze, die tientallen keren is ingediend, worden met name zorgen geuit over: geluidshinder en onvoldoende waarborgen voor bescherming daartegen, verslechtering luchtkwaliteit, te smalle en onvoldoende landschappelijke inpassing, vrees voor hinder door het landschapspark (horecavoorziening, recreatie, ligging nieuwe weg, bedrijfsbestemmingen), vrees voor aantasting landschap (verdozing) en uitzicht, vrees voor verkeershinder, bezwaren op geur, te hoge milieucategorieën, geen zonnepark op land, te hoge bouwhoogten, lichthinder, PFAS, onvoldoende onderbouwing stikstof, en aantasting woon -en leefklimaat / gezondheid.

Daarnaast zijn individueel zienswijzen ingediend, die veelal soortgelijke bezwaren uiten. Een groot deel van alle zienswijzen gingen over de landschappelijke inpassing en het landschapspark. Ook is er een aantal zienswijzen ingediend die specifiek zien op één belang, bijvoorbeeld het belang van het bedrijf van de indiener of bijvoorbeeld het belang van natuur. Zoals te lezen in de nota van zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Dit heeft geleid tot meerdere aanpassingen, beschreven in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Heesch West'. Daarom worden de bestemmingsplannen 'Heesch West' en 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. De zienswijzen van reclamanten deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heesch West en bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West';
2. Het bestemmingsplan 'Heesch West' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPBedrHeeschwest-VG01 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Heesch West' gewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.FPGeluidHeeschwest-VG01 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor de onder 2 en 3 vastgestelde plannen, geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de beleidsregel 'Circulair kwaliteitsplan Heesch West' vast te stellen (en de Welstandsnota voor plangebied Heesch West te wijzigen).

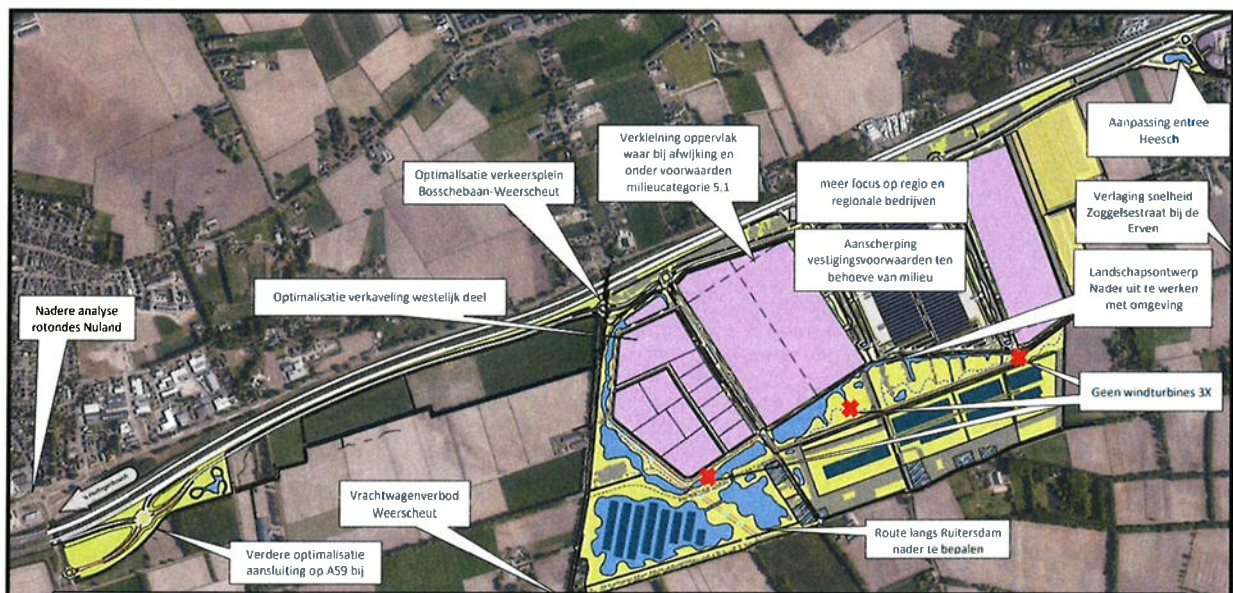
Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 In een eerdere stadium zijn al wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan

Op het voorontwerpbestemmingsplan Heesch West (2019) werden circa 1.300 inspraakreacties ontvangen. In de raadsinformatiebrief over het ontwerpbestemmingsplan is beschreven hoe de omgevingsdialoog is gevoerd voor het plan. Ook beschrijven we daarin hoe deze omgevingsdialoog is geïntensiveerd tussen voorontwerpbestemmingsplan (2019) en ontwerpbestemmingsplan (2021), en hoe ingespeeld is op de ingebrachte zorgen. We verwijzen primair naar dat stuk, maar hebben voor het overzicht hieronder in figuur 1 de belangrijkste wijzigingen opgenomen die als gevolg van de participatie werden doorgevoerd in de fase van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan:



1.3 **Afbeelding 2: Planaanpassingen van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan**
doorlopen moest worden.

Een belangrijk deel van de zienswijzen gingen over de landschappelijke inpassing en het landschapspark. Deze opmerkingen hadden in hoofdzaak betrekking op:

- Onvoldoende groene buffer zuidzijde en oostzijde; terwijl er juist wel een onnodige buffer in het midden van het terrein is opgenomen
- Landschappelijke inpassing is nog onvoldoende uitgewerkt
- Zorg met het park voor afscherming en leg het sneller aan dan uiterlijk binnen 3 jaar
- Beperk het aantal parkeerplaatsen in het park en beperk de mogelijkheden voor bebouwing
- Diverse suggesties en opmerkingen voor het landschapspark, zoals het beperken van horeca -en recreatiemogelijkheden, het juridisch borgen van de afsluiting van de Koksteeg, suggesties voor de ligging van de nieuwe weg en het ofwel niet realiseren van het zonnepark of minimaal goed inpassen
- Zorg voor invulling op de bestaande (bedrijfs)percelen aan de Zoggelsestraat
- Circulair kwaliteitsplan is niet in overeenstemming met verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan dat bij het ontwerpbestemmingsplan zat, waren de ideeën voor het landschapspark die op dat moment, dus voorafgaand aan de omgevingsdialoog, bestonden, opgenomen. Juist om de omgeving inspraak te geven, was het landschapsplan in het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen uitgewerkt.

Vanaf juni 2021 is door de Gemeenschappelijke Regeling, en onder aansturing van een landschapsarchitectenbureau, een omgevingsdialoog gestart om het landschapsplan samen met de omgeving verder uit te werken. De inhoudelijke opmerkingen op het onderwerp landschapspark die in de zienswijzen zijn opgenomen, zoals hierboven genoemd, zijn ook in dit participatieproces duidelijk door omwonenden en andere belanghebbenden naar voren gebracht. Dit participatieproces heeft geleid tot een nader uitgewerkt landschapsplan, wat op 6 oktober 2021 aan de omgeving is gepresenteerd. Dit werd overwegend positief ontvangen.

Ook in de ontwikkel- en realisatiefase zal de Gemeenschappelijke Regeling blijven inzetten op goed overleg met de omgeving. In ieder geval wat betreft verkeersmaatregelen, mogelijke omgevingshinder en een goede beheersing daarvan. Verder wordt ook voor de nadere uitwerking van onderdelen van het landschapsplan en -beheer beoogd hier belangenpartijen uit de omgeving verder in te betrekken.

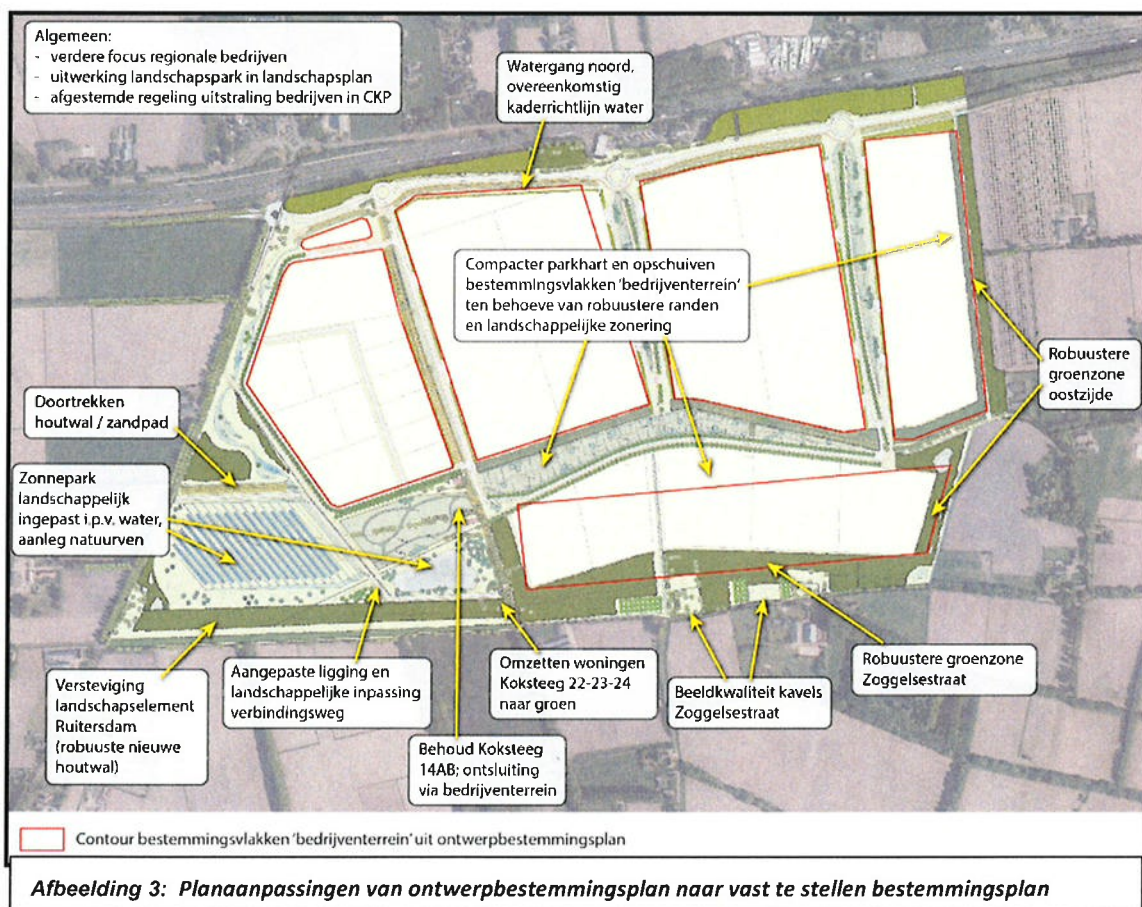
1.4 Het participatietraject, de gevoerde omgevingsdialoog en de ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal duidelijke aanpassingen.

Zowel de gevoerde omgevingsdialoog met de omgeving, als de zienswijzen op het landschapsplan, hebben aanleiding gegeven voor het doorvoeren van een aantal duidelijke aanpassingen in het bestemmingsplan, landschapsplan en het circulair kwaliteitsplan. Hiermee is tegemoet gekomen aan een groot deel van de opmerkingen en bezwaren op het landschapspark zoals hierboven genoemd. Bij voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is het verder uitgewerkte landschapsplan opgenomen (als bijlage bij de regels).

We noemen hieronder de belangrijkste uitwerkingen in het plan, die mede zijn doorgevoerd vanwege de zienswijzen op de landschappelijke inpassing en het landschapsplan. De aanpassingen zijn ook verbeeld in onderstaand afbeelding 3.

- Een bredere groene buffer aan de zuidzijde (kant Zoggelsestraat), een wat smallere centrale groene zone door het indeuken van fase 2
- Een bredere groene buffer aan de oostzijde, tussen het bedrijventerrein en het al vergunde zonnepark

- Een extra houtwal direct grenzend aan de Ruitersdam (noordzijde)
- De nieuwe wegverbinding tussen Weerscheut en Koksteeg komt verder van de Ruitersdam te liggen
- Het wijzigen van het zonnepark op water naar zonnepark op land
- Het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen voor het zonnepark, wat betreft landschappelijke inpassing en een reflectieonderzoek
- Het in de planregels borgen van de kleinschalige horecavoorziening aan de Koksteeg, voor autoverkeer alleen te ontsluiten via het bedrijventerrein.
- Het beperken van het aantal te herontwikkelen bedrijfsperven aan Koksteeg/Zoggelsestraat en een uitgewerkte beeldkwaliteit die een passende inpassing borgt
- Het realiseren van een natuurpoel in plaats van een (recreatieve) waterplas
- Het nader beschrijven van de termen 'representatief' en 'hoogwaardig' in het circulair kwaliteitsplan en het aansluiten van de planregels hierop



De planaanpassingen in het landschapsplan betekenen ook dat het gezoneerde industrieterrein en de Kaart emissiebudget (bijlage 1 bij de planregels) van het bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West licht zijn gewijzigd, omdat fase 2 iets naar het noorden is opgeschoven. Dit is weergegeven in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen (bijlage 3).

Punten waarop de zienswijzen niet volledig zijn gevolgd: de termijn van realisatie binnen uiterlijk 3 jaar is ongewijzigd aangezien een meer voortvarende termijn praktisch niet kan worden toe-

gezegd. Daarnaast is ook het zonnepark als planonderdeel gehandhaafd; wel is deze gewijzigd van een zonnepark op water naar zonnepark op land.

1.5 Overige zienswijzen hebben tot verschillende aanpassingen geleid

Een aantal overige zienswijzen op het bestemmingsplan Heesch West is op een aantal punten gegrond verklaard. Dit heeft tot een aantal wijzigingen in de planregels en verbeelding geleid. Voor een volledig overzicht verwijzen we naar de bijgevoegde Lijst van wijzigingen (bijlage 2).

Daarnaast wordt, flankerend, een verkeerskundige aanpassing voorgesteld nabij de rotonde ten noorden van de A59, in de buurt van Nuland, om daar de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit valt buiten het plangebied en reikwijdte van dit bestemmingsplan, en komt naar mogelijkheden tegemoet aan overleg met Leefbaar Nuland. Hierop zijn ook zienswijzen ingediend, die de behoefte aan deze maatregel bevestigen.

1.6 Er is sprake van een zorgvuldige belangenafweging, waarbij is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige hinder.

Naast de zienswijzen op landschapspark, hadden de zienswijzen ook veel betrekking op het terrein zelf en dan met name de impact ervan op de omgeving. Veel omwonenden hebben zorgen over de komst van het bedrijventerrein. Zie de genoemde bezwaren in de inleiding. Deze bezwaren zijn niet nieuw en werden ook aangevoerd in de inspraakfase. Op basis daarvan waren in het ontwerpbestemmingsplan al diverse aanpassingen doorgevoerd om de milieueffecten van de ontwikkeling te beperken (zoals geen windturbines en verkleining van mogelijk vlak voor milieucategorie 5.1-bedrijven); en ook zijn toen extra regels en waarborgen opgenomen in de planregels om de milieuhinder van bedrijven verder te kunnen beheersen en reguleren. Deze regels zijn vanzelfsprekend gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingplan. De zienswijzen met zorg voor hinder op de diverse aspecten, hebben echter geen aanleiding gegeven tot nieuwe aanpassingen op dit vlak in het vast te stellen bestemmingsplan.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt namelijk dat het plan voldoet aan de geldende wet -en regelgeving. Hoewel er, ondanks de doorgevoerde aanpassingen, in sommige gevallen hinder aan de orde kan zijn, is in het bestemmingsplan gemotiveerd dat er geen sprake is van onevenredige hinder, dat er sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Hierbij passen we ook een zorgvuldige belangenafweging toe. Het voorzien in bedrijfspercelen voor ruimte vragende bedrijven en creëren van werkgelegenheid zijn de primaire doelstellingen voor de ontwikkeling. Hierbij betrekken we het belang van behoud en waar mogelijk versterking van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Zodat omwonenden zo min mogelijk overlast ondervinden van de ontwikkeling, en tegelijkertijd ook profijt hebben van het plan. Behoud en waar mogelijk versterken van het woon -en leefklimaat doen we door het zo goed mogelijk inpassen van het bedrijventerrein met zo min mogelijk hinder naar de omgeving. Er zijn veel plan-juridische maatregelen opgenomen en er wordt veel geïnvesteerd in uitvoeringsmaatregelen om effecten op de omgeving te beheersen.

Versterking van het woon -en leefklimaat willen we realiseren door de aanleg van een groot landschapspark rondom het bedrijventerrein, waarin ook natuurontwikkeling, klimaatadaptatie, duurzame lokale opwekking van energie en extensieve recreatieve mogelijkheden concreet uitgewerkt zijn. Daarnaast wordt werkgelegenheid bevorderd en economie gestimuleerd. Met de verkeersmaatregelen die in het kader van Heesch West worden genomen wordt niet alleen gezorgd voor een goede en veilige verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein maar wordt op

diverse locaties ook actief bijgedragen aan bijvoorbeeld een betere beheersing van al bestaand sluipverkeer

1.7 De zienswijze van de provincie met betrekking tot mestbewerking wordt niet overgenomen

De provincie diende een zienswijze in naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. In de voorliggende uitwerking wordt op één punt, gemotiveerd, geen uitwerking gegeven aan de zienswijze van de provincie. Dit vast te stellen bestemmingsplan biedt, onveranderd, geen mogelijkheid voor mestverwerking. De schaarse ruimte op bedrijventerreinen leidt tot een prioritering van bedrijven. Niet voor niets is er voor Heesch West ook een meer regionale focus bepaald. In deze prioritering wensen wij geen ruimte te bieden aan mesterverwerkingsbedrijven. Een type bedrijf dat bovendien ook veel zorgen in omgeving oproept. Het is dus ook voor de omgeving belangrijk om duidelijk te zijn over deze uitsluiting.

1.8 Er zijn in de bestemmingsplannen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van de ruimtelijke inrichting

Naast de wijzigingen in het bestemmingsplan op grond van de zienswijzen, is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betreft met name een aantal wijzigingen om een aantal zaken in de planregels en verbeelding aan te laten sluiten op het landschapsplan en een optimaal ruimtelijke inrichting, zoals beperkte aanpassingen in de bestemmingsgrenzen van verkeer, bedrijventerrein en groen; maar ook om bijvoorbeeld stedenbouwkundige voorwaarden duidelijker vorm te geven door een minimale bouwhoogte op te nemen voor een beoogd hoogteaccent, of het slechts toestaan van bijgebouwen voor de voorgevel (voor duurzaam ruimtegebruik) met een binnenplanse afwijking. Ook zijn enkele bouwregels uniformer gemaakt en verduidelijkt, waaronder regels die verwijzen naar het Circulair Kwaliteitsplan, en zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen geoptimaliseerd. Tot slot zijn enkele technische wijzigingen doorgevoerd in de planregels voor stikstof. De wijzigingen zijn volledig na te lezen in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen (bijlage 2).

2.1 Er is dringend behoefte aan een nieuw regionaal bedrijventerrein

Zoals eerder in dit voorstel al benoemd, is er een steeds urgenter wordende behoefte aan een nieuw regionaal bedrijventerrein; waarbij ruimte is voor grootschalige kavels, die grootschalige logistiek faciliteren, maar ook zeker de komst van regionale verplaatsers in de bouw, agro & food, logistiek en industrie en innovatieve concepten. Heesch West is dus geen algemeen gemengd bedrijventerrein maar kan, op basis van unieke eigenschappen, voorzien in een behoefte die op andere terreinen niet of nauwelijks meer beschikbaar is. De ontwikkeling gaat gepaard met een robuuste verkeersontsluiting parallel aan de A59. Het bedrijventerrein Heesch West wordt een belangrijke economische pijler in de regio.

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Het plan voor Heesch West is het resultaat van een jarenlange planvorming, vele onderzoeken en een intensieve omgevingsdialoog. Het plan betreft de realisatie van een nieuw bedrijventerrein van 80 hectare (in 2 fasen), gelegen aan de A59 ten noordoosten van Vinkel / ten westen van Heesch. Een deel van het bestemmingsplan valt onder het grondgebied van de gemeente Bernheze. Het bestemmingsplan is integraal voorbereid en ligt in beide gemeenten ter vaststelling voor. Het Facetplan geluid valt daarnaast ook over het grondgebied van de gemeenten Bernheze en Oss. Daar ligt hetzelfde facetbestemmingsplan ter vaststelling voor.

Het bestemmingsplan voldoet aan de goede eisen van een goede ruimtelijke ordening. In het plan wordt voorzien in aanpassing aan de bestaande Bosschebaan en Rekken inclusief de kruispunten en aansluitingen op het wegennet en tevens optimale aansluitingen naar de A59.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat deze aanpak leidt tot een verkeerstoename die aanvaardbaar is. In het plan wordt ruimte geboden aan verschillende bedrijfstypen, met bouwhoogten uiteenlopend van 20 tot 25 meter, en hoogteaccenten van 30 meter. Om het plan goed in te passen wordt een groot landschapspark gerealiseerd. Daarnaast zal het terrein zeer duurzaam worden ontwikkeld. Hierbij worden veel eisen gesteld aan de bedrijven, onder meer op het gebied van duurzaamheid maar ook milieu, en daarnaast omvat het plan ook een zonnepark. Het plan draagt daarmee bij aan de regionale behoefte aan bedrijfsterreinen en getuigt van een goede landschappelijke inpassing en past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Het geeft uitvoering aan de doelstellingen van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West.

Met bijbehorend facetbestemmingsplan voor het aspect geluid, wordt een gezoneerd industrieterrein met geluidszone mogelijk gemaakt (zie bijlage 3 en 4). Buiten deze zone mag de geluidsbelasting van alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 (dB). Voor 19 woningen is een hogere grenswaarde vanwege het industrielawaai nodig op omliggende woningen. Met een hogere grenswaarde kan tot de maximale ontheffingsnorm uit de wet een geluidsbelasting, hoger dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, worden vastgesteld op een woning. Hiervan liggen 2 woningen op grondgebied van van 's-Hertogenbosch, 10 woningen op grondgebied van Oss en 7 woningen op grondgebied van Bernheze. Daarnaast is voor 7 woningen een hogere grenswaarde vanwege verkeerslawaaï nodig op omliggende woningen, uitsluitend op grondgebied Bernheze (vanwege de aanpassingen aan de Bosschebaan). Voor al deze woningen wordt nog een nader onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de binnenwaarde in de woningen. Zo nodig worden voor rekening van de grondexploitatie Heesch West nadere maatregelen getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verzekeren.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hoewel er, ondanks de doorgevoerde aanpassingen, in sommige gevallen hinder aanwezig blijft, is in het bestemmingsplan gemotiveerd dat er geen sprake is van onevenredige hinder, dat er sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Veel omwonenden hebben zorgen over de komst van het bedrijventerrein. Deze zorgen zien met name op de mogelijke milieuhinder, zoals geluidsoverlast, verminderde luchtkwaliteit, geurhinder, verkeershinder, aantasting gezondheid, aantasting van het landschap en woon- en leefklimaat. Deze zorgen werden ook aangevoerd in de inspraakfase. Op basis daarvan waren in het ontwerpbestemmingsplan al diverse aanpassingen doorgevoerd om de milieueffecten van de ontwikkeling te beperken (zoals geen windturbines en verkleining van mogelijk vlak voor milieucategorie 5.1-bedrijven); en ook zijn toen extra regels en waarborgen opgenomen in de planregels om de milieuhinder van bedrijven verder te kunnen beheersen en reguleren. Deze regels zijn vanzelfsprekend gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan. Zo zijn bedrijven in milieucategorie 5.1 nog steeds alleen mogelijk op een klein deel van het terrein en alleen na een afwijkingsprocedure. De zienswijzen met vrees voor hinder op de diverse aspecten, hebben echter geen aanleiding gegeven tot nieuwe aanpassingen op dit vlak in het vast te stellen bestemmingsplan.

Er zijn ook veel zienswijzen ingediend op de landschappelijke inpassing. Aan deze zienswijzen wordt in het bestemmingsplan in belangrijke mate tegemoet gekomen (zie 1.3 en 1.4).

2.3 Het bedrijventerrein wordt duurzaam ontwikkeld en landschappelijk ingepast

Het is onze ambitie om van Heesch West een zo duurzaam mogelijk bedrijventerrein te maken, en het meest duurzame terrein van Noord-Brabant te worden. Deze doelstelling is vertaald voor de vijf hoofdprincipes energie, klimaat, landschap en biodiversiteit, circulair bouwen en ontwik-

kelen en mobiliteit met de daarbij horende randvoorwaarden. De doelstellingen zijn nader uitgewerkt in het circulair kwaliteitsplan en passen in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Op Heesch West wordt energie lokaal en duurzaam opgewekt, onder andere door zonne-energie. Heesch West wordt zonder aardgasvoorziening aangelegd. Bedrijven zullen bij hun energievoorziening hier op in moeten spelen. Duurzaamheid is een belangrijk element op gebiedsniveau (o.a. via het nieuwe landschapspark en opwek van zonne-energie), maar ook op perceelsniveau. In de gronduitgifte vormt het een belangrijk toetsingsaspect. Dit is daarom ook juridisch geborgd in de planregels. Hierin is verplicht gesteld dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend indien de inrichting in voldoende mate bijdraagt aan duurzaamheid. Bij het beoordelen daarvan nemen wij hoofdstuk 5 van het circulair kwaliteitsplan in acht. Daarnaast zijn, los van deze toets, ook verplichtingen opgenomen, zoals voor een duurzaam dakgebruik, het realiseren van groen/water op het bedrijfsperceel en een aardgasvrije inrichting. Ook zijn bedrijven, die evident in grote mate gebruik maken van fossiele brandstoffen, doorgestreept in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op het bedrijventerrein wordt een duurzaam brandstoffenpunt gerealiseerd en mede met goede en veilige fietsroutes wordt ingezet op een beperking van autoverkeer.

Daarbij wordt het plan ingepast met een ruim landschapspark van 65 ha. Mede naar aanleiding van de zienswijzen op het landschappelijke inpassing, zijn aanpassingen en optimalisaties doorgevoerd in het landschapsplan. Belangrijkste aanpassingen zijn het verbreden van de robuuste groenstructuren aan de zuid -en oostzijde en een meer noordelijke ligging van de nieuwe verbinding tussen Koksteeg en Weerscheut (verderaf van de Ruitersdam). Er is daarmee voor een groot deel gehoor gegeven aan de zienswijzen op dit punt.

2.4 De moties vanuit de gemeenteraden Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss zijn meegenomen
Door de raden van de betrokken gemeenten zijn medio 2021 moties aangenomen, waarin wordt opgeroepen meer bij de gronduitgifte prioriteit en ruimte aan lokale bedrijven op Heesch West te bieden, zodat grotere bedrijven zich kunnen doorontwikkelen en doorstroomruimte ontstaat op bestaande bedrijvenlocaties. Bij regionale verplaatsers is er een zorgvuldige werkwijze waarbij afstemming plaatsvindt met de gemeente van herkomst waaronder een afweging of doorontwikkeling binnen de bestaande locatie eventueel mogelijk is. In het uitgiftebeleid van de Gemeenschappelijke Regeling voor Heesch West krijgt de focus op lokale en regionale vestigers verdere uitwerking.

4.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat de onderbouwing voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is vastgelegd in de gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente maakt de gronden bouwrijp en de kavels worden verkocht aan geïnteresseerde bedrijven. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

5.1 De beleidsregel is ondersteunend aan het bestemmingsplan

Samen met de twee bestemmingsplannen, zijn ook twee beleidsregels 'Circulair kwaliteitsplan' (CKP) en 'Toekenning stikstofruimte Bedrijventerrein Heesch West' voorbereid. Met de beleidsregel Circulair Kwaliteitsplan worden de uitgangspunten en ambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, landschap en biodiversiteit, circulair bouwen en ontwikkelen en mobiliteit geformuleerd, om de duurzaamheidsambities van Heesch West te realiseren (zie bijlage 8). Het geeft beeldkwaliteitseisen voor het gebied Heesch West en vormt een wijziging van de geldende Welstandsnota voor dit gebied (grondslag artikel 12a Woningwet).

Met de beleidsregel voor stikstof wordt gestreefd naar een evenwichtige toedeling van stikstof-ruimte op Heesch West (zie bijlage 9). Deze stukken worden als beleidsregels vastgesteld, zodat deze later eventueel ook nog herzien kunnen worden, indien gewenst. Op deze beleidsregels is inspraak gevraagd.

5.2 Het circulair kwaliteitsplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakprocedure

Met een standaard inspraakreactie/zienswijze is hier ruim 100 keer op gereageerd, met als bezwaar dat het CKP niet in overeenstemming is met de plankaart en de daarbij behorende voorschriften. Ook is gesteld dat in de beleidsregel voor stikstof met de belangen van aan- en omwonenden geen rekening is gehouden en alleen wordt gekeken naar de benodigde stikstofemissieruimte voor de nieuw te vestigen bedrijven. Tot slot is met een standaard zienswijze/inspraakreactie tientallen keren aangegeven dat in het CKP onvoldoende uitleg is gegeven aan de termen representativiteit en hoogwaardigheid.

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties / zienswijzen op het CKP (vaststelling door uw raad), is het CKP aangepast en nader uitgewerkt en is bijbehorend Eindverslag inspraak vastgesteld (zie bijlage 8). In het CKP zijn ook enkele aspecten duidelijker of anders omschreven (ambtshalve wijzigingen). De wijzigingen houden met name in dat het deel landschapsplan is verwerkt in een separaat Landschapsplan (is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd); en daarnaast zijn de voorwaarden voor het openbaar gebied en de parkzones verder ingevuld / uitgewerkt.

De inspraakreacties op de beleidsregels voor stikstof (vaststelling door college) hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de beleidsregel (zie bijlage 7). Wel hebben ambtshalve wijzigingen aanleiding gegeven tot wijziging van deze beleidsregel voor stikstof. Dit betreft een aantal technische wijzigingen om aan te sluiten op de geactualiseerde onderbouwing en onderzoeken (Passende Beoordeling).

Risico's

-

Kosten en dekking

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze hebben gezamenlijk de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (GR) opgericht, waarin zij respectievelijk een belang hebben van 58%, 30% en 12%. Dit is de verhouding waarin uiteindelijk een voordelig of nadelig saldo ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeente wordt gebracht. De GR draagt zorg voor de uitvoering van het bestemmingsplan i.c. het in exploitatie brengen van het bedrijventerrein Heesch West en ook de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan West/Vismeerstraat.

De onderbouwing voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is vastgelegd in de grondexploitatie 2021, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. De grondexploitatie is behoedzaam opgesteld, waarbij is uitgegaan dat 50 hectare netto binnen ongeveer 10 jaar aan bedrijven wordt uitgegeven en tegelijkertijd wel al de ontsluiting, infrastructuur én de landschappelijke inrichting in de vroege uitvoeringsfase geheel worden gerealiseerd. De overige 30 hectare netto uitgeefbaar terrein (fase 2) is voorlopig gewaardeerd als agrarische grond.

De grondexploitatie sluit met een exploitatietekort van € 43,7 miljoen op eindwaarde (het nadeel voor de gemeente Bernheze komt daarbij uit op een nadeel van € 5,25 miljoen). Hiervoor is al een verliesvoorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf. Hierover hebben we uw raad geïnformeerd in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2020.

Als de 2e fase van 30 hectare ook kan worden ontwikkeld zal de verliesvoorziening geheel of gedeeltelijk kunnen worden inderdiend.

Zo spoedig mogelijk nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zullen de gronden die nu nog bij onze gemeente en bij de gemeente 's-Hertogenbosch zijn ingebracht worden overgedragen aan de GR Heesch West. Dat zelfde geldt voor de historische kosten (plankosten, rente- en beheerkosten) en de verliesvoorziening.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze beschikken over nagenoeg alle gronden binnen het plangebied. Voor een klein aantal percelen is nog geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaar. Omdat het niet mogelijk is om een zelfstandig bouwplan te realiseren op deze gronden, is een exploitatieplan niet vereist. Om deze reden wordt de raad gevraagd om geen exploitatieplan vast te stellen. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, zal zo nodig een onteigeningsprocedure worden gestart. De gemeente maakt de gronden bouwrijp en de kavels worden marktconform uitgegeven aan geïnteresseerde bedrijven. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

Vervolg

Nadat de bestemmingsplannen door uw raad zijn vastgesteld, worden de vastgestelde plannen gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenhang met Cereslaan-West / Vismeerstraat

Het ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan voor de uitbreiding van de Vismeerstraat / Cereslaan-West wordt naar verwachting kort volgend op de vaststelling van het bestemmingsplan Heesch West, in de eerste helft van 2022, in procedure gebracht. Vanwege de beperkte omgevingseffecten is de verwachting dat met een kortere doorlooptijd van het bestemmingsplan Vismeerstraat/Cereslaan-West de beide ontwikkelingen qua realisatie kunnen samenlopen. In de onderzoeken voor Heesch West is de uitbreiding van dit lokale terrein specifiek beschouwd, dit draagt bij aan het voortvarend opstellen en in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voor Vismeerstraat/Cereslaan-West. Er is ook voor dit terrein aanzienlijke belangstelling en bij de gronduitgifte worden de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op beide terreinen ook in samenhang beschouwd.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Heesch West en bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West (V/1575511)
2. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Heesch West (V/1630696)
3. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West (V/1630702)
4. Landschapsplan Heesch West 30-11-2021 (V/1575534)
5. Bestemmingsplan "Heesch West" inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1575500, Regels: V/1575501, Verbeelding: V/1575502, Bijlagen bij de toelichting: V/1575528, V/1575509, V/1575527, V/1575518, V/1575507, V/1575511, V/1575508, , V/1575514, V/1575524, V/1575525, V/1575520, V/1575530, V/1575506, V/1575531, V/1575512,

V/1575513, V/1575505, V/1575517, V/1575521, V/1575515, V/1575538, V/1575519, V/1575503, V/1630637, V/1630639, V/1630640 Bijlage bij de regels: V/1575533, V/1575536

6. Bestemmingsplan Facetplan geluidzone gezoneerd industrieterrein Heesch West inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1575547, Regels: V/1575549, Verbeelding: V/1575550, Bijlagen: V/1575553, V/1575555, V/1575554, V/1575557, V/1630563
7. Eindverslag inspraak Beleidsregels stikstof Heesch West (V/1630698)
8. Eindverslag inspraak concept beleidsregel 'Circulair Kwaliteitsplan Heesch West' (V/1630697)
9. Beleidsregel Toekenning Stikstofruimte Bedrijventerrein Heesch West (V/1630711)
10. Circulair Kwaliteitsplan (V/1575529)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester