Deelnotitie 4.3 Economische afweging in relatie tot ontwikkeling van het gebied "De Hoed"

Het gebied "De Hoed" wordt al lange tijd gezien als mogelijke noordelijke uitbreiding van het bedrijventerrein de Geer. Het gebied heeft een agrarische bestemming; er zijn geen concrete plannen om het gebied tot bedrijventerrein te ontwikkelen.

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is geen individuele afweging per gemeente meer. In 2012 hebben alle regio's in de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zowel bestaand als nieuw. De afspraken zijn gebaseerd op provinciale prognoses voor werkgelegenheid omgerekend naar hoeveelheden hectares.

In de bedrijventerreinenagenda van 2012 werd al duidelijk dat de behoefte aan nieuwe terreinen af neemt, nu en in de toekomst. In 2014 zijn nieuwe prognoses opgesteld, die deze tendens versterkt onderbouwen. Een algemene conclusie is dat we teveel bedrijventerreinen hebben en dat we teveel nog willen ontwikkelen.

In beide agenda's is de locatie de Hoed niet opgenomen. Niet als kansrijk nieuw terrein, niet als strategische reserve.

Op de algemene uitspraak dat er teveel hectares zijn gepland, zijn nuances te maken op basis van beschikbare kwaliteit in relatie tot de toekomstige vraag. De logistieke sector groeit en blijft voorlopig groeien en dan met name de grootschalige (1-5 ha) en zeer grootschalige logistiek (>5 ha).

Voor de laatste categorie staat vast dat er onvoldoende aanbod is in de regio op termijn. Voor de kwaliteit daaronder (logistiek tussen de 1 en 5 hectare) is duidelijk dat er nog kavels beschikbaar zijn en dat er voorlopig geen noodzaak is voor nieuw.

Zoals gesteld is tot nu toe nooit gesproken over De Hoed en de kwaliteit daarvan. Voor zeer grootschalig heeft de regio en ook Oss andere ijzers in het vuur (Vorstengrafdonk en Heesch West). Voor de logistiek (1-5) hetzelfde: Vorstengrafdonk, de Geer, op termijn Heesch West.
Om De Hoed tot ontwikkeling te krijgen zal aangetoond moeten worden dat het terrein een specifieke kwaliteit heeft (bijv. watergebonden). Als dat niet het geval is, dan valt De Hoed onder algemene categorie en concurreert het met eerder genoemde terreinen. Dan moet er dus een focuswijziging komen, waarbij die locaties vervallen ten behoeve van De Hoed.
Geen Heesch West en/of Vorstengrafdonk, maar De Hoed.

Vorstengrafdonk blijft in de huidige omvang bestaan. En de verwachting is dat Heesch West doorgaat mogelijk in afgeslankte vorm met een focus op zeer grootschalig. Het lijkt niet waarschijnlijk dat de partners in Heesch West meewerken aan een agenda bedrijventerreinen zonder Heesch West, omdat Den Bosch zich daarmee op slot zet voor de toekomst. Zij hebben geen andere locatie-alternatieven.

Het is dus erg onwaarschijnlijk dat De Hoed tot een bedrijventerreinenontwikkeling komt, tenzij Heesch West op last van de regio/provincie moet worden geschrapt. Dan zullen we als Oss aangeven dat we voor de toekomst, net als in Den Bosch, straks geen beschikbare ruimte meer hebben.

De regio moet medio 2016 (eind mei) een definitieve agenda bedrijventerreinen klaar hebben ter besluitvorming op 30 juni 2016 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Dan is duidelijk of bovenstaande ontwikkeling blijft gelden.

Vanuit de regionale agenda lijkt er nu geen bezwaar om het gebied De Hoed te benutten voor het plaatsen van windmolens met een levensduur van maximaal 20-25 jaar. Dan kan een nieuwe afweging worden gemaakt.

De Hoed blijft als bedrijventerrein alleen in beeld om bedrijven op de Geer (MSD / Aspen) te faciliteren als deze bedrijven uitbreidingsruimte zouden zoeken. Mogelijk kan bij de plaats keuze van de windmolens hiermee rekening worden gehouden. Dit hanteren we in ieder geval als uitgangspunt.

<u>Termijn van uitvoering bij ontwikkeling nieuw bedrijventerrein</u>
De ruimtelijke aanvaardbaarheid van elke eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein zal sowieso ook nog goed onderzocht moeten worden, mocht er een behoefte gaan ontstaan. Dit onderzoek kost tijd (denk aan milieuonderzoeken, mer, bestemmingsplanprocedure, etc.). Gelet op de planning in de regionale agenda bedrijventerreinen en de benodigde tijd voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein is de kans klein dat het voorgestelde tijdelijke windpark met een levensduur van maximaal 20-25 jaar (en een afschrijvingsduur van 15 jaar) een belemmering vormt, mocht uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst aan de orde komen.

In het uiterste geval, als toch tijdens de levensduur van het windpark een dringende behoefte ontstaat aan uitbreiding van het bedrijventerrein, kan op dat moment worden bekeken welke bedrijvigheid al realiseerbaar is met instandhouding van de turbines of zelfs worden overwogen een windturbine te slopen. De uitbreiding van het bedrijventerrein kan eventueel ook gefaseerd worden ontwikkeld.