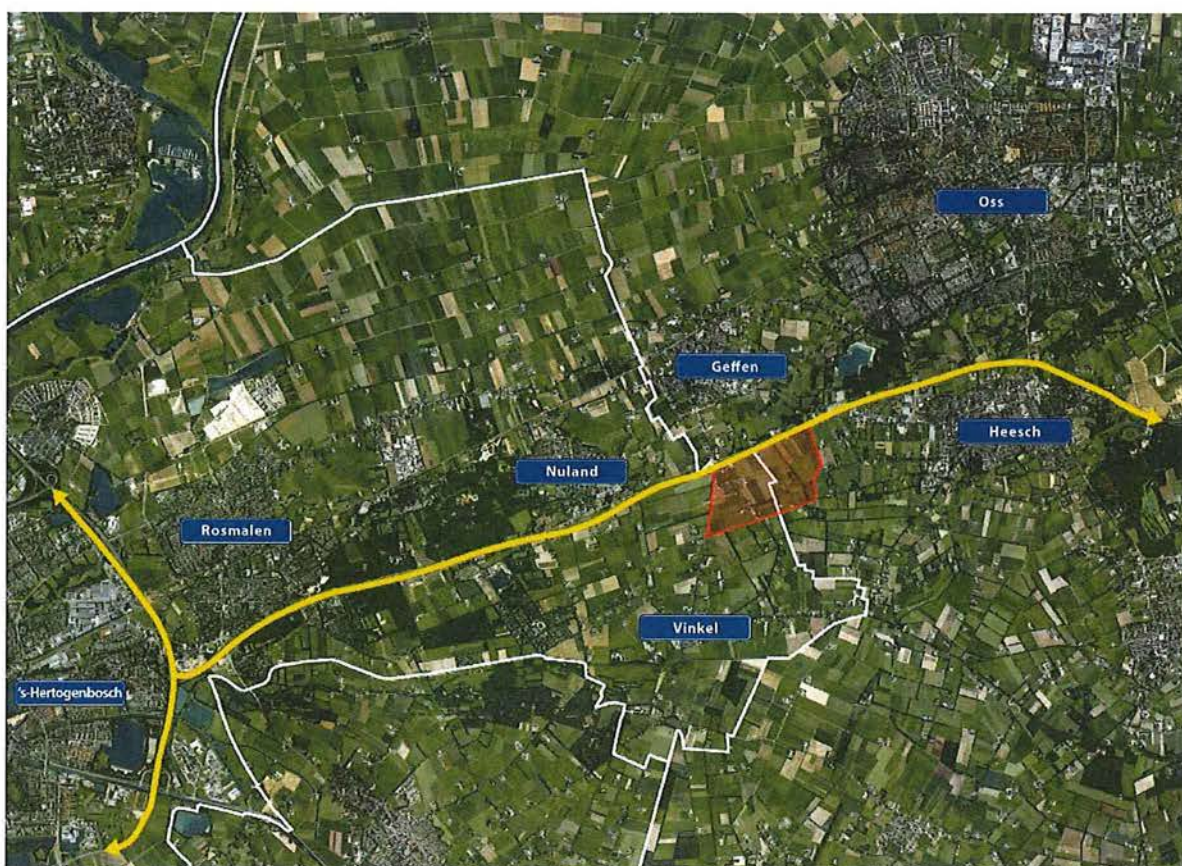


Gemeenschappelijke Regeling HEESCH WEST

Concept-BELEIDSPLAN 2018-2021

1. Inleiding
2. Organisatie
3. Doelstelling
4. Locatieprofiel
5. Monitoring behoefteraming
6. Economische waarde
7. Terugblik 2016
8. Producten
9. Vismeerstraat
10. Acquisitie en uitgiftebeleid
11. Financiën
12. Informatie en communicatie
13. Globale planning



1. Inleiding

Voor u ligt het beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West voor de periode 2018-2021. Dit beleidsplan dient om het beleid voor de GR te formuleren en te vertalen in operationele doelstellingen en acties. Het beleidsplan wordt jaarlijks door het bestuur van de GR bijgesteld.

Tegelijk met het beleidsplan wordt ook de begroting in procedure gebracht.

Op 19 juni 2014 is de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West formeel van start gegaan.

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

Artikel 29. Inhoud

1. Het algemeen bestuur stelt een beleidsplan vast waarin het beleid dat het bestuur van het samenwerkingsverband voornemens is uit te voeren, in grote lijnen wordt aangegeven. Het algemeen bestuur kan een of meer onderdelen van het beleidsplan afzonderlijk vaststellen.
2. In het beleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan over
 - a. de wijze, het tempo alsmede 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.
3. Het beleidsplan beslaat steeds een periode van vier jaren, te rekenen vanaf het eerste jaar volgende op het jaar van vaststelling. Het beleidsplan wordt jaarlijks herzien. Het bepaalde in dit hoofdstuk is ten aanzien van de herziening van overeenkomstige toepassing.

Artikel 30. Totstandkoming

De totstandkoming van het beleidsplan geschiedt op overeenkomstige wijze als in artikel 32, eerste tot en met vijfde lid, van deze regeling, voor de begroting is aangegeven.

Artikel 32. Begrotingsprocedure

1. Het dagelijks bestuur zendt jaarlijks vóór 15 april een ontwerpbegroting van het samenwerkingsverband voor het komende kalenderjaar, vergezeld van een behoorlijke toelichting en voorzien van een beschrijving van de algemene financiële en beleidsmatige kaders, toe aan de raden van de deelnemende gemeenten.
2. De ontwerpbegroting wordt door de zorg van de besturen van de deelnemende gemeenten voor eenieder ter inzage gelegd en tegen betaling van de kosten algemeen verkrijgbaar gesteld.
3. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen acht weken na toezending van de ontwerpbegroting bij het dagelijks bestuur hun zienswijze over de ontwerpbegroting naar voren brengen. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren waarin deze zienswijzen zijn vevat, bij de ontwerpbegroting, zoals deze aan het algemeen bestuur wordt aangeboden.
4. Het algemeen bestuur stelt de begroting vast vóór 15 juli van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de begroting moet dienen.
5. Terstond na de vaststelling zendt het algemeen bestuur de begroting aan de raden van de deelnemende gemeenten.

Voor de vaststelling van de begroting en het beleidsplan is een gekwalificeerde meerderheid van 2/3 van de stemmen in het Algemeen Bestuur (AB) vereist.

Het Dagelijks Bestuur (DB) biedt u het concept Beleidsplan Heesch West 2018-2021 aan met de vraag of er van uw zijde aanleiding is om één of meerdere zienswijzen in te dienen op dit concept. Het beleidsplan wordt tegelijkertijd met de begroting 2018 en de jaarrekening 2016 aangeboden.

2. Organisatie

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.

De organisatiestructuur en personele invulling zijn het afgelopen jaar niet gewijzigd.

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 (per 1 januari 2017) zijn:

- burgemeester mw. Marieke Moorman en wethouder Rien Wijdeven
- wethouders Gé Wagemakers en Frank den Brok
- Wethouders Eric Logister en Jan Hoskam

De plaatsvervangend leden van het AB zijn:

- wethouders Peter van Boekel en Jan Glastra van Loon
- burgemeester Wobine Buijs en wethouder Johan van der Schoot
- wethouders Jos van Son en Huib van Olden

Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit 3 leden, die uit zijn midden door het AB zijn aangewezen.

De 3 leden zijn:

wethouder Rien Wijdeven

wethouder Gé Wagemakers

wethouder Eric Logister

De Voorzitter van het AB en DB is wethouder Logister. Wethouder Wijdeven is plv. voorzitter.

De personeelsleden van de GR zijn werkzaam als ambtenaar bij de deelnemende gemeenten.

Het AB heeft de volgende personeelsleden aangesteld:

Directeur: Cees van de Kreeke (ambtenaar 's-Hertogenbosch)

Secretaris: Fridthjof Leerdam (ambtenaar Oss)

Plaatsvervangend secretaris: Kees Hendriks (ambtenaar Bernheze)

De drie personeelsleden werken samen in een kernteam.

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 samen in teamverband op ad-hoc basis onder de supervisie van het kernteam.

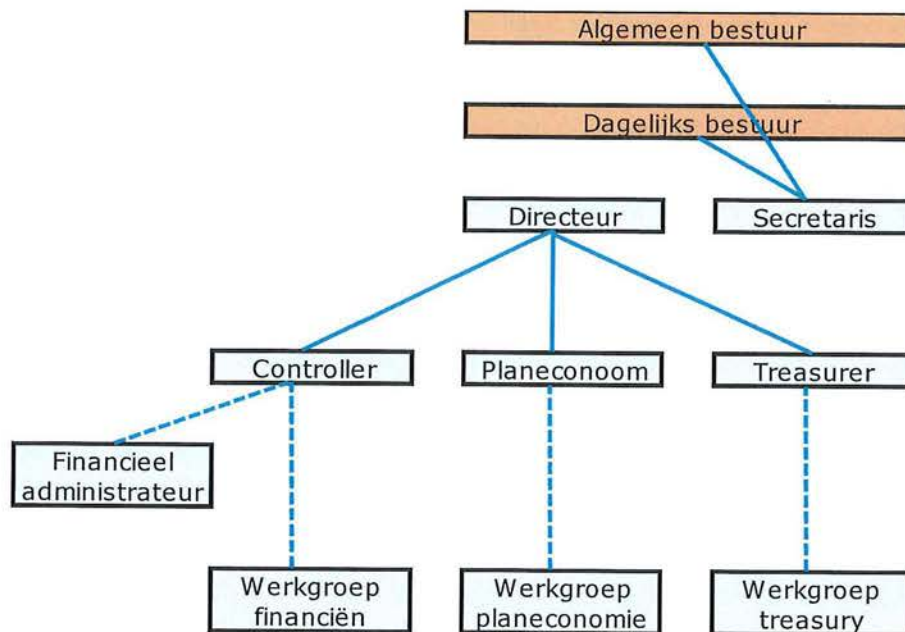
Het projectmanagement van de ontwikkeling Vismeerstraat (zie voor toelichting par. 9) ligt bij de gemeente Bernheze.

De taken en bevoegdheden van de bestuurders en van het personeel zijn omschreven in de Gemeenschappelijke Regeling.

De huidige directeur heeft als taak om de verplichte werkzaamheden, zoals omschreven in de Gemeenschappelijke Regeling, te verrichten en met name de procedurele en financiële werkzaamheden in gang te zetten en te bewaken. Op termijn zal een andere, externe directeur worden aangesteld. Deze zal zich, naast de bestaande werkzaamheden, meer moeten gaan richten op het opbouwen en onderhouden van een extern netwerk, de fysieke ontwikkeling van de locatie en het aantrekken van bedrijven. Het functieprofiel van de nieuwe directeur zal in 2017/2018 hiertoe worden opgesteld.

Heesch West zal gefaseerd worden ontwikkeld. Dat zorgt voor een complexere organisatie, die in behoefte meer ad hoc en projectmatig voor een langere periode beschikbaar moet zijn. Ook de ambitie op gebied van duurzaamheid moet goed in de organisatie worden gefaciliteerd.

De (financiële) organisatiestructuur van de GR ziet er als volgt uit:



3. Doelstelling

De algemene doelstelling van de GR 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 grondgebiedgemeenten 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.

Om succesvol de verschillende procedures te doorlopen die realisering van Heesch West mogelijk moeten maken, is regionale afstemming en overeenstemming over het programma noodzakelijk. Dat gebeurt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Vaststelling van de regionale afspraken betreffende bedrijventerreinen in Noordoost Brabant heeft anderhalf jaar vertraging opgelopen. In december 2016 heeft Heesch West met de regio (incl. de provincie Noord-Brabant) overeenstemming bereikt over de ontwikkelopzet van het bedrijventerrein. Uitgangspunt bij deze afspraken is een ontwikkelruimte van 50ha directe bedrijfsbestemming en daarna de mogelijkheid om 26ha vraaggericht te ontwikkelen. Daaraan is wel de voorwaarde verbonden van een nadere onderbouwing op basis van een marktanalyse. De GR heeft daarom samen met de provincie opdracht gegeven aan advies- en onderzoeksbureau BCI (Buck Consultants International) om een masterplan op te stellen, dat als onderbouwing van het bestemmingsplan kan dienen.

De opdracht kon als volgt worden samengevat: 'Het opstellen van een masterplan voor de ontwikkeling van Heesch-West als onderscheidend bedrijventerrein met grootschalige kavels gericht op de sectoren logistiek, bouw en circulair'.

Dit meerjarenplan is gebaseerd op het concept Masterplan, zoals dat begin april 2017 bekend was. In de verdere planontwikkeling zullen de GR en de provincie een overlegstructuur opzetten, dat ingaat op de marktontwikkeling (met daaraan praktische faseringsafspraken gekoppeld) en op de duurzaamheidsmogelijkheden. Daarmee wordt de provincie meer samenwerkende partner. Voordeel daarvan is dat een directere manier van strategische sturing op het hele proces mogelijk is.

Twee belangrijke onderwerpen in dat masterplan, en dus ook in dit meerjarenbeleidsplan, betreffen de afspraken over kwantiteit (hoeveelheid hectaren) en kwaliteit (programma en onderscheidende onderwerpen). Algemene indruk op basis van de marktverkenning tot nu toe is, dat er voldoende onderbouwing is voor het realiseren van Heesch West, dat het verstandig is om dit gefaseerd uit te voeren en dat de keuze om vooral in te zetten op zeer grootschalige logistiek een voor de hand liggende en verantwoorde keuze is. Daarnaast kan Heesch West voldoen aan een te verwachten vraag naar grote kavels ten behoeve van bouwbedrijven. De bouwsector staat voor een forse transitieopgave. Zo zal er ruimte moeten komen voor nieuwe concepten voor verwerking, opslag en beheer en onderhoud van materiaal en materieel. Ook op het gebied van circulaire economie gaan de maatschappelijke ontwikkelingen snel. Heesch West wil de mogelijkheid bieden om bedrijven te huisvesten die zich specifiek richten op circulaire economie en op energie.

De kanttekening die door veel marktpartijen wordt gemaakt, betreft de onzekerheid omtrent de bestemmingsplanprocedure: 'het is jammer dat we niet nu al, in deze goede markt, over een

onherroepelijk bestemmingsplan kunnen beschikken. Daarom het advies om zo snel mogelijk de procedure proberen af te ronden'.

Omdat de vraag in de toekomst moeilijk blijft in te schatten en andere regio's ook met grootschalige logistiek aan de slag zijn is het verstandig te starten met een tweede fase (van 26 ha) in een nieuw bestemmingsplan op het moment dat fase 1 (van 50 ha) voor meer dan de helft is uitgegeven en er nog steeds voldoende marktvraag is.

Op basis hiervan kan de toelichting, zoals deze in het voorgaande meerjarenplan is opgenomen, dus grotendeels worden gehandhaafd.

De doelstelling voor 2018 en de daarop volgende 3 jaren is de ontwikkeling en start realisering van Heesch West. Concreet betekent dit dat het AB aan de grondgebiedgemeenten een Gebiedsontwikkelingsovereenkomst ter ondertekening zal aanbieden, tezamen met een conceptontwerp bestemmingsplan en milieueffectrapport. Op basis hiervan kunnen juridisch-planologische procedures door de grondgebiedgemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze gestart worden (bestemmingsplannen, Milieueffectrapport en Beeldregieplan) en kunnen de grondgebiedgemeenten de gronden die benodigd zijn voor de realisering van Heesch West en nu nog in hun eigendom zijn, aan de GR Heesch West overdragen.

De planning is nu om in de tweede helft van 2017 het MER en het concept bestemmingsplan op te stellen en in 2018 de hiervoor benodigde juridisch-planologische procedures te volgen. In 2019 kunnen dan de gronden van de eerste fase bouwrijp worden gemaakt. Vooruitlopend daarop kan gestart worden met de uitgifte van de gronden. De acquisitie is gericht op deze planning. De GR heeft in zijn grondexploitatie de volgende uitgifteplanning opgenomen voor de komende vier jaar: 2019 t/m 2021 6,9 ha per jaar. In de Vismeerstraat wordt uitgegaan van 0,7 ha per jaar in de periode 2017 t/m 2021.

4. Locatieprofiel

Heesch West ligt in het grensgebied van 's-Hertogenbosch en Bernheze, evenwijdig aan de A59, tussen de kruising met de A2 (knooppunt Hintham) en de A50 (knooppunt Paalgraven).

Het regionale bedrijventerrein zal een eigen plaats in gaan nemen in het gebied ten westen van Heesch. Om te voorkomen dat het bedrijventerrein als een van het landschap afwijkend element in de omgeving zal liggen wordt aansluiting gezocht bij de belangrijkste structuren in de omgeving. Dit zijn de wegen, de watergangen en de bomenrijen en -clusters in het aansluitende gebied. Heesch West kan als een solitaire locatie ontwikkeld worden voor met name zeer grootschalige logistiek. Hiervoor is wel een beginvolume nodig van minimaal 50 ha. Dat is niet alleen van belang in het licht van de behoefte in de markt maar ook wenselijk voor de financiële onderbouwing en een goede ruimtelijke inpassing.

Oppervlakte bruto/netto:

Ruimtegebruik		
Uitgeefbaar met bedrijvenbestemming	50 ha	28%
Overige gronden ("strategische reserve".)	26 ha	15%
Overige gronden ('agrarisch, met mogelijkheid voor andere functies, zoals zonneweide')	102 ha	57%
totaal plangebied	178 ha	100%

In bovenstaand overzicht is een deel van de uit te geven grond als 'strategische reserve' opgenomen. Dat komt voort uit de afspraken die in RRO-verband zijn gemaakt en die worden ondersteund door de uitkomsten van het onderzoek van BCI tot nu toe. In het bestemmingsplan krijgt 50 ha een directe bedrijfsbestemming (aanbod) en wordt de strategische reserve pas ingezet als er sprake is van concrete vraag uit de markt. Tot die tijd heeft deze grond een agrarische bestemming. Dit volgt de systematiek van vraaggericht ontwikkelen, zoals de provincie dat heeft voorgesteld. In overleg met de provincie wordt deze systematiek nog nader uitgewerkt.

Het uiteindelijke aandeel uit te geven grond op het bedrijventerrein zelf zal relatief hoog zijn. Een belangrijk deel van het openbaar gebied betreft de toegangswegen. In eerste instantie zal de bereikbaarheid van Heesch West via een nieuw aan te leggen oostelijke ontsluitingsweg plaatsvinden. Deze volgt gedeeltelijk de bestaande Bosschebaan en loopt evenwijdig aan de A59. Het verbindt de entree van het bedrijventerrein met de aansluiting van de Cereslaan op de A59. De weg moet zijn aangelegd, voordat het eerste bedrijf op Heesch West gerealiseerd is. Het eindplan voorziet tevens in een westelijke ontsluiting via een parallelweg naar Nuland; afhankelijk van de uitgifte zal deze later gerealiseerd worden.

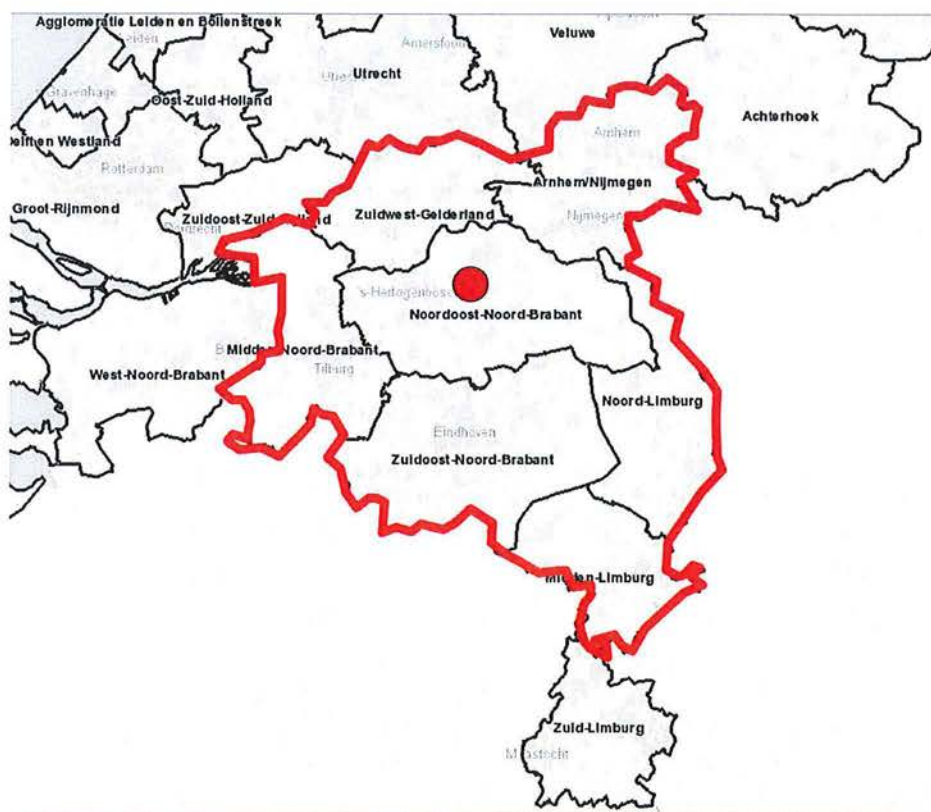
Op dit moment zijn nog niet alle gronden ten behoeve van de weg aangekocht. Onderhandelingen met de huidige eigenaren zijn gaande. Ook voor de aanleg van de weg is het bestemmingsplan nodig. Aanleg kan op zijn vroegst in 2019 plaatsvinden, tegelijkertijd met het bouwrijp maken van fase 1. van het bedrijventerrein.

Een ander onderdeel van de openbare gronden zal worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en invulling met groen en water. Extra aandacht zal worden besteed aan het ecologische aspect van de inrichting. In de paragraaf 8 (onder duurzaamheid) wordt nader ingegaan op de realisatie van zonneweides.

5. Monitoring behoefteeraming

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO), dat onder de vlag van de provincie plaatsvindt, bespreken de 17 aangesloten gemeenten de ruimtelijke en economische ontwikkelingen voor de komende twintig jaar in de regio noordoost Noord Brabant. Dit houdt onder andere een monitoring in van eerdere besluiten van het RRO waarin de behoefte aan bedrijventerreinen voor de komende 15 à 20 jaar is geraamd. Deze behoefteeraming is voor de provincie en overige betrokken partijen de leidraad waar de bedrijventerreinen op getoetst worden. Voor Heesch West betekent dit, dat de in december 2016 vastgestelde geactualiseerde behoefteeraming de belangrijkste richtlijn is voor het aantal hectaren dat in het bestemmingsplan Heesch West een bedrijfsbestemming kan krijgen, te weten 50 ha directe bedrijfsbestemming en 26 ha strategische reserve. Met de provincie is afgesproken dat die 50 ha onderverdeeld wordt in 30 ha voor zeer grootschalige logistiek en 20 ha voor aan logistiek verwante invullingen, voor innovatieve bouwbedrijven en voor bedrijven die zich richten op circulaire economie. De regio ziet Heesch West als dé locatie voor zeer grootschalige logistiek, met vooral kavels groter dan 10 ha. Binnen het RRO is afgesproken dat 70% van Vorstengrafdonk (een deels vergelijkbaar bedrijventerrein in Oss van ongeveer 70 ha, dat nu wordt gerealiseerd), uitgegeven moet zijn voordat uitgifte van de gronden en vestiging van bedrijven op Heesch West aan de orde is. Van de benodigde 49 ha (70% van 70 ha) is nu 31 ha uitgegeven. Deze afspraak gaat over gelijksoortig aanbod. De relatie tussen Vorstengrafdonk en Heesch West betreft kavels kleiner dan 10 ha.

Door de keuze voor zeer grootschalige logistiek is de verwachting dat van onderlinge concurrentie tussen Vorstengrafdonk, de Rietvelden en Heesch West geen sprake zal zijn. Daarom kunnen we nu door met de verdere ontwikkeling van Heesch West. Op de Rietvelden is nog ongeveer 8 ha uit te geven aan bedrijven die actief zijn in grootschalige logistiek. Voor zowel Vorstengrafdonk als de Rietvelden zijn onderhandelingen over gronduitgifte in een vergevorderd stadium (april 2017).



Heesch West wil zich in de markt begeven van de (zeer) grootschalige logistiek. Dit betreft een groeimarkt. Tot 2025 is in de regio vooral ruimte nodig om (zeer) grootschalige logistiek te accommoderen. Zowel op nationaal als internationaal gerichte activiteiten scoort onze regio redelijk goed als vestigingslocatie, zoals ook blijkt uit de 4^{de} plaats op de verkiezing van logistieke hotspots 2016. De regio werkt sinds enige tijd samen in het Logistics House, gevestigd in Oss, om het logistieke ecosysteem te versterken.

PROVINCIE	REGIO	NATIONAAL	INTERNATIONAAL	
		Nederland	Benelux	Noordwest-Europa
Noord-Brabant	Noordoost-Brabant	++	++	++
	Midden-Brabant	+	+++	++
	Zuidoost-Brabant	+	+++	+++
Gelderland	Stadsregio Arnhem-Nijmegen	+		++
	Rivierenland	++		++
Limburg	Noord-Limburg		++	+++
	Midden-Limburg		++	++
Utrecht	Utrecht	+++		

Bron: concept Masterplan Heesch West

De bedrijventerreinen voor zeer grootschalige logistiek binnen deze regio's zijn de belangrijkste concurrent voor Heesch West. In de directe regio komen nog hooguit zo'n 3 te ontwikkelen kavels voor deze markt in aanmerking: 1 á 2 op VGD (maximale grootte 9.2 ha) en 1 op de Rietvelden (max. 8 ha). Marktpartijen zien kansen voor grootschalige ontwikkeling op Heesch West. Zij geven aan dat er behoefte bestaat aan nieuwe ontwikkelruimte en dat Heesch West ook vanuit geografisch perspectief interessant is voor grootschalige logistieke activiteiten. Bovendien vraagt de markt om steeds grotere kavels. Logistieke hotspots elders lopen tegen hun grenzen aan. Naar verwachting zal binnen enkele jaren alleen Heesch West hiervoor nog in aanmerking komen. Daarvoor dienen dan wel de benodigde juridisch-planologische procedures te zijn doorlopen en dient er zekerheid te zijn over het moment waarop de toegangsweg (Bosschebaan) gerealiseerd zal zijn. Voor dat laatste dienen, zo nodig op basis van onteigening, nog wel enkele kavels verworven te worden.

6. Economische waarde

Aan de basis van de ontwikkeling van Heesch West staat de wens om de economische motor van deze (sub)regio draaiende te houden. Onze regio kent een groot arbeidsmarktpotentieel. Bijna een derde van het aantal werkzame personen in Noordoost Brabant werkt in 's-Hertogenbosch. Tezamen met Oss en Bernheze voldoen we daarmee aan één van de belangrijkste vestigingsfactoren van bedrijven: een goede arbeidsmarkt. Een aanzienlijk deel van de ruimtevragers komt uit de (zeer) grootschalige logistiek. De bestaande voorraad bedrijventerrein biedt kwalitatief en kwantitatief nog maar beperkt mogelijkheden voor vestiging.

Na de invulling van Vorstengrafdonk en de Rietvelden is Heesch West de enige concrete grootschalige bedrijfsontwikkeling in deze regio. In het bestemmingsplan zal een update gemaakt worden van te verwachten werkgelegenheid en omzet.

Nu duidelijk is, dat vooral zal worden ingezet op logistieke bedrijvigheid, kan de komende jaren de economische waarde hierop concreter worden toegespitst. De marktpropositie Logistiek Centrum Heesch West wordt nu concreet uitgewerkt om marktpartijen hierover tijdig te informeren.

Het onderscheidend vermogen van Heesch West zal moeten liggen in het aanbod van grote kavels, een flexibele planontwikkeling, een praktisch energieconcept en een krachtige uitvoeringsorganisatie.

In onderstaande grafiek is een overzicht gemaakt van wat BCI het logistiek ecosysteem noemt.

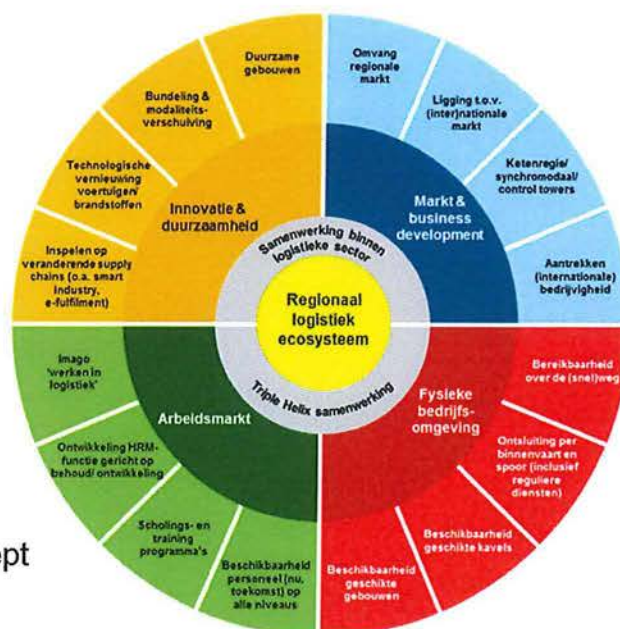
Door snel wijzigende wensen en eisen van marktpartijen, zowel vastgoedontwikkelaars als eindgebruikers, is het van belang om op alle in het overzicht opgenomen onderdelen een zo goed mogelijke toets te maken van het aanbod. Wat zijn de sterke punten van Heesch West en op welke punten is inzicht c.q. verbetering wenselijk of zelfs noodzakelijk om voor nieuw vestigers interessant te zijn. Ook bedrijven zelf zullen op verschillende onderdelen een bijdrage moeten leveren aan dat logistiek ecosysteem.

Belang van logistiek ecosysteem

- Fysieke bedrijfsomgeving
- Markt & business development
- Arbeidsmarkt
- Innovatie & duurzaamheid

Wensen vestigingsklimaat

- Toekomstvast gebiedsontwikkeling
- Grootschalige flexibele opzet
- Regionale arbeidsmarktpropositie
- Aanhaken op collectief energieconcept
- Professionele uitvoeringsorganisatie



7. Terugblik 2016

Via de 'informatiebrief december 2016 Heesch West' zijn de betreffende gemeenteraden in grote lijnen op de hoogte gebracht van de stand van zaken van dat moment. Op 4 juli 2016 vond de informatieavond voor raadsleden in Hotel Nuland plaats, die hetzelfde doel had.

Het verwachte bestuurlijke standpunt van het RRO betreffende de meerjarige behoefteraming werd uitgesteld naar oktober 2016. Daarmee werd wederom de planning van de aangekondigde herziening van het conceptbestemmingsplan en het concept-mer uitgesteld. De onduidelijkheid betreffende de onderbouwing van nut en noodzaak van Heesch West was nog steeds zodanig, dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan op dat moment niet opportuun was. Er was simpelweg te weinig onderbouwing om richting te geven aan de inhoud van een nieuw bestemmingsplan. Wel heeft het AB zich nog nadrukkelijker uitgesproken voor het realiseren van een bedrijventerrein, dat zich richt op zeer grootschalige logistiek. Daaraan is de mogelijkheid toegevoegd om ook bouwbedrijven de gelegenheid te geven zich op Heesch West te vestigen (met name met werfactiviteiten, gericht op innovatief gebruik van materiaal en materieel) en bedrijven die zich richten op circulaire economie te faciliteren.

Daarnaast is onderzocht hoe het beste invulling kan worden gegeven aan de gezamenlijke wens om een energiepark op Heesch West te realiseren. Concreet betreft het de mogelijkheid om zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van het plan een zonneweide te realiseren. Zie hiervoor ook par.8.

8. Producten

Heesch West kent een belangrijke doelstelling: het dient zich in kwalitatief opzicht te onderscheiden van in potentie concurrerende bedrijventerreinen. Dit kan door zich te richten op bepaalde bedrijven, met een daarop afgestemde inrichting van de openbare ruimte, en met een daarop toegesneden opzet van het bestemmingsplan en beeldregieplan. Daarbij zal nadere invulling gegeven worden aan de uitkomsten van het masterplan.

Het bedrijventerrein is onderdeel van zijn omgeving. Daarom is er sprake van een integrale gebiedsontwikkeling. Niet alleen het realiseren van bedrijven maar ook de inpassing in het landschap, het toevoegen van ecologische waarden, groenstructuren en waterhuishouding zullen deel uitmaken van de planopzet.

Belangrijkste product voor 2017/18 is het bestemmingsplan dat beide grondgebiedgemeenten in procedure moeten brengen, inclusief het bijbehorende milieueffectrapport en het beeldregieplan. De GR Heesch West zorgt ervoor dat deze producten in concept worden aangeleverd en actuele informatie bevatten, die voor een goede beoordeling nodig zijn. Per grondgebiedgemeente dient een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht. Juridisch is er dus sprake van twee plannen. Inhoudelijk zijn ze zoveel mogelijk hetzelfde. Naar verwachting kan de procedure van voorontwerp en ontwerp, tot aan vaststelling in de gemeenteraad, in 2018 plaatsvinden. Indien daar sprake van is, zal dan in 2019 de procedure bij de Raad van State nog kunnen plaatsvinden.

Belangrijk kenmerk van de bestemmingsplannen is de experimentele status, die er met het "*Besluit van 5 september 2014 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van bijlage II bij de Crisis- en herstelwet (achtste tranche)*" aan is gegeven. In dit besluit is opgenomen dat het bestemmingsplan Heesch West voor een periode van 20 jaar mag worden opgesteld. Voorwaarde is wel, dat de bestemmingsplannen vóór 20 september 2019 door de beide gemeenteraden moeten zijn vastgesteld.

Tweede belangrijk product dat de onderlegger is voor het bestemmingsplan en de MER, is het afsprakenkader bedrijventerreinen annex behoefteanalyse, waarmee nut en noodzaak van deze bedrijventerreinontwikkeling dienen te worden aangetoond. De behoefteanalyse is onderdeel van de toets aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Er moet worden aangetoond, dat er behoefte is aan een dergelijk bedrijventerrein van deze omvang. Er moet tevens worden aangetoond, dat deze behoefte niet anderszins in de regio kan worden opgevangen. Tenslotte moet worden aangegeven waarom is gekozen voor deze locatie (en hoe de bereikbaarheid daarvan is georganiseerd).

Het Masterplan zal op basis van nader onderzoek en uitgebreide interviews met marktpartijen, een extra onderbouwing geven, die specifiek gericht is op Heesch West.

Duurzaamheid

Uit de interviews die in het kader van het Masterplan worden gehouden, blijkt duidelijk dat een ambitieuze instelling ten aanzien van duurzaamheid een onderscheidend vermogen zal zijn naar toekomstige bedrijven. Dat past uiteraard in het streven van de drie betrokken gemeenten naar klimaatneutraliteit.

Goede samenwerking is daarin een vereiste. Een integrale benadering betekent onder andere toepassing van de Trias Energetica (beperk de vraag naar energie, pas duurzame energie toe en indien fossiele brandstof nodig is, doe dit zo efficiënt mogelijk), gebruik van recyclebare materialen,

het creëren van een prettige en gezonde leef- en werkomgeving, verstandig gebruik van water en verwerken van afval met daarboven een goed management. Of, zoals de bedrijvenwereld dat heeft gestandaardiseerd: BREEAM Excellent/Outstanding.

Om dat te bereiken zullen we ook gebruik maken van bureaus en bedrijven die vastgoedbedrijven en eindgebruikers kunnen ontzorgen met bijvoorbeeld een goed energieconcept.

Men moet er op kunnen vertrouwen dat hier maximaal op wordt ingezet. Bedrijven waarderen een aanbieding waarin een regionaal logistiek ecosysteem als totaalpakket wordt opgenomen waar zij bij kunnen aansluiten. Dat betreft, naast het opwekken van duurzame energie, ook het aansturen op circulaire economie, zoals circulaire bouwmaterialen, goederenstromen van materialen, retourstromen en zelfs consumentenproducten.

De vraag of windturbines wenselijk zijn op Heesch West wordt, zoals reeds eerder aangegeven, in de totale afweging meegenomen. Naast de duidelijke winst op het gebied van duurzame energie moet ook gezien worden in welke mate de omgeving dit plan omarmt en of het past in de voortvarendheid waarmee Heesch West nu ontwikkeld moet gaan worden. Bovendien moet het op een goede manier onderdeel kunnen worden van een stedenbouwkundig plan dat zich met zo groot mogelijke flexibiliteit aan kavels richt op zeer grootschalige logistiek.

Zonnepanelen

De gemeenschappelijke Regeling Heesch West ziet zowel mogelijkheden voor zonnepanelen op daken (eerst mobiele zonnepanelen op het terrein tot aan het moment 'start bouw' en daarna op daken) als aan de randen van het terrein (realisatie voor de lange termijn). Vanuit de markt voor duurzame energieopwekking is volop interesse om actief mee te denken over en zo mogelijk deel te nemen aan integrale energieconcepten voor bedrijventerreinen. Heesch West zal hier een positief onderscheidende positie in nemen.

Voor omwonenden betekent de realisatie van zonnepanelenvelden rondom Heesch West de kans om duurzame energie te gebruiken via de postcoderoosregeling. Er komen twee soorten zonneweides, die beide landschappelijk ingepast worden. Aan de oostkant komt een zonnepark dat zich zowel richt op SDE+ als op de postcoderoosregeling. Hiervoor wordt een aparte WABO-procedure gevolgd. Aan de westzijde wordt een zonneweide gerealiseerd, dat zich richt op alleen SDE+. De zonnepanelen komen op eilanden die in de waterplas liggen. Die plas dient als buffer voor de wateropvang van het bedrijventerrein.

Een ander aspect dat veel aandacht verdient betreft het principe van 'The Internet of Things'. En dan uiteraard met name gericht op industrieel toegepast internet. Met name de logistieke sector en daarbinnen de e-commerce bedrijven zullen dit als belangrijke vestigingsargument zien.

Brandstof en logistiek zijn sterk met elkaar verbonden. Wij willen met het bedrijfsleven zoeken naar duurzamere oplossingen dan fossiele brandstof en hier faciliterend in zijn.

Tweede helft 2017 zal een integrale duurzaamheidsnota voor Heesch West worden opgesteld. Wij zullen met zowel provincie als bedrijven afspreken om daar een actieve bijdrage aan te leveren.

9. Vismeerstraat

Ten behoeve van het realiseren van de oostelijke ontsluitingsweg zijn/worden gronden aangekocht, die grenzen aan het bestaande bedrijventerrein Cereslaan op grondgebied van gemeente Bernheze.

De verwerving van deze gronden (inclusief de restgronden, die niet benodigd zijn voor de aanleg van de weg) is opgenomen in de grondexploitatie Heesch West. Om die reden vallen deze restgronden binnen het grondgebied van de GR.

In samenwerking met de gemeente Bernheze wordt voor deze gronden een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, dat het mogelijk maakt om deze gronden een bedrijfsbestemming te geven. Dit betekent feitelijk een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan en staat bekend onder de werktitel Vismeerstraat. Hierover valt het volgende te melden:

- Dit gebied valt wel onder de GR Heesch West maar is geen onderdeel van de ontwikkeling en realisatie van bedrijventerrein Heesch West. Het maken van een bestemmingsplan kent zijn eigen procedure en fasering;
- De kosten en de opbrengsten Vismeerstraat komen ten laste en ten bate van de grondexploitatie Heesch West;
- Heesch West heeft er dus financieel baat bij om deze gronden een bedrijfsbestemming te geven en zo snel mogelijk tot uitgifte over te gaan;
- De inrichting en uitstraling van deze bedrijfslocatie en van de aan te leggen ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Heesch West zijn mede bepalend voor de beleving van de entree van bedrijventerrein Heesch West;
- De ontwikkeling moet een duidelijk lokaal bedrijfsstempel krijgen en staat in de behoefte van de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch West niet in de weg; Ontwikkeling en uitgifte raken dan ook niet de 70%-afspraken Vorstengrafdonk;
- Ook voor dit lokale aanbod geldt een regionale afstemming in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Het lokale aanbod in de regio overstijgt de lokale vraag, waardoor de onderbouwing van dit nieuwe aanbod "Vismeerstraat" nog geen gelopen koers is. De regio Noordoost Brabant wil het lokale aanbod gaan beoordelen op basis van kansrijkheid. Op basis van de beoordeling moet de regio keuzes maken over het schrappen van hectares lokaal aanbod, waarmee kansrijke plannen doorgang kunnen vinden. De nieuwe goede plannen lopen nu stuk op de Ladder van Duurzame Verstedelijking.
- Vooruitlopend op het realiseren van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om in individuele gevallen een WABO-procedure te volgen, als blijkt dat hiermee sneller een vergunning verleend kan worden; inmiddels is aldus medewerking verleend aan de vestiging van een lokaal bedrijf, waarmee de eerste bedrijfskavel binnen de exploitatie van de GR is verkocht.

10. Acquisitie en uitgiftebeleid

In het kader van het masterplan worden zo'n 35 interviews afgenomen met marktpartijen. Hieruit komt een redelijk duidelijk beeld naar voren betreffende de positie van Heesch West in de markt.

Het gebied kent een groot arbeidspotentieel. Dat is naast de grootschaligheid één van de grote krachten van Heesch West. Bedrijven die zich hier vestigen kunnen putten uit een groot en breed areaal aan werknemers uit de directe regio. Dit zal één van de belangrijke speerpunten zijn in ons acquisitiebeleid. Niet alleen in woord maar ook in daad. Daar horen bijvoorbeeld ook goede openbaar vervoervoorzieningen bij.

Andere speerpunten betreffen goede bereikbaarheid ten behoeve van logistieke bedrijven, grote (variatie aan) kavels, en een goede glasvezelverbinding en zo groot mogelijke flexibiliteit in bestemmingsplanregels.

In 2017/2018 zullen daarom strategische keuzes worden gemaakt ter voorbereiding op de acquisitie van en gronduitgifte aan bedrijven die zich hier willen vestigen.

De accountmanagers van de betrokken gemeenten zullen in nauwe samenwerking en in nauw overleg met de directeur Heesch West de acquisitie van het bedrijventerrein verder ter hand nemen en hier nader invulling aan geven. De interviews die zijn gehouden zijn hiervoor zeer nuttig gebleken.

Uiteraard wordt aangesloten bij de verschillende vormen van regionale samenwerking, zoals Agrifood Capital en het Logistics House.

Er is goed contact met potentiële investeerders. Deze marktpartijen zijn onze belangrijkste sparring partners waar het gaat om inzicht in de specifieke marktpotentie en randvoorwaarden voor commercieel succesvolle planontwikkeling. Uit deze contacten klinkt de duidelijke wens om zo snel mogelijk Heesch West als logistiek park beschikbaar te hebben. Langdurige procedures mogen dan niet meer in de weg staan en de aanleg van de ontsluitingsweg en de glasvezelverbinding moet zijn gestart.

Via individuele gesprekken en gezamenlijke overleggen krijgen we een steeds beter beeld wat er verder aan wensen en eisen vanuit de markt in bestemmingsplan, uitgiftevoorwaarden en planning moet worden opgenomen. Wij merken dat marktpartijen deze actieve en open benadering op prijs stellen.

Ook een goede en snelle invulling van Vorstengrafdonk en de Rietvelden is in het belang van Heesch West en daarom zullen alle bij Heesch West betrokken accountmanagers hierin samenwerken.

11. Financiën

De GR Heesch West is een zelfstandig openbaar bestuurslichaam waarin de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze voor respectievelijk 58%, 30% en 12% participeren.

In de GR 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 conceptbegroting 2018 is gebaseerd op de grondexploitatie die is geactualiseerd op 7 april 2017. De grondexploitatie is sluitend. Daarbij dient te worden aangetekend, dat de betrokken gemeenten naast de in het verleden reeds voor in totaal 18.7 miljoen euro getroffen voorzieningen een extra voorziening moeten treffen van 25 miljoen euro om de grondexploitatie sluitend te maken.

In de grondexploitatie is opgenomen, dat de komende 4 jaar 16,2 ha wordt uitgegeven. De inkomsten bedragen € 22 mln en de uitgaven € 32 mln.

Door de extra getroffen verliesvoorziening door de deelnemende gemeenten en als gevolg van het vastleggen van de rente in langlopende leningen is het risicoprofiel bijgesteld van hoog naar middel. In de begroting is dit nader toegelicht.

De meeste gronden op het bedrijventerrein zelf zijn verworven door de grondgebiedgemeenten ten behoeve van Heesch West. Er dienen nog twee relatief kleine kavels te worden aangekocht.

De meeste verwervingen die nog moeten plaatsvinden betreffen gronden ten behoeve van de aanleg van de oostelijke ontsluitingsweg.

Vanaf 1 januari 2016 moeten gemeenten, maar ook gemeenschappelijke regelingen, vennootschapsbelasting (Vpb) gaan betalen over hun fiscale winsten bij economische activiteiten. Wij hebben daarom fiscaal advies gevraagd bij Ernst & Young Belastingadviseurs. Vooralsnog voorziet onze adviseur voor de GR geen Vpb-plicht. In de grondexploitatie is dan ook geen rekening gehouden met een mogelijke VPB-heffing. Daarbij is het wel van belang de Vpb-positie van de GR periodiek te beoordelen vanwege aanpassing van de grondexploitatie en/of wijzigingen in wet- en regelgeving.

In de grondexploitatie is aan de kostenkant in het budget bouw- en woonrijpmaken een post onvoorzien opgenomen waar eventuele tegenvallers mee kunnen worden opgevangen. De post bedraagt op dit moment 4.5 miljoen euro.

12. Informatie en Communicatie

Het is inmiddels een goede gewoonte om de drie gemeenteraden gezamenlijk uit te nodigen voor een informatieve bijeenkomst, halverwege het jaar (in 2017 is dat op 17 mei). En eind van het jaar stuurt het AB van de GR Heesch West een informatiebrief waarin stand van zaken en te verwachten besluitvorming voor het komende jaar is opgenomen.

Het bestuur wil deze informatievoorziening aan de gemeenteraden in ieder geval handhaven en waar nodig intensiveren. Dit staat los van de formele betrokkenheid van de raden bij de plan- en besluitvorming zoals vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling zelf (jaarrekening, begroting en beleidsplan alsmede publiekrechtelijke besluitvorming over bestemmingsplan e.a.). Uiteraard zal het AB buiten deze gestructureerde informatie-uitwisseling het contact met de gemeenteraden en colleges blijven zoeken, zodra daar aanleiding voor is.

Er bestaat al een aantal jaren een klankbordgroep Heesch West. Deze bestaat grotendeels uit vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en dorpsraad Vinkel. De klankbordgroep is de afgelopen jaren nauwelijks bij elkaar geweest. Dit zal de komende paar jaar zeker intensiever worden. In het kader van te starten juridisch-planologische procedures zullen ook de direct omwonenden en andere belanghebbenden en belangstellenden benaderd worden en een actievere betrokkenheid krijgen. Een website en gebruik van social media zullen dan ook als communicatie- en informatie-instrument worden ingezet.

Tegen die tijd zal ook een toepasselijker naam voor het bedrijventerrein worden gezocht.

13. Globale planning

- 1^o helft 2017: voorbereiden aanbesteding actualiseren bestemmingsplan en mer
- 2^o helft 2017: afronden masterplan, opstellen bestemmingsplan en mer: overleg extern betrokkenen, besluitvorming zonnepark
- 1^o helft 2018: aanbieden Gebiedsontwikkelingsovereenkomst, bestemmingsplan en mer aan gemeenteraden. Start procedures
- 1^o helft 2018: afronden verwervingen, voorbereiden aanleg nieuwe weg
- 2^o helft 2018: vaststellen bestemmingsplannen en mer door grondgebiedgemeenten
- 1^o helft 2019: zo nodig procedure Raad van State
- 1^o helft 2019: eerste uitgifte gronden, 1^o bouwplanprocedures
- 1^o helft 2019: aanleg nieuwe aansluiting Heesch West aan Cereslaan

Aldus voorlopig vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur GR Heesch West van 14 april 2017.

De voorzitter,

E. Logister

De secretaris,

drs. F. Leerdam