

Gemeenschappelijke Regeling HEESCH WEST

Conceptbeleidsplan 2020-2023

(25 maart 2019)

1. Inleiding
2. Organisatie
3. Doelstelling
4. Regionaal economisch profiel
5. Ruimtelijk profiel
6. Vismeerstraat
7. Acquisitie en uitgiftebeleid
8. Terugblik
9. Financiën
10. Communicatie en omgevingsmanagement
11. Planning



1. Inleiding

Voor u ligt het beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West voor de periode 2020-2023. Dit beleidsplan dient om het beleid voor Heesch West te formuleren en te vertalen in operationele doelstellingen en acties. Het beleidsplan wordt jaarlijks door het bestuur van Heesch West bijgesteld.

Op dit moment wordt in hoofdzaak uitvoering gegeven aan het afronden van de milieueffectrapportage en de bestemmingsplannen. Tegelijkertijd wordt de concrete aanpak van de brede duurzame doelstellingen (energie, circulair en groen) nader uitgewerkt. Conform eerdere afspraken zal bij het ter vaststelling aanbieden van de Ontwerpbestemmingsplannen, beoogd 2^o helft 2019, tegelijkertijd ook de samenwerkingsovereenkomst nader worden uitgewerkt en vastgesteld, waarbij Heesch West de directe beschikking en verantwoordelijkheid gaat dragen voor middelen en gronden in het projectgebied Heesch West. In de uitwerkingsaanpak, die dit jaar voor besluitvorming aan Gemeenteraden wordt voorgelegd, wordt met als bredere basis het ontwerpbestemmingsplan, de herziening van de grondexploitatiebegroting, de gebiedsontwikkelingsovereenkomst en de projectorganisatie, uitgebreider aandacht gegeven aan het meerjarenperspectief. Het voorliggende beleidsplan is globaler en wordt tegelijkertijd met de begroting 2020 en de jaarstukken 2018 aangeboden.

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:

Het Algemeen Bestuur stelt het beleidsplan vast en geeft zo in grote lijnen het beleid aan dat het bestuur van het samenwerkingsverband voornemens is uit te voeren. Het algemeen bestuur kan een of meer onderdelen van het beleidsplan afzonderlijk vaststellen. In het beleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan over:

- a. de wijze, het tempo 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.

Het dagelijks bestuur van het samenwerkingsverband zendt jaarlijks vóór 15 april een ontwerpbegroting 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.

De ontwerpbegroting wordt door de besturen van de deelnemende gemeenten voor eenieder ter inzage gelegd en tegen betaling van de kosten algemeen verkrijgbaar gesteld. 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 vervat, bij de ontwerpbegroting, zoals die aan het algemeen bestuur wordt aangeboden.

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

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.

Het AB bestaat uit 6 leden en 6 plaatsvervangende leden. De leden zijn samengesteld uit de colleges van de drie deelnemende gemeenten. De leden van het AB zijn:

- Bernheze; burgemeester mw. Marieke Moorman en wethouder Rien Wijdeven
- Oss; wethouders Frank den Brok en Joop van Orsouw
- 's-Hertogenbosch; wethouders Roy Geers en Jan Hoskam

De plaatsvervangend leden van het AB zijn:

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

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

- Wethouder Rien Wijdeven
- Wethouder Frank den Brok
- Wethouder Roy Geers

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

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

- De directeur, Paul van Dijk, wordt via de gemeente 's-Hertogenbosch ingeschakeld.
- Fridthjof Leerdam is secretaris en ingeschakeld vanuit de gemeente Oss
- Plaatsvervangend secretaris is Robert Keulards vanuit de gemeente Bernheze

De controller en de financieel administrateur zijn werkzaam bij de gemeente Oss. De planeconoom is werkzaam bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarnaast werken verscheidene ambtenaren uit de deelnemende gemeenten en adviseurs integraal samen in het projectteam. De gemeente Bernheze voert het projectmanagement van de ontwikkeling Vismeerstraat (zie verdere toelichting par. 6).

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

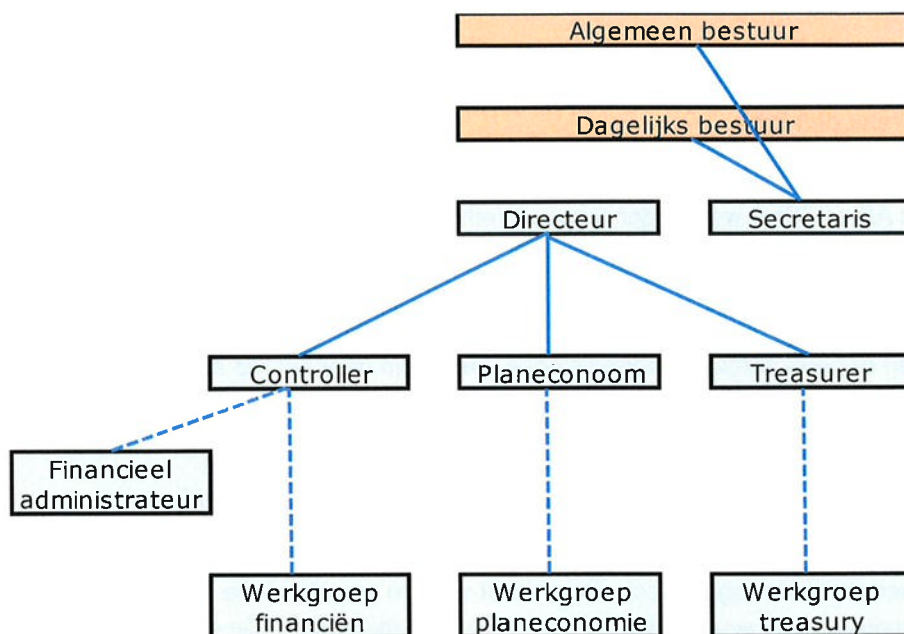
De directeur geeft in ieder geval leiding aan de volgende activiteiten:

- Planontwikkeling, in het bijzonder het doen opstellen van de milieueffectrapportage, bestemmingsplannen;
- Uitwerken vestigingsprofiel en acquisitieaanpak;
- Uitwerking duurzaamheidsprofiel in brede zin van dit begrip;
- Communicatie en omgevingsmanagement;
- Uitvoering gereed maken van Heesch West door onder meer het doen opstellen van het stedenbouwkundig plan, realisatie afrondende verwervingen, doen opstellen van een herziene grondexploitatiebegroting alsmede de voorbereiding van het bouw en woonrijp maken;
- Ontwikkelen van de projectorganisatie. Zowel betreffende 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.

Conform de bestaande afspraken wordt de benodigde inzet vooralsnog gefaciliteerd vanuit de betrokken gemeenten. De samenwerkingsaanpak en organisatiebehoefte wordt verder uitgewerkt. Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan, beoogd eind 2019 worden nadere afspraken betreffende de taken en verantwoordelijkheden van Heesch West en de grondgebiedgemeenten voor de uitvoeringsfase nader geregeld in de gebiedsontwikkelingsovereenkomst. Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingplan gaan de boekwaardes, uitvoeringskosten en personele (ambtelijke) inzet in de projectorganisatie overgaan naar de GR. Bij de besluitvorming over de gebiedsontwikkelingsovereenkomst zijn een herziene grondexploitatiebegroting en herziene meerjarenbegroting GR Heesch West onderdeel van de besluitvormingsdocumenten.

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

De financiële organisatiestructuur van Heesch West ziet er als volgt uit:



3. Doelstelling

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

Het samenwerkingsverband heeft tot doel het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio "Noordoost Brabant" door middel van het duurzaam ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar regionaal bedrijventerrein, hierna te noemen "bedrijventerrein", op basis van de door de 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 slagvaardige regionale afstemming en samenwerking van belang. Dat gebeurt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). 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 circa 30ha vraaggericht te ontwikkelen. Daaraan is wel de voorwaarde verbonden van een nadere onderbouwing op basis van een marktanalyse. Het in 2017 vastgestelde Masterplan heeft de behoefte waarin Heesch West als onderscheidend bedrijventerrein met grootschalige kavels gericht op de sectoren logistiek, bouw en circulaire economie zal voorzien aangetoond. De provincie ondersteunt deze doelontwikkeling en neemt sinds 2017 actief deel in de samenwerking. Eind 2018 heeft de provincie nieuwe behoefteramingen vastgesteld die begin 2019 worden uitgewerkt in nieuwe regionale afspraken met als basis vraaggericht ontwikkelen.

Geconstateerd wordt dat Heesch West nu al in directe behoefte zou kunnen voorzien, mits er zekerheid is over het bestemmingsplan. Een voortvarende planontwikkeling is dus uitdrukkelijk gewenst. Beoogd wordt voorjaar 2019 de milieueffectrapportage en de voorontwerpbestemmingsplannen gereed te hebben. Vaststelling van het bestemmingsplan is dan op zijn vroegst mogelijk in het eerste kwartaal van 2020. Afhankelijk van bezwaar- en of beroepsprocedures is gronduitgifte vanaf 2^e helft 2020 mogelijk. Bij de planologische goedkeuring is een faseringsstrategie aan de orde; definitieve bestemming van de tweede fase (30 ha) komt aan de orde via een voorwaardelijke wijzigingsbevoegdheid als het dan resterende aanbod in fase 1 (50 ha) niet meer optimaal in de dan concrete marktvraag kan voorzien.

De doelstelling voor de voorliggende beleidsperiode is hiermee op hoofdlijnen duidelijk nl. voortvarende planontwikkeling en werkvoorbereiding en start bouw- en woonrijp maken voor het bedrijventerrein en de te realiseren toegangswegen. Tegelijkertijd het verder ontwikkelen van het terreinprofiel, in het bijzonder de duurzame doelstellingen, en specifiek uitgiftebeleid alsmede in collegiale samenwerking ontwikkelen van de acquisitie. De duurzame doelstelling wordt met zo concreet mogelijke ambities, aanpak en borging uitgewerkt in vijf circulaire thema's; Energie, Klimaat, Biodiversiteit, Materialen en Mobiliteit.

4. Regionaal economisch profiel

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.

Vanuit geografisch perspectief is Heesch West interessant voor grootschalige logistieke activiteiten. De markt vraagt om steeds grotere kavels. Logistieke hotspots elders lopen tegen hun grenzen aan. Heesch West kan een vrij uniek aanbod bieden met vooral kavels groter dan 10 ha. Binnen het RRO is afgesproken dat 70% van Vorstengrafdonk (een deels vergelijkbaar bedrijventerrein in Oss van ongeveer 75 ha, dat nu wordt gerealiseerd), uitgegeven moet zijn voordat uitgifte van de gronden en vestiging van bedrijven op Heesch West aan de orde is. Deze afspraak gaat over gelijksoortig aanbod. De relatie tussen Vorstengrafdonk en Heesch West betreft kavels kleiner dan 10 ha. De gronduitgifte op Vorstengrafdonk verloopt voortvarend en op de Rietvelden (gemeente 's-Hertogenbosch) zijn sinds afgelopen jaar al geen logistieke kavels meer beschikbaar. Schaarste neemt in snel tempo toe.



De (zeer) grootschalige logistiek is een groeimarkt. Tot 2030 is in de regio een belangrijke mogelijkheid (zeer) grootschalige logistiek te accommoderen voorzien. Zowel op nationaal als internationaal gerichte activiteiten scoort onze regio redelijk goed als vestigingslocatie, zoals ook blijkt uit de positie in de top-10 van logistieke hotspots. De regio werkt sinds enige tijd samen in het samenwerkingsverband Vijfsterren Logistiek om het logistieke ecosysteem (bedrijven, onderwijs en overheden) 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: Masterplan Heesch West

Onderscheidend vermogen van Heesch West zal liggen in het aanbod van grote kavels, een flexibele planontwikkeling, faciliteren van duurzame/circulaire (energie)concepten en een krachtige uitvoeringsorganisatie. In de planvorming wordt, economisch en ruimtelijk-planologisch, uitwerking gegeven aan het doelgroepen en vestigingsprofiel zoals dat in het Masterplan is bepaald.

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

Zonder al actieve acquisitie te ondernemen kan Heesch West zich al verheugen in een aanzienlijke belangstelling. Naarmate de planning voor de vaststelling van het bestemmingsplan meer helder is en uitgiftebeleid en energieconcept ook concreter zijn kan dit aan de orde komen. Uitgangspunt is onder meer ook dat het om huisvestingsvraag van concrete bedrijven gaat. Het is niet gewenst het schaarse en onderscheidende aanbod op risico door ontwikkelaars te laten ontwikkelen. Met het uitgangspunt dat er concrete gebruikers in beeld zijn kan naar verwacht wordt ook meer ambitieus en concreet invulling worden gegeven aan de verschillende duurzaamheidsdoelen.

5. Ruimtelijk profiel

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). Om te voorkomen dat het bedrijventerrein als een geheel 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.

Het profiel is bepaald op grootschalige bedrijvigheid, overwegend gericht op (zeer) grootschalige logistiek en (bouw gerelateerde) circulaire economie en duurzaamheid. 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.

<i>Ruimtegebruik</i>		
Uitgeefbaar met bedrijvenbestemming	50 ha	28%
Overige gronden ("strategische reserve".)	30 ha	17%
Overige gronden ('agrarisch, groen, toegangswegen, ook mogelijkheden voor andere functies, zoals zonneweiden, waterretentie')	98 ha	55%
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 faseringsafspraken die in RRO-verband zijn gemaakt. 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. Dit wordt geborgd met een voorwaardelijke wijzigingsbevoegdheid. Die maakt het mogelijk om, met in acht name van zorgvuldige regionale afstemming, voortvarend in te spelen op concrete marktvraag.

Een goede verkeersontsluiting is belangrijk voor zowel de regio als voor het bedrijventerrein zelf. Niet in het minst omdat de doelsector grootschalige logistiek hier belangrijke eisen aan stelt. Een goede hoofdontsluiting is ook in de vroege ontwikkelfase reeds belangrijk. De ontwerp- en aanbestedingsstrategie wordt er op gericht dat zo snel mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan met de uitvoeringswerkzaamheden wordt gestart.

Ten behoeve de oostelijke verkeersontsluiting is begin 2018 opnieuw het voorkeursrecht gevestigd. De onderhandelingen met eigenaren zijn geïntensiveerd en er worden goede vorderingen geboekt. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt in onder meer een Circulair Kwaliteitsplan en Uitgiftebeleid. In dit plan worden de brede duurzaamheidsdoelstellingen uitgewerkt in 5 circulaire thema's; Energie, Klimaat, Biodiversiteit, Materialen en Mobiliteit:

- Doelen voor het terrein zelf maar tegelijkertijd ook met aandacht voor de kansen die het terrein in zijn omgeving biedt, bijvoorbeeld:
 - o Bijvoorbeeld veilige en aantrekkelijke routes, bijvoorbeeld ook voor fietsers;
 - o Duurzame lokale opwekking van energie (zon en wind) met de mogelijkheid voor de lokale energiecoöperaties om hierin te participeren, e.e.a. in relatie met de ontwikkeling van de Regionale Energie Strategie;
 - o Een robuust watersysteem dat niet alleen een goede klimaatadaptatie in het gebied zelf borgt maar ook een belangrijke betekenis heeft voor het omliggende agrarisch gebied.
- Ambities en aanpak die niet alleen worden toegepast op de grondexploitatie Heesch West maar die naar mogelijkheden ook van toepassing zijn op de te ontwikkelen bedrijfsperven, bijvoorbeeld:

- Een efficiënte, aardgasvrije, energiehuishouding (overeenkomstig trias energetica) met onder meer optimale lokale duurzame opwekking, waaronder zon- en windenergie. Zo mogelijk energiepositief;
- Actief inspelen op de (inter)nationale duurzaamheidsdoelstellingen betreffende energie, klimaat, grondstoffen en mobiliteit, waarbij de voor 2030 bepaalde doelen zoveel mogelijk het richtpunt zijn. Hierop afgestemd, uitnodigend maar niet vrijblijvend, uitgiftebeleid. De GR Heesch West neemt hierin naar mogelijkheden een coachende, faciliterende en ook toetsende rol in. Daarmee wordt actief invulling gegeven aan een vernieuwende standaard voor optimaal duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Zowel in het uitgiftebeleid als bij de uitvoering van de grondexploitatie wordt actief invulling gegeven aan een optimaal duurzame ontwikkeling. Niet door statische regels maar door met accuraat uitgiftebeleid optimaal in te spelen op de snel toenemende investeringsbereidheid en praktische toepassingsmogelijkheden en mogelijke koppelkansen tussen de private vastgoedontwikkeling en de grondexploitatie van Heesch West te ontginnen. Uitgangspunt is onder meer optimale toepassing van de Trias Energetica (beperk de energievraag, pas duurzame energie toe en, indien fossiele brandstof nodig is, doe dit zo efficiënt mogelijk). Er wordt, actief en financieel mede gefaciliteerd door de provincie, een ambitieus energieconcept ontwikkeld. Naar beste mogelijkheden van dit moment en flexibel om op mogelijke innovaties zoals mobiliteit en/of waterstof in te spelen. Uiteraard wel met zorg voor een onvoorwaardelijk leveringszekerheid.

Verder zijn (circulair) gebruik van materialen, het creëren van een prettige leef- en werkomgeving, efficiënt gebruik en zuivering van water, afvalbeheersing, ecologie, vervoersmanagement belangrijke aandachtsvelden. Uit te werken is hoe gebruikers, vastgoedeigenaren en gebiedsontwikkelaar Heesch West in goede afstemming tot een optimaal investeringsklimaat komen. Dit wordt jaarlijks geëvalueerd en verantwoord in de voor de GR Heesch West geldende beleidscyclus.

6. 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 inrichting en uitstraling van deze bedrijfslocatie en van de aan te leggen ontsluitingsweg zijn medebepalend voor de beleving van de entree van bedrijventerrein Heesch West.

In dit kader is begin 2018 opnieuw het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. De verwerving en ontwikkeling van deze gronden (inclusief de restgronden, die niet benodigd zijn voor de aanleg van de weg) is opgenomen in de grondexploitatie van Heesch West. 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 richt zich op een afwijkend, kleinschalig en lokaal bedrijvenprofiel.

Ook voor dit lokale aanbod geldt een regionale afstemming in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking. Er is concrete belangstelling maar die wordt vooruitlopend op verdere planontwikkeling Heesch West en het aantonen van de behoefte aan lokaal bedrijventerrein nog aangehouden. Gegeven de actuele snelle vraagontwikkeling in de regio en concrete interesse van bedrijven om zich ter plaatse te vestigen wordt de onderbouwing nader uitgewerkt in het voor dit bedrijventerrein zelfstandig op te stellen bestemmingsplan, afgestemd ook op de recent geactualiseerde regionale prognoses. Vooruitlopend op verdere planontwikkeling wordt er geen actieve acquisitie gepleegd. Er is aanzienlijke belangstelling.

7. Acquisitie en uitgiftebeleid

In het kader van het masterplan zijn eerder interviews afgenomen met marktpartijen. Hieruit komt een beeld naar voren betreffende de positie van Heesch West in de markt. Grootschalige kavels zijn schaars in de provincie Noord-Brabant. De regio kent een relatief groot arbeidspotentieel. Daarnaast horen bijvoorbeeld ook goede openbaar vervoervoorzieningen, goede bereikbaarheid ten behoeve van logistieke bedrijven, en een goede glasvezelverbinding en bestemmingsplanregels die zijn gericht op flexibele en ruime vestigingsmogelijkheden tot de kracht van het terrein.

Elementaire ambitie bij de ontwikkeling van Heesch West is een optimaal duurzame en circulaire gebiedsontwikkeling. De mogelijkheden en de investeringsactiviteit bij de marktpartijen ontwikkelen zich op dit gebied zeer snel. Heesch West benadert de beoogde bedrijfssectoren actief en luisterend om zowel qua terreinontwikkeling als qua uitgiftebeleid optimale vestigingsvoorwaarden en kansen te bieden. Onder andere op de jaarlijkse vastgoedbeurs Provada wordt concreet aandacht gegeven aan de ontwikkeling van Heesch West met inbegrip van de duurzaamheidsdoelstellingen.

De accountmanagers van de betrokken gemeenten zullen in goed overleg met Heesch West de acquisitie van het bedrijventerrein verder ter hand nemen en hier nader invulling aan geven. Uiteraard wordt aangesloten bij de verschillende vormen van regionale samenwerking, zoals Agrifood Capital/Regio NOB en Vijfsterren Logistiek. Ondertussen wordt, ruim voordat er direct uitgeefbare grond beschikbaar is, al belangstelling getoond door marktpartijen om zich op Heesch West te vestigen. Uit deze contacten klinkt de duidelijke behoefte om zo snel mogelijk Heesch West beschikbaar te hebben, voor logistiek maar ook voor andere doelgroepen binnen het voor Heesch West bepaalde vestigingsprofiel. In de geactualiseerde grondexploitatiebegroting is een behoedzame uitgifteplanning opgenomen van gemiddeld 5,5 ha per jaar voor de periode 2020 t/m 2028. In de Vismeerstraat wordt uitgegaan van 0,5 ha per jaar.

Het is belangrijk om, zodra op basis van de milieueffectrapportage een voorkeursmodel kan worden vastgesteld met verkeersontwerp en werkvoorbereiding direct door te pakken, zodat zo spoedig mogelijk op concrete vraag kan worden ingespeeld en gecontracteerd.

Ook een goede en voortvarende invulling van Vorstengrafdonk (Oss) en de Rietvelden ('s-Hertogenbosch) is in het belang van Heesch West. De bij Heesch West betrokken accountmanagers werken hierin samen. In het afgelopen jaar en ook in 2019 wordt in de regio, met name op genoemde terreinen, een aanzienlijk aantal gronduitgiften gerealiseerd.

8. Terugblik

Het in het najaar 2017 vastgestelde Masterplan maakt de weg vrij om, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling, met een eerste fase van 50 hectare netto bedrijventerrein voor te bereiden. Het profiel is bepaald op grootschalige bedrijvigheid, overwegend gericht op (zeer) grootschalige logistiek en (bouw gerelateerde) circulaire economie en duurzaamheid. De tweede fase (± 30 hectare) zal vraaggericht ontwikkeld worden. Hiermee wordt bedoeld dat de actuele vraag direct wordt vertaald in harde plancapaciteit/bestemmingsplannen en het resterende deel van de locatie nog niet ontwikkeld wordt. Daarmee wordt aanbod kwantitatief en kwalitatief optimaal op de behoefte afgestemd.

In 2018 is gewerkt aan het uitvoeren van de verschillende onderzoeken voor de MER, het opstellen van een circulair kwaliteitsplan en het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan.

Heesch West had het voornemen om in 2018, vooruitlopend op algemene planvorming van Heesch West, aan de oostzijde van Heesch West het zonnepark Achterste Groes tot ontwikkeling te brengen. Dit zelfstandige zonnepark staat los van de bedrijventerreinontwikkeling. Het zonnepark is bruto circa 10 hectare groot en heeft ongeveer 22.000 zonnepanelen. In de exploitatieopzet van het zonnepark worden bewoners van de betrokken gemeenten in de gelegenheid gesteld om hierin te participeren via de lokale energiecoöperaties. Heesch West verhuurt de percelen ten behoeve van de ontwikkeling. Heesch West biedt hiermee een substantiële bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie in de bestaande omgeving, bij benadering kunnen circa 1.700 huishoudens zo worden voorzien van lokaal op te wekken duurzame energie. Inmiddels de omgevingsvergunning verleend en in het voorjaar van 2019 is de SDE+ aangevraagd. Uitgangspunt is om in 2020 tot feitelijke realisatie te komen.

9. Financiën

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

In de gemeenschappelijke regeling is het volgende opgenomen:

De deelnemende gemeenten zullen er steeds zorg voor dragen dat het samenwerkingsverband te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen jegens derden te kunnen voldoen.

De conceptbegroting 2020 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie. De grondexploitatie kent een tekort van € 43,7 miljoen. Voor de dekking van het tekort is door de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening van hetzelfde bedrag getroffen.

Met de getroffen verliesvoorzieningen door de deelnemende gemeenten en als gevolg van het vastleggen van de rente in langlopende leningen is het risicoprofiel gesteld op 'middel'. In de begroting 2020-2023 is dit nader toegelicht.

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

10. Communicatie en omgevingsmanagement

Begin 2018 is een plan van aanpak voor actief omgevingsmanagement in het DB vastgesteld. Onder meer is de bestaande klankbordgroep Heesch West verder geactiveerd en verbreed. Deze bestaat grotendeels uit vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, dorpsraden en vertegenwoordiging van direct omwonenden. De Klankbordgroep wordt geïnformeerd over belangrijke ontwerpkeuzes en inzichten uit voorlopige en definitieve onderzoeken. De Klankbordgroepleden brengen zorgen en wensen uit de omgeving in. Dit draagt bij aan een solide plan. Bij de aankomende besluitvorming wordt de informatievoorziening verbreed en geïntensiveerd. Verdere communicatie en inzet van instrumenten zoals de website www.heeschwest.nl en nieuwsberichten worden verder geactiveerd.

11. Planning

Voorzien wordt dat voorlopige bevindingen van de milieueffectrapportage en de voorlopige voorontwerpbestemmingsplannen juni 2019 voor inspraakreacties worden gepubliceerd en geagendeerd voor bespreking met de Raadscommissies van de betrokken gemeenten.

Eind 2019, na verwerking van inspraakreacties, de ontwerpbestemmingplannen ter goedkeuring in de Gemeenteraden behandeld. Tegelijkertijd komt dan ook de herziene grondexploitatie en de Gebiedsontwikkelingsovereenkomst aan de orde. Vaststelling van de bestemmingsplannen in de Gemeenteraden is dan in het eerste kwartaal van 2020 aan de orde.

Aldus voorlopig vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur GR Heesch West van 12 juli 2019.

De voorzitter,

De secretaris,

R. Geers

drs. F. Leerdam

