

Onderwerp

Planontwikkeling bedrijventerrein Heesch West

Datum	3 juni 2019	Naam en telefoon	F. Leerdam, 5719
Afdeling	LWE	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten? (=concept-besluit)

1. *Kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Heesch West' met bijbehorende milieueffectrapportage*
2. *In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Facetplan geluidszone 'Heesch West';*
3. *De Inspraak- en vooroverlegprocedure voor het facetplan op te starten zoals uiteengezet onder het vervolg en communicatie bijgaand voorstel.*
4. *De Raad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren over de collegebesluiten over bedrijventerrein Heesch West.*
5. *Dit besluit openbaar te maken gelijktijdig met het persgesprek op vrijdag 7 juni.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Ter besluitvorming bieden wij u aan het bestemmingsplan 'Facetplan geluidszone Heesch West' en ter kennisname het voorontwerpbestemmingsplan 'Heesch West'. De gemeente Oss heeft een andere positie als niet-grondgebonden gemeente dan de twee andere gemeenten. De gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch stellen het bestemmingsplan Heesch West vast, Oss niet. Het 'facetplan geluidszone Heesch West' wordt te zijner tijd wel aan de raad ter vaststelling aangeboden, omdat een deel van de zone op het grondgebied van de gemeente Oss ligt. U vindt bij het voorstel verschillende deelplannen per gemeente, voor zowel het bestemmingsplan (gemeente 's-Hertogenbosch en Bernheze), als voor het facetplan geluidszone (voor alle drie de gemeenten).

Deze deelplannen komen voort uit één moederplan en worden gedeeld aangeboden vanwege de gemeentelijke grenzen met bijhorende bevoegdheden.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De gemeente Oss werkt al sinds 2004 samen met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch (en de voormalige gemeente Maasdonk) aan de ontwikkeling van Heesch West. Het terrein gaat (boven) regionale bedrijven de ruimte geven om zich in de regio Noordoost Brabant te vestigen en biedt lokale bedrijven de kans om door te groeien. Beiden zorgen voor groei van werkgelegenheid.

Welk resultaat willen we bereiken?

Dit voorstel is de start van de bestemmingsplanprocedure voor bedrijventerrein Heesch West. We willen medio 2020 een vastgesteld bestemmingsplan hebben, waardoor de uitgifte van het terrein kan starten. Zowel lokale partijen als (boven)regionale ruimtevragers met een grote ruimtevraag kunnen zich dan weer vestigen in de regio noordoost Brabant.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)

1.1 Bedrijven krijgen weer de mogelijkheid om uit te breiden. Vorstengrafdonk biedt dat niet meer, net als andere terreinen in de regio met vergelijkbare kwaliteiten.

De ontwikkelende gemeenten constateren dat het aanbod voor grote ruimtevragers in de omgeving opgedroogd is en dat er nog steeds vraag is naar dit soort kavels. Heesch West wordt speciaal voor deze doelgroep ontwikkeld. De GR heeft samen met de provincie Noord-Brabant de opdracht gegeven aan adviesbureau BCI om een masterplan op te stellen dat in gaat op de behoefte naar dit terrein. Een eis waar ook in regionaal verband (in het regionaal overleg van wethouders economie) om was gevraagd in het kader van vraaggericht ontwikkelen. In begin 2018 is het masterplan opgeleverd en gaven de resultaten de opdrachtgevers voldoende vertrouwen in de noodzaak om dit terrein met deze doelgroepen te ontwikkelen. Vanuit de vraagontwikkeling is wel opgenomen dat Heesch West in twee fases ontwikkeld moet worden. De eerste fase van 50ha is direct bestemd als bedrijventerrein, de tweede fase van 30ha wordt met een wijzigingsbevoegdheid meegenomen. Dit is conform de regionale afspraken over vraaggericht ontwikkelen. Door vraaggericht te ontwikkelen willen we de vraag faciliteren, waar die zich voordoet en daarmee een ijzeren voorraad aan meters bedrijventerreinen voorkomen. De prognoses die per bestuursperiode door de provincie Noord-Brabant worden vastgesteld hebben deze onderbouwing bevestigd.

1.2 De opgaves vanuit de energietransitie zijn groot. Heesch West biedt hierin mogelijkheden.

Heesch west is niet alleen een bedrijventerrein. Het heeft de ambitie het duurzaamste terrein van Noord-Brabant te worden. Speciale aandacht gaat uit naar vermindering van verbruik, benutten van kansen voor de opwek van energie via zonnepanelen en windturbines en de mogelijkheden voor opslag.

1.3 Heesch West heeft tot nu toe een exploitatie tekort van €43,7 miljoen.

Met een vastgesteld bestemmingsplan kan de uitgifte ter hand genomen worden met bijbehorende inkomsten.

1.4 Geluidsgezoneerde inrichtingen zijn toegestaan.

Gesproken wordt van een 'facet'-bestemmingsplan, omdat het plan zich slechts op één facet richt: namelijk de geluidzone. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting van de gezamenlijke bedrijven niet meer bedragen dan 50 dB(A). Diverse bestaande woningen buiten het bedrijventerrein liggen in de geluidzone. Een facetbestemmingsplan geluidzone regelt een zorgvuldige rechtsbescherming voor zowel woningen en geluidsgevoelige bestemmingen binnen de 50 dB(A) contour rondom het terrein, als ook rechtsbescherming voor de te vestigen bedrijven. Het facetplan geluidzone borgt maximalisering van industriële geluid. De geluidzone voorkomt enerzijds, dat woonbebouwing opruikt in de richting van bedrijven. Anderzijds geeft de geluidzone de akoestische ruimte aan waarover bedrijven op het industrieterrein maximaal kunnen beschikken. Een ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en milieugevoelige bestemmingen vastleggen in het bestemmingsplan biedt daarmee zowel de omgeving (omwonenden) als bedrijven rechtszekerheid over de kwaliteit van het gebruik van hun kavel. In de volgende fase, de ontwerpfase van de planontwikkeling, wordt ter uitwerking een geluidsverkavelings- en een beheersplan opgesteld. De 50 dB(A) geluidzone maakt geen ruimere industriële geluidsproductie mogelijk dan wanneer het gebied zonder formele geluidzone zou worden ontwikkeld, het borgt de actieve regeling van industrieel geluid in de beheerfase. Een deel van de geluidzone ligt over het rondgebied van de gemeente Oss. Vooralsnog vallen 14 woningen binnen de geluidzone van 50 dB (A). Dit aantal kan na verder onderzoek nog wijzigen. De woningen binnen de geluidzone ontvangen meer geluidbelasting dan normaal wettelijk is toegestaan. Daarvoor is het nodig dat een hogere waarde geluid wordt vastgesteld. Hogere waarden kunnen worden vastgesteld tot 60 dB (bestaande woningen) of 55 dB (geprojecteerde woningen). Hiervoor moet een procedure worden doorlopen. Ook zullen misschien maatregelen nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat voor deze woningen te waarborgen. Pas bij het ontwerpbestemmingsplan zal duidelijk zijn hoe hoog de geluidbelasting is voor deze woningen en of er maatregelen aan de woningen nodig zijn.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)

1.1 De omgeving kan overlast ervaren.

Heesch West is een bedrijventerrein van een behoorlijke omvang met zonnepanelen, windturbines en grote bedrijven met veel verkeer. De huidige bestemming is agrarisch. Logischerwijs zorgt dat voor veel veranderingen voor de omgeving. We hebben tot op heden een transparant proces doorlopen en zowel de raden als de omgeving geïnformeerd over wat er gaat komen. In de MER hebben we onderzocht wat de consequenties zijn van deze ontwikkeling en hoe we die kunnen mitigeren en/of compenseren. Feit blijft dat er een bedrijventerrein gaat komen en dat levert weerstand op.

In de procedure-periode gaat de GR op bezoek bij de dorpsraden, organiseert inloopavonden en informatiebijeenkomsten. Zij heeft een website waar informatie wordt gedeeld. Zij geeft nieuwsbrieven uit waarin wetenswaardigheden worden gemeld. Op deze manier wil de GR zoveel

mogelijk duidelijkheid geven naar de omgeving. Zodoende verwachten we minder weerstand en te voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijk ordening.

1.2 Conjuncturele schommelingen

Op dit moment draait de economie goed. Als gevolg daarvan groeien de bedrijven en durven zij te investeren. We zitten nu ook met de jaarlijkse uitgifte ruim boven de modellen van de prognoses. Deze gaan over een langere periode, waarin ook minder florissante economische periodes zijn verwerkt. Niemand kan aangeven wanneer een crisis zich aandient, maar er zal er ongetwijfeld weer één komen. De consequenties ervan zijn nog niet te bepalen. Door vraaggericht te ontwikkelen willen we voorkomen dat er een grote ijzeren voorraad aan meters bedrijventerreinen komt, dat vraag en aanbod dicht bij elkaar liggen en er snel geschakeld kan worden als er ruimtevraag bestaat. Door vraaggericht ontwikkelen is er geen ijzeren voorraad waardoor de financiële lasten voor gemeenten beperkt zullen blijven.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze hebben gezamenlijk de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West opgericht, waarin zij respectievelijk een belang hebben van 58%, 30% en 12%. Dit is ook de verhouding waarin uiteindelijk een voordelig of nadelig saldo ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeenten wordt gebracht.

Voor het plan is een voorlopige grondexploitatie opgesteld waarbij is uitgegaan dat 50 hectare in de periode tot 2028 als bedrijventerrein wordt verkocht. De overige 30 hectare (fase 2) is voorlopig gewaardeerd als agrarische grond. De exploitatieberekening sluit met een exploitatietekort van € 43,7 miljoen op eindwaarde. Hiermee komt het nadeel voor de gemeente Oss uit op een nadeel van € 13,1 miljoen. Hiervoor is reeds een verliesvoorziening binnen onze gemeente getroffen. Hierover hebben we u al meerdere keren geïnformeerd via de paragraaf grondbeleid als onderdeel van onze reguliere begroting en jaarrekening. Ook in het jaarlijkse Meerjarenprogramma grondbedrijf (MPG) en Najaarsbericht grondbedrijf is hier al op ingegaan.

Tevens hebben we aanvullend een bestemmingsreserve Heesch West van € 2 miljoen opgenomen voor eventuele risico's. De belangrijkste risico's zijn: vertraagde uitgifte of lagere grondprijzen.

b. Communicatie

Door dit besluit komt het voorontwerpbestemmingsplan Facetplan Geluidszone Heesch West in de gemeente Oss ter inzage te liggen. Als bijlagen worden toegevoegd het voorontwerp bestemmingsplan Heesch west en het MER. De omgeving kan hierop reageren. De reacties worden verzameld en beantwoord in aanloop naar het Ontwerp bestemmingsplan. De procedure wordt begeleid door presentaties bij dorpsraden (op uitnodiging, ook in Geffen en/of wijkraad Ruwaard). Er wordt een inloopavond georganiseerd, de Raden worden tegelijkertijd op 24 juni as geïnformeerd. Heesch West heeft een website waarop informatie wordt gedeeld.

c. Uitvoering

het voorontwerpbestemmingsplan facetplan Geluidszone Heesch West moet worden gepubliceerd met bijbehorende bijlages VOBP Heesch west en MER.

De Raadsinformatiebrief moet verzonden worden naar de raadsleden.

d. Overlegd met

R. van Boekel (FC)

M .Steemers (RO)

P. van Dijk (directeur Heesch West)

J. Helming (jurist gemeente 's-Hertogenbosch)

Bijlagen

1. Toelichting en regels voorontwerp bestemmingsplan Heesch West met bijbehorende milieueffectrapportage
 2. Verbeelding voorontwerp bestemmingsplan Heesch West
 3. Toelichting en regels voorontwerpbestemmingsplan Facetplan geluidzone Heesch West
 4. Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Facetplan geluidzone Heesch West
 5. Circulair Kwaliteitsplan
-

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente Oss werkt samen met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch West. Het plan is afgerond en wordt nu in procedure gebracht om uiteindelijk medio 2020 te worden vastgesteld en tot uitgifte over te kunnen gaan.