

Aan: Bestuurlijk overleg Economie regio Noordoost Brabant
Betreft: Onderbouwing aanpassing kavelplan bedrijventerrein Heesch West
Van: GR Heesch West (gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Bernheze)
Datum: 3 november 2020

1. Plan Heesch West

Eind 2016 zijn regio en provincie akkoord gegaan met start van de planologische procedure van bedrijventerrein Heesch West. Ruimtelijke-economische basis hierbij vormt het Masterplan Heesch West (BCI).

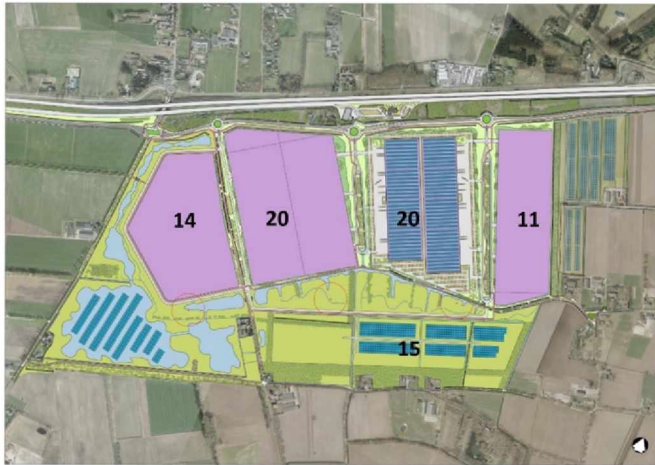
Medio 2019 zijn het voorontwerp-bestemmingsplan en de MER gepubliceerd. Momenteel worden de inspraakreacties daarop verwerkt. Inspraakreacties en Advies Commissie m.e.r. worden verwerkt in een aangepaste planopzet, uit te werken in ontwerpbestemmingsplan en een aanvulling m.e.r.

Het plan Heesch West betreft realisatie van een bedrijventerrein van in maximale omvang 80 hectare. Het bedrijventerrein wordt overwegend gericht op middelgrote tot zeer grote bedrijven. Naast logistiek zijn regionale verplaatsers een belangrijke doelgroep. Op dit moment geldt een minimale kavelgrootte (met uitzondering van logistiek ondersteunende bedrijvigheid) van 1 hectare. Deze begrenzing is destijds ingegeven in een context dat er regionaal nog voldoende aanbod op andere terreinen beschikbaar was.

In de eerste fase is er planologische toelating voor 50 hectare. Vervolgvraag zal vraaggericht worden onderbouwd. Heesch West richt zich op ontwikkeling voor vooraf bekende bedrijven, niet voor ontwikkeling op risico door ontwikkelaars/beleggers. Het is gewenst om een optimale match te maken tussen kavelkwaliteiten (kavelgrootte, bebouwingsmogelijkheden en milieucategorie) en vestigingsplaatsbehoefte van de bedrijven. In Heesch West zijn er verschillende kwaliteiten beschikbaar. In de ruimtelijke onderbouwing bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier deelgebieden met een gezamenlijke omvang van 65 hectare beschikbaar als zoekgebied voor de eerste 50 hectare bedrijvigheid. Hiermee wordt bereikt dat de diverse kwaliteiten in het gebied optimaal worden benut en bijvoorbeeld kavels die een hogere milieucategorie kunnen huisvesten ook strategische gereserveerd kunnen worden voor bedrijven die dat ook werkelijk nodig hebben.

Op dit moment wordt het plan Heesch West verder uitgewerkt naar Ontwerp Bestemmingsplan. Daarbij zal ook de onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden geactualiseerd. Zoals beschreven zijn het actuele profiel en onderbouwing sterk gerelateerd aan situatie en afspraken ten tijde van het Masterplan (2017). Dat vestigingsprofiel slaat goed aan in de markt en Heesch West geniet nu al aanzienlijke en overwegend regionale, belangstelling. Beperkte actualisatie van het profiel is nu gewenst. Dit heeft in belangrijke mate te maken met een scherp teruggelopen locatieaanbod.

Deze wens tot enige verruiming van het profiel wordt ingegeven door de opgave en ambitie om als regionaal bedrijventerrein met schaarse robuuste vestigingskwaliteiten nog directer te beantwoorden aan de regionale behoeften; vestigingsmogelijkheden bieden aan de regionale verplaatsers en economische topsectoren.



Programma

Fase 1
65 ha
zoekgebied,
50 ha direct
uitgeefbaar

Uitontwikkeld
80 ha

MER
Impact en
oplossingen o.b.v.
uitontwikkeld
Heesch West

2. Gerealiseerde regionale afstemming

De economische focus van bedrijventerrein Heesch West is in 2017 via regionale afstemming tot stand gekomen. De focus betreft enerzijds verplaatsers die binnen de regio door willen groeien, anderzijds vestigers van buiten de regio, met een duidelijk toegevoegde waarde voor de regionale economie. Sectoraal ligt de focus in het profiel nu sterk op logistieke bedrijvigheid. Dit is nauw gelieerd is aan sterke economische sectoren in de regio, zoals agrifood, bouw&infra en hightech. Ook is Heesch West gericht op doorgroeiende (regionale) MKB-bedrijven in diverse sectoren. Mogelijke bedrijfsactiviteiten zijn distributie, groothandel, productie en bewerking. Afgeleid werd het volgende vestigingsprofiel 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: Permanente (>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

Grotere kavels voor logistiek zijn in de regio zeer schaars. De regio is nu al een belangrijke logistieke regio en werkt aan versterking van de logistiek georiënteerde bedrijvigheid via het samenwerkingsplatform Vijfsterrenlogistiek, onder meer op het terrein van vakopleidingen, infrastructuur en automatisering/ digitalisering.

Door verplaatsers, waaronder logistieke bedrijven, binnen Heesch West te faciliteren, komen op bestaande bedrijventerreinen kavels beschikbaar voor andere belangstellenden en kan de regionale economie zich doorontwikkelen.

Bij de start van de planvorming voor bedrijventerrein Heesch West is afgesproken dat de locatie pas in ontwikkeling komt als 75% van bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss is ontwikkeld. Dit is inmiddels ruimschoots het geval. Ook op andere locaties in de regio is door veel en vaak grotere gronduitgiftes in de voorbije jaren het aanbod uitgiftebaar terrein sterk teruggelopen. Op dit moment kunnen veel aanvragen voor bedrijfskavels in de regio niet meer goed worden ingevuld. De uitgifte van locaties als Vorstengrafdonk, Foodpark en De Rietvelden is zo goed als afgerond. Daarmee is er nu voor middelgrote bedrijven die zich in de regio willen doorontwikkelen vaak geen locatieaanbod meer. De minimale kavelgrootte van 1 hectare op Heesch West sluit veel middelgrote bedrijven/maakindustrie nu uit, terwijl deze bedrijven die ook elders geen alternatief meer kunnen vinden.

In onderstaand overzicht is op basis van een regionale inventarisatie die in het regionale 1-loketverband is gehouden (peildatum 1 november 2020) het actuele aanbod bedrijfskavels > 5.000 m² in Noordoost Brabant weergegeven. Kavelaanbod in Noordoost Brabant met name in Land van Cuijk. In Oss en 's-Hertogenbosch is het aanbod beperkt en is er geen aanbod voor bedrijfskavels 5.000-10.000 m².

Gemeente (locatie)	Direct uitgiftebaar	Opmerking
's-Hertogenbosch (De Brand/De Groote Vliet)	4,8 ha	3 kavels met specifieke stedenbouwk. randvoorwaarden
Oss (Vorstengrafdonk)	4,2 ha	2kavels, div. geïnteresseerden
Heusden (Metal Valley)	3,5 ha	
Meijerijstad	0,9 ha	In voorbereiding is vervolgfase Foodpark (12,5 ha)
Cuijk, Grave, Mill (Groot Heiligenberg/ Heeswijkse Kampen/Laarakker Noord)	7,1 ha 5.000-10.000 m ² 6,9 ha > 10.000 m ²	13 kavels < 10.000 m ² , 3 kavels > 10.000 m ² beschikbaar In voorbereiding Laarakker Noordwest, 9,7 ha
	27,4 ha	

Er is grote belangstelling van ondernemers voor Heesch West, ook van bedrijven die een middelgrote kavel zoeken. Dit geeft aanleiding om, met overigens instandhouding van het vestigingsprofiel voor Heesch West, te bezien hoe bedrijven/-clusters met een ruimtebehoefte van 5.000-10.000m² ook in Heesch West kunnen worden ingepast. Met overigens behoudt van het in het huidige vestigingsprofiel benoemde bedrijfstypologie en duurzame uitgangspunten. Een andere profielaanpassing betreft de behoefte om naast regionale verplaatsers ook ruimte te bieden voor bedrijven in de regionale topsectoren, zoals Life Sciences. Met name voor die bedrijven die behoefte hebben aan de robuuste vestigingsplaatseisen die Heesch West biedt (milieucategorieën groter dan 3.2) die elders vaak niet mogelijk zijn.

Heesch West behoudt ook met de voorgestelde wijzigingen haar overwegend (zeer) grootschalige en robuuste profiel. De voorgestelde aanpassing, vestigingsruimte voor bedrijven/clusters, groter dan 5.000m² i.p.v. vanaf 1 hectare wordt alleen voor het westelijke deel van het terrein voorgesteld. Hoewel het bedrijventerrein een flexibele verkavelingsopzet kent is het voor de optimale ruimtelijke inpassing wel nodig om nu positionering zo te bepalen, in het bijzonder t.b.v. het inpassen van een binnenplanse ontsluitingsweg met behoud van de goede kavelindeling.

Het is geen doel op zich om het regionaal bedrijventerrein maximaal voortvarend uit te geven, het doel is om de vestigingskwaliteiten die Heesch West kan bieden optimaal te matchen aan de

regionale economische behoefte. Vanzelfsprekend wordt ruimtevraag voor Heesch-West eerst gedeeld in het regionale 1-loket overleg, om te bekijken in hoeverre deze vraag via bestaande locaties of met vraaggericht aanvullend aanbod in de huidige vestigingsplaats kan worden bediend. Maar nu al is duidelijk dat dit lang niet altijd kan. Heesch West wil een oplossing bieden voor de bedrijven waar die oplossing er niet is of waar huisvesting op Heesch West op achterblijvende locaties nieuwe kansen biedt. Actieve afstemming van acquisitie en gronduitgifte tussen de in de GR Heesch West deelnemende gemeente is al aan de orde maar de regionale afstemming is ook breder in Noordoost Brabant blijvend belangrijk.

1. Regionale krapte bedrijfskavels

Commented [PvD1]: Regioaanbod beschrijven

In 2019 en de eerste helft van 2020 is de regionale planvoorraad bedrijventerrein snel geslonken. In het 1^e half jaar van 2020 gaf de regio ruim 24 ha uit, al bijna gelijk aan de jaaruitgifte in 2019. Een aantal gemeenten binnen de regio heeft bovendien te maken met een grote oppervlakte betaalde reserveringen (in totaal momenteel 5.12e ha). Op de grote regionale bedrijventerreinen Vorstengrafdonk, Laarakker en Foodpark II is bijna geen aanbod meer. De nog beschikbare kavels zijn grotendeels in optie.

De praktijk leert momenteel dat zo'n 80% van de reserveringen resulteert in daadwerkelijke uitgifte. Ondanks de coronacrisis lijkt de vraag naar bedrijfskavels in de regio NO Brabant, zeker ook op langere termijn, goed door te lopen, enkele sectoren uitgezonderd. Groothandel, logistiek, maakindustrie en Life Sciences lopen goed door en bedrijven in deze sectoren in de regio hebben, ook sinds de coronacrisis, regelmatig nieuwe uitbreidingsvragen. Logistiek, e-commerce bedrijven en food-retailers groeien het laatste half jaar sneller dan voor de coronacrisis (soms meer dan 100%). Dit is terug te zien in de aanvragen. Ruimtevragen in het segment boven 5.000m² kunnen momenteel niet meer op een goede manier bediend worden.

Duidelijk is dat de middelgrote/grotere ondernemers hun huisvestingsbehoefte op een langere termijn beschouwen. Vaak gaan ambities voor groei en verduurzaming samen. De duurzame ontwikkeling Heesch West staat hierbij nadrukkelijk in de aandacht.

Het bovenstaande heeft erin geresulteerd dat de belangstelling voor Heesch West momenteel ruim groter is dan de beschikbare oppervlakte (50 ha). Voor een goed behoud en doorontwikkeling van regionaal MKB met een ruimtebehoefte van 5.000-10.000 m² is het gewenst dat deze ook een plek kunnen vinden op het regionale bedrijventerrein Heesch West. Vanuit individuele bedrijven, lokale bedrijvenverenigingen en ook via recente zienswijzen op het beleidsplan van de Gr Heesch West wordt aangedrongen op het sterker inspelen op de regionale behoefte. Logisch vanuit het regionale en robuuste profiel van Heesch West en met beperkte verruiming van het actuele vestigingsprofiel mogelijk.

2. Voorstel aanpassing

De GR Heesch West stelt voor om een aanpassing in het verkavelingsplan van een deel van het bedrijventerrein te doen. Dit om een intensiveringsslag te maken: middelgrote kavels, meer mogelijkheden voor het delen van faciliteiten en meer mogelijkheden voor het ontwikkelen van 'clusters': groepen bedrijven die bouwkundig bij elkaar worden gevoegd op één complex. Op deze manier kan een grotere groep bedrijven zich vestigen op Heesch West en kunnen meer ruimtevragers worden bediend. Het is in de ruimtelijke opzet van Heesch West niet wenselijk om kavels kleiner dan 5.000m² uit te geven. Door de bedrijven/-clusters vanaf 5.000m² in Heesch West in te kunnen passen kan tegelijkertijd op lokale terreinen (beperkt direct aanbod of vrijkomende

ruimte van bedrijven na verplaatsing naar Heesch West) indirect ook de kleinere ruimtevraag regionaal beter worden bediend.

GR Heesch West stelt voor de volgende wijzigingen aan te brengen in het plan Heesch West:

- 1. Voor het westelijke deel van Heesch West met terrein oppervlakte van 14 ha, de minimale kavelgrootte te verlagen van 1 ha naar 5.000m².**
- 2. Het mogelijk maken dat er op Heesch West bedrijvencusters komen die gemeenschappelijke faciliteiten, zoals weegbrug/wasplaats/etc., delen. Deze clusters moeten op complexniveau, met de andere verbonden bedrijven voldoen aan het minimale oppervlaktecriterium. Dit biedt mogelijkheden voor optimaal ruimtegebruik en schaalvoordelen, waarmee ook de duurzame ambities van bedrijven hoger kan worden ingestoken. De verbondenheid moet wel een basis hebben binnen een bedrijfsketen/-sector. Algemene bedrijfsverzamelgebouwen en/of zakelijke dienstverlening vallen niet binnen dit perspectief.**
- 3. Naast regionale verplaatsers ook ruimte te bieden voor bedrijven in de regionale topsectoren, zoals Life Sciences.**

Met deze wijzigingsvoorstellen behoudt Heesch West haar robuuste en duurzame ambities maar kan die op deze manier beter en actiever koppelen aan de regionale behoeften. Dit is belangrijk voor de bedrijven en is ook een goede steun voor het draagvlak voor het regionaal bedrijventerrein Heesch West bij ondernemers, bedrijvenverenigingen en omwonenden.

Hieronder een ruimtelijke schets van het geplande bedrijventerrein Heesch West, met daarin aangegeven het gebied waarvoor aanpassing van kavelgroottes wordt voorgesteld.



Het plangebied Heesch West, gelegen in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Bernheze en Oss.



Programma

Fase 1

65 ha
zoekgebied,
50 ha direct
uitgeefbaar

Uitontwikkeld

80 ha

MER

Impact en
oplossingen o.b.v.
uitontwikkeld
Heesch West



Het westelijk deel van het geplande bedrijventerrein, met een omvang van 14 ha, waarvoor aanpassing van de geplande kavelgroottes wordt voorgesteld.

Onderbouwing

Eindgebruikers	De volgende bedrijven hebben een urgente ruimtevraag:		
	Aard bedrijf	Aard ruimtevraag	Omvang vraag (kavel)
	Aanzienlijk aantal bedrijven uit de regio, actief in meerdere sectoren.	Wil doorgroeien, geen ruimtelijke mogelijkheden daarvoor op huidige locatie.	Ca 0,5 – 1 ha per ruimtevrager.
	Bedrijven van buiten de regio die de regionale topsectoren, zoals Life Sciences, versterken	Bedrijven die bij vestiging in de regio qua kavelomvang en/of milieucategorie aangewezen zijn op deze robuuste locatiekwaliteiten van Heesch West.	Minimale kavelomvang 0,5 hectare
Kan ruimtevraag bediend worden via bestaand aanbod in gemeente?	Nee. In regio Oss – Den Bosch groot tekort aan bedrijventerrein-kavels met oppervlakte 0,5 ha – 1 ha. Voor specifiekere vestigingsplaatseisen, i.h.b. schaalgrootte en milieuruimte is er nagenoeg geen regionaal aanbod.		
Kan ruimtevraag bediend worden via bestaand aanbod buurgemeenten?	Zie hierboven. Alternatieve locaties zijn aangereikt, opties zijn niet bruikbaar.		
Kan ruimtevraag bediend worden via herstructurering?	Nee, ruimtelijke mogelijkheden ontbreken. Doorontwikkeling van middelgrote/grote bedrijven op Heesch West kan wel nieuw aanbod in bestaand stedelijk gebied/bedrijventerreinen In afwegingskader voor gronduitgifte Heesch West wordt dit betrokken en in het acquisitie/uitgifteteam en in het regionale 1-loketoverleg kunnen potentiële verplaatsers ook afgestemd worden.		
Is ruimtevraag gemeld in 1-Loket NO-Brabant?	Ja.		
Kan ruimtevraag bediend worden, door bestaande werklocatie uit te breiden?	Nee, nu geen aanbod. In regionale afstemming kan wel aan de orde komen over vraaggericht ontwikkelen passend alternatief kan bieden.		
Welke visie is er op het benutten van achter te laten locaties?	Zie hierboven. Achter te laten locaties opnieuw inzetbaar als bedrijfskavel. Per ruimtevrager afzonderlijke casus. Door deze middelgrote bedrijven naar Heesch West te begeleiden kan beperkte voorraad op een aantal lokale bedrijventerreinen beter worden benut voor meerdere/kleinere bedrijven op kavels < 5.000m ²		

Voorstel bedienen ruimtevraag

Plan	Zie toelichting op 1 ^e pagina.
Publiek- en privaatrechtelijke werkwijze	<p>Via GR Heesch West. De GR is initiatiefnemer voor de planvorming. De grondgebied gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze hebben publiekrechtelijke bevoegdheden voor het vaststellen/wijzigen van het bestemmingsplan (Ongewijzigd). Integraal acquisitie/uitgifteteam GR-gemeenten Heesch West en afstemming met regionale 1-lokatie overleg.</p> <p>Planstrategie om optimaal specifieke aanbodkwaliteiten Heesch West en regionale behoefte te matchen is al uitgangspunt onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking en dat geldt onverminderd met toepassing van de voorgestelde profielaanpassing.</p> <p>Zie voorontwerp-bestemmingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1721.BPBedrHeeschwest-VO01/t_NL.IMRO.1721.BPBedrHeeschwest-VO01.html#_4_Laddervoorduurzameverstedelijking</p>
Hoe ervoor te zorgen dat urgente ruimtevragers zich kunnen vestigen op de locatie?	<p>Idem.</p> <p>Heesch West richt zich op uitgifte van kavels voor vooraf bekende gebruikers. Op het moment dat bestemmingsplan vigerend is, wordt met de kandidaten een (betaalde) reserveringsovereenkomst gesloten. Er wordt een afwegingskader opgesteld om tot een transparante aanbidding/prioritering te komen. De toetsing aan vestigingsprofiel, economische bijdrage regionale economie en duurzame ambitie zijn onderdeel van het afwegingskader.</p>
Relatie met maatschappelijke opgaven: duurzaamheid	<p>Idem. Behoud en ontwikkeling regionale bedrijven. Hoge duurzaamheidsambitie.</p> <p>Heesch West draagt met duurzame ambities naast de economische ontwikkeling ook bij aan ontwikkeling duurzame lokale opwekking, klimaat adaptatie en ontwikkeling biodiversiteit.</p>
Tijdsplanning	<p>Voorziena tijdsplanning:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eind 2020: planconsolidatie t.b.v. bestemmingsplanprocedure.- Vaststellen BP eind 2021/begin 2022- Begin 2022: start bouw- en woonrijp maken/gronduitgifte.
Relatie met maatschappelijke opgaven: arbeidsmigranten	Zie voorontwerp-bestemmingsplan Heesch West.
Relatie met maatschappelijke opgaven: mestverwerking.	Geen relatie.