

Aan: regionale Kopgroep Economie Noordoost Brabant

Van: GR Heesch west

Onderwerp: Profiel Heesch West

2 februari 2021

Het aanpassingsvoorstel voor Heesch West betreffende de profielafbakening Heesch West is, in vervolg op bestuurlijk regio overleg Economie december 2020, voor besluitvorming 17 februari 2021 in de Kopgroep Economie van het regio-overleg aan de orde. In de afgelopen periode is de onderbouwing in verschillende overleggen afgestemd, waarbij aan de orde is dat er ruimte is voor maatwerk, mits goed onderbouwd.

In deze memo wordt het voorstel en de motivatie beschreven. Voor meer achtergrond is een bijlage opgesteld waarin aanleiding, de ontwikkeling van aanbod en behoefte en ook de ambitie en aanpak van Heesch West nader worden beschreven.

In het ontwerp bestemmingsplan Heesch West, publicatie voorzien in juni 2021, zal in de toelichting, bij de Ladder voor duurzame verstedelijking, de onderbouwing ook uitgebreid worden toegelicht met daarin de nodige aandacht voor het regioperspectief en vraaggericht ontwikkelen.

Voorstel:

De GR Heesch West stelt voor een aanpassing in het verkavelingsplan te doen voor een beperkt deel van het regionale bedrijventerrein. Dit om een intensiveringsslag te maken: middelgrote kavels (5.000-10.000 m²) en mogelijkheden voor het delen van faciliteiten en zo mogelijkheden voor het ontwikkelen van 'clusters': groepen bedrijven die bouwkundig bij elkaar worden gevoegd op één complex. Op deze manier kunnen (met behoud van sectorprofiel en duurzaamheidsambities) goed ontwikkelende regionale bedrijven, waarvoor niet of nauwelijks alternatieven beschikbaar zijn, 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.

GR Heesch West stelt concreet de volgende wijzigingen voor:



1. Voor het westelijke deel van Heesch West met terrein oppervlakte van 13,8 ha, de minimale kavelgrootte te verlagen van 1 ha naar 5.000m².

2. Het mogelijk maken dat er op Heesch West bedrijvenclusters komen met gemeenschappelijke faciliteiten (te denken is aan weegbrug/wasplaats/e.d.). 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 een basis hebben binnen een bedrijfsketen/-sector die ook past in het sectorprofiel van Heesch West. Algemene bedrijfsverzamelgebouwen en/of zakelijke dienstverlening zijn niet toegestaan.

3. Naast regionale verplaatsers ook ruimte te bieden voor bedrijven in de regionale topsectoren, zoals Life Sciences.

Met deze aanpassingsvoorstellen behoudt Heesch West haar robuuste en duurzame ambities maar kan die op deze manier beter en actiever koppelen aan de concrete, regionale behoefte. Dit is belangrijk voor de regionale economie, de betreffende regionaal gebonden bedrijvigheid en komt ook het draagvlak voor het regionaal bedrijventerrein Heesch West bij ondernemers, bedrijvenverenigingen en omwonenden ten goede.

Motivatie

1. *Ontwikkeling vraag en vraaggericht ontwikkelen*

In de GR gemeenten (Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss) is er ten gevolge van de zeer voortvarende gronduitgifte in recente jaren niet of nauwelijks nog aanbod bedrijfskavels tussen de 5.000 en 10.000 m². Dit wordt onder punt 2 kwantitatief verder toegelicht. Deze bedrijven, m.n. meer robuuste bedrijven met enige milieu-impact en/of aanzienlijke verkeersbewegingen kunnen niet in het bestaande aanbod kleinschaligere bedrijfskavel worden gemengd of anderszins in een vraaggerichte aanpak in het bestaande stedelijk gebied worden ingepast.



Het is zowel voor de bedrijven als voor hinderaspecten doorgaans gunstig als deze bedrijven geconcentreerd kunnen worden. Het bedrijvenprofiel en de ontwikkelmogelijkheden op met name het westelijk deel van Heesch West kunnen uitkomst bieden.

Het betreft overwegend regionale bedrijven die zich doorontwikkelen en waarvoor het voor de regio van belang is om die bedrijven qua economie en werkgelegenheid voor de regio te behouden en ontwikkelkansen te bieden.

Deze behoefte is nu al concreet aanwezig. De GR-gemeenten moeten nu al vragen aanhouden. Uit een door de bedrijvenverenigingen in de regio gehouden bedrijvenenquête is duidelijk af te leiden dat deze vraag zich, ook vanuit de direct nabij Heesch West gelegen dorpen (Heesch, Nuland, Vinkel en Geffen) in de komende jaren naar verwacht wordt verder zal ontwikkelen en ter plaatse niet met vraaggericht ontwikkelen kan worden ingepast.

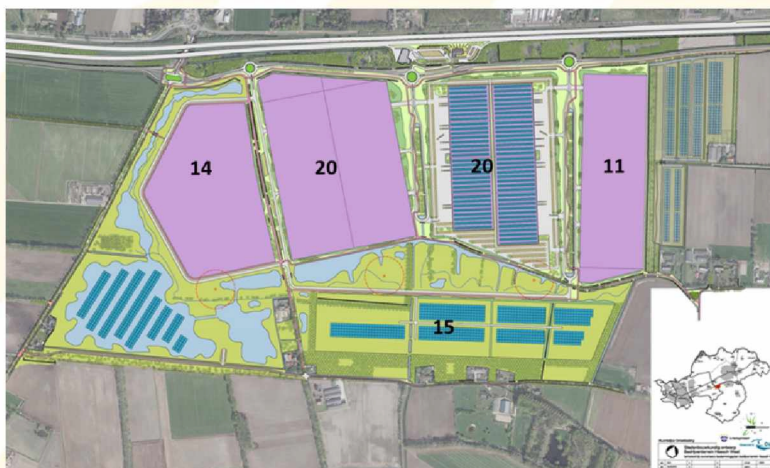
2. *Ontwikkeling aanbod, situatie per 1-1-2021*

N.t.b. tabel invoegen (ofwel uit achtergrondtekst ofwel nieuwe tabel als beschikbaar)

Het nog maar beperkt areaal bedrijfskavel 5.000-10.000 m² in de subregio (nl. alleen 5.1.2.e hectare) is geheel gereserveerd. Ook elders in de (sub)regio is dit aanbod nog maar beperkt beschikbaar (Heusden 3,5 hectare, Meijerijstad 0,9 hectare). Zoals algemeen bekend is er nauwelijks een lokatiekeuze-relatie tussen onze regio en Land van Cuijk.

Ook met voorliggend aanpassingsvoorstel is het areaal bedrijfskavels 5.000-10.000 m² beperkt. Heesch West beperkt toelating tot die bedrijven die qua economische sectoren passen in het eerder voor Heesch West ontwikkelde bedrijvenprofiel. Gegeven de naar verwachting aanhoudende krapte wordt daarbij de focus specifiek bepaald op bedrijven met een sterke regionale binding. Voor zover behoefte via vraaggericht ontwikkelen op de locatie van herkomst mogelijk wordt dat ook in de overweging worden betrokken.

3. *Sectoren, juist bedrijf op de juiste plek*



Een logische vraag is in hoeverre de toelating volgens het aanpassingsvoorstel zich verhoudt tot de vestiging van (extra) grootschalige bedrijven en bedrijvigheid in hogere milieucategorieën:

- Op een groot deel van het terrein is milieucat. 4 direct te bestemmen. In de voorlopige vraag wordt voorzien dat de vraag naar milieucat. 4 en hoger vooral regionale herkomst heeft (productie en bouw gerelateerd), zowel in de grootteklasse 5.000-10.000 als groter. In het westelijk deel is mogelijk, met aanvullend bestuurlijk besluit, milieucat. 5.1 te overwegen. Dit is niet gerelateerd aan de omvang van bedrijven. Bij de uitgifte is de inzet erop gericht om klant en kavelspecificaties optimaal te matchen.
- De (zeer) grootschalige kavels (5 tot maximaal 20 hectare aaneengesloten en met een optimaal op grootschalige/intensieve verkeersbewegingen ingerichte ontsluiting zijn, zoals eerder ook het geval was, te vinden in het centrale en oostelijke deel (en op termijn het zuidelijke deel). Het aanpassingsvoorstel grijpt niet in op de verkavelingsopzet van die deelgebieden. Het blijft onverminderd mogelijk deze vraag op Heesch West met een onderscheidend aanbod te bedienen. Heesch West behoudt dan ook een belangrijke rol om ruimte te bieden aan de functionele grootschalige vraag in regioprognose voor Noordoost Brabant.

4. *Regionaal bedrijventerrein, regionale focus*

In de voorlopige vraag van Heesch West heeft circa 60% een regionale herkomst/binding. De sterke regionale binding geldt alle grootteklassen. In regioperspectief is het aanbod functioneel grootschalig zowel op korte als lange termijn mogelijk iets breder beschikbaar dan in het segment 5.000-10.000 m². Bij de uitgifte wordt de regionale impact (naast werkgelegenheid en duurzaamheid) een belangrijk gewicht in het afwegingskader gronduitgifte.

Meer dan mogelijk al het geval was, zal bij de uitgifte op het regionale perspectief worden gefocust. De regionale economische ontwikkeling is robuust gebleken. Met toenemende druk op de ruimte in alle aanbodsegmenten is het belangrijk op het regionaal bedrijventerrein Heesch West met het hiervoor bepaalde bedrijvenprofiel zorgvuldig aandacht te geven aan de regionale vraag. Dit is goed voor de regionale economie en werkgelegenheid maar zal ook het draagvlak voor de ontwikkeling van het terrein verbreden.

Achtergronden aanpassingsvoorstel/motivatie Heesch West, februari 2021

Aanleiding

- De aanbodsituatie in de (sub)regio is drastisch gekrompen ten opzichte van de inzichten die er in 2017 (opstellen Masterplan Heesch West door BCI met vestigingsprofiel) waren. De invulling voor Heesch West werd door BCI als volgt onderbouwd:

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

Op regionaal bedrijventerrein Heesch West was het uitgangspunt bepaald om voor regionale vestigers vanaf 10.000 m² kavels aan te bieden. Voor kavels kleiner dan 10.000 m² was in de regio Noordoost meer dan voldoende aanbod.

- De door BCI geconstateerde behoefte aan (zeer) grootschalige kavels heeft zich bewezen in de regio. Er was voor Heesch West in het kader van het vraaggericht ontwikkelen een voorwaardelijke koppeling aan de orde met een minimaal 70% gerealiseerde gronduitgifte op Vorstengrafdonk (Oss). Vanwege de in recente jaren zeer voortvarende gronduitgifte op Vorstengrafdonk is dit uitgiftepercentage al in 2019 bereikt en zo verviel de voorwaardelijke koppeling tussen Heesch West en Vorstengrafdonk. Nadien zijn al de verder op Vorstengrafdonk beschikbare bedrijfskavels ofwel uitgegeven ofwel gereserveerd.
- Door een zeer sterke ontwikkeling van de vraag in de regio is, in ieder geval binnen de GR gemeenten, het resterende aanbod grotendeels gereserveerd. De voortvarende gronduitgifte geldt niet alleen de grootschalige kavels van Vorstengrafdonk, maar ook andere ontwikkellocaties in de regio. Met name voor de bedrijven vanaf 5.000 m² (veelal uitbreidingsbehoefte van in de (sub)regio gevestigde bedrijven) is er een kritische situatie ontstaan. Voor bedrijven kleiner dan 5.000 m² is er nog wel enige capaciteit direct uitgeefbaar beschikbaar, hoewel in verschillende gemeenten in de (sub)regio dit ook steeds krappert wordt.



- Voor de middelgrote bedrijven, voor wie Heesch West met de voorgestelde beperkte verruiming van toelating beoogt, geldt dat deze middelgrote en robuuste bedrijven niet of moeilijk met een vraaggerichte planologie kunnen worden ingepast. Deze bedrijven zijn qua omvang, milieu-impact en/of verkeersbewegingen niet inpasbaar in bestaand stedelijk gebied of binnen het aanbod kleinschaliger bedrijventerreinen.
- Het betreft nu deels al concrete vraag, gebaseerd op bij de gemeenten bekende ruimtezoekers. Deze regionale vraag zal in de komende jaren verder toenemen, zo is af te leiden van een enquête van de samenwerkende lokale bedrijvenverenigingen onder hun leden.

Aanbod (sub)regio

- Een per 1/1/2021 geactualiseerd gedetailleerd overzicht van het aanbod vanaf 5.000 m2 is in de drie GR-gemeenten is hieronder opgenomen.

Gemeente (locatie)	Voorraad (gereserveerd) 5.000-10.000 m2	Voorraad (gereserveerd) vanaf 10.000 m2
's-Hertogenbosch		
- Rietvelden	0	4,8 (4,8)* ha
- Ertveld	0	1,1 (1,1) ha
- De Brand	0	4,5 (1,4) ha
- De Grootte Vliet	0	6,4 (5,4) ha
		<i>*) reservering en/of verhuring erfpacht</i>
Oss		
- Vorstengrafdonk	1 (1) ha	10,7 (10,7) ha
Bernheze	0	0
Totaal	1 (1) ha	27,5 (19,8) ha
Direct beschikbaar in GR-gemeenten	0 ha	4,1 ha

- Qua kavelgrootte buiten de beoogde focus van het profiel Heesch West maar wel belangrijke context is dat ook de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven tot 5.000 m2, vooral in de directere nabijheid van Heesch West ook in belangrijke mate is opgedroogd. Op deze terreinen wordt (nog los van inpasbaarheid van kavelgrootte/type bedrijvigheid) geen alternatieve ruimte gevonden:
 - In Oss zijn er geen kavels direct beschikbaar. Het zeer beperkte aanbod op De Geer en Danenhoef is gereserveerd.
 - In Nuland (De Terp) is van de 5.000 m2 uitgeefbaar terrein in verband met een reservering is slechts 0,1 ha direct beschikbaar. Op terreinen in 's-Hertogenbosch (Treurenburg, Empel-Zuid, ^{5.1.2e}) waar nog 2 hectare direct beschikbaar is en daarnaast ook enige uitbreiding in voorbereiding is. Dat aanbod is niet vergelijkbaar met het robuuste bedrijvenprofiel van Heesch West en zijn deze terreinen qua kavelgrootte/typologie niet overlappend met het bedrijvenprofiel HW

- In Bernheze is afgelopen jaar het kleinschalige bedrijventerrein Retsel via inschrijving in de markt gekomen en de inschrijving is overtekend. Voor bedrijventerrein Cereslaan-West/Vismeerstraat is een uitbreiding van circa 4 hectare in voorbereiding, de lijst van belangstellenden (meer dan 30 aanvragen) overtreft het aanbod ver.
- In het kader van het voorbereiden van het besluit over inpassing van bedrijven vanaf 5.000 m² is in najaar 2020 ook geïnventariseerd welke voorraad er in andere gemeenten in de regio Noordoost beschikbaar en/of in voorbereiding is.

Gemeente (locatie)	Direct uitgeefbaar	Opmerking
Heusden (Metal Valley)	3,5 ha	
Meijerijstad	0,9 ha	In voorbereiding is vervolgfase Foodpark (12,5 ha)
Uden (Hoogveld/Hoogveld zuid)	0	Op Hoogveld is nog één kavel van 0,6 ha maar die is gereserveerd. Uitbreiding Hoogveld-Zuid (12 ha) richt zich vooral op kavels tot 5.000m ² , lokale behoefte
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	

Behoefte

- Nu al moet er binnen de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze voor bedrijven vanaf 5.000 m² door acquireurs van de gemeenten worden doorverwezen of worden gewacht op het beoogde beschikbaar te maken aanbod op het westelijke deel van Heesch West. Het is niet mogelijk om voor de betreffende bedrijven vraaggericht een alternatief te bieden. Op dit moment staan er n.a.v. concrete locatieaanvragen in 's-Hertogenbosch en Oss zo al 4 partijen op de lijst van geïnteresseerden lokale bedrijven die zich al bij de gemeenten hebben gemeld.
- Uit de geprognoseerde vraag, afgeleid van een bedrijvenenquête die lokale bedrijvenverenigingen gezamenlijk onder hun leden hebben uitgevoerd, is te voorzien dat er vanuit de gevestigde bedrijven zowel op de korte termijn als ook na 2024 aanvullende uitbreidingsvraag aan de orde is:
 - Van de 165 respondenten geeft 30% aan in de komende 5 jaar ruimtebehoefte te voorzien;
 - Enkele bedrijven beschrijven een behoefte groter dan 1 ha, bedrijven die ook zonder het aanpassingsvoorstel op Heesch West kunnen worden ingepast;
 - Er zijn afgeleid van de enquête, ook 10 bedrijven afkomstig uit Vinkel, Nuland en Heesch met een ruimtebehoefte van 5.000 à 10.000 m² (bouw/infra, productie, transport, automotive). Vraaggerichte uitbreiding of verplaatsing aansluitend op bestaande bedrijventerreinen is voor deze bedrijven niet mogelijk of wenselijk.



Voor deze bedrijven kan Heesch West een passend alternatief bieden. Een aantal van deze bedrijven geeft aan Heesch West als een interessante locatie te beschouwen.

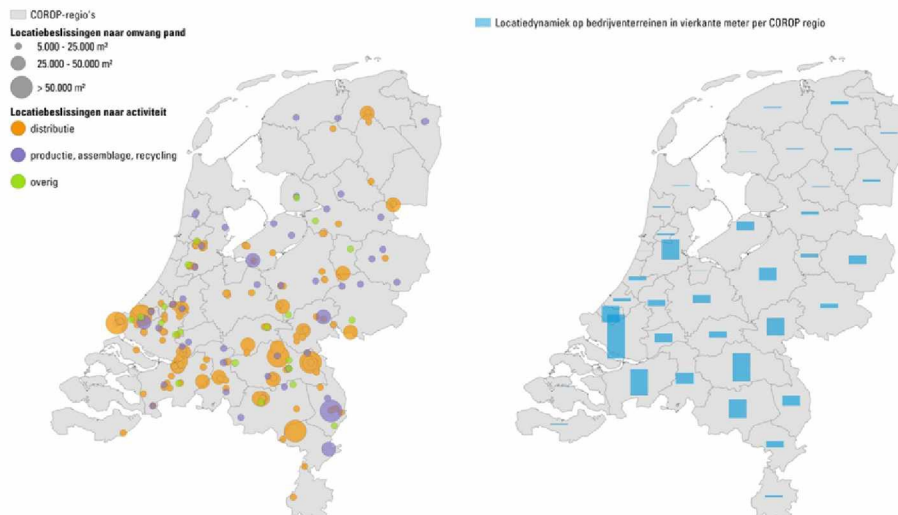
Er zijn ook bedrijven die niet de voorkeur voor Heesch West hebben, maar daarbij is te bedenken dat die bedrijven bij het invullen van de enquête mogelijk niet overzien dat er verder in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze geen alternatief aanbod meer aanwezig is. Niet uit te sluiten is dat als de keuze aan de orde komt om te vestigen op Heesch West te overwegen of de subregio te verlaten, deze partijen zich alsnog op Heesch West willen oriënteren.

- Buiten de kavelgroottes/sectoren die in de scope van Heesch West vallen, is uit de enquête algemener af te leiden dat ook kleinere bedrijven binnen 5 jaar een ruimtebehoefte voorzien. De beschikbaarheid van aanbod in de gemeenten en de verdere aandacht voor vraaggericht ontwikkelen is belangrijk maar voor deze bedrijven is Heesch West niet direct een passend alternatief. Doorschuiven van bedrijven naar Heesch West kan mogelijk voor die bedrijvigheid op de achterblijvende locatie ruimte bieden.
- De voorlopige vraag naar Heesch West is nu voor circa 60% regiogebonden (verplaatsters of bedrijven met een sterke marktbinding met regio). Het betreft veelal een uitbreidingsbehoefte en die zal in meerdere gevallen ook samen gaan met consolidatie van regionale vestigingslocaties.
- Heesch West acquireert niet actief in het segment 5.000-10.000m². Wel wordt gesproken met een aantal bedrijven in m.n. Bernheze die we mogelijk vanuit de huidige vestigingslocatie (al dan niet in een cluster met bedrijven in dezelfde sector/keten) kunnen gaan inpassen op Heesch West.
- Doorschuif van groeiende bedrijven van 5.000m²-10.000m² naar Heesch West kan doorschuifruimte voor anderen bieden. Dit is nu niet nader te kwantificeren. Daar waar dit ruimte biedt, in ieder geval ook te verwachten op Cereslaan-West/Vismeersstraat; een zeer courante locatie, hiezal invulling van de mogelijk vrijkomende locatie enige uitkomst kunnen bieden voor de zeer grote belangstelling die Cereslaan-West/Vismeersstraat nu al geniet en/of de overige aankomende ruimtevrage die vanuit de bedrijvenenquête af te leiden is.
- Gezien de algemeen zeer hoge druk op de markt in de (sub)regio is schuifruimte op mogelijk vrijkomende locaties algemeen welkom. De GR Heesch West en de betrokken gemeenten kunnen op vrijkomende locaties in het algemeen niet een sturende regie op aanbod voeren. Maar gezien de algemene schaarste in nieuwbouwaanbod is het hard nodig dat er ook in de bestaande voorraad enige dynamiek komt.
- Tegelijkertijd moet worden gerelativeerd dat de omvang van een aantal verplaatsingsbewegingen naar Heesch West er niet toe leidt dat op de schaal van de totale bestaande voorraad bedrijventerrein het aanbod regionaal drastisch en blijvend zal verruimen. Het blijft in algemene zin belangrijk dat gemeenten actief vraaggericht proberen oplossingen te bieden voor bedrijven binnen de eigen gemeente.



De recente rapportage van Stec bevestigt de zeer grote dynamiek in Noorooostbrabant. Alleen groot Rijnmond (met Maasvlakte/Moerdijk) heeft grotere dynamiek.

Figuur 3: Locatiebeslissingen op bedrijventerreinen 2020 (links: vanaf 5.000 m² pand, rechts: totaal)

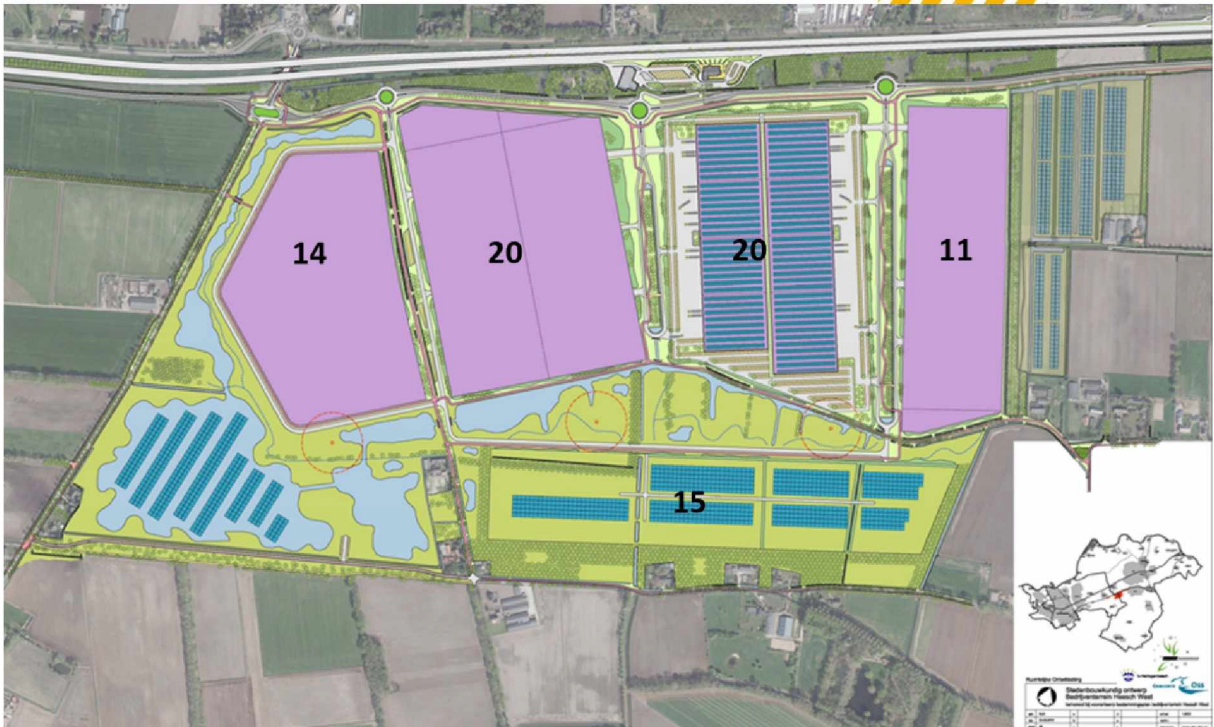


Bron: Stec Groep, 2021.

Ambitie en aanpak uitgifte Heesch West

- Als betekenisvol regionaal bedrijventerrein is het belangrijk dat Heesch West een deel van deze regionale vraag alsnog kan inpassen. Heesch West wordt met de beperkte wijziging qua opzet nu niet als een algemeen gemengd bedrijventerrein gepositioneerd. Heesch West behoudt de focus qua sectoren/activiteiten zoals die in het in 2017 geïdentificeerde bedrijvenprofiel is bepaald.
- De huidige vraag is al een overwegend regionale behoefte, ook in de (zeer) grootschalige kavels. Het blijft een belangrijk doel om op Heesch West specifiek aanbod te creëren voor XL-logistiek met kavelgroottes van 5 tot 20 hectare. Dit is namelijk beoogd in de centrale en oostelijke deelgebieden, het aanpassingsvoorstel heeft geen betrekking op deze deelgebieden.





- Gegeven de ruimtevraag en schaarste in de (sub)regio zal er bij herkomst/impact kritisch gekeken worden naar de regionale impact. Het ligt voor het regionale bedrijventerrein, meer nog dan voorheen, voor de hand om de focus in belangrijke mate op de regio te bepalen. In het afwegingskader zijn werkgelegenheid/regionale impact en duurzaamheid de voornaamste criteria in het afwegingskader gronduitgifte.
- Het voorstel voor inpassing van ruimte voor bedrijven tussen 5.000-10.000 m² betreft slechts het westelijk deel van Heesch West (13,8 ha uitgiftebaar) én beperkt zich tot de bedrijfssectoren waarvoor Heesch West al is gericht; d.w.z. Bouw, Logistiek, Productie en Agrofood. Hieronder wordt mede verstaan productie en logistiek die verbonden is aan de voor de voor de regio belangrijke sector Lifescience.



- Betreffende de vestiging van bedrijven in milieucategorieën 4 en hoger is verder op te merken:
 - Direct bestemd is maximaal milieucategorie 4.2. In een beperkt deel van het terrein is mogelijk milieucategorie 5 met aanvullende bestuurlijk besluit als afwijking toe te laten.
 - De behoefte milieucategorie 4 en hoger kan zich zowel voordoen in de range 5.000-10.000 m² als ook de grotere kavels. Hoewel voor de zeer grootschalige kavels het ernaar uitziet dat milieucat. 3.2 volstaat.
 - De beperkte mogelijkheid om met afwijking mogelijk ook milieucategorie 5.1 toe te laten, is hiervan afgeleid voorbehouden tot het westelijke deel.
- De GR Heesch West staat niet op zichzelf. Acquisitie/gronduitgifte worden verzorgd met directe inzet vanuit de betrokken gemeenten en ook afstemming van kandidaten verloopt volgens de uitgangspunten van de regionale samenwerking, waaronder het zgn. één loket overleg voor bedrijven vanaf 1 hectare. En bij bedrijven kleiner dan 1 hectare wordt de mogelijke vertrekgemeente van de klant geïnformeerd, zodat kan worden bezien of het bedrijf (vraaggericht) lokaal verder kan worden geholpen. Des te beter als op deze wijze kan worden bereikt dat bedrijven zich zoveel mogelijk verder kunnen ontwikkelen in de betreffende gemeente binnen de regio; beter voor de bedrijven en bovendien is het aanbod op Heesch West ook gelimiteerd.

Resumerend

Op basis van voorgaande aanleiding, beschrijving en analyse aanbod en behoefte, ambitie en aanpak kan worden vastgesteld de extra regionale focus en hieruit voortkomende afstemming op behoefte niet leidt tot een fundamenteel andere profilering van Heesch West en zo ook een degelijke onderbouwing kent en qua afzet van Heesch West zich goed verhoudt tot overig aanbod, behoefte en ontwikkelingen in de regio Noordoost Brabant.

Heesch West neemt hier een zorgvuldige en belangrijke regionale verantwoordelijkheid, zoals dit ook past bij de initiële oprichtingsdoelen van de Gemeenschappelijke Regeling.

1. In het ontwerpbestemmingsplan Heesch West 2021 zal in de paragraaf Ladder voor duurzame verstedelijking een integrale actualisatie (ten opzichte van marktperspectief Masterplan 2017 en onderbouwing voorontwerp-Bestemmingsplan 2019) worden beschreven. Qua bedrijvensectoren verandert de eerdere profilering niet. Enkel ten behoeve van de beoogde en ook in het sectorenprofiel passende regionale vestigers zal, beperkt tot het westelijke deel van het bedrijventerrein (13,8) hectare mogelijkheid worden geboden om ruimte te bieden aan bedrijven vanaf 5.000 m² (waar dit eerder vanaf 10.000 m² was).
2. De inpassing verandert het faseringsuitgangspunt van Heesch West (50 hectare direct bestemmen, 30 hectare vraaggericht met wijzigingsbevoegdheid) niet.
3. Ook wijzigt het uitgangspunt dat we de bedrijven op Heesch West optimaal plaats bieden voor (zeer) grootschalige bedrijven en robuuste bedrijven (4.2) niet. Op Heesch West (midden en oost) worden onverminderd uniek grootschalige kavels aangeboden,



passend op de ruimtebehoefte van XL-logistiek. (Het westelijk deel van Heesch West is minder passend qua verkaveling/ontsluiting voor XL logistiek en bovendien is het ongewenst dat XL-logistiek wordt gevestigd op locatie die qua kavelopzet en milieuruimte juist andere bedrijvigheid beter kan passen. XL-logistiek was ook in VOBP niet voorzien in deze westelijke zone van Heesch West).

4. Clustervorming rond gemeenschappelijke functionaliteiten (zoals bijvoorbeeld, tank- en wasplaats, weegbrug en/of puinbreker) wordt bevorderd. Dit kan mogelijk leiden tot een compactere ruimtevrage en meer efficiency/duurzaamheid van dergelijke voorzieningen. Algemene bedrijfsverzamelgebouwen worden uitgesloten.

