

Het voorstel voor Heesch West betreffende de nadere profielafbakening wordt voor besluitvorming 17 februari in de Kopgroep Economie besproken. 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.

Aanleiding

- De aanbodsituatie in de (sub)regio is drastisch gekrompen ten opzichte van de inzichten die er in 2017 (opstellen Masterplan Heesch West met vestigingsprofiel) waren.

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 is eerder, toen de schaarste in de vraag kleiner dan 10.000 m² nog niet aan de orde was, het uitgangspunt bepaald om voor regionale vestigers vanaf 10.000 m² kavels aan te bieden.

- Er was een voorwaardelijke koppeling aan de orde met een minimaal percentage gerealiseerde gronduitgifte op Vorstengrafdonk (Oss). Vanwege de in recente jaren zeer voortvarende gronduitgifte op Vorstengrafdonk (2018; 6,7 ha, 2019; ha, 2020 ha, 2021; restcapaciteit geheel gereserveerd) is de voorwaardelijkheid voor ontwikkeling Heesch West al eerder weggefallen.
- De voortvarende gronduitgifte geldt niet alleen 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. Kleiner dan 5.000 m² is er nog wel enige capaciteit hoewel in verschillende gemeenten in de (sub)regio dit ook steeds krappert wordt.
- Voor de middelgrote en grote bedrijven die Heesch West met de voorgestelde beperkte verruiming van toelating beoogt geldt dat deze middelgrote en robuuste bedrijven niet/moeilijk met een vraaggerichte planologie in bestaand stedelijk gebied/bestaande terreinen kunnen worden ingepast.

Aanbod (sub)regio

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

Gemeente (locatie)	Voorraad (gereserveerd) 5.000-10.000 m ²	Voorraad (gereserveerd) vanaf 10.000 m ²
's-Hertogenbosch		
- Rietvelden	-	4,8 (4,,8)* ha
- Ertveld	-	1,1 (1,1) ha

- De Brand	-	4,5 (1,4) ha
- De Grootte Vliet	-	6,4 (5,4) ha *) reservering en/of verhurig erfpacht
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	-	4,4 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, 5.1.2.e) waar nog aanbod is dat aanbod niet vergelijkbaar met het robuuste bedrijvenprofiel van Heesch West 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 najaar 2020 ook geïnventariseerd welke voorraad er in andere gemeenten in de regio Noordoost beschikbaar en/of in voorbereiding is.

Commented [PvD1]: Directe beschikbaarheid en reserveringen toevoegen?

Gemeente (locatie)	Direct uitgeefbaar	Opmerking
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 m2 6,9 ha > 10.000 m2	13 kavels < 10.000 m2, 3 kavels > 10.000 m2 beschikbaar In voorbereiding Laarakker Noordwest, 9,7 ha
	27,4 ha	

Commented [PvD2]: Afstemmen/toevoegen Uden

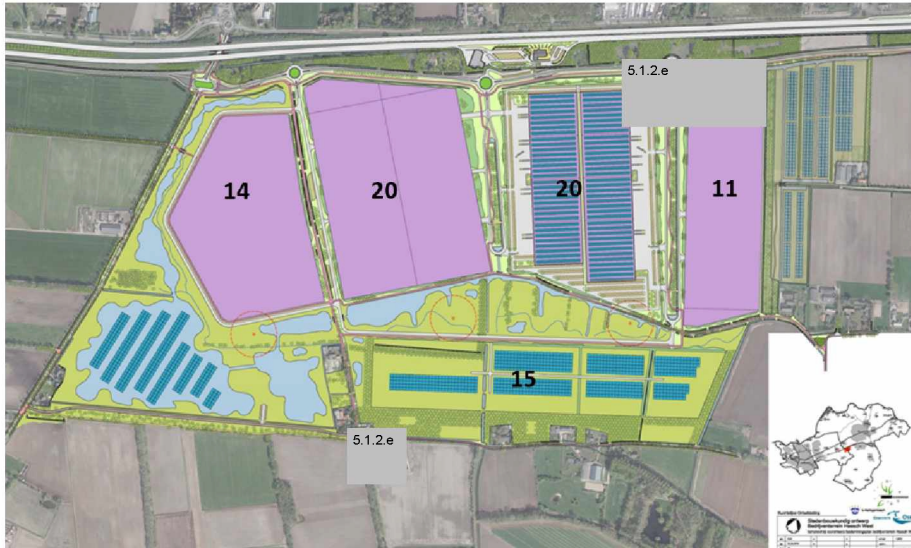
Behoeft

- Nu al moet er binnen de gemeenten 'sHertogenbosch, 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 geprognosticeerde vraag, afgeleid van een bedrijvenenquête die lokale bedrijventerreinen 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 groter dan 1 ha kan worden ingepast.
- Er zijn, afkomstig uit Vinkel, Nuland en Heesch ook 10 bedrijven met een ruimtebehoefte van 5.0000 à 10.000 m2 (bouw/infra, productie, transport, automotive), voor deze bedrijven kan Heesch West een passend alternatief bieden. Een aantal bedrijven ziet Heesch West als een interessante locatie. 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 niet konden 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 algemeen af te leiden dat ook andere bedrijven binnen 5 jaar een ruimtebehoefte voorzien. Dit is belangrijk voor de verdere beschikbaarheid van aanbod in de gemeenten. Doorschuiven van bedrijven naar Heesch West kan mogelijk voor die bedrijvigheid op de achterblijvende locatie ruimte bieden.
- De vraag op Heesch West is nu voor circa 60% regiogebonden (verplaatsters of bedrijven met een sterke marktbinding met regio). Het betreft uitbreidingsbehoefte en die zal in meerdere gevallen ook samen gaan met consolidatie van regionale vestigingslocaties.
- Heesch West acquireert nog 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 bedrijven kan mogelijk doorschuifruimte bieden. Daar waar dit ruimte biedt, in ieder geval ook te verwachten op Cereslaan-West/Vismeerstraat, is dat op een zeer courante locatie en zal invulling van de dan mogelijk vrijkomende locatie enige uitkomst kunnen bieden voor de zeer grote belangstelling die dit terrein nu al geniet 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 hier op vrijkomende locaties in het algemeen niet een sturende regie op aanbod kunnen 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 omvang bestaandevoorraad bedrijventerrein het aanbod regionaal drastisch en blijvend zal verruimen. Het blijft dus in algemene zin belangrijk dat gemeenten actief vraaggericht proberen oplossingen te bieden voor bedrijven.

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 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. Het deel van het terrein waarop nu de kavelgroottes van 5.000-10.000 m² wordt ingepast (Heesch West midden en oost) gaat niet ten koste van het te realiseren aanbod zeer grootschalige kavels.
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, de focus 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 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 5.0000-10.000 als ook de grotere kavels. Hoewel voor de zeer grootschalige kavels het er naar 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 zich zelf. 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 gezien 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.

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 ontwerp-Bestemmingsplan 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 (14) hectare mogelijkheid worden geboden om ruimte te bieden aan bedrijven vanaf 5.000 m² (waar dit eerder vanaf 10.000m² was). (kaartbeeld)

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 ruimtevraag en meer efficiëntie/duurzaamheid van dergelijke voorzieningen. Algemene bedrijfsverzamelgebouwen worden uitgesloten.

UITBR. VRAAG (in netto uitgifbare hecta	Noordoost 2021-2030		
	laag	midden	hoog
Zeehaventerrein			
Functioneel - grootschalig	59	89	140
Functioneel - klein tot middel	20	30	47
Stedelijk - klein tot middelgro	15	22	35
Thematerrein / campus	5	7	12
Totaal periode	98	148	233
gemiddeld per jaar	9,8	14,8	23,3

	Noordoost 2021-2030		
	Laag	Midden	Hoog
Grootteklasse	98	148	232
< 0,5 hectare	16	48	77
0,5 – 5 hectare	29	48	75
> 5 hectare	53	52	80
Milieucategorie	99	148	233
t/m categorie 2	20	29	47
categorie 3 en 4	69	104	163
categorie 5 en hoger	10	15	23
Subregio	98	148	233
Cuijk	13	19	30
Den Bosch / Oss / Meierij	85	128	203

UITBR. VRAAG (in netto uitgifbare hecta	Noordoost 2021-2030		
	laag	midden	hoog
Bouw handel en reparatie	0	15	24
Consumentendiensten	9	17	21
ICT, zakelijke en overige dien	-12	6	14
Industrie - Chemie	-2	-3	3
Industrie - HTSM	13	21	25
Industrie - Overig	13	19	22
Industrie - VGM	3	6	8
Industrie - Delfstoffen, nuts a	-12	-13	-10
Logistiek	86	81	124
Industrie - Totaal	14	30	50
Totaal periode	98	148	233
gemiddeld per jaar	9,8	14,8	23,3

Gemeente	Bouwrijpe grond	Vasgelegd in bestemmingsplan, maar niet project uitgifbaar	Extra te ontwikkelen plannen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves	Totaal Aanbod	Aanbod Zeer Grootschalige Logistiek	Aanbod Grootschalige Logistiek	Aanbod zware of grootschalige industrie en grootschalige logistiek	Aanbod MKB	Strategische reserve	Functioneel - grootschalig	Functioneel - klein tot middelgroot	Stedelijk - klein tot middelgroot	ing geen typering / strategische reserve
Barnheze	0,81	1,60	51,35	32,80	-	86,56	30,00	-	-	26,56	30,00	90,00	5,75	0,81	-
Oss	34,16	-	-	-	-	34,16	-	-	31,09	3,06	-	31,09	2,94	0,12	-
Den Bosch	40,17	8,60	8,00	-	-	56,77	-	25,62	-	31,15	-	25,62	20,15	11,00	-
			59,35	32,80	-	177,49	30,00	25,62	31,09	60,77	30,00	136,72	28,84	11,93	-

Commented [PvD3]: HW is functioneel; grootschalig en middel groot.

Voor heel noordoostbrabant in middenscenario 48+52= 100 ha periode 10 jr. . 10 ha/jr.

Dat scenario wordt sinds Masterplan HW (2017) alleen in Oss al ruim 'verslagen'.

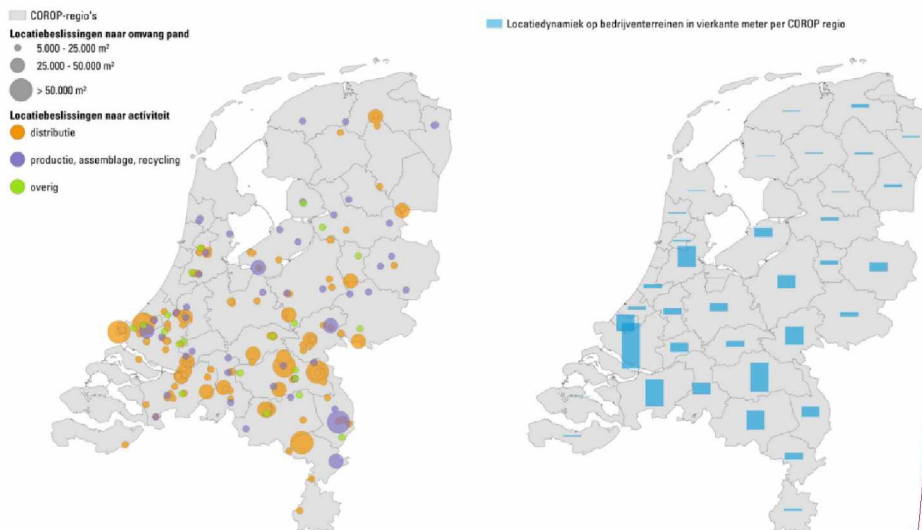
De scenario's zijn, gebleken uit uitgifte in voorbije jaren en actuele belangstelling zeer behoedzaam. HW beoogt aan reële vraag te voorzien, en dan vanwege schaarste met een focus op regionaal verbonden bedrijvigheid.

HW is ingeschat op 5 ha /jr.....dat is afgezet tegen de vraag een zeer behoedzame planning.

De uitsplitsing van vraag naar sector gaat uit van meer dan 50% logistiek. Dat is voor HW e.o.zeker een belangrijk sectoren maar ook maakindustrie, bouwen en infra zijn belangrijke sectoren met regionale binding. Op basis van actuele uitgifte en vraag lijken met name die sectoren behoedzaam geraamd. In deze sectoren zijn ook bedrijven tussen 5.000- en 10.000 m2 actief.

Het zijn met name deze sectoren en kavelgroottes die vraaggericht niet goed te faciliteren zijn, actueel aanbod ontbreekt en bij aanvullend aanbod een clustering op regionaal bedrijventerrein, i.c. HW, qua passend aanbod met optimale beheersing omgevingseffecten passend ruimte kan bieden.

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



Bron: Stec Groep, 2021.

Agri & Food belangrijke aanjager locatiedynamiek

Opvallend in 2020 is de dynamiek van bedrijven in de *Agri & Food*. Het gaat daarbij om een verscheidenheid aan activiteiten, van productie (bijvoorbeeld uitbreiding productielocatie van Pandriks Bake Off in Meppel en Hessing Supervers in Venlo/Horst aan de Maas), *R&D* (nieuwe locatie Upfield op Wageningen Campus) tot distributie (nieuw distributiecentrum Verbruggen Food Group op Laarakker in Haps). Hoewel er binnen de foodsector ook zeker bedrijfstakken geraakt worden door de crisis (zoals de horeca en toeleverende bedrijven), lijkt een aantal segmenten juist te profiteren. Denk aan bedrijven die gerelateerd en/of toeleverend zijn aan supermarkten, ook verderop in de keten bij bijvoorbeeld verpakkingsbedrijven. Regio's die al een sterke basis hebben in Agri & Food, zoals Greenport Westland, Food Valley en Noordoost-Brabant, profiteren hiervan.

Vanuit zeer grootschalige bedrijven is aanhoudende interesse voor nieuw aanbod dat op de markt komt. Dit blijkt uit recente deals op locaties als 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e (Oosterhout) en 5.1.2.e (Almere). Voor 2021 is de verwachting dat de ingezette trends doorzetten. Dat betekent een verdere consolidatie en schaalvergroting, een aanhoudende dynamiek van e-fulfilmentbedrijven en blijvende vraag naar kwalitatief hoogwaardige locaties op hotspots. De dynamiek zal hierdoor hoog blijven, met zo'n 2,5 tot drie miljoen vierkante meter is onze verwachting.

Coronacrisis als katalysator van aantal bedrijventerreinentrends

Ontwikkelingen als de groei van e-commerce, opkomst van de circulaire economie, digitalisering en plaatsonafhankelijk werken kwamen al ruim voor de coronacrisis op gang. We zien dat deze ontwikkelingen in een stroomversnelling komen. Er zijn nu minder mensen in de winkelstraten te vinden, waardoor de pakketdiensten op volle kracht draaien om alle online bestellingen op tijd te bezorgen. Het thuiswerken zorgt ervoor dat bedrijven gaan nadenken hoe ze, structureel en op langere termijn, thuiswerken kunnen (blijven) faciliteren. De transitie naar een circulaire economie was al in gang gezet vanuit klimaat en energietransitie, maar krijgt nu een extra impuls. De kwetsbaarheid van de verknoopte wereldwijde economie en mondiale productieketens is door de coronacrisis aangetoond. We verwachten dat dit de ontwikkeling van en investering in lokale (circulaire) ketens en hergebruik van lokaal materiaal versnelt. Recent bleek ook uit een berekening dat 20% van de consumptie van producten dat de consumptie van de productie van de

Commented [PvD4]: DE recente rapportage van Stec bevestigt de zeer grote dynamiek in Noorooostbrabant. Alleen groot Rijnmond (met maasvlakte/Moerdijk) heeft grotere dynamiek.

Gronduitgifte en duurzaamheid



- ✓ **Afwegingskader gronduitgifte;**
 - Vraaggericht; gebruiker bedrijfskavels bekend
 - Bijdrage aan regionale economie/werkgelegenheid
 - Duurzaamheid; kaderstelling en circulair team:
- ✓ **Next level bedrijventerrein;**
 - Aardgasvrij, beperking vuilwater
 - Optimale duurzame lokale opwekking
 - Duurzaam brandstofpunt B2B
 - Goede en veilige routes langzaam verkeer
 - Bijdragen in regionale energie en klimaatopgaven

Urgentie; grote marktinteresse Heesch West en Cereslaan-West/Vismeerstraat

Heesch West

Doelgroep	Belangstelling	Regionale herkomst	Milieucat.
Logistiek- en bouwgerelateerd belangrijkste sectoren	100+ ha	60+ha	85% cat. 3 11% cat. 4 4% cat. 5.1

Cereslaan-West

- ✓ Meer dan 30 bedrijven
- ✓ Lokaal/regionaal
- ✓ Vraag overtreft aanbod