

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3346141
B&W verg. : 29 oktober 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 26 november 2013
Raadsverg. : 10 december 2013

Onderwerp: Regionaal bedrijventerrein Heesch West

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Regionaal bedrijventerrein Heesch West aan

2) Samenvatting

De ontwikkeling van Regionaal Bedrijventerrein (RBT) Heesch West is in een volgende fase beland. De samenwerking tussen de gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch, Maasdonk en Bernheze heeft geleid tot het opstellen van een concept voorontwerp bestemmingsplan, een concept Milieueffectrapport en een concept beeldregieplan. Deze stukken worden u ter kennisname aangeboden. De formele procedure en vaststelling van deze producten gebeurt door de grondgebiedgemeenten. Tot 1 januari 2015 zijn dat Maasdonk en Bernheze. Daarna zijn dat hoogstwaarschijnlijk de gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze.

De bijbehorende grondexploitatie is eveneens in gezamenlijkheid opgesteld en een gezamenlijke verantwoordelijkheid op basis van de volgende verdeling: 55% 's-Hertogenbosch, 28 % Oss, 12% Bernheze en 5% Maasdonk. Op het ogenblik kent de grondexploitatie een tekort van 18,7 miljoen euro.

Omdat er sprake is van intergemeentelijke samenwerking besluiten de vier gemeenten gezamenlijk over de oprichting van een Samenwerkingsverband, gebaseerd op een Gemeenschappelijke Regeling (GR). Een Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOK met bijlagen) regelt vervolgens de verhouding tussen het Samenwerkingsverband (SV) en de grondgebiedgemeenten. Het treffen van een GR en het toestemming verlenen om deel te nemen aan het SV liggen ter besluitvorming voor.

Omdat er sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling en besluitvorming, is de inhoud van paragraaf 5 van dit betreffende raadsvoorstel voor alle vier gemeenten gelijklozend.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. het aangaan van een Gemeenschappelijke Regeling Heesch West cf. bijlage 1;
2. het verlenen van toestemming aan het college en aan de burgemeester voor het mede oprichten van en deelnemen aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West;
3. kennis nemen van de concept Gebiedsontwikkelingsovereenkomst cf. bijlage 2, zoals deze zal worden gesloten tussen het op te richten Samenwerkingsverband en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Maasdonk en Bernheze;

4. kennis nemen van de inhoud van het concept van het bestemmingsplan, het milieueffectrapport en het beeldregieplan cf. bijlagen 3, 4 en 5, waarna deze door het op te richten Samenwerkingsverband aan de grondgebiedgemeenten aangeboden kunnen worden ten behoeve van het formeel in procedure brengen van deze stukken.

Steller : van de Kreeke

Tel. : (073) 615 91 13

E-mail : c.vandekreeke@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

De ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Heesch West is in een volgende fase beland. Na een aantal jaren van voorbereiden, inventariseren en positiebepaling staat beoordeling van concrete producten en formaliseren van de organisatie van Heesch West op de agenda. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling. De producten zijn daarom voor een belangrijk deel aan elkaar gelinkt. Het is dan ook verstandig om alle producten in samenhang met elkaar te beoordelen.

De producten betreffen het bestemmingsplan, het beeldregieplan (BRP), het milieueffectrapport (MER) en de financiële onderbouwing in de grondexploitatie (GreX).

Ook de organisatie dient in deze samenhang beoordeeld te worden en vervolgens een formele status te krijgen. Het gaat hierbij om de vaststelling van de Gemeenschappelijke Regeling (GR), die vertaald moet worden in een Samenwerkingsverband (SV) met een eigen publiekrechtelijke bestuurlijke status. Verder betreft het het aangaan van een Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOK) inclusief een bijbehorende samenwerkingsovereenkomst tussen de twee grondgebiedgemeenten en het Samenwerkingsverband Heesch West.

Omdat er sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling en besluitvorming, is de inhoud van paragraaf 5 van dit betreffende raadsvoorstel voor alle vier gemeenten gelijkloidend.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

De ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Heesch West is in een volgende fase beland. Na een aantal jaren van voorbereiden, inventariseren en positiebepaling staat beoordeling van concrete producten en formaliseren van de organisatie van Heesch West op de agenda. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling. De producten zijn daarom voor een belangrijk deel aan elkaar gelinkt. Het is dan ook verstandig om alle producten in samenhang met elkaar te beoordelen.

De producten betreffen het bestemmingsplan, het beeldregieplan (BRP), het milieueffectrapport (MER) en de financiële onderbouwing in de grondexploitatie (GreX).

Ook de organisatie dient in deze samenhang beoordeeld te worden en vervolgens een formele status te krijgen. Het gaat hierbij om de vaststelling van de Gemeenschappelijke Regeling (GR), die vertaald moet worden in een Samenwerkingsverband (SV) met een eigen publiekrechtelijke bestuurlijke status. Verder betreft het het aangaan van een Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOK) inclusief een bijbehorende samenwerkingsovereenkomst tussen de twee grondgebiedgemeenten en het Samenwerkingsverband Heesch West.

Omdat er sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling en besluitvorming, is de inhoud van dit betreffende raadsvoorstel voor alle vier gemeenten gelijkloidend.

Toelichting op procedure en beslispunten

Al in januari 2003 besloten de raden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Bernheze en Maasdonk tot een participatie in de vervroegingskosten van de aanleg van de A59 in de vorm van een Publiek Private Samenwerking-A59. In dat verband gingen de gemeenten tevens een samenwerking aan om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van (een) regionaal bedrijventerrein(en) in Waalboss Oost. Hiermee zouden de vervroegingskosten kunnen worden terugverdiend. De gemeenten hebben hiertoe in 2004 een intentieovereenkomst gesloten. Later in dat

jaar werd ook een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de vier betrokken gemeenten en de provincie. In de intentieovereenkomst is afgesproken om te komen tot een rendabele ontwikkeling en realisering van regionale bedrijventerreinen met een capaciteit van minimaal 125 ha (netto) uitgeefbaar terrein binnen het studiegebied Waalboss Oost. Hiertoe is een stuurgroep Heesch West opgericht. Deze stuurgroep wordt momenteel voorgezeten door de burgemeester van Maasdonk. De vier gemeenten worden ieder vertegenwoordigd door een wethouder.

Eerst werd het Structuurplan Heesch West met bijbehorende strategische milieubeoordeling opgesteld. Dit plan werd op 1 maart 2006 door de raden van de grondgebiedgemeenten vastgesteld. Het vormt vanaf dat moment de basis voor de verdere planontwikkeling en grondverwerving. Op onderdelen vonden in de uitwerking aanpassingen plaats, die in de betreffende stukken zijn beargumenteerd.

Het economisch belang, de financiële verantwoordelijkheden en bijbehorende risico's en de organisatie van Heesch West gaat alle gemeenten aan. De betrokkenheid is inhoudelijk voor alle gemeenten gelijk. Qua risico en besluitvorming is er echter een onderscheid aangebracht dat gerelateerd is aan het aantal inwoners per gemeente. Dit komt met name tot uiting in de Grex en in de besluitvorming in de GR. In de betreffende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

Het regionaal bedrijventerrein wordt door de vier samenwerkende gemeenten ontwikkeld. De grondgebiedgemeenten volgen de voorgeschreven wettelijke procedure om vervolgens het bestemmingsplan met GREX, MER en BRP vast te stellen. De grote betrokkenheid van de twee andere gemeenten zal zich op twee belangrijke manieren uiten:

- De economische uitvoerbaarheid van het plan kan alleen verzekerd worden als alle gemeenten akkoord zijn met de investeringen en bijbehorende ontwikkelrisico's. De grondexploitatie, die bij het bestemmingsplan hoort, dient de goedkeuring te hebben van alle vier gemeenten;
- De besluitvorming, die nu primair via de stuurgroep tot stand komt, zal worden overgenomen door de GR. In het bestuur van de GR hebben bestuurlijke vertegenwoordigers van alle gemeenten zitting en stemrecht.

Aanleiding

Maasdonk, Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss zijn een regionale samenwerking aangegaan voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, dat gebaseerd is op het Streekplan Noord Brabant (2002) en het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss. Deze samenwerking is gericht op de lokale bedrijventerreinmarkt voor zover het verplaatsingen betreft en op de regionale (groei)markt voor 's-Hertogenbosch en Oss. In de regio Noordoost Noord-Brabant is, overeenkomstig de vastgestelde planning "Agenda Bedrijventerreinen Noordoost-Brabant" van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 4 april 2012, behoefte aan extra bedrijventerrein. Dit geldt met name voor de subregio 's-Hertogenbosch – Oss en omgeving. Zowel in het functionele als het moderne segment is op termijn in deze regio onvoldoende terrein aanwezig om de verwachte vraag voor met name ruimte-extensieve bedrijvigheid met het nu beschikbare aanbod te faciliteren.

Regionaal bedrijventerreinenbeleid

Met de ontwikkeling van het RBT Heesch West worden de krachten van de vier gemeenten gebundeld. Dit bedrijventerrein is dan ook een regionale voorziening ter stimulering van de regionale economie.

Heesch West is na uitgifte van bedrijventerrein Vorstengrafdonk (VGD) het enige bedrijventerrein in de regio NO met een echt regionaal karakter. Met de gemeentelijke samenwerking wordt versnippering van aanbod voorkomen. Vraag en aanbod worden gebundeld. De regionale samenwerking, waar provincie en Rijk voor pleiten, wordt met RBT Heesch West daadwerkelijk verwezenlijkt.

Het regionale uitgifteprotocol blijft een belangrijk instrument. Dit protocol houdt in dat we eerst onderzoeken of er op de huidige locatie van het bedrijf een oplossing te vinden is. Vervolgens onderzoeken we vestigingsmogelijkheden op bestaande terreinen en pas daarna kijken we naar nieuwe terreinen. Het protocol bevordert zuinig ruimtegebruik. Daarnaast wordt samen met de provincie en de regio een planning- en monitoringssysteem ontwikkeld om vraag en aanbod nog beter op elkaar te kunnen afstemmen. De herstructurerings- en transformatieopgave wordt steeds integraal in de behoefteeraming meegenomen.

Behoefteeraming

De behoefteprognose is uitgevoerd overeenkomstig de afspraken die zijn gemaakt tussen Rijk-Interprovinciaal Overleg (IPO)-Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Op grond daarvan is een duidelijk lager groeiscenario gehanteerd dan in de decennia daarvoor. Op provinciaal niveau is in de regio's bij de behoefteprognoses bovendien ook rekening gehouden met de leegstand, de dynamiek in bedrijfsverplaatsingen, de behoefte aan transformatie, de mogelijkheden voor herstructurering en de extra inzet op de speerpuntsector Food Health Farma. Die behoefteeraming is opgesteld voor de periode 2011 – 2030. Via monitoring wordt de feitelijke uitgifte van gronden en de opname van de leegstaande bedrijfsruimten nauwgezet gevolgd. Met de gemaakte regionale afspraken in het RRO wordt de planontwikkeling van bedrijventerreinen daarop afgestemd om overaanbod te voorkomen.

Ontwikkeling van terreinen gebeurt niet alleen op kwantiteit, maar vooral ook op kwaliteit. De kwaliteit komt tot uiting in de toegestane bouwhoogte, het verschil in kavelgrootte, de milieucategorieën en bedrijfsactiviteiten die worden toegelaten, gradaties in welstandeisen, minimale en maximale bouwpercentages, wel of geen bedrijfswoningen toegestaan, etc. Daar is in de behoefteeraming en de daarop gebaseerde RRO-afspraken rekening mee gehouden.

Uit de RRO-planning van 4 april 2012 blijkt de noodzaak om RBT Heesch West te ontwikkelen. De verwachting is dat de "Agenda bedrijventerreinen Noordoost Brabant" in 2014 wordt geactualiseerd op basis van een nieuwe behoefteeraming.

Profiel RBT Heesch West

Om in de regio 's-Hertogenbosch – Oss de economische dynamiek blijvend te kunnen faciliteren is een compleet aanbod van vestigingsmogelijkheden een vereiste. Heesch West is na uitgifte van VGD

dé schakel in het aanbod van bedrijventerreinen voor deze regio. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch West is bedoeld om bedrijven op gebied van productie, logistiek en groothandel te kunnen faciliteren.

De oost- en zuidoostzijde van het bedrijventerrein zal worden ingericht om te kunnen voorzien in de lokale behoefte uit de directe omgeving. Bedrijven vinden hier groei- en vernieuwingsmogelijkheden, die ze op de huidige locatie niet hebben. Dit biedt tevens mogelijkheden om de achtergelaten locatie te herontwikkelen. Zo'n herontwikkeling kan geschikt zijn voor andere meer bij de locatie passende bedrijvigheid. Herontwikkeling kan ook mogelijkheden bieden voor andere bestemmingen, zoals wonen.

Om te komen tot een verantwoord segmenteringsbeleid zullen met de betrokken gemeenten nadere afspraken worden gemaakt over branchering, verkaveling, grondprijzen, duurzaamheid, werknemers per hectare, parkmanagement en gezamenlijke promotie.

Relatie RBT Heesch west met bedrijventerrein Vorstengrafdonk (Oss)

Heesch West is een regionaal bedrijventerrein, dat ruimte biedt aan het functionele en moderne segment. Het terrein is daarin vergelijkbaar met de bedrijventerreinen Vorstengrafdonk (Oss) en de Rietvelden ('s-Hertogenbosch). In het RRO is afgesproken dat de uitgifte van Heesch West pas start als circa 70% (= 49 ha) van het bestaande terrein Vorstengrafdonk is uitgegeven. Per 1 juli 2013 is op Vorstengrafdonk 27 ha uitgegeven.

Economische spin- off

RBT Heesch-West versterkt het regionale imago en de regionaal economische dynamiek. Zo komt de regio meer in beeld bij ondernemers die een toeleverende functie voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein willen vervullen. Daarnaast biedt dit bedrijventerrein kansen op de arbeidsmarkt. Heesch-West zorgt voor een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid in het gebied. De werkgelegenheid, die Heesch West met zich meebrengt, is globaal onder te verdelen in 4 categorieën:

- Direct tijdelijk effect: de banen die de realisatie (tijdelijk) oplevert in met name de bouw en aanleg infrastructuur
- Indirect tijdelijk effect: is het gevolg van materialen en diensten die door (bouw)bedrijven worden aangeschaft en ingehuurd
- Direct structureel effect: het economische effect van de vestiging van bedrijven
- Indirect structureel effect: werkgelegenheid en productie die ontstaat als gevolg van de relaties die het bedrijfsleven op Heesch West onderhoudt met toeleveranciers

Het bedrijventerrein geeft tijdens de realisatiefase een impuls aan de (regionale) bouwsector. Alleen al de aanleg zorgt voor een paar duizend tijdelijke banen in de bouw. Dit alles zorgt ervoor dat de regionale werkloosheid daalt.

Naar schatting werken er straks meer dan 3.000 mensen op het terrein zelf (76 ha), die indirect nog eens goed zijn voor minimaal 4.000 banen in toeleverende sectoren. Dit is exclusief de banen en toegevoegde waarde die ontstaan in afnemende sectoren. Want het terrein zal ook bedrijvigheid naar de regio trekken, die producten of diensten afnemen van de bedrijven die op Heesch-West zijn gevestigd. Deze cijfers zijn gebaseerd op het rapport Rabobank "Heesch West geeft regionale economie de ruimte" uit 2008. De cijfers zijn verder getoetst aan de huidige werkgelegenheid op vergelijkbare bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinprognose is gebaseerd op een netto groei. Op RBT Heesch West zullen zich niet alleen nieuwe bedrijven huisvesten. Er zullen zich ook bedrijven vestigen, die zich binnen de regio verplaatsen. Op de locaties die achterblijven kunnen zich weer andere bedrijven vestigen. Ook kunnen deze locaties getransformeerd worden naar een andere functie. Zo kan de komst van Heesch-West hand in hand gaan met een (verdere) ontwikkeling van het regionale woningaanbod. Hierbij gaat het niet alleen om het woningaanbod van Bernheze en Maasdonk, maar ook om dat van de omliggende gemeenten.

Er is met de komst van Heesch West sprake van een substantiële economische toegevoegde waarde voor de regio. De Rabobank heeft dit in zijn rapport becijferd op ongeveer 130 miljoen euro.



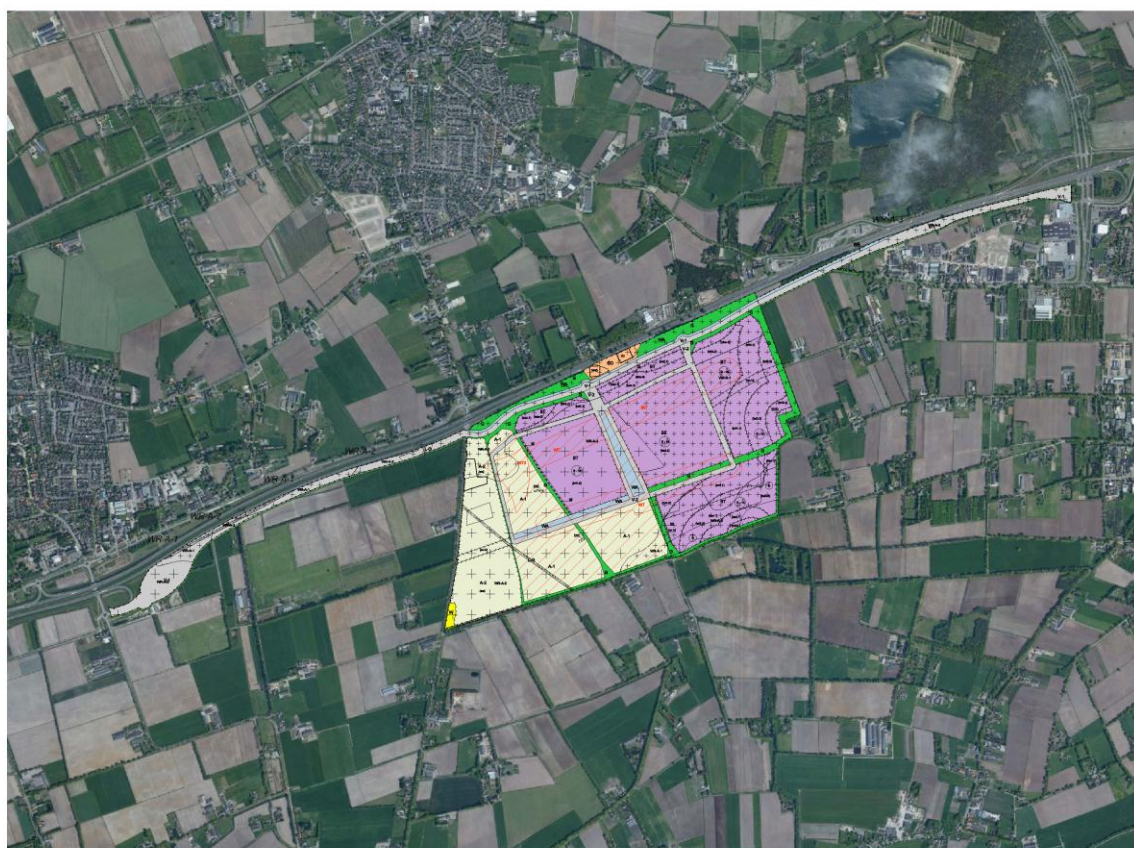
Plangebied

Het plangebied van het bedrijventerrein wordt begrensd door de A59 aan de noordzijde, de Weerscheut aan de westzijde, de Ruitersdam en de Zoggelsestraat aan de zuidzijde en de bestaande watergang haaks op de Achterste Groes en de Raktstraat aan de oostzijde. Het gebied ligt deels op het grondgebied van Maasdonk en deels op het grondgebied van Bernheze. De locatiekeuze is gebaseerd op regionale en lokale overwegingen. Er is gekozen voor een ligging tussen Oss en 's-Hertogenbosch aan de A59. Op de provinciale structuurkaart, die bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2012 hoort, is het RBT Heesch-West specifiek aangeduid als stedelijk concentratiegebied.

Dit is in de provinciale Verordening Ruimte 2012 nader aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Bij de precieze situering van het bedrijventerrein is gelet op de invloed op de leefbaarheid van de woonkernen en inpassing in het landschap. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de belangrijkste structuren in de omgeving, zoals de wegen, watergangen, bomenrijen en –clusters in het aansluitende gebied. Het terrein is aan de noord-, oost- en zuidzijde groen ingepakt met begroeiing en een aarden wal. De westzijde kent een open structuur naar het landschap. Deze inpassing is gebaseerd op het daar aanwezige landschapstype en zorgt voor duurzame integratie van het bedrijventerrein in de omgeving.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 177 ha. Hierin zijn de uit te geven gronden opgenomen (76 ha). Ook het gebied, waar een wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is (29 ha), groen en water en de ontsluitingswegen aan oost- en westzijde zijn opgenomen. Het totaal uitgeefbare gebied wordt uiteindelijk ongeveer 105 ha.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is inhoudelijk opgezet als één plandocument. De gemeenteraden van de grondgebiedgemeenten Bernheze en Maasdonk zullen ieder voor het betreffende plangedeelte binnen hun grondgebied een bestemmingsplan vast moeten stellen. Het bestemmingsplan dient hiertoe

feitelijk te worden gesplitst in twee delen. Deze vooral technische aanpassing zal plaatsvinden, vóórdat het plan formeel in procedure gaat.

Een deel van het totale plan kent een globale eindbestemming 'bedrijven'. Het onderliggende stedenbouwkundige plan geeft in hoofdlijnen weer hoe de verkaveling kan plaatsvinden. Flexibiliteit, gericht op een specifieke vraag, is met deze bestemmingsplanopzet gegarandeerd.

In de Regels van het bestemmingsplan zijn (globaal) eisen opgenomen betreffende:

- minimale en maximale bouwhoogtes;
- minimale en maximale bebouwingspercentages per bouwperceel;
- parkeren en laden en lossen uitsluitend op eigen terrein;
- erfscheiding en afstanden tot elkaar en tot de weg;
- waterafvoer;
- geen bedrijfswoningen;
- geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- geen risicovolle inrichtingen (BEVI);
- geen detailhandel;
- geen kantoorgebouwen.

Het bedrijventerrein is in zones ingedeeld. Het bestemmingsplan geeft specifieke eisen per zone.

De zones zijn voornamelijk gebaseerd op:

- Milieucategorieën: categorie 2 aan de randen van het bedrijventerrein, oplopend tot maximaal categorie 4.2 in het middengebied. Deze inwaartse zonering zorgt ervoor dat de zwaardere bedrijvigheid zoveel mogelijk wordt ingepakt door lichtere bedrijvigheid. Daarmee wordt de invloed op de omgeving zoveel mogelijk beperkt.
- Zichtbaarheid: bedrijven die zich willen presenteren worden zoveel mogelijk aan de noordzijde (A 59) gesitueerd, tussen de twee toegangswegen vanaf de Bosschebaan. Deze bedrijven mogen, evenals de bedrijven in het middengebied, ook hoger zijn dan de bedrijven aan het groene landschap.

Qua planproces is voorzien, dat in dit stadium alle vier de gemeenteraden al kennis kunnen nemen van het conceptvoorontwerp van het totale plan, in samenhang met de overige in de inleiding genoemde producten.

In 2014 volgt dan de inspraakprocedure (voorontwerp) gevolgd door de formele procedure (terinzagelegging van beide ontwerpbestemmingsplannen) en in de loop van 2015 volgt de vaststelling door de gemeenteraden van de grondgebiedgemeenten.

Het planontwerp wordt samen met het concept MER besproken met de betrokken overheden: de gebiedsgemeenten en omliggende gemeenten, de provincie, het Waterschap en de betrokken Ministeries en het bedrijfsleven. In het kader van de inspraakprocedure zullen het betreffende voorontwerp van het bestemmingsplan en het concept MER ter inzage liggen in de gemeentehuizen, gepubliceerd worden op de gemeentelijke websites en digitaal raadpleegbaar zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om reacties te geven.

Eventuele aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties en de reacties van overlegpartners worden verwerkt in de ontwerpbestemmingsplannen. Deze plannen zullen met het definitieve MER vervolgens als ontwerp ter inzage worden gelegd. Hierna stellen de grondgebiedgemeenten (dat zullen naar verwachting vanaf 2015 Bernheze en 's-Hertogenbosch zijn) het bestemmingsplan vast voor hun grondgebied.

Wijzigingsbevoegdheid

Zoals hierboven aangegeven, is van het totale uit te geven terrein van 105 ha 76 ha direct uitgeefbaar. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid voor 29 ha. Oorzaak hiervoor is de wettelijke bepaling dat een bestemmingsplan binnen 10 jaar gerealiseerd moet zijn. De Raad van State toetst hier kritisch op. De 10-jaarsperiode gaat lopen vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het verstandig het bestemmingsplan zo kort mogelijk vóór de te verwachten start uitgifte door de betreffende gemeenteraden te laten vaststellen.

Voor het overige deel van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid voor grond met een agrarische bestemming. Op basis van deze bevoegdheid kan onder voorwaarden de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Een wijziging kan ook binnen de bedoelde 10-jaars-termijn plaatsvinden. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden wanneer 70% van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is uitgegeven. De wijzigingsbevoegdheid kan daarnaast ook gebruikt worden wanneer binnen die directe bestemming niet kan worden voorzien in een specifieke vraag van een bedrijf. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een bedrijf dat met een grote omvang of om een bedrijf dat door de bijbehorende milieucategorie moeilijk inpasbaar is.

Ook voor de eventuele plaatsing van windturbines is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Milieu-effectrapportage

Gezien de omvang van het te realiseren bedrijventerrein is een Milieu-effectrapport verplicht. Daarmee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de totale besluitvorming.

De m.e.r.-procedure is gestart in 2007. Op basis van het advies voor de richtlijnen van de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. hebben de gemeenteraden van Bernheze (20 december 2007) en Maasdonk (12 februari 2008) de richtlijnen voor het opstellen van deze MER vastgesteld. In 2009 is een tussenrapportage opgesteld die uitsluitend betrekking had op de externe ontsluitingsstructuur. Deze tussenrapportage is geactualiseerd. Het voorkeursalternatief is door alle vier de gemeenten aanvaard en verwerkt in het voorliggende milieueffectrapport. Het MER bestaat uit de samenvatting, het hoofdrapport en het onderzoeksrapport. Hierin zijn verschillende alternatieven, de daarbij behorende verschillen in (milieu)effecten, de uitwerking van het MMA (meest milieuvriendelijke alternatief) en het VKA (voorkeursalternatief) opgenomen. Na aanvaarding van het MER door de raden van de twee grondgebiedgemeenten en toetsing van het MER door de Commissie voor de m.e.r. is deze procedure afgerond.

In het MER vindt u alle benodigde onderzoeksinformatie over milieuaspecten die voor een onderbouwing van een "goede ruimtelijke ordening" in het bestemmingsplan nodig is. Het hoofdrapport gaat in op de beleidsmatige achtergronden en onderbouwing van rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens worden relevante uitgangspunten en alternatieven

onderzocht en thematisch behandeld. Het MMA en het VKA worden vervolgens uitgewerkt. Het onderzoeksrapport geeft achtergrondinformatie over de behandelde thema's.

Verkeer

Allereerst is de referentiesituatie omschreven. Dat is de autonome ontwikkeling van het gebied, indien er geen bedrijventerrein zou komen. Daarmee worden alternatieven voor de voorgenomen ontwikkeling vergeleken. De volgende onderwerpen zijn verwerkt:

- Externe ontsluiting: het bedrijventerrein wordt op twee punten ontsloten vanaf de Bosschebaan. Aan de oostzijde wordt een nieuwe aansluiting gemaakt op de Cereslaan, evenwijdig aan de A59. Aan de westzijde wordt op termijn een aansluiting gemaakt op de A59 ter hoogte van de Rekken/Coppensdijk.
- Interne ontsluiting: de interne wegenstructuur bestaat uit twee grote lussen, die op twee plaatsen aansluiten op de Bosschebaan. In het verlengde van de hoofdentree ligt een langwerpige, breder uitlopende waterpartij. De hoofdwegen zijn direct bestemd in het bestemmingsplan. In een later stadium kan de precieze ligging van de overige bedrijfstoegangswegen worden bepaald.
- Parkeren: op het gehele bedrijventerrein dient parkeren voor zowel personeel als bezoekers op eigen terrein te worden opgelost. Collectieve parkeervoorzieningen behoren tot de mogelijkheden. Ook het laden en lossen dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.
- Langzaam verkeer: een stelsel van langzaam verkeerroutes verbindt het bedrijventerrein met de omgeving. De routes zijn zoveel mogelijk gebaseerd op historische wegen, zoals de Koksteeg. Op meerdere routes komen vrij liggende fietspaden, zoals langs de Bosschebaan en langs de 'groene ruggengraat'.

Naast de verkeersaspecten gaat het MER ook in op woon- en leefmilieu (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder), bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie én energie.

Het MER moet op specifieke punten nog iets aangevuld worden. Er zal een check gedaan worden, dat alle onderzoek, bijv. ten aanzien van flora en fauna nog volledig actueel is. Daarnaast wordt een geluidsnota opgesteld, die een brugfunctie vervult tussen het bestemmingsplan en de geluids- en milieuregels.

Gezondheidseffectscreening (GES)

De Wet publieke gezondheid geeft aan dat, voordat besluiten worden genomen die belangrijke gevolgen kunnen hebben voor de publieke gezondheidszorg, advies gevraagd dient te worden aan de gemeentelijke gezondheidsdienst.

De betreffende bepaling houdt, ook volgens informatie van de VNG niet een verplichting in tot het verrichten van een GES. Een dergelijk onderzoek is aan de orde wanneer in een bestemmingsplan ruimtelijke zaken worden vastgelegd die belangrijke gevolgen hebben voor de publieke gezondheidszorg, zoals gedefinieerd in de Wet publieke gezondheid (bijv. bereikbaarheid van zorg voor bewoners). Zaken als fijnstof en andere milieuaspecten worden hier niet onder begrepen; daarop zien andere specifieke wetten als bijvoorbeeld de Wet milieubeheer.

Met de GGD is overlegd over de mogelijkheid/wenselijkheid van een GES voor het onderhavige plan. Nu de begrenzing van de locatie, de milieuzonering en opzet van het gebied op hoofdlijnen vastligt en

in de MER wordt aangetoond dat realisatie van dit plan geschiedt binnen de wettelijke kaders op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid e.d., lijkt vooralsnog een GES weinig meerwaarde te hebben. Met de GGD is wel afgesproken dat het ontwerpplan nog aan hen zal worden voorgelegd, aan de hand waarvan zij de wenselijkheid van enig nader onderzoek nog kunnen beoordelen

Beeldregieplan (BRP)

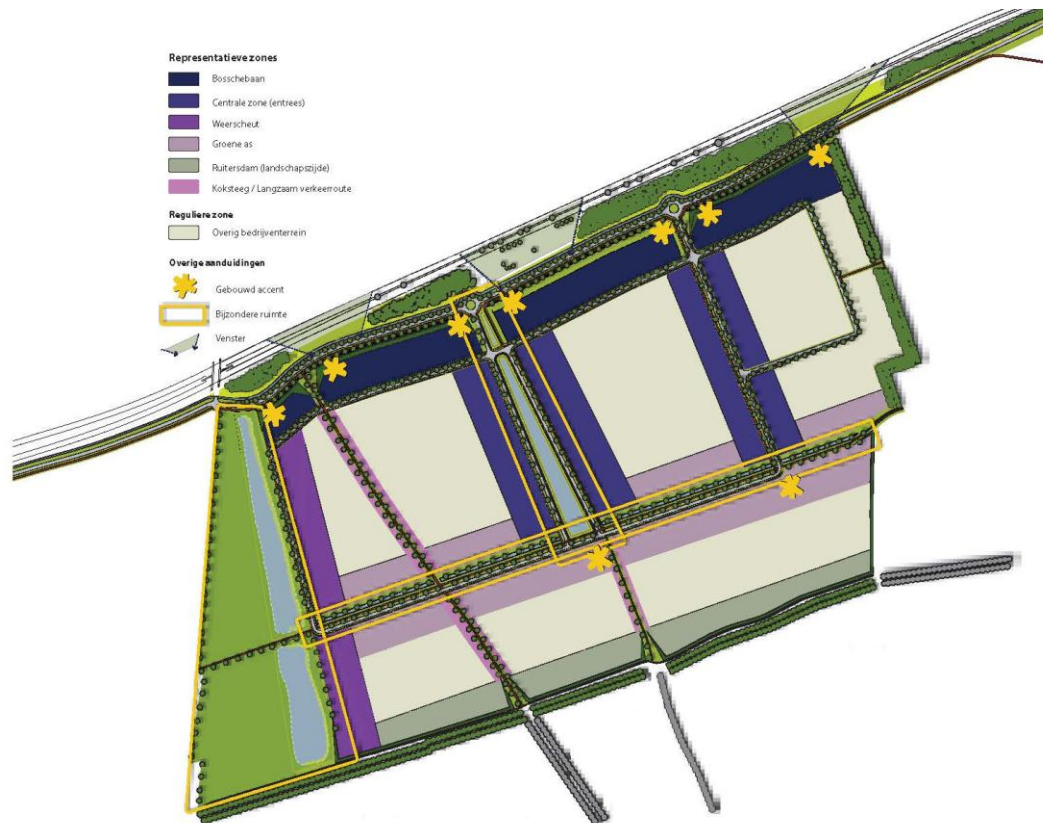
Doel en opzet

Het BRP vormt een integraal product met het bestemmingsplan en het MER. Het is een regiedocument dat wordt ingezet in het proces dat van stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan naar realisatie gaat. Het is het toetsingskader voor welstand. En het biedt tevens handvatten voor imago en beleving van het bedrijventerrein.

Het BRP richt zich op een goede landschappelijke inpassing door, gerelateerd aan de omgeving en bijbehorende uitstraling, verschillende zones in het plan op te nemen. Voor sommige bedrijven ligt de aandacht vooral bij de ruimtelijke en bouwkundige efficiëntie. Bij andere heeft een hoogwaardige uitstraling in een fraaie omgeving prioriteit. De verschillende zones spelen hier op in.

De zes zones betreffen:

1. **Zichtzone Bosschebaan:**
Representatieve, 80 meter diepe zone. Verdeeld over een hoogrepresentatieve zone met optimale presentatie aan de Bosschebaan en een representatieve zone achter een groene wal. De kavels worden ontsloten aan de achterzijde via een bedrijfsstraat.
2. **Zone Weerscheut**
Gelegen aan een brede, onbebouwde strook met veel waterberging. Goed zichtbaar vanuit de omgeving. Een eenduidig en rustig beeld met een hoog ambitieniveau is hier gewenst. Het zicht wordt gefilterd door laanbomen langs de rand.
3. **Centrale zone**
Bedrijven zijn gesitueerd langs de twee entreeaanen en met name geschikt voor grotere logistieke bedrijven. In de hoofdentreelaan komt een strook die dient als waterbuffer.
4. **Groene as**
De Groene As is de ecologische verbindende loper met bomen en een watergang. Gevarieerd, representatief en met een groene uitstraling. De groene voorterreinen van bedrijven zijn tevens onderdeel van het ecologisch systeem.
5. **Zone Ruitersdam**
Om de zichtbaarheid vanuit de omgeving te beperken wordt langs de gehele zuidzijde een groene wal opgericht. De nadruk ligt hier op duurzame ontwikkeling. De bedrijven kennen bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte die kan oplopen bij gebruik van schuine vegetatiedaken.
6. **Reguliere zone**
Deze zone ligt centraal op het terrein. De bedrijven hebben geen directe uitstraling buiten het terrein. Daarom zijn hier vooral de basisregels van toepassing met duurzaamheid als extra aandachtspunt. Duurzaamheid gaat hier boven een hoge beeldkwaliteit.



Eisen

De eisen en randvoorwaarden zijn zo helder en concreet mogelijk geformuleerd. Deze betreffen met name de oriëntatie, uitstraling/architectuur, de rooilijnen en groenstroken, de bebouwingspercentages, de minimale en maximale bouwhoogten en de erfafscheidingen. Ook zijn er regels opgesteld voor het gebruik van parkeren/laden en lossen, reclame, installaties, e.d.

De gebruikswaarde van gebouwen is belangrijk. Dus is er ook flexibiliteit ingebouwd waar dat wenselijk en mogelijk is. Het doel is een efficiënte, samenhangende ruimtelijk kwalitatieve inrichting, die tevens inspirerend, wervend en imago-versterkend is.

Het BRP is opgesteld voor zowel de gebouwen als de particuliere terreinen en de openbare ruimten. Op een aantal plekken wordt het realiseren van een accent gevraagd.

De beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte zijn gericht op "duurzaam, helder en eenduidig". Uniform straatmeubilair en duidelijkheid in materiaalgebruik, parkeren alleen op eigen terrein, het zichtbaar houden van oppervlaktewater, een duidelijke groenstructuur en de aanleg van fietsstroken dienen daar aan bij te dragen.

Ecologie

Hoewel het bedrijventerrein geen directe relatie heeft met natuurgebieden (de bosgebieden van de Hooge Heide liggen op bijna 3 km afstand), krijgt de ecologische waarde van het terrein veel aandacht. Dat gebeurt via aansluitingen met bestaande houtwallen, waterlopen, wegbermen etc. De ecologische invulling vormt tevens een buffer naar het intensieve agrarische gebruik van de directe omgeving. Groen en water worden dan ook als zodanig ecologisch bestemd, ingericht en beheerd. Het bedrijventerrein wordt zo ingericht dat een permanent groen casco ontstaat met enkele grotere plekken voor natuurlijke inrichting.

Dwars door het bedrijventerrein wordt van oost naar west een ecologische verbinding aangelegd. De westzijde in het driehoekige gebied langs de Weerscheut blijft deels agrarisch. Het overige deel wordt voor een belangrijk deel ingezet voor waterberging. Het gebied wordt onderdeel van de ecologische ruggengraat. De daar aanwezige houtwal wordt doorgetrokken in het plangebied. Alle waterpartijen in het gebied worden aangelegd met natuurvriendelijke oevers en lichtglooiende taluds.

De ambities op het gebied van duurzaamheid en ecologie passen bij maatschappelijk verantwoord ondernemen, dat ook van bedrijven wordt gevraagd. Daarom is het goed dat deze ambities in overleg met de ondernemers nader worden uitgewerkt, wanneer het gaat om gebouw- en locatie gebonden maatregelen.

In de representatieve zone worden strengere eisen gesteld aan het gebruik en de inrichting van de voorruimte van bedrijfskavels. Parkeren vindt plaats aan de zij- of achterkant. De voorzijde wordt groen ingericht. Deze ruimte wordt daarmee onderdeel van het ecologische netwerk. De overige kavels kennen een beperktere beeldregie. Hier worden ondernemers aangemoedigd om vooral te investeren in duurzame bedrijfsvoering en niet specifiek in beeldkwaliteit. Grasdaken, duurzame energieopwekking en duurzame productieprocessen worden gestimuleerd.

Water

Het Waterschap hanteert een aantal uitgangspunten ten aanzien van duurzaam omgaan met water. Deze zijn geconcretiseerd in een rapport van onderzoeksbureau Royal Haskoning ("Wateropgave en oplossingen voor bedrijventerrein Heesch-West", 16 oktober 2012).

De uitgangspunten zijn:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het vuil water wordt afgevoerd en het relatief schone regenwater wordt zoveel mogelijk in en rond het plangebied opgevangen;
- Daarbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling met een optimale afwatering naar het omliggende gebied;
- Water als kans: het geeft een meerwaarde aan de inrichting van het openbare gebied.

Het gebied direct ten oosten van het plangebied is in het Waterbeheersplan van het Waterschap Aa en Maas aangewezen als 'zoekgebied voor de noodopvang voor pieken' in de wateraanvoer. De waterstructuur van dit bestemmingsplan is afgestemd op het verwerken van de piekaanvoer van water door de oost-west waterverbinding en de waterbuffers in dit gebied.

Van oost naar west zorgt de verbindende watergang voor een lange zichtlijn over het terrein.

Bij de hoofdentree is een brede waterpartij gesitueerd die als buffer en als blikvanger dienst doet. Het merendeel van de waterberging zal echter worden aangelegd aan de westkant van het plangebied. In deze blauwgroene scheg is een plas dras zone van ongeveer 7 ha gesitueerd.

Ten zuiden van de Zoggelsestraat ligt het reserveringsgebied voor waterberging. Dit gebied heeft tot doel het waterbergend vermogen van de omgeving te waarborgen en te behouden. Het bestemmingsplan moet verantwoorden in hoeverre de waterbergingsfunctie hier behouden blijft, wanneer er ontwikkelingen zijn. Met het Waterschap is overlegd over het reserveringsgebied. De consequenties van het overleg voor de inrichting van de waterberging zijn verwerkt in het stedenbouwkundige plan en in het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft aangegeven dat er, gezien vanuit het regionale watersysteem, in het plangebied naast de waterberging geen noodzaak is voor aanvullende waterberging.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van RBT Heesch West wordt ingezet op een groene en duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. De openbare ruimte, de kavels, gebouwen en (productie)processen worden vanuit een duurzaam karakter ontwikkeld. Het aandeel uit te geven grond is relatief hoog. Daarom krijgt de inpassing van ecologische waarden hoge prioriteit: grote soortenrijkdom van flora en fauna door het inrichten van verschillende biotopen, aanleg van ecologische verbindingen (de groene 'ruggengraat'), groene inpassing in de omgeving en verantwoord extensief beheer.

De ontwikkeling van het gehele terrein zal over een langere periode plaatsvinden. Een deel van de gronden kan wellicht voor andere functies worden ingezet, zoals tijdelijke natuur of zonneakkers. In het BRP is hieraan een aparte paragraaf gewijd. Dat geldt ook voor de plaatsing van windturbines, waarbij een voorkeur voor een lijnopstelling boven een vrije opstelling geldt. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om windturbines te plaatsen in de centrale zone dan wel aan de groene as. Deze afbakening heeft plaatsgevonden op basis van milieutechnisch onderzoek en is gekoppeld aan de stedenbouwkundige opzet van het plan. De daadwerkelijke plaatsingsmogelijkheden moeten nader worden onderzocht: "is er een investeerder, wat zijn de financiële gevolgen voor de grondexploitatie, wat zijn de elkaar belemmerende dan wel versterkende gevolgen met de zich daar vestigende bedrijven?". Het instrument van de wijzigingsbevoegdheid geeft duidelijk de ambitie aan maar laat de keuze afhangen van de later pas in beeld te brengen concrete mogelijkheden.

Op basis van de energiescan en aansluitend op meerdere gemeenteraadsmoties is er extra aandacht voor plaatsing van zonnepanelen op land (PV-veld). Heesch West is, net als andere landelijke initiatieven, afhankelijk van aanpassing van nationale fiscale regelgeving voor saldering en/of teruglevertarieven. Daarover ligt nu een concreet voorstel in de Tweede Kamer. De besluitvorming hierover verwachten we op korte termijn.

Financiën

Inleiding

Bij een bestemmingsplan en bij het treffen van een GR, gevolgd door het aangaan van een GOK en het oprichten van een samenwerkingsverband, hoort een duidelijk inzicht in de financiële situatie. Een

bestemmingsplan, dat niet aantoonbaar economisch uitvoerbaar is, kan niet vastgesteld worden. Een nieuw bestuurslichaam, in dit geval de GR, dient te weten welke lusten en lasten worden overgenomen. Gedeeltelijk bestaat dat uit de reeds gemaakte kosten en eventueel al geïnde inkomsten. Deze boekwaarde bedraagt op het ogenblik ongeveer 56 miljoen euro. Voor het overige bestaat de grondexploitatie (GreX) uit nog te verwachten kosten en baten. Het doel is om de GreX minimaal sluitend te maken.

Grondexploitatie (GreX)

In de GreX worden de grondkosten en –opbrengsten en daarmee samenhangende kosten en opbrengsten begroot. De grondtransacties en het bouwrijp en gebruiksgereed maken zijn de belangrijkste begrotingsposten. Daarmee samenhangende kosten zijn bijvoorbeeld de voorbereidingskosten en de rentelasten. De financiële verantwoordelijkheid per gemeente in de GreX volgt de afgesproken percentages die afgeleid zijn van het inwonersaantal (55%-28%-12%-5%). De GreX bestaat uit toekomstige en al gemaakte kosten en baten. De GreX wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2011 kende de GreX een tekort van 12.5 miljoen euro (netto contante waarde). De gemeenten hebben passende financiële maatregelen getroffen om dit tekort op te vangen. In 2012 is het tekort opgelopen tot 24 miljoen euro. Dat was met name een gevolg van het opsplitsen van het bestemmingsplan in een deel met een directe bedrijfsbestemming (76 ha) en een deel met een wijzigingsbevoegdheid (29 ha). Laatstgenoemd deel behoudt zijn agrarische bestemming, maar kan in de loop van de tijd omgezet worden in een bedrijfsbestemming. Niet zeker is dat dit zal gebeuren. Het is een bevoegdheid en geen verplichting. Alle gemaakte kosten zijn in de GreX opgenomen maar de beoogde bedrijfsopbrengsten zijn voor wat betreft het te wijzigen plandeel omgezet in een agrarische waarde. Dit verschil verklaart het sterk opgelopen tekort. Zodra de agrarische gronden alsnog als bedrijfsgrond kunnen worden uitgegeven, stijgt de waarde van deze grond sterk en daalt dus het tekort.

In 2004 en 2006 is voor een totaal van 13,3 miljoen euro (11,5 + rente) aan de provincie betaald ten behoeve van een versnelde realisering van de A59. Onderdeel van de afspraak met de provincie was de ontwikkeling van RBT Heesch West. Met het RBT konden de gemeenten de voorfinanciering terug verdienen. Alle gemeenten hebben hun bijdrage afgeboekt. De voorfinanciering is daarmee geen onderdeel meer van de GreX.

In 2013 is er meerdere malen bestuurlijk overleg geweest met de provincie. Dit heeft geresulteerd in een akkoord over het gebruik van kasgeldlening voor de periode 1 juli 2013 – 1 juli 2014. De gemeenten mogen in deze periode korte termijnleningen met een zeer lage rente aangaan. Ook heeft de provincie een financiële bijdrage van 2.7 miljoen in haar voorjaarsnota opgenomen. Naar verwachting wordt deze bijdrage definitief bij de begrotingsbehandeling in november 2013. Omdat de huidige rente laag is, verlagen we de gemiddelde rente van 4.5% in de GreX naar 3,25%. De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn opnieuw geraamd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de wijzigingen die de afgelopen jaren in het plan zijn opgenomen en een actualisering van de normbedragen die gehanteerd worden. Start uitgifte is verschoven naar 2017. De verwachting is, dat de Raad van State zijn goedkeuring geeft aan het bestemmingsplan in 2016. Dan starten ook de bouwplanprocedures en kan de oostelijke ontsluitingsweg worden aangelegd. Logischerwijs vindt de gronduitgifte daarna plaats.

Deze aanpassingen leiden er toe dat het tekort in de Grex is teruggebracht van 24.1 miljoen naar 18.7. miljoen. Door het treffen van voorzieningen wordt dit tekort afgedekt. Dat is nodig om het plan ook ten behoeve van het bestemmingsplan economisch haalbaar te maken.

Uiteraard blijft het streven er op gericht om het tekort nog verder terug te dringen.

Risico's/parameters

De grondexploitatie is gebaseerd op een aantal aannames. Het is onduidelijk hoe de markt zich zal ontwikkelen. Deze aannames zijn (positief dan wel negatief en in meerdere dan wel mindere mate) van invloed op het eindresultaat. De belangrijkste posten zijn:

- . De start uitgifte. Deze is nu verschoven naar 2017.
- De verwachting van het aantal uit te geven ha per jaar is onveranderd. Eventuele aanpassing kan plaatsvinden na monitoring van en besluitvorming over de behoefte. Dit gebeurt binnen het RRO in 2014.
- Afgelopen decennia is altijd een kosten- en opbrengstenstijging in de Grex opgenomen. Hoewel door de recessie de kosten en opbrengsten daalden is in de Grex een kostenstijging van 2% gehandhaafd. De opbrengstendaling/stijging is voor de komende 10 jaar op 0% gezet.

Verwervingen

De totale grondoppervlakte van RBT Heesch West beslaat zo'n 177 ha. De ruimte voor beide aan te leggen toegangswegen is daarbij inbegrepen. 123 ha grond is inmiddels in eigendom van de grondgebiedgemeenten. Het betreft 100 ha grond, die door de gemeenten gezamenlijk verworven zijn en 23 ha zogenoemde historische grond. Deze grond was al eigendom van de grondgebiedgemeenten en wordt ingebracht in de exploitatie.

Er dienen nog kleinere kavels met een totale oppervlakte van 11 ha van andere overheden te worden verworven. Het gaat dan om gronden van het Rijk, Staatsbosbeheer en Waterschap.

De overige gronden (43 ha) zijn nog in eigendom van particuliere eigenaren. Deze gronden liggen in het gebied dat nodig is voor de aanleg van de oostelijke ontsluitingsweg en in het strategisch gelegen middendeel van het bedrijventerrein (36 ha). De in de Grex gereserveerde kosten voor verwerving van deze gronden zullen naar alle waarschijnlijkheid toereikend zijn. Verwerving van deze gronden betekent dus geen vergroting van het geraamde tekort. In de GOK zijn nadere afspraken gemaakt over de nog te verwerven onroerende zaken.

Exploitatieplan

Nog niet alle gronden zijn verworven. Er moet daarom een (intergemeentelijk) exploitatieplan opgesteld worden om kostenverhaal mogelijk te maken en de kwaliteit van de aanleg door middel van het stellen van locatie-eisen te waarborgen. Dit exploitatieplan volgt dezelfde formele procedure als het bestemmingsplan. Dat betekent dat terinzagelegging van de ontwerpen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan en vaststelling van beide plannen gelijktijdig dient plaats te vinden.

Vaststelling van het exploitatieplan kan achterwege blijven als alle gronden zijn verworven op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Kostenverhaal, gebaseerd op een exploitatieplan, zal niet leiden tot extra kosten binnen de grondexploitatie.

Gemeenschappelijke Regeling (GR)

De samenwerking van Bernheze, 's-Hertogenbosch, Maasdonk en Oss voor het oprichten, ontwikkelen en beheren van het regionale bedrijventerrein van Heesch West krijgt vorm in een GR, zoals bedoeld in de Wet Gemeenschappelijke Regelingen. Het treffen van een GR is een vervolg op de intentieovereenkomst van 2004. De GR maakt een samenwerkingsverband (SV) mogelijk dat geldt als zelfstandig openbaar bestuurslichaam met een algemeen bestuur, dagelijks bestuur, voorzitter en directeur. Met de GR zijn de financiële verhoudingen en verantwoordelijkheden tussen de gemeenten formeel bekrachtigd en naar rato verdeeld.

De oprichting van het SV is van groot belang voor de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan. Het SV Heesch West neemt de exploitatie op zich en gaat de ontwerpbestemmingsplannen aanbieden aan de raden van Bernheze en Maasdonk. De verhouding tussen het in de GR op te richten openbaar lichaam enerzijds en de grondgebiedgemeenten met de daarbij behorende publiekrechtelijke bevoegdheden anderzijds wordt nader geregeld in de GOK. De Wet ruimtelijke ordening eist daarnaast ook afspraken over het toe te passen kostenverhaal tussen het bevoegd Wro-gezag en de exploitant/eigenaar (het openbaar lichaam). Deze uitwerking wordt geregeld in een SOK, die als bijlage wordt toegevoegd aan de GOK.

Doel, taken en bevoegdheden

De gemeente draagt taken en bevoegdheden over aan het SV. De belangrijkste over te dragen privaatrechtelijke taken en bevoegdheden zijn:

- Het duurzaam ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van Heesch West.
- Het voeren van de grondexploitatie, waaronder:
 - a Uitvoeren van alle noodzakelijke onroerend goedtransacties (verwerving, uitgifte, onteigening).
 - b Financiering van alle benodigde kosten.
 - c Het (doen) aanleggen van alle benodigde voorzieningen.
 - d het aangaan van overeenkomsten.
- Promotie en acquisitie.
- Initiëren van parkmanagement.

Omdat de GR voorziet in de oprichting van een volwaardig zelfstandig bestuursorgaan krijgt het SV ook publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Het betreft grotendeels dezelfde taken en bevoegdheden die op dat onderdeel nu aan de gemeenten zelf toebehoren. De belangrijkste bevoegdheden, die niet overgedragen worden, betreffen:

- Het vaststellen van ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplan en BRP).
- Het vaststellen van een exploitatieplan.
- Het verlenen van vergunningen, zoals de omgevingsvergunning, milieu- en drank- en horecavergunning.

Het SV wordt bevoegd om conceptbesluiten op te stellen en te adviseren over bovengenoemde onderwerpen. Op basis van deze bevoegdheid kan het SV wel een één-loketbeleid voeren maar blijft

de formele afhandeling bij de betreffende grondgebiedgemeente. De één-loketgedachte is gebaseerd op het streven dat een (aspirant-)afnemer van een kavel zoveel mogelijk met één overheidsinstantie (i.c. het SV) te maken heeft, ongeacht de vraag op welk grondgebied de kavel ligt. Het SV is bevoegd om zelfstandig een leges-, precario en retributieverordening (en hierop gebaseerde heffing) vast te stellen voor zover deze betrekking hebben op de door het SV geleverde diensten.

Organisatie en stemverhouding

De organisatie bestaat uit een algemeen bestuur, een dagelijks bestuur, een (plv.) voorzitter en personeel.

Het algemeen bestuur bestaat uit 8 leden (2 van iedere gemeente), die door de raad worden gekozen uit de respectievelijke wethouders. Ieder lid heeft 2 stemmen, met uitzondering van de gemeente 's-Hertogenbosch. Die leden hebben ieder drie stemmen. Het maximum aantal stemmen is dus 18. Alle besluiten worden bij volstreekte meerderheid (de helft plus minimaal 1) genomen. Daarbij zijn dus altijd minimaal 2 gemeenten nodig. Voor een aantal met name genoemde besluiten is een gekwalificeerde meerderheid nodig (tenminste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen). Dat geldt bijvoorbeeld voor:

- Het vaststellen van het beleidsplan
- Het vaststellen van de begroting, exploitatieopzet en jaarrekening
- Het vaststellen van het conceptbestemmingsplan en conceptexploitatieplan
- Het aangaan van leningen
- Het delegeren van bevoegdheden aan het dagelijks bestuur
- Het voorleggen aan gemeenteraden van een evaluatieplan
- Het doen van een voorstel tot opheffing van de regeling

Het dagelijks bestuur bestaat uit vier leden, te weten de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en twee overige leden. De leden dienen wethouder te zijn. Zij worden gekozen door het algemeen bestuur. Elk lid heeft twee stemmen, behalve de voorzitter. Die heeft drie stemmen. Het maximum aantal stemmen bedraagt dus 9. Alle besluiten worden bij volstreekte meerderheid van stemmen genomen.

Het dagelijks bestuur is belast met alle bestuurlijke aangelegenheden, tenzij deze voorbehouden zijn aan het algemeen bestuur dan wel de voorzitter. Deze aangelegenheden worden wel door het dagelijks bestuur voorbereid. Het dagelijks bestuur heeft tevens een beheer- en toezichthoudende functie en dient voor het personeelsbeleid te zorgen.

De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter worden door en uit het algemeen bestuur gekozen. De voorzitter wordt gekozen uit de deelnemers van 's-Hertogenbosch. De voorzitter is zowel voorzitter van het algemeen bestuur als van het dagelijks bestuur. Hij is belast met de leiding van vergaderingen, het tekenen van stukken en het vertegenwoordigen van het SV in en buiten rechte.

De leden van het algemeen en dagelijks bestuur dienen de betreffende gemeenteraden gevraagd en ongevraagd alle relevante informatie te verlenen.

Personeel: de directeur en de secretaris worden door het algemeen bestuur benoemd. De directeur is onder toezicht van het dagelijks bestuur verantwoordelijk voor de administratie, het beheer van

vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening. Overig personeel wordt (zo nodig) door het dagelijks bestuur aangesteld.

Beleidsplan en begroting en jaarrekening

Het dagelijks bestuur zendt jaarlijks een ontwerpbeleidsplan en -begroting aan de gemeenteraden. Deze kunnen binnen twee maanden hun op- en aanmerkingen naar voren brengen. Het algemeen bestuur stelt het beleidsplan en de begroting vast en zendt het vervolgens aan de raden en aan Gedeputeerde Staten.

Het algemeen bestuur stelt de jaarrekening vast, informeert de raden hierover en zendt het toe aan Gedeputeerde Staten. Indien sprake is van verdeling van een batig saldo onder de deelnemende gemeenten, gebeurt dit op basis van de onderverdeling van 55%, 28%, 12%, 5%.

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

Een deelnemende gemeente kan gedurende de duur van de regeling niet tussentijds uittreden, tenzij de evaluatie daartoe aanleiding geeft. De evaluatie vindt plaats voordat maximaal 95% van de grond is uitgegeven. Op basis van deze evaluatie kan besloten worden om toch het permanente beheer bij de grondgebiedgemeenten onder te brengen. Daarmee wordt de GR opgeheven. Indien op basis van de evaluatie wordt besloten door te gaan maar een individuele gemeente besluit toch tot uittreding, dan dient deze gemeente eventuele, hieruit voortvloeiende schade te vergoeden aan het SV.

Aanwijzing leden algemeen bestuur

De raad van elke deelnemende gemeente beslist in de eerste vergadering van zijn zittingsperiode over de aanwijzing van nieuwe leden in het algemeen bestuur.

GR ná de mogelijke herindeling Maasdonk

Het ontwerp van de GR gaat uit van de huidige samenwerking tussen de vier betrokken gemeenten, waarbij de gemeenten Maasdonk en Bernheze de grondgebiedgemeenten zijn en deze de daaraan verbonden publiekrechtelijke bevoegdheden dragen. De GOK (zie hierna) regelt daarbij de verhouding tussen het op te richten openbaar lichaam en de grondgebiedgemeenten.

De huidige situatie met de twee grondgebiedgemeenten en de beide niet-grondgebiedgemeenten, die in absolute zin het grootste financiële belang hebben, verklaart de gekozen samenstelling van algemeen en dagelijks bestuur alsmede de daaraan gekoppelde regeling van het meervoudig stemrecht voor die beide bestuurscollege's.

Met de voorgenomen gemeentelijke herindeling van Maasdonk, waartoe het kabinet inmiddels besloten heeft, wijzigen de betreffende verhoudingen uiteraard wezenlijk. De gemeente Maasdonk vervalt en de gemeente 's-Hertogenbosch wordt naast de gemeente Bernheze grondgebiedgemeente.

In onderling overleg is er voor gekozen in de GR nu nog geen regeling op te nemen voor de alsdan ontstane situatie, maar dit over te laten aan de regelgeving volgens de Wet algemene regels herindeling (Wet Arhi). Deze wet regelt dat als gevolg van een gemeentelijke herindeling de bestaande toestand gedurende zes maanden in stand blijft na het van kracht worden van de gemeentelijke herindeling. De herindelingsregeling bepaalt dan welke gemeente(n) tijdelijk in de

plaats treedt (treden) van de heringedeelde gemeenten, totdat de deelnemers binnen die periode van zes maanden besluiten hebben genomen omtrent het al dan niet aanpassen van de GR. In de praktijk wordt terzake in de uiteindelijke herindelingsregeling voor deze situatie een regeling getroffen, waar zo nodig het provinciaal bestuur ook op toeziet.

In het kader van de herindeling hebben de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss voor die toekomstige situatie al afgesproken, dat zij dan alleen besluiten zullen nemen als beiden daarmee akkoord zijn. In de stuurgroep Heesch West is tevens afgesproken dat in die toekomstige regeling het standpunt van de grondgebiedgemeente Bernheze overgenomen wordt aangaande de kwesties die Bernheze als direct betrokken grondgebiedgemeente met de nabije woonkern Heesch het meeste aangaan. Het betreft dan een mogelijk toekomstige discussie over de toelaatbaarheid van categorie 5 en de plaatsing van hoge windturbines op het grondgebied van Bernheze.

Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOK)

Het SV en de grondgebiedgemeenten sluiten een GOK. Deze overeenkomst regelt met name de publiekrechtelijke verhoudingen tussen beide. De grondgebiedgemeenten verplichten zich publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van het bedrijventerrein zoals in de GR staat. Dit betekent onder meer dat de grondgebiedgemeenten meewerken aan het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan met bijbehorende grondexploitatie, exploitatieplan en beeldregieplan. Indien de grondgebiedgemeente toch aanpassingen doorvoert, anders dan genoodzaakt op grond van een zienswijze, is deze gemeente aansprakelijk voor de financiële gevolgen hiervan voor de grondexploitatie. De beide gemeenten verplichten zich ook tot het in procedure brengen van een eventueel door het SV opgesteld concept (herstel) besluit of herziening.

Ook het opzetten van Parkmanagement is een taak van het SV. De basis daarvoor wordt gelegd door in de verkoopvoorwaarden verplichte deelname aan de Coöperatieve Vereniging Heesch West op te nemen, alsmede verplichte bijdrage aan parkmanagement. Het opzetten van parkmanagement start bij de eerste gronduitgifte. Het SV draagt de risico's voor gebiedsontwikkeling. Daaronder valt ook het risico van fasering van het bestemmingsplan en het bijbehorende risico bij economische ontwikkelingen. Initiatieven voor tussentijdse aanpassingen liggen bij het SV.

Bernheze en Maasdonk dragen alle gronden in het plangebied over aan het samenwerkingsverband. De GR beslist over verwerving van particuliere gronden en de inzet van wettelijke verwervingsinstrumenten. Het SV kan zelfstandig het middel van onteigening inzetten. De grondgebiedgemeenten houden hun verplichtingen wat betreft vergunningverlening. In de GOK worden afspraken opgenomen over voorbereiding van deze besluiten en kostenverdeling. Deze worden betaald uit de opbrengsten van de leges. Onderzocht wordt of de beheertaken van het SV kunnen worden betaald uit de opbrengst van de OZB. Er zijn twee grondgebiedgemeenten. Het SV dient daarom voor de bedrijven zoveel mogelijk als één loket voor het gehele bedrijventerrein te fungeren.

De gronden van het openbaar gebied blijven na de inrichting van het bedrijventerrein in eigendom en beheer van het SV. De grondgebiedgemeenten kunnen daarover wel aanwijzingen geven.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Het SV zal met de grondgebiedgemeenten een SOK aangaan. Deze overeenkomst vloeit voort uit de Grondexploitatiewet. Omdat er geen zekerheid is, dat (tijdig) alle gronden in het plangebied in eigendom komen van het SV, dient op voorhand rekening te worden gehouden met particuliere exploitatie. De Wet ruimtelijke ordening voorziet via de Grondexploitatiewet in de mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen. Zo'n plan regelt de rechtsverhouding tussen de gemeente en een particuliere eigenaar. Het plan voorziet in kostenverhaal en in het vastleggen van locatie-eisen voor de gebiedsontwikkeling.

De SOK bevat afspraken om dubbelingen in kostenverhaal en locatie-eisen voor de marktpartij te voorkomen.

Planning/fasering totaalproces

Het verloop van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan met exploitatieplan, BRP en MER is met name afhankelijk van de volgende factoren:

- De vier gemeenteraden moeten het inhoudelijk eens zijn over de voorgestelde producten en de te varen koers.
- De reacties naar aanleiding van vooroverleg en inspraak.
- De actualisering van de behoefte-raming en de wens om het bestemmingsplan vast te stellen, zo dicht mogelijk tegen het moment van start uitgifte aan.

De huidige planning is om in 2014 het belangrijkste deel van de procedures te doorlopen en in 2015 de bestemmingsplannen vast te stellen. In geval van een beroepsprocedure bij de Raad van State kan het bestemmingsplan in de loop van 2016 in werking treden. Er kan dan gestart worden met de bouwplanprocedures en vervolgens met de uitgifte van de gronden mits 70% van VGD is uitgegeven. De gronden worden, afhankelijk van hun categorie-aanduiding en specifieke wensen van bedrijven, van oost naar west uitgegeven.

De oostelijke aansluiting moet aangelegd worden zodra de uitgifte plaatsvindt. Deze moet gereed zijn, vóórdat het eerste bedrijf zijn deuren opent. De aanleg van de westelijke ontsluiting vindt daaropvolgend plaats, als de realisatie van Heesch West in een verder gevorderd stadium is.

Nadere berekeningen zullen moeten aangeven wanneer welke maatregelen genomen moeten worden om een goede waterberging te garanderen. Inplannen van de waterberging in de westelijke scheg zal daar onderdeel van uitmaken.

Voor de samenwerking worden de volgende stappen gezet:

- 1 De GR wordt vastgesteld.
- 2 Na vaststelling worden in de eerstvolgende raadsvergadering de bestuursleden door de respectievelijke raden aangewezen en wordt het samenwerkingsverband opgericht.
- 3 Het SV gaat binnen een maand een GOK aan met de colleges van burgemeester en wethouders van de grondgebiedgemeenten.
- 4 Het SV biedt "onverwijld" de (voor)ontwerpen van het bestemmingsplan, het MER en het BRP aan de grondgebiedgemeenten aan.
- 5 De grondgebiedgemeenten starten de formele ruimtelijke procedures.

Communicatie

De plannen zijn toegezonden aan de provincie, Rijkswaterstaat en de professioneel betrokken organisaties met het verzoek om commentaar. Ook zijn de plannen besproken in de klankbordgroep, waar veel betrokken organisaties zitting in hebben (ondernemers- en bedrijfsverenigingen, Dorpsraad Vinkel, ZLTO, BZW, BMF en KvK). Eén á twee maal per jaar wordt een nieuwsbrief uitgegeven. Ook via de gemeentelijke websites wordt aandacht geschonken aan Heesch West.

De procedure wordt gestart zodra de vier gemeenten het inhoudelijk eens zijn over de plannen. Deze procedure begint met een informatie- en inspraakronde voor alle betrokkenen, belanghebbenden en belangstellenden. Alle betrokken stukken zullen ter inzage worden gelegd en op de gemeentelijke websites worden geplaatst.

6) Financiële paragraaf

Bij het huidige concept-voorontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een grondexploitatie met een tekort van € 18,7 miljoen (netto contante waarde). De gemeente 's-Hertogenbosch deelt voor 55% in dit resultaat. In een eerdere fase hield ons college al rekening met een tekort van € 12,2 miljoen. Op grond hiervan is in de jaarrekening 2011 een voorziening van € 6,7 miljoen getroffen, zijnde 55% van € 12,2 miljoen. Deze voorziening is getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf. Omdat het tekort van het plan nu € 6,5 miljoen hoger uitvalt, achten wij het noodzakelijk binnen ons gemeentelijke grondbedrijf in de jaarrekening 2013 een extra voorziening te treffen van € 3,6 miljoen, zijnde 55% van € 6,5 miljoen. Ook deze voorziening wordt gevormd ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Heesch West GR
2. Heesch West GR kaart

Ter inzage:

1. Heesch West Beeldregieplan
2. Heesch West concept GOK
3. 1^e concept voorontwerp bestemmingsplan Heesch West Toelichting en Regels
4. 1^e concept voorontwerp bestemmingsplan Heesch West Verbeelding in 3 kaarten

5. 1^e concept MER Heesch West hoofdrapport
6. 1^e concept MER onderzoeksrapport
7. 1^e concept MER samenvatting

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 december 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2013,
regnr.3346141;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. Tot het aangaan van een Gemeenschappelijke Regeling Heesch West cf. bijlage 1;
2. Tot het verlenen van toestemming aan het college en aan de burgemeester voor het mede oprichten van en deelnemen aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West;
3. Kennis nemen van de concept Gebiedsontwikkelingsovereenkomst cf. bijlage 2, zoals deze zal worden gesloten tussen het op te richten Samenwerkingsverband en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Maasdonk en Bernheze;
4. Kennis nemen van de inhoud van het concept van het bestemmingsplan, het milieueffectrapport en het beeldregieplan cf. bijlagen 3, 4 en 5, waarna deze door het op te richten Samenwerkingsverband aan de grondgebiedgemeenten aangeboden kunnen worden ten behoeve van het formeel in procedure brengen van deze stukken.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts