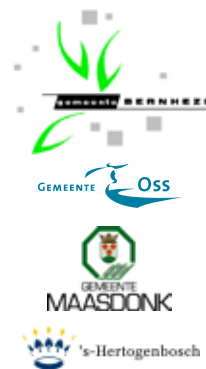


# Nieuwsbrief

## regionaal bedrijventerrein

# Heesch West



Nummer 1, juni 2012

### Inleiding

In de afgelopen periode is er hard gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Heesch West. In deze nieuwsbrief informeren wij u over de voortgang van het project. We gaan nader in op de behoefte-raming (incl. werkgelegenheid, milieucategorie), de financiën, de gemeenschappelijke regeling alsmede planning en communicatie.

### Achtergrond en doel

Dit bedrijventerrein wordt aangelegd om het proces van transformatie (functieverandering) en herstructurering op andere bedrijventerreinen in de regio te bevorderen en ruimte te bieden voor nieuwvestiging van zowel binnen als buiten de regio. Verwacht wordt dat met de aanleg van dit bedrijventerrein ca. 4.000 à 5.000 arbeidsplaatsen op alle niveaus zullen worden gecreëerd. Op dit bedrijventerrein kunnen bedrijven zich vestigen uit de sectoren industrie, groothandel, logistiek en bouw. Overeenkomstig de uitgangspunten, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten, wordt het bedrijventerrein bestemd voor bedrijven in milieucategorie 3 en 4. Vestiging van categorie 2 bedrijven is mogelijk als het gaat om bedrijven die vanwege de kwaliteit van woon- en leefomgeving moeten worden verplaatst vanuit de kernen van de gemeenten Bernheze en Maasdonk.



### Prognoses Behoefteraming bedrijventerreinen 2012-2022

De provincie Noord-Brabant heeft de provincie in vier ontwikkelingsregio's verdeeld. Voor elk

van deze regio's wordt in samenwerking met de betreffende gemeenten een behoefte-raming voor bedrijventerreinen opgesteld. Voor de regio noordoost Noord-Brabant is dit proces op 4 april jl. afgerond via vaststelling van 'Agenda bedrijventerreinen noordoost Noord-Brabant' in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Daarin is het bedrijventerreinenprogramma voor de periode 2012 - 2022 opgenomen. Om te kunnen sturen moet een monitoringsysteem ontwikkeld worden. Eind 2012 moet dit beschikbaar zijn. Vaststelling van deze Agenda betekent voor de ontwikkeling van Heesch West dat:

- de noodzaak van aanleg van dit bedrijventerrein is bevestigd
- er ook bij alle gemeenten in noordoost Noord-Brabant en bij de provincie bestuurlijk draagvlak is voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein
- we in 2016 (+/- 2 jaar) kunnen starten met uitgifte op voorwaarde dat bedrijventerrein Vorstengrafdonk (Oss) voor ±70% is uitgegeven
- We mogen vooralsnog uitgaan van een uitgiftetempo van 9 hectare per jaar, waarbij door monitoring de uitgifte gevolgd wordt en de planning kan worden bijgesteld
- Mogelijk krijgt een nog nader te bepalen deel van het bedrijventerrein een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

De Brabants Zeeuwse Werkgevers (BZW) heeft op basis van een eigen onderzoek de noodzaak van aanleg van een regionaal bedrijventerrein in de regio 's-Hertogenbosch onderschreven.

### Financiën

Het plan voor een regionaal bedrijventerrein Heesch West is nog niet financieel sluitend. Dit wordt mede veroorzaakt door de vervroegingsbijdrage van € 11,5 miljoen, die de vier gemeenten naar rato van de bevolkingsomvang aan de provincie hebben betaald voor de ombouw van de N59 tot rijksweg A59. De gemeenten hebben ieder voor zich voor hun aandeel in de vervroegingsbijdrage een verliesvoorziening getroffen. Ondanks deze voorziening blijft de inzet gericht op het terugverdienen van dit bedrag door de



ontwikkeling van dit bedrijventerreinen. De stuurgroep heeft, in het licht van het resterende tekort op de grondexploitatie en de bezorgdheid vanuit diverse partijen, het project de afgelopen periode kritisch tegen het licht gehouden. Hierbij zijn de huidige ontwikkelingen in de markt meegenomen.

### Drie varianten

Er zijn optimalisaties in het plan doorgevoerd, maar ook de varianten 'stoppen' en 'verkleinen' zijn aan de orde geweest. Voorts zijn de gebruikte aannames in de grondexploitatie waar mogelijk geactualiseerd. Voortdurend wordt bezien in welke mate die kunnen of moeten worden aangepast aan de ontwikkelingen in de markt.

De aanpassingen zijn gebaseerd op de volgende maatregelen:

- de grondexploitatie is voor een belangrijk deel gebaseerd op marktontwikkelingen. Daarom is een aantal aannames aangepast aan de meest recente verwachtingen. Dit betreft de verwervingskosten, de rente vanaf 2013 (4.5%) de start uitgifte (2016), verwachte afzet per jaar (9 ha) en de inschatting van de grondopbrengsten. De aanpassingen met betrekking tot de uitgifte zijn conform de afspraken met de provincie in het kader van het RRO;
- het stedenbouwkundig plan is geoptimaliseerd met behoud van kwaliteit. Belangrijkste optimalisatie is de vergroting van het aandeel uitgeefbare grond binnen de plangrenzen
- verbeterde afspraken met provincie en Waterschap over natuurcompensatie en waterberging.

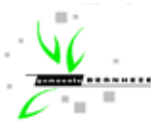
Deze actualisering heeft er voor gezorgd, dat het tekort op dit moment is teruggebracht naar ca. € 5 miljoen. De vervroegingsbijdrage is dan nog niet terugverdiend. De risico's en onzekerheden blijven groot. Door de vinger aan de pols te houden en gericht te sturen werkt de stuurgroep continue aan planverbetering en verbetering van de grondexploitatie van dit project.

De variant 'nu stoppen' heeft als financieel resultaat een geschat tekort van ca. € 33 miljoen. De variant 'verkleinen tot ca. 60 ha' geeft naar verwachting een financieel tekort van ca. € 13,5 miljoen. Het verlies in de variant 'nu stoppen' wordt met name veroorzaakt doordat de verworven gronden en gebouwen een lagere opbrengstwaarde hebben dan de waarde waarvoor het is aangekocht. Daarnaast moeten de planontwikkelingskosten in een keer worden afgeschreven. De vervroegingsbijdrage wordt in deze variant ook niet terugverdiend. De variant 'nu stoppen' is daarom financieel gezien geen optie; ook niet omdat dit niet de gewenste uitbreiding van werkgelegenheid met zich meebrengt.

Op basis van de resultaten van de twee overige varianten (oorspronkelijk plan versus verkleind plan van ca. 60 ha) komt de stuurgroep tot de conclusie dat wij door moeten gaan op de ingeslagen weg. De voornaamste argumenten daarvoor zijn: het financieel resultaat is in het oorspronkelijke plan naar verwachting het gunstigst, er kunnen 1.300 tot 1.700 meer arbeidsplaatsen worden gerealiseerd en er kan een groter aantal grotere kavels worden uitgegeven.







De komende maanden zullen wij de grondexploitatie verder optimaliseren, opdat wij u bij het voorontwerp bestemmingsplan een financieel sluitend plan kunnen voorleggen.

### **Gemeenschappelijke regeling**

De vier gemeenten ontwikkelen het bedrijventerrein via een Bedrijvenschap; een zogenaamde Gemeenschappelijke Regeling. Dit bedrijvenschap wordt de partij die het terrein gaat ontwikkelen en beheren. Daarnaast wordt er een gebiedsovereenkomst (GOK) opgesteld. In een GOK wordt de verhouding tussen de gemeenten Bernheze en Maasdonk als grondgebiedgemeenten en Oss en 's-Hertogenbosch als niet-grondgebiedgemeenten geregeld. Deze regeling heeft betrekking op de ontwikkeling, de aanleg en het beheer van de openbare ruimte. De GOK legt de nadruk op de publiekrechtelijke aspecten van de samenwerking. Het streven is er op gericht deze documenten na de zomer van 2012 in concept toe te kunnen sturen ter voorbereiding op een informatiebijeenkomst voor de raadsleden.

### **Planning en communicatie**

Het concept voorontwerp bestemmingsplan en het concept MER verwacht de stuurgroep in het derde kwartaal van 2012 aan te bieden aan de colleges. In de MER komen onder meer aspecten als luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, ecologie, duurzaamheid aan de orde. In een informele bijeenkomst krijgen de gemeenteraden van Bernheze, Maasdonk, 's-Hertogenbosch en Oss een toelichting op deze plannen.

Daarna start de formele inspraakprocedure met een informatiebijeenkomst voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden.

Parallel hieraan gaat de stuurgroep gesprekken voeren met Rijkswaterstaat om aan te dringen op het treffen van maatregelen gericht op een goede doorstroming van het verkeer op het knooppunt Paalgraven. Ook zal er een bestuurlijk overleg met de provincie worden gearrangeerd over de voortgang van het project en de hoogte van de financiële bijdrage.

Vanaf nu willen wij u op de hoogte blijven houden door regelmatig nieuwsbrieven te sturen en waar wenselijk informatiebijeenkomsten te organiseren voor raadsleden en andere belangstellenden.

Namens de Stuurgroep RBT Heesch West,

Drs. R.H. Augusteijn  
Voorzitter stuurgroep

### **Colofon**

Deze nieuwsbrief is een uitgave van de Stuurgroep Heesch West. Bestuurders van Bernheze, Maasdonk, Oss en 's-Hertogenbosch ontvangen deze nieuwsbrief per mail. Meer informatie: <http://www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/stad-en-wijken/projecten/bedrijventerrein-heesch-west/>. Opmaak: Reprografie gemeente Oss  
Uitgave: juni 2012  
Aan de tekst in deze nieuwsbrief kunt u geen rechtskracht ontlenen.

