



gemeente Loon op Zand

Projectopdracht Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 3 (vertrouwelijk)

datum: 7 maart 2022

PROJECTGEGEVENS	
1. Projectnaam	Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 3
2. Projectnummer	Nieuw nummer (nog nader te bepalen)
3. Opdrachtgever namens B en W	Hanne van Aart
4. Opdrachtnemer	Paul Bexkens, afdelingshoofd RO
5. Projectleider	Martijn van Dee
6. Projectfase	Initiatief- en definitiefase
7. Aanleiding	In de structuurvisie 2030 is opgenomen dat alleen bij voldoende behoefte een uitbreiding van het bedrijvenpark gerealiseerd kan worden. Er staat beschreven dat een nieuw terrein enkel kan worden uitgegeven op het moment dat op de bestaande locaties geen uitbreidingsruimte meer voorhanden is. Inmiddels is op één kavel na (stand 23 februari 2022) het volledige terrein behorende bij gebied 2 verkocht en/of in optie uitgegeven. Daarnaast is er een wachtlijst van meerdere bedrijven die zich hebben gemeld voor een kavel in dit gebied. In de 'Regionale bedrijven terrein afspraken Hart van Brabant' is afgesproken dat bedrijventerreinen enkel nog vraaggericht ontwikkelt kunnen worden. Gezien de huidige lijst met, voornamelijk lokale, geïnteresseerde bedrijven, lijkt er voldoende vraag voor de ontwikkeling van fase 3. Tijdens deze projectfase dient te worden onderzocht of er wordt voldaan aan het regionale afsprakenkader.
8. Doelstelling	Het beschikbaar hebben van bedrijfsgrond voor nieuwe regionale bedrijven en hervestiging van bedrijven uit de regio.
9. Grondeigendom	De gemeente beschikt over een gedeelte (circa 50 procent) van het plangebied. De overige gronden zijn in het bezit van 4 andere eigenaren. Insteek is om deze gronden z.s.m. aan te kopen middels minnelijke verwerving c.q. ruiling.

10. Rol gemeente	De gemeente is initiatiefnemer en trekker van dit project en heeft een actieve rol (grondverwerving, opstellen bestemmings- c.q. omgevingsplan, uitgifte bedrijfskavels en ontwerp en aanleg openbare ruimte).
OPDRACHTBESCHRIJVING, GEWENST RESULTAAT EN AFBAKENING	
1. Opdracht	Het uitvoeren en afronden van een haalbaarheidsonderzoek voor de uitbreiding van het bedrijvenpark met gebied 3.
2. Resultaat	Uitkomsten haalbaarheidsstudie bestaande uit: - een behoefte onderzoek dat is afgestemd met de regio - inschatting financiële haalbaarheid van het plan. - (stedenbouwkundige) randvoorwaarden op basis waarvan een stedenbouwkundige verkaveling en een bestemmingsplan kan worden opgesteld (hieronder vallen dus ook de milieutechnische randvoorwaarden).
3. Afbakening	Het onderhavige project heeft vooraleerst betrekking op het opstellen van een stedenbouwkundige verkaveling en een grondexploitatie van een uitbreiding van het bestaande bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2. Het projectgebied wordt begrenst door de Zuidhollandsedijk, de Liechtensteinstraat, de Portugalstraat, de Spanjestraat en de Capelsestraat. 
4. Randvoorwaarden	▪ Opzet plansystematiek Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2”; ▪ Aansluiten bij beeldkwaliteitsplan “De Kets-West”; ▪ Goede bereikbaarheid

	▪ (Stedenbouwkundige) inpassing van direct aangrenzende woningen; ▪ Regionale afstemming.(aantonen behoefte en vraaggerichte ontwikkeling)
PROJECTBEHEERSING	
Het beheersen van een project bestaat uit het faseren van de werkzaamheden en het sturen op de aspecten Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit (GOTIK) en beheersen van de risico's. Onderstaand is aangegeven wat onder elk van deze aspecten wordt verstaan	
Geld	Voor de deze fase in het project is een bedrag van € 25.000,-- gereserveerd.
Organisatie	<u>Projectteam</u> Het projectteam is verantwoordelijk voor de algehele voortgang en bereidt de besluitvorming voor. De deelnemers in het projectteam nemen in beginsel een zelfstandige positie in. De leden van het projectteam zijn: - Martijn van Dee (voorzitter); - Margit van Corven (overeenkomsten/privaatrecht/verwerving gronden); - Patrick Nieuwerth (civiel/infra); - Sascha Maatjes (planeconomie); - Natalie van Bijsterveldt (bedrijvencontacten); - Matthijs van Merwijk (planologie, beleid); - Michael Kieboom (water) (adhoc). Er is daarnaast periodiek overleg met de ambtelijke opdrachtgever en met de ambtelijk opdrachtgever en bestuurlijk opdrachtgever in het PH-overleg.
Tijd	Gelet op de beschikbaarheid van gemeentelijke gronden voor bedrijfsskavels is het gewenst om deze fase zo spoedig mogelijk af te ronden. De verwachting is dat dit in het 3 ^e kwartaal 2022
Informatie	<u>Beslismomenten:</u> - uitkomst regionale afstemming' - financiële haalbaarheid. - (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. <u>Communicatie:</u> - Vooralsnog is dit een intern proces. Er zal nog geen actieve communicatie plaats vinden. - Wel zal bij de bedrijven die zich hadden ingeschreven voor fase 2, maar zijn afgevallen omdat dit terrein nu vol zit gepeild worden of geïnteresseerd zijn in fase 3. Dit maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsstudie.
Kwaliteit	Voor de technische invulling van de aan te leggen openbare infrastructuur is in beginsel het HIWOR leidend. Daarnaast is het

	gewenst dat de nieuwe op te richten bedrijfsbebouwing aansluit bij de beeldkwaliteit van bedrijvenpark "De Kets-West II".
Fasering	Nog niet aan de orde.
Risico's	- (minnelijke) verwerving benodigde percelen; - Uitkomst regionale afstemming; - Stagneren vraag bedrijfskavels; - Uitkomsten milieuonderzoeken; - Planschade.