

## Projectopdracht

**Project naam:** de Stegen

**Project nummer:** RO2011-10  
**Project soort:** Uitvoeringsproject  
**Project fase:** Opdrachtfase

**Opdrachtgever:** Naam: A. Buisse  
Ondertekening: ...

**Projectleider:** Naam: G. Groenen  
Ondertekening: ...

Versienummer: 01  
Status: Concept  
Datum: 12 januari 2012

Verspreiding: Opdrachtgever  
Projectleider  
Projectteam  
MT

**Versie historie:**

<b>Versie</b>	<b>Datum</b>	<b>Auteur</b>	<b>Opmerking</b>
01	12 januari 2012	R. Derijck / J.W. van der Mark	Concept
02			
03			
04			
05			
06			vastgesteld door college d.d. 14 februari 2012

## **1 Projectdefinitie**

### **1.1 Probleemstelling**

Deze projectopdracht is gericht op de ontwikkeling van bedrijventerrein de Stegen gelegen tussen de Floralaan, N279 en de Stegen te Asten. Er dient een nieuw bedrijventerrein te worden ontwikkeld om (een deel van) het lokale bedrijfsleven te kunnen faciliteren in haar uitbreidingsplannen en om startende ondernemers de ruimte te geven. Het aanbod van nieuw bedrijventerrein is de laatste 12 jaar gestagneerd. In feite is er in die periode alleen het bedrijventerrein Hazeldonk (3,5 ha netto) ontwikkeld. Al jaren ligt er de vraag vanuit het lokale bedrijfsleven om meer ruimte te geven aan bedrijvigheid.

Recent onderzoek (september 2011) heeft aangetoond dat de minimale vraag bij het lokale bedrijfsleven tussen 2011 en 2020 ruim 15 ha netto bedraagt. Tot 2030 kan daar nog eens bijna 4 ha bij. Deze cijfers gaan uit van minimale vraagontwikkelings-scenario's. De Stegen kent een maximaal bruto plangebied van circa 11 ha. Netto zou dat maximaal 8 ha ruimte voor bedrijvigheid kunnen opleveren. De Stegen voldoet dus maar in een deel van de vraag. Dit hoeft geen probleem te zijn: in Someren wordt de komende 10 jaar ruimte gecreëerd voor Astense ondernemers. De wethouders EZ van Asten en Someren hebben daar afspraken over gemaakt. Daarnaast dient leegstand te worden voorkomen op de bestaande Astense bedrijventerreinen. Door het geplande aanbod lager te maken dan de vraag, kan dit worden voorkomen. Een klein onderaanbod is goed voor de bedrijventerreindynamiek en de hoogte van de uitgifteprijs. Bijgaand een kaart van het plangebied.

De relevante besluiten / beslissingen die in genomen in relatie tot de ontwikkeling van De Stegen als bedrijventerrein zijn de volgende:

Juni 2009:

Raadsbesluit vaststelling 'Visie bedrijventerreinen Asten Someren 2009 – 2023' inclusief uitvoeringsprogramma met daarin hoge prioriteit toegekend aan onderzoek naar ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen.

27-10-2009 Vooraanwijzing Wvg:

Vooruitlopend op het raadsbesluit heeft het college in oktober 2009 een voorbeschermingsbesluit genomen om op deze locatie actief grondbeleid te voeren.

19-04-2010 Bestemming Wvg:

Op 19 januari 2010 heeft de raad vier kadastrale percelen gronden zoals weergegeven op bijgaande Wvg-kaart aangewezen zoals bedoeld in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

14-12-2010 Nota grondbeleid 2010-2013:

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad de Nota grondbeleid 2010-2013 en de Bijlage Nota grondbeleid 2010-2013 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de gemeente niet zal schromen haar wettelijke verwervingsinstrumenten te benutten. Tijdig inzetten van deze instrumenten vergroot de kans deze instrumenten uiteindelijk niet volledig te hoeven inzetten.

19-04-2011 Collegebesluit doorpakken:

Het college heeft besloten door te gaan met het in oktober 2009 genomen besluit om op de locatie De Stegen een bedrijventerrein te ontwikkelen, alsmede het streven vaststelling van het bestemmingsplan en verzekering van de economische uitvoerbaarheid van dit plan in 2012. Tevens heeft het college verzocht om een behoefte onderzoek. Tussen juni en september 2010 heeft behoefte onderzoek vraag naar bedrijventerreinen en afstemming met gemeente Someren plaats gevonden. Die gegevens gecombineerd met oude gegevens uit Ruimteplanner en economische ontwikkelingscijfers. Minimaal vraag

15-11-2012 Voorbereidingsbesluit:

Op 15 november 2011 heeft het college een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ontwikkeling die passen binnen het vigerende bestemmingsplan te voorkomen.

## 1.2 Projectdoelstelling

Het doel van het project is de ontwikkeling van bedrijventerrein de Stegen gelegen tussen de Floralaan, N279 en de Stegen te Asten, rekening houdend met de volgende uitgangspunten:

- de gemeente ontwikkelt een bedrijventerrein onder actief grondbeleid;
- door zelf te ontwikkelen realiseert de gemeente het volledige rendement en aanvaardt de bijbehorende en onderbouwde risico's;
- het project behelst het planologisch en technisch bouwrijp maken van de gronden binnen het exploitatiegebied de Stegen om deze gronden vervolgens te vermarkten. Bijgaand een tekening van het beoogde plangebied.

## 1.3 Projectresultaten

Resultaat van het project is een gerealiseerd bedrijventerrein van omstreeks 11 ha bruto en 8 ha netto waarop waar lokale bedrijvigheid op gevestigd kan worden teneinde de economische groei in de gemeente Asten verder te bevorderen. In overleg met de gemeente Someren wordt eventueel ook ruimte geboden aan Somerense bedrijven. Er worden geen gronden op De Stegen verkocht aan bedrijven buiten de gemeenten Asten en Someren .

## 1.4 Randvoorwaarden

### 1. **Geld:**

Er is nog geen geld beschikbaar gelijktijdig met het voorstel om het projectplan vast te stellen wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd. Eventueel noodzakelijke kosten vooruitlopend op het beschikbaar stellen van dit krediet worden voldaan uit het ontwikkelingskrediet. Uitgangspunt is minimaal een kostendekkende grondexploitatie.

### 2. **Organisatie:**

Conform beschrijving rollen in hoofdstuk 2 m.b.t. de projectorganisatie. Collegevoorstellen via regieteam.

Daarnaast wordt de klankbordgroep Bedrijventerreinen (met vertegenwoordiging vanuit ondernemersverenigingen OVA en ICAS) voorafgaande aan belangrijke beslismomenten geconsulteerd. Dit moet in de planning worden meegenomen. De klankbordgroep vloeit voort uit de Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten en Someren

en wordt ook geconsulteerd over onder meer herstructurering van bestaande terreinen, de nieuwe structuurvisie en nieuwe bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen.

3. **Tijd**

In het jaarplan 2012 zijn 720 uren geraamd voor de RO-projectteamleden (zie 2.1). Verder zijn de volgende uren geraamd en ingepland:

- Voorbereiding en toezicht: 25 uur
- MO (communicatie: 25 uur)
- OW (div. disciplines): 140 uur
- Interne dienstverlening (grondexploitatie): 50 uur

4. **Informatie:**

- a Belanghebbenden:, projectdeelnemers, betrokken afdelingen, college- en raad. Maar ook de volgende sleutelorganisaties: klankbordgroep bedrijventerreinen, Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten Someren, provincie, gemeente Someren, waterschap,
- b Intern: documenten conform proces projectmatig werken (uitvoeringsproject).

5. **Communicatie:**

- a Interne communicatie binnen projectaanpak (verslaglegging overleggen e.d.) en voortgangsrapportages.
- b Externe communicatie via website, nieuwsbrieven en eventuele persberichten.
- c Communicatie (en overleg) met Klankbordgroep Bedrijventerreinen en Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten Someren.
- d Omdat dit een project is onder actief grondbeleid, de gemeente dient de gronden van het plangebied nog te verwerven dient steeds goed afgewogen te worden welke informatie gecommuniceerd wordt.

6. **Kwaliteit:**

Het te realiseren bedrijventerrein dient te geschieden worden conform de kwaliteiten die worden vastgelegd in de nog vast te stellen stedenbouwkundige visie zodoende dat de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd blijft. Tevens dient dit terrein te passen binnen de ruimtelijke (structuur)visie van de gemeente en aan te sluiten op de lokale vraag.

7. **Risico's:**

Het voeren van actief grondbeleid, het verwerven van gronden, deze gronden planologisch en technisch bouwrijp waarbij een gewenste ruimtelijke invulling plaatsvindt kent verschillende risico's. Gedurende het project wordt steeds afgewogen of het geraamde rendement in verhouding is met de te nemen risico's.

## 2 Projectorganisatie

### 2.1 Rollen

**Opdrachtgever:**  
Annick Buise

**Projectleider:**  
Ger Groenen

**Projectteam:**  
Vast team: Ger Groenen, Roelant Derijck, Jan-Willem van der Mark

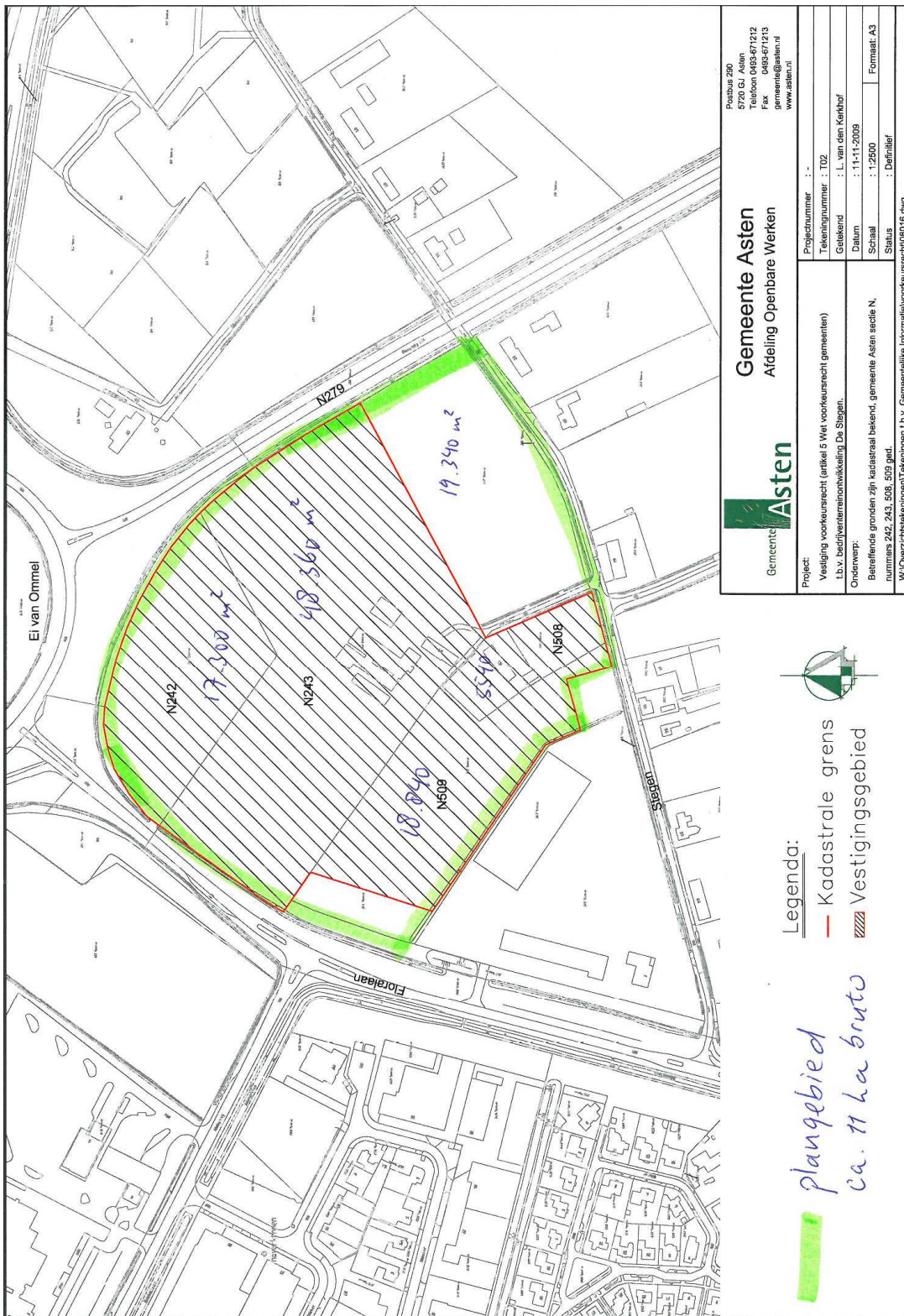
De inzet van de betrokkenen om de volgende fase, de opstartfase waarin het projectplan wordt opgesteld, uit te voeren is 15 uur per persoon.

### 2.2 Planning

De volgende fase, het opstellen van een projectplan zal volgens planning eind januari/begin februari 2012 voor vaststelling in het college worden gebracht. Volgens de planning zal de planologische procedure eind 2012 / begin 2013 aanvangen met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan. Nadere detaillering van de planning wordt tijdens de vergadering van het regieteam uitgereikt.

**Bijlagen:**  
- Projectgebied

Bijlage Projectgebied



Projec  
Projec

