

Uitvraag Facility Point Bedrijvenpark Laarakker

PARKEREN – MOTEL – HORECA

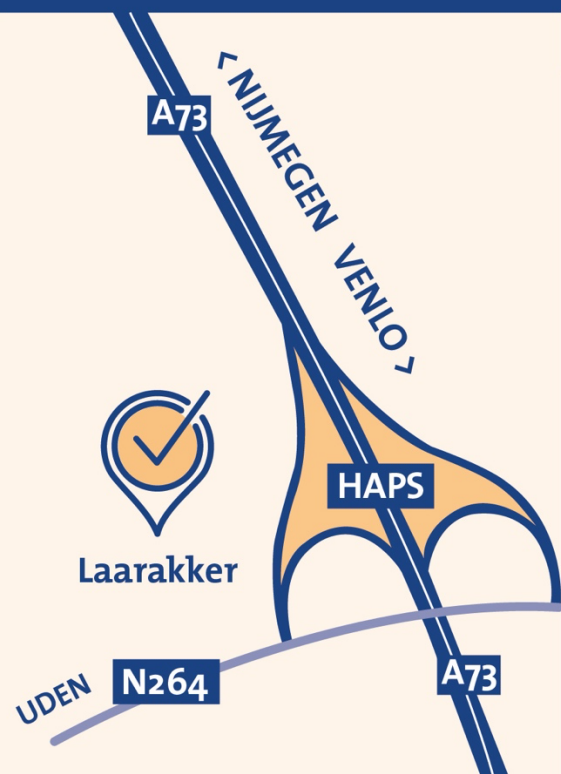


bedrijvenpark

laarakker

73 Cuijk

Facts and figures



**Direct aan A73
bij Haps, Cuijk**

CA 100 hectare



Parkmanagement & voorzieningen

COLLECTIEVE BEVEILIGING, LEVERING EN AANSLUITING OP NUTSVOORZIENINGEN, GEZAMENLIJKE AFVALINZAMELING EN INKOOP VAN SPECIFIEKE ZAKEN OF DIENSTEN

Uitgebreide informatie vindt u op www.laarakker.com

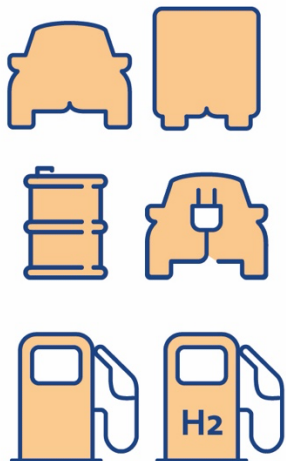


**Snel en soepel
vergunningproces**
(MEEDENKENDE
VERKOPERS, KORTE
LIJNEN, PERSOONLIJKE
AANDACHT, ONTZORGEN)

Regionaal
gevestigde
bedrijven en
prominente
marktspelers



NUVITA BV
Tabletting Service



Tankstation

TANGO &
GREENPOINT FUELS

CONVENTIONELE EN
DUURZAME BRAND-
STOFFEN OP 1 LOCATIE

MAKKELIJK BEREIKBAAR
VOOR VRACHTWAGENS,
24/7 GEOPEND



Vervoersbewegingen

A73:

CA 50000 VERVOERSBEWEGINGEN
OPLOPEND TOT 55000 PER ETMAAL

N264:

CA 20000 VERVOERSBEWEGINGEN
OPLOPEND TOT 25000 PER ETMAAL



Aantal FTE Laarakker

CA 1000 OPLOPEND TOT CA 2000



Ruimte voor een Facility Point

PARKEREN - MOTEL - HORECA
VERGADEREN - NETWERKEN

Inleiding

Bedrijvenpark Laarakker ligt aan de snelweg A73 en direct aan de N264 ter hoogte van Cuijk, die tezamen een verkeersintensiteit hebben van ca 70000 vervoersbewegingen per etmaal, en dicht bij het Ruhrgebied in Duitsland. Het totale terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 66 hectare. Op het bedrijvenpark zitten regionaal gevestigde bedrijven en prominente marktspelers. Een goed voorbeeld daarvan is Danone Nutricia, die een hypermoderne fabriek neerzette op het bedrijvenpark, voor de productie van babyvoeding voor meer dan 80 landen. Of Nabuurs Supply Chain Solutions, die behoren tot een van de 25 grootste logistieke dienstverleners van Nederland; met 23 vestigingen, 1000 medewerkers en een jaaromzet van bijna 100 miljoen euro. En wat te denken van Verbruggen Food Group die een nieuw distributiecentrum en hoofdkantoor hebben gevestigd. Zij kozen er allemaal voor zich te vestigen op Bedrijvenpark Laarakker.

Bedrijvenpark Laarakker biedt kansen door een snel en soepel vergunningsproces en integraal parkmanagement, is goed voor groei en werkgelegenheid. Het biedt momenteel plek voor 1000 FTE wat doorgroeit tot wel 2000 FTE de komende jaren en heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Een breed spectrum aan handelsbedrijven, kleinschalige maakindustrie en ook grootschalige productie en logistiek vormen samen het succes en het imago van ons terrein.

De verkoop en realisatie van Bedrijvenpark Laarakker gaat goed. Inmiddels zijn de kavels binnen de (bestemmingsplan-)delen Laarakker Noord en Laarakker Zuid voor 90% uitgegeven. Door het succes van de verkoop van het huidige beschikbare bedrijventerrein is het bestemmingsplan voor het laatste deel, Laarakker Noordwest, inmiddels in procedure genomen. Voor de realisatie van het facility point zijn de kavels “De Driehoek” en “De Boerderij” aangewezen.

In het bestemmingsplan Laarakker is een passage opgenomen voor de realisatie van een facility point op het bedrijventerrein. Voor de twee aangewezen locaties moet nog wel een wijzigingsprocedure bestemmingsplan doorlopen worden. Maar nu voldoende kritieke massa gerealiseerd is willen we marktpartijen alvast in de gelegenheid stellen met initiatieven te komen voor de invulling van het Facility Point. De zojuist benoemde locaties, die beschikbaar worden gesteld, mogen in samenspraak met één of meerdere initiatiefnemers verder worden uitgewerkt.

Facility point

Wat wij in gedachten hebben voor het Facility Point is een invulling die ten goede komt aan de bedrijvigheid op het bedrijvenpark zelf. Zo zouden we werknemers van gevestigde bedrijven, bezoekers (klanten) of chauffeurs op doorreis graag de mogelijkheid bieden om te kunnen lunchen, werken of zelfs slapen op het bedrijvenpark. Vanzelfsprekend is daarbij niet uitgesloten dat het Facility Point een ruimere betekenis krijgt en ingespeeld wordt op de mogelijkheden die de regio biedt. We nodigen u dan ook van harte uit deze uitvraag verder te lezen en met een open vizier een initiatief in te dienen voor één of beide locaties.

Bij herziening van het huidige bestemmingsplan wordt in ieder geval aangesloten bij de richtlijnen zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Laarakker, zoals hieronder omschreven:

4.5.6 Facility Point

Binnen de bestemming is één Facility Point, al dan niet in combinatie met een tankstation, toegelaten, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Als onderdeel van het Facility Point is uitsluitend lichte horeca toegestaan, mits die is gerelateerd aan het bedrijventerrein (zoals een motelfunctie voor overnachting van chauffeurs, een cafetaria, broodjeszaak, lunchroom of restaurant).*
- b. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023.*
- c. Het gebruik van een Facility Point met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.500 m² is uitsluitend toegestaan indien het gebouw is voorzien van:
 - 1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;*
 - 2. lek werende voorzieningen bij raam- en deuropeningen.**

Inmiddels zijn op Laarakker Zuid al tankstations gerealiseerd. Binnen deze voorziening is zowel een tankstation voor voornamelijk particulier gebruik als een tankstation voor met name de business to business markt neergezet door Greenpoint. Naast de meer traditionele brandstoffen benzine en (HVO) diesel, zijn er ook de voorzieningen voor elektrisch opladen van voertuigen, tanken van LNG- CNG en groen gas, Traxx Zero, waterstof en is er een carpoolplek. De combinatie van een Facility Point en tankstation is daarom niet meer mogelijk. Het vestigen van nieuwe/extra tankfaciliteiten is binnen de voorstellen nadrukkelijk uitgesloten. Voorstellen dienen zich daarom te richten op invulling van de overige functies of een functie die in het verlengde hiervan ligt.

Beschikbare locaties

Op basis van de huidige verkopen en klantvragen is er binnen het bestemmingsplan Laarrakker-Noord geen kavel meer beschikbaar voor de invulling van het Facility Point. Toch zijn er nog een tweetal locaties net buiten dit bestemmingsplan in bezit welke juist een markante en strategische positie hebben om invulling te kunnen geven aan (delen van) het Facility Point. De beide locaties liggen centraal tussen Laarakker Noord en Zuid en zijn direct zichtbaar vanuit de N264 Haps. Ontsluiting van deze locaties vindt plaats vanuit de noordelijk gelegen infrastructuur.

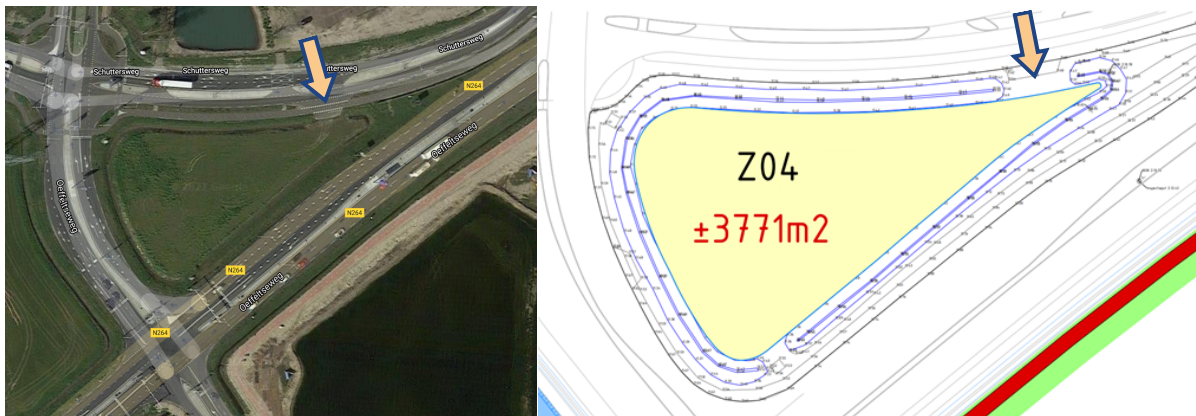


Locatie 1: De driehoek

Ingesloten tussen de randweg N264 Haps aan de zuidzijde, de Oeffeltseweg aan de westzijde en de Schuttersweg aan de noordzijde is een driehoekig kavel gevormd. Rondom dit kavel bevindt zich een bergingsloot welke een functie heeft voor de opvang van hemelwater vanuit de omliggende infrastructuur.

Vanwege de aanwezigheid van in- en uitvoegstroken is er voor dit kavel de ontsluiting in de noordoosthoek van de kavel (zie afbeelding). In een later stadium zullen de aan- en toevoer van het wegverkeer en de haalbare afwikkeling ervan, in relatie tot de omliggende infrastructuur en met name de randweg, nog goed onderbouwd moeten worden.

Het netto (beschikbaar) oppervlak van de kavel bedraagt 3.771 m². (zie afbeeldingen).



Voor deze locatie wordt met name gedacht aan functies die ten dienste kunnen staan aan het bedrijvenpark en daarbij ook voor een bredere regio van betekenis kunnen zijn. Vanuit de omschreven lichte horecafunctie wordt hier gedacht aan de invulling van een broodjeszaak, lunchroom dan wel restaurant. In aanvulling daarop zou onder meer gedacht kunnen worden aan:

- Vergaderfaciliteiten;
- Trefpunt voor ondernemen en ontmoeten;
- Flexibele werkplekken;
- Etc.

Initiatiefnemers worden uitgedaagd om met voorstellen te komen in het verlengde van een dergelijk zakelijk concept waarbij zowel de partijen op het bedrijvenpark als bedrijven en particulieren uit de omgeving hier gebruik van kunnen maken.

Locatie 2: De Boerderij

Aan de westzijde van de Oeffeltseweg is een voormalige landbouw locatie gelegen. Om ruimte voor bedrijvigheid te creëren is deze locatie, met daarop onder meer een (voormalig) woonhuis en stallen, door het bedrijvenpark (c.q. gemeente Cuijk) opgekocht. Doordat deze locatie inmiddels ingeklemd is tussen diverse infrastructuur, ligt een voortgaande agrarische functie niet voor de hand.

Door de wens van een Facility Point voor het bedrijvenpark, wordt ook deze locatie beschikbaar gesteld voor het ontwikkelen van voorzieningen ten behoeve van het bedrijvenpark en zo mogelijk de regio. In onderstaande prent is deze ruimteclaim schematisch inzichtelijk gemaakt. Verwacht wordt dat met deze beoogde invulling grofweg 25.000 m² over blijft om in te vullen.

Een directe ontsluiting van de kavel vanuit de randweg is in principe uitgesloten. Ook hier wordt vanwege de aanwezigheid van diverse in- en uitvoegstroken rondom de kavel alleen een ontsluiting mogelijk geacht in de noordwesthoek van de kavel. In een later stadium zullen de aan- en toevoer van het weg- en eventueel vrachtverkeer en de haalbare afwikkeling ervan, in relatie tot de omliggende infrastructuur en met name de randweg, nog goed onderbouwd moeten worden.



Ontsluiting



Waterberging en groencompensatie

Voor de locatie 'De Boerderij' wordt met name gedacht aan invulling van het onderdeel motelfunctie voor overnachting van chauffeurs of motelfunctie voor overnachting van zakenrelaties. Door de oppervlakte van het perceel kan hierbij ook gedacht worden aan de exploitatie van een vrachtwagen parkeerplaats en de bijbehorende voor vrachtwagens/chauffeurs gewenste faciliteiten als; een douchegelegenheid, wasstraat, eenvoudige maaltijden etc. Uitgangpunt is dat de aan het concept toegevoegde horeca complementair en niet concurrerend is met de beoogde horeca van De Driehoek.

Richtlijnen voor indiening

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om uiterlijk voor **1 oktober 2021** haar voorstellen in te dienen op het e-mailadres: info@laarakker.com. Eerder mag ook, graag zelfs! Dit geeft ons de gelegenheid om, op voorhand, eventuele vragen te stellen.

Een voorstel is daarbij in principe vormvrij, maar dient tenminste te bestaan uit:

- Introductie van de initiatiefnemer (achtergrond/herkomst);
- Een schets van de indeling van het terrein waaruit af te lezen is:
 - De aard en omvang van de bebouwing (vloeroppervlak en hoogte);
 - De ontsluiting, logistiek en parkeeroplossing van de diverse functies;
- Een omschrijving van de beoogde functies en een motivatie waarom dit passend zou zijn;
- Een globale beschrijving van de businesscase en een richtprijs voor de koopsom van de betreffende kavel; (er mag uitgegaan worden van een bouwrijp perceel incl. de beoogde bestemming)
- De (eigen) ervaring c.q. referenties voor een soortgelijke exploitatie;
- De wijze waarop invulling gegeven kan worden aan regionale werkgelegenheid;

Het is voor een initiatiefnemer toegestaan zowel voor één van beide locaties of voor beide locaties een integraal voorstel te doen. Via de website www.laarakker.com onder het kopje 'Facility Point' zijn de diverse relevante stukken te verkrijgen waaronder een DWG met de exacte contouren van het betreffende kavels.

Beoordeling voorstellen

De diverse voorstellen zullen na binnenkomst door een commissie worden beoordeeld. Bij de beoordeling van de voorstellen zal onder meer rekening gehouden worden met:

- De toegevoegde waarde voor het bedrijvenpark en de regio;
- De economische haalbaarheid c.q. de richtprijs;
- De haalbaarheid voor bestemming van deze functie;
- Herkomst van de initiatiefnemer c.q. regionale invulling van de exploitatie;

Per locatie gaan wij (maximaal) 3 partijen selecteren om hun planidee verder toe te lichten voor (een deel van) de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit een afvaardiging van de gemeente en RBL BV. Op basis van deze presentaties zal per locatie (of voor beide locaties), één partij gekozen worden om in samenspraak met Bedrijvenpark Laarakker en de gemeente Cuijk het concept verder uit te werken. De commissie hecht eraan op voorhand te melden dat initiatieven die gestoeld zijn op onderstaande functies niet meegenomen zullen worden in de beoordeling:

- Vestiging van een casino;
- Huisvesting van arbeidsmigranten;
- Bedrijvigheid die regulier op een bedrijvenpark inpasbaar is;
- Kinderopvang
- Fastfoodformule 's

Vervolgproces

Nadat een partij voor één van de (of beide) locaties is geselecteerd zal de directie van Bedrijvenpark Laarakker met deze gegadigde een reserveringsovereenkomst aangaan. Via deze reservering wordt het exclusieve recht om (na gebleken haalbaarheid) over te gaan tot aankoop van de locatie verkregen. Via deze overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over een onderzoeksperiode om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken/onderbouwen. Voor deze reserveringsperiode zal de initiatiefnemer een reserveringsvergoeding van 1,5% per jaar over de beoogde koopsom verschuldigd zijn. Indien de kavel uiteindelijk aangekocht wordt zal de reserveringsvergoeding in mindering worden gebracht op de uiteindelijke koopsom.

De initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat binnen de huidige bestemming van beide percelen de beoogde initiatieven nog niet mogelijk zijn. Wanneer het initiatief na afloop van de reserveringsperiode haalbaar blijkt en een koopovereenkomst gesloten kan worden gaat de directie van Bedrijvenpark Laarakker c.q. de gemeente Cuijk zich eraan committeren om ten behoeve van de beoogde functie de benodigde bestemmingswijziging te doorlopen. In onderling overleg zal hierin de meest wenselijke route (bestemmingsplan, dan wel uitgebreide WABO procedure) overeengekomen worden.

Tenslotte

Wij beseffen ons dat wij met dit document niet alle vragen die leven of ontstaan kunnen beantwoorden. Wanneer er prangende vragen zijn, die wezenlijk zijn om tot een indiening te komen, dan kunt u deze inzenden naar info@laarakker.com. Wij streven er naar uw vragen uiterlijk na 5 werkdagen te beantwoorden. Wel verzoeken wij u zich met deze vragen (en uw voorstellen) tot de hoofdlijnen te beperken. Er is in het vervolgtraject nog voldoende ruimte om verder op de casus in te zoomen.

Wij kijken uit naar uw ingediende initiatief.

Met vriendelijke groet,

Dennis Boset
Projectmanager

Mail: boset@laarakker.com

Tel: 06 – 12 86 37 39