

Op weg van milieustraten naar Grondstoffencentrum
in De Kempen
(locatie-onderzoek)

Gemeenten Eersel, Bladel & Reusel-De Mierden



Datum: 4 maart 2021

Opsteller: Paul Verhoeven, VTH De Kempen

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	KADERS.....	3
1.3	LEESWIJZER.....	3
2	VISIE EN DOELSTELLINGEN.....	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	KADERNOTA GRONDSTOFFEN	4
2.3	VISIE: DE KEMPISCHE MILIEUSTRATEN ALS GRONDSTOFFENCENTRUM!	4
2.4	DOELSTELLINGEN GRONDSTOFFENCENTRUM	5
3	LOCATIE-ONDERZOEK	6
3.1	INLEIDING	6
3.2	INVENTARISATIE	6
3.3	VERGELIJKING.....	6
3.4	VOORKEURSLOCATIE	7
4	UITWERKING LOCATIE	8
4.1	INLEIDING	8
4.2	DE KAVEL.....	8
4.3	RANDVOORWAARDEN	8
4.3.1	<i>Functie</i>	<i>8</i>
4.3.2	<i>Zichtlocatie.....</i>	<i>8</i>
4.3.3	<i>Vergunningen.....</i>	<i>8</i>
4.3.4	<i>Bestemmingsplan</i>	<i>9</i>
4.3.5	<i>Beeldkwaliteit</i>	<i>9</i>
5	HET GRONDSTOFFENCENTRUM.....	10
5.1	INLEIDING	10
5.2	OPZET GRONDSTOFFENCENTRUM	10
5.3	UITGANGSPUNTEN	11
5.4	HOUTSKOOLSCHETS	12
5.5	DUURZAAMHEID	13
5.6	KOSTENRAMING.....	13
6	PROCES.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De milieustraten in de Kempen zijn verouderd en niet toekomstbestendig. Hiernaast is het niet mogelijk om met de milieustraat in de huidige vorm de doelen uit de Kadernota Grondstoffen “Samen op weg naar een Circulaire Kempengemeenschap!” te behalen. Een hedendaagse milieustraat is namelijk veel meer dan (alleen) een plek om afval- en grondstoffen in te nemen. Hergebruik van goederen en grondstoffen én voorlichting daarover, staan centraal. We spreken daarom ook niet meer van een milieustraat maar van een grondstoffencentrum!

Door de gemeenteraden van de gemeenten Eersel, Bladel en Reusel-De Mierden is de intentie uitgesproken (en een voorbereidingskrediet vrijgemaakt) om te komen tot een gezamenlijk grondstoffencentrum. Gemeente Bergeijk is in het besluitvormingsproces afgehaakt omdat zij een eigen voorziening willen behouden. Gemeente Oirschot doet niet mee vanwege reistafstand.

1.2 Kaders

In dit rapport de uitwerking van het locatieonderzoek met de voorkeurslocatie, de beschrijving van het grondstoffencentrum en het vervolgproces. Hiervoor wordt er eerst ingegaan op de visie, uitgangspunten en doelstellingen.

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage is ingedeeld in vier delen. Het eerste deel behandelt de visie en doelstellingen. Het tweede deel beschrijft het locatieonderzoek. Het derde deel beschrijft de mogelijke opzet van een grondstoffencentrum. Het vierde deel beschrijft het proces en de planning.

2 Visie en doelstellingen

2.1 Inleiding

De uitwerking van het grondstoffencentrum is gebaseerd op diverse uitgangspunten. In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten vertaald in visie en doelstellingen.

2.2 Kadernota Grondstoffen

Een grondstoffencentrum is bij uitstek de plek om de Kempenaren dichterbij de circulaire economie te brengen en ook echt te laten zien en te ervaren. Dit met als doel bewustwording en gedragsverandering te creëren. Het grondstoffencentrum kan het inspirerende voorbeeld zijn. De Kempen neemt de rol van voortrekker en laat zien dat de omslag naar de circulaire economie menens is! Met een fysiek centrum en podium in de vorm van een grondstoffencentrum laten we zien wat de Circulaire economie is.

2.3 Visie: De Kempische milieustraten als Grondstoffencentrum!

Een grondstoffencentrum neemt in en geeft door. Een grondstoffencentrum is daarom ook veel meer dan een milieuvriendelijke plek om afval- en grondstoffen af te geven. Het is een circulatiepunt waar mensen spullen en materiaal nieuwe gebruiksmogelijkheden geven. Uit het oude groeit het nieuwe. Daarom wil De Kempen van het grondstoffencentrum een sympathieke, uitnodigende plek maken waar mensen betrokken worden bij de natuurlijke cyclus van afval als grondstof, hergebruik en creatie. Het grondstoffencentrum krijgt een aantrekkelijke werking waardoor mensen vaker en meer materialen komen brengen.

Een grondstoffencentrum (Circulair Ambachtscentrum) is opgebouwd uit vier bouwstenen:

1. Reparatie & Kringloop
2. Sociale cohesie & onderwijs
3. Ambacht en onderwijs
4. Hergebruik en recycling

“Een grondstoffencentrum is continue in ontwikkeling en levendig!”



Uitnodigend en inspirerend

Een grondstoffencentrum in de Kempen is een plek waar inwoners graag naar toe gaan, waar zij geïnspireerd worden om op een duurzame wijze om te gaan met grondstoffen, gebruikte goederen en met elkaar. Zij weten dat er op een verantwoorde wijze wordt omgegaan met hun afgedankte goederen en er wordt gewerkt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In de Kempen staat het grondstoffencentrum bekend als een prettige en bruisende omgeving. Verschillende facetten van duurzaamheid komen hier samen, of het nu op het gebied van duurzame energie is of om de verwerking van grondstoffen gaat.



Duurzame maatregelen worden getroffen om de locatie zo veel mogelijk energieneutraal te maken. De circulaire economie komt hier daadwerkelijk tot leven!

Centrum en podium

Een grondstoffencentrum is een middel om koploper op het gebied van de circulaire economie te zijn. Hiernaast kunnen er nieuwe economieën worden aangetrokken door deze kansen te bieden en te faciliteren op het grondstoffencentrum. Met het grondstoffencentrum worden de Kempenaar duurzame oplossingen en verbeteringen geboden en krijgt hij meer kennis en informatie over afval, grondstoffen en de circulaire economie. Kinderen en jongeren zijn van harte welkom op de locatie. Door de opzet en mogelijkheden tot educatie nodigt de hotspot uit tot ontdekken en leren rondom duurzaamheid en grondstoffen, te experimenteren en meer te weten komen over de invulling en de samenhang in de circulaire economie.



Regisseren en faciliteren

Door middel van een grondstoffencentrum zijn de gemeenten de regisseur van de afval- en grondstoffen en zorgen zij ervoor dat spullen en bouwmaterialen een tweede leven krijgen en grondstoffen de juiste kwaliteit hebben om gerecycled te kunnen worden. Het centrum zet in op een samenwerking tussen diverse partijen op het gebied van grondstoffen, circulaire economie, kringloop en sociaal werkvoorzieningsschap. Deze brede groep van belanghebbenden moet voorzien worden in de behoefte om hun diensten zo optimaal mogelijk te kunnen aanbieden in de omgeving van het centrum. De samenwerking tussen gemeente, instellingen en bedrijven wordt vergroot. Een grondstoffencentrum sluit dan ook aan op haar omgeving door minimale belasting op haar omgeving uit te oefenen.

2.4 Doelstellingen grondstoffencentrum

Een grondstoffencentrum heeft op hoofdlijn de volgende doelstellingen:

1. Het boegbeeld en vliegwiel voor een groene en toekomstbestendige Kempen;
2. Met een fysiek centrum en podium in de vorm van een grondstoffencentrum uitvoering geven aan de circulaire economie;
3. Afvalpreventie, door communicatie en educatie en het innemen en eventueel bewerken van goederen en materialen die een tweede leven krijgen;
4. Meer recycling, door een hoger scheidingsresultaat door meer gescheiden afvalstromen, beter toezicht en logische indeling die het scheidingsgedrag bevorderen en verbetering van de kwaliteit van de ingenomen stromen;
5. Een hoger serviceniveau door betere doorstroming, minder wachtrijen en een optimale manier om zich van afval- en grondstoffen ontdoen;
6. Efficiënt en doelmatig beheer door een overzichtelijke, gescheiden routing en een groot bordes.

Het grondstoffencentrum is het startpunt om goederen, materialen en grondstoffen een nieuw leven te geven. Als vervolgstap hebben de Kempen voor ogen om een sluitend concept neer te zetten waarbij de goederen en materialen weer terug worden gebracht bij de inwoners. Denk hierbij aan een verkooppunt voor herbruikbare bouwmaterialen, uitgebreide kringloopwinkels, verdere uitsortering en/of bewerking van grondstoffen. Dit kan uitgroeien tot een Circulaire Hotspot De Kempen. Een initiatief waar we "upcycling" van producten zien als de norm. Een initiatief waar designers hun circulaire ontwerpen/producten in de spotlights kunnen plaatsen. Een initiatief waar een workshop je wegwijs maakt in de verschillen tussen lineaire- en circulaire economie. Een initiatief waar je opgeleid wordt voor de arbeidsmarkt. Een initiatief om defecte producten te repareren. Een initiatief waar je re-used producten kunt kopen. Een initiatief waarin een circulair ontwerp zich ontpopt tot een productie-model. Kortom, een circulaire hotspot!

3 Locatie-onderzoek

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de resultaten van het uitgevoerde locatie-onderzoek, de analyse en de onderbouwing van de voorkeurslocatie.

3.2 Inventarisatie

Op basis van randvoorwaarden zoals het bestemmingsplan, de bereikbaarheid en het voorkomen van overlast voor de omgeving zijn uit het onderzoek de volgende locaties als potentiële kavels voor een grondstoffencentrum naar voren gekomen:

- Percelen op het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) te Hapert;
- De huidige locatie van de milieustraat in Bladel op het industrieterrein De Sleutel;
- Percelen op Meerheide III te Eersel;
- Percelen op de Kleine Hoeve te Reusel.

Andere bekeken kavels voldoen niet aan de benodigde randvoorwaarden.

3.3 Vergelijking

De geselecteerde kavels zijn in onderstaande tabel kort toegelicht en op basis van de verschillende parameters vergeleken.

Parameters	Meerheide III Fase 2	Industrieterrein De Sleutel	Kempische Bedrijvenpark	Industrieterrein De Kleine Hoeve
<i>Betreft</i>	Nog open te stellen bouwkavels bedrijventerrein Eersel	De huidige locatie milieustraat Bladel met uitbereiding	Bedrijven bedoeld voor bedrijven groter dan 5.000m2	Bedrijventerrein in Reusel met enkele kavels beschikbaar
<i>Bereikbaar binnen 20 minuten</i>	Nee, niet voor Reusel	Nee niet voor Wintelre	Ja, voor allen	Nee, niet voor Eersel
<i>Bereikbaarheid</i>	Slecht, gelegen achterin op het industrieterrein	Slecht, gelegen achterin op het industrieterrein	Goed, gelegen aan snelweg/ provinciale weg	Goed, gelegen aan een provinciale weg
<i>Oppervlakte</i>	Voldoende	Voldoende, opzet nadelig bestaande gebouwen	Ruim voldoende (10.000 m2)	Beschikbare kavelgrootte onvoldoende (circa 5.000 m2)
<i>Prijs per m2</i>	180,- per m2*	175,- per m2*	195,- per m2	180,- per m2
<i>Bestemming</i>	Milieucategorie 4	Milieucategorie 4	Milieucategorie 4	Milieucategorie 3 en beperkt milieucategorie 4.1

Op basis van toegankelijkheid/- bereikbaarheid, maximale reistijd van 20 minuten, centraal gelegen en de benodigde ruimte (minimaal 1 hectare) is een perceel op Kempische Bedrijvenpark het meest geschikt.

De reistijd vanuit de centrum en dorpskernen naar het KBP zijn hiernaast weergegeven. De tabel geeft reistijden en afstanden met als bron Google Maps en naar KBP, Kapelweg 1 5527 JB Hapert.

Centrum/ gemeente	Reistijd (min)	km
Bladel centrum	8	6,2
Hapert	6	3,1
Casteren	9	6,5
Hoogeloon	9	4,9
Netersel	11	8,4
Eersel centrum	9	3,5
Duizel	6	2,6
Knegsel	12	9,7
Steensel	11	8,7
Vessem	13	8,8
Wintelre	20	13,5
Reusel	13	9,5
Hooge Mierde	19	13,8
Hulsel	13	9
Lage Mierde	17	14,9

3.4 Voorkeurslocatie

In overleg met het KBP is op basis van onze wensen voor een grondstoffencentrum gekomen tot een voorkeurslocatie namelijk perceel HGL04, sectie G, nr 1971.

Deze locatie heeft voldoende ruimte, een goede bereikbaarheid en is centraal gelegen. Nader bekeken moet worden of gewenste activiteiten goed inpasbaar zijn.

Het KBP is een gemengd bedrijventerrein en biedt plaats aan bedrijven die een perceel van minimaal 5000 m² nodig hebben en vallen binnen milieucategorie 3 en 4. Een grondstoffencentrum is een milieucategorie 3.1 bedrijf. Het KBP is bedoeld voor productie, logistiek en groothandelsbedrijven en primair voor Kempische bedrijven. De afwikkeling van bezoekers van en naar het grondstoffencentrum is een aandachtspunt.



4 Uitwerking locatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt de nadere uitwerking van de voorkeurslocatie. Hierbij wordt ingegaan op de kavel, locatie en randvoorwaarden.

4.2 De kavel

De kavel met perceelnummer HGL04, sectie G, nr 1971 is gelegen op een prominente locatie en is aan twee zijden omsloten door groen. De locatie ligt daardoor niet in het zicht vanaf Hapert en heeft enkel uitstraling richting de Provincialeweg N284. Het gebouw van het grondstoffencentrum dient representatief te zijn en te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen.

De kavel heeft een grondprijs van € 195 p/m². Dat is ook de prijs die de kopende partij voor de kavel zal moeten betalen. In het projectplan is hier rekening mee gehouden. Het programma van eisen is gebaseerd op een kavel van ca. 10.000m². Kavel 1.1 heeft een totale omvang van 14.362m². Vooralsnog wenst het KBP een restkavel van 5.000m² over te houden wat inhoudt dat er 9.362 m² beschikbaar is voor het grondstoffencentrum.

4.3 Randvoorwaarden

Aan de locatie zijn op de hoofdlijn de volgende randvoorwaarden verbonden.

4.3.1 Functie

Het grondstoffencentrum is een bijzondere functie op KBP omdat het primair gericht is op particulieren/inwoners van de drie Kempengemeenten. Sinds corona kennen we diverse voorbeelden van wachtrijen en files op wegen bij milieustraten. Dat moet op het KBP voorkomen worden. Een verkeersonderzoek naar de piekbelasting is één van de voorwaarden. Daaruit moet blijken of de beoogde locatie voldoende verkeersaantrekking kan verdragen.

4.3.2 Zichtlocatie

De beoogde locatie is een zichtlocatie. Net zoals bij andere bouwwerken geldt dat het gebouw richting de Provincialeweg N284 een representatieve uitstraling moet krijgen. De eerste voorbeelden die in het plan zijn opgenomen zijn, zijn positief ontvangen.

4.3.3 Vergunningen

Voor het grondstoffencentrum is de benodigde omgevingsvergunning (milieu) afhankelijk van de hoeveelheid gevaarlijk afval. De gemeenten hebben doorgaans minder dan 10 ton gevaarlijk afval in opslag en valt hiermee onder het Activiteitenbesluit type B-inrichting. Er dient alleen een melding gedaan te worden.

Indien de gemeente meer dan 10 ton gevaarlijk afval in opslag heeft, dan dient er een Omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Daarnaast is een Omgevingsvergunning nodig voor:

- Een bouwwerk (bouwvergunning);
- Inrit.

4.3.4 Bestemmingsplan

Het terrein voor een grondstoffencentrum betreft een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan van Kempisch Bedrijvenpark is onherroepelijk. De kavels zijn bouw- en woonrijp. Dat betekent dat na het verkrijgen van een omgevingsvergunning direct gestart kan worden met bouwen. De behandelingstermijn van de vergunningaanvraag is circa 8 weken.

Het bestemmingsplan van het KBP laat geen detailhandel toe. Verzoeken voor (ondergeschikte) detailhandel van derden op het KBP zijn in het verleden afgewezen. Een kringloopwinkel is een vorm van detailhandel die niet past. Dit punt wordt nader onderzocht.

De andere belangrijkste uitgangspunten uit het bestemmingsplan zijn:

De minimale bouwhoogte van het hoofdgebouw is 7m

- De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is 9m tot respectievelijk 16m;
- Het minimale bebouwingspercentage van het bouwvlak varieert van 50% tot 65%;
- Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak varieert van 70% tot 85%;
- Het bebouwingspercentage is afhankelijk van de bedrijfsactiviteit;
- De parkeernorm is vastgesteld op 9 parkeerplaatsen per 1.000m² bruto vloeroppervlak;
- De zijdelingse rooilijnen liggen op 5m vanaf perceelsgrens, aan de zijde van de N284 is de rooilijn gelijk aan de erfgrans;
- Enkel platte daken zijn toegestaan. Het gebouw bestaat uit één bouwmassa;
- Detailhandel is niet toegestaan;
- Bedrijven in de sectoren industrie, handel en dienstverlening, transport en distributie zijn toegestaan;
- De maximale milieucategorie is 3.2.

Er dient nog een nadere bestemmingsplantoets plaats te vinden.

4.3.5 Beeldkwaliteit

Het KBP streeft naar een sterke, maar realistische sturing op de uitstraling van het pand en de bedrijfsomgeving. De zorgvuldige inrichting van het KBP zorgt samen met de aandacht voor de architectuur van de gebouwen voor een duurzame en waardevolle investering. De randvoorwaarden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft de richting aan voor de verdere uitwerking. De adviescommissie Welstandszorg toetst de bouwplannen hieraan. De kavel is gelegen op een zichtlocatie. Hieraan worden extra eisen gesteld t.a.v. representativiteit en uitstraling naar de Provincialeweg N284.

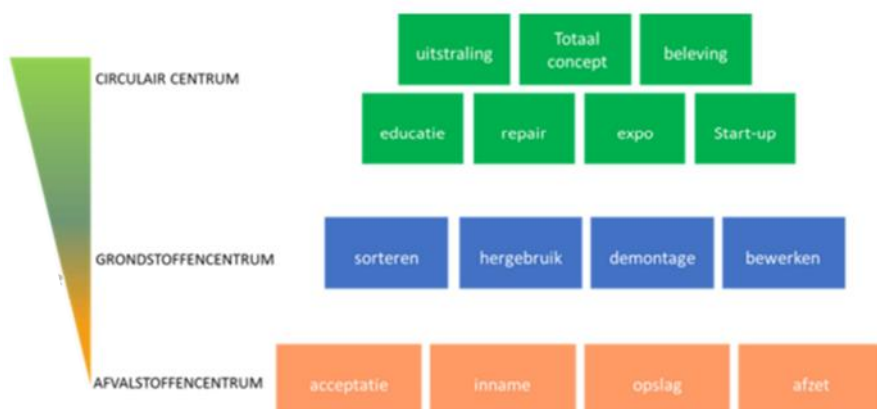
5 Het grondstoffencentrum

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het grondstoffencentrum nader toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de opzet, invulling, uitgangspunten, duurzaamheid en globale kostenraming.

5.2 Opzet grondstoffencentrum

Er komt één grondstoffencentrum voor de inwoners van de gemeenten Eersel, Bladel en Reusel-De Mierden. Het grondstoffencentrum is niet bedoeld voor bedrijven. Dit grondstoffencentrum heeft als basisfunctie de inname van kringloop- en bouwmaterialen en grondstoffen. Er dienen nog keuzes gemaakt te worden welke 'extra' functies zoals demontage mogelijkheden, repair, educatie, upcycling etc. worden toegepast. In onderstaand figuur is aan de hand van een blokkenschema weergegeven welke keuzes in activiteiten er te maken zijn.



De Kempen hebben als belangrijke speerpunten voor haar grondstoffenbeleid gekozen: focus op de inname van grondstoffen met een hoog serviceniveau en het optimaal inzetten op circulaire economie. In de opzet en dus ook het ontwerp van het grondstoffencentrum worden deze aspecten centraal gesteld. Dat zal tot uiting komen in:

- Voldoende ruimte voor de te scheiden grondstoffen;
- Voldoende ruimte voor het aantal te verwachten bezoekers en een goede doorstroming op het terrein;
- Duidelijke routing, gescheiden verkeersstromen gratis en betaald;
- Aantrekkelijke vormgeving, die uitnodigt tot een bezoek;
- Zichtbare aandacht voor de noodzaak en herkenning van de circulaire economie, afvalscheiding en afvalreductie.

Het is de ambitie om het grondstoffencentrum op een organische wijze in de gemeenschap en het bedrijventerrein te laten groeien en te laten opbloeien tot gemeengoed in dienst van het algemeen belang. Om het grondstoffencentrum te laten groeien worden bestaande circulaire initiatiefnemers benaderd, nieuwe initiatieven gestimuleerd en kringloop-, bouwmaterialen- en bewerkingspartijen gemotiveerd om deel te nemen. Focus ligt hierbij op lokale initiatieven en de bedrijven uit de Kempen op het gebied van recycling, materiaalhergebruik en circulaire economie. Deze partijen kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het grondstoffencentrum, zorgen voor exposure en bewustwording bij de bezoekers.

5.3 Uitgangspunten

Om een toekomstgericht scenario met alle benodigde activiteiten te realiseren worden de volgende eisen gesteld:

- Overzichtelijk/- toezicht
- Medewerkers moeten onder gunstige arbeidsomstandigheden kunnen werken
- Gescheiden routes
- Opstelstrook op het terrein
- Eenvoudige, flexibele mogelijkheden voor uitbreiding
- Innamepunt en opslag kringloop en bouw- en sloopmaterialen
- Educatieruimte
- Werkruimte voor het ontmantelen en het repareren van apparaten
- Onderhoudsvriendelijk
- Ruimere openingstijden



Hiernaast worden er ruimere openingstijden als uitgangspunt genomen en wordt er uitgegaan van een besparing op hoeveelheden grof huishoudelijk restafval van 4% door hergebruik en reparatie en 6% door betere scheiding ten opzichte van het huidige milieuresultaat.

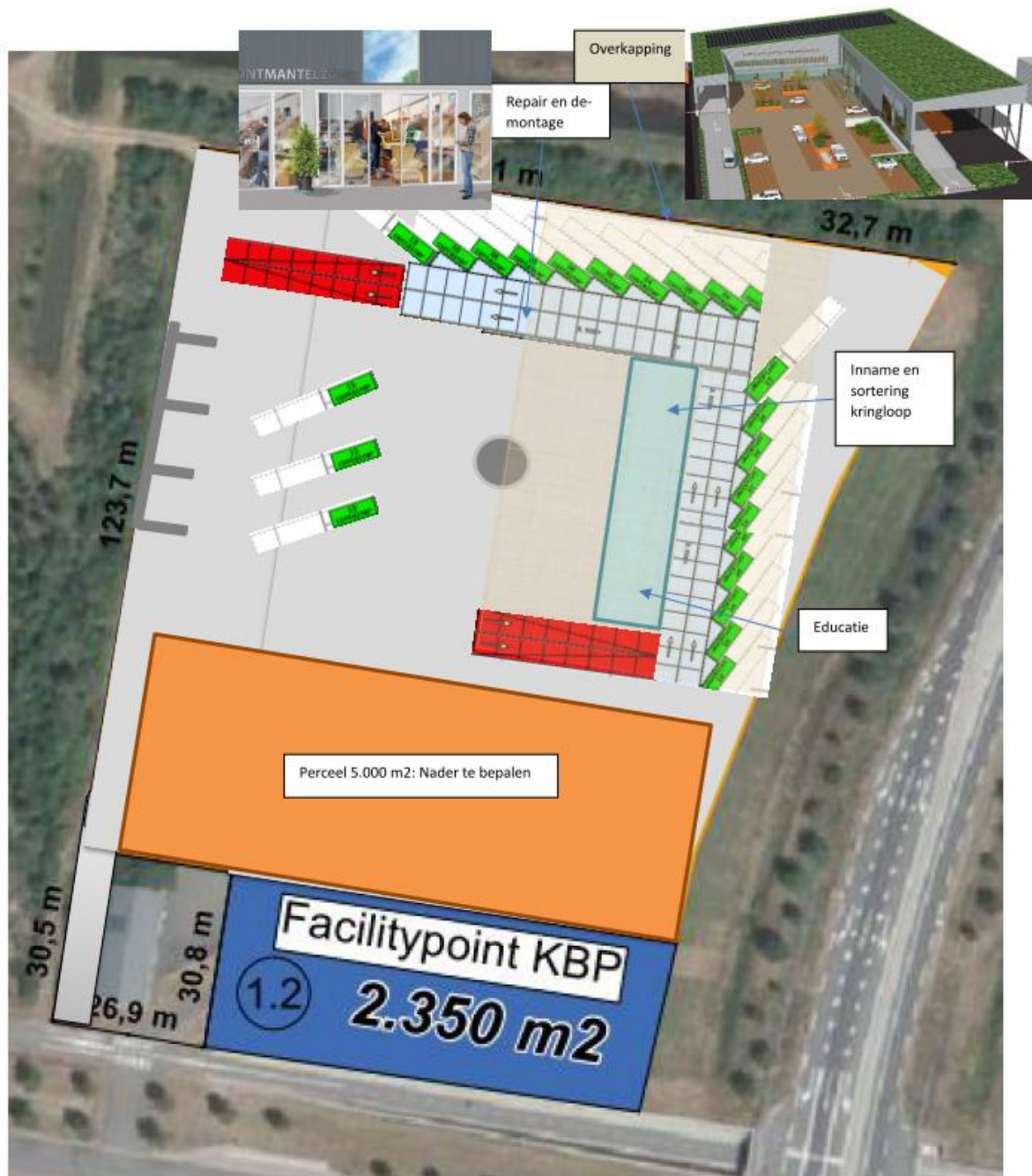


Educatie en experimenten centrum Upcycle centrum Almere

5.4 Houtskoolschets

Hieronder is een eerste grove opzet en mogelijk ontwerp van een grondstoffencentrum op de locatie weergegeven.

Let op! Dit is een eerste concept houtskoolschets voor de beeldvorming.

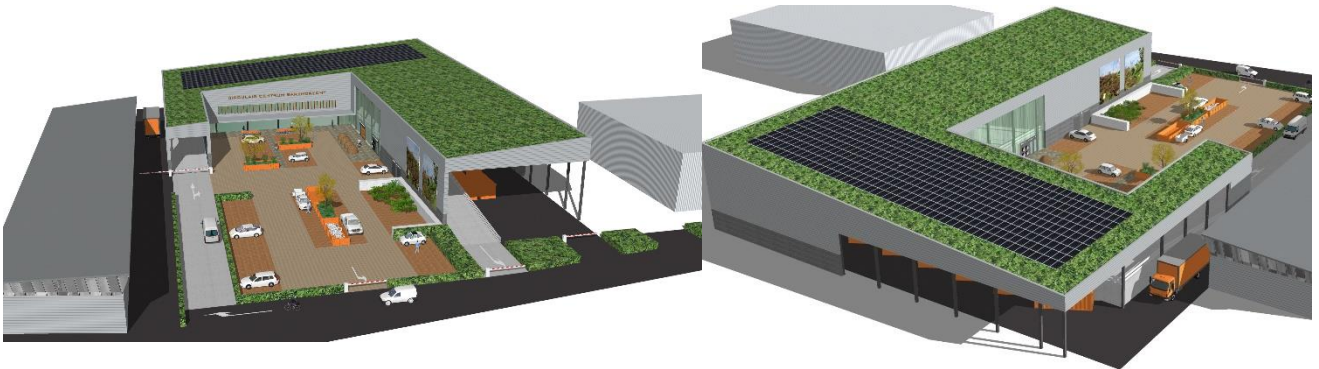


De opzet van een grondstoffencentrum bestaat in hoofdlijn uit drie routes:

1. de grondstoffenstraat en het circulaire ambachtscentrum
2. het organische en puinachtige plein
3. de bordesroute

Na iedere route kan de bezoeker het grondstoffencentrum verlaten of kan men de volgende route nemen. Door deze opzet is het gemakkelijk om routes te combineren, is er een goede doorstroming en wordt er voorzien in een hoog serviceniveau.

Qua architectuur en vormgeving kunnen onderstaande beelden as referentie worden gehanteerd.



5.5 Duurzaamheid

Centraal binnen dit ontwerp staat de “migratie” naar een grondstoffencentrum. Het nieuwe grondstoffencentrum fungeert binnen de gemeente als “inspiratieplek” en “baken van kanteling” naar de circulaire economie. Het grondstoffencentrum wordt zo veel mogelijk volgens de circulaire uitgangspunten gebouwd.

In het kader van duurzaamheid wordt het grondstoffencentrum energieneutraal door toepassing van zonnepanelen op het dak en de mogelijke levering van energie aan omliggende bedrijven. Hiernaast wordt het grondstoffencentrum zo ontworpen, gebouwd en ingericht dat er minimale belasting op de omgeving wordt veroorzaakt. Dit door toepassing van uitstoot beperkende maatregelen op het gebied van geluid, lucht, geur en stof.

5.6 Kostenraming

De investeringskosten van een grondstoffencentrum zijn op hoofdlijn €3 tot €4 miljoen exclusief kosten voor de aankoop van de grond. De nadere uitwerking van deze investering kan gemaakt worden op basis van het nog op te stellen schetsontwerp. Er is 9.362 m² beschikbaar voor het grondstoffencentrum. De kosten voor de grond zijn € 195,- per m² wat resulteert in een aankoopbedrag van € 1.825.590,-.

6 Proces

Het proces om te komen tot een grondstoffencentrum is als volgt:

- Opstellen Programma van Eisen met daarin de eisen en wensen van de opzet van het grondstoffencentrum;
- Onderzoeken bodem, geluid, verkeerskundig;
- Opstellen schetsontwerp met kostenraming.

Het schetsontwerp met kostenraming wordt aan alle verantwoordelijke en betrokken partijen ter tussentijdse goedkeuring voorgelegd. Ook toets door supervisor KBP.

- Uitvoeren onderzoeken zoals sonderings- en geotechnisch onderzoek en fundatie;
- Opstellen ontwerp en inrichtingsplan door een architect;
- Voorlopig Ontwerp en technisch Programma van Eisen civiel /infra;
- Bestemmingsplan en omgevingsvergunning;
- Opstellen kostenraming.

Op basis van de onderdelen wordt er een voorstel voor een locatie en Voorlopig Ontwerp met kostenraming aan de raad voor definitieve bouw gedaan (oktober/november 2021).

Na besluit door de gemeenteraden kan in december de grond worden aangekocht en het Definitief Ontwerp met bestek worden opgesteld, waarna de aanbesteding voor de realisatie in maart 2022 kan plaatsvinden.