



Toelichting 1e grondexploitatie De Vaandel Noord per 1-1-2025

De Vaandel Noord

Beschrijving

Al sinds eind vorige eeuw is ingezet voor een bedrijventerrein op deze locatie (structuurvisie Heerhugowaard, vastgesteld in 2000). Met de vaststelling van het bestemmingsplan de Vork (2007) is dit daadwerkelijk ook een bedrijvenlocatie geworden. Met de ontwikkeling van De Vaandel Midden en De Vaandel Zuid zijn twee deelgebieden al eerder in gebruik genomen. Dit deel van de Vork (De Vaandel Noord) wordt thans nog veelal agrarisch geëxploiteerd. In juni 2023 is de Gebiedsvisie 'Bedrijventerrein De Vaandel Noord' vastgesteld. Hierin is rekening gehouden met de komst van het opstel terrein van Prorail (Tracébesluit november 2023) en de uitbreiding van Alton III ten behoeve van het faciliteren van uitbreidingswensen in ons glastuinbouwconcentratiegebied Alton.

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden met daarop enkele bedrijven die te bereiken zijn via een aftakking van de Middenweg of een inrit hebben via de Middenweg. In de gebiedsvisie (en in de toekomst) wordt voorzien dat de bereikbaarheid van de Vaandel Noord niet via de Middenweg gaat verlopen, maar via de verlengde Vaandeldrager, juist om de Middenweg te ontzien. Daarnaast zijn er thans in het noorden van het plangebied enkele glastuinbouwbedrijven te vinden en wordt het zuidelijke deel van de Vaandel Noord gebruikt als zonneweide (ca. 8 hectare). Van oudsher liggen de woningen aan de oostrand van het plangebied langs de Middenweg ("het oude lint") en aan de noordrand langs de Hasselaarsweg.

Bedrijventerrein De Vaandel ligt ten noorden van de kern Heerhugowaard, vrij centraal in de kop van Noord-Holland. De Vaandel is daarbij ingedeeld in drie delen. In het gedeelte ten zuiden van de N194 ligt De Vaandel Zuid. Hier wordt thans een gebiedsontwikkeling tot stand gebracht, bestaande uit sociaal maatschappelijke functies (waaronder ook een woningprogramma). Ten noorden van de N194 is De Vaandel Midden te vinden, wat in de afgelopen jaren ontwikkeld is als bedrijventerrein. Ten noorden hiervan is De Vaandel Noord gelegen. Het plangebied van De Vaandel Noord wordt als volgt begrensd:

- aan de zuidzijde ligt de grens tot de zonneweide;
- aan de noordzijde ligt de grens tot de Hasselaarsweg;
- aan de oostzijde ligt de grens op het hart van de Middenweg;
- aan de westzijde ligt de grens op de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.

Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2039
Restant looptijd	15 jaar
Plangebied	420.163 m ²

Parameters		
	2025	2026 e.v.
Rente	0,50%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%	2,00%

Programma

Binnen het plangebied wordt voor circa 25,70 hectare (netto) aan bedrijvigheid mogelijk gemaakt, daarbij wordt ingezet op brede ontwikkelingsmogelijkheden zoals reguliere bedrijvigheid en glastuinbouw binnen Alton III. Van tevoren worden er geen kavels ingetekend en dus zal de uitgifte van de kavels net als bij De Vaandel Midden op basis van maatwerk plaatsvinden.

Specifiek betreft De Vaandel Noord een bedrijventerrein, met daarbij een locatie ten behoeve van uitsluitend glastuinbouw en glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid aan de noordoostzijde. De locatie voor glastuinbouw sluit aan op het Altongebied, één van de drie glastuinbouwconcentratiegebieden van Noord-Holland Noord. Het plangebied is zo ingedeeld dat het aansluit bij de verkavelingsstructuur van de polder. Het bedrijventerrein is ingedeeld in 'slagen' die dwars over het bedrijventerrein liggen. De slagen hebben een breedte van ruim honderd meter. Daarbinnen kunnen bedrijven zich vestigen. Bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie (3.1, 3.2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze twee categorieën) mag plaatsvinden aan de westzijde, tegen het opstel terrein en bestaande bedrijventerrein aan, en ver van de bewoning.

Ruimtegebruik		
	Oppervlakte	
Omschrijving	m ²	%
Uitgeefbaar	257.004	61%
Verharding	56.187	13%
Groen	83.591	20%
Water	23.381	6%
Totaal	420.163	100%

Programma niet-woningbouw		
	Nog te realiseren kaveluitgifte	
Type	m ²	%
Reguliere bedrijfskavels	176.391	69%
Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels	18.305	7%
Glastuinbouw	62.308	24%
Totaal	257.004	100%

Planning en fasering

De eerste werkzaamheden bouwrijp maken staan gepland voor eind 2027. De reguliere bedrijfskavels worden gefaseerd uitgegeven tussen 2028 en 2039. De uitgifte van glastuinbouw is uitgesmeerd over 2028-2029 en glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels is uitgesmeerd over 2029-2030. Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2039 kunnen worden afgesloten.

Resultaat

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt ca. € 2,96 miljoen positief. De opgenomen kosten op startwaarde bedragen circa € 27,57 miljoen.

Binnen het plangebied De Vaandel Noord zijn de uitgifteprijzen gedifferentieerd in drie categorieën: reguliere bedrijfskavels, glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels en glastuinbouw. In totaal zijn de opbrengsten op startwaarde begroot op circa € 31,15 miljoen.

Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) (Bedragen in €)	
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)
Omschrijving	
Subtotaal kosten	27.574.398
Subtotaal opbrengsten	31.147.570
Tussentijdse winst- en verliesneming	-
Nominaal saldo	3.573.172
Subtotaal inflatie en rente	404.193
Resultaat EW per 31 december 2039	3.977.365
Resultaat NCW per 1 januari	2.955.241

Risico's

Er zijn diverse risico's geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op zowel de looptijd als de financiële haalbaarheid van het project.

1. Vertragingsscenario

Door externe factoren zoals netcongestie bestaat het risico dat de realisatie van het project met wordt vertraagd. Dit leidt tot hogere rentelasten, uitgestelde inkomsten en mogelijk stijgende bouwkosten. Bij een langere looptijd van vijf jaar en een geschatte kans van 25% heeft dit naar verwachting een negatieve invloed op de netto contante waarde (NCW) van circa **€ 0,79 miljoen**.

2. Extra plankosten

Complexe verwervingsprocessen, mogelijke onteigening en bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot extra plankosten. Indien dit scenario zich voordoet en de plankosten met 25% stijgen – met een kans van 25% – heeft dit naar verwachting een negatieve invloed op de NCW van circa **€ 0,28 miljoen**.

3. Generieke risico's

Naast de genoemde specifieke risico's, zijn er ook generieke onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de grondexploitatie. Denk hierbij aan afwijkingen op parameters zoals rente etc.

De inschatting op dit moment is dat het effect van bovenstaande risico's binnen de huidige NCW van ca. € 2,96 miljoen opgevangen kunnen worden.

In verband met de langere looptijd dan 10 jaar is er een beheersmaatregel getroffen door na 10 jaar de opbrengstenstijging op 0% te zetten.

Kaart De Vaandel Noord

