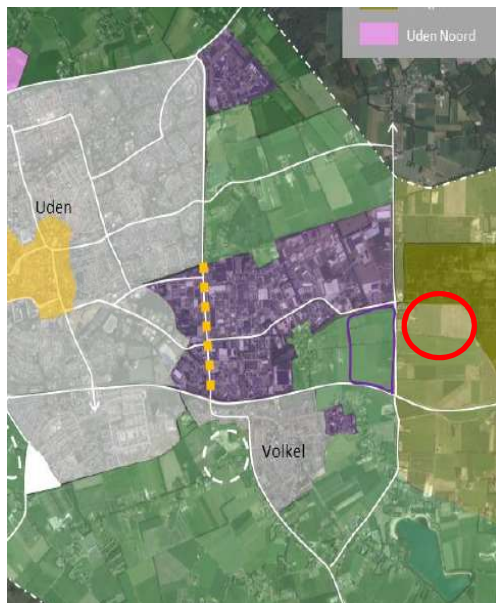


## Bijlage 4j: Grondexploitatie HOOGVELD–ZUID (HV-Z)



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: HV-Z



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

### Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie bedrijventerrein  
Totale oppervlakte: Totale gebied circa 17 hectare, in bezit van gemeente circa 16,5 hectare  
Uitgeefbaar: Circa 12 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie  
Planvorming: Bestemmingsplan in voorbereiding  
Risicoprofiel: **Gemiddeld**

### Toelichting plan

Het plangebied voor de vast te stellen grondexploitatie Hoogveld-Zuid ligt ten zuiden van de reeds bestaande bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld tot aan de Venstraat. Het gebied wordt aan de westkant begrenst door de Zeelandsedijk en aan de oostkant door een watergang.

Reeds in de StructuurvisiePlus 2001 en in het uitwerkingsplan van het Streekplan 2004 is het gebied tussen de Kromstraat en de Rondweg Volkel aangewezen als beoogde uitbreiding voor bedrijventerreinen. Naar aanleiding daarvan zijn gronden in het gebied verworven door de gemeente. In 2007 is ook een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op het plangebied. In 2008 was daardoor al ca. 138.000m<sup>2</sup> in bezit. Na de vaststelling van de structuurvisie "Hoogveld-Zuid" begin 2010 is de WVG verlengd. Eind 2010 had de gemeente ca. 148.000m<sup>2</sup> in bezit en per einde 2011 229.000m<sup>2</sup>.

Als gevolg van de crisis is de geplande ontwikkeling in die periode niet van de grond gekomen. Als gevolg van een kritische blik op de gronden van Hoogveld-Zuid is per einde 2011 het zuidelijke deel (ten zuiden van de Venstraat) waarvan circa 70.000m<sup>2</sup> reeds in bezit was afgewaardeerd naar agrarische waarde. In 2013 is de WVG voor het hele gebied opgeheven. In de Omgevingsvisie 2015 is het gebied opgenomen als potentieel bedrijventerrein. Op het zuidelijke deel is in 2018 het zonnepark gekomen.

Ook in regioverband kwam aandacht voor de hoeveelheid beschikbare grond voor bedrijventerreinen en de verwachte vraag voor de middellange termijn. In 2015 is het regionale afsprakenkader voor bedrijven-terreinen door de regio Noordoost Brabant vastgesteld. Hierin is de afspraak gemaakt dat de ontwikkeling van nieuwe terreinen in de regio worden besproken. De vraag naar bedrijventerrein is de laatste paar jaar weer toegenomen. Met als doel om aan te kunnen sluiten op de uitgifte van kavels op Goorkens en Hoogveld heeft de regio Noordoost Brabant

ingestemd met de start van de voorbereiding voor de ontwikkeling van dit gebied. Ook de raad heeft hiertoe besloten met de vaststelling van het MeerJarenPerspectief 2017 van het grondbedrijf.

De gronden binnen het te ontwikkelen plangebied zijn op enkele kavels na geheel in eigendom van de gemeente. Onderzocht wordt of en hoe de percelen in eigendom van derden meegenomen worden bij de ontwikkeling. Deze percelen worden vooralsnog in de doorrekening van de grondexploitatie meegenomen op basis van minnelijke verwerving. Hiertoe is eind 2019 opnieuw een voorkeursrecht gevestigd op de betreffende percelen. Wanneer er geen overeenstemming komt zal mogelijk een exploitatieplan opgesteld worden. Dan volgt ook een bijstelling van de nu geraamde kosten en opbrengsten.

In de exploitatie en uitwerking van dit plangebied is het bestaande bedrijventerrein Hoogveld als referentie genomen. Op het gebied van duurzaamheid wordt een gematigde ambitie nagestreefd, waarbij functionaliteit prevaleert. Het waardevol bestaand groen wordt, evenals de ecologische zone langs de Zeelandsedijk, ingepast. En er wordt een geleidelijke overgang nagestreefd met buurtschap Lankes.

### Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021:	122.000 m2
Uitgegeven in 2021:	0 m2 -/-
<u>Aanpassing n.a.v. concept ontwerp-bp</u>	<u>622 m2 +/-</u>
Nog uit te geven per 1-1-2022:	122.622 m2

### Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ 9.239.766
Kosten 2021:	€ 410.818 +/+
<u>Opbrengsten 2021:</u>	<u>€ 25.551 -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2022:	€ 9.625.033

### Winstneming

Reeds genomen winst:	€ 0
Verwachte nog te nemen winst:	€ 2.440.000
(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 1.827.068)	

### Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Hoogveld-Zuid	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Verschil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>+ 1 jaar</b>
Verwerving, sanering en sloop	€ 6.555.322	€ 6.583.195	€ 27.873
Bouw- en woonrijpmaken	€ 3.705.442	€ 3.793.861	€ 88.419
Plankosten	€ 1.756.977	€ 1.826.608	€ 69.631
Diversen	€ 56.788	€ 82.381	€ 25.593
Rentekosten	€ 3.520.142	€ 3.399.150	€ (120.992)
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 15.594.671</b>	<b>€ 15.685.196</b>	<b>€ 90.525</b>
Grondopbrengsten	€ 16.592.000	€ 17.657.568	€ 1.065.568
Overige opbrengsten	€ 217.048	€ 217.548	€ 500
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 16.809.048</b>	<b>€ 17.875.116</b>	<b>€ 1.066.068</b>
Faseringskosten	€ (279.359)	€ (251.083)	€ 28.276
Winstneming t/m 2020		€ 0	€ 0
<b>Eindwaarde voor winstneming 2021</b>	<b>€ 1.493.736</b>	<b>€ 2.441.003</b>	<b>€ 947.267</b>
<b>NCW voor winstneming 2021</b>	<b>€ 1.352.923</b>	<b>€ 2.210.891</b>	<b>€ 857.968</b>
Winstneming 2021 nominaal		€ -	
<b>Cijfers na winstneming 2021:</b>			
Eindwaarde (winst)		€ 2.441.003	
<b>Netto Contante Waarde per 1-1-2022</b>		<b>€ 2.210.891</b>	

Verklaring (grootste) verschillen tussen raadsbesluit MJP 2021 en MJP 2022

De kosten van het bouw- en woonrijpmaken zijn geïndexeerd met ca 2,5%. De plankosten zijn ook geïndexeerd en enigszins aangepast. Dit omdat er nog één perceel grond is waarvan met de eigenaar nog geen overeenstemming is bereikt over de verwerving. Mogelijk zal voor dat perceel een exploitatieplan moeten worden opgesteld hetgeen ook extra kosten met zich meebrengt. De rentekosten zijn lager door de aanpassing van de rente van 2,56% naar 1,83%.

#### **Laatste stand van zaken**

De voorbereidingen voor het bestemmingsplan zijn in volle gang. De meerderheid aan onderzoeken is uitgevoerd. Uit de eerste resultaten van de onderzoeken is gebleken dat er mogelijk aanpassingen nodig zijn, waardoor er mogelijk vertraging kan optreden.

Het explosievenonderzoek is geheel afgerond en ook heeft de vereiste asbestsanering plaatsgevonden. De voorbereidende werkzaamheden gericht op het woon- en bouwrijp maken, zijn opgepakt. De verwachting is dat het bestemmingsplan in de 2<sup>e</sup> helft van 2022 in procedure kan.

In de grex is de aanname gedaan dat we in 2023 kunnen gaan uitgeven. Uitgangspunt bij deze uitgifte is overigens dat die in 4 jaar plaatsvindt hetgeen een voorzichtige aanname is. Indien dit onverhoopt niet het geval mocht zijn dan schuiven ook de kosten door.