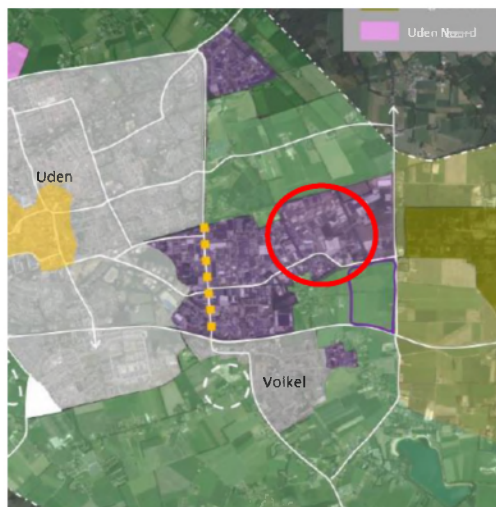


GOORKENS



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Goorkens



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven/te leveren

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie bedrijfsterrein
 Totale oppervlakte: ca. 60 hectare
 Uitgeefbaar: ca. 44 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Geheel bouwrijp, alleen nog bedrijfskavels uit te geven
 Risicoprofiel: **Gemiddeld**

Toelichting plan

De grondexploitatie Goorkens betreft bedrijfskavels grofweg gelegen tussen de Koperslagerstraat en de Osseweg. De grondexploitatie loopt sinds begin jaren 90 van de vorige eeuw. Het gebied is in totaal circa 60 hectare groot waarvan circa 44 hectare uit te geven. De nog uit te geven kavels hebben een oppervlakte van tussen de 2.590m² en de 7.350m². De naam Goorkens heeft de volgende achtergrond: Goor is moerassige grond. Goorkens zijn kleine percelen laaggelegen moerassige grond. Bedrijfsterrein Goorkens is natuurlijk al lang geen moerasgebied meer, het is nu voor bebouwing geschikte grond

Goorkens is sinds het vaststellen van het bestemmingsplan "Industriepark Loopkant-Liessent" in 1985 al in beeld geweest als uitbreidingslocatie voor bedrijfsterreinen. Met name de ontsluitingsweg aan de Erfstraat werd al voorbereid op de toen nog toekomstige ontwikkeling van Goorkens. Tot 1999 was het gebied onderdeel van het bestemmingsplan "Buitengebied". In 1999 is het bestemmingsplan "Goorkens" vastgesteld. In 2013 is het bestemmingsplan uit 1999 vervallen door vaststelling van het bestemmingsplan "Goorkens-Hoogveld". De tot dan toe geldende bestemmingsplannen van beide bedrijfsterreinen waren meer dan 10 jaar oud. Met deze slag konden de bestemmingsplannen afgestemd worden op gewijzigde omstandigheden. De opbouw van de milieucategorieën in beide bedrijfsterreinen zijn op elkaar afgestemd, ingedeeld in zones.

Al sinds de start van de verkoop, begin jaren 90 van de vorige eeuw, is Goorkens in trek. Elk jaar zijn er sindsdien kavels verkocht. In met name het noordelijke deel is ruimte voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie zoals Van Berkel en de milieustraat van de Gemeente Uden. Enkele andere bedrijven die zich al in dit gebied gevestigd hebben zijn Vloerenbedrijf van Rijbroek BV, Caffarata Vuurwerk, XL Company en DKH metaalbewerking. Ook de gemeentelijke milieustraat ligt op

Bijlage 4d Grondexploitatie Goorkens MJP 2019

bedrijventerrein Goorkens en er is een openbare vrachtwagenparkeerplaats met openbaar toilet. De gronden zijn volledig bouw- en woonrijp.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	34.799 m ²
Uitgegeven in 2018:	0 m ² -/- (Raming 2018: 1.878 m ²)
<u>Bijstelling n.a.v. metingen</u>	<u>156 m² +/-</u>
Nog uit te geven per 1-1-2019:	34.955 m ²

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 2.593.274,-
Kosten 2018:	€ 90.327,- +/-
Winstneming 2018:	€ 175.000,- +/-
<u>Opbrengsten 2018:</u>	<u>€ 0,- -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2019:	€ 2.858.601,-

Winstneming

Reeds genomen winst t/m 2017:	€ 9.927.648,-
Verwachte nog te nemen winst:	€ 1.873.492,-
(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 520.830,-)	

Goorkens	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
	MJP 2018	MJP 2019	Vershil
Verwacht eindjaar	2023	2023	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 7.664.688	€ 7.629.688	€ -35.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 6.564.035	€ 6.565.535	€ 1.500
Plankosten	€ 2.047.486	€ 2.032.381	€ -15.105
Diversen	€ 7.649	€ 7.649	€ 0
Rentekosten	€ 3.051.035	€ 3.051.223	€ 188
Totale kosten	€ 19.334.893	€ 19.286.476	€ -48.417
Grondopbrengsten	€ 30.822.709	€ 30.907.081	€ 84.372
Overige opbrengsten	€ 167.222	€ 167.222	€ 0
Totale opbrengsten	€ 30.989.931	€ 31.074.303	€ 84.372
Faseringskosten	€ -60.731	€ -40.204	€ 20.527
Winstneming t/m 2017	€ 9.752.648	€ 9.752.648	€ 0
Eindwaarde voor winstneming 2018	€ 1.963.121	€ 2.075.383	€ 112.262
NCW voor winstneming 2018	€ 1.743.195	€ 1.879.738	€ 136.543
Winstneming 2018		€ 175.000	
Cijfers na winstneming 2018:			
Eindwaarde (winst)		€ 1.873.492	
Netto Contante Waarde per 1-1-2019		€ 1.696.880	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

Binnen de grondexploitatie Goorkens is steeds rekening gehouden met het verwerven van een perceel ten behoeve van een aanvullende groenstrook. Met de huidige verkaveling /indeling is deze extra strook niet meer aan de orde. Het gereserveerde bedrag van € 35.000,- kan daarom vrijvallen. De vastgestelde grondprijzen 2019 hebben een positief effect op de verwachte opbrengsten omdat de grondprijs met € 5,- / m² verhoogd is.

Laatste stand van zaken

Per einde 2018 zijn er 2 kavels (1.695m² in totaal) in overeenkomst welke nog geleverd moeten worden. Er zijn daarnaast nog 7 kavels uit te geven. Hiervan zijn er 6 in optie. Van een paar van deze opties zijn de geïnteresseerden in vergevorderd stadium maar het is altijd afwachten welke opties omgezet worden in een verkoop.

Foto's



Foto 1 / februari 2019 van enkele nog te bebouwen percelen aan de Vliegeniersstraat. Gefotografeerd op de Vliegeniersstraat tussen de Koperslagerstraat en de Marinestraat in zuidelijke richting.



Foto 2 / februari 2019 van een nog te bebouwen percelen aan de Vliegeniersstraat. Gefotografeerd vanuit kruising met de Bovenstraat in oostelijke richting.



Foto 3/ februari 2019 van een nog te bebouwen percelen aan de Vliegeniersstraat. Het gaat om een perceel ten noorden van de Bovenstraat. Gefotografeerd vanuit Vliegeniersstraat in oostelijke richting.



Foto 4/ februari 2019 van een nog te bebouwen percelen aan de Vliegeniersstraat. Het gaat om een perceel ten noorden van de Bovenstraat. Gefotografeerd vanuit Vliegeniersstraat in westelijke richting.