Provincie Noord-Brabant

Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf en grondaankopen (deel 2 Factsheets)

7 oktober 2010

Auteurs
ROH/VG
Datum
Vastgesteld door GS op 5 oktober 2010

Provincie Noord-Brabant

Factsheets projecten Ontwikkelbedrijf

Op de volgende pagina's zijn factsheets te vinden met nadere informatie per project.

Ruimte voor Ruimte

Locatie Aalburg, Nieuwe Gansooijen
Locatie Aarle Rixtel, De Opstal
Locatie Bernheeze, Loosbroek
Locatie Berkel Enschot, Tilburg Noord Oost
Locatie Gilze Rijen, Laarspad
Locatie Zevenbergen, Sint Jozefplein Zuid
Locatie Deurne, Helenaveen
Locatie Etten-Leur, Bankenstraat
Locatie 's-Hertogenbosch, Kloosterstraat

Bedrijventerreinen

Moerdijk, Logistiek Park Moerdijk
Moerdijk, Uitplaatsing chemisch bedrijf Caldic
Regionaal Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena
Locatie 's-Hertogenbosch A2

Glastuinbouwprojecten

Projectvestiging Agro- en Foodcluster West-Brabant
Projectvestiging Deurne

Spoorzones

K.V.L.-terrein Oisterwijk

Revitalisering Landelijk Gebied

Polder Jannezand
Streekrekening De Peel
Locatie Borkel en Schaft, Hoeverdijk
Locatie Lierop, Steemertseweg
Locatie Middelbeers, Straatsedijk
LOG Deurne
LOG Graspeel
LOG Haaren
LOG Overloonsche Vlak
LOG Stille Wille
LOG Strijdhoven

5.1 Ruimte voor Ruimte

Project : **Aalburg, Nieuw Gansoijen**
Projectnummer : **OV.020.030.0005**

Kerninformatie

Gemeente	: Wijk en Aalburg
Ontwikkeling	: Woningen, 5 waarvan 4 ruimte voor ruimte kavels
Oppervlakte plangebied	: 3,6 ha
Eigendom	: volledig in eigendom van Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2010 - 2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Provinciale grondexploitatie
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In de tweede helft van 2009 heeft de provincie 3,6 ha grond gekocht in de kern Drongelen ten behoeve van een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. In de destijds gevoerde overleggen met de gemeente over een grote ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Veen (ca. 20 ruimte voor ruimtekavels) is de onderhavige locatie door de gemeente aangedragen voor een kleinschalige ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Drongelen. In overleg met de gemeente is de provincie overgegaan tot aankoop van de locatie.

Het gaat om een locatie van 3,6 hectare ten zuidoosten van de dorpskern. Naast de herontwikkeling van de bestaande boerderij, zijn er vier ruimte voor ruimte kavels op de locatie gepland. De bestaande boerderij en de bedrijfsgebouwen er omheen zijn van een dusdanige kwaliteit dat het financieel aantrekkelijker is alle bestaande bebouwing te slopen en een plan te maken voor in totaal vijf kavels.

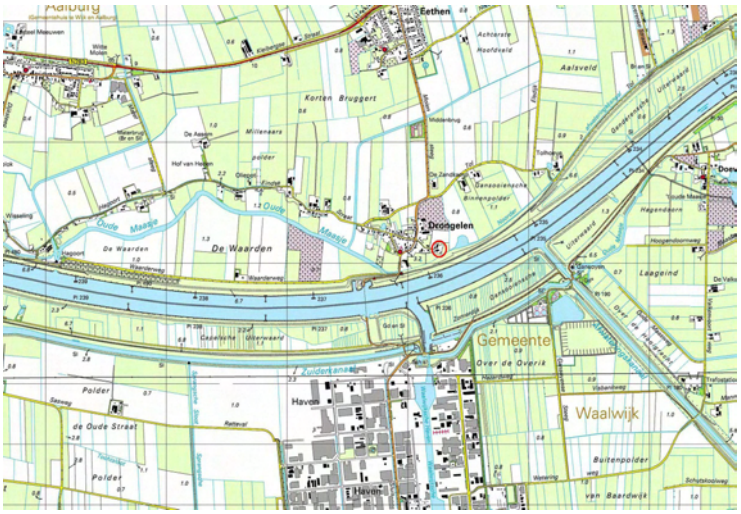
Als gevolg van de te verwachten lage uitgifteprijs voor woningbouwkavels in de kern Drongelen is de locatie op zichzelf niet aantrekkelijk voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. De relatie die is gelegd met het kunnen ontwikkelen van de locatie in Veen, motiveert het in ontwikkeling nemen van deze locatie. Voor de locatie in Drongelen zal op basis van een residuele berekening (na aftrek van alle gemaakte kosten) bepaald worden welke afdracht er na ontwikkeling en verkoop van de woningen aan ruimte voor ruimte resteert.

Stand van zaken

In december 2009 is in overleg met de gemeente een ontwerpvisie en beeldkwaliteitplan opgesteld voor de locatie. Het voorontwerpbestemmingsplan is gereed en er ligt een concept exploitatieovereenkomst ter beoordeling bij de gemeente. Na de gemeentelijke instemming met de exploitatieovereenkomst wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft laten weten dat men, gelet op de effecten van het huidige economische klimaat op de woningmarkt en de lage uitgifteprijzen voor de ruimte voor ruimtekavels op deze locatie, het op dit moment niet opportuun acht de locatie in ontwikkeling te nemen. De provincie heeft er voor gekozen om in overleg met de gemeente de locatie zelf te ontwikkelen en op de markt te brengen.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van locale makelaardij. Uitgaven goed timen op basis van voortdurende actualisering van de grondexploitatie.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting

Planologisch risico:
Risico op vertraging als gevolg van een tegenvallende procedure tijd wordt nihil geacht. De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Gezien de kleinschaligheid van de locatie, wordt er niet veel bezwaar vanuit de omgeving verwacht. Aangrenzende percelen worden met groen afgeschermd van de locatie (zie toekomstige situatie).

Tegenvallende looptijd:
Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen.
Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging wordt de afdracht aan de begrotingspost “opbrengsten Ruimte voor Ruimte” naar beneden bijgesteld

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters. Bovendien zijn de kavelprijzen conservatief ingeschat.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Aarle-Rixtel, de Opstal**
Projectnummer : **OV.020.030.0006/7**

Kerninformatie

Gemeente : Aarle Rixtel
Ontwikkeling : Woningen, 4 waarvan 2 ruimte voor ruimtekavels
Oppervlakte plangebied : 0,6 (betreft alleen de ruimte tbv de ontwikkeling van de vier woningen)
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2010 -2013
Activiteit(en ontwikkelbedrijf) : Provinciale grondexploitatie
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Op de locatie is een VIV-deelnemer gevestigd. In het overleg met deze deelnemer over de verplaatsing van het bedrijf werd duidelijk dat de provincie ook in gesprek was met deze deelnemer over de aankoop van gronden voor infrastructuur en voor natuurcompensatie (ruit rond Eindhoven). Omdat na de toepassing van de VIV-vergoedingen, de financiële bijdrage van de gemeente aan het wegnemen van de milieucirkel, het toestaan van de ontwikkeling van twee BIO-kavels en de inbreng van middelen voor de aankoop van de gronden voor infrastructuur en natuurcompensatie nog steeds een financieringstekort resteerde, is de oplossing gevonden in de overname van het geheel inclusief het ontwikkel- en afzet risico van de beperkte woningbouwontwikkeling op de locatie.

De locatie ligt ten noorden van de kern Aarle-Rixtel. In de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande burgerwoningen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en kan worden herbouwd als langgevelboerderij waar in het kader van boerderijsplitsing twee wooneenheden in komen. Daarnaast zijn twee ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen. De oplossing is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. De provincie zal de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

Stand van zaken

De provincie heeft op 5 november 2009 een koopovereenkomst met de eigenaar gesloten voor de aankoop van alle gebouwen en gronden. De leveringsakte is op 1 juli 2010 gepasseerd. De locatie moet op 31 december 2012 door de voormalig eigenaar worden opgeleverd. De verkoper heeft na sloop van de bedrijfsgebouwen en sanering van de gronden het recht van terugkoop van een stuk landbouwgrond aan de westzijde van het perceel.

Het recht van terugkoop is uiterlijk geldig tot 1 januari 2015. Feitelijke levering zal plaatsvinden op 31 dec 2012. Dit terugkooprecht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De provincie start op korte termijn, in overleg met de gemeente, de procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan voor de locatie. Er ligt al een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de locatie. De locatie is te koop aangeboden bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR).

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van locale makelaardij. Actief voeren van de grondexploitatie om zo te komen tot een goede timing van uitgaven.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting
Planologisch risico:
De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Gezien de kleinschaligheid van de locatie, wordt er niet veel bezwaar vanuit de omgeving verwacht.

Tegenvallende looptijd:
Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Bij verkoop aan de ORR gaat dit risico over naar

de ORR. Bij een eventuele vertraging zal, ingeval van ontwikkeling door de provincie, de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden worden bijgesteld.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters. Bovendien zijn er in Aarle Rixtel nog niet eerder ruimte voor ruimte kavels op de markt gebracht. De locatie is te koop aangeboden bij de ORR.

Project : Bernheze, project Loosbroek
Projectnummer : OV.020.030.0002

Kerngegevens

Gemeente : Bernheeze
Ontwikkeling : Woningen,10 waarvan 6 ruimte voor ruimtekavels woningbouw
Oppervlakte plangebied : 2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2010 -2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf: Provinciale grondexploitatie (mogelijk tussentijdse verkoop aan Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR))
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Op verzoek van de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden tot beëindiging van een intensief veehouderij bedrijf in de kern Loosbroek met een milieucirkel over bestaande woningen en over het zoekgebied verstedelijking van deze kern. In overleg met de gemeente is besloten dat de provincie het bedrijf in het kader van de afwaartse beweging beëindigt en de kosten hiervan terugverdiend door het ontwikkelen van tien woningen aan de zuidkant van Loosbroek. De gronden waar de woningen op worden gerealiseerd zijn verworven en het intensieve veehouderij is bedrijf beëindigt.
De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en zal deels terugverdiend moeten worden uit de tien te ontwikkelen woningen. Van de tien woningen draagt de gemeente er vier bij uit het eigen woningbouwprogramma de overige zes woningen zijn ruimte voor ruimtekavels.

Stand van zaken

De provincie is sinds 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel die nog over de gronden loopt komt uiterlijk 31 december 2012 te vervallen door de beëindiging van het intensieve veehouderij bedrijf op de locatie en het intrekken van de milieuvergunning. Het perceel dat de provincie heeft aangekocht is voor ontwikkeling aangeboden aan de ORR. De ORR heeft een bod uitgebracht voor de gronden en het kunnen ontwikkelen van de 10 woningbouwkavels. De provincie heeft nog niet op dit bod gereageerd.
De gemeente en de provincie hebben gezamenlijk een concept exploitatieovereenkomst opgesteld. Het gemeentebestuur moet nog instemmen met deze overeenkomst. Onderdeel van de overeenkomst is de vergoeding van de door de gemeente gemaakte apparaatskosten. Zodra de gemeente instemt met de exploitatieovereenkomst, zal de provincie beoordelen of het bod van de ORR kan worden geaccepteerd.

Afbeeldingen en kaarten

ligging

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van locale makelaardij. Uitgaven goed timen op basis van voortdurende actualisering van de grondexploitatie.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting

Planologisch risico:

Het gebruikelijke risico op vertraging als gevolg van een tegenvallende proceduretijd is aanwezig. De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Indien het bod van de ORR wordt geaccepteerd gaat dit risico over naar de ORR.

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Indien het bod van de ORR wordt geaccepteerd dan gaat dit risico over naar de ORR.

Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, in het geval de provincie de gronden zelf tot ontwikkeling brengt, de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden worden bijgesteld.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters. Bovendien ligt er een bod van de ORR voor de overname van de positie, met alle bijbehorende risico's.

Project : **Berkel-Enschot, Tilburg noord-oost (Oostkamer)**
Projectnummer : **OV.020.040.0001**

Kerngegevens

Gemeente	: Tilburg
Ontwikkeling	: woningbouw, 135 eenheden
Oppervlakte plangebied	: 27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw
Eigendom	: Provincie Noord-Brabant, Gemeente Tilburg, derden
Looptijd	: 2009 -2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Grondexploitatie (opdracht aan extern bureau), mogelijk tussentijdse verkoop aan Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR), Contractbeheer
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven ten behoeve van de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. In overleg met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het opstellen van een ruimtelijke visie en grondexploitatie voor het gebied Oostkamer, het meest oostelijke deel van het gebied uit de structuurvisie De Nieuwe Warande. De gemeente Tilburg neemt het laten opstellen van de ruimtelijk visie voor haar rekening, de provincie het op laten stellen van de grondexploitatie.

In de ruimtelijke visie is plaats voor een 100-tal ruimte voor ruimtekavels naast een aantal appartementencomplexen in een landschappelijk situering. De visie gaat uit van een ontwikkeling van een nieuw lint waarlangs de kavelontwikkeling plaatsvindt. De gronden die worden ontwikkeld zijn voor een groot deel in handen van de gemeente en de provincie. Er hoeft maar van één derde partij gronden worden aangekocht, in de planning wordt hier rekening mee gehouden.

De gemeente brengt haar gronden in tegen marktconforme condities. Van de gronden die de provincie in eigendom heeft wordt 12,3 ha ingebracht tegen gelijke condities als de gemeente haar gronden inbrengt.
De provincie heeft voor de ontwikkeling van de woningen een grondexploitatie laten opstellen. De grondexploitatie komt uit op een positief resultaat in 2020. Daarnaast zou er nog een optimalisatieslag te maken zijn waarbij meer kavels kunnen worden ontwikkeld.

Stand van zaken

De ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van De Oostkamer is gereed. Gemeente en provincie hebben in september 2010 een intentieovereenkomst ondertekend, waarin afspraken worden vastgelegd over de condities

waaronder de locatie ook in ontwikkeling kan worden genomen. Nu de partijen de intentieovereenkomst hebben goedgekeurd en ondertekend, is direct gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. De intentieovereenkomst wordt omgezet in een definitieve exploitatieovereenkomst.
Met de ORR wordt overleg gevoerd over het overnemen van de locatie en over de condities en voorwaarden daarbij.
Met de derde partij, waarvan gronden moeten worden verworven om het plan te kunnen realiseren, is het overleg gestart.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Impressie toekomstige situatie

Risicomangement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van locale makelaardij. Uitgaven goed timen op basis van voortdurende actualisering van de grondexploitatie. Spoedige contractvorming met de ORR.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting
Planologisch risico:
Risico op vertraging als gevolg van een tegenvallende procedure tijd is aanwezig. De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente.

Tegenvallende looptijd:
Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien het grote aantal woningen dat op de markt wordt gebracht. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met de ORR zijn gemaakt, dan gaat dit risico over naar de ORR. Indien er niet tot afspraken kan worden gekomen, dan zal de provincie de ontwikkeling zelf ter hand nemen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een gemiddeld uitgifte tempo van circa 15

woningen per jaar. Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, ingeval van ontwikkeling door de provincie, de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden worden bijgesteld.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters.

Project : **Gilze Rijen, Laarspad**
Projectnummer : **OV.020.030.0001**

Kerninformatie

Gemeente	: Gilze Rijen
Ontwikkeling	: woningbouw, ca. 30 ruimte voor ruimte kavels
Oppervlakte plangebied	: 7,4 ha; waarvan 4 ha voor ruimte voor ruimte hiervan is ca 3ha uitgeefbaar
Eigendom	: Gemeente Gilze-Rijen
Looptijd	: 2010 - 2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, mogelijk Provinciale grondexploitatie
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In de gemeente Gilze Rijen is een perceel van 7,4 ha aangeboden in het transformatiegebied ten zuiden van de kern Gilze. De 7,4 ha is te groot om geheel in te zetten voor ruimte voor ruimtekavels in deze kern. De gemeente Gilze en Rijen heeft zelf onvoldoende programma om het gebied geheel in ontwikkeling te kunnen nemen. Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat zij de grond koopt en dat de provincie hiervan op 31 december 2014 tegen een vastgestelde prijs 4 ha afneemt om in te zetten voor ruimte voor ruimtekavels. Daarbij geldt als voorwaarde dat er op dat moment een definitief bestemmingsplan ligt en dat de 4 ha exploitabel voor ruimte voor ruimtekavels moet zijn in te zetten. Dit laatste met een percentage uitgeefbaar van minstens 75%.

Met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) heeft de provincie de afspraak dat deze de 4 ha op 31 december 2014 tegen de vastgestelde prijs overneemt indien daar inderdaad een vastgesteld bestemmingsplan ligt dat de ontwikkeling van in elk geval 25 ruimte voor ruimtekavels ook financieel mogelijk maakt. De ORR betaalt op dat moment ook een vaste vergoeding per kavel die zij daar kan ontwikkelen. De afspraken met de ORR vergen nog instemming van de RvC van de ORR. Dit ligt voor in de vergadering in september van de RvC.

Stand van zaken

De gemeente heeft vier bureaus opdracht gegeven om voor het hele plangebied van 7,4 ha een ruimtelijke visie op te stellen.
De ORR gaat de voorkeursvariant van de gemeente en provincie uitwerken tot een definitief bestemmingsplan, zodat in 2014 met de verkoop van de kavels kan worden gestart. De overige 3,4 ha wordt door de gemeente in ontwikkeling gebracht.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	n.v.t.	-
Tegenvallende looptijd	Sturen op een spoedige afronding van de afspraken met de ORR, zodat dat duidelijk is bij wie het ontwikkelingsrisico van de locatie komt te liggen.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Sturen op een spoedige afronding van de afspraken met de ORR, zodat dat duidelijk is bij wie het ontwikkelingsrisico van de locatie komt te liggen.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting

Planologisch risico:
Niet van toepassing, indien het bestemmingsplan niet tot stand komt, hoeft de grond niet te worden afgenomen.

Tegenvallende looptijd:
Indien op 31 december 2014 geen onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is, hoeft de grond niet te worden afgenomen. Indien de RvC van de ORR niet instemt met de gemaakte afspraken, dan zal de provincie zelf de ontwikkeling van de locatie ter hand nemen. Ook in geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, bij ontwikkeling door de provincie, de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden worden bijgesteld.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters en zou derhalve voldoende comfort moeten bieden. Als de RvC van de ORR instemt met de gemaakte afspraken omtrent de overname van de positie, dan gaan alle risico's over naar ORR.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Zevenbergen: St. Jozefplein zuid**
Projectnummer : **OV.020.040.0006**

Kerngegevens

Gemeente	: Moerdijk
Ontwikkeling	: Woningen, 15
Oppervlakte plangebied	: 2,5 ha
Eigendom	: 2,5 ha Provincie Noord-Brabant, aanpalende percelen zijn eigendom van Woning Stichting Zevenbergen
Looptijd	: 2009 - 2015
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Provinciale grondexploitatie, mogelijk tussentijdse verkoop aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR)
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven ten behoeve van de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De locatie ligt aan de zuidoostrand van de kern Zevenbergen in de gemeente Moerdijk en grenst direct aan bestaande bebouwing. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de recent aangelegde zuidelijke randweg van Zevenbergen. In de Verordening Ruimte is de locatie aangewezen als zoekgebied verstedelijking.

Met de eigenaar van het naastgelegen perceel, de Woningbouw Stichting Zevenbergen, heeft de ORR een ontwikkelvisie voor de gezamenlijk percelen opgesteld. Deze visie is aan de gemeente gepresenteerd. De gemeente heeft aangegeven deze visie mee te nemen in de gebiedsvisie die wordt opgesteld voor het gehele gebied ten noorden van de recent aangelegde zuidelijke randweg.

Stand van zaken

Er wordt door de gemeente nu een gebiedsvisie opgesteld voor het gehele gebied ten noorden van de zuidelijke randweg. Hierin wordt de ontwikkelvisie, opgesteld door de woningbouwstichting en de ORR, meegenomen.

De provincie onderhandelt met de ORR over de vergoeding aan de provincie voor het inbrengen van de gronden en het kunnen ontwikkelen van de ruimte voor ruimtekavels.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Monitoren. Regelmatig contact met de gemeente.	Nee
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van locale makelaardij. Actief voeren van de grondexploitatie om zo te komen tot een goede timing van uitgaven. Contractvorming met ORR, eea zal afhankelijk zijn van de door de gemeente op te stellen gebiedsvisie.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting

Planologisch risico:

Het risico bestaat dat de gebiedsvisie die de gemeente laat opstellen toch tot een andere invulling op het perceel, dat de provincie in eigendom heeft, komt dan nu in de ontwikkelvisie voor deze locatie staat aangegeven. De kans hierop is gering. Mocht zich dit toch voordoen dan dient overleg met de gemeente plaats te vinden.

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met de ORR zijn gemaakt, dan gaat dit risico over naar de ORR. Indien er niet tot afspraken kan worden gekomen, dan zal de provincie de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, ingeval van ontwikkeling door de provincie, indien nodig de afdracht aan Ruimte voor Ruimte worden bijgesteld.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Deurne, Helenaveen**
Projectnummer : **OV.020.030.0004**

Kerninformatie

Gemeente	: Deurne
Ontwikkeling	: Ruimte voor Ruimte
Oppervlakte plangebied	: 4,7 ha
Eigendom	: Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2008 – p.m.
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus	: Strategische grondpositie

Projectbeschrijving

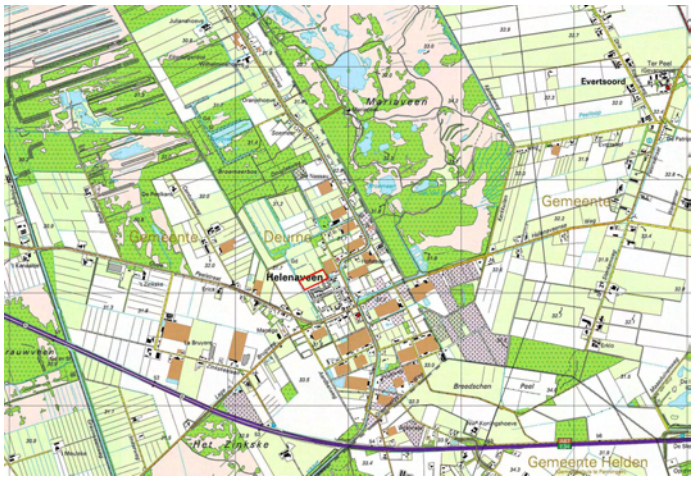
De gekochte percelen maken deel uit van een aankoop van ca 120 ha in de EHS. De onderhavige percelen liggen buiten de EHS. De provincie is nagegaan of deze gronden te ontwikkelen zouden zijn voor ruimte voor ruimtekavels. Het betreffende perceel ligt direct aan de noordkant van bestaande bebouwing in de kern Helenaveen. Er is voor de locatie ook een ruimtelijke visie opgesteld. De gemeente Deurne heeft aangegeven de locatie niet geschikt te achten voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De gemeente voorzag ook weinig draagvlak onder de inwoners van Helenaveen voor woningbouw op deze locatie.

Stand van zaken

De provincie is met de gemeente Deurne in gesprek over een alternatieve locatie voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Er ligt een concept overeenkomst tussen gemeente en provincie waarin de werkwijze om te komen tot deze compensatie wordt vastgelegd. Afgesproken is dat de gemeente de kosten van de aankoop van de gronden (buiten de EHS) zal proberen te compenseren uit een andere woningbouwontwikkeling in de kern Helenaveen.

Er ligt inmiddels een voorontwerp bestemmingsplan voor de alternatieve terugverdienlocatie.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	n.v.t.	-
Tegenvallende looptijd	Sturen op een spoedige afronding van de overeenkomst waarin de compensatie afspraak tussen de gemeente en de provincie wordt vastgelegd.	Ja
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Sturen op een spoedige afronding van de overeenkomst waarin de compensatie afspraak tussen de gemeente en de provincie wordt vastgelegd.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting
Planologisch risico:
Niet van toepassing, betreft hier geen te ontwikkelen locatie maar een compensatie afspraak met de gemeente Deurne

Tegenvallende looptijd:
Van een tegenvallende looptijd waarop de compensatie tot stand komt kan sprake zijn.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Over de hoogte van de compensatie bestaat tussen partijen geen onduidelijkheid.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Etten-Leur, Bankenstraat**
Projectnummer : **OV.020.040.0001**

Kerngegevens

Gemeente	: Etten-Leur
Ontwikkeling	: Ruimte voor Ruimte
Omvang perceel	: 3 ha
Eigendom	: Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus	: strategische grondpositie

Projectbeschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Het perceel ligt aan de westkant van de kern Etten-Leur en maakt deel uit van het gebied Hoge Haansberg. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied Hoge Haansberg zoekgebied verstedelijking. Bij een ontwikkeling van de Hoge Haansberg komt het betreffende perceel in aanmerking voor een ruimte voor ruimteontwikkeling als afronding van de gehele ontwikkeling.
Het gebied de Hoge Haansberg zal naar verwachting niet op korte termijn worden ontwikkeld, het betreft hier een strategische grondpositie voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels op de langere termijn.

Stand van zaken
Met de gemeente Etten Leur wordt gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor ruimte voor ruimtekavels binnen de gemeente.

De oorspronkelijke eigenaar (agrariër) heeft met de vorige eigenaar afspraken gemaakt over een tweede tranche betaling 10 jaar na aankoop. Deze afspraken zijn middels een kettingbeding overgegaan naar de provincie. De afspraken komen erop neer dat indien er in 2010 geen bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden, de eigenaar de keuze heeft om de gronden tegen marktconforme voorwaarde te koop aan te bieden aan de oorspronkelijke eigenaar of over te gaan tot betaling van de tweede tranche. De provincie heeft gekozen voor de eerste optie. Het betreffende perceel is conform de voorwaarden in de koopovereenkomst aan een vorige eigenaar tegen marktconforme voorwaarden aangeboden. Indien het aanbod wordt geaccepteerd dan worden de gronden teruggekocht door de voormalig eigenaar en komt de betaling van de tweede tranche te vervallen. Indien de oorspronkelijke eigenaar het marktconforme aanbod niet accepteert, dan komt de betaling van de tweede tranche te vervallen en blijft de provincie eigenaar van de grond.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Overleg met gemeente.	Ja
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting
Planologisch risico:
Het betreft hier een strategische grondpositie in het zoekgebied verstedelijking, hetgeen de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels mogelijk maakt. Op dit moment heeft de gemeente nog geen concrete plannen voor de locatie.

Voorziening Reserve Grondbank:
Het betreft een ontwikkeling op de langere termijn. De verwachting is niet dat de waardeontwikkeling van deze gronden gelijke tred houdt met rentekosten. Jaarlijks zal de rente worden voorzien.

Provincie Noord-Brabant

Project : **'s-Hertogenbosch Kloosterstraat**
Projectnummer : **OV.020.040.0007**

Kerngegevens

Gemeente : 's-Hertogenbosch
Ontwikkeling : Ruimte voor Ruimte
Omvang percelen : 5,9 ha
E igendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf: Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus : strategische grondpositie

Projectbeschrijving
Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Het betreft vier percelen, gelegen ten zuidoosten van 's-Hertogenbosch in de nabijheid van de A2. Ten tijde van de aankoop had het gebied in het Uitwerkingsplan de status Integratie stad-land, waar gedacht werd aan een ontwikkeling van een bijzonder bedrijventerrein. Gelijktijdig stond de ontwikkeling tot bedrijventerrein op deze locatie ter discussie. Indien hier geen bedrijventerrein zou worden ontwikkeld en de status van Integratie stad-land gehandhaafd zou blijven, kon dit een locatie worden waar de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels mogelijk zou zijn.

Stand van zaken
In de Verordening Ruimte is de locatie komen liggen in een gebied dat de status blauw-groene mantel heeft gekregen. De status van het gebied als blauw-groene mantel maakt de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels minder voor de handliggend. In de blauw-groene mantel is ruimte voor ruimte wel mogelijk, maar niet in een omvang die als projectmatig kan worden beschouwd of die kan leiden tot de aanzet van nieuwe verstedelijking. De grond kan mogelijk wel dienst doen als ruilobject voor gronden die ingezet worden voor Ruimte voor Ruimte. In de overleggen die de provincie met de gemeente 's-Hertogenbosch voert in het kader van de ontwikkeling van de A2-zone zullen deze gronden worden meegenomen.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart *Luchtfoto*

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Overleg met de gemeente.	Ja
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting
Planologisch risico:
De verordening staat slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toe in gebieden die aangewezen zijn als blauw-groene mantel. In het overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch over de A2-zone zullen deze gronden worden meegenomen.

Voorziening Reserve Grondbank:
Gezien beperkte ontwikkelingsmogelijkheden is niet de verwachting dat de waardeontwikkeling van deze gronden gelijke tred houdt met rentekosten.

5.2 Bedrijventerreinen

Provincie Noord-Brabant

Project : **Moerdijk, Logistiek Park Moerdijk**
Projectnummer : **OV.020.040.0003**

Kerninformatie

Gemeente : Moerdijk
Ontwikkeling : bedrijventerrein, gebiedsontwikkeling infra
Oppervlakte plangebied : 190 ha bruto
Eigendom : 04.07.09 ha Provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op xx ha
Looptijd : 2009-2022
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf: Provinciale grondexploitatie, grondverwerving, overleg gemeente
Projectstatus : in ontwikkeling

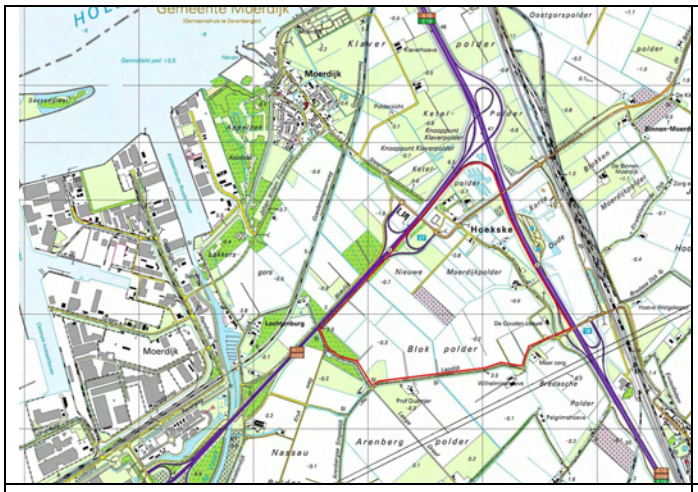
Projectbeschrijving

In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekend. Goedgekeurd door PS 10 juli 2009. Met de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' zijn afspraken gemaakt tussen Rijk, Provincie en gemeente Moerdijk over gebiedsontwikkeling in de gemeente Moerdijk. Onderdeel hiervan is de realisatie van Logistiek Park Moerdijk; een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha. netto in de oksel van de A16/A17.

Stand van zaken

Inmiddels is er een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Dit is ter consultatie voorgelegd aan de statencommissie(s) en de gemeenteraad/raadscommissie en andere stakeholders. Reacties worden momenteel verzameld. Naar aanleiding van de resultaten uit de consultatieronde zal het ruimtelijk ontwerp mogelijk worden aangepast. Nadien wordt het ruimtelijk ontwerp ter vaststelling voorgelegd aan GS. In augustus 2010 is men begonnen met het opstellen van een MER. De procedure voor het provinciaal inpassingsplan gaat eind 2010 begin 2011 van start. Eén en ander zal vooralsnog worden aangehouden totdat er duidelijkheid is over de ontwikkelentiteit van het LPM. Er worden verschillende varianten onderzocht, waaronder de ontwikkeling van het LPM door het Havenschap Moerdijk. Er wordt eind 2010 meer duidelijkheid hierover verwacht. Er is sprake van een positief sluitende grondexploitatie. De eerste uitgifte van kavels staat gepland voor eind 2013 / begin 2014.

Afbeeldingen en kaarten



Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Spoedige contractvorming met partners over de ontwikkeling van het LPM.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 5 mln

Toelichting

Planologisch risico:

Risico op vertraging als gevolg van tegenvallende proceduretijd is aanwezig. De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Voorziening in reserve grondbank nu niet nodig.

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien de specifieke doelgroep voor het LPM. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met het Havenschap of eventuele andere partners zijn gemaakt wordt duidelijk welke risico's er resteren voor de provincie. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een positief sluitende grondexploitatie. Voorziening in reserve grondbank nu niet nodig.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuurovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM rendabel is. Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor een aantal kosten:

- € 2,8 mln saneringskosten
- € 4,1 mln voorfinanciering Caldic

Daarnaast vindt er dan een waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen van naar schatting € 2 mln en zullen de reeds gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend, zijnde circa € 1 mln.

Voorziening in reserve grondbank:
Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan; mogelijk wordt de vorm van het project aangepast. Voorzichtigheidshalve wordt een voorziening getroffen van € 5 mio (50% van worstcase scenario), deze kan tevens dienen als riscioreservering voor de grondexploitatie in het geval het LPM in aangepaste vorm doorgaat (lagere opbrengsten, vertraging, tegenvallende kosten).

Provincie Noord-Brabant

Project : **Caldic**
Projectnummer : **OV.020.040.0002**

Kerninformatie

Gemeente(n) : Moerdijk
Ontwikkeling : -
Oppervlakte plangebied : 5 ha bruto
Eigendom : 5 ha Provincie Noord-Brabant
Startjaar : 2009-2016
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : strategische grondpositie

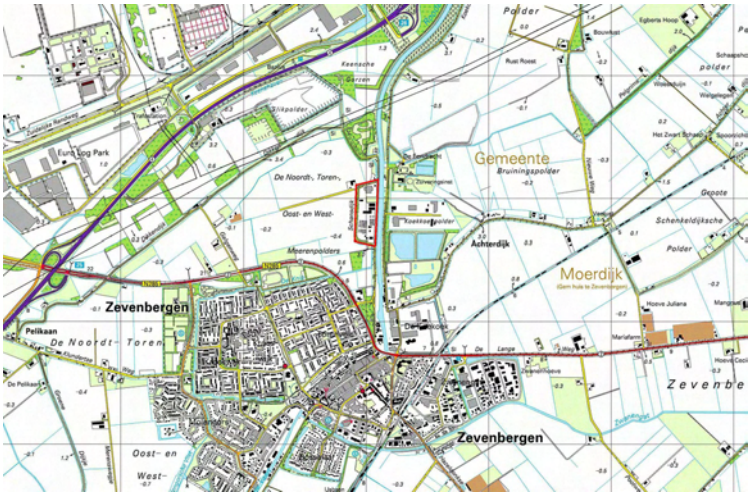
Projectbeschrijving

In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekend. Goedgekeurd door PS 10 juli 2009. Belangrijk onderdeel van de bestuursovereenkomst is (naast de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk) de uitplaatsing van het bedrijf Caldic, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen aan de noordkant van de kern Zevenbergen mogelijk worden gemaakt en de leefbaarheid in de kern sterk wordt verbeterd, in combinatie met de aanleg van de nieuwe provinciale randweg. De akte is 4 september 2009 gepasseerd. Direct na het vertrek van Caldic (1 januari 2016) wordt de grond doorgeleverd aan de gemeente Moerdijk.

Stand van zaken

Op 1 januari 2016 zal Caldic Chemie de huidige locatie aan de Schansdijk in Zevenbergen verlaten. Op die dag moet het terrein kaal en schoon worden opgeleverd. Caldic zal tot die tijd haar activiteiten afbouwen en onderbrengen bij andere vestigingen in o.a. Rotterdam en Antwerpen. Direct na vertrek van het bedrijf Caldic Chemie vindt levering van de grond door de Provincie aan gemeente Moerdijk plaats. Provincie en Gemeente maken bij levering samen afspraken over de noodzakelijke bodemsanering, die wordt gedekt uit de grondexploitatie van het LPM.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

schets toekomstige situatie

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Zie factsheet LPM	Zie factsheet LPM
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Zie factsheet LPM	Zie factsheet LPM

Toelichting
Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Het merendeel deel van de kosten van de verwerving van Caldic wordt gedekt door de afspraken tussen het rijk, de provincie en de gemeente. De overige kosten dienen gedekt te worden uit de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. Het is op dit moment nog niet zeker dat alle kosten kunnen worden terugverdient, hiervoor wordt een voorziening reserve grondbank opgenomen bij het project LPM.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena**
Projectnummer : **OV.020.055.0001**

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Werkendam, Woudrichem en Aalburg
Ontwikkeling	: Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	: 46 ha bruto, 40 ha uitgeefbaar
Eigendom	: bij Regionaal Ontwikkelbedrijf i.o. Provincie participeert alleen financieel
Looptijd	: 2010- ca 2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: garantstelling, contractbeheer
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In het Land van Heusden en Altena gaan de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg samen een regionaal bedrijventerrein (RBT) realiseren. Zij werken daartoe samen met de BOM-BHB omdat de herstructurering van bestaande bedrijventerrreinen in die regio gekoppeld wordt aan het RBT. Aanvullend op de steun van het BOM-BHB is steun van de Provincie Noord-Brabant nodig. Deze steun heeft de vorm van een garantstelling. GS hebben een principe-toezegging gedaan voor deze steun onder een aantal voorwaarden. Het gaat om een garantstelling van 50% van de rente en de aflossing tot een maximum van € 2.500.000,-.

Stand van zaken

De garantstelling zal pas worden afgegeven als er voldoende duidelijkheid is over de herstructureringsaanpak van de bestaande bedrijventerreinen binnen de drie gemeenten en over de organisatievorm en bijbehorende financiële opzet van het Regionaal Ontwikkelbedrijf dat de drie gemeenten oprichten ten behoeve van de ontwikkeling van het RBT. Naar verwachting is dit in de loop van 2010 duidelijk.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Huidige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Contractbeheer	P.m.
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting
Tegenvallende kosten of opbrengsten:
De garantie zal worden verstrekt aan de gemeente. Het risico dat de gemeente niet aan haar verplichtingen kan voldoen wordt minimaal geacht. Het risico zal worden bepaald op het moment dat de garantstellingovereenkomst ter besluitvorming wordt voorgelegd aan G.S.

Provincie Noord-Brabant

Project : **'s-Hertogenbosch: A2-corridor**
Projectnummer : **OV.020.040.0008**

Kerngegevens

Gemeente : 's-Hertogenbosch
Ontwikkeling : mogelijk kantorenlocatie
Omvang eigendom : 3,56 ha bruto
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Startjaar : 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus : strategische grondpositie

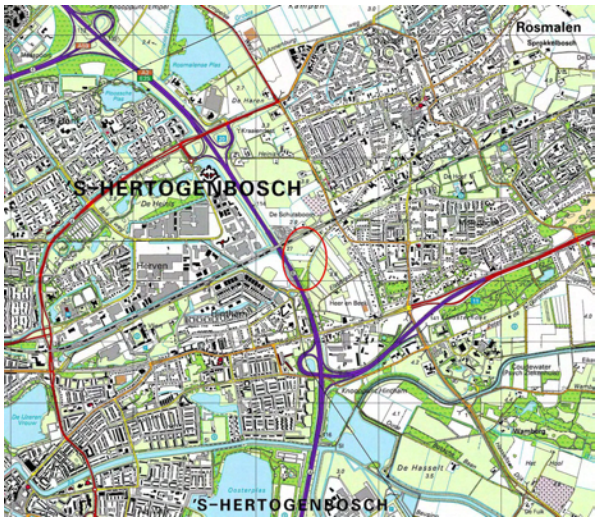
Projectbeschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht . Volgens de Verordening Ruimte is het gebied zoekgebied verstedelijking. De zeven percelen liggen aan de oostzijde van 's-Hertogenbosch in een hoek tussen de snelweg A2, de spoorbaan en het toekomstig tracé van de Zuid-Willemsvaart.
Bij herontwikkeling zal deze grond in de toekomst gebruikt kunnen gaan worden ten behoeve van kantoorruimte in een hoge dichtheid. Het betreft een ontwikkeling op de langere termijn.

Stand van zaken

Op dit moment voert de provincie overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch over de ontwikkeling van de A2-zone. In de met de gemeente te maken afspraken zullen deze grondposities worden meegenomen.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Luchtfoto

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Overleg met gemeente	Ja
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting
Planologisch risico:
Het betreft een ontwikkeling op langere termijn. Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met de gemeente over de ontwikkeling van de hele A2 zone. Er zijn nog geen concrete plannen.

Voorziening Reserve Grondbank:
Ontwikkeling op langere termijn. Voorzichtigheidshalve zullen rentekosten jaarlijks worden voorzien ten laste van de Reserve Grondbank.

5.3 Glastuinbouwprojecten

Provincie Noord-Brabant

Project : **Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB)**
Projectnummer : **OV.020.040.0004**

Kerninformatie

Gemeente : Steenbergen
Ontwikkeling : Glastuinbouw en bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied : 372 ha bruto
Eigendom : 03.59.87 ha (waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC) Provincie
Looptijd : 2004 – 2016, overige gronden zijn in eigendom van de Suiker Unie, de TOM en derden.
Activiteiten Ontwikkelbedrijf : Deelneming TOM, contractbeheer, onteigening, inbreng expertise
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Het AFCWB bestaat uit een projectvestigingslocatie glastuinbouw in combinatie met een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector, in aansluiting op het terrein van de suikerfabriek. De hoofdontwikkelaar van het glastuinbouwgebied is de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM), waarvan de provincie voor 49,75% commanditair vennoot, respectievelijk voor 50% aandeelhoudster is. De Suiker Unie is ontwikkelaar van haar fabrieksterrein en van het nieuwe bedrijventerrein.

Het Ontwikkelbedrijf verzorgt de aandeelhouders- en vennotenrol in de TOM en voor het AFCWB als geheel het beheer van de voor de ontwikkeling van het AFCWB gesloten overeenkomsten. Bij de totstandkoming van deze overeenkomsten en van het exploitatieplan heeft het Ontwikkelbedrijf expertise ingebracht. Verder verzorgt het Ontwikkelbedrijf de inzet van de onteigeningsprocedure, voorafgegaan door minnelijke grondverwerving.

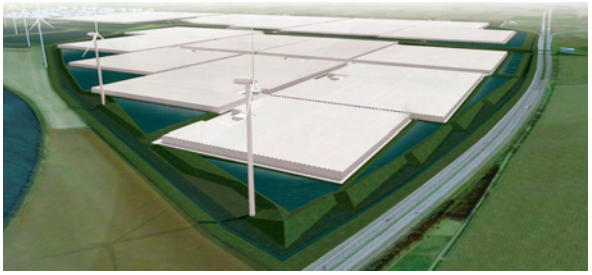
Stand van zaken

Op 30 juni 2010 heeft de provincie vier overeenkomsten getekend over de ontwikkeling van het AFCWB, te weten bestuursovereenkomsten met de gemeenten Steenbergen en Halderberge en exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suiker Unie. Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10). Op dit moment wordt een onteigeningsprocedure voorbereid, gericht op de verwerving van alle gronden die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenbergen en de hoofdontwikkelaars.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart

Schets toekomstige situatie



Beeld toekomstige situatie

Risicomanagment

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Goed verweer voeren in procedure bij Raad van State.	Nee
Tegenvallende looptijd	-	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	1) Brabantse glastuinbouwmarkt op de voet blijven volgen. 2) Goed onderhandelen met potentiële zelfontwikkelaars, mede op basis van een zorgvuldig ingezette onteigeningsprocedure.	Ja
Specifieke risico's	-	Nee
Omvang voorziening		-

Toelichting

Planologisch risico
Als het provinciaal inpassingsplan geen stand houdt bij de Raad van State, dan kan de provincie geen plankosten verhalen op de TOM. Tevens komt de Regiobijdrage A4-zuid dan geheel voor rekening van de Provincie.

Tegenvallende looptijd
Het risico verbonden aan de looptijd is voor het glastuinbouw deel voor rekening van de TOM en voor het bedrijventerrein voor rekening van de Suiker Unie.

Tevenvallende kosten of opbrengsten
1) Volgens de exploitatieovereenkomst heeft de provincie de mogelijkheid om voor 50% van de uit te geven grond Brabantse glastuinbouwbedrijven voor te dragen. Als dit niet binnen een jaar na de afgesproken datum leidt tot afname van grond, dan vergoedt de provincie de rentekosten die de TOM maakt voor het vasthouden van de grond gedurende dat jaar. De beheersmaatregel is dat de provincie, in nauw contact met de TOM en de andere aandeelhoudster, NCB-Ontwikkeling, de Brabantse glastuinbouwmarkt op de voet blijft volgen.
2) In het glastuinbouwgebied bevinden zich twee mogelijke zelfontwikkelaars. Als het tot zelfontwikkeling komt, dan kunnen alleen de wettelijke verhaalbare kosten worden gevorderd, op basis van het exploitatieplan. In dat geval is een aantal kosten niet verhaalbaar. De

beheersmaatregel is erop gericht dat zelfontwikkeling wordt voorkomen door met de mogelijke zelfontwikkelaars tot overeenstemming te komen over ontwikkeling van het gehele terrein door de TOM. Hierbij is ook van belang dat de provincie de onteigeningsprocedure goed volgt.

Het risico verbonden aan de kosten en opbrengsten voor het bedrijventerreindeel zijn voor rekening van de Suiker Unie.

Voorziening reserve grondbank:
Voor de afdekking van het risico dat het inpassingsplan in deze niet onherroepelijk worden of dat niet alle (plan)kosten naar rato kunnen worden verhaald op de TOM en de twee mogelijke zelfontwikkelaars wordt een voorziening getroffen van € 800.000,-.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Projectvestiging Glastuinbouw Deurne**
Projectnummer : **OV.020.055.0002**

Kerninformatie

Gemeente(n) : Deurne
Ontwikkeling : Glastuinbouw
Oppervlakte plangebied : 128 ha uitgeefbaar en 90 ha netto glas
Eigendom : Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD)
Looptijd : 2010- ca 2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : garantstelling, inbreng expertise
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

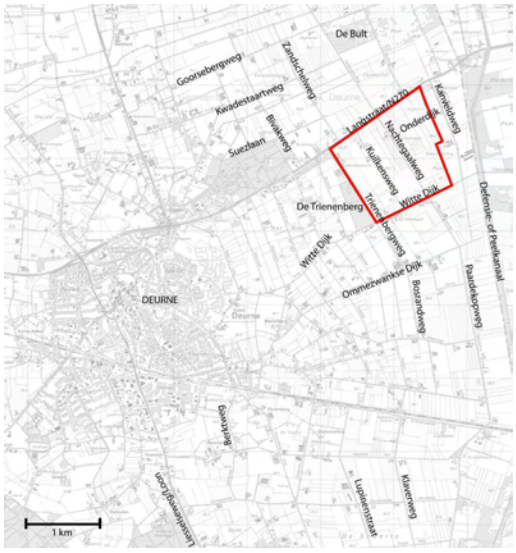
De Provincie Noord-Brabant is voornemens om met de gemeente Deurne een garantieovereenkomst van grondovername te sluiten, inhoudende dat de provincie Noord-Brabant in 2020 grond in het projectgebied glastuinbouw Deurne, voorzover deze op 1 januari 2020 nog niet is uitgegeven, van de gemeente overneemt.

De projectvestiging glastuinbouw Deurne is - naast het glastuinbouwgebied in het Agro- en Foodcluster West-Brabant (gemeente Steenbergen) - een van de twee grote nieuwe vestigingsgebieden voor glastuinbouw die overeenkomstig het provinciaal beleid worden ontwikkeld. Het gebied ligt ten oosten van de kern Deurne aan de Langstraat/N270 en heeft een omvang van 150 ha bruto.

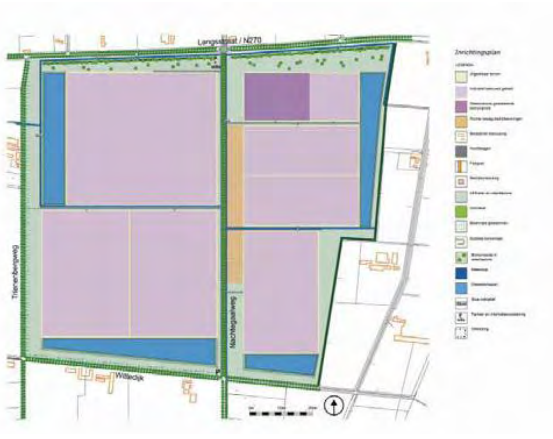
Stand van zaken

Op dit moment zijn er gesprekken tussen TVD en de twee aandeelhouders van TVD (de gemeente Deurne en TOM CV) over de voorwaarden van de garantieovereenkomst. Naar verwachting wordt de overeenkomst in de loop van 2010 gesloten. Er is al wel een voorziening opgenomen in de grondbank.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart



Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden. Heldere afspraken tussen de provincie en de TVD over de te lopen risico's.	Ja
Tegenvallende looptijd	Zie planologisch risico.	Ja.
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 3.900.000,-

Toelichting
Planologisch risico:
Risico op vertraging als gevolg van een tegenvallende procedure tijd is aanwezig, met als gevolg dat er later gestart kan worden met de uitgifte van het terrein. Het maximale risico van de provincie wordt thans geschat op € 25,8 miljoen. Dit worst-case scenario is echter weinig waarschijnlijk.

Tegenvallende looptijd:
Zie planologisch risico.

Voorziening Reserve Grondbank:
Een risicoanalyse wijst uit dat, uitgaande van de nu bekende financiële gegevens, een reservering van € 3,9 miljoen toereikend moet worden geacht.

5.4 Spoorzones

Provincie Noord-Brabant

Project : **Oisterwijk, KVL**
Projectnummer : **OV.020.040.0005**

Kerngegevens

Gemeente : Oisterwijk
Ontwikkeling : woningbouw (ca 550 woningen) en commerciele ruimte/industriegrond
Oppervlakte plangebied : ongeveer 11 ha
Eigendom : Gemeente Oisterwijk 17,5/22,5ste deel; provincie 5/22,5ste deel
Looptijd : 2009 -2019
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Grondexploitatie in samenwerking met de gemeente Oisterwijk, contractbeheer
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In 2000 heeft de Koninklijke Verenigde Leder (KVL) in Oisterwijk, de grootste leerlooier van Europa, haar deuren gesloten. Een uitgebreid gebouwencomplex op een terrein van 11 hectare groot, dicht bij het centrum van Oisterwijk kwam leeg te staan. Het terrein ligt vlakbij de historische kern van Oisterwijk, ten noorden van het spoor.

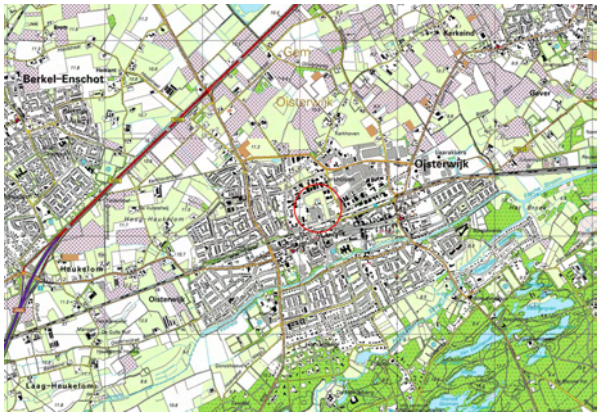
Via het provinciaal ontwikkelbedrijf neemt de provincie een risicodragende participatie in het totale KVL-project. In ruil hiervoor verkrijgt de provincie een evenredig aandeel in de reeds verworven en de nog te verwerven eigendommen binnen het totale KVL-project. Primaire doelstelling van de risicodragende deelname van de provincie is om via deze deelname de uitvoering van het project zeker te stellen en daarmee uitvoering te geven aan de gewenste provinciale stimulering ter bestrijding van de huidige economische situatie. Indien tijdens de verdere ontwikkeling van het project blijkt dat er mogelijkheden bestaan tot uitbreiding van dit plangebied dan zullen partijen overleg voeren over een mogelijke uitbreiding van de risicodragende participatie van de provincie.

De nieuwe wijk krijgt een functie als woongebied voor circa 550 woningen, als winkelgebied (verplaatsing en uitbreiding van supermarkt), als designcentrum, als horeca en voor een klein deel als bedrijfsterrein. Naast de oude gebouwen zullen nieuwe gebouwen verschijnen. De Provinciale is voor 22,5% mede-eigenaar van het terrein en participeert voor 22,5% risicodragend in de (her)ontwikkeling van het terrein. De gemeente heeft ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein grondexploitatieberekeningen laten uitvoeren, deze laten een sluitende exploitatie zien (de laatste GREX is van mei 2010). De gemeente Oisterwijk heeft een principeakkoord met het Bouwfonds (van de Rabobank) dat ze de woningbouwontwikkeling op de locatie overnemen. In de overeenkomst tussen gemeente en provincie is bepaald dat de gemeente binnen tien jaar de provinciale participatie terug betaald. Het eventuele rendement van het project zal de gemeente (naar evenredigheid van deelname) aan de Provincie uitkeren. De verwachting is dat het rendement voldoende zal zijn om de rentelasten te compenseren.

Stand van zaken

De gemeente voert de grondexploitatie, de provincie is participant op afstand. De komende periode vinden er een groot aantal onderzoeken plaats. Deze onderzoeken moeten aan het einde van 2010 resulteren in een stedenbouwkundig masterplan voor het KVL-terrein. Dit stedenbouwkundig masterplan geeft inzicht in de verdeling van functies (wonen, werken, infrastructuur) op het terrein. Met de restauratie van het ketelhuis op het terrein is begonnen.

Afbeeldingen en kaarten



ligging

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Monitoren	Nee
Tegenvallende looptijd	Monitoren	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		50% van de jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting

Tegenvallende looptijd

Of er een rendement op de ontwikkeling wordt gerealiseerd is nog onzeker. Het aan de provincie uit te betalen rendement moet voldoende zijn om minstens de rentekosten over de investering te dekken. Gelet op de looptijd van het project kunnen de rentekosten behoorlijk oplopen.

Voorziening Reserve Grondbank

Indien er geen rendementen worden gerealiseerd op de ontwikkeling van het KVL-terrein heeft dit voor de provincie tot gevolg dat de rente over de investering voor rekening van de provincie komt. Voorgesteld wordt voorlopig de 50% van de rentekosten over de investering als voorziening in de Reserve Grondbank op te nemen.

5.5 Revitalisering Landelijk Gebied

Provincie Noord-Brabant

Project : **Polder Jannezand**
Projectnummer : **OV.020.040.0014**

Kerninformatie

Gemeente(n) : Werkendam
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : 450 ha bruto, waarvan ca 350 ha landbouwgebied en ca 100 ha EHS
Eigendom : 450 ha BBL
Looptijd : 2007-2012
Activiteit(en) OB : Grondexploitatie in samenwerking met Rijkswaterstaat en BBL
Projectstatus : in uitvoering

Projectbeschrijving

De aankoop van de polder Jannezand (6 december 2007) maakt deel uit van een grotere transactie tussen de rijksoverheid en Fortis. De provincie (25%) is samen met Rijkswaterstaat (75%) financier van de aankoop van Jannezand en BBL is eigenaar van de polder Jannezand. E.e.a. is vastgelegd in een financieringsovereenkomst. De polder wordt ingezet om 3 akkerbouwbedrijven uit de Noordwaard, die moeten wijken voor het project Ruimte voor de Rivier, te plaatsen. Daarnaast vindt een integrale ontwikkeling van de polder plaats, waarbij de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteit (realisatie EHS en kreekherstel) worden versterkt.

Stand van zaken

April 2008 hebben provincie, rijkswaterstaat, gemeente, waterschap en gebiedscommissie een inrichtingsvisie voor Jannezand vastgesteld. Deze is vertaald in het bestemmingsplan Jannezand dat de gemeenteraad van Werkendam december 2009 heeft vastgesteld als wijziging op het bestaande bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Werkendam. Na het raadsbesluit zijn geen bezwaren ingediend, waarmee het sinds februari 2010 vigerend is. Met dit bestemmingsplan is ondermeer de mogelijkheid voor een derde bouwblok (nieuwvestiging) geschapen.
Met de drie beoogde inplaatsers zijn medio 2010 overeenkomsten gesloten, deze worden in het derde kwartaal van 2010 ondertekend. Aktepassering is voorzien voor het einde van 2010. De drie akkerbouwers hebben de gronden in de polder al grotendeels in gebruik, op de nieuwe bouwkavel zijn de werkzaamheden gestart. Bij de inplaatsing is RVOB partij als verpachter van de gronden.

Om de landbouwkundige kwaliteit van de polder up-to-date en daarmee geschikt voor uitruil met de Noordwaard te maken worden najaar 2010 kavelverbeteringswerkzaamheden uitgevoerd. Hiervoor heeft de provincie (in de praktijk DLG namens de provincie) POP-subsidie aangevraagd. De gronden binnen de polder die binnen de EHS liggen worden grotendeels najaar 2010 doorgeleverd aan Staatsbosbeheer. Via de inrichtingsvisie is ca 20 hectare (in Middelland en langs de Oostkil) extra EHS toegevoegd. Over ca 15 ha langs de Bakkerskil vindt nog overleg plaats met het waterschap over verwerving, inrichting en beheer, besluitvorming hierover wordt verwacht voor einde 2010. Met het waterschap moet ook nog overeenstemming bereikt worden over de voor de doorlevering van de schouwpaden en ondergrond van het kreekrestant te betalen prijs. In het zuidelijk deel van de polder komt over de schouwpaden en door de nieuwe EHS een laarzenpad.
Langs de Bakkerskil blijk in de jaren 70 puin gestort te zijn. In de zomer van 2010 wordt in beeld gebracht of hier verontreinigingen (asbest, asfalt) in zitten en of dit sanering noodzakelijk maakt.

Afbeeldingen en kaarten

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Goed onderhandelen met het Waterschap	Nee
Specifieke risico's	Goede interne voorbereiding en communicatie.	Ja
Omvang voorziening		€ 100.000,-

Toelichting

Tegenvallende looptijd:
Er is nooit een einddatum vastgelegd. Bovenstaande gaat uit van een looptijd van 5 jaar, einddatum is dan 6 december 2012. Circa 88% van de gronden wordt in 2010 doorgeleverd, circa 12% in 2011of 2012 dat is binnen beoogde planning.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
De opbrengsten van de doorlevering van verschillende gronden aan het Waterschap zijn op dit moment nog onzeker. Er is op dit moment geen voorziening, eind 2010 herbezien.

Specifieke risico's:
De aangevraagde POP-subsidie overstijgt de normkosten. Er is budgettaire ruimte voor de programmamanager PLG om toch de volledig gevraagde subsidie toe te kennen (andere projecten zitten onder de normkosten).
Voorziening Reserve Grondbank:
25% (provinciaal aandeel) van het verschil tussen aangevraagde POP-subsidie en het normbedrag zal worden voorzien ten laste van de Reserve Grondbank.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Streekrekening de Peel**
Projectnummer : **OV.020.070.0001**

Kerninformatie

Gemeente(n) : Asten, Deurne, Geldrop-Mierlo (alleen Mierlo), Gemert-Bakel, Helmond, Nuenen, Laarbeek en Someren
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : nvt
Eigendom : nvt
Looptijd : 2009-2013
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf: Contractbeheer, inbreng expertise
Projectstatus : Strategische grondpositie

Projectbeschrijving

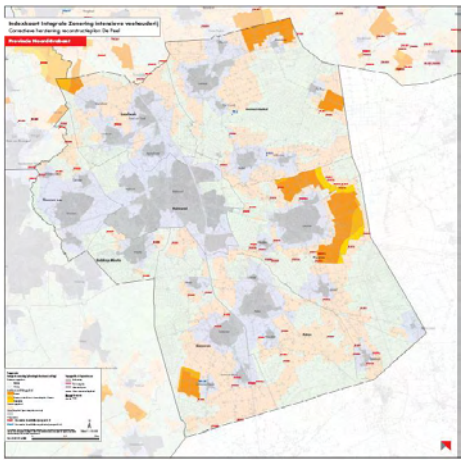
Streekrekening De Peel is een in 2009 opgericht fonds van de Stichting Streekontwikkeling de Peel. Het fonds wordt gevoed door bijdragen van gemeenten en de plaatselijke Rabobanken. Deelnemende gemeenten kunnen uit het fonds renteloze leningen krijgen, voor een periode van maximaal twee jaren, om de aankoop van gronden te financieren die een bijdrage kunnen leveren aan de verwezenlijking van de reconstructie van het landelijk gebied.

De provincie neemt niet rechtstreeks deel aan de streekrekening, maar wordt gedurende een per geval af te spreken periode, tegen betaling van de helft van de aankoopsom, voor de helft eigenaar van gronden die gemeenten verwerven met leningen van de streekrekening. Na het verstrijken van de afgesproken periode moet de betrokken gemeente het eigenaarsdeel van de provincie overnemen en het door de provincie betaalde bedrag terugbetalen, zonder rentevergoeding. De kosten van deze transacties en eventuele verliezen of winsten zijn voor rekening van de gemeenten. De provincie draagt het renteverlies.

Stand van zaken

De meeste van de huidige aankopen zullen in 2012 en 2013 weer door de gemeenten worden verkocht. In de tussentijd kunnen gemeenten nieuwe gronden aandragen.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart van het reconstructiegebied

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Geen, contractuele afspraak. Bij het onderbrengen van nieuwe gronden wordt het benodigde financiële beslag afgezet tegen de nog resterende ruimte binnen de Streekrekening.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

De rentekosten zijn voor rekening van de provincie.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Borkel en Schaft, Hoeverdijk**
Projectnummer : **OV.020.030.0008**

Kerninformatie

Gemeente : Valkenswaard
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied, inplaatsingslocatie VIV-deelnemer
Oppervlakte plangebied : Bestaand bedrijf met bedrijfswoning, perceelsoppervlakte 2 ha.
Eigendom : Er ligt een koopovereenkomst met een uitgestelde leveringsdatum tot uiterlijk 31 juli 2014, als de leveringsdatum niet wordt gehaald vervalt de koopovereenkomst.
Looptijd : 2014 - 2016
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf: Contractbeheer
Projectstatus : strategische aankoop

Projectbeschrijving

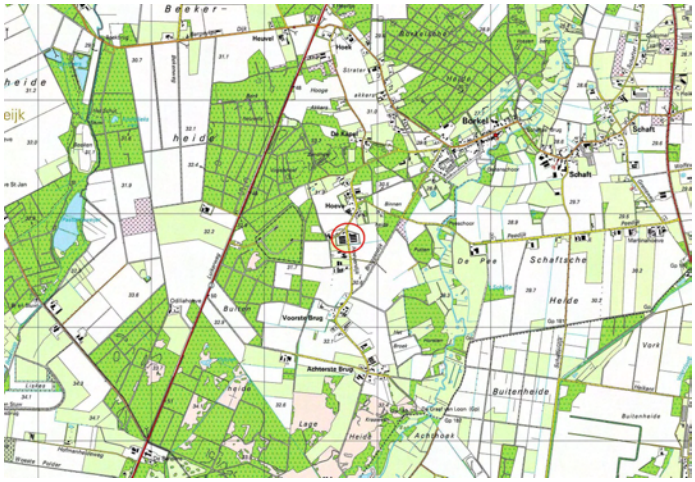
De provincie is in juli 2010 een koopovereenkomst aangegaan voor de aankoop van een bestaand bedrijf met bedrijfswoning op een perceel van 2 ha. De aankoop is onderdeel van een verplaatsing van vier bedrijfslocaties van één bedrijf naar één duurzame locatie. Drie van de te verplaatsen bedrijfslocaties liggen in extensiveringsgebied natuur. De locaties in extensiveringsgebied natuur worden verplaatst in het kader van de VIV-regeling.

Indien de provincie eigenaar wordt van de bedrijfslocatie in Borkel en Schaft wordt deze aangeboden aan een VIV-deelnemer als duurzame inplaatsingslocatie.

Stand van zaken

Het is nog niet zeker of het bedrijf gebruik maakt van de koopovereenkomst en de locatie ook in 2014 levert. Indien levering achterwege blijft, wordt de provincie ook geen eigenaar.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Het is nog onduidelijk of de provincie eigenaar wordt van de bedrijfslocatie. Feitelijk ligt er enkel een verplichting tot aankoop als het bedrijf de locatie voor 31 juli 2014 levert.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Als de huidige eigenaar besluit de bedrijfslocatie te leveren voor 31 juli 2014, dan heeft de provincie de verplichting het bedrijf, incl. de bedrijfswoning aan te kopen. Het is onduidelijk of het bedrijf de locatie ook werkelijk voor die datum levert.

Mocht het bedrijf tot levering voor die datum overgaan dat wordt de locatie weer verkocht, waarbij VIV-deelnemers die nog op zoek zijn naar een inplaatsingslocatie actief benaderd worden. Verwacht wordt dat het bedrijf binnen twee jaar kan worden doorverkocht. Een eventuele voorziening in de Reserve Grondbank wordt eerst opgenomen op het moment dat zeker is dat de provincie ook eigenaar van de locatie wordt.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Lierop, Steemertseweg**
Projectnummer : **OV.020.040.0012**

Kerngegevens

Gemeente : Someren
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : 1,5 ha bruto
Eigendom : 0,75 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2008 – onduidelijk
Activiteiten ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, overleg met gemeente
Projectstatus : strategische grondpositie

Projectbeschrijving

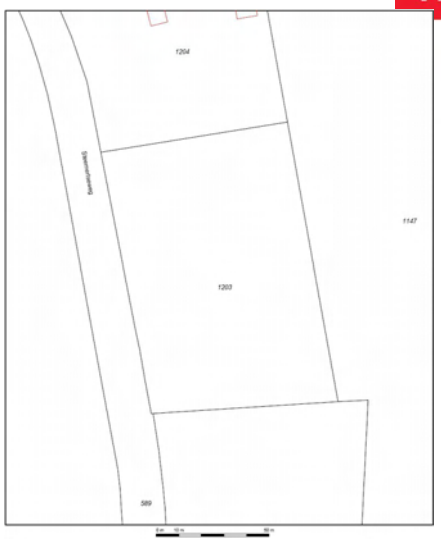
De gemeente Someren en de Provincie Noord-Brabant hebben in 2008 gezamenlijk (50-50) een locatie aan de Steemertseweg in Lierop gekocht. Hiermee wordt door zowel de gemeente als provincie een grootschalige uitbreiding van varkens aan de rand van een bos in het extensiveringsgebied tegen gegaan. Met de aankoop is de milieuvergunning op de huidige bedrijfslocatie ingetrokken. De varkensstallen worden gesloopt. Onderdeel van de overeenkomst vormt het inplaatsen van een woning ten gunste van de voormalig eigenaren. Tevens is bij de aankoop uitgegaan van het realiseren van een woning op de grond die door de provincie en gemeente is aangekocht.

Stand van zaken

Voor het realiseren van een woning op het perceel dat in eigendom is van de provincie en de gemeente is een inspanningsverplichting overeengekomen tussen de provincie en gemeente. De provincie heeft zich op het standpunt gesteld dat, alvorens medewerking kan worden verleend aan het bouwen van een woning aan de Steemertseweg, de gemeente in overweging neemt om de woning elders in de gemeente Someren in te passen. De gemeente heeft aangegeven een dergelijke mogelijkheid niet te zien. Daarbij speelt mede een rol dat de grond waarop een dergelijke woning zal moeten worden opgericht door partijen zal moeten worden verworven, waardoor in feite voor één woning twee keer grond betaald moet worden. Voor het eind van 2010 wordt een definitief standpunt van de provincie verwacht.

Afbeeldingen en kaarten

Kaart



Plattegrond

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Overleg met de gemeente.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 150.000,-

Toelichting

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Het is onduidelijk of er op deze locatie een woning kan worden ontwikkeld. Hier is bij de aankoop wel vanuit gegaan. Op het moment dat er geen woning kan worden gerealiseerd, valt de waarde van de grond terug naar agrarische waarde.

Voorziening Reserve Grondbank

Ten laste van de Reserve Grondbank wordt een voorziening getroffen ter hoogte van het verschil tussen huidige boekwaarde en agrarische waarde, zijnde € 150.000,-.

Provincie Noord-Brabant

Project : **Middelbeers, Straatsedijk**
Projectnummer : **OV.020.040.0009**

Kerninformatie

Gemeente(n) : Oirschot
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : 2,25 ha
Eigendom : 2,25 ha Provincie Noord-Brabant
Startjaar : 2006-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : strategische grondpositie

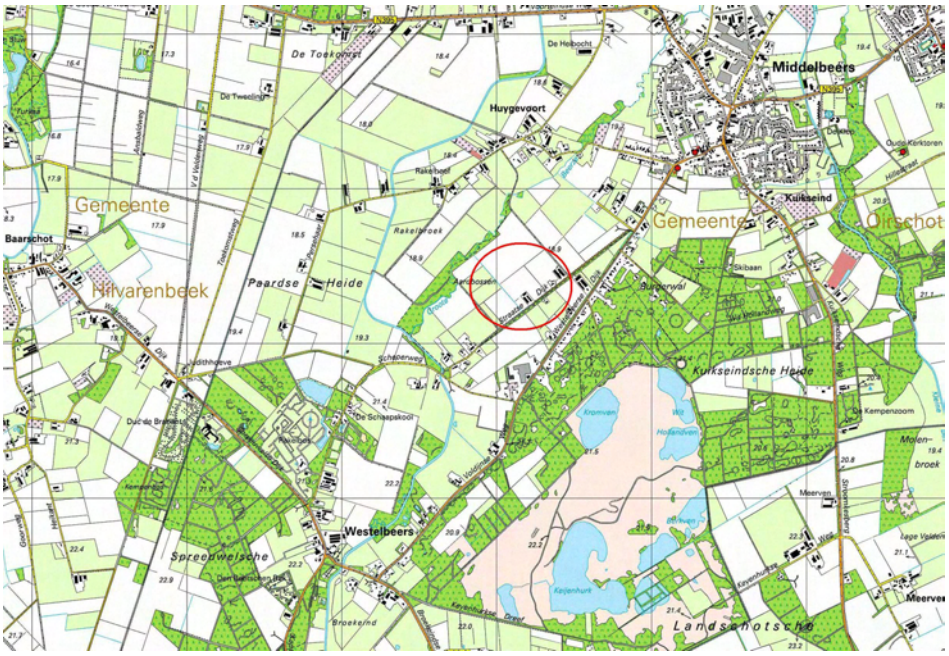
Projectbeschrijving

Het betreft hier de aankoop en verplaatsing van een IV-bedrijf naar LOG Strijdhoven. De gronden liggen tussen twee Natura 2000 gebieden. Er komt een verbindingszone in beheer van Brabants Landschap. Brabants Landschap neemt de grond tegen agrarische waarde over.

Stand van zaken

In september 2008 is de vergunningaanvraag voor de locatie in het LOG Strijdhoven door de Raad van State vernietigd met als hoofdbezwaar het ontbreken van een bepaalde berekening met bijbehorende kaart. Deze zat echter wel in het dossier en de rechter heeft de Provincie laten weten dat dat een rechterlijke fout was. Het besluit kon niet teruggedraaid worden. Er is een nieuwe aanvraag ingediend; de procedure bij de RvS loopt (zie factsheet LOG Strijdhoven). In afwachting daarvan pacht de oude eigenaar de locatie van de Provincie.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 575.000,-

Toelichting
Tegenvallende kosten of opbrengsten:
De waardevermindering van de locatie van IV bedrijf naar verbindingszone is niet gedekt.

Voorziening Reserve Grondbank
Ten laste van de Reserve Grondbank wordt een voorziening getroffen ter hoogte van het verschil tussen huidige boekwaarde en agrarische waarde. In 1999 heeft Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) subsidie ontvangen voor de aankoop van de gronden in LOG Strijdhoven. De provincie heeft de gronden in LOG Strijdhoven in 2006 overgenomen van BBL tegen de toen geldende taxatiewaarde. De ontvangen Nubelsubsidie en de waardevermeerdering van de grond is ten goede gekomen van BBL.. Deze kan derhalve niet worden ingezet om waardevermindering (van IV naar natuur) op de gronden in Middelbeers mee te dekken. Met DLG/BBL wordt overleg gevoerd over deze financiële consequenties van deze transactie.

Provincie Noord-Brabant

Project : **LOG Deurne**
Projectnummer : **OV.020.020.0001**

Kerninformatie

Gemeente	: Deurne
Ontwikkeling	: Reconstructie Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied	: 1.678 ha, waarvan 318 ha secundair LOG
Eigendom	: 18 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, grondverkoop
Projectstatus	: Anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

De gemeente Deurne heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (3 bestaande locaties, waarvan 1 onbebouwd) ingenomen die zeker in (her) ontwikkeling worden genomen.

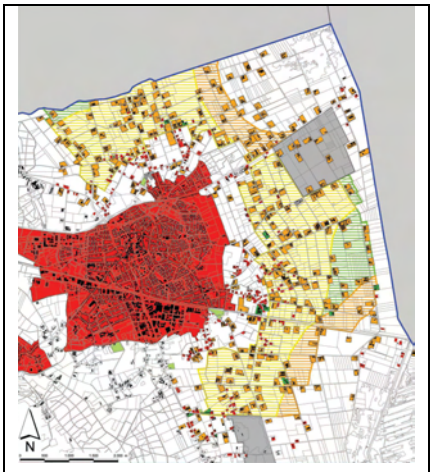
Het LOG Deurne is gelegen ten noorden, oosten en zuidoosten van de kern Deurne. In het LOG zijn ruim 400 adressen aanwezig. Hiervan heeft ongeveer driekwart een agrarische bestemming. Op een deel van deze bouwblokken vinden echter geen agrarische activiteiten meer plaats. De overige adressen hebben de bestemming woondoeleinden of, in beperkte mate, een niet agrarische bedrijfsbestemming. Het LOG Deurne bestaat uit primair en secundair LOG. Het LOG zoals opgenomen in het reconstructieplan overlapt voor een groot deel met het zoekgebied projectvestiging glastuinbouw.

Stand van zaken

LOG Deurne valt in de categorie lichtgroen (delen goed). Dat betekent dat er delen niet geschikt zijn, maar op de resterende delen zijn reële mogelijkheden voor ontwikkeling. Ontheffing is mogelijk voor delen die overblijven. Op 19 maart hebben Provinciale Staten een motie aangenomen waarin GS wordt opgedragen om bedrijven, waarvan de verplaatsing reeds in gang is gezet, verder te faciliteren. In de Verordening Ruimte is vervolgens een regeling opgenomen om dit mogelijk te maken. De nieuwvestiging in dit LOG kan doorgang vinden met inachtneming van de aanscherping van het beleid (o.a. bouwblok in LOG van 3 naar 2,5 ha).

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Deurne, vastgesteld december 2007, grotendeels goedgekeurd door GS augustus 2008, heeft een doorvertaling plaatsgevonden van het reconstructieplan. De aanscherping van het beleid in de reconstructieplannen, waartoe PS hebben besloten, is nog niet in het bestemmingsplan verankerd. Er is een concept ontwikkelplan opgesteld.

Afbeeldingen en kaarten



Ligging LOG

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Koersen op het bereiken van overeenstemming met gegadigde IV bedrijven.	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting
Planologische risico:
Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Voor alle drie de locaties worden gesprekken gevoerd met IV bedrijven. Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok van 3 naar 2,5 ha zijn de opbrengsten mogelijk lager dan verwacht. Op dit moment is er (nog) geen aanleiding voor het treffen van een voorziening ten laste van de Reserve Grondbank.

Provincie Noord-Brabant

Project : **LOG Graspeel**
Projectnummer : **OV.020.020.0003**

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Landerd en Mill en Sint Hubert
Ontwikkeling	: Reconstructie landelijk gebied
Oppervlakte plangebied	: 300 ha bruto
Eigendom	: 38,8 ha PNB
Looptijd	: 2007-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer
Projectstatus	: anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

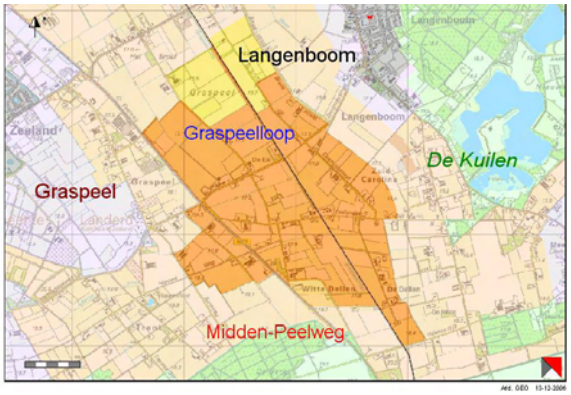
Gemeenten en Provincie Noord-Brabant trekken samen op in de ontwikkeling van het LOG. Dit houdt in dat er samen een exploitatieplan en ruilplan is opgesteld en dat alle partijen gronden aankopen. De Provincie heeft gronden in bezit voor een achttal hervestigingen van IV bedrijven. Dit betreffen vier nieuwvestigingslocaties en vier bestaande locaties.

Het LOG Graspeel is gelegen ten westen van de kern Langenboom en ten oosten van de kern Zeeland. Grofweg ligt het gebied tussen de Peelweg (westzijde), de Udensedijk (zuidzijde), Broekstraat/Gasthuisstraat/Spiestraat (oostzijde) en Zeelandseweg (noordzijde). Het noordelijke gedeelte is secundair LOG, omdat dit samenvalt met waterpotentiegebied.

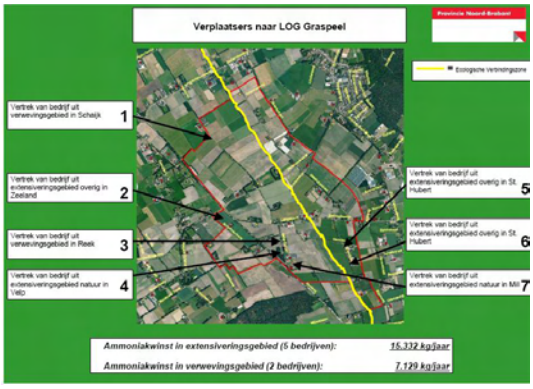
Stand van zaken

LOG Graspeel valt in de categorie oranje (twijfel). Dat betekent dat er beperkte mogelijkheden zijn voor ontwikkeling of aanwezigheid van veel burgerwoningen in de nabijheid van bestaande locaties. Ontheffing is mogelijk voor de delen die overblijven (nadere bestudering in overleg met Gemeenten en Reconstructie-commissies). Ontwikkelings-mogelijkheden moeten worden getoetst bij de toepassing van de criteria voor ontheffing. Op dit moment is er nog onduidelijk welke locaties doorgang vinden.
Voor LOG Graspeel is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht door de gemeenten Landerd en Mill. Gemeente Mill heeft het bestemmingsplan vastgesteld. De gemeente Landerd heeft het bestemmingsplan niet verder in procedure gebracht. Er zijn bij de Raad van State beroepen ingesteld en 27 juli 2010 is een zitting bij de Raad van State geweest over verzoeken om schorsing of voorlopige voorzieningen. De Raad van State heeft de bezwaren tegen het bestemmingsplan voor het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Graspeel van de gemeente Mill en Sint Hubert voorlopig afgewezen. Er volgt nog wel een bodemprocedure in de zaak tussen Milieuvereniging Land van Cuijk en enkele buurtbewoners enerzijds en de gemeente Mill en Sint Hubert anderszijds.

Afbeeldingen en kaarten



Huidige situatie



Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 980.000,-

Toelichting
Planologische risico:
Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Nieuw vestiging kan alleen doorgaan als het een lopende zaak betreft. Eén van de nieuwvestiginigen betreft geen lopende zaak, voor het verschil tussen de huidige boekwaarde en de agrarische waarde, zijnde € 380.000,- zal een voorziening ten laste van de Reserve Grondbank worden getroffen.

Voor de overige locaties zijn contracten onder ontbindende voorwaarden van verlening van de benodigde vergunning gesloten. Twee daarvan gaan uit van een bouwblok van 5 ha. Op basis van het huidige beleid is een bouwblok van maximaal 3 ha toegestaan, hierdoor zullen de opbrengsten lager zijn dan verwacht. Ten laste van de Reserve Grondbank zal een voorziening worden getroffen van 2x € 280.000,-. Ondanks dat de overeenkomsten nog niet definitief zijn, zal er vooralsnog verder geen voorziening ten laste van de Reserve Grondbank worden opgenomen.

Voorziening Reserve Grondbank:
Als gevolg van de te verwachten tegenvallende opbrengsten zal er een voorziening ten laste van de Reserve Grondbank worden getroffen van € 980.000,-.

Provincie Noord-Brabant

Project : **LOG Haaren**
Projectnummer : **OV.020.020.0004**

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Haaren
Ontwikkeling	: Revitalisering Landelijk gebied
Oppervlakte plangebied	: p.m. ha
Eigendom	: 2,2 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, grondverkoop
Projectstatus	: anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

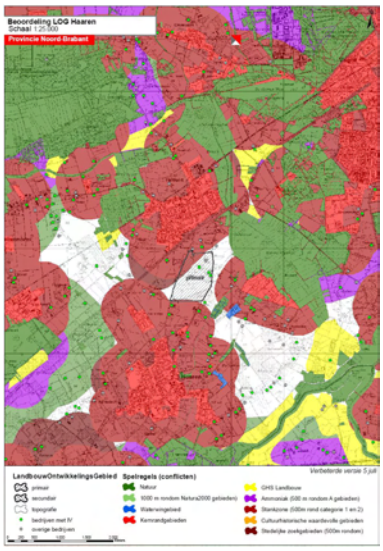
De Provincie Noord-Brabant heeft in dit LOG één grondpositie ingenomen.

In dit LOG was volgens het reconstructieplan onder voorwaarden mogelijk maximaal 2 nieuwvestigingen van intensieve veehouderijbedrijven te realiseren. Hierbij is een link met het gebiedsontwikkelingstraject Helvoirts Broek mogelijk. Onderdeel van dit traject is namelijk de verplaatsing van 2 agrarische bedrijven uit het Helvoirts Broek.

Stand van zaken

LOG Haaren valt in de categorie rood (niet goed). Dat betekent dat er geen of te beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van bestaande locaties zijn en er geen ontheffingsmogelijkheid is. Op 19 maart hebben Provinciale Staten echter ook een motie aangenomen waarin GS wordt opgedragen om bedrijven, waarvan de verplaatsing reeds in gang is gezet, verder te faciliteren. In de Verordening Ruimte is vervolgens een regeling opgenomen om dit mogelijk te maken. Een mogelijkheid zou zijn om de beoogde verplaatsing niet door te laten gaan.
Er is één locatie gekocht en daar blijft het bij. In september/oktober worden er nadere afspraken gemaakt over een ontwikkelplan in combinatie met het bestemmingsplan.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 150.000

Toelichting
Planologische risico:
Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Het betreft een lopende zaak. De gemeente is geen voorstander van de nieuwvestiging en zal een analyse maken naar de nut en noodzaak van de verplaatsing. Indien de nieuwvestiging niet doorgaat zal de waarde van de locatie terugvallen naar agrarische waarde.

Voorziening Reserve Grondbank:
Vooralsnog wordt een voorziening getroffen ter hoogte van 50% van het verschil tussen de huidige boekwaarde en agrarische waarde, zijnde € 150.000,-.

Provincie Noord-Brabant

Project : **LOG Overloonsche Vlak**
Projectnummer : **OV.020.020.0006**

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Boxmeer
Ontwikkeling	: Reconstructie landelijk gebied
Oppervlakte plangebied	: p.m.
Eigendom	: 14 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2008-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, grondverkoop
Projectstatus	: anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

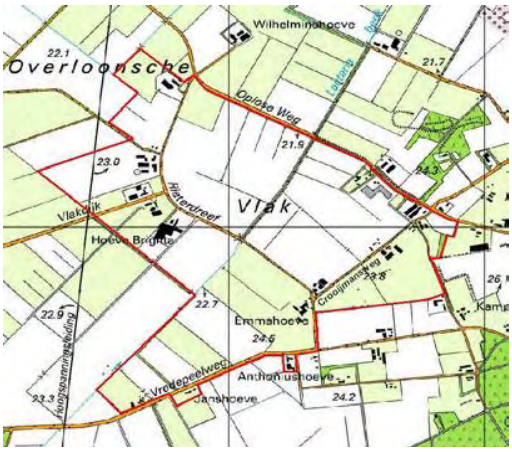
De gemeente Boxmeer heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (2 bestaande locaties, 1 nieuwvestiging) ingenomen.
Het LOG ligt ten westen van de kern Overloon in de gemeente Boxmeer. In het LOG zijn 6 herontwikkellocaties voor de intensieve veehouderij en 4 nieuwe bouwblokken.

Stand van zaken

LOG Overloonsche Vlak valt in de categorie lichtgroen (delen goed). Dat betekent dat er delen niet geschikt zijn, maar op de resterende delen zijn reële mogelijkheden voor ontwikkeling. Ontheffing is mogelijk voor delen die overblijven. Op 19 maart hebben Provinciale Staten echter ook een motie aangenomen waarin GS wordt opgedragen om bedrijven, waarvan de verplaatsing reeds in gang is gezet, verder te faciliteren. In de Verordening Ruimte is vervolgens een regeling opgenomen om dit mogelijk te maken. Het is nog onduidelijk of de nieuwvestiging door kan gaan. In september zijn hierover gesprekken.

Voor drie locaties is inmiddels een bestemmingsplan voorbereid en voor het gehele LOG is een planMER opgesteld (beide vastgesteld febr 2009). In de planMER is aan de hand van het ontwikkelingsplan nagegaan of de ontwikkeling van
dit LOG, conform de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan, onacceptabele nadelige effecten voor de omgeving oplevert. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 525.000,-

Toelichting

Planologische risico:
Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Nieuwvestiging kan alleen doorgaan als het een lopende zaak betreft. Dit is hier niet het geval. Ten laste van de Reserve Grondbank zal een voorziening worden getroffen ter hoogte van het verschil tussen de huidige boekwaarde en de agrarische waarde, zijnde € 325.000,-.
Eén bestaande locatie is reeds verkocht, de andere nog niet. Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok zullen de opbrengsten lager zijn dan verwacht, hiervoor zal een voorziening ten laste van de Reserve Grondbank worden getroffen van € 200.000,-

Voorziening Reserve Grondbank:
Voor de tegenvallende opbrengsten zal een voorziening worden getroffen ten laste van de Reserve Grondbank van € 525.000,-.

Provincie Noord-Brabant

Project : **LOG Stille Wille**
Projectnummer : **OV.020.020.0005**

Kerninformatie

Gemeente(n) : Oisterwijk, Oirschot en Hilvarenbeek
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : p.m.
Eigendom : 17,6 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf: Contractbeheer
Projectstatus : anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

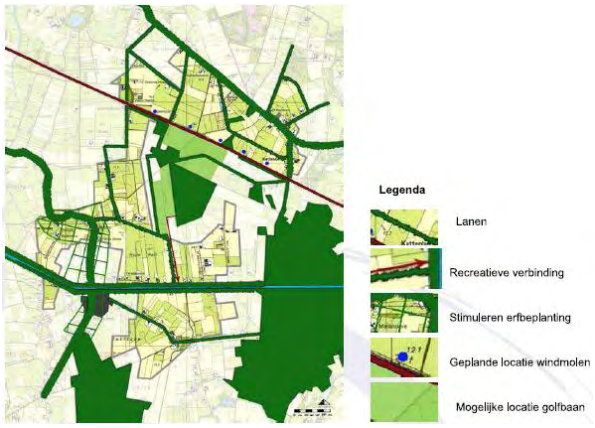
De drie gemeenten hebben de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeenten twee grondposities (1 bestaande locatie, 1 nieuwvestiging) ingenomen.

Stand van zaken

LOG Stille Wille valt in de categorie lichtgroen (delen goed). Dat betekent dat er delen niet geschikt zijn, maar op de resterende delen zijn reële mogelijkheden voor ontwikkeling. Ontheffing is mogelijk voor delen die overblijven. Op 19 maart hebben Provinciale Staten echter ook een motie aangenomen waarin GS wordt opgedragen om bedrijven, waarvan de verplaatsing reeds in gang is gezet, verder te faciliteren. In de Verordening Ruimte is vervolgens een regeling opgenomen om dit mogelijk te maken

De gemeenten Oisterwijk, Oirschot en Hilvarenbeek hebben gezamenlijk een landbouwontwikkelplan (Lop) opgesteld voor het LOG nabij Stille Wille en Molenakkers (primair LOG). Het plan is geaccordeerd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (12 februari 2008).

Afbeeldingen en kaarten



Landschapsplan

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 450.000,-

Toelichting
Planologische risico:
Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
De bestaande locatie is verkocht. Nieuwvestiging is alleen mogelijk indien het een lopende zaak betreft, dat is hier niet het geval.

Voorziening Reserve Grondbank:
Ten laste van de Reserve Grondbank zal een voorziening worden getroffen ter hoogte van het verschil tussen de huidige boekwaarde en agrarische waarde, zijnde € 450.000,-

Provincie Noord-Brabant

Project : **LOG Strijdhoven**
Projectnummer : **OV.020.020.0008**

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Hilvarenbeek
Soort exploitatie	: Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied	: p.m.
Eigendom	: 11,5 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2006-2010/2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer
Projectstatus	: anticiperende grondpositie

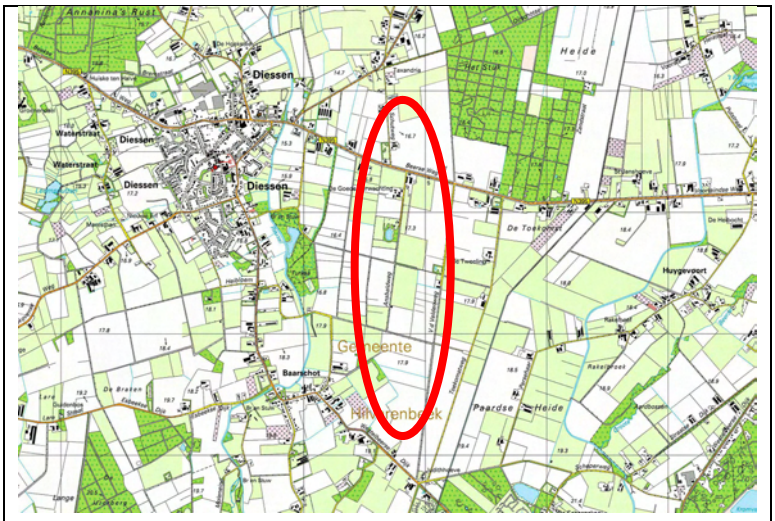
Projectbeschrijving

Het LOG ligt in het landinrichtingsgebied De Hilver. In het LOG was oorspronkelijk inplaatsingsruimte voor 3 tot 6 intensieve veehouderijen van gemiddelde grootte. Door de Provincie wordt een groot IV-bedrijf uit Middelbeers verplaatst naar dit LOG.

Stand van zaken

Locatie Strijdhoven was aanvankelijk primair LOG, maar na uitspraak Raad van State secundair LOG geworden i.v.m. Natura 2000. Dit betekent dat er geen nieuwvestiging mogelijk is.
LOG Strijdhoven valt in de categorie donkergroen (goed). Op 19 maart hebben Provinciale Staten echter ook een motie aangenomen waarin GS wordt opgedragen om bedrijven, waarvan de verplaatsing reeds in gang is gezet, verder te faciliteren. In de Verordening Ruimte is vervolgens een regeling opgenomen om dit mogelijk te maken. De regeling is ook van toepassing in dit LOG.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	Nee
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting
Planologische risico:
Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:
Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok van 3 naar 2,5 ha zijn de opbrengsten mogelijk lager dan verwacht. Nieuwvestiging kan alleen doorgaan als het een lopende zaak betreft. De verplaatsing van het IV bedrijf Middelbeers wordt beschouwd als een lopende zaak. De bouwvergunning is verleend, procedure bij Raad van State loopt. Het betreft een bouwblok van meer dan 2,5 ha. De gemeente wil op voorhand geen ontheffing aanvragen. Indien de Raad van State negatief beschikt, kan Provinciale Staten overigens zelf alsnog ontheffing aanvragen. Op dit moment wordt de uitspraak van de Raad van State afgewacht en zal er (nog) geen voorziening worden getroffen.