

# 1e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2013

Factsheets per locatie

---

**Auteur**

ROH/Vastgoed

---

**Datum**

Maart 2013

---



## Inhoud

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ruimte voor Ruimte</b>                               | <b>6</b>  |
| 1.1      | Laarspad Gilze Rijen                                    | 6         |
| 1.2      | Loosbroek Bernheze                                      | 8         |
| 1.3      | Helenaveen, Deurne                                      | 12        |
| 1.4      | Nieuw Gansoijen Wijk en Aalburg                         | 14        |
| 1.5      | Opstal 6 Aarle-Rixtel                                   | 18        |
| 1.6      | Mob Complex Mill Noord                                  | 22        |
| 1.7      | Bankenstraat Etten-Leur                                 | 26        |
| 1.8      | Kloosterstraat 's-Hertogenbosch                         | 28        |
| 1.9      | Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost             | 32        |
| 1.10     | St. Jozefplein zuid Zevenbergen                         | 36        |
| 1.11     | Achterste Donk 1 Vessem                                 | 40        |
| 1.12     | Spreeuwelsedijk 6 Westelbeers                           | 43        |
| 1.13     | Ulicoten Dorpsstraat en 7                               | 45        |
| 1.14     | De Streek Etten-Leur                                    | 47        |
| 1.15     | Moersebaan 8 Zundert                                    | 49        |
| 1.16     | A2 Corridor 's-Hertogenbosch                            | 51        |
| 1.17     | Hoeverdijk Borkel en Schaft                             | 54        |
| 1.18     | Meeuwisdijk Etten-Leur                                  | 56        |
| 1.19     | Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena   | 58        |
| 1.20     | Buurtschap Huijgevoort Oirschot                         | 62        |
| 1.21     | Hoijsersstraat Lierop                                   | 64        |
| <b>2</b> | <b>Bedrijventerreinen</b>                               | <b>66</b> |
| 2.1      | Logistiek Park Moerdijk (LPM)                           | 66        |
| 2.2      | Caldic Moerdijk                                         | 71        |
| 2.3      | Business Park Aviolanda Woensdrecht                     | 74        |
| 2.4      | Roode Vaart Gebied Moerdijk                             | 79        |
| <b>3</b> | <b>Glastuinbouw</b>                                     | <b>82</b> |
| 3.1      | Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)                | 82        |
| 3.2      | Projectvestiging Glastuinbouw Deurne                    | 86        |
| 3.3      | Garantstelling Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM) | 89        |
| <b>4</b> | <b>Revitalisering Landelijk Gebied</b>                  | <b>91</b> |
| 4.1      | LOG Graspeel Landerd en Mill en Sint Hubert             | 91        |
| 4.2      | LOG Strijdhoven                                         | 95        |
| 4.3      | LOG Deurne                                              | 97        |
| 4.4      | LOG Stille Wille                                        | 101       |
| 4.5      | LOG Overloons Vlak                                      | 103       |
| 4.6      | Polder Jannezand Werkendam                              | 105       |
| 4.7      | Streekrekening De Peel Gemert-Bakel                     | 107       |

|          |                                                       |            |
|----------|-------------------------------------------------------|------------|
| 4.8      | Steemertseweg Lierop                                  | 111        |
| 4.9      | Straatsedijk Middelbeers                              | 114        |
| <b>5</b> | <b>Grote Erfgoedcomplexen</b>                         | <b>116</b> |
| 5.1      | Kloostercomplex Mariadal Roosendaal                   | 116        |
| 5.2      | Koninklijke Verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk | 118        |
| 5.3      | Dongecentrale Geertruidenberg                         | 121        |
| <b>6</b> | <b>Campussen</b>                                      | <b>124</b> |
| 6.1      | Pivot Park Oss                                        | 124        |
| 6.2      | High tech Automotive Campus Helmond                   | 128        |



# **1 Ruimte voor Ruimte**

## **1.1 Laarspad Gilze Rijen**

projectcode : OV.020.030.0001

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Gilze en Rijen

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

### Project omschrijving

In de gemeente Gilze en Rijen is een perceel van 7,4 ha aangeboden in het zoekgebied voor verstedelijking 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 ruimte. 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 een 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.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

### Projectvoortgang

Er is door gemeente en provincie een ruimtelijke visie voor het plangebied van 7,4 ha opgesteld. De ruimtelijke visie moet worden verwerkt in een bestemmingsplan. Dat gaat dit jaar plaatsvinden. Gemeente en provincie overleggen nu ook over de verdere ontwikkeling. De laatste grondexploitatie

komen uit op een exploitatieverlies voor de gemeente. De gemeente vraagt de provincie nu mee te kijken hoe dit verlies of het risico daarop is te verkleinen. Op dit moment vindt daarover overleg plaats tussen gemeente en provincie. Dit overleg moet uiterlijk dit jaar worden afgerond. In 2014 moet de gemeente 4 ha aan de provincie overdragen waar onder contractueel vastgelegde voorwaarden 25 tot 30 ruimte voor ruimte kavels kunnen worden ontwikkeld.

### Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  |                  | -                             |

## 1.2 Loosbroek Bernheze

projectcode : OV.020.030.0002

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Bernheze

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

### Project omschrijving

Op verzoek van de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden tot beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf 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 woningen aan de zuidkant van Loosbroek. De gronden waar de woningen op worden gerealiseerd zijn verworven en het intensieve veehouderij wordt op termijn beëindigd.

De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en zal verder terugverdiend moeten worden uit de te ontwikkelen woningen. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit ruimte voor ruimte kavels en woningen uit het woningbouwprogramma van de gemeente.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

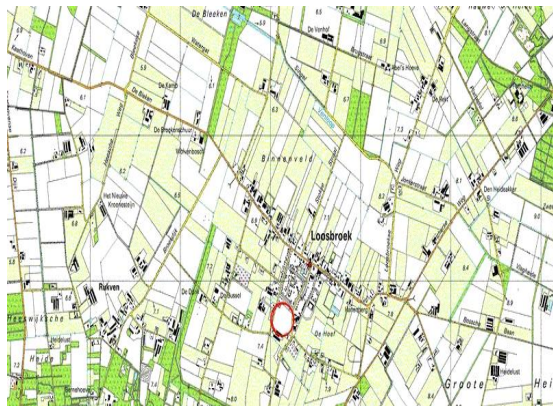
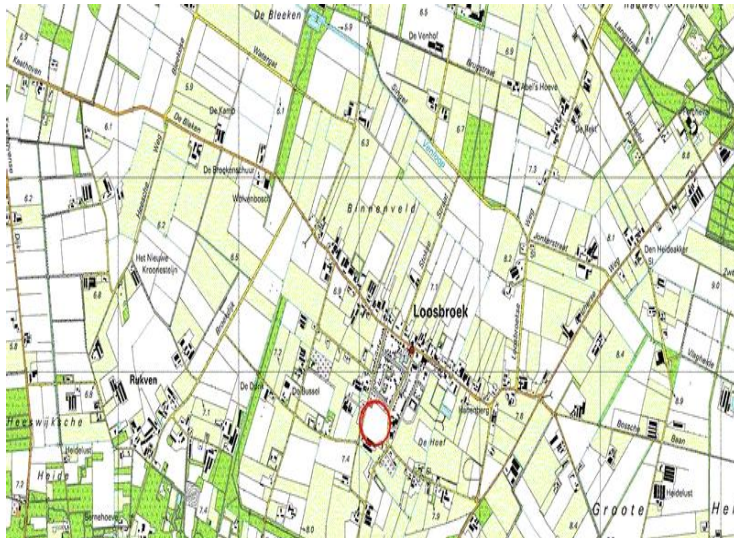
### Projectvoortgang

De provincie is sinds 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel die nog over de gronden loopt komt uiterlijk 1 mei 2014 te vervallen door de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf op de locatie en het intrekken van de milieuvergunning. Het perceel dat de provincie heeft aangekocht is voor ontwikkeling aangeboden aan de ORR. Met de ORR is geen overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van deze locatie.

De gemeente en de provincie hebben de intentie een exploitatieovereenkomst te sluiten waarbij de gemeente de door haar gemaakte apparaatskosten vergoed krijgt. De gemeente heeft de provincie laten weten niet bereid te zijn de locatie zelf voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen.

Op 3 juli 2012 heeft het college besloten een groot aantal woningbouwprojecten - gelet op de stagnatie in de woningbouw – in de ijskast te zetten. Hieronder ook het project Loosbroek. Met de gemeente wordt nu overleg gevoerd over wat de exacte consequenties zijn van dit besluit. De inzet is om een beperkt aantal RvR-kavels aan de bestaande infra-structuur te ontwikkelen in 2013/2014 en rest van het woningbouwprogramma tot nader orde uit te stellen.

## Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Nagegaan moet worden welke consequenties het besluit van 3 juli 2012 om een groot aantal woningbouwprojecten, waaronder het project Loosbroek in de gemeente in de ijskast te zetten, heeft/kan hebben voor de ontwikkelmogelijkheden en het beheersbaar houden van de boekwaarde van deze locatie. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                             |
| Specifieke risico's                 | Of en in welke omvang een voorziening moet worden getroffen, is eerst duidelijk na het overleg met de gemeente naar aanleiding van het besluit van 3 juli 2012.                                                                                                                                     |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                             |

### *Toelichting*

#### Planologie beschrijving risico's

Het overleg met de gemeente naar aanleiding van het besluit van 3 juli 2012 moet voor het einde van het jaar duidelijkheid verschaffen over de verdere ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie Loosbroek.

### 1.3 Helenaveen, Deurne

projectcode : OV.020.030.0004

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Deurne

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2008 tot en met 31-12-2020

#### Project omschrijving

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.

#### Provinciaal belang

Het aan de EHS Deurnse Peel kunnen toevoegen van 120 ha.

#### Projectvoortgang

De provincie is met de gemeente Deurne in gesprek over een alternatieve locatie voor de ruimte voor ruimtekavels. 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. Daarnaast vindt overleg plaats met een agrariër die bereid zou zijn de gronden die van Fortis (nu ASR) zijn aangekocht over te nemen tegen agrarische waarde. Ook is aan aanwonenden gevraagd of er belangstelling is gronden te verwerven om hun tuinpercelen uit te breiden.

## Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                             | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Sturen op een spoedige afronding van de overeenkomst waarin de compensatie afspraak tussen de gemeente en de provincie wordt vastgelegd. De compensatie van de gemeente betreft alleen de aankoopkosten niet de rente over de aankoopkosten. | € 433.445,86                  |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                                                                              | -                             |

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Over de hoogte van de compensatie bestaat tussen partijen geen onduidelijkheid. De gemeente vergoedt enkel de aankoopkosten niet de rentelasten daarover. De rentelasten zijn tot en met 2020 voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 1.4 Nieuw Gansoijen Wijk en Aalburg

projectcode : OV.020.030.0005

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Aalburg

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

### Project omschrijving

In de tweede helft van 2009 heeft de provincie 3,6 ha grond gekocht in de kern Drongelen voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. In de destijds gevoerde overleggen met de gemeente over een grote ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Veen (17 ruimte voor ruimtekavels) is de onderhavige locatie door de gemeente aangedragen voor een kleinschalige ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Drongelen. Vooruitlopend op de opbrengsten uit de locatieontwikkelingen voor ruimte voor ruimte in de gemeente Aalburg heeft de provincie ook de saneringskosten van een glastuinbouwbedrijf in Genderen gefinancierd.

In overleg met de gemeente is de provincie overgegaan tot aankoop van de locatie in Drongelen. 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.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

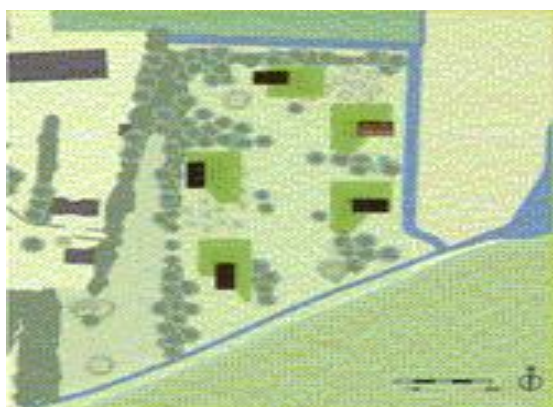
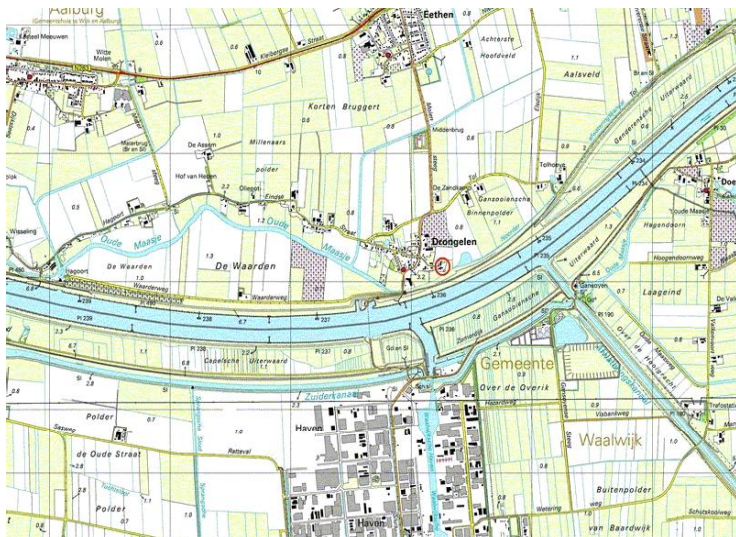
### Projectvoortgang

In december 2009 is in overleg met de gemeente een ontwerpvisie en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie. De gemeente Aalburg heeft op 16 januari 2013 bekend gemaakt dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met de gemeente Aalburg is in 2010 een exploitatieovereenkomst afgesloten. De engineering van het plangebied en de toegangsweg wordt nu uitgewerkt. Tevens worden de stukken ter voorbereiding van de verkoop opgesteld. De vastgoedbeschermingsovereenkomst is opgezegd per 1 maart 2013. Naar verwachting kunnen de kavels in het voorjaar van 2013 in verkoop.

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 uitgifteprijsen 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.

De verwerving van deze locatie heeft een direct verband met de ontwikkeling van de RvR-locatie Nieuwstraat te Veen, waarop 14 RvR-titels gerealiseerd worden. Deze locatie wordt wel door de ORR ontwikkeld en levert de provincie een bedrag van € 1.750.000 (14x € 125.000) op.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                              | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                                                                                             | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van lokale makelaardij. Uitgaven goed timen op basis van voortdurende actualisering van de grondexploitatie. | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | De v.o.n.-prijzen worden zo scherp mogelijk vastgesteld, nadat de aanbesteding heeft plaatsgevonden van het bouwen woonrijp maken.                            | -                             |

|                       |   |               |
|-----------------------|---|---------------|
| Specifieke risico's   | - |               |
| Omvang<br>voorziening |   | € 155.000,00. |

### *Toelichting*

#### Planologie beschrijving risico's

Er zijn geen planologische risico's, omdat het bestemmingsplan per 16-01-2013 onherroepelijk is geworden.

#### Looptijd beschrijving risico's

Gezien de marktomstandigheden en de beperkingen ten aanzien van het verkrijgen van hypotheek kan de afzet van kavels langzaam gaan.

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De v.o.n-prijs per m2 is relatief laag voor de functie wonen, echter gezien het oppervlak is de productprijs voor een kavel niet voor elke koper haalbaar.

#### Overige beschrijving risico's

Er is een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Op grond van deze analyse is er een voorziening getroffen van € 155.000,00 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 1.5 Opstal 6 Aarle-Rixtel

projectcode : OV.020.030.0006

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Aarle-Rixtel

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

### Project omschrijving

Op de locatie was een VIV-deelnemer gevestigd. Het bedrijf is daarbij gelegen in het zoekgebied van de 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 woningbouwkavels 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 gehele perceel met bedrijf(woning), inclusief het ontwikkel- en afzet risico van de 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 worden herontwikkeld. Daarnaast zijn vijf ruimte voor ruimte kavels te ontwikkelen. De oplossing is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. De provincie zal de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

### Projectvoortgang

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 is begin 2012 door de voormalige eigenaar opgeleverd. De verplaatsing van de intensieve veehouderij is intussen afgerond. Op een gedeelte van de grond die voor het infraproject (Ruit rond Eindhoven) is gekocht is in 2012 een sanering uitgevoerd.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft aangegeven de locatie te willen ontwikkelen onder de conditie dat drie van de ruimte voor ruimtetitels om niet door de provincie worden ingezet. De provincie heeft de ORR laten weten hierop

niet te willen ingaan omdat de gronden ook al zijn aangeboden tegen een bedrag van € 300.000 beneden boekwaarde. De provincie gaat nu de locatie zelf ontwikkelen en in de markt zetten.

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. Dit terugkooprecht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                            | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | De planologische procedure tbv de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels wordt opgestart nadat er een besluit is genomen over het tracé van de Ruit rond Eindhoven/NOC. De locatie is namelijk gelegen in het zoekgebied van de NOC. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig. Hierdoor zullen rentekosten mogelijk toenemen                                                                            | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Er is een reële kans dat de exploitatie negatief uitvalt. Oorzaak hiervan ligt in: de hoogte van de aankoopsom i.h.v. de verplaatsing van het IV bedrijf; kosten van ontwikkeling, sloop gebouwen                                           | € 6.096,24                    |

|                       |                                                                                                                                                                            |  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                       | en evt verdere sanering;<br>gevoeligheid van de<br>ontwikkeling van de Ruimte<br>voor Ruimte kavels irt de 'Ruit<br>rond Eindhoven'/NOC; en de<br>stagnerende woningmarkt. |  |
| Specifieke risico's   | -                                                                                                                                                                          |  |
| Omvang<br>voorziening |                                                                                                                                                                            |  |

### *Toelichting*

#### Planologie beschrijving risico's

De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. gezien de kleinschaligheid van de locatie, wordt er niet veel bezwaar vanuit de omgeving verwacht.

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

In de jaarrekening 2011 en 2012 is op deze locatie respectievelijk een verlies genomen van € 193.384,00 en € 3.605,26 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. Voor 2013 zijn de rentekosten voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 1.6 Mob Complex Mill Noord

projectcode : OV.020.030.0013

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Mill en Sint Hubert

Beleids-themas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2015

### Project omschrijving

De provincie is in het kader van de sanering van de voormalige militaire terreinen eigenaar geworden van een aantal voormalige militaire terreinen. In het algemeen gaan de voormalige militaire terreinen na sanering terug naar de natuur. In een enkel geval zijn er op een terrein ontwikkelmogelijkheden. Een van de terreinen waarvoor dit geldt, is het voormalige MOB-complex Mill-Noord. Op het ca. 18 ha grote terreinen is er sprake van 4,5 ha waarvoor geldt dat in de Verordening ruimte hieraan de kwalificatie zoekgebied verstedelijking is toegekend.

In overleg met de gemeente Mill wordt nu nagegaan welke mogelijkheden hier zijn voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. De gedachte daarbij gaan uit naar de ontwikkeling van een 15-tal boskavels. Met de opbrengst van deze kavels worden de kosten voor de sanering van de voormalige militaire terreinen op andere terreinen gefinancierd.

Omdat de locatie in de Verordening ruimte zowel is aangemerkt als EHS als zoekgebied verstedelijking, moet een eventuele ontwikkeling gezien worden als aantasting van de EHS, zodat de aantasting van de natuur moet worden gecompenseerd. In overleg met de gemeente Mill is vooruitlopend op een eventuele ontwikkeling op het MOB-complex Mill-Noord de dan optredende aantasting van natuur al gecompenseerd in een natuurontwikkelingsproject in de gemeente.

### Provinciaal belang

De sloop en sanering op voormalige militaire terreinen in de EHS.

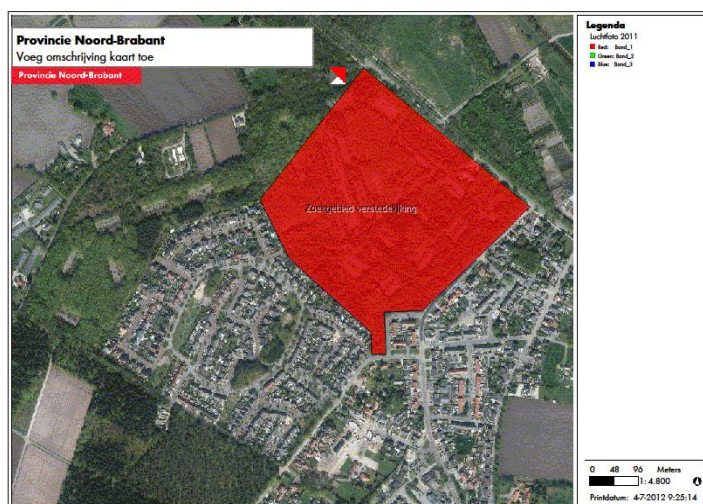
De ontwikkeling van een 15-tal ruimte voor ruimteontwikkeling, uit de opbrengsten waarvan de provincie de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw in kwetsbare gebieden en van voormalige militaire terreinen in de EHS financiert.

### Projectvoortgang

Vooruitlopend op de eventuele ruimte voor ruimteontwikkeling heeft de natuurcompensatie al in 2012 plaatsgevonden door bij te dragen in een natuurontwikkelingsproject in de gemeente Mill. De provincie heeft in overleg met de gemeente Mill en Sint Hubert en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) een programma van eisen opgesteld voor een ruimte voor

ruimteontwikkeling op het complex Mill-Noord. Dit programma is gereed gekomen in oktober 2012. Op basis van het programma van eisen zijn een drietal bureaus gevraagd een ontwikkelvisie voor de locatie op te stellen. Ook is er in oktober een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Eind november hebben de 3 bureaus hun ontwikkelvisie gepresenteerd en inmiddels heeft de beoordelingscommissie haar voorkeur bepaald voor het bureau dat de ontwikkelvisie verder mag gaan uitwerken in een stedenbouwkundig plan.

## Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                              | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Locatie is zoekgebied verstedelijking. Gemeente heeft verklaard mee te willen werken.                                         | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | De locatie is relatief goedkoop verworven. De looptijd moet wel extreem uitlopen, wil dit gaan leiden tot een negatieve GREX. | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | In de GREX is rekening gehouden dat de opbrengstpotentie van kavels in Mill niet hoog is.                                     | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                             | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                                                                                                                             | -                             |

### *Toelichting*

#### Overige beschrijving risico's

Indien er om welke reden dan ook op het MOB-complex Mill-Noord niet wordt ontwikkeld dan heeft de investering in de natuurcompensatie ten onrechte plaatsgevonden

Conform het beheersstatuut voor het ontwikkelbedrijf wordt de GREX elk jaar geactualiseerd. Op basis van de uitkomst van de actualisatie wordt besloten al of niet een voorziening binnen het ontwikkelbedrijf te nemen.

## **1.7 Bankenstraat Etten-Leur**

projectcode : OV.020.040.0001

### Kerninformatie

Gemeentenaam: s-Hertogenbosch

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2012

### Project omschrijving

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.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

### Projectvoortgang

De gemeente Etten-Leur geeft aan de gronden van de provincie aan de Bankenstraat te willen overnemen tegen boekwaarde op voorwaarde dat gemeente en provincie het eens worden over de condities waaronder de provincie bereid is gemeentelijke gronden in De Streek en aan de Meeuwisdijk over te nemen. Op deze locaties zijn 25 tot 30 Ruimte voor Ruimtekavels te ontwikkelen. Gemeente en provincie streven ernaar hierover voor 1 april 2013 overeenstemming te hebben bereikt.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  |                  | -                             |

## *Toelichting*

### Overige beschrijving risico's

De voorziening ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf van € 141.678,00 is bij de besluitvorming van de 2e voortgangsrapportage 2012 komen te vervallen, omdat de gronden naar verwachting tegen boekwaarde kunnen worden verkocht.

## 1.8 Kloosterstraat 's-Hertogenbosch

projectcode : OV.020.040.0007

### Kerninformatie

Gemeentenaam: s-Hertogenbosch

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2020

### Project omschrijving

De percelen zijn 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.

### Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

### Projectvoortgang

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 het overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch in het kader van de ontwikkeling van de A2-zone worden deze gronden meegenomen. De gronden zijn in 2011 aan de gemeente aangeboden tegen boekwaarde op voorwaarde van medewerking aan ruimte voor ruimte op een andere locatie in de gemeente. Dit mede in verband met een verzoek van een bedrijf uit de omgeving tot aankoop van de percelen. De gemeente heeft aangegeven de gronden niet tegen boekwaarde over te willen nemen.

Eind 2011 is in vervolg hierop het perceel 's-Hertogenbosch, S 592 tegen boekwaarde aan de ondernemer verkocht.

In de afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd over de uitruil van het perceel St. Michielsgestel, L 287 ten behoeve van de aanleg van een tunnel onder de N617 en realisatie van een EVZ. Deze gesprekken hebben niet tot een ruiling geleid. Op dit moment wordt daarom ingegaan op het verzoek van de gemeente St. Michielsgestel tot aankoop van het perceel St. Michielsgestel, L 287 tbv de realisatie van een EVZ.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel         | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Overleg met de gemeente. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                        | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                        | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                        |                               |
| Omvang voorziening                  |                          | € 163.750,22.                 |

## *Toelichting*

#### Overige beschrijving risico's

De jaarlijkse rente wordt voorzien, omdat gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden niet wordt verwacht dat de waardeontwikkeling van de gronden gelijke trend houdt met de rentekosten. De jaarlijkse rentekosten tot en met 2020 zijn voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## **1.9 Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost**

projectcode : OV.020.040.0010

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Tilburg

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2020

### Project omschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. In overleg met de gemeente is een ruimtelijke visie en grondexploitatie opgesteld voor het gebied Oostkamer, het meest oostelijke deel van het gebied uit de structuurvisie De Nieuwe Warande.

In de ruimtelijke visie is plaats voor een 100-tal ruimte voor ruimtekavels naast een aantal appartementencomplexen in een landschappelijke 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.

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 ook indien rekening wordt gehouden met de verrekeringen met de gemeente.

Op basis van de ruimtelijke visie is een optimalisatieslag gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie is uitgebreid met een zuidelijk deel in eigendom van de gemeente waarop iets kleinere kavels worden ontwikkeld. Het totale aantal te ontwikkelen kavels gaat daarmee richting de 212. Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen om ook nog een 25-tal appartementen in zogeheten stadsvilla's te ontwikkelen.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

### Projectvoortgang

De ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van De Oostkamer is gereed. Gemeente en provincie hebben in september 2010 een intentieovereenkomst getekend, waarin afspraken worden vastgelegd over de condities waaronder de locatie ook in ontwikkeling kan worden genomen. De intentieovereenkomst is omgezet in een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst. De ontwikkel- en exploitatieovereenkomst is in december 2012 door gemeente en provincie ondertekend. Begin 2013 start de gemeente met het opstellen van de bestemmingsplannen Oostkamer en Oostkamer-Zuid. In totaal gaat het plan over 222 ruimte voor ruimtekavels en een 30-tal landhuisappartementen.

Met de ORR wordt gesproken over het oprichten van een GEM (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij) voor het in ontwikkeling nemen van de locatie. In de eerste helft van 2013 moet hier duidelijkheid over zijn.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                              | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Gemeente verzorgt in opdracht van de provincie de planologische procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Gelet op het grote aantal uit te geven kavels is rekening gehouden met een lange doorlooptijd in de exploitatie.              | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Op dit moment vertoont de exploitatie een zeer positieve uitkomst, zelfs bij een                                              | -                             |

|                     |                                                                                                                                                                                                  |   |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                     | conservatief geschatte doorlooptermijn. De Oostkamer is nu met meer dan 200 kavels wel de grootste ruimte voor ruimtelocatie die ooit is ontwikkeld. De vraag hoe de markt hierop gaat reageren. |   |
| Specifieke risico's | -                                                                                                                                                                                                |   |
| Omvang voorziening  |                                                                                                                                                                                                  | - |

### *Toelichting*

#### Looptijd beschrijving risico's

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.

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Bij een eventueel tegenvallende looptijd dus een verkooptraject tot na 2020 wordt de afdracht aan de begrotingspost “opbrengsten Ruimte voor Ruimte” naar beneden bijgesteld.

## 1.10 St. Jozefplein zuid Zevenbergen

projectcode : OV.020.040.0006

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2015

### Project omschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven ten behoeve van de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De locatie ligt aan de zuidoostkant 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.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

### Projectvoortgang

De provincie heeft de gronden aan de ORR aangeboden. De ORR heeft de locatie geaccepteerd op voorwaarde dat de gemeente meewerkt aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimte op deze locatie. Het is bekend dat de gemeente Moerdijk zeer terughoudend is met het meewerken aan ruimte voor ruimte.

De ORR heeft met de eigenaar van het naastgelegen perceel, de voorheen Woningbouw Stichting Zevenbergen nu Brabantse Waard, een ontwikkelvisie voor de gezamenlijke percelen opgesteld, waarin ook de renovatie van de aangrenzende woonwijk is opgenomen. Deze visie is aan de gemeente gepresenteerd.

In het conceptstructuurplan had de gemeente het gebied ten noorden van de zuidelijke randweg in het geheel aangewezen als toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein. Dit inclusief de bestaande woonwijk die dan geamoveerd moet worden. De woningbouwcorporatie die ook eigenaar is van de woningen heeft hiertegen bezwaar aangetekend. Zij vindt dat er dan sprake is van een grote kapitaalsvernietiging.

De gemeenteraad heeft bij de bespreking van de gemeentelijke structuurvisie aangegeven de mogelijkheden ook voor woningbouw op deze locatie te willen handhaven. In de structuurvisie staat de locatie nu zowel als mogelijk bedrijventerrein als mogelijk woningbouwlocatie opgenomen.

De gemeente heeft op 30 januari 2012 ambtelijk laten weten voorlopig niet toe te komen aan het nemen van een besluit over het al of niet in ontwikkeling nemen van de locatie voor ruimte voor ruimte. In elk geval staat de locatie niet op de potentiële woningbouwlocaties in de gemeente tot aan het jaar 2020.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                                  | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Niet uit te sluiten is dat de gemeente besluit af te zien van een ontwikkeling op deze locatie.                                                                                                                                                   | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | De gemeente heeft ambtelijk laten weten voorlopig geen besluit te nemen over het in ontwikkeling nemen van de locatie. In de huidige planning tot aan 2020 staat de locatie niet op de gemeentelijke lijst van locatie die in ontwikkeling komen. | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Indien de locatie al ontwikkeld kan worden, moet rekening worden gehouden met een lange looptijd, zodat de rentefactor op die termijn niet is terug te verdienen.                                                                                 | -                             |
| Specifieke risico's                 | Gelet op de ambtelijk negatieve houding in de gemeente ten opzichte van ruimte voor ruimte moet                                                                                                                                                   |                               |

|                    |                                                                                                                                            |   |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                    | rekening worden gehouden met een extreem lange looptijd en er ambtelijk een besluit wordt genomen over het in ontwikkeling van de locatie. |   |
| Omvang voorziening |                                                                                                                                            | - |

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De mogelijke ontwikkeling van de locatie en de termijnen waarbinnen daarover besluiten zijn te verwachten is in de 2e voortgangsrapportage 2012 besloten om de gronden af te waarderen tot agrarische waarde. Dit verlies € 549.138,00 is ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gebracht.

## 1.11 Achterste Donk 1 Vessem

projectcode : OV.020.030.0010

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Eersel

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-9999

### Project omschrijving

In 2008 is een boerderij, Achterste Donk 1 te Vessem, gekocht ivm gebiedsontwikkeling de Levende Beerze, deelproject Kleine Beerze. Naar aanleiding van het wegvallen van de opgave voor de Robuuste Verbinding krijgt de Levende Beerze een nieuwe projectopdracht. Daarin staat een revoluerende grondportefeuille tbv gebiedsontwikkeling centraal. Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van deze grondportefeuille.

Inmiddels zijn er concrete plannen voor ontwikkeling van het plangebied, samen met de herontwikkeling van het buurtschap Donk als onderdeel van het project. Dat project leidt ertoe dat de varkenshouderij, die nu de ontwikkeling van woningen/bouwkavels blokkeert, gesaneerd moet gaan worden. Bovenstaande wijze waarop het plangebied kan worden ontwikkeld is nog onderwerp van discussie. Hierbij zijn van belang de relatie tot de afspraken die de provincie heeft met de ORR en de discussie over gezondheidsrisico's van intensieve veehouderij/geitenhouderij. Op een afstand van circa 500 meter van buurtschap Donk is een geitenhouderij gevestigd.

### Provinciaal belang

- Ervaring opdoen met nieuwe / andere verdienmodellen voor ruimtelijke en ecologische kwaliteit, leefbaarheid en culturele identiteit (opgave gebiedsontwikkeling de Levende Beerze).
- Realisatie van een aantal RvR-kavels;
- Kwaliteitsverbetering landelijkgebied;

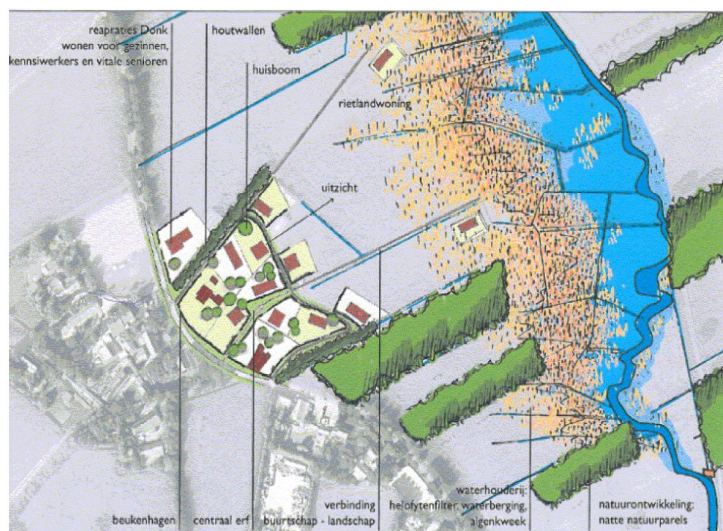
### Projectvoortgang

Momenteel verkennen gemeente, provincie, woningbouwvereniging Trudo en ORR de mogelijkheden in het gebied. In principe zien zij mogelijkheden tot een geschikte ontwikkeling met sluitende exploitatie. Gezien de relatie met de beleidsmatige discussies rond de relatie geitenhouderij-volksgezondheid (op ruim 600 ligt een geitenhouderij) nemen zij vooralsnog geen stappen. Voor de ontwikkeling is sanering van een varkensbedrijf noodzakelijk. Met de eigenaar zijn verkennende gesprekken gevoerd.

Op 7 augustus hebben GS de (nieuwe) projectopdracht voor de gebiedsontwikkeling de Levende Beerze vastgesteld. In deze opdracht staat het instellen van een revolverende grondportefeuille centraal. Onderhavig object is eind 2012 overgeheveld naar die grondportefeuille De Kempen tegen de boekwaarde.

Besluitvorming 'go-no-go' is aangehouden tot er meer duidelijkheid is over de provinciale koers ten aanzien van veehouderij en daarmee geitenhouderij. Deze is er naar verwachting in maart 2013.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                | -                             |

## *Toelichting*

## Overige beschrijving risico's

Conform de besluitvorming is de boekwaarde eind 2012 ingebracht in de grondbank De Kempen en is de voorziening ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf € 137.522,00 komen te vervallen.

## **1.12 Spreeuwelsedijk 6 Westelbeers**

projectcode : OV.020.040.0015

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Eersel

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2011 tot en met 31-12-2013

### Project omschrijving

Er is een aanbod tot aankoop gedaan aan de verplaatsende agrariër voor de aankoop van een naast zijn bedrijf liggend perceel. Voorwaarde hiervoor is dat de verplaatsing van zijn bedrijf is gerealiseerd. De agrariër is niet verplicht om van dit aanbod gebruik te maken.

### Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsvoering.

### Projectvoortgang

Het verplaatsingstraject loopt op dit moment. Het is afwachten of er gebruik gemaakt gaat worden van het aanbodrecht.

## Afbeeldingen en Kaarten

### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | € 27.011,56                   |
| Specifieke risico's                 | -                |                               |
| Omvang voorziening                  |                  |                               |

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Indien na verplaatsing wel gebruik gemaakt wordt van het recht is de grond inzetbaar voor natuurcompensatie bij verbreding van de A 58 of andere infraprojecten in de regio. Indien de grond wordt ingezet voor een ander provinciaal doel, dan dient de financiering uit het bij dat doel behorende budget te komen en niet ten laste van het ontwikkelbedrijf. Op dit moment zijn hiervoor de middelen in het meerjarenperspectief gereserveerd in het ontwikkelbedrijf en is voor de risicoafdekking voor rente en marktrisico vanuit het budget Mooi Brabant de levende Beerze in 2011 een bedrag gestort van € 44.519,00 in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 1.13 Ulicoten Dorpsstraat en 7

projectcode : OV.020.030.022

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Baarle-Nassau

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2017

### Project omschrijving

Aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten zijn 2 intensieve veehouderijen gevestigd. De gemeente Baarle-Nassau heeft in 2009 een intentieovereenkomst gesloten met de beide ondernemers Michiels en Adams waarbij er afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van de intensieve veehouderijbedrijven. Vanwege de ligging nabij de kern en het 'extensiveringsgebied overig' heeft de gemeente belang bij de verplaatsing van de bedrijven, mede vanwege de plannen voor woningbouw in die kern. Daarnaast heeft één van de bedrijven een locatie in extensiveringsgebied natuur. De verplaatsing van dit bedrijf maakt deel uit van de afspraken met de ondernemers.

De gemeente wil de vrijkomende bedrijfslocaties in de kern Ulicoten gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouwkavels en heeft de provincie verzocht de mogelijkheid die op grond van het Pact van Brakkenstein aan de provincie is toegekend om ruimte voor ruimte kavels te ontwikkelen, in te zetten.

GS hebben eerder al ingestemd met een aanpak waarbij de provincie de locatie overneemt van de gemeente tegen een bedrag van € 1.730.000,- op voorwaarde onder andere dat er een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen. De gemeente zet dit bedrag in om de beide intensieve bedrijven uit de kern te verplaatsen.

De provincie ontwikkelt op de vrijgekomen locatie acht ruimte voor ruimte kavels en uit de opbrengst daarvan met de verwerving- en ontwikkelkosten voor de acht kavels weer worden terugverdiend.

### Provinciaal belang

De uitplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit extensiveringsgebied.

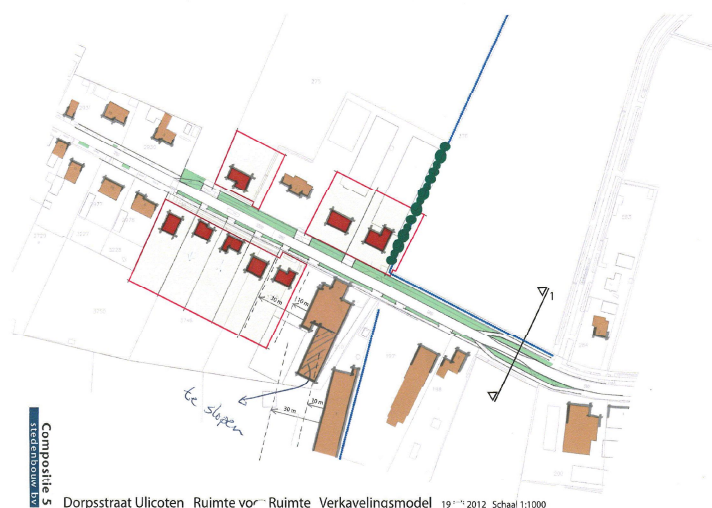
### Projectvoortgang

Op 31 mei 2012 is de intentieovereenkomst door de gemeente en de ondernemers ondertekend. Deze overeenkomst is op 27 juni 2012 door de raad bekrachtigd.

De provincie heeft inmiddels opdracht gegeven voor de uitwerking van het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 ruimte voor ruimte kavels.

'Het bestemmingsplan zal naar verwachting in 2013 worden vastgesteld.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                             | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Niet aanwezig, indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt, vervallen alle afspraken.                                 | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Acht kavels verkopen in Ulicoten, daar kan enige tijd overheen gaan. Met een lange looptijd is in de GREX rekening gehouden. | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | In de GREX is rekening gehouden dat de opbrengstpotentie van kavels in Ulicoten niet hoog is.                                | € 463.861,00                  |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                            |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                              | -                             |

## *Toelichting*

### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De verwachting is dat er lagere opbrengsten per m2 zullen worden ontvangen. Op grond hiervan is een voorziening getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 1.14 De Streek Etten-Leur

projectcode : OV.020.030.0023

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Etten-Leur

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2011 tot en met 31-12-2013

### Project omschrijving

In overleg met de gemeente Etten-Leur wordt onderzocht of op de locatie De Streek ruimte voor ruimtekavels zijn te ontwikkelen.

### Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

### Projectvoortgang

Met de gemeente is in principe overeenstemming dat de gemeente 1,1 ha bouwrijpe grond levert in het plan De Streek waarop 10 ruimte voor ruimtekavels zijn te ontwikkelen. De gemeente kan deze gronden per 1 december 2013 leveren. Gemeente en provincie zijn het ook eens over de kosten die de gemeente in rekening brengt voor het leveren van deze bouwrijpe gronden.

Feitelijke levering van de gronden vormt onderdeel van het ook eens zijn van de levering van de gronden van de provincie in de Bankenstraat in Etten-Leur aan de gemeente en het overnemen door de provincie van de gemeentelijke gronden aan de Meeuwisdijk. Voor 1 april 2013 willen gemeente en provincie overeenstemming hebben over de totaaldeal. De verwerving door de provincie van de gemeentelijke gronden aan de Meeuwisdijk vormt daarbij nog de grootste hobbel, gelet op de vraagprijs voor deze gronden.

## Afbeeldingen en Kaarten

### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                |                               |
| Omvang voorziening                  |                  | -                             |

## 1.15 Moersebaan 8 Zundert

projectcode : OV.020.040.0016

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Zundert

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 1-1-2014

### Project omschrijving

Door middel van de aankoop wordt de boomkwekerij verplaatst vanuit een kwetsbaar natuurgebied. Op de achterblijvende locatie wordt het cultuurhistorische karakter van landgoed Vrede Oord hersteld en versterkt dmv het realiseren van een landhuis met oprijlaan, vijverpartij, lanen. Met de aankoop wordt daarbij voorkomen dat de bouw van de kas ter plaatse is voorkomen en wordt er EHS gerealiseerd, de NNP wordt verder hersteld en waterberging is mogelijk.

### Provinciaal belang

### Projectvoortgang

Op 21 februari 2012 heeft GS besloten tot aankoop door het Ontwikkelbedrijf van ruim 3 ha van de boomkwekerij van de heer Jochems aan de Moersebaan 8 te Zundert op basis van volledige schadeloosstelling inclusief 3.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van ontwikkeling bouw kavels in kader van cultuurhistorisch herstel Landgoed Vrede Oord. In vervolg op dit besluit zijn de onderhandelingen over de aankoop afgerond.

Na aankoop wordt de ontwikkeling van het herstel van landgoed Vrede Oord met 2 woningbouw kavels dmv bestemmingswijziging door de provincie opgestart. Hierbij is voorzien dat in 2013 de bestemming is gewijzigd.

Onderdeel van de overeenkomst is dat de ondernemer de 2 woningbouw kavels aankoopt van de provincie na bestemmingswijziging. De 2 kavels met een gedeelte EHS worden na bestemmingswijziging verkocht.

Met de ontwikkeling wordt een verlies gecalculeerd. Ter afdekking van dit negatief exploitatiesaldo is een voorlopige voorziening van € 0,2 mln. getroffen ten laste van de uitvoeringsimpuls.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                       | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                                                                                                                                                                      | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                                                                                                                                                                      | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Voor eventuele tegenvallende kosten en opbrengsten is € 200.000,00 beschikbaar gesteld vanuit het budget “uitvoeringsimpuls” van de Reconstructie van het Landelijk Gebied. Deze is reeds in 2012 in minder gebracht op de boekwaarde. | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                                                                        | -                             |

## **1.16 A2 Corridor 's-Hertogenbosch**

projectcode : OV.020.040.0008

### Kerninformatie

Gemeentenaam: s-Hertogenbosch

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-9999

### Project omschrijving

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 toekomstige 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.

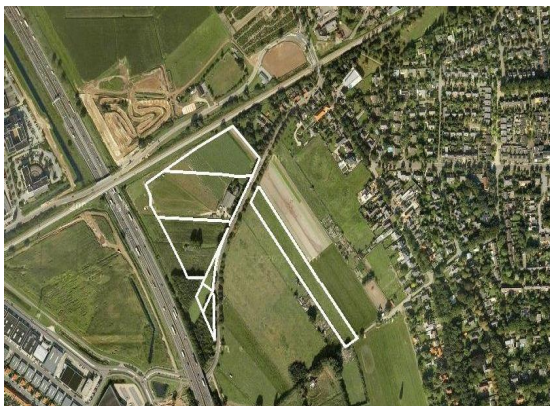
### Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

### Projectvoortgang

De gronden aan de A2-corridor in 's Hertogenbosch maken deel uit van de grondaankoop Heijmans. De aankoop wordt gezien als strategisch voor de langere termijn. De gronden komen te liggen aan de verlegde Zuid-Willemsvaart. Oorspronkelijk werd op deze locatie gedacht aan kantoorvilla's. Of dit ook werkelijk zo wordt ingevuld, is gelet op de malaise in de kantorensector, nu onduidelijk.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel     | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Overleg met gemeente |                               |
| Tegenvallende looptijd              |                      |                               |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten |                      |                               |
| Specifieke risico's                 |                      |                               |
| Omvang voorziening                  |                      | € 240.674,60                  |

## *Toelichting*

#### Overige beschrijving risico's

Betreft een ontwikkeling op de langere termijn. Voorzichtigheidshalve zijn de jaarlijkse rentekosten tot en met 2018 voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 1.17 Hoeverdijk Borkel en Schaft

projectcode : OV.020.030.0008

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Valkenswaard

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2014 tot en met 31-12-2016

### Project omschrijving

In het kader van de verplaatsing van een intensieve veehouderij is daar waar een bestaand bedrijf drie locaties uit extensiveringsgebied verplaatst, door de provincie aangeboden de vierde locatie gelegen in verwervingsgebied in het kader van de totale bedrijfsverplaatsing aan te kopen. Op dit moment is nog onduidelijk of de totale bedrijfslocatie wel kan doorgaan gelet op de discussie over megastallen. Dus ook niet of gebruik wordt gemaakt van het aanbod de vierde locatie in vergevingsgezind aan te kopen. Het aanbod voor de aankoop van de vierde locatie vervalt op 31 december 2013. Het aanbod tot aankoop van de vierde locatie is op basis van een taxatie tegen marktconforme waarde. Indien de vierde locatie wordt aangekocht kan deze worden ingezet voor de verplaatsing van een ander bedrijf uit een extensiveringsgebied.

### Provinciaal belang

Door het aanbod tot koop van dit bedrijf konden afspraken worden gemaakt over de verplaatsing van drie andere bedrijven gelegen in extensiveringsgebied

### Projectvoortgang

Het is nog niet zeker of het bedrijf gebruik maakt van de koopovereenkomst en de locatie ook in 2014 levert. Het eventueel weer verkopen vindt opnieuw tegen marktconforme condities plaats. Indien levering achterwege blijft, wordt de provincie geen eigenaar.

## Afbeeldingen en Kaarten



### 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. | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                                                                       |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                         | -                             |

## 1.18 Meeuwisdijk Etten-Leur

projectcode : OV.020.030.0019

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Etten-Leur

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-9999

### Project omschrijving

In overleg met de gemeente Etten-Leur wordt onderzocht of op de locatie Meeuwisdijk 15 tot 20 ruimte voor ruimtekavels zijn te ontwikkelen.

### Provinciaal belang

Het ontwikkelen van 15 tot 20 ruimte voor ruimtekavels.

### Projectvoortgang

Voor de locatie Meeuwisdijk aan de noordkant van Etten-Leur is door gemeente en provincie een stedenbouwkundige visie opgesteld. Uitkomst van de visie is dat in een bijzondere setting van landschapsontwikkeling op deze locatie 18 ruimte voor ruimtekavels kunnen worden ontwikkeld. Op basis van deze uitkomst onderhandelen gemeente en provincie over de inbrengwaarde van de gronden. De gronden aan de Meeuwisdijk zijn eigendom van de gemeente. Bestuurlijk is de afspraak gemaakt dat de onderhandelingen op 1 april 2013 moeten zijn afgerond. Naast de gronden aan de Meeuwisdijk maken ook de gronden aan De Streek en de Bankenstraat deel uit van de onderhandelingen.

### Afbeeldingen en Kaarten

### Risicomanagement

| Factor                  | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico     | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd  | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of | -                | -                             |

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| opbrengsten           |   |   |
| Specifieke risico's   | - |   |
| Omvang<br>voorziening |   | - |

## **1.19 Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena**

projectcode : OV.020.055.0001

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Werkendam

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2020

### Project omschrijving

In het Land van Heusden en Altena gaan de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg samen een regionaal bedrijventerrein (RBT) en drie subregionale bedrijventerreinen realiseren. Voor dit doel zijn de gemeenten van plan om het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena (ROB) op te richten.

Daarnaast werken de drie gemeenten samen met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (BHB) om tot herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de regio te komen. Voor dit doel is een herstructureringsfonds opgericht, beheerd door de BHB, en in eerste instantie gevoed door de BHB met € 2,5 miljoen. Uit de opbrengsten van het ROB wordt aan het herstructureringsfonds op termijn nog eens € 1,3 miljoen toegevoegd.

De provincie Noord-Brabant steunt deze combinatie van ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena in de vorm van een garantie op betaling aan de gemeenten van 50% van de rente en aflossing die het ROB in gebreke mocht blijven te betalen aan zijn bank, tot een maximum van € 2,5 miljoen. De gemeenten kunnen een beroep doen op de provinciale garantie als zij door de bank van het ROB worden aangesproken op door hen te verlenen garanties voor de nakoming van de aflossings- en renteverplichtingen van het ROB.

### Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant geldt voor de kernen in het landelijk gebied het uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt op dit uitgangspunt een uitzondering gemaakt voor onder meer de regio Land van Heusden en Altena. Deze regio mag een nieuw regionaal bedrijventerrein ontwikkelen. Daarnaast wordt volgens de structuurvisie bij de opgave voor wonen en werken een sterker accent gelegd op te ontwikkelen kwaliteiten, herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de koppeling tussen de aanleg van het RBT en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena is een provinciale bijdrage in de vorm van een garantie passend.

### Projectvoortgang

In mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten de door de gemeenten gevraagde garantie in beginsel toegezegd en aangegeven dat de definitieve garantieverlening kan plaatsvinden als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Dit is inmiddels het geval. De sluiting van de garantieovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de drie gemeenten was voorzien in het voorjaar van 2012. Door de gemeenten is het sluiten van de overeenkomst uitgesteld; thans wordt de ondertekening voorzien in de eerste helft van 2013.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                | -                             |

## *Toelichting*

### Overige beschrijving risico's

De risico's komen in eerste instantie voor rekening van het op te richten ROB. Als het ROB niet aan zijn aflossings- en renteverplichtingen jegens de bank kan voldoen, dan zal de bank een beroep doen op de gemeentelijke garanties. In dat geval zullen de gemeenten de provinciale garantie inroepen. De bewaking van de risico's ligt daarom primair in handen van de directie van het ROB en in tweede instantie in die van de gemeenten. Volgens een analyse van Deloitte (Utrecht) in opdracht van de gemeenten, gedateerd 8 juni 2011, is het risico van een negatieve grondexploitatie van het RBT zeer gering. Tot dezelfde conclusie komt een analyse van Oosterveld grondbedrijf advisering (Almelo) gedateerd 11 september 2012. In de garantieovereenkomst tussen de provincie en de gemeenten is voorzien in jaarlijkse rapportageverplichtingen en in een vierjaarlijkse evaluatie. Kennisnemen van de jaarlijkse informatie en evaluatie, en zonodig hierop reageren, moet voldoende worden geacht als beheersmaatregel.

## 1.20 Buurtschap Huijgevoort Oirschot

projectcode : OV.020.030.0026

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Oirschot

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2017

### Project omschrijving

In het buurtschap Huijgevoort is al jaren sprake van stankoverlast als gevolg van nabijgelegen intensieve veehouderijen. Als uitkomst van een intensieve gebiedsaanpak is één van de maatregelen het uitkopen van betreffende ondernemer. Hierdoor daalt de geurbelasting fors. Door het ontwikkelen van woningen ter plaatse wordt een deel van de kosten terugverdiend.

### Provinciaal belang

Het verminderen van de geuroverlast als gevolg van intensieve veehouderij, waardoor de leefbaarheid toeneemt.

### Projectvoortgang

Als uitkomst van het gebiedsproces Huijgevoort zijn er met agrariërs afspraken gemaakt over hun ontwikkeling. In één geval wordt het bedrijf aangekocht en ter plaatse beëindigd. De aankoop is geschied op basis van externe onafhankelijke taxatie. De gemeente Oirschot heeft 50% van de kosten bijgedragen. Het bedrijf zal uiterlijk 15 januari 2016 fysiek zijn beëindigd en gesloopt. Bekeken wordt of via de realisatie van woningen een deel van de kosten kan worden terugverdiend.

### Afbeeldingen en Kaarten

### Risicomanagement

| Factor                  | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico     | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd  | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of | -                | -                             |

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| opbrengsten           |   |   |
| Specifieke risico's   | - |   |
| Omvang<br>voorziening |   | - |

## **1.21 Hoijserstraat Lierop**

projectcode : OV.020.030.011

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Helmond

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-9999

### Project omschrijving

Geen tekst aangeleverd!

### Provinciaal belang

Geen tekst aangeleverd!

### Projectvoortgang

Gemeente Someren en Provincie Noord-Brabant zijn voornemens om met de ondernemer de heer Meulendijks een overeenkomst te sluiten ivm de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimtekavels aan de Hoijserstraat 13 te Someren en de beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderij ter plaatse. Na het sluiten van de overeenkomst neemt de provincie het initiatief voor wat betreft het herbestemmen van de locatie en het bouw- en woonrijp maken.

## Afbeeldingen en Kaarten

### Risicomangement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                        | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Ten behoeve van de ontwikkeling van de 4 Ruimte voor Ruimte kavels moet de bestemming gewijzigd worden.                                                                                                                                 | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Onherroepelijke bestemmingswijziging kan in 2015 of 1016 gerealiseerd worden. De looptijd is onder andere afhankelijk van ingebrachte zienswijzen en beroep.                                                                            | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | De kosten van ontwikkeling zijn geraamd op een bedrag van € 75.000,--. Bij verkoop van de eerste kavel wordt een bedrag van € 50.000,-- ontvangen. Bij de verkoop van de 3 volgende kavels wordt een bedrag van € 137.750,-- ontvangen. | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                                                                         | -                             |

## **2 Bedrijventerreinen**

### **2.1 Logistiek Park Moerdijk (LPM)**

projectcode : OV.020.040.0003

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Bedrijventerreinen

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2025

#### Project omschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De realisatie van Logistiek Park Moerdijk (LPM), een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha. netto uitgeefbaar in de oksel van de A16/A17, is onderdeel van het programma in de bestuursovereenkomst. In de bestuursovereenkomst zijn de financiële afdrachten, de verantwoordelijkheden van partijen en planologische afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de realisatie van het LPM onder de verantwoordelijkheid en regie van de provincie wordt voorbereid.

PS hebben op 10 juli 2009 ingestemd met de ondertekening van de bestuursovereenkomst, en besloten GS opdracht te geven om de verdere planologische voorbereidingen met betrekking tot het provinciaal inpassingsplan voor het LPM ter hand te nemen en een ontwikkelentiteit op te zetten om het LPM te ontwikkelen en te exploiteren.

#### Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

#### Projectvoortgang

##### Ruimtelijk spoor

In het kader van de planologische voorbereiding van het provinciaal inpassingsplan, is voor Logistiek Park Moerdijk een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Het ruimtelijk ontwerp is totstandgekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Moerdijk en andere publieke stakeholders. GS hebben dit ruimtelijk

ontwerp op 22 februari 2011 vastgesteld. Het (vastgestelde) ruimtelijk ontwerp is de basis geweest voor nadere uitwerkingen in het (ruimtelijk) planvormingsproces, waaronder het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- projectMER (voorkeursalternatief).

Het provinciaal inpassingsplan maakt de realisatie en ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk ruimtelijk-juridisch mogelijk. Het plan is een ontwikkelingsgericht inpassingsplan, waarbij gekozen is voor een directe, globale en flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. Het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- projectMER zijn eind mei 2012 vrijgegeven voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak. Rond de inspraak is een doelgroepgerichte benadering gehanteerd. Afhankelijk van de gevoeligheid of de belangen van de verschillende doelgroepen, zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en informatiebijeenkomsten gehouden. Momenteel wordt het ontwerp inpassingsplan opgesteld. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het voorontwerp is de verkeerstructuur. Door het scheiden van verkeerstromen draagt positief bij aan de doorstroming en de verkeersveiligheid. Het ontwerp inpassingsplan zal naar verwachting na de zomer vrijgegeven worden voor inspraak. Een definitief inpassingsplan wordt medio 2014 verwacht.

#### Ontwikkелentiteit

Sinds de ondertekening van de bestuursovereenkomst wordt onderzoek gedaan naar de samenstelling van de ontwikkelentiteit voor het Logistiek Park Moerdijk. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd dat de provincie Noord-Brabant en gemeente Moerdijk bereid zijn om Havenschap Moerdijk (HM) een nader te bepalen risicodragende rol te geven in de ontwikkelentiteit.

Gemeente Moerdijk, Provincie en Havenschap hebben in mei 2012 overeenstemming bereikt over een Akkoord op Hoofddlijnen aangaande de ontwikkeling, realisatie en beheer van het LPM. Het Havenschap Moerdijk is de beoogde ontwikkelentiteit voor het LPM. Met dit Akkoord op Hoofddlijnen en de te doorlopen haalbaarheidsfase, wordt primair beoogd een antwoord te krijgen van het Havenschap of zij bereid is het LPM volledig en zelfstandig te realiseren en beheren, binnen de kaders zoals opgenomen in het Akkoord. Hiervoor is toestemming nodig van de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk (gemeente Moerdijk en provincie). Dit zal te zijner tijd aan PS worden voorgelegd.

Partijen streven er naar om, bij voorkeur gelijk aan het vrijgeven van het ontwerp-inpassingsplan doch, uiterlijk 1 november 2013 een schriftelijk antwoord te krijgen van de Raad van Bestuur van het Havenschap. Op basis van dit antwoord kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling en ondertekening van een Locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) tussen partijen.

Nadrukkelijk wordt hierbij gekeken naar de rol van de twee marktpartijen met grondbezit in het plangebied (de twee marktpartijen samen beschikken over 1/3 van de gronden in het plangebied). Momenteel wordt onderzocht of er gekomen kan worden tot een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij. De eerste uitgifte van kavels staat gepland voor 2014.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                 | Beheersmaatregel                                                                                                                                                             | Voorziening reserve grondbank |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico    | Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Risicomanagement is onderdeel van het ontwikkelproces.                                                                              | -                             |
| Tegenvallende looptijd | Bestuurlijk proces voortdurend onder de loep houden en aandacht schenken. Spoedige besluitvorming ontwikkelen teneinde en contractvorming met partners over ontwikkeling LPM | -                             |
| Tegenvallende          | Op dit moment wordt een                                                                                                                                                      | -                             |

|                       |                                                                                                                                |                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| kosten of opbrengsten | opslag van 10 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en planstructurele voorziening. |                |
| Specifieke risico's   | Indien ontwikkeling LPM niet door mocht gaan, dienen een aantal afspraken vanuit de Bestuursovereenkomst nageleefd te worden.  |                |
| Omvang voorziening    |                                                                                                                                | € 6.500.000,00 |

#### *Toelichting*

##### Looptijd beschrijving risico's

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 inflatie-, rentekosten en waarschijnlijk ook de plankosten 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 sluitende grondexploitatie.

##### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De lange looptijd van het plan kan de uitgifteprijs beïnvloeden. In dit stadium wordt een opslag van 10 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en planstructurele voorziening. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

##### Overige beschrijving risico's

De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM sluitend is.

Medio 2012 is € 13,1 mln. van het beschikbaar gestelde krediet (beschikbaar gesteld ten tijde van de bestuursovereenkomst + aanvulling ultimo 2011) ad. € 21,5 mln. voor verwerving van grond/woningen en plankosten aangewend.

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 Caldic

€ 4,1 mln. voorfinanciering Caldic (50 % van de voorfinanciering ad. € 8,2 mln.)

Daarnaast vindt er dan een waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen (gronden + woningen) van naar schatting € 4 mln. en zullen de gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend, zijnde circa € 1,9 mln.

Voorziening in Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan; mogelijk wordt de vorm van het project aangepast. Voorzichtigheidshalve is reeds een voorziening getroffen van € 6,5 mln., deze kan tevens dienen als risicoreservering voor de grondexploitatie in het geval het LPM in aangepaste vorm doorgaat (lagere opbrengsten, vertraging, tegenvallende kosten). Op deze manier is circa 50 % van het worstcase scenario afgedekt.

## 2.2 Caldic Moerdijk

projectcode : OV.001001001

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Bedrijventerreinen

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2016

### Project omschrijving

In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekent. 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.

### Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

### Projectvoortgang

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



## Risicomanagement

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

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

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 terugverdiend, hiervoor is een voorziening ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf opgenomen bij het project LPM.

## 2.3 Business Park Aviolanda Woensdrecht

projectcode : OV.020.050.0001

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Woensdrecht

Beleidsthemas : Bedrijventerreinen

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2016

### Project omschrijving

Voor de verwezenlijking van het Business Park Aviolanda in de gemeente Woensdrecht is een gezamenlijke onderneming (joint venture) opgezet die in 2010 eigenaresse is geworden van het bedrijventerrein van Stork/Fokker naast de militaire vliegbasis te Woensdrecht. Bij de overdracht van het terrein hebben de twee daarop gevestigde Fokkerbedrijven hun grond en opstallen in erfpacht genomen. Partijen in het samenwerkingsverband zijn naast de provincie Noord-Brabant de gemeente Woensdrecht, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) en Stork B.V. De joint venture bestaat uit een holding (Business Park Aviolanda B.V., hierna BPA) met twee dochtermaatschappijen ('beheer' en 'ontwikkeling'), alsmede uit een ontwikkelingsmaatschappij (GEM Aviolanda Woensdrecht CV/BV, hierna GEM AW); zie onderstaand organogram.

Het doel van de joint venture is om het gebruik van het bedrijventerrein, door hoofdzakelijk luchthavengebonden bedrijven, te intensiveren. Hierdoor wordt Woensdrecht als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen versterkt zonder dat dit ten koste gaat van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

Het bedrijventerrein is 28,7 ha groot. Hiervan zijn 23,2 ha met opstallen eigendom van BPA en in gebruik is bij de twee Fokkerbedrijven. Een perceel van 0,7 ha met schoolgebouw is eigendom van World Class Aviation Academy Holding BV (WCAA), een dochtermaatschappij van de Stichting ROC West-Brabant. De resterende 4,8 ha zijn eigendom van GAW en wordt door GAW bouwrijp gemaakt en uitgegeven. Later herontwikkelt GAW nog eens 1,1 ha, over te nemen van BPA.

De totale investering in het terrein door BPA en GAW bedraagt € 29,4 miljoen, waarvan € 26,3 miljoen voor het te beheren deel (BPA) en € 3,1 miljoen voor het te (her)ontwikkelen deel (GAW). De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen is 40% : 60%.

Het Ontwikkelbedrijf heeft expertise ingebracht bij de opzet van de joint venture en verzorgt thans de aandeelhoudersrol van de provincie in BPA. De aandeelhouders streven ernaar de gebouwen en terreinen van BPA binnen enkele jaren onder te brengen bij een beleggingsmaatschappij.

De ontwikkeling van Business Park Aviolanda is onderdeel van een duurzame gebiedsontwikkeling op en rond de militaire vliegbasis, genaamd Aviolanda Woensdrecht. De verwezenlijking van Aviolanda Woensdrecht staat in het teken van de zogeheten triple P-gedachte (people, planet, profit) en moet ten goede komen aan zowel het woon- en leefklimaat als aan de economische ontwikkeling inclusief

werkgelegenheid en onderwijs in de luchtvaart(onderhouds)sector, als aan de belangen van natuur en landschap.

Voor meer informatie over het bedrijventerrein zie [www.businessparkaviolanda.nl](http://www.businessparkaviolanda.nl); voor meer informatie over de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht zie [www.aviolanda.nl](http://www.aviolanda.nl).

### Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant wil de provincie de kwaliteiten van enkele specifieke werklocaties buiten het stedelijk gebied benutten en in samenhang met de omgeving verder ontwikkelen. Business Park Aviolanda is één van deze locaties. Zoals vermeld is het doel om Woensdrecht te versterken als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen met behoud van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

### Projectvoortgang

In 2011 hebben BPA en GEM AW zich toegelegd op het scheppen van een aantrekkelijk aanbod voor luchthavengebonden (onderhouds)bedrijven, door gronden bouwrijp te maken en de parkmanagementorganisatie op te zetten. Verder is in samenwerking met het REWIN veel energie gestoken in het aantrekken van passende bedrijven. Dit heeft in december 2011 geleid tot de vestiging van het eerste nieuwe bedrijf, Aircraft End-of-Life Solutions (AELS), een sloop- en recyclingbedrijf voor vliegtuigen.

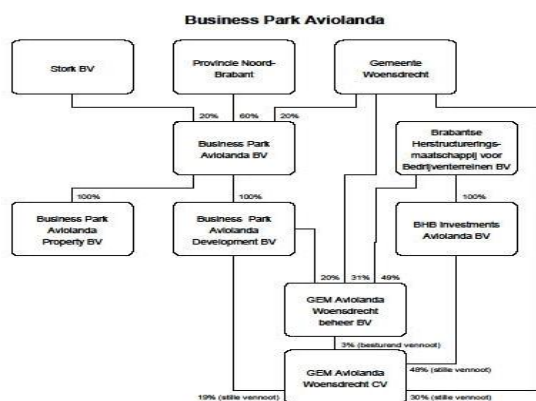
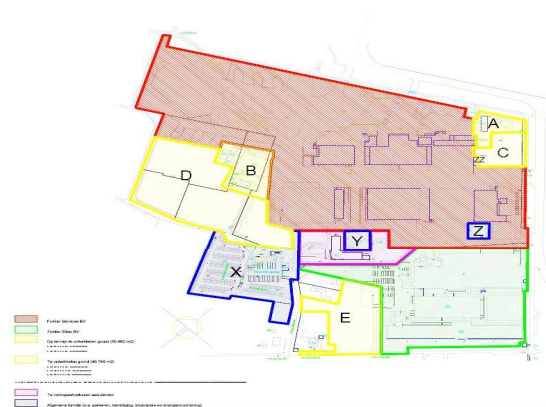
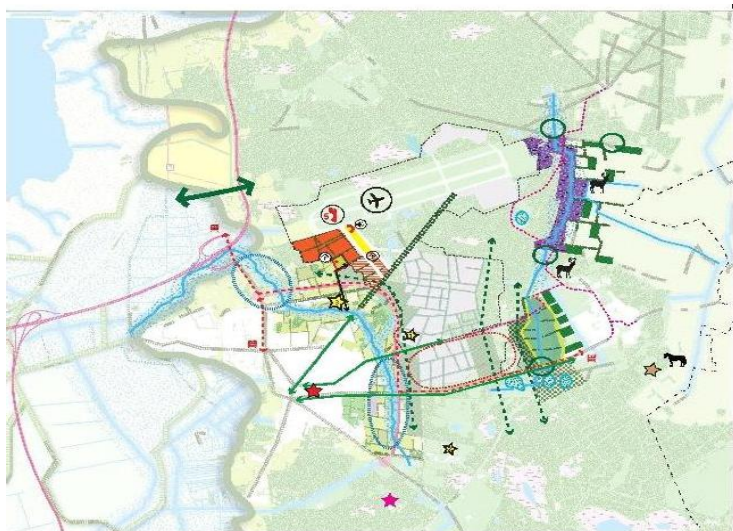
De directie van BPA en GEM AW, alsmede de Raden van Commissarissen en de aandeelhouders van beide vennootschappen hebben in 2012 moeten vaststellen dat de internationale concurrentie op de markt voor hoogwaardig onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen groot is, mede onder invloed van de economische crisis in Europa en de Verenigde Staten van Amerika. Er bestaat op dit moment weinig tot geen belangstelling voor het afnemen van bedrijfsgrond in deze sector. Mogelijk dat er wel bedrijven kunnen worden aangetrokken als huurder of pachter van door BPA en GEM AW te ontwikkelen bedrijfs(verzamel)gebouwen. Dit wordt onderzocht door de directie.

Voor het bedrijvenpark is van groot belang hoe het aangrenzende militaire Logistiek Centrum Woensdrecht (LCW) zich ontwikkelt. In een brief van 8 april 2011 over de bezuinigingsplannen voor de Nederlandse krijgsmacht heeft de regering de Tweede Kamer laten weten dat het zogeheten hoger onderhoud van helikopters en jachtvliegtuigen wordt geconcentreerd op de vliegbasis Woensdrecht. Hiermee zijn de zorgen van de bij het bedrijvenpark betrokken partijen over het voortbestaan van de vliegbasis Woensdrecht als militair onderhoudscentrum weggenomen.

Voor zowel het bedrijvenpark als voor het LCW is verder van belang of de Nederlandse krijgsmacht overgaat tot vervanging van de F-16 door de F-35 (JSF). In het regeerakkoord van het kabinet Rutte 2 (29 oktober 2012) is aangekondigd dat het kabinet eind 2013 een beslissing neemt over de vervanging

van de F-16, mede op basis van onderzoek door de Algemene Rekenkamer over de ontwikkeling van de financiële perspectieven ten aanzien van de aanschaf en exploitatie van de vervanger van de F-16. Voorafgaand aan het regeerakkoord hebben de toenmalige Ministers van Defensie respectievelijk Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELenI) de Tweede Kamer ingelicht over rapportages van respectievelijk de Algemene Rekenkamer over de kosten van het uitstappen uit het JSF-programma en SEO Economisch Onderzoek over de industriële en werkgelegenheidsconsequenties van diverse F-35 scenario's. De Minister van Defensie onderschreef de conclusie van de Algemene Rekenkamer dat het uitstappen uit de internationale operationele testfase van het JSF-programma geen voor de hand liggende optie is, omdat dit voor de Staat per saldo alleen nadelen oplevert. De Minister van ELenI stelde vast dat voortzetting van de Nederlandse deelname aan het F-35 project leidt tot hoogwaardige werkgelegenheid op de korte termijn en tot extra omzet en toegevoegde waarde in de Nederlandse luchtvaartsector. Bovendien past het F-35 project volgens de minister goed in de topsectorenaanpak. De bij het Business Park Aviolanda betrokken partijen volgen met belangstelling de verdere ontwikkelingen op dit terrein.

## Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                    | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                                                                                                                                                   | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | BPA en WAG waar mogelijk ondersteunen bij aantrekken van passende bedrijven. Het hiervoor genoemde initiatief om Gate2 en Aviolanda onder meer op het vlak van acquisitie tot samenwerking te bewegen past hierbij. | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                                                                                                                                                                                                                   | -                             |
| Specifieke risico's                 | De aandeelhoudersrol in BPA goed vervullen.                                                                                                                                                                         |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                                                     | € 6.242.000,00                |

### *Toelichting*

#### Looptijd beschrijving risico's

De internationale concurrentie op de markt voor hoogwaardig onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen is groot, mede onder invloed van de economische crisis in Europa en de Verenigde Staten van Amerika. Dit kan ertoe leiden dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein langer duurt dan is voorzien. Voor een tegenvallende looptijd is geen afzonderlijke voorziening getroffen in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf, zie in dit verband de volgende alinea.

#### Overige beschrijving risico's

De provincie Noord-Brabant loopt ten hoogste het risico dat zij haar aandeel in BPA BV en het daarover te rekenen renteverlies niet terugontvangt. Per ultimo 2012 bedraagt dit € 6.242.000,00. Overeenkomstig de 3e Nota kapitaaldienst (PS 07/04) is dit risico voor 100% afgedekt.

## **2.4 Roode Vaart Gebied Moerdijk**

projectcode : OV.020.040.0011

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Bedrijventerreinen

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

### Project omschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost) wordt hierin omschreven als strategische reserve voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moerdijk. De locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld, indien op dat moment sprake is van voldoende belangstelling van bedrijven met kadegebonden activiteiten en deze ruimte niet elders beschikbaar is.

Het verleggen van de Roode Vaart, conform de gebiedsvisie Moerdijk-Oost, zal als dan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost).

### Provinciaal belang

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost) wordt hierin omschreven als strategische reserve voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moerdijk. De locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld, indien op dat moment sprake is van voldoende belangstelling van bedrijven met kadegebonden activiteiten en deze ruimte niet elders beschikbaar is.

Het verleggen van de Roode Vaart, conform de gebiedsvisie Moerdijk-Oost, zal als dan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost).

### Projectvoortgang

De gemeente Moerdijk heeft in het kader van de 6e partiele herziening van het Bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk een tweetal hoeves wegbestemd. De gemeente Moerdijk, en in latere

instantie de provincie, hebben samen met het Havenschap Moerdijk afspraken gemaakt over de aankoop en doorlevering van deze hoeves. De gemeente en provincie trekken inmiddels gezamenlijk op bij de verwerving en doorlevering van de gronden.

Inmiddels zijn beide hoeves verworven. De opstallen zijn inmiddels conform afspraak doorgeleverd aan het Havenschap Moerdijk. Een gedeelte van de gronden zijn t.z.t. benodigd om de zogenaamde Interne Baan van het Logistiek Park Moerdijk met het bestaande bedrijventerrein te verbinden. De formele toetreding van de provincie dient nog te geschieden op basis van een onverdeeld aandeel van 50 % van de betreffende gronden. Deze toetreding zal concreet worden gemaakt op het moment dat de contouren van de Interne Baan duidelijk zijn.

De tweede hoeve is gezamenlijk met het RVOB verworven c.q. pachtvrij gemaakt. De opstallen zullen volgens afspraak eveneens worden geleverd aan het Havenschap Moerdijk. Een gedeelte (16 ha) van de pachtgronden liggen in het toekomstige Logistiek Park Moerdijk en zullen volgens afspraken met het RVOB op termijn aan de provincie worden doorgeleverd. Met het RVOB dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden m.b.t. de levering van de gronden (32 ha) in het Roode Vaartgebied.

De geraamde investering voor de provincie bedraagt, op basis van eerdere taxaties die in opdracht van het Havenschap Moerdijk zijn verricht, maximaal € 4,15 mln. Uiterlijk in 2014 wordt de investering door de provincie terugontvangen met rente.

## Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                     | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Op basis van afspraken met het Havenschap Moerdijk worden de gronden onafhankelijk van een planologische titel in 2014 doorgeleverd. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven.                                                                              | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven.                                                                              | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                    |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                      | -                             |

### **3      Glastuinbouw**

#### **3.1    Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)**

projectcode        : OV.020.040.0004

##### Kerninformatie

Gemeentenaam: Steenbergen

Beleidsthemas : Glastuinbouw

Looptijd project        : 1-1-2004 tot en met 31-12-2020

##### Project omschrijving

Het AFCWB/AFC NP 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. Suiker Unie is ontwikkelaar van haar fabrieksterrein en van het nieuwe bedrijventerrein.

Het Ontwikkelbedrijf zorgt voor het beheer van de voor overeenkomsten die zijn gesloten voor de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP en neemt in verband hiermee deel aan het coördinerende overleg tussen de betrokken overheden en de ontwikkelaars. 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. Tot slot is van belang dat de aandeelhouders- en vennotenrol in de TOM is belegd bij het Ontwikkelbedrijf.

##### Provinciaal belang

Het AFCWB/AFC NP is in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een gebiedsontwikkeling die enerzijds van belang is voor het provinciale concentratiebeleid van de glastuinbouw en anderzijds kansen biedt voor de ontwikkeling van een specifieke werklocatie in het landelijk gebied. De provincie zet in op symbiose en samenwerking tussen de bestaande suikerfabriek, de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen en de glastuinbouwbedrijven, leidend tot economische voordelen, energiebesparing en vermindering van de milieulast vergeleken bij soortgelijke los van elkaar functionerende eenheden.

##### Projectvoortgang

Op 30 juni 2010 heeft de provincie vier overeenkomsten getekend over de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP, te weten bestuursovereenkomsten met de gemeenten Steenbergen en Halderberge en exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suiker Unie.

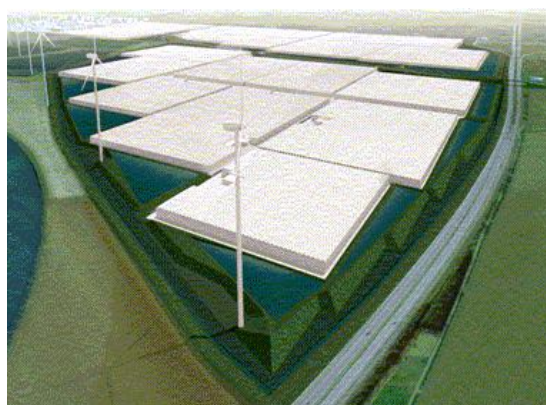
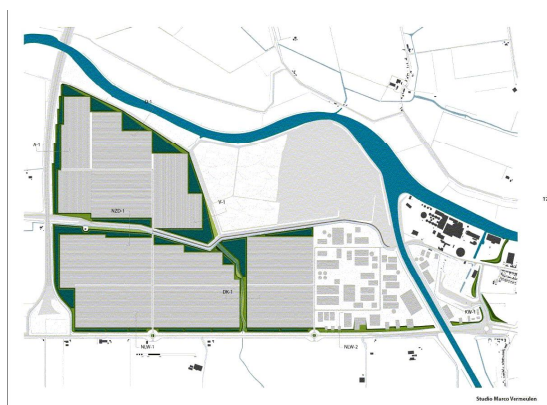
Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB/AFC NP vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10). In december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het inpassingsplan nagenoeg volledig ongegrond verklaard. In juni 2012 hebben Provinciale Staten een reparatieplan vastgesteld (PS 31/12).

In september 2012 hebben Provinciale Staten besloten tot indiening van een verzoek om onteigening aan de Kroon. In december 2012 is het onteigeningsverzoek ingediend. Dit verzoek is gericht op de verwerving van de laatste percelen die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenbergen en de hoofdontwikkelaars (gezamenlijke omvang circa 50 ha, zijnde circa 10 % van de bruto oppervlakte van het plangebied).

In 2011 zijn de hoofdontwikkelaars begonnen met het bouwrijp maken van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein. In het glastuinbouwgebied heeft zich in 2011 het eerste bedrijf (aubergineteelt) gevestigd, op een perceel van 7 ha. In 2012 zijn twee tomatenbedrijven gevolgd, op percelen van in totaal 57 ha. Verder is in 2011 de organisatie voor het parkmanagement opgezet, alsmede de overlegstructuur tussen de ontwikkelaars, de zich vestigende bedrijven en de betrokken overheden.

Zie voor de laatste stand van zaken [www.nieuwprinsenland.nl](http://www.nieuwprinsenland.nl)

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                                                                                                               | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                                                                                                               | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | ad 1) Overleg met de TOM over aanpassing van de exploitatieovereenkomst op het punt van het reserveren van grond voor Brabantse tuinbouwondernemers tot een goed einde brengen. | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                                                               |                               |

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| Omvang<br>voorziening |  | - |
|-----------------------|--|---|

### *Toelichting*

#### Planologie beschrijving risico's

Door de uitspraak van de Raad van State over het provinciaal inpassingsplan en het reparatiebesluit dat Provinciale Staten naar aanleiding hiervan hebben genomen is het planologische risico geheel vervallen.

#### Looptijd beschrijving risico's

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

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

- 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. Omdat de afzetmarkt voor glastuinbouwpercelen sinds het sluiten van de exploitatieovereenkomst drastisch is veranderd heeft de TOM tot op heden geen gronden gereserveerd voor Brabantse glastuinbouwbedrijven. Wij voeren overleg met de TOM om tot aanpassing te komen van de betrokken bepaling in de exploitatieovereenkomst. Onder deze omstandigheden is een risicoreservering voor dit aspect niet nodig.
- 2) De risico's verbonden aan de kosten en opbrengsten voor de feitelijke ontwikkeling van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein zijn voor rekening van de TOM, respectievelijk Suiker Unie.
- 3) In 2012 zijn kosten gemaakt voor herziening van het exploitatieplan en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd. De kosten van herziening en het renteverlies op de doorlevering groot € 21.155,39 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht.

## 3.2 Projectvestiging Glastuinbouw Deurne

projectcode : OV.020.055.0002

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Deurne

Beleidsthemas : Glastuinbouw

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2020

### Project omschrijving

De Provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2010 met de gemeente Deurne een garantieovereenkomst van grondovername gesloten, 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 tegen een vaste prijs per m<sup>2</sup>, onder aftrek van enkele posten. Aanleiding tot deze garantieverstreking was de slechte afzetmarkt voor glastuinbouwgrond, die zich naar verwachting binnen enkele jaren zal herstellen.

Het gebied ligt ten oosten van de kern Deurne aan de Langstraat/N270. Voor meer informatie over het project zie: [www.tuinbouwvestigingdeurne.nl](http://www.tuinbouwvestigingdeurne.nl).

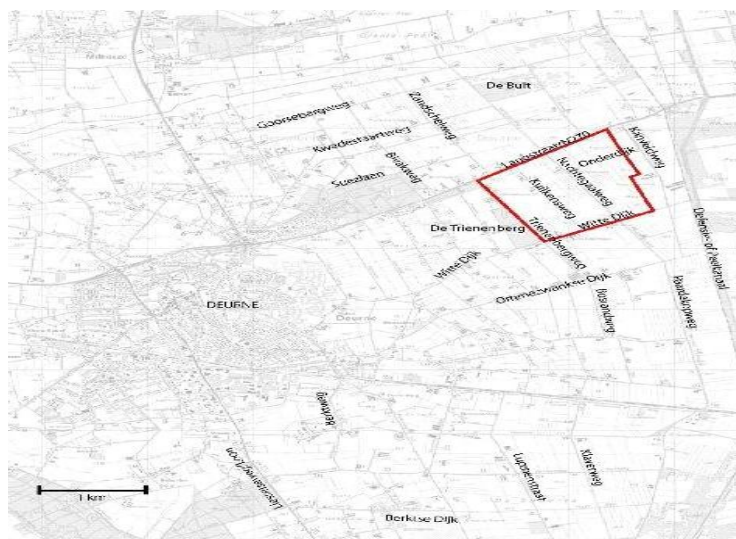
### Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant zet de provincie het concentratiebeleid voor glastuinbouw voort, onder andere door de ontwikkeling van de projectvestigingsgebieden bij Dinteloord (Agro- en Foodcluster West-Brabant/Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland) en Deurne. Doel van het concentratiebeleid is enerzijds bevordering van de economische ontwikkeling van de glastuinbouwsector (samenwerkingsvoordelen) en anderzijds het terugdringen van de milieu- en landschapsbelasting van glastuinbouwbedrijven.

### Projectvoortgang

Het project wordt ontwikkeld door Tuinbouwvestiging Deurne BV, waarvan de gemeente Deurne en de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij ieder voor de helft aandeelhouder zijn. Het Ontwikkelbedrijf volgt de ontwikkeling en past zonodig de risicoreservering aan.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                      | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                                                                     | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                                                                     | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Volgen van de ontwikkeling van het project en indien nodig aanpassen van de voorziening in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. | € 2.963.946,00                |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                     | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                                                                                                                                     | -                             |

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Als gevolg van de slechte afzetmarkt voor glastuinbouwgrond, veroorzaakt door de economische en financiële crises van 2008 en 2011 en door de nasleep van de EHEC-uitbraak in 2011, bestaat het risico dat de gronduitgifte zo traag verloopt dat in 2020 niet alle grond is uitgegeven. In dat geval zal de gemeente Deurne een beroep doen op de garantie. Het maximale risico wordt thans geschat op € 25,8 miljoen. Dit worst-case scenario is echter weinig waarschijnlijk.

De risicoanalyse wijst uit dat, uitgaande van de nu bekende financiële gegevens, een reservering van € 3,8 miljoen toereikend moet worden geacht. In de garantieovereenkomst is een vergoeding overeengekomen van € 841.674,00, uiterlijk in 2020 te betalen aan de provincie. Hierdoor is een voorziening van € 2.963.946,00 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf voldoende.

### 3.3 Garantstelling Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)

projectcode : OV.020.055.0004.001

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: s-Hertogenbosch

Beleidsthema's : Glastuinbouw

Looptijd project : 1-1-2011 tot en met 31-12-2016

#### Project omschrijving

De omvang van de glastuinbouwontwikkeling in het AFC NP en de verwachte langere looptijd onder invloed van de marktomstandigheden in de glastuinbouw maakten het in 2011 noodzakelijk dat de financiële armslag van de TOM werd vergroot. Op grond hiervan heeft de provincie besloten om begin 2011 een nieuwe garantieovereenkomst aan te gaan met de Rabobank, waarbij het bedrag is verhoogd van € 7 naar € 14 miljoen en weer wordt teruggebracht naar € 7 miljoen zodra 50% van de glastuinbouwgrond in het AFC NP is uitgegeven. Hierbij zijn wij ervan uitgegaan dat dit uiterlijk medio 2016 het geval zal zijn.

#### Provinciaal belang

De ontwikkeling van het AFC .

#### Projectvoortgang

Het Ontwikkelbedrijf volgt als aandeelhouder de ontwikkelingen van de TOM en past zonodig de risicoreservering aan.

#### Afbeeldingen en Kaarten

#### Risicomanagement

| Factor                  | Beheersmaatregel                                                                                                                      | Voorziening reserve groundbank |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Planologisch Risico     | -                                                                                                                                     | -                              |
| Tegenvallende looptijd  | Volgen van de ontwikkeling van het project en indien nodig aanpassen van de voorziening in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. | € 3.500.000,00                 |
| Tegenvallende kosten of | -                                                                                                                                     | -                              |

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| opbrengsten           |   |   |
| Specifieke risico's   | - |   |
| Omvang<br>voorziening |   | - |

## 4 Revitalisering Landelijk Gebied

### 4.1 LOG Graspeel Landerd en Mill en Sint Hubert

projectcode : OV.020.020.0003

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Mill en Sint Hubert

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2007 tot en met 31-12-2011

#### Project omschrijving

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.

#### Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

#### Projectvoortgang

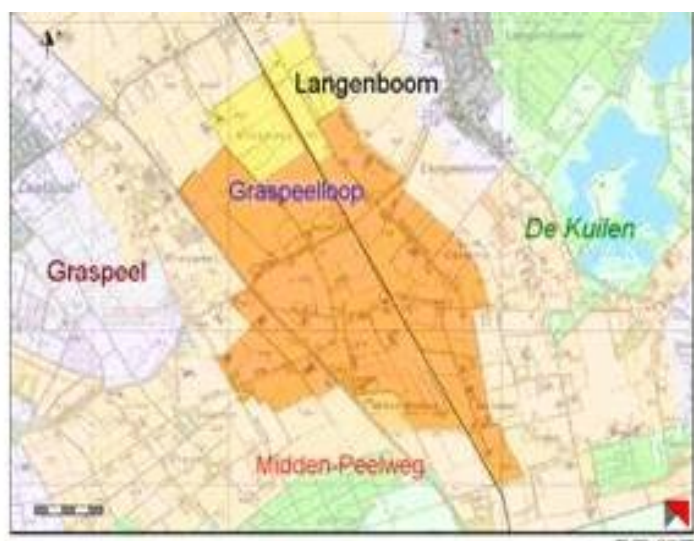
De Verplaatsingsovereenkomst LOG Graspeel is op 1 januari 2012 beëindigd. De gemeenten Landerd en Mill en Sint Hubert hebben echter aangegeven dat een deel van de verplaatsingskosten niet kunnen worden terugverdiend. In 2012 is daarom met de gemeenten overlegd welke oplossingsmogelijkheden hiervoor zijn. In december 2012 is met de gemeenten overeenstemming bereikt over de financiële afhandeling van de Overeenkomst. Onderdeel hiervan is dat drie nieuwvestigingslocaties voor intensieve veehouderij niet worden gerealiseerd en ook een bestaande locatie niet wordt herbenut voor verplaatsing van een intensief veehouderijbedrijf. Het vastgoed komt overeenkomstig de Verplaatsingsovereenkomst terug in eigendom bij de Provincie en zal in 2013 marktconform worden verkocht.

Het verlies € 1.727.414,70 wat voortvloeit uit de afhandeling van deze overeenkomst is, conform het PS besluit inzake de garantieovereenkomst, ten laste van de algemene risicoreserve gebracht. Voor de gronden die in 2013 door de provincie terug in eigendom komen en reeds in eigendom heeft is een

voorziening getroffen ten laste van de algemene risicoreserve van € 378.540,00 en zijn de rentekosten 2013 € 182.140,99 voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

Eind 2011 heeft de provincie samen met de gemeente de exploitatievereenkomst LOG Graspeel afgerond. Eind 2012 is hierover overeenstemming bereikt met de gemeenten. Op grond hiervan zijn de rentebaten en afwaarderingscorrecties over de exploitatieperiode is er in totaal per saldo een bedrag van € 1.597.073,81 gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                              | Voorziening reserve grondbank                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                             | -                                                                                                                                                                                  |
| Tegenvallende looptijd              | -                                             | -                                                                                                                                                                                  |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Intensief overleg met de betrokken gemeenten. | Voorziening ten laste van de algemene risicoreserve getroffen van € 378.540,00.<br>Voorziening ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf getroffen van € 182.140,99. |
| Specifieke risico's                 | -                                             |                                                                                                                                                                                    |
| Omvang voorziening                  |                                               | -                                                                                                                                                                                  |

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Als een of beide locaties niet door de gemeente Mill worden gekocht, worden ze aan derden aangeboden en is –het tijdstip van- de opbrengst ongewis.

Mocht voor de Landerdse locaties gebruik gemaakt van het recht tot ontbinding zal de ontwikkeling van nieuwe locaties niet doorgaan en de bestaande locaties aan derden worden verkocht. Tijdstip van opbrengst is dan ongewis.

Voor de afwaardering van de teruglevering van de gemeentegronden in 2013 is een voorziening ten laste van de algemene risicoreserve getroffen van € 378.540,00.

Voor de rentekosten 2013 op de in eigendom hebbende gronden is een voorziening getroffen van € 182.140,99 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 4.2 LOG Strijdhoven

projectcode : OV.020.020.0008

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Hilvarenbeek

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2006 tot en met 31-12-2011

### Project omschrijving

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 nu een groot IV-bedrijf uit Middelbeers verplaatst naar dit LOG.

### Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

### Projectvoortgang

De provincie is met de gemeente Deurne in gesprek over een alternatieve locatie voor de ruimte voor ruimtekavels. 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. Daarnaast vindt overleg plaats met een agrariër die bereid zou zijn de gronden die van Fortis (nu ASR) zijn aangekocht over te nemen tegen agrarische waarde. Ook is aan aanwonenden gevraagd of er belangstelling is gronden te verwerven om hun tuinpercelen uit te breiden.

## Afbeeldingen en Kaarten



### Risicomanagement

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

### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Op dit moment wordt de uitspraak van de Raad van State afgewacht.

### 4.3 LOG Deurne

projectcode : OV.020.020.0001

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Deurne

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2011

#### Project omschrijving

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

#### Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

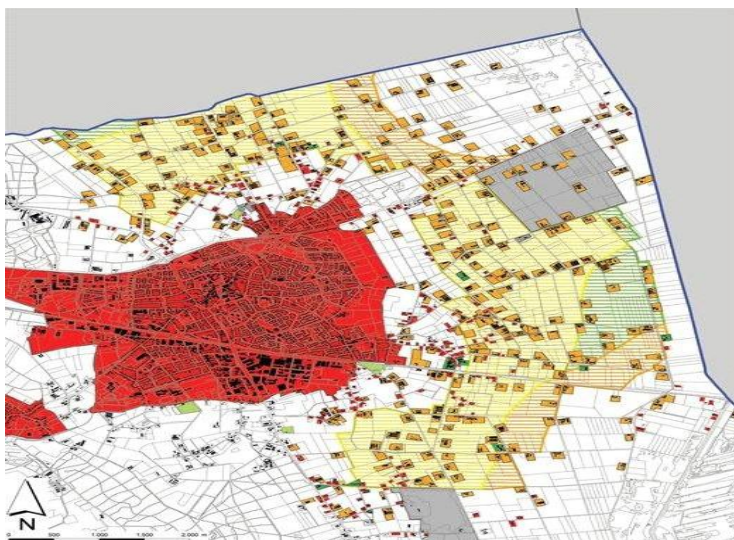
#### Projectvoortgang

Van de drie –bestaande - locaties is er inmiddels locatie Snoertsebaan 36 verkocht. Op deze locatie is in 2011 en 2012 totaal een verlies ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf genomen van € 277.352,93. Op de overige locaties is in 2011 en 2012 als gevolg van afwaardering van de boekwaarde een verlies genomen van € 281.837,50. Voor de rentekosten en verwachte tegenvallende opbrengsten is in 2013 op deze locaties een voorziening getroffen van € 133.059,21.

Er zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, provincie en een agrariër over de verkoop van een van beide andere locaties, die naast elkaar zijn gelegen. Deze agrariër zou ten behoeve van het opheffen van een locatie in Heeze-Leende onderhavige bouwblokken in de gemeente Deurne kunnen kopen. Echter, als gevolg van het nieuwe beleid zullen de locaties alléén verkocht worden als door de ondernemer invulling is gegeven aan het nieuwe provinciale beleid, in casu Van Doorn en Koersdocument. Op dit moment vindt de interactie met de omgeving plaats. Naar verwachting zal

begin 2013 duidelijk worden óf en zo ja onder welke voorwaarden de locaties kunnen worden verkocht.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                            | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                                                                                           | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                           | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Koersen op het bereiken van overeenstemming met gegadigde intensieve veehouderij bedrijven. | € 133.059.21                  |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                           | -                             |
| Omvang voorziening                  |                                                                                             | -                             |

## *Toelichting*

### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Voor twee locaties worden gesprekken gevoerd met een verplaatsend IV-bedrijf. Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok van 3 naar 2,5 ha en vertraging van de verkoop zijn de opbrengsten lager dan verwacht.

Voor de LOG's binnen het ontwikkelbedrijf zijn voorzieningen getroffen in de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Argumentatie hiervoor is de beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van een aantal LOG's voortkomend uit het besluit van PS in maart 2010 ten aanzien van dit onderwerp.

Voor dit LOG is bij de jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 280.104,00. Tevens is er bij verkoop van de locatie Snoertsebaan 36, conform GS besluit, in 2012 een verlies genomen van € 281.085,99.

Voor de rente en eventuele tegenvallende opbrengsten is een voorziening getroffen van € 133.059.21 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 4.4 LOG Stille Wille

projectcode : OV.020.020.0005

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Hilvarenbeek

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2011

### Project omschrijving

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.

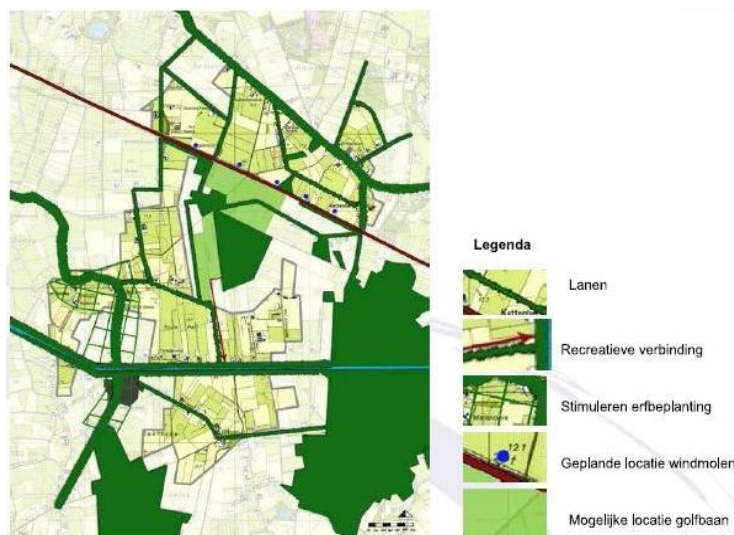
### Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

### Projectvoortgang

De bestaande locatie is reeds verkocht. GS hebben de nog resterende grondposities ten behoeve van nieuwvestiging naar agrarische waarde over de periode 2010 t/m 2012 afgeboekt ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf voor een bedrag van € 411.344,23. De gronden worden in begin 2013 verkocht.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel          | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                         | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                         | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Verkoop tegen boekwaarde. | € 18.098,79                   |
| Specifieke risico's                 | -                         |                               |
| Omvang voorziening                  |                           | -                             |

## *Toelichting*

### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Voor de rentekosten 2013 is een voorziening getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 4.5 LOG Overloons Vlak

projectcode : OV.020.020.0006

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Boxmeer

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2008 tot en met 31-12-2011

### Project omschrijving

De gemeente Boxmeer heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (1 bestaande locaties, 2 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 aanwezig.

### Provinciaal belang

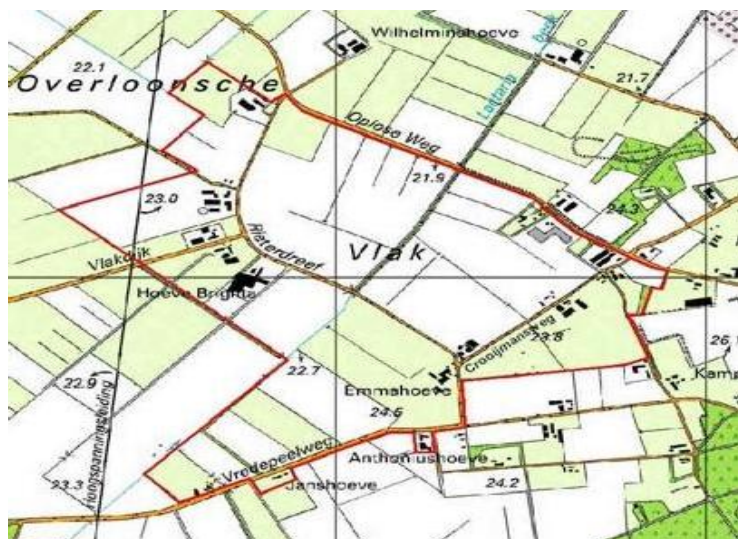
Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

### Projectvoortgang

De bestaande locatie wordt conform het voormalige beleid tav LOG's verkocht aan een verplaatser afkomstig uit het te realiseren bedrijventerrein in Cuijk. Als gevolg van het Statenbesluit van maart 2010 mag de bouwblokomvang maar 2,5 in plaats van 3,0 hectare worden. GS heeft voor deze locatie positief besloten op de ontheffingsaanvraag (tot 2,5 ha). Beoogd was de verkoop in het derde kwartaal van 2012 af te ronden. Doordat de gemeente langer tijd nodig heeft, zal de afronding pas begin 2013 plaats vinden. De beide nieuwvestigingslocaties zijn in 2012 afgewaardeerd tot agrarische waarde en zullen niet worden gerealiseerd. De gronden zullen als cultuurgrond begin 2013 worden verkocht.

In verband met tegenvallende opbrengsten is tot en met 2012 een verlies ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gebracht van € 560.803.69. Voor 2013 zijn de rentekosten € 13.645,54 voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf, omdat deze naar verwachting niet terugverdiend zullen worden.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                             | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Intensief overleg met de betrokken gemeente. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                            | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Verkoop tegen boekwaarde.                    | € 13.645,54                   |
| Specifieke risico's                 | -                                            |                               |
| Omvang voorziening                  |                                              | -                             |

## *Toelichting*

### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Voor de LOG's binnen het ontwikkelbedrijf zijn voorzieningen getroffen in de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Argumentatie hiervoor is de beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van een aantal LOG's voortkomend uit het besluit van PS in maart 2010 ten aanzien van dit onderwerp. Voor dit LOG is in de jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 498.864,00.

Het verlies als gevolg van rentekosten en lager verwachte verkoopopbrengst € 61.939,52 is in 2012 een verlies genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Voor de rentekosten 2013 is een voorziening getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 4.6 Polder Jannezand Werkendam

projectcode : OV.020.040.0014

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Werkendam

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2007 tot en met 31-12-2012

### Project omschrijving

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.

### Provinciaal belang

Inplaatsen akkerbouwbedrijven koppelen aan versterken ruimtelijke kwaliteit en realisatie EHS

### Projectvoortgang

In 2012 is de uitvoering van de maatregelen afgerond en is de vaststelling van de POP subsidie aangevraagd en is een kleine asbestsanering uitgevoerd.

Eind 2012 heeft de tweede tussenafrekening plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een exploitatiebate van € 80.832,94. Het exploitatiesaldo van het ontwikkelbedrijf € 50.832,94 is gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

In 2013 worden de laatste percelen verkocht en de POP subsidie afgewikkeld. Op basis hiervan zal er een definitieve afrekening worden opgesteld met een verwacht batig saldo.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                | -                             |

## **4.7 Streekrekening De Peel Gemert-Bakel**

projectcode : OV.020.070.0001

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Gemert-Bakel

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2013

### Project omschrijving

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.

### Provinciaal belang

Het realiseren van reconstructiedoelen van het landelijk gebied.

### Projectvoortgang

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.

Streekrekening De Peel loopt 31 mei 2013 af.

De deelnemende gemeenten moeten uiterlijk 31 mei 2013 de door de provincie voorgefinancierde 50% van de koopsom van het aangekochte onroerend goed terug betalen aan de provincie. De provincie zal daarna haar aandeel van 50% in het registergoed in eigendom overdragen aan de gemeente die hiermee voor 100% eigenaar wordt.

Begin januari 2013 zijn de deelnemende gemeenten geïnformeerd over de verdere afwikkeling van de streekrekening en is aan de betreffende notariskantoren opdracht verstrekt voor het opstellen van de doorleveringsakten zodat tijdig (voor of uiterlijk 31 mei 2013) de zaken zijn afgewikkeld. In totaal gaat het om een terug te ontvangen bedrag van € 4.712.175,49.

## Afbeeldingen en Kaarten



## 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. Niet van toepassing. Het risico, in verband met beleidswijzigingen | -                             |

|                       |                              |   |
|-----------------------|------------------------------|---|
|                       | LOG's ligt bij de gemeenten. |   |
| Specifieke risico's   | -                            |   |
| Omvang<br>voorziening |                              | - |

*Toelichting*

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De rentekosten € 544.598,00 zijn voor rekening van de provincie. Hiervoor is een voorziening getroffen. Hiervan is in jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 147.152,00. De rentekosten over 2012 € 144.832,00 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 4.8 Steemertseweg Lierop

projectcode : OV.020.040.0012

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Someren

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2008 tot en met 31-12-9999

### Project omschrijving

De gemeente Someren en de Provincie Noord-Brabant hebben in 2008 gezamenlijk (50-50) een locatie aan de Steemertseweg in Lierop gekocht. Hiermee werd door gemeente en provincie een grootschalige uitbreiding van varkens aan de rand van een bos in het extensiveringgebied tegengegaan. 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.

### Provinciaal belang

Het tegengaan van een ongewenste ontwikkeling in de intensieve veehouderij dichtbij een natuurgebied, waarbij het financiële risico wordt afgedekt door woningbouw.

### Projectvoortgang

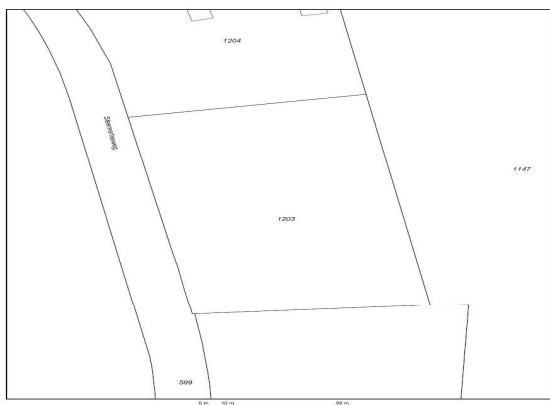
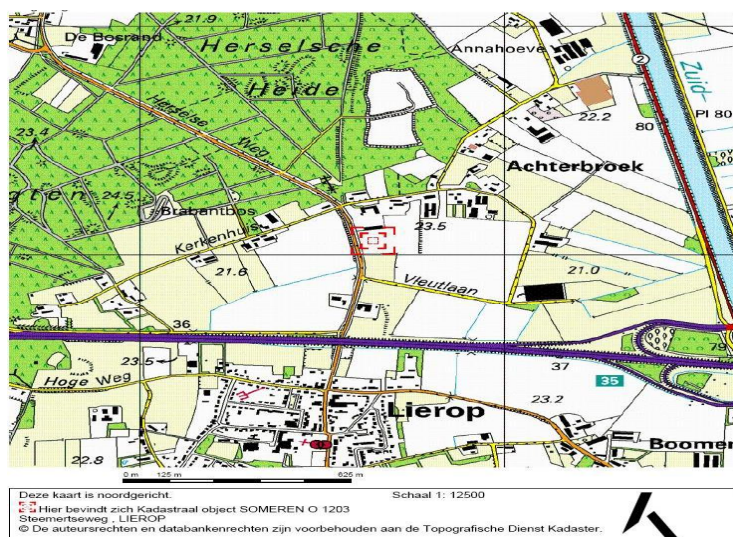
Het perceel is een gezamenlijk eigendom van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant. Voor het realiseren van een woning op het perceel is een inspanningsverplichting tot woningbouwrealisatie overeengekomen tussen de provincie en gemeente.

Om dit te realiseren is er op deze locatie een voorbestemming opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De procedure van dit bestemmingsplan Buitengebied is nog niet afgerond.

Vorig jaar is het plan vastgesteld. De behandeling van beroepen door de Raad van State moet nog plaatsvinden.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                              | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | In het bestemmingsplan buitengebied is locatie als woonbestemming aangemerkt. | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Samen met gemeente bestemmingsplanprocedure volgen.                           | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                                                                             | € 18.628,93.                  |
| Specifieke risico's                 | -                                                                             |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                               | -                             |

### *Toelichting*

#### Looptijd beschrijving risico's

Onvoldoende duidelijkheid over termijn waarbinnen ontwikkeling mogelijk wordt vanwege de lopende procedure van het bestemmingsplan buitengebied.

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Het is nog niet definitief duidelijk of en wanneer er op deze locatie een woning kan worden ontwikkeld. Op het moment dat er geen woning kan worden gerealiseerd, valt de waarde van de grond terug naar agrarische waarde. Op dit moment is binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf een voorziening getroffen voor de rentekosten tot en met 2014.

## **4.9 Straatsedijk Middelbeers**

projectcode : OV.020.040.0009

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Oirschot

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2006 tot en met 31-12-2013

### Project omschrijving

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.

### Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor een sterke uitbreiding van de bedrijfsvoering nabij een natuurontwikkeling naar een duurzame locatie in een LOG.

### Projectvoortgang

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 maar het besluit kon niet teruggedraaid worden.

Er is een nieuwe aanvraag ingediend; de procedure bij de Raad van State loopt (zie ook factsheet LOG Strijdhoven).

In afwachting daarvan pacht de oude eigenaar de locatie van de Provincie. De uitspraak van de Raad van State wordt medio 2013 verwacht, waarna de zaak kan worden afgesloten.



## Factor

| factor                              | Defensie maatregel | voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                  | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                  | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                  | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                  |                               |
| Omvang voorziening                  |                    | € 4.545,02                    |

In de jaarrekening 2011 is het verlies € 494.245,00 genomen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. De rente over 2012 is ten laste van dezereserve gebracht. De rente over 2013 € 4.545,02 is voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

## 5 Grote Erfgoedcomplexen

### 5.1 Kloostercomplex Mariadal Roosendaal

projectcode : OV.020.100.001

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Roosendaal

Beleidsthemas : Cultuurhistorisch erfgoed

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 21-12-2017

#### Project omschrijving

Het kloostercomplex Mariadal te Roosendaal is in 2011 leeg komen te staan. Vanuit het programma Erfgoedcomplexen is een beroep gedaan op de middelen binnen het Ontwikkelbedrijf voor de verwerving van complexen die vanuit het willen behouden en herontwikkelen van het cultureel erfgoed van belang worden geacht.

Het kloostercomplex is getaxeerd op basis van de afspraken daarover in het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf. Voor de mogelijke toevoeging van woningbouw op het complex is een grondexploitatie opgesteld.

De provincie en gemeente Roosendaal gaan gezamenlijk een gebiedsvisie opstellen voor de locatie. Nadat de gebiedsvisie voor het kloostercomplex is vastgelegd in een ontwikkelvisie, wordt een partner gezocht die bereid is nadat de planologische procedures zijn afgerond het kloostercomplex over te nemen en de herontwikkeling voor eigen rekening en risico te realiseren.

#### Provinciaal belang

De verwerving van het kloostercomplex vindt plaats binnen het provinciaal programma Erfgoedcomplexen.

#### Projectvoortgang

Nadat PS in mei 2012 hebben ingestemd met het voornemen tot aankoop en herontwikkeling van het kloostercomplex, hebben GS in juni ingestemd met de feitelijke aankoop van het complex en de investeringen voor de herontwikkeling. De aktepassering volgt in 2013.

Er zijn huurovereenkomsten met organisaties voor het tijdelijk kunnen gebruiken van het kloostercomplex nu het leegstaat. Er is een conceptovereenkomst over de samenwerking bij de herontwikkeling tussen de gemeente Roosendaal en de provincie.

Er vinden gesprekken plaats met verschillende ontwikkelende partijen die hun interesse kenbaar hebben gemaakt om als partner risicodragend te participeren in de herontwikkeling.

### Afbeeldingen en Kaarten

#### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Is geborgd in de samenwerkingsovereenkomst gemeente en provincie                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | Op dit moment wordt geen langere looptijd voorzien.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Gelet op de taxatie-uitkomst en de extern opgestelde grondexploitatie is er vooraf geen risico.<br>De belangstelling van relatief veel ontwikkelende partijen om risicodragend te participeren in de herontwikkeling versterkt dit beeld.<br>Jaarlijks wordt conform het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf het risico geactualiseerd. | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Omvang voorziening                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                             |

## 5.2 Koninklijke Verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk

projectcode : OV.020.100.0003

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Oisterwijk

Beleidsthemas : grote erfgoedcomplexen

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2019

### Project omschrijving

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. De Provincie is voor 22% mede-eigenaar van het terrein en participeert voor 22% 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 in fasen 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.

In de nieuwe wijk worden circa 276 woningen (nieuwbouw) gerealiseerd, daarnaast worden de bestaande monumentale gebouwen hergebruikt voor diverse functies waaronder wonen, hoogwaardige culturele en educatieve functies en horeca. Het hergebruik van de gebouwen zal organisch ontstaan, deels door het tijdelijk in gebruik nemen van gebouwen. Door 'placemaking' zal een opwaardering van het gebied plaatsvinden. Het wind- en waterdicht maken van gebouwen en de restauratie wordt op dit gebruik afgestemd.

De provincie heeft met de gemeente afspraken gemaakt over een boedelscheiding, waarbij de provincie eigenaar wordt van de percelen waarop het cultureel erfgoed staat en de gemeente alleen eigenaar blijft van de voor woningbouw te ontwikkelen percelen. De provincie gaat dan voor eigen rekening en risico het cultureel erfgoed herontwikkelen. Gemeente en provincie blijven wel gezamenlijk optreden in het saneringstraject. Ambtelijk is overeenstemming over een splitsingsovereenkomst waarin deze afspraken worden vastgelegd. Een statenvoorstel is in voorbereiding. Het voorstel wordt naar verwachting op 19 april 2013 in de staten behandeld.

### Provinciaal belang

Na de boedelscheiding ligt het belang duidelijk sterker dan voorheen in het behoud en de herontwikkeling van het cultureel erfgoed. De KVL wordt beschouwd als een van de iconen in de provincie voor wat betreft het industriële erfgoed. Het project wordt dan vanuit het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen gedraaid.

### Projectvoortgang

Ambtelijk zijn de gesprekken over de boedelscheiding afgerond. De uitkomst wordt voorgelegd aan het provinciaal bestuur (planning vergadering Provinciale Staten april 2013). Indien het tot een boedelscheiding cq. splitsing komt, wordt een nieuwe grondexploitatie en risicoanalyse opgesteld. De boekwaarde per ultimo 2012 is binnen het ontwikkelbedrijf vanuit het thema spoorzones overgeheveld naar dit beleidsthema.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                | -                             |

### 5.3 Dongecentrale Geertruidenberg

projectcode : OV.020.100.0002

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Geertruidenberg

Beleidsthemas : Cultuurhistorisch erfgoed

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-9999

#### Project omschrijving

De Dongecentrale in Geertruidenberg is buiten gebruik en wordt langzamerhand ontkoppeld van het energienet. Samen met BOEi wil de provincie een traject ingaan van renovatie en herontwikkeling, waarbij zolang er geen definitieve functies voor de herontwikkeling van het complex zijn, gezocht wordt naar tijdelijke invullingen die bijdragen in de beheerkosten.

Het complex, naast de centrale ook een kantoorgebouw, zeven bedrijfswoningen, garageboxen en het filtergebouw, is tegen een symbolisch bedrag aangekocht.

De te investeren kosten voor beheer en onderhoud en eventueel renovatie zijn berekend. Er is een maximaal bedrag van € 350.000 per jaar dat gedurende vijf jaar kan worden geïnvesteerd. Na vijf jaar wordt het complex weer verkocht. Indien er geen interesse is van kopers moet BOEi de provincie uitkopen tegen minstens het symbolische bedrag dat de provincie nu investeert in de verwerving. De gemeente Geertruidenberg heeft aangegeven graag te willen meedenken over en meewerken aan het herontwikkelingstraject.

#### Provinciaal belang

De verwerving van het complex vindt plaats binnen het provinciaal programma Erfgoedcomplexen.

#### Projectvoortgang

Op 16 januari 2013 hebben provincie en BOEi de samenwerkingsovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van de Dongecentrale te Geertruidenberg. Het gaat hier om de herontwikkeling van een industrieel rijksmonument dat midden 2012 is leeg komen staan. De provincie is tegen een symbolisch bedrag mede-eigenaar van de Dongecentrale geworden. De provincie is bereid te komende vijf jaar te investeren in de herontwikkeling op voorwaarde dat BOEi dit ook doet. Na vijf jaar wordt gekeken of na de investeringen die zijn gedaan een marktpartij de participatie van de provincie in de herontwikkeling van de Dongecentrale tegen vergoeding van de kosten wil overnemen.

## Afbeeldingen en Kaarten

### Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve groundbank |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                              |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                              |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                              |
| Specifieke risico's                 |                  |                                |
| Omvang voorziening                  |                  | € 1.200.000,00                 |

### *Toelichting*

#### Overige beschrijving risico's

Voor de onrendabele top van dit project heeft er in 2012 een storting plaatsgevonden vanuit het investeringskrediet erfgoedcomplexen van € 1.200.000,00 in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.



## 6 Campussen

### 6.1 Pivot Park Oss

projectcode : OV.020.110.0005

#### Kerninformatie

Gemeentenaam: Oss

Beleidsthema's : Campussen

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2027

#### Project omschrijving

Recente ontwikkelingen hebben de directie van MSD doen besluiten om te komen tot een herstructurering van de activiteiten die gevestigd zijn in Oss. Dat heeft ultimo 2011 geleid tot de stopzetting van de onderzoeksactiviteiten en het vestigen van een Development Center op het terrein in Oss. Daarnaast heeft MSD aangegeven te streven naar vestiging van een Life Science Park (LSP) en is bereid om daarvoor faciliteiten en infrastructuur onder nader af te spreken condities beschikbaar te stellen. In februari 2012 is overeenstemming bereikt met MSD.

De gezamenlijke ontwikkelbedrijven van provincie en gemeente hebben zich door Deloitte laten adviseren over de economische waarde van de vijf gebouwen waar het Life Sciences Park zich gaat vestigen, met het businessplan van het Life Sciences Park als basis. Op hoofdlijn voorziet dit plan in:

- Een aantal ondernemingen dat groeit van 19 ultimo 2012 tot 43 in 2020.
- § Een commissie onder leiding van prof. Douwe Breimer (rector magnificus RUL) heeft gekeken naar de levensvatbaarheid van mogelijke starters (waaronder verschillende initiatieven van oud MSD-medewerkers) en 19 van deze ideeën als 'kansrijk' bestempeld.
- § Een groei die vergelijkbaar (conservatief) is met de groei op verschillende science parks in Nederland en elders in Europa.

Er zijn vijf gebouwen aangekocht. Deze zijn ondergebracht in de door de gemeente en provincie nieuw opgerichte OLSP Vastgoed BV. OLSP Vastgoed BV heeft een eeuwigdurend recht van erfpacht op een deel van de gronden van MSD verkregen en heeft de vijf daarop gelegen gebouwen overgenomen.

De BOM heeft OLSP Exploitatie BV oprichten welke optreedt als exploitant van het Life Sciences Park. De vijf gebouwen zijn langjarig verhuurd aan OLSP exploitatie BV (30 jaar).

#### Provinciaal belang

GS stellen op 14 juni jl. vast, dat met realisatie van een LSP in Oss provinciale publieke belangen zijn gemoeid. Een dergelijke topcampus past binnen de ambities in de Agenda van Brabant en het afwegingskader voor topcampussen.

### Projectvoortgang

Ten behoeve van de aankoop en verbouwing van de gebouwen heeft het Ontwikkelbedrijf € 4,5 mio eigen vermogen ingebracht in OLSP Vastgoed BV en is er een lening gesloten met OLSP Vastgoed BV voor een bedrag van € 10 mio tegen een marktconform rentevergoeding. De gemeente Oss heeft voor een bedrag van € 2,3 mio aan eigen vermogen ingebracht. Er wordt momenteel gewerkt aan een verbouwings- en onderhoudsplan

OLSP Vastgoed BV is voornemens de opstallen circa 15 jaar in portefeuille te houden, tussentijds instap van andere partijen wordt niet uitgesloten.

Op 4 december is het Life Sciences Park, inmiddels omgedoopt tot Pivot Park, in het bijzijn van Zijne Koninklijke Hoogheid de Prins van feestelijk geopend.

2012 heeft vooral in het teken gestaan van de eerste initiële investeringen om het gebouw geschikt te maken als multi-tenant gebouw, daarnaast is de organisatie van Vastgoed BV om het ingericht en bemenst. In 2013 zullen er meerjarige verzekeringscontracten worden aangegaan en zal het Meerjarig Onderhouds- en Investeringsplan worden vastgesteld. Een en ander gebeurt in nauwe samenwerking met het Pivot Park. De eerstvolgende aandeelhoudersvergadering staat gepland op 28 maart a.s.

De huidige bezettingsgraad van het park is bijna 20%; gelijkmatig verdeeld over kantoren en laboratoria. Om vertekening te voorkomen zijn de Dierenverblijven en de Pilot Plant niet in deze berekening meegenomen. Het aantal FTE's per november 2012 was 112. Dit betreft 89 fulltime en 38 parttime mensen; inclusief de Pivot Park organisatie.

De commissie EZB wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de ontwikkelingen op Pivot Park.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                        | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | Geen, huidige bestemming voldoet                                                                                                                                                                        | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                                                                                                                                                                                                       | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | Huurovereenkomst van 30 jaar. Leningsovereenkomst van 15 jaar tegen marktconforme rente. Verbouwingskosten zijn ingeschat, op dit moment is er geen aanleiding om hier een voorziening voor te treffen. | -                             |
| Specifieke risico's                 | Indien het OLSP concept niet                                                                                                                                                                            |                               |

|                    |                                                                                                                                                                                                    |                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                    | slaagt, zal OLSP Exploitatie niet langer kunnen voldoen aan de verplichtingen aan het huurcontract. Hierdoor zal OLSP Vastgoed BV op zoek moeten gaan naar alternatief programma voor de gebouwen. |                |
| Omvang voorziening |                                                                                                                                                                                                    | € 4.500.000,00 |

#### *Toelichting*

#### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De lange looptijd van de huurovereenkomst biedt zekerheid voor een langdurige periode. De lening wordt door het ontwikkelbedrijf verstrekt aan OLSP Vastgoed BV tegen een marktconforme rente. Het risico van deze lening wordt afgedekt via de algemene risicoreserve. Het verschil tussen de interne rekenrente en de marktconforme rente van de geldlening € 309.862,99 is, conform besluitvorming, in 2012 gestort in de algemene risicoreserve.

#### Overige beschrijving risico's

De inbreng eigenvermogen in OLSP Vastgoed BV van € 4.500.000,00 wordt volledig afgedekt binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

## 6.2 High tech Automotive Campus Helmond

projectcode : OV.020.110.0002

### Kerninformatie

Gemeentenaam: Helmond

Beleidsthemas : Campussen

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2015

### Project omschrijving

De gemeente Helmond is samen met andere betrokken partijen de AutomotiveCampusNL verder aan het ontwikkelen op het bedrijventerrein Groot-Schooten. De provincie Noord-Brabant ondersteunt de automotive sector en is van meet af aan betrokken bij de realisatie van de campus. In de grondexploitatie participeren de gemeente Helmond en De Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijven. Tevens is door het SRE een subsidie verleend. Met inbegrip van deze bijdragen en subsidie ligt er momenteel een kosten neutrale grondexploitatie met aan de PNB het verzoek mee te participeren, ter risicoafdekking. Het ontwikkelbedrijf van de Provincie Noord-Brabant heeft een verkenning tot participatie uitgevoerd. Op basis van deze verkenning heeft GS op 9 oktober 2012 besloten om via het ontwikkelbedrijf voor een tijdelijke periode (2013-2025) de parkeerplaatsen op de AutomotiveCampusNL te gaan exploiteren.

### Provinciaal belang

Het provinciale mobiliteits-, energie- en innovatiebeleid ligt in het verlengde van en/of ondersteunt dat van AutomotiveNL. Vanuit de verschillende beleidsvelden is tot op heden vooral ingezet op het faciliteren van de automotive cluster organisaties, de herstructurering tot één AutomotiveNL organisatie, de ontwikkeling van de AutomotiveCampusNL en de uitvoering van innovatieprojecten op het vlak van o.a. Electric Mobility en Connected Car. In de regio bevinden zich meerdere sterke sectoren, waardoor het vermogen aanwezig is om cross-sectorale verbanden te leggen met o.a. logistiek en maintenance.

De PNB heeft vanuit verschillende kanten baat bij een goed functioneerde AutomotiveNL organisatie en het behalen van haar beleidsdoelstellingen.

Geconcludeerd kan worden dat in de afgelopen periode de juiste stappen zijn gezet om de provinciale en nationale ambities van de automotive sector te verwezenlijken en daarmee de doorontwikkeling van de campus tot een succes te maken

### Projectvoortgang

De gemeente Helmond is samen met andere betrokken partijen de AutomotiveCampusNL verder aan het ontwikkelen op het bedrijventerrein Groot-Schooten. De provincie Noord-Brabant ondersteunt de

automotive sector en is van meet af aan betrokken bij de realisatie van de campus. In de grondexploitatie participeren de gemeente Helmond en De Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijven. Tevens is door het SRE een subsidie verleend. Met inbegrip van deze bijdragen en subsidie ligt er momenteel een kosten neutrale grondexploitatie met aan de PNB het verzoek mee te participeren, ter risicoafdekking. Het ontwikkelbedrijf van de Provincie Noord-Brabant heeft een verkenning tot participatie uitgevoerd. Op basis van deze verkenning heeft GS op 9 oktober 2012 besloten om via het ontwikkelbedrijf voor een tijdelijke periode (2013-2025) de parkeerplaatsen op de AutomotiveCampusNL te gaan exploiteren.

## Afbeeldingen en Kaarten



## Risicomanagement

| Factor                              | Beheersmaatregel | Voorziening reserve grondbank |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Planologisch Risico                 | -                | -                             |
| Tegenvallende looptijd              | -                | -                             |
| Tegenvallende kosten of opbrengsten | -                | -                             |
| Specifieke risico's                 | -                | -                             |
| Omvang voorziening                  | -                | -                             |

## *Toelichting*

### Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Nee, afspraken zijn gemaakt met gemeente Helmond over kosten en opbrengsten.

### Overige beschrijving risico's

Het financieel risico is relatief laag door de gekozen constructie. De parkeerplaatsen worden pas afgenomen en betaald als ze gerealiseerd zijn en de huurovereenkomst met de eindgebruiker getekend is. Dit uitgangspunt wordt uitdrukkelijk vastgelegd. In het geval een eindgebruiker tijdens de huurperiode failliet gaat ontstaat er het risico dat er voor een bepaalde periode minder huurinkomsten zijn dan begroot, dit betreft echter een 'normaal' bedrijfsrisico bij vastgoedbeleggingen.



