

HOOGVELD



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Hoogveld



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

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie bedrijfsterrein

Totale oppervlakte: ca. 42 hectare

Uitgeefbaar: ca. 33 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie

Planvorming: Geheel bouw- en woonrijp, alleen nog bedrijfskavels uit te geven

Risicoprofiel: **Laag**

Toelichting plan

De grondexploitatie Hoogveld betreft bedrijfskavels gelegen aan Jagersveld en aan een deel van de Bovenstraat tussen de Osseweg en Jagersveld. Een deel van de kavels zijn zichtbaar vanaf de Zeelandsdijk. Aan de andere kant van de Zeelandsdijk is het westelijke deel van de Vliegbasis Volkel. In 2003 is deze grondexploitatie vastgesteld. Het gebied is uiteindelijk uitgegroeid tot een gebied van in totaal circa 42 hectare groot waarvan circa 33 hectare uit te geven. De diversiteit qua oppervlakte van een kavel is groot. Aan de zijde van de Zeelandsdijk liggen kavels vanaf circa 2.200m², terwijl de rest van het bedrijventerrein bestaat uit grote kavels tot 4,8 hectare aaneengesloten.

Hoogveld dankt zijn naam aan het feit dat het ten tijde van het gebruik als landbouwgrond, de naam kreeg van de specifieke ligging, namelijk hoger gelegen. Met die aanduiding wist men destijds in agrarische kringen ook meteen welke teelt er mogelijk was. Het bedrijventerrein Hoogveld wordt beschouwd als een uitbreiding van het bedrijfsterrein Goorkens. Hoogveld is vanaf 2002 ontwikkeld, omdat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein hoog was en er sprake was van lange wachtlijsten van ondernemers. Dit had ook te maken met het feit dat aan een deel van het bestemmingsplan Goorkens goedkeuring was onthouden.

In 2002 is het eerste bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld. De eerste verkoop heeft in datzelfde jaar plaatsgevonden. In de jaren daarna werden er steeds kavels verkocht met een flinke dip in de jaren 2011 en 2012 als gevolg van de economische crisis. In 2013 is een nieuw bestemmingsplan, samen met het bedrijventerrein Goorkens, vastgesteld. Het tot dan toe geldende bestemmingsplan was, net als dat van Goorkens, meer dan 10 jaar oud. Met deze slag konden de bestemmingsplannen afgestemd worden op gewijzigde omstandigheden. De opbouw van de milieucategorieën in beide bedrijfsterreinen zijn op elkaar afgestemd, ingedeeld in zones.

Bijlage 4k Grondexploitatie Hoogveld MJP 2019

De laatste 2 jaar is de interesse voor dit gebied weer duidelijk te merken. Enkele bedrijven die zich al in dit gebied gevestigd hebben zijn Swiss Sense, Barli, Sanders | Fritom, Manders-Dortmans en Instra. De gronden zijn volledig bouw- en woonrijp.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	142.070 m ²
Uitgegeven in 2018:	56.577 m ² -/- (Raming 2018: 50.800 m ²)
<u>Correctie a.g.v. inmeting diverse percelen</u>	<u>1.005 m² +/-</u>
Nog uit te geven per 1-1-2019:	86.498 m ²

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€ 8.073.102,-
Kosten 2018:	€ 311.593,- +/+
Winstneming 2018:	€ 3.650.000,- +/+
<u>Opbrengsten 2018:</u>	<u>€ 6.659.330,- -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2019:	€ 5.375.365,-

Winstneming

Reeds genomen winst:	€ 12.420.625,-
Verwachte nog te nemen winst:	€ 5.635.214,-
(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 1.288.820,-)	

Hoogveld	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
	MJP 2018	MJP 2019	Verschil
Verwacht eindjaar	2027	2024	-3
Verwerving, sanering en sloop	€ 11.503.042	€ 11.506.853	€ 3.811
Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.910.870	€ 2.917.520	€ 6.650
Plankosten	€ 1.470.606	€ 1.410.590	€ -60.016
Diversen	€ 36.543	€ 36.543	€ 0
Rentekosten	€ 7.320.122	€ 7.335.374	€ 15.252
Totale kosten	€ 23.241.183	€ 23.206.880	€ -34.303
Grondopbrengsten	€ 41.582.535	€ 41.714.393	€ 131.858
Overige opbrengsten	€ 68.060	€ 104.229	€ 36.169
Totale opbrengsten	€ 41.650.595	€ 41.818.622	€ 168.027
Faseringskosten	€ -307.189	€ -127.061	€ 180.128
Winstneming t/m 2017	€ 8.770.625	€ 8.770.625	€ 0
Eindwaarde voor winstneming 2018	€ 9.945.975	€ 9.968.178	€ 22.203
NCW voor winstneming 2018	€ 8.159.164	€ 8.851.457	€ 692.293
Winstneming 2018		€ 3.650.000	
Cijfers na winstneming 2018:			
Eindwaarde (winst)		€ 5.635.214	
Netto Contante Waarde per 1-1-2019		€ 5.003.909	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

De afgelopen 2 jaar is de interesse voor bedrijfsterreinen sterk toegenomen. De tot nu toe wat behoudende raming voor de af te zetten m² per jaar is herzien. Met de huidige verwachting is het bedrijfsterrein 3 jaar eerder afgerond dan waar bij het MJP 2018 van uitgegaan is. Dit heeft een behoorlijk effect op de rentelasten (faseringskosten) en de plankosten. De vastgestelde grondprij-

zen 2019 hebben een positief effect op de verwachte opbrengsten omdat de grondprijs met € 5,- / m2 verhoogd is. Het verschil bij overige opbrengsten komt door verwachte huurinkomsten van, op dit moment, 2 kavels.

Laatste stand van zaken

Op dit moment zijn er nog 8 kavels in eigendom van de gemeente. Hiervan zijn 2 kavels (30.168m2 in totaal) in overeenkomst. De andere kavels zijn in optie. Bij sommige kavels is zelfs interesse van meerdere partijen. Omdat bij het bouwen van een bedrijf veel meer komt kijken dan het kopen van een kavel is niet aan te geven of en wanneer opties omgezet worden in daadwerkelijke koop. Er zijn een tweetal grote kavels (elk bijna 2 hectare) welke mogelijk in delen verkocht zullen worden.

Foto's



Foto 1 / februari 2019 van nog te bebouwen percelen aan Jagersveld. Het betreft Jagersveld in het midden van bedrijventerrein Hoogveld, gefotografeerd in oostelijke richting.



Foto 2 / februari 2019 van nog te bebouwen percelen aan Jagersveld. Het betreft Jagersveld onder het midden aan de rechterkant van bedrijventerrein Hoogveld, gefotografeerd in westelijke richting.

Bijlage 4k Grondexploitatie Hoogveld MJP 2019



Foto 3/ maart 2019 van nog te bebouwen percelen aan Jagersveld. Het betreft Jagersveld (onder) in het midden van bedrijventerrein Hoogveld, gefotografeerd westelijke richting.



Foto 4/ februari 2019 van nog te bebouwen percelen aan Jagersveld. Het betreft Jagersveld in het midden aan de rechterkant van bedrijventerrein Hoogveld, gefotografeerd in westelijke richting.